

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2022/110

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Schwenker, Bernadette
Telefon: + 49 7021 502-416

AZ: 621.41:25.04
Datum: 28.07.2022

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
"Schafhof IVc"
Planbereich Nr. 25.04
Gemarkung Kirchheim
- Aufstellungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	21.09.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	28.09.2022

ANLAGEN

- Anlage 1 - Bebauungsplan Aufstellung (ö)
- Anlage 2 - Begründung Aufstellung (ö)
- Anlage 3 - Vorschlag zur Organisation des Bring- und Holverkehrs (ö)
- Anlage 4 - Stellungnahme Artenschutz und Baumschutz (ö)
- Anlage 5 - Rechtsvorläufer (ö)

BEZUG

- „Kindergartenbedarfsplan 2022/2023“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 01.06.2022 (§ 68 ö, Sitzungsvorlage GR/2022/071)
- „Schaffung von Plätzen zur Kinderbetreuung – Errichtung eines viergruppigen Jurtenkindergartens am Schafhof“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 20.07.2022 (§ 89 ö, Sitzungsvorlage GR/2022/094)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von: 120, 240, 320, 350, BMin, 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.

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

Kirchheim unter Teck bietet für die Kinder bis zum Ende der Grundschulzeit Betreuungsplätze mit konstanter Qualität.

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 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 checked="" type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u>	
<input checked="" 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:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind Gutachten erforderlich, die dafür anfallenden Kosten sind von städtischer Seite zu tragen. Die Realisierung des durch den Bebauungsplan ermöglichten Jurtenkindergartens erfordert Straßen- und Hochbaumaßnahmen, was mit Kosten verbunden ist.

ANTRAG

1. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Schafhof IVc“, Planbereich Nr. 25.04, Gemarkung Kirchheim. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 28.07.2022, wie in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2022/110 dargestellt.
2. Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Schafhof IVc“, Planbereich Nr. 25.04, Gemarkung Kirchheim, vom 28.07.2022, wie in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2022/110 dargestellt.
3. Zustimmung zur Begründung vom 28.07.2022, wie in der Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2022/110 dargestellt.
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

Der Kindergartenbedarfsplan 2022/2023 der Stadt Kirchheim unter Teck weist einen Bedarf an zusätzlichen Kindergartenplätzen aus. Eine Maßnahme zur Schaffung der erforderlichen Platzkapazitäten ist die Errichtung eines Jurtenkindergartens am Rand des Wohngebiets Schafhof. Zu dessen Ermöglichung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der zentrale Bereich des Geltungsbereichs, das Grundstück Flurstück Nr. 2327, wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt.

Die bestehenden Obstbäume auf dem Grundstück Flurstück Nr. 2327 werden, sofern sie vital sind, erhalten. Sie können in die spätere Objektplanung integriert werden.

Der künftige Kindergartenstandort ist gut an das bestehende Fuß- und Radwegenetz angebunden. Lediglich die direkte Anbindung des Standorts auf den letzten Metern bedarf noch einer Anpassung. Hierfür ist entlang der Straße „Zu den Schafhofäckern“ auf der Seite des künftigen Kindergartens ein neues Gehweg eingeplant. Zur Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz ist in der Straße „Zu den Schafhofäckern“ auf Höhe der Alten Schlierbacher Straße ein Plateau vorgesehen.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden abseits, nicht auf dem eigentlichen Baugrundstück, angeordnet und zwar entlang der Alten Schlierbacher Straße.

Trotz der guten Anbindung an das städtische Fuß- und Radwegenetz ist mit motorisiertem Bring- und Holverkehr zu rechnen. Die Straße „Zu den Schafhofäckern“ ist im Bereich des geplanten Jurtenkindergartens relativ großzügig dimensioniert, so dass sie Platz für den durch das Holen und Bringen der Kinder ausgelösten, kurzzeitigen ruhenden Verkehr bietet.

