

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2021/132

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

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

AZ: 621.41
Datum: 24.09.2021

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Lehenäcker"
- 4. Änderung
gemäß § 13 a BauGB
Planbereich Nr. 60.03/4
Gemarkung Jesingen
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Jesingen	Anhörung	öffentlich	08.11.2021
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	10.11.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.11.2021

ANLAGEN

- Anlage 1 - Entwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften zum Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (ö)
- Anlage 2 - Begründung (ö)
- Anlage 3 - Schalltechnisches Gutachten (ö)
- Anlage 4 - Bestehender Bebauungsplan (ö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

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

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:

Es werden Sportstätten in bedarfsgerechtem Umfang bereitgestellt.

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:

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

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

Ausführungen:

Durch die Bebauungsplanänderung werden zweckgebundene bauliche Anlagen ermöglicht, welche Kosten mit sich führen, sofern der Sportverein sich nicht beteiligt.

ANTRAG

1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf gemäß § 13 a BauGB „Lehenäcker“ - 4. Änderung, Planbereich Nr. 60.03/4, Gemarkung Jesingen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 19.03.2021.
2. Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Lehenäcker“ - 4. Änderung, Planbereich Nr. 60.03/4 und zu der Begründung jeweils in der Fassung vom 15.10.2021.
3. Zustimmung zur Begründung vom 15.10.2021.
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, den Bebauungsplan „Lehenäcker“ - 4. Änderung im Teilort Jesingen aufzustellen. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist die im Geltungsbereich enthaltene Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleinspielfeld festgesetzt, besitzt jedoch keine entsprechende Festsetzung für eine bauliche Anlage in Form einer Freiluftsporthalle. Die Bebauungsplanänderung kennzeichnet sich im Wesentlichen durch die Ergänzung eines Baufensters, sodass eine entsprechende Bebauung realisiert werden kann.

Die Planung erstreckt sich zu einem Teil über das Flurstück Nr. 1338.

Mit dem Verfahren werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Verträgliche Nutzungsansiedlung
- Ausschöpfung des Nutzungspotenzials der bereits genutzten Flächen
- Vermeidung von Ausweisung neuer Flächen
- Herstellung nutzungsstruktureller Verbindungen bezüglich der bestehenden Angebote (Tennisplatz, Sporthalle, Fußballplätze, Volleyballfeld, etc.)

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass

Die Große Kreisstadt Kirchheim unter Teck beabsichtigt, den Bebauungsplan „Lehenäcker“ - 4. Änderung im Teilort Jesingen aufzustellen, um die Ergänzung der vorhandenen Sportanlage des TSV Jesingen durch eine Freiluft-Sporthalle zu ermöglichen. Es ist geplant, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für das genannte Vorhaben zu schaffen und eine bedarfsgerechte Entwicklung zu gewährleisten. Die Planung erstreckt sich zu einem Teil über das Flurstück Nr. 1338.

Durch die Änderung des Bebauungsplans kann das Ziel der Innenentwicklung durch die Bebauung im Zusammenhang bebauter Ortsteile verfolgt, sowie eine Ausweisung und Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich vermieden werden. In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befinden sich zwei große Spielfelder, ein Volleyballplatz, diverse Leichtathletikanlagen, die Sporthalle „Lehenäcker“, sechs Tennisplätze, ein Vereinshaus und zugehörige Parkierungsflächen.

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

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann jedoch keine Bebauung realisiert werden. Die im räumlichen Geltungsbereich enthaltene Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt, welche weiterhin erhalten bleibt. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist die im Geltungsbereich enthaltene Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleinspielfeld festgesetzt, besitzt jedoch keine entsprechende Festsetzung für eine Überdachung als bauliche Anlage.

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung im Innenbereich und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß 13 a BauGB durchgeführt. Gleichzeitig dient die Änderung der Fortentwicklung vorhandener Strukturen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

Sachstand

Verfahrenswahl

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren greift die Grundzüge der Planung des seither rechtskräftigen Bebauungsplanes auf und ermöglicht die Weiterentwicklung des Sportgeländes auf aktuelle Bedürfnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Es erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13 a BauGB.

Planinhalt und städtebauliche Idee

Der Entwurf enthält eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage und sieht im Wesentlichen ein Baufenster für eine neu entstehende Bebauung in Form einer Freiluft-Sporthalle vor (wie im Rechtsvorläufer im Bereich der Sporthalle und des Vereinsheims schon ausgewiesen). Das Baufenster beschränkt sich auf die bereits als Kleinspielfeld genutzte Fläche. Diese Position wurde gewählt, da somit keine zusätzliche Versiegelung beziehungsweise Inanspruchnahme weiterer, unversiegelter Flächen notwendig ist. Die Erschließung der Grünfläche - Sportanlage erfolgt weiterhin über die Holzmadener Straße.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs kann eine Freilufthalle mit Abmessungen der Grundfläche von ca. 40,00 Meter x 20,00 Meter im Baufenster errichtet werden. Die Freilufthalle soll als eingeschossige, offene Halle in Stahlkonstruktion mit einem Satteldach aus Stahltrapezblech ausgeführt werden. Die Traufhöhe beträgt 4,60 Meter; die Firsthöhe bemisst sich auf 6,30 Meter. Die bauliche Anlage wird in einer offenen Bauweise errichtet und fügt sich so in die städtebauliche Umgebung ein. Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Dachtypologie des Satteldaches vorgesehen, welche ebenfalls für die Einfügung in die städtebauliche Umgebung sorgt. Die Installation von Photovoltaikanlagen ist vorgeschrieben, sodass ökonomischen und ökologischen Aspekten Rechnung getragen werden.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über den Bestand.

Der Abstand zur Wohnbebauung „Im Mühlgarten 11“ und „Im Mühlgarten 65“ beträgt 45,00 Meter bis 65,00 Meter und unterschreitet somit den erforderlichen Mindestabstand zwischen Sportanlage und Wohnbebauung von 56,00 Meter bis 93,00 Meter gemäß der Städtebaulichen Lärmfibel des Ministeriums für Wirtschaft in Baden-Württemberg. Aufgrund des aufgeführten Sachverhaltes wurde ein schalltechnisches Gutachten unter Betrachtung zweier Varianten durchgeführt. Das Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens zeigt eine Vereinbarkeit der vorhandenen mit der geplanten Nutzung im städtebaulichen Umfeld. Genaue Ausführungen sind dem Gutachten als Anlage der Sitzungsvorlage zu entnehmen.