

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2021/103

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

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

AZ: 621.41
Datum: 09.08.2021

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hungerbrünnele" - 2. Änderung
gemäß § 13 a BauGB
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 27.02/2
- Aufstellungsbeschluss**

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

ANLAGEN

- Anlage 01 - Bebauungsplan Hungerbrünnele, 2. Änderung (ö)
- Anlage 02 - Begründung Bebauungsplan Hungerbrünnele (ö)
- Anlage 03 - Vorhaben- und Erschließungspläne (ö)
- Anlage 04 - Antrag auf Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan (ö)
- Anlage 05 - Rechtsvorläufer (ö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 221 (2x)

Mitzeichnung von: 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:

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:

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Es sind Grundstücksanpassungen (Veräußerung städtisches Wegegrundstück) zu tätigen. Die Kosten des Bebauungsplanes werden vom Vorhabenträger getragen.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

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

Ausführungen:

-

ANTRAG

1. Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hungerbrünnele“ - 2. Änderung, gemäß § 13 a BauGB, Planbereich 27.02/2, Gemarkung Kirchheim. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 09.08.2021.
2. Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 09.08.2021.
3. Zustimmung zum Vorentwurf der Begründung vom 09.08.2021.
4. Zustimmung zu den Vorhaben- und Erschließungsplänen vom 06.08.2021.
5. Auftrag an die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und gemäß § 4 Abs. 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 eine Reihenhausbebauung auf dem Flurstück 4159/15 zum Inhalt hat.

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann die geplante Bebauung nicht realisiert werden. Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan weist Gartenland aus.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Schaffung neuen Wohnraums
- Ausbildung eines Übergangs von Wohnnutzung zum Gewerbegebiet

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass

Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, welcher jedoch keine wohnbauliche Aktivierung ermöglicht.

Bei der Verwaltung ist daher eine Planungsanfrage eingegangen, welche eine Reihenhausbebauung auf dem Flurstück 4159/15 zum Inhalt hat.

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann die geplante Bebauung nicht realisiert werden. Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan weist Gartenland aus.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung geschaffen werden.

Sachstand

Verfahrenswahl

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung der Innenbereiche (Maßnahme der Innenentwicklung) und soll das bestehende Grundstück neu ordnen. Es erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 1.514 m² auf und liegt damit unter der in § 13a BauGB genannten Grenze von 20.000 m² Grundfläche. Mit dem Bebauungsplan werden Vorhaben ermöglicht, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besitzen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete zu finden, Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung dieser Gebiete existieren nicht.

Der Bebauungsplan erfüllt damit die Anforderungen, welche an Bebauungspläne der Innenentwicklung gestellt sind und kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Planinhalt und städtebauliche Idee

Der Planungsinhalt wird maßgeblich durch die beiliegenden Objektpläne geregelt. In Ergänzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist für die Realisierung der Maßnahme zwischen dem Bauherren und der Stadt gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem unter anderem auch die Fristen für die Fertigstellung des Bauvorhabens zu regeln sind.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Reihenhausbebauung in zwei Zeilen vor, die die bestehende Struktur der beiden nördlich gelegenen Einfamilienhäuser aufgreift.

Eines der sieben Reihenhäuser ist gewerblicher Natur, wodurch eine Nutzungsmischung gewährleistet wird. Die Gebäude besitzen zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss bei einer Traufhöhe von 6,00 Metern und einer Firsthöhe von 11,00 Metern.

Die Planung übernimmt funktional die Schnittstelle zwischen umliegendem Wohngebiet und Gewerbegebiet. Auch die Höhenentwicklung der geplanten zweigeschossigen Gebäude verbindet die eingeschossige Einfamilienhausbebauung (Traufhöhe 3,00 Meter / Firsthöhe 7,00 Meter) mit dem bestehenden Gewerbegebiet auf der nördlichen Seite der Tannenbergsstraße (viergeschossig mit Flachdach möglich).

Die Parkierung erfolgt oberirdisch in Form von Stellplätzen beziehungsweise begrünten Carports. Ergänzt wird die gebündelte Parkierung durch Nebenanlagen für Müll und Fahrräder.

Die Durchgrünung aus dem Rechtsvorläufer wird über größere und kleinere Pflanzungen fortgesetzt. Gegen die Tannenbergsstraße werden sechs Baumpflanzungen festgesetzt. Um die Gartenbereiche der bestehenden Einfamilienhäuser wird zum Sicht- und Lärmschutz ein Pflanzgebot festgesetzt. Die Freiflächenplanung sieht keine Schottergärten vor; dies ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan somit nicht explizit festzusetzen. Zusätzlich regelt die Landesbauordnung die Nutzung der nicht überbaubaren Flächen.

Auf den begünstigten Dachflächen nach Südwesten ist eine Photovoltaikanlage beziehungsweise solare Nutzung vorgesehen und den Objektplänen zu entnehmen. Auf eine separate Festsetzung kann daher verzichtet werden.

Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens:

Der Antrag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zur Kostenübernahme liegt unterschrieben vom Vorhabenträger der Sitzungsvorlage bei. Bis spätestens zum Auslegungsbeschluss ist eine mit der Stadtverwaltung abgestimmte und baugesuchsreife Vorhaben- und Erschließungsplanung vom Vorhabenträger vorzulegen. Auch der Durchführungsvertrag zur Übernahme der Planungskosten und aller weiterer Kosten für zusätzliche Untersuchungen, Gutachten oder sonstigen Maßnahmen ist bis dahin vom Vorhabenträger zu unterzeichnen.

Das Vorhaben fällt nicht unter die Voraussetzungen der Sozialbauverpflichtung, da es keinen Geschosswohnungsbau zum Inhalt hat.