

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2021/162

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

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

AZ: 621.41
Datum: 15.11.2021

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Rossbergstraße -
Hohenbolweg" - 9. Änderung
gemäß § 13 a BauGB
Gemarkung Kirchheim
Planbereich 17.01/9
- Aufstellungsbeschluss**

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	08.12.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	15.12.2021

ANLAGEN

- Anlage 1 - Bebauungsplan zur Aufstellung (ö)
- Anlage 2 - Begründung (ö)
- Anlage 3 - Objektpläne (ö)
- Anlage 4 - Bestandsaufnahme Bäume (ö)
- Anlage 5 - Artenschutzrechtliche Prüfung (ö)
- Anlage 6 - Ergänzung Artenschutz, Nistkästen und Baumtorso (ö)
- Anlage 7 - Antrag Bebauungsplanaufstellung (ö)
- Anlage 8 - Rechtskräftiger Bebauungsplan (ö)

BEZUG

Aktueller Sachstand zum Erhalt des Schweizerhauses sowie des Baumbestandes im Weisepark zuletzt in der Sitzung des Ältestenrates vom 22.06.2021 (§ 20 Ziffer 4 nö)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 221 (2x)
Mitzeichnung von: 130, 320, 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:

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

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

Ausführungen:

ANTRAG

1. Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rossbergstraße - Hohenbolweg“ - 9. Änderung, gemäß § 13 a BauGB, Planbereich 17.01/9, Gemarkung Kirchheim. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 11.11.2021.
2. Zustimmung zum Vorentwurf der Begründung vom 11.11.2021.
3. Zustimmung zu den Objektplänen vom 29.10.2021 / 08.11.2021.
4. 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

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Schaffung von Wohnraum in ortsbild- und standortgerechten Baukubatur
- Städtebauliches Freistellen des denkmalgeschützten Schweizerhauses
- Erhalt der prägenden Freiraumstruktur entlang der Weisestraße

Zur Umsetzung dieser Ziele bedarf es einer Bebauungsplanänderung gemäß § 13 a BauGB.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass

Der Bebauungsplan „Rossbergstraße - Hohenbolweg“ - 5. Änderung ist am 20.10.1984 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan setzt einen städtebaulichen Entwurf aus den 1980er Jahren im größeren Kontext im südöstlichen Stadtgebiet (zwischen Eichendorffstraße, Dettinger Straße und Tannenbergsstraße) um und bezieht so auch die Flächen südlich der Weisestraße mit ein.

Auf der südlichen Seite der Weisestraße existiert ein großes Baufenster. Die Planung eines Investors sieht eine Verschiebung eines Baukörpers in nicht untergeordnetem Maß über die Baugrenze vor, um im Norden den Baumbestand zu schützen und das denkmalgeschützte „Schweizerhaus“ freizustellen.

Sachstand

Verfahrenswahl

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient als Maßnahme der Innenentwicklung. Die bestehende Situation soll eine städtebauliche Anpassung erfahren und den Bereich für zukünftige Entwicklungen gestalten (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Bebauungsplanverfahren erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 4.227 Quadratmetern auf und liegt damit unter der in § 13a BauGB genannten Grenze von 20.000 Quadratmetern 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, die 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 Realisierung der Maßnahme zwischen Bauherr und Stadt gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem unter anderem auch die Fristen für die Fertigstellung des Bauvorhabens zu regeln sind.

Die Planung zeigt zwei versetzt angeordnete kubische Baukörper mit Geschosswohnungsbau. Es werden ca. 50 Wohneinheiten entstehen im Wohnungsmix von Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen. Die Gebäude weisen drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss auf. Mit ihren Trauf- und Firsthöhen bleiben sie im Maß des Rechtsvorläufers (Traufhöhe von 8,4 Metern bzw. Firsthöhe von 13,0 Metern, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe + 1,30 Meter über dem bestehenden Gelände). Zur Einordnung und Beurteilung wurde anhand der Objektpläne eine GRZ von 0,33 und eine GFZ von 1,17 überschlägig errechnet. Es zeigt sich, dass die projektierten Gebäude dem Rechtsvorläufer im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung übersteigen, aber unterhalb der Orientierungswerte der BauNVO liegen. Von gesunden Wohnverhältnissen, die Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleisten kann ausgegangen werden. Die Planung sieht eine maßvolle Verdichtung vor.

Die Gebäude sind horizontal und vertikal klar gegliedert und passen mit ihrer Anmutung in das Straßenbild der Weisestraße. Nach Süden und Westen sind in den oberen Geschossen teilweise eingezogenen Balkone für die Freiraumbedürfnisse geplant.

Als Dachform wurde ein Walmdach gewählt, das jedoch keine Firstlinie besitzt, sondern mit einer Dachbegrünung aufwartet. Die Dachflächen werden gemäß den Objektplänen zusätzlich mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet.

Die Parkierung erfolgt über eine Tiefgarage, die teilweise auch außerhalb der Gebäude verläuft. Die Überdeckung der Tiefgarage von 0,60 Metern gewährleistet die darüber liegende Begrünung. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich in dem Teil der Einfriedung, die bereits durch nachträgliche Ausbesserungsarbeiten perforiert wurde und nicht mehr die ursprüngliche Gestalt der denkmalgeschützten Mauer aufweist.

Gegen die Weisestraße wird das Pflanzgebot aus dem Rechtsvorläufer über den Erhalt der Bestandsbäume übernommen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird die Begrünung ebenfalls aufrechterhalten. Gegen Süden hin wird die Begrünung zur Belichtung der Wohneinheiten aufgelöst.

Die Darstellung der Objektpläne und die Regelungen der Landesbauordnung für nicht überbaubare Flächen in Verbindung mit dem Landesnaturschutzgesetz bedarf keiner weiteren Festsetzung, um die Eingrünung zu sichern.

Über die Untersuchung zum Artenschutz werden Ausgleichsmaßnahmen bestimmt, die im weiteren Bebauungsplanverfahren konkretisiert werden. Die Ersatzbedarfe nach der Baumschutzsatzung werden nach konkret vorliegendem Befreiungsantrag außerhalb des Bebauungsplanverfahrens bestimmt.

Das Schweizerhaus und die Einfriedung werden über die Festsetzungen bauplanungsrechtlich gesichert.

Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens

Der Antrag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt, vom Vorhabenträger unterschrieben, der Sitzungsvorlage bei.

Bis spätestens zum Auslegungsbeschluss sind vom Vorhabenträger mit der Stadtverwaltung abgestimmte und baugesuchsreife Objektpläne vorzulegen.

Auch der Durchführungsvertrag ist bis dahin vom Vorhabenträger zu unterzeichnen.

Das Vorhaben fällt nicht unter die Voraussetzungen der Sozialbauverpflichtung, da sich im Vergleich zum Rechtsvorläufer das Volumen der Baukörper nicht vergrößert.

Nutzung des denkmalgeschützten Schweizerhauses

Durch die angestrebte vormalige Planung auf dem Areal ist das denkmalgeschützte Baumhaus - auch als Schweizerhaus bezeichnet - in den Fokus geraten. Das Landesdenkmalamt hat das Gebäude als Denkmal deklariert.

Der überarbeitete Entwurf nimmt daher Rücksicht auf den Standort und lässt eine Bebauung ohne Eingriff in den Bereich des Denkmals zu. Die konkrete Nutzungsausgestaltung (inklusive Zugänglichkeit, Rechte und Pflichten) wird im weiteren Bebauungsplanverfahren zwischen Stadtverwaltung und Investor zu verhandeln sein. Die frühzeitige Beteiligung kann gegebenenfalls sinnvolle Aufschlüsse hierzu geben.