

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2021/105

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Kümmerle, Oliver
 Telefon: +49 7021 502-441

AZ: 621.41
 Datum: 16.08.2021

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Am Jauchernbach"
- 1. Änderung
gemäß § 13 a BauGB
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 15.01/1
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

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

ANLAGEN

- Anlage 1 - Entwurf Bebauungsplan zum Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (ö)
- Anlage 2 - Begründung (ö)
- Anlage 3 - Stellungnahme Artenschutz und Baumschutz Parkplatz Tannenbergsstraße (ö)
- Anlage 4 - Abgelehnter Bebauungsplanentwurf 2013 (ö)
- Anlage 5 - Rechtskräftiger Bebauungsplan (ö)

BEZUG

„Sanierung und Umgestaltung des Bulkesweges - Vorstellung der Vorplanung“ in der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt vom 10.03.2021 (§ 11 ö, Sitzungsvorlage IWU/2021/005)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 221 (2x), 223
 Mitzeichnung von: 110, 230, 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:

Leistungsziel:

Maßnahme:

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:
Herstellungskosten Stellplätze

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

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

Ausführungen:
Mieteinnahmen durch Stellplätze

ANTRAG

1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf gemäß § 13 a BauGB „Am Jauchernbach“ - 1. Änderung, Planbereich Nr. 15.01/1, Gemarkung Kirchheim unter Teck. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 07.09.2021.
2. Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes „Am Jauchernbach“ - 1. Änderung, Planbereich Nr. 15.01/1, wie in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2021/105 dargestellt.
3. Zustimmung zur Begründung vom 07.09.2021, wie in der Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2021/105 dargestellt.
4. Auftrag an die Verwaltung, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Große Kreisstadt Kirchheim unter Teck beabsichtigt, einen Teil der an der Tannenbergsstraße liegenden innerstädtischen Grünfläche in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziales und Kultur“ umzuwandeln. Es ist geplant, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen beispielsweise für eine neue Kindertagesstätte und eine Verschiebung der vorhandenen, sowie Erweiterung der bereits bestehenden Stellplätze in stadtgestalterisch besserer Lage zu schaffen. Die Planung erstreckt sich maßgeblich auf der Teilfläche des Flurstücks Nr. 3939/1.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Qualifizierung / Aktivierung von Flächen im Innenbereich
- Verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich
- Umnutzung bereits in Anspruch genommener Flächen
- Vermeidung von Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass

Durch die Änderung des Bebauungsplans kann das Ziel der Innenentwicklung verfolgt, sowie eine Ausweisung und Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich vermieden werden. In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befinden sich ein Seniorenzentrum, Bildungseinrichtungen und Sportanlagen, sodass sich eine Fläche für den Gemeinbedarf innerhalb der bereits bestehenden Angebote eingliedern kann und diese ergänzt.

Mit der bevorstehenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine adäquate Nutzung dieser im Innenbereich liegenden Fläche geschaffen werden.

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann jedoch keine Fläche für den Gemeinbedarf realisiert werden, da die im Geltungsbereich enthaltene Fläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und im derzeitigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Spiel- und Sportfläche“ festgesetzt ist.

Sachstand

Verfahrenswahl

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung im Innenbereich und somit der städtischen Innenentwicklung (Maßnahme der Innenentwicklung). Weiter wird die bisherige innerstädtische Struktur ergänzt und angepasst. Das Verfahren erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wird verzichtet. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wird durchgeführt.

In der Sitzung des Gemeinderats am 18.09.2013 wurde ein Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren "Am Jauchernbach - 1. Änderung ", Änderung gemäß § 13 BauGB, Gemarkung Kirchheim, Planbereich Nr. 15.01/1 gefasst. Gleichzeitig wurde jedoch der vorgelegte Entwurf abgelehnt (siehe Anlage 04 zur Sitzungsvorlage GR/2021/105). Der hier vorliegende Entwurf setzt nun Erkenntnisse aus der vorbereitenden Untersuchung des Sanierungsgebietes „Dettinger Weg“ und des Beteiligungsprozesses zur Umgestaltung des Bulkesweges (erhöhte Nachfrage an privatem Parkierungsangebot) um.

Planinhalt und städtebauliche Idee

Der Entwurf enthält eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziales und Kultur“ und sieht im Westen des Gebietes - entlang der B 297 - eine Verlagerung und Erweiterung der bisherigen Stellplatzsituation vor. Die Parkierung wurde an dieser Stelle platziert, da diese keine lärmempfindliche Nutzung darstellt. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Material vorgesehen und werden im Rahmen eines Mietangebotes durch die Stadt zur Verfügung gestellt. Sie dienen vorrangig zur Entlastung der Parkierung innerhalb des Bulkesweges und stehen in Beziehung zu der Umgestaltung des Bulkesweges. Mit der Zahl an neu geschaffenen Stellplätzen, sowie dem bestehenden privaten Parkierungsangebot (Carports, Garagen und Stellplatz) sind die aus heutiger Sicht baurechtlich notwendigen Stellplätze (1 Stellplatz je Wohneinheit) abgedeckt.

Die Erschließung der Parkierungsfläche und der Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt weiterhin über die Tannenbergsstraße. Die Einfahrt ist jedoch verlegt, sodass zukünftig keine Störung des Rad- und Fußverkehrs - durch abbiegende Kfz auf den bestehenden Fuß- und Radweg - stattfinden kann und gefährliche Situationen an dieser Stelle vermieden werden. Entlang des weiterhin bestehenden Radweges ist ein Pflanzgebot festgesetzt, welche eine Abgrenzung zwischen der Fläche für den Gemeinbedarf und dem weiterhin bestehenden Rad- und Fußweg schaffen soll. Entlang der Tannenbergsstraße wird der bestehende Grünstreifen durch Baumpflanzungen aufgewertet und erhält so eine alleenähnliche Struktur, welche die öffentliche Verkehrsfläche von der Fläche für den Gemeinbedarf trennt und gestalterisch in den Straßenraum einbindet.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs können Gebäude mit einer maximalen Höhe von 9,0 Meter und mit einer offenen Bauweise errichtet werden und sich so in die städtebauliche Umgebung einfügen. Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Dachtypologie des Flachdaches vorgesehen, sodass die Installation von Photovoltaikanlagen in Kombination mit Begrünungsmaßnahmen vorgenommen werden kann.

Die Niederschlagsentwässerung des Gebietes erfolgt dezentral.

Weiteres Vorgehen und Verknüpfung zum Projekt Umgestaltung Bulkesweg

Derzeit laufen bereits Ingenieurplanungen für die Umgestaltung des Bulkesweges, sowie die Kostenermittlung (vgl. Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt vom 10.03.2021, § 11 ö, Sitzungsvorlage IWU/2021/005), die bis etwa Mitte November 2021 andauern. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Baubeschluss zur Umgestaltung des Bulkesweges sollen möglichst in der gleichen Sitzungsrunde (aktuell geplant 1/2022) gefasst werden, um eine inhaltliche Relevanz herzustellen.

Die Verwaltung wird die Anwohnerschaft im Bulkesweg um eine verbindliche Interessensbekundung bitten und dann die Ent- und Neuvermietung des Stellplatzangebotes in 2022 angehen - unter der Voraussetzung der Beschlussfassungen der ersten Sitzungsrunde im neuen Jahr. So sollen als Idealfall die Stellplätze entlang der Bundesstraße hergestellt und neuvermietet sein, bevor die Baumaßnahme im Bulkesweg beginnt beziehungsweise am stärksten in die dortige (Parkierungs-)Situation eingegriffen wird.