Der Bebauungsplan wird in einem zweistufigen Standardverfahren inklusive Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Regelung durchgeführt.

Einschätzung der Klimawirkung der Sitzungsvorlage

Der vorliegende Bebauungsplan dient der baulichen Aktivierung einer bislang unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Planung führt folglich zu einer höheren Versiegelung auf der betroffenen Fläche.

Der Bebauungsplan enthält jedoch Kompensationsmaßnahmen wie den Erhalt des vitalen Baumbestands auf dem zentralen Baugrundstück, die Ausführung der Stellplätze in dauerhaft wasserdurchlässigem Material oder die Anordnung der Stellplätze entlang eines bestehenden Wirtschaftswegs. Durch dessen Nutzung als Stellplatzzufahrt kann die Flächenversiegelung, gegenüber einer Neuanlage auf dem eigentlichen Baugrundstück, reduziert werden.

Darüber hinaus bleibt zu erwähnen, dass der geplante Kindergartenstandort an einer bestehenden Erschließungsstraße liegt, die bestehende technische Infrastruktur wie Wasser- und Abwasserleitungen genutzt werden kann und der Standort gut an das städtische Fuß- und Radwegenetz angebunden ist. Letzteres trägt zu einer Verminderung des motorisierten Individualverkehrs bei, was auch dem Klimaschutz dient.

Eine erstmalige bauliche Inanspruchnahme von Flächen bringt in der Regel ungünstige klimatische Auswirkungen mit sich, jedoch wurde im vorliegenden Fall im Rahmen der Standortwahl und im Rahmen der Planung darauf geachtet, diese Auswirkungen zu minimieren und damit einem nachhaltigen Handlungsprinzip Rechnung zu tragen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass:

Der Kindergartenbedarfsplan 2022/2023 der Stadt Kirchheim unter Teck weist einen Bedarf an zusätzlichen Kindergartenplätzen aus. Eine Maßnahme zur Schaffung der erforderlichen Platzkapazitäten ist die Errichtung eines Jurtenkindergartens am Rand des Wohngebiets Schafhof.

Auf Grund dieser Lage kann die bestehende Infrastruktur genutzt werden und das bestehende Wohngebiet in nutzungsstruktureller Sicht ergänzt werden. Zudem ermöglicht die Lage am Siedlungsrand, im Übergangsbereich zur freien Landschaft, eine gestalterische Einbettung der künftigen Jurten in den umgebenden Freiraum.

Für den zentralen Bereich des Geltungsbereichs, das Grundstück Flurstück Nr. 2327, existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Um diesen Bereich als Jurtenkindergarten nutzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Sachstand:

Planinhalt und Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich liegt an der Straße „Zu den Schafhofäckern“, in der Nähe der Einmündung der Alten Schlierbacher Straße. Er umfasst im Wesentlichen das Grundstück mit der Flurstück Nr. 2327, Gemarkung Kirchheim, sowie angrenzende Flächen, welche für die verkehrliche Anbindung des künftigen Kindergartens erforderlich sind. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4.130 qm.

Der zentrale Bereich des Geltungsbereichs, das Grundstück Flurstück Nr. 2327, wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Es ist ein Jurtenkindergarten geplant. Jede Kindergartengruppe soll jeweils in einer Jurte Platz finden.

Die festgesetzte Grundfläche der Gebäude sowie die gewählte Höhenentwicklung der Gebäude gewährleisten eine kleinteilige Bebauung, welche sich in die umgebende freie Landschaft einfügt.

Im zentralen Bereich des Geltungsbereichs sind Obstbäume anzutreffen, die vitalen Gehölze werden erhalten. Sie können in die spätere Objektplanung miteinbezogen werden, indem beispielsweise die Jurten für die einzelnen Kindergartengruppen um den Baumbestand gruppiert werden.

Der bestehende Geh- und Radweg, auf der gegenüberliegenden Straßenseite des geplanten Kindergartens gelegen, kreuzt sich in unmittelbarer Nähe des künftigen Kindergartens mit der aus Richtung Innenstadt kommenden Fuß- und Radwegeverbindung „Alte Schlierbacher Straße“. Der künftige Kindergartenstandort ist somit gut an das bestehenden Fuß- und Radwegenetz angebunden. Lediglich die direkte Anbindung des Standorts auf den letzten Metern bedarf noch einer Anpassung. Hierfür ist entlang der Straße „Zu den Schafhofäckern“ auf der Seite des künftigen Kindergartens ein neues Gehweg eingeplant. Zur Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz ist in der Straße „Zu den Schafhofäckern“ auf Höhe der Alten Schlierbacher Straße ein Plateau vorgesehen, welches vor allem der Verknüpfung zwischen dem Wohngebiet Schafhof und dem künftigen Kindergarten dient.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden abseits, nicht auf dem eigentlichen Baugrundstück, angeordnet und zwar entlang der Alten Schlierbacher Straße.

Trotz der guten Anbindung an das städtische Fuß- und Radwegenetz ist mit motorisiertem Bring- und Holverkehr zu rechnen. Die Straße „Zu den Schafhofäckern“ ist im Bereich des geplanten Jurtenkindergartens - ihrer Entstehungszeit entsprechend - relativ großzügig dimensioniert, so dass sie Platz für den durch das Holen und Bringen der Kinder ausgelösten, kurzzeitigen ruhenden Verkehr bietet.

Vorschlag zur Organisation des Bring- und Holverkehrs

Auf der Straßenseite des bestehenden Wohngebiets Schafhof sieht der Vorschlag mehrere Parkplätze innerhalb des bestehenden Straßenraums vor. Die Skizze sieht auf der Seite des künftigen Kindergartens einen Schutzstreifen für den Radverkehr vor. Dieser ist bereits in den Planungen zur Umgestaltung des Straßenraums im Zuge der geplanten Reihenhausbebauung Schafhof IVa enthalten und soll künftig durchgängig vom Schlossgymnasium bis zur Alten Schlierbacher Straße geführt werden. Die abzüglich der Parkierung verbleibende Fahrbahnbreite von 6,50 Meter inklusive überfahrbarem Schutzstreifen ermöglicht den Begegnungsverkehr Bus/Bus. Die vorgeschlagenen Parkplätze können im Bereich des Straßenbegleitgrüns niederschwellig an den bestehenden Geh- und Radweg angebunden werden. Von dort aus kann unter Nutzung des Plateaus der künftige Kindergarten sicher erreicht werden.

Von einer Anordnung der Parkierung direkt vor dem geplanten Kindergarten wurde vor allem auf Grund des fehlenden Gehwegs und des dort vorhandenen wertvollen, zum Teil als Biotop geschützten Baum- und Gehölzbestands Abstand genommen. Um jedoch auch für den aus Richtung Schlierbacher Straße kommenden Bring- und Holverkehr Parkmöglichkeiten anbieten zu können, wäre die Markierung von zwei Parkplätzen im Vorfeld des Plateaus denkbar. Die Restfahrbahn von 4,50 Meter würde den Begegnungsverkehr Pkw/Pkw bei eingeschränktem Bewegungsspielraum erlauben und könnte im Gegenzug zu einer Geschwindigkeitsreduzierung im Umfeld des geplanten Kindergartens beitragen. Die vorgeschlagenen Parkplatzstandorte können auch nur in Teilen umgesetzt werden und bei Bedarf als explizite „Bring- und Holzonen“ definiert werden.

Verfahren und weiteres Vorgehen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine Gemeinbedarfsnutzung auf einer Fläche, welche dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist, begründet werden. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind nicht gegeben. Der Bebauungsplan wird daher in einem zweistufigen Standardverfahren inklusive Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Regelung durchgeführt.

Die Verwaltung wird, vorbehaltlich des Gemeinderatsbeschlusses, auf Grundlage des Vorentwurfs die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchführen.