

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2022/117

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Marie-Louise Kroner
Telefon:

AZ: 621.41
Datum: 15.08.2022

Bebauungsplan gemäß § 13 a mit örtlichen Bauvorschriften
Ötlingen Mitte II - 4. Änderung
Planbereich Nr. 44.03/4
Gemarkung Ötlingen
- Aufstellungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Ötlingen	Anhörung	öffentlich	19.09.2022
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	21.09.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	28.09.2022

ANLAGEN

- Anlage 1 - Vorentwurf des Bebauungsplans (ö)
- Anlage 2 - Begründung_20220815 (ö)
- Anlage 3 - Artenschutz_Baumschutz_20220719 (ö)
- Anlage 4 - Schalltechnische_Untersuchung_20220728 (ö)
- Anlage 5 - Rechtsvorläufer (ö)
- Anlage 6 - Lageplan, Machbarkeitsstudie (ö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 2x 231

Mitzeichnung von: 120, 240, 320, BMin, EBM, OVOE

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> <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	<p><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></p> <input checked="" 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	In der Folge: Euro
----------------	--------------------

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Es entstehen Kosten für das Gutachten.

ANTRAG

1. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanvorentwurf gemäß § 13 a BauGB „Ötlinger Mitte II“ – 4. Änderung, Planbereich Nr. 44.03/4, Gemarkung Kirchheim unter Teck. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 15.08.2022.
2. Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Ötlinger Mitte II“ – 4. Änderung, Planbereich Nr. 44.03/4 und zur Begründung jeweils in der Fassung vom 15.08.2022.
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

Aufgrund des notwendigen Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen ist beabsichtigt, die öffentliche Grünfläche südlich der Uracher Straße in eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziales und Kultur“ umzuwandeln und diese baulich zu aktivieren. Zudem wird angenommen, dass der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen aufgrund weiterer Innenentwicklungsmaßnahmen, wie beispielsweise die Entwicklung des Güterbahnhofs Ötlingen, zukünftig steigen wird. Aufgrund dessen ist ein fünfgruppiges Kindergartengebäude geplant, um den südöstlich gelegenen Kindergarten zu erweitern.

Es ist geplant, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, um eine bedarfsgerechte Entwicklung im Hinblick auf Betreuungsangebote zu gewährleisten und zugleich Synergien zu erzeugen.

Mit dem Verfahren werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Erweiterung der vorhandenen Kinderbetreuungsangebote
- Bedarfsgerechte Qualifizierung / Aktivierung von Flächen im Innenbereich
- Vermeidung einer Ausweisung neuer, unbeanspruchter Flächen im Außenbereich
- Herstellung städtebaulicher Verbindungen im Hinblick auf die bauliche Struktur und auf vorhandene Nutzungen in der Umgebung
- Berücksichtigung ökologischer und klimatischer Gesichtspunkte durch getroffene Festsetzungen

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 bewirkt die bauliche Aktivierung der Gemeinbedarfsfläche die Ausschöpfung des vorhandenen Innenentwicklungspotenzials auf im Innenbereich liegenden, mindergenutzten Flächen. Eine Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich wird somit vermieden.

Zudem trägt die bauliche Aktivierung in Form der Erweiterung des bestehenden Uracher-Kindergartens zur Stärkung der Stadt der kurzen Wege bei, da ortsnahe Betreuungsmöglichkeiten durch kurze, innerstädtische Wege erreichbar sind.

Im Hinblick auf die klimatischen Aspekte sind im räumlichen Geltungsbereich Maßnahmen festgesetzt, um so negative Klimawirkungen zu minimieren und ebenfalls dem nachhaltigen Handlungsprinzip Rechnung zu tragen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann die geplante bauliche Aktivierung südlich der Uracher Straße nicht realisiert werden.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen, für die dem Gebiet entsprechende Bebauung und der darin enthaltenen Nutzung geschaffen werden.

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 der Innenbereiche (Maßnahme der Innenentwicklung) sowie der baulichen Aktivierung des Grundstücks, welches sich in die bauliche Umgebung einfügen kann. Zugleich erfolgt durch das Vorhaben eine gestalterische und funktionale Aufwertung. Es erfüllt damit die zentralen Voraussetzungen des § 13a BauGB.

Planinhalt und städtebauliche Idee:

Bauliche Struktur und Nutzung

Der Entwurf setzt den Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziales und Kultur“ fest und dient der Erweiterung des südöstlich gelegenen Kindergartens auf dem Flurstück 954/4.

Der städtebauliche Entwurf sieht ein fünfgruppiges Kindergartengebäude vor, welches das auf dem Flurstück 954/4 in seiner Funktion bestehende Kindergartengebäude ergänzt und erweitert. Zudem sorgt dieser für eine Entlastung der bestehenden Situation. Der Baukörper ist, trotz seiner Differenziertheit, modular aufgebaut und von der nachbarlichen Bebauung geprägt. Der Baukörper wird nach Norden gerückt und somit näher an der Uracher Straße positioniert. Der Hauptkörper des Gebäudes mit zwei Vollgeschossen ist mit einem Flachdach geplant. Die über dem Hauptkörper geplanten Vorsprünge sind mit asymmetrischen Satteldächern ausgeführt. Die Vorsprünge sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin geplant und lockern den Baukörper im Gesamten auf.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Uracher Straße. In unmittelbarer Nähe befindet sich westlich des Geltungsbereichs ein weiteres Parkierungsangebot, welches den Bring- und Abholverkehr abfedern kann. Hierfür wird die erste Reihe des bestehenden Parkierungsangebotes westlich des geplanten Kindergartengebäudes in die Neuplanung integriert und mit sechs PKW-Stellplätzen, mit 12 überdachten und abschließbaren sowie mit 13 nicht überdachten Fahrradstellplätzen versehen. Die bauliche Aktivierung der innerstädtisch gelegenen Fläche in Form der Erweiterung des bestehenden Uracher-Kindergartens trägt zudem zur Stärkung der Stadt der kurzen Wege bei, da ortsnahe Betreuungsmöglichkeiten durch kurze, innerstädtische Wege erreichbar sind.

Die Niederschlagsentwässerung des Gebietes erfolgt dezentral.

Freiräume und Grünstrukturen

Die Erweiterung des Betreuungsangebotes schafft eine zusammenhängende Freifläche zwischen dem Bestandskindergarten und der Neuerrichtung. Die Neuerrichtung weist sowohl die Chance der Neugestaltung der Freifläche als auch einen gesteigerten Gestaltungsspielraum dieser auf. Die Erweiterung des bestehenden Kindergartens sorgt zudem für eine erhöhte Aufenthaltsqualität und Entfaltungsmöglichkeit.

Die raumbildprägenden Bestandsbäume, welchen den Geltungsbereich teilweise einrahmen, sind weitgehend zum Erhalt gesichert.