

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2023/011

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

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

AZ: 621.41
 Datum: 31.10.2022

Sammelbebauungsplan gemäß § 13 BauGB
 „Lohmühlgasse,, – 5. Änderung, Planbereich 06.03/5,
 „Ortsdurchfahrt B 297“ – 2. Änderung, Planbereich Nr. 07.01/2,
 „Ziegelhütte,, - 3. Änderung, Planbereich Nr. 07.05/3,
 „Alte Plochinger Steige“ - 2. Änderung, Planbereich Nr. 09.03/2,
 „Auerbacher Straße,, - 1. Änderung, Planbereich Nr. 12.04/1,
 „Schafhof I“ – 2. Änderung, Planbereich 13.02/2,
 „Schafhof II,, – 7. Änderung, Planbereich 26.01/7,
 „Schafhof III“ – 10. Änderung, Planbereich 25.01/10,
 „Gewerb egebiet Bohnau,, - 5. Änderung, Planbereich Nr. 14.02/5,
 „Rossbergstraße – Hohenbolweg“ – 10. Änderung, Planbereich
 17.01/10, „Dettinger Au – Schießwasen,, - 5. Änderung, Planbereich Nr.
 17.03/5, „Dettinger Au – Schießwasen“ - 6. Änderung, Planbereich Nr.
 17.03/6, „Roggenäcker II (Süd),, - 1. Änderung, Planbereich Nr. 58.03/2,
Gemarkungen Kirchheim unter Teck und Jesingen
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Jesingen	Anhörung	öffentlich	30.01.2023
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	01.02.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	08.02.2023

ANLAGEN

- Anlage 01 - Sammelbebauungsplan_Bebauungsplan zum Aufstellungs- und
 Auslegungsbeschluss_20221013 (ö)
 Anlage 02 - Sammelbebauungsplan_Begründung_20221013 (ö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von: 120, BMin, EBM, OVJES

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 checked="" 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"/> <u>Negative Auswirkungen</u>
<input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO ₂ äq/a	<input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO ₂ äq/a
<input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥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

Bei den geringfügigen Änderungen können keine Auswirkungen sinnvoll bemessen werden.

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:

Finanzielle Auswirkungen in der Folge des Grundstücksverkehrs.

ANTRAG

1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für den Sammelbebauungsplan mit folgenden Teilgeltungsbereichen:
 - „Lohmühlgasse“ – 5. Änderung, Planbereich 06.03/5, Gemarkung Kirchheim unter Teck
 - „Ortsdurchfahrt B 297“ – 2. Änderung, Planbereich Nr. 07.01/2, Gemarkung Kirchheim unter Teck
 - „Ziegelhütte“ – 3. Änderung, Planbereich Nr. 07.05/3, Gemarkung Kirchheim unter Teck
 - „Alte Plochinger Steige“ – 2. Änderung, Planbereich Nr. 09.03/2, Gemarkung Kirchheim unter Teck
 - „Auerbacher Straße“ – 1. Änderung, Planbereich Nr. 12.04/1, Gemarkung Kirchheim unter Teck
 - „Rossbergstraße – Hohenbolweg“ – 10. Änderung, Planbereich 17.01/10, Gemarkung Kirchheim unter Teck
 - „Dettinger Au – Schießwasen“ - 5. Änderung, Planbereich Nr. 17.03/5, Gemarkung Kirchheim unter Teck
 - „Dettinger Au – Schießwasen“ - 6. Änderung, Planbereich Nr. 17.03/6, Gemarkung Kirchheim unter Teck
 - „Schafhof I“ – 2. Änderung, Planbereich 13.02/2, Gemarkung Kirchheim unter Teck
 - „Gewerbegebiet Bohnau“ - 5. Änderung, Planbereich Nr. 13.02/5, Gemarkung Kirchheim unter Teck
 - „Schafhof III“ – 10. Änderung, Planbereich 25.01/10, Gemarkung - Kirchheim unter Teck
 - „Schafhof II“ – 7. Änderung, Planbereich 26.01/7, Gemarkung Kirchheim unter Teck
 - „Roggenäcker II (Süd)“ - 3. Änderung, Planbereich Nr. 58.03/3, Gemarkung Jesingen

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den Lageplänen vom 13.10.2022.
2. Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 13.10.2022.
3. Zustimmung zur Begründung vom 13.10.2022.
4. Auftrag an die Verwaltung, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und nach § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Sammelbebauungsplan soll das städtebauliche Ziel verfolgt werden, die rechtlichen Verhältnisse den derzeitigen Nutzungen anzupassen bzw. Grundstücksgeschäfte zu ermöglichen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und es entstehen dadurch keine städtebaulichen Spannungen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Aufgrund von geplanten wie auch bereits durchgeführten Grundstücksankäufen bzw. -verkäufen der Stadtverwaltung, haben sich in den dargestellten Bereichen die Nutzungsabgrenzungen verschoben und entsprechen nicht mehr den derzeitigen Gegebenheiten. Um das jeweilige bestehende Planungsrecht den neuen Bedingungen anzupassen, sollen mit dem Sammelbebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Änderungen im Einzelnen

„Lohmühlgasse“, Planbereich 06.03/5:

Das Flurstück 559 soll von einer öffentlichen Grünfläche in ein besonderes Wohngebiet geändert werden. Das Bestandsgebäude wird über das Baufenster gesichert.

„Ortsdurchfahrt B 297“, Planbereich 07.01/2:

Die Stadt hat anstatt der Ausübung eines Vorkaufsrechtes ein Ankaufsrecht für diese Fläche vereinbart, welches 2025 endet. Geplant war ein Kreisverkehr an dieser Stelle. Für die geänderte Planung wird die Fläche (Flurstück 2831/1) nicht mehr benötigt und soll daher von einer öffentlichen Verkehrsfläche in ein Mischgebiet geändert werden.

„Ziegelhütte“, Planbereich 07.05/3:

Die südöstlich des Flurstücks 678 gelegene Mischgebietsfläche (Flurstück 695 „Hahnweidstraße“) soll von einem Mischgebiet in eine öffentliche Grünfläche geändert werden.

„Alte Plochinger Steige“, Planbereich 09.03/2:

Die westlichen Teilbereiche des Flurstückes 1714, welche an die Flurstücke 1642/1, 1643/3, 1645/1, 1646/1 und 1647/1 angrenzen, sollen von einer öffentlichen Verkehrsfläche in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden.

„Auerbacherstraße“, Planbereich 12.04/1:

Die oberhalb des Flurstücks 2270 gelegene Verkehrsfläche soll aufgrund ihrer städtischen Entbehrlichkeit in ein Mischgebiet geändert werden.

„Schafhof I, Planbereich“, Planbereich 13.02/2:

Im gesamten Geltungsbereich soll die Festsetzung bezüglich des Antennenverbots aufgehoben werden. Die Festsetzung wirkt aufgrund der aktuellen Medienlandschaft als überholt.

„Schafhof II“, Planbereich 26.01/7:

Im gesamten Geltungsbereich soll die Festsetzung bezüglich des Antennenverbots aufgehoben werden. Die Festsetzung wirkt aufgrund der aktuellen Medienlandschaft als überholt.

„Schafhof III“, Planbereich 25.01/10:

Im gesamten Geltungsbereich soll die Festsetzung bezüglich des Antennenverbots aufgehoben werden. Die Festsetzung wirkt aufgrund der aktuellen Medienlandschaft als überholt.

„Gewerbegebiet Bohnau“, Planbereich 14.02/5:

Die direkt an das Flurstück 4006 angrenzende Parkierungