

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2021/122

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Struck, Peter
Telefon: +49 7021 502-437

AZ: 621.41:48.01_4
Datum: 07.09.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB
"An der Neuen Straße" - 4. Änderung,
Planbereich Nr. 48.01/4
Gemarkung Nabern
Aufstellungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Nabern	Anhörung	öffentlich	27.09.2021
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	29.09.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	06.10.2021

ANLAGEN

- Anlage 1 - 48_01_4 Bebauungsplanvorentwurf (ö)
- Anlage 2 - Antrag auf Bebauungsplanverfahren Kreisbau (ö)
- Anlage 3 - 48_01 Rechtsvorläufer (ö)
- Anlage 4 - Objektpläne (ö)
- Anlage 5 - Begründung (ö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: EBM, OVNAB

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:

-

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge: Euro

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. Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB „An der Neuen Straße“ – 4. Änderung, Planbereich Nr. 48.01/4, Gemarkung Nabern. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 07.09.2021.
2. Zustimmung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „An der Neuen Straße“ – 4. Änderung, Planbereich Nr. 48.01/4 und zu der Begründung jeweils in der Fassung vom 07.09.2021 und zu den dazugehörigen Objektplänen der Bankwitz Planungsgesellschaft GmbH in der Fassung vom 19.03.2021).
3. Auftrag an die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen und gemäß § 4 Absatz 1 BauGB die Stellungnahmen der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

ZUSAMMENFASSUNG

Bei der Verwaltung ist eine Planungsanfrage eingegangen, welche die Neuerrichtung in Form von drei Mehrfamilienhäusern im Geltungsbereich zum Ziel hat. Die Neuerrichtung erstreckt sich über das Flurstück Nr. 276.

Mit dem Verfahren werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Qualifizierung / Aktivierung der bereits erschlossenen Bereiche im Ortsinneren
- Umnutzung bereits genutzter Flächen
- Vermeidung von Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich
- Verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich
- Schaffung neuen Wohnraumes in Form einer quartiersorientierten Bebauung
- Herstellung städtebaulicher Verbindungen und Schaffung eines Ortsauftaktes

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass:

Mit dem Schreiben vom 01.07.2021 wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Flurstück Nr. 276, Gemarkung Nabern, beantragt.

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann die geplante Bebauung nicht realisiert werden, da der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan eine Geschossigkeit von zwei bis drei Geschossen vorgibt. Eine Befreiung von der aktuellen Festsetzung des Rechtsvorläufers bezüglich der Geschossigkeit ist nicht möglich.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen, für die dem Gebiet entsprechende Bebauung, geschaffen werden.

Sachstand:

Verfahrenswahl:

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung des Innenbereiches (Maßnahme der Innenentwicklung) und soll das bestehende Grundstück neu ordnen und sich in

die bestehende Bebauung einfügen. Gleichzeitig erfolgt durch das Vorhaben eine optische Aufwertung. Es erfüllt damit die zentralen Voraussetzungen des § 13a BauGB.

Aufgrund der Größe des Plangebietes wird für das Plangebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB auf Basis des vorgestellten Entwurfs erarbeitet.

Planinhalt und städtebauliche Idee:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht eine Bebauung in Form von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Wohneinheiten vor.

Die Grundzüge des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes werden aufgegriffen. Dabei erfolgt die Bebauung im Sinne der offenen Bauweise mit entsprechenden Abstandsflächen. Die Dachneigung (45° - 50°) bleibt ebenfalls weiterhin erhalten. Die Geschossigkeit der neu entstehenden drei Gebäude wird im Vergleich zum Rechtsvorläufer (zwei bis drei Geschosse) auf drei bis vier Geschosse erhöht. Zwei der drei Gebäude befinden sich innerhalb des vorgegebenen Baufensters, eines wird jedoch nach Westen abgerückt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans kann das Ziel der Innenentwicklung verfolgt, sowie eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich vermieden werden.

Die neu entstehenden Gebäude fügen sich in die bereits bestehende Bebauung ein und betonen gleichzeitig ein modernes Erscheinungsbild am Ortseingang von Nabern. Dieser Ortsauftakt soll nicht nur städtebaulich sondern auch funktional in Erscheinung treten. So soll im Erdgeschoss des südlichen Gebäudes eine öffentlichkeitswirksame gewerbliche Nutzung entwickelt werden, die die Sichtbeziehungen in die Natur und zur Teck als besonderes Merkmal dieses Ortes wahrnehmbar macht.

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt dezentral.

Planungskostenvertrag:

Die Planungskosten und weitere durch das Verfahren entstehende Kosten werden über einen städtebaulichen Vertrag auf den Grundstückseigentümer, der als Investor auftritt, übertragen. Der Antrag des Investors liegt der Sitzungsvorlage bei. Der Durchführungsvertrag wird im weiteren Verfahren erarbeitet.