

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2021/049

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Mündler, Dieter
Telefon: +49 7021 502-440

AZ: 621.41
Datum: 22.03.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Badwiesen I" gemäß
§ 13 a BauGB
Planbereich Nr. 21.01/14
Gemarkung Kirchheim
- Aufstellungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	14.04.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	21.04.2021

ANLAGEN

- Anlage 1 - Antrag auf Einleitung Bauleitplanverfahren (ö)
- Anlage 2 - Lageplan mit Abgrenzung Geltungsbereich (ö)
- Anlage 3 - Objektbezogene Planunterlagen (ö)
- Anlage 4 - Begründung (ö)
- Anlage 5 - BPlan Textteil Rechtsvorläufer Badwiesen (ö)
- Anlage 6 - BPlan Rechtsvorläufer Badwiesen (ö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 221 (2x)
Mitzeichnung von: BM, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

Strategisches Ziel:

In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum.

Leistungsziel 1:

Die Anzahl der Wohneinheiten in Kirchheim unter Teck hat sich von 2018 bis Ende 2022 um 1.000 erhöht.

Maßnahme 1.02:

Bauplanungsrecht schaffen: Kreisbau Badwiesen

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge:

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

ANTRAG

1. Zustimmung zu der vorliegenden Planung (Planunterlagen des Büros Bankwitz für einen ersten Bauabschnitt) und zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Badwiesen I“, Planbereich Nr. 21.01/14, vom 22.03.2021, wie in der Sitzungsvorlage GR/2021/049 dargestellt.
2. Zustimmung zu den wesentlichen Inhalten eines zwischen der Stadt Kirchheim unter Teck und dem Bauherrn abzuschließenden Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Badwiesen I“, wie in der Sitzungsvorlage GR/2021/049 dargestellt.
3. Zustimmung zur Änderung und Ergänzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Steingau“, Planbereich Nr. 21.01/3 und zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB. Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13 a BauGB im zweistufigen Verfahren und ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan vom 22.03.2021 in der Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2021/049.
4. Auftrag an die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen und gemäß § 4 BauGB die Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange einzuholen.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG, als Eigentümerin der Flächen südlich der Straße Badwiesen, beabsichtigt eine Aufstockung ihres hier vorhandenen Gebäudebestandes aus den 1960er Jahren und die Ergänzung der bestehenden Gebäudezeilen durch freistehende Punktgebäude.

Für dieses Vorhaben wurde eine planerische Gesamtkonzeption vorgelegt, die in einen „Realisierungs“- und einen „Ideenteil“ aufgegliedert wird. Im „Ideenteil“ werden unter anderem weitere Punktgebäude auf städtischer Fläche, nördlich der Straße Badwiesen, vorgeschlagen.

Für einen ersten Bauabschnitt, der (auch) zeitnah und im Zusammenhang mit der in der baulichen Realisierung befindlichen Neubebauung westlich des Einmündungsbereichs der Straße Badwiesen umgesetzt werden soll, sollen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die dafür erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Mit dieser Vorlage wird beim Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beantragt.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Mit Schreiben vom 08.03.2021 beantragt die Kreisbaugenossenschaft die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für einen ersten Teilbereich ihres Wohnbauprojektes im Gebiet „Badwiesen“.

Der räumliche Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die im Eigentum der Kreisbaugenossenschaft stehende Fläche des Flurstücks 1240, mit einer Größe von 13.165 Quadratmetern.

Diese Grundstücksfläche liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Steingau“-Änderung und Ergänzung, Planbereich Nr. 21.01/3, aus dem Jahr 1973, der für das

genannte Grundstück nach der Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festsetzt.

In diesem Bebauungsplan ist der Bereich zudem als Teil der Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen („Lärmgefährdung durch die angrenzenden Gewerbegebiete, Hauptverkehrsstraßen und die Bahnlinie“) zu berücksichtigen sind.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan, jeweils als Obergrenze, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,1 fest. Die zulässige Bebauung ist zwingend mit vier Vollgeschossen auszuführen.

Das Grundstück liegt, über die Schöllkopfstraße an das übergeordnete Straßensystem angebunden, südlich der Straße Badwiesen und nördlich der Bahnlinie Wendlingen - Kirchheim unter Teck (-Oberlenningen).

Bebaut ist die Fläche mit vier Mehrfamilienhäusern, nach dem Bauantrag von 1959 mit jeweils 24 Wohneinheiten und den zugehörigen Garagenbauten.

Auf der Westseite wird das Flurstück 1240 durch den verdolt geführten Dornbrunnenbach begrenzt.

Auf den Flächen nördlich der Straße Badwiesen entsteht derzeit, auf der Grundlage dazu beschlossener vorhabenbezogener Bebauungspläne, Geschosswohnungsbau.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Das nun geplante Bauvorhaben, das die Schaffung von Wohnflächen durch eine Aufstockung des Gebäudebestandes und durch eine, den Bestand ergänzende Neubebauung zum Inhalt hat, war bereits mehrfach, zuletzt in der Sitzung am 12.03.2021, Gegenstand der Beratungen im Gestaltungsbeirat (GBR).

Dort wurde die Planung im Grundsatz positiv bewertet. Zustimmung fanden sowohl die angestrebte Höhenentwicklung der Gebäude (Aufstockung des Bestandes und Ergänzungsbauten) als auch, die für Teilflächen der Erdgeschosszonen der Ergänzungsbauten angestrebten öffentlichkeitswirksamen Nutzungen und die Aufwertung der Laubengang-Erschließungsflächen, durch die Schaffung von Begegnungszonen.

Inhalt der Planung ist zum einen die Aufstockung der vorhandenen, viergeschossigen Gebäudezeilen. Dazu soll der bislang zu Wohnzwecken nicht genutzte Dachraum abgebrochen und durch eine zusätzliche, dem Wohnen dienende fünfte Geschossebene ersetzt werden, über der sich ein neues, asymmetrisches Satteldach entwickelt. Die neuen Laubengänge für die Erschließung der Wohnungen, werden mit Begegnungszonen ausgestattet und die vorhandenen Balkonflächen werden erweitert.

Zum anderen soll der Gebäudebestand durch eine Reihe von Punkthäusern ergänzt werden, die in Zuordnung zu den - durch die Anordnung der vorhandenen Gebäudezeilen entstehenden - Hofräumen, gebaut werden sollen. Diese Flächen werden bisher als Standort für die der Bebauung zugeordneten Parkieranlagen genutzt.

Als Ersatz für den dadurch entfallenden Bestand an Parkierungsmöglichkeiten und für den baurechtlich erforderlichen Nachweis an Stellplätzen für die neu entstehenden Wohnungen, ist der Bau von Tiefgaragen im Zusammenhang mit den neuen Punkthäusern geplant.

Nach den vorgelegten Unterlagen zur Erhebung und Bewertung des Baumbestandes, entfallen im Zuge der Neubautätigkeit in einem ersten Bauabschnitt circa fünf Bäume, davon drei Winterlinden und zwei Ahornarten.

Für einen ersten Bauabschnitt, der den östlichen Teil der „Gesamtbebauung Badwiesen“ umfasst und sich von der Einmündung in die Schöllkopfstraße bis auf Höhe des verdolten Dornbrunnenbachs erstreckt, soll das dafür erforderliche Planungsrecht durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

Der aus vier viergeschossigen Mehrfamilienhäusern, mit in der Summe 96 baurechtlich genehmigten Wohnungen gebildete bauliche Bestand, soll durch eine Geschossebene aufgestockt und durch zwei, jeweils in den Hofbereichen südlich der Straße Badwiesen errichtete Punkthäuser, ergänzt werden.

Die quadratischen Grundflächen dieser Neubauten werden, in Abhängigkeit von den jeweils unterschiedlich großen Hofflächen, mit Seitenlängen von 14,5 Metern und 15,5 Metern geplant.

In der Höhenentwicklung werden die Ergänzungsbauten mit fünf Vollgeschossen und Flachdach geplant. Auf eine weitere Geschossebene, in Form eines Nicht-Vollgeschosses oberhalb des vierten Obergeschosses, wird verzichtet.

Für den baurechtlich erforderlichen Stellplatznachweis (entfallende Parkierungsmöglichkeiten auf Flächen der Neubauten und Stellplatzbedarf für die durch Aufstockung und geplante Punkthäuser neu entstehenden Wohnungen), wird im Zusammenhang mit der Erstellung der Ergänzungsbauten jeweils eine erdüberdeckte Tiefgarage vorgesehen.

Im weiteren Verfahren werden noch detaillierte Aussagen zur Gestaltung der Freiflächen (zum Beispiel zwischen Gebäudebestand und Ergänzungsbauten und im Hinblick auf die räumliche Zuordnung der nach LBO erforderlichen Spielplatzflächen) erforderlich.

Zu einem späteren Zeitpunkt wird die Überplanung des westlichen Teils der Bauflächen, unter Einbeziehung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und gegebenenfalls der nördlich der Straße liegenden städtischen Flächen, Gegenstand eines eigenständigen Bauleitplanverfahrens sein. Die bauliche Realisierung der dort ermöglichten Vorhaben wird vom Maßnahmenträger in der zeitlichen Einordnung deutlich nach Umsetzung des ersten Teilbereiches angestrebt.

Bei der städtebaulichen Planung handelt es sich um ein Vorhaben der Nachverdichtung und damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die in § 13 a BauGB genannte Grundfläche wird ihren Umfang durch das Vorhaben nicht überschritten. Es liegen die Voraussetzungen vor, das Bauleitplanverfahren nach den Regelungen des § 13 a BauGB durchzuführen.

Im Rahmen der durch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ermöglichten Nutzung, können weitere Beiträge für Abwasserentsorgung und Wasserversorgung anfallen.

Zwischen Stadt und Bauherr ist gemäß § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss noch ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen. Es ist vorgesehen, als wesentliche Inhalte insbesondere folgende Punkte im Durchführungsvertrag zu regeln:

- Übernahme der anfallenden Planungskosten durch den Bauherrn.
- Vereinbarung von Fristen für die Durchführung des Vorhabens.

- Übernahme der Kosten für im Bebauungsplanverfahren gegebenenfalls erforderlich werdende weitergehende Untersuchungen oder Gutachten (zum Beispiel zum Artenschutz, Schallschutz etc.) durch den Bauherrn
- Darstellung der Freiflächenplanung und der erforderlichen Begrünungsmaßnahmen (zum Beispiel der mit Flachdach ausgeführten Dachflächen und der Tiefgaragendeckel) sowie des vorhandenen und zu erhaltenden Baum- und Grünbestandes, durch Vorlage eines qualifizierten Begrünungs- und Bepflanzungsplanes.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird planungsrechtlich eine Vergrößerung der in seinem Geltungsbereich bisher realisierbaren „Wohn-Geschossfläche“ ermöglicht. Damit gelten die vom Gemeinderat beschlossenen Regelungen der Sozialbauverpflichtung.