

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2022/102

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Marie-Louise Kroner
Telefon:

AZ: 621.41
Datum: 23.06.2022

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

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Nabern	Anhörung	öffentlich	11.07.2022
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	13.07.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	20.07.2022

ANLAGEN

- Anlage 1 - Antrag auf Bebauungsplanverfahren_Kreisbau (ö)
- Anlage 2 - Entwurf zum Bebauungsplan (ö)
- Anlage 3 - Objektplaene (ö)
- Anlage 4 - Begründung_20220623 (ö)
- Anlage 5 - Rechtsvorläufer (ö)

BEZUG

„Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB "An der Neuen Straße" - 4. Änderung, Gemarkung Nabern, Planbereich Nr. 48.01/4“ in der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (§ 56 nö, Sitzungsvorlage GR/2021/122)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: BMin, 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.

Handlungsfelder

Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

<input type="checkbox"/> <u>Keine Auswirkungen</u>	<i>Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u>	
<input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO ₂ äq/a	
<input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO ₂ äq/a	
<input type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u>	
<input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO ₂ äq/a	
<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO ₂ äq	
<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO ₂ äq/a	

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

ANTRAG

1. Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB „An der Neuen Straße / Nord“ – 4. Änderung, Planbereich Nr. 48.01/4, Gemarkung Nabern. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 23.06.2021.
2. Zustimmung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „An der Neuen Straße / Nord“ – 4. Änderung, Planbereich Nr. 48.01/4 und zu der Begründung jeweils in der Fassung vom 23.06.2022 und zu den dazugehörigen Objektplänen der Bankwitz Planungsgesellschaft GmbH in der Fassung vom 02.06.2022.
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.

Es ist geplant, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, um das Vorhaben zu ermöglichen.

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

Einschätzung der Klimawirkung der Sitzungsvorlage

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt und sorgt für eine Anpassung der bestehenden Situation in der Umgebung und Weiterentwicklung selbiger.

Die Herstellung der baulichen Struktur sowie die notwendigen Materialbedarfe wirken sich negativ auf das Klima aus. Dennoch wirkt sich das geplante Vorhaben durch die Ausschöpfung des vorhandenen Innenentwicklungspotenzials auf bereits beanspruchten Flächen positiv auf das Klima aus. Das geplante Vorhaben trägt somit dem nachhaltigen und klimafreundlichen Handlungsprinzip Rechnung.

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. Die Grundzüge des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes werden innerhalb des Vorhabens aufgegriffen, dabei erfolgt die Bebauung im Sinne der offenen Bauweise mit

entsprechenden Abstandsflächen. Die im Rechtsvorläufer festgesetzte Dachneigung von 45° - 50° bleibt weiterhin erhalten. Zudem wird ein höheres Maß der Trauf- und Firsthöhen angestrebt. Zwei der drei Gebäude befinden sich innerhalb des im Rechtsvorläufer festgesetzten Baufensters, eines wird jedoch nach Westen abgerückt und überschreitet dadurch das im Rechtsvorläufer festgesetzten Baufensters.

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

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.

Der Bebauungsplan erfüllt damit die Anforderungen, welche an Bebauungspläne der Innenentwicklung gestellt sind und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen, eine Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 wird durchgeführt.

Der Planungsinhalt wird durch den Bebauungsplan sowie durch die beiliegenden Objektpläne geregelt. In Ergänzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der Neuen Straße / Nord“ - 4. Änderung ist für die 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.

Planinhalt und städtebauliche Idee

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich an der Gabelung der Neuen Straße und der Bissinger Straße. Die im Geltungsbereich enthaltene Bebauung fungiert als verbindendes Element zu der Bebauung östlich und westlich der Bissinger Straße und sorgt gleichzeitig für eine Abrundung entlang der Neuen Straße.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht drei in offener Bauweise geplante Geschossbauten vor, welche überwiegend dem Wohnen dienen. Eine gewerbliche Nutzung ist lediglich in der Erdgeschosszone von Haus III geplant. Das Vorhaben fügt sich in die Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung ein. Entlang der Neuen Straße ist in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich ebenfalls die Nutzungsaufteilung innerhalb der Gebäude vorzufinden. Die Geschossbauten passen sich dem Verlauf des Baufensters aus dem Rechtsvorläufer zu einem Großteil an und werden als Haus I, Haus II und Haus III definiert.

Die Reihenfolge ist den zugehörigen Plänen zu entnehmen. Haus I und Haus III stehen in einer Flucht zur Bissinger Straße. Lediglich das mittlere Gebäude (Haus II) wird westlich versetzt positioniert, um die Struktur innerhalb des Geltungsbereiches aufzulockern. Die Positionierung der Gebäude erzielt ebenfalls die Wirkung, Raum- und Blickbeziehungen zu schaffen. Haus I weist eine Traufhöhe von 6,90 Meter und eine Firsthöhe von 12,90 Meter auf. Die Häuser II und III sind mit einer Firsthöhe von jeweils 14,00 Meter geplant. Diese unterscheiden sich jedoch beim Maß der Traufhöhe. Haus II besitzt eine Traufhöhe von 6,30 Meter. Haus III ist mit einer Traufhöhe von 10,50 Meter geplant.

Das Projekt mit seinen drei Einzelgebäuden schreibt die städtebauliche Körnung und Grundstruktur des historischen Ortes fort und überträgt sie in ihrer modernen Architektursprache in die heutige Zeit. Damit wird ein raumbildender Auftakt für den Ortseingang von Nabern hergestellt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt östlich durch die Bissinger Straße. Die Parkierung für die Anwohner des Quartiers erfolgt über private Stellplätze, in Form von offenen Stellplätzen sowie über Tiefgaragenstellplätze. Das Tiefgaragenbaufenster ist an der Grundfläche des Hauses I ausgerichtet. Dieses ist so dimensioniert, dass es sich anteilig unter allen geplanten Gebäuden befindet. Die Zufahrt der Tiefgarage wird ebenfalls von Seiten der Bissinger Straße ermöglicht. Hiermit werden eine höhere gestalterische Qualität und sparsamere Erschließungsflächen innerhalb des Quartiers erreicht. Der gewerblichen Nutzung werden ebenfalls Stellplätze zugeordnet.

Die Niederschlagsentwässerung des Gebietes erfolgt dezentral.

Die drei Gebäude umfassen einen gemeinsamen öffentlichen Raum, welcher als attraktiver Platz mit einem zentral gelegenen grünen Akzent gestaltet ist. Der Entwurf sieht fünf Baumstandorte vor. Drei dieser Baumstandorte befinden sich im östlichen Bereich des Geltungsbereichs und sind in Form von zwei Einzelbaumstandorten und einer Baumquartier - bestehend aus zwei Bäumen - vorgesehen. Diese sorgen im städtebaulichen Kontext für eine Gliederung der Zugangssituation von Seiten der Bissinger Straße. Am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine Baumgruppe - bestehend aus fünf Bäumen - geplant, welche die Zugangssituation von Seiten der Neuen Straße definieren. Diese fassen ebenfalls den Geltungsbereich und sorgen für einen geschützten Bereich im Hinblick auf die verkehrliche Situation. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine Baumgruppe - bestehend aus vier Bäumen - positioniert, welche den Geltungsbereich ebenfalls fassen.

In den vergangenen Monaten fanden umfangreiche Gespräche zwischen dem Ortschaftsrat Nabern, dem Antragsteller, dem Architekturbüro sowie der Stadtverwaltung statt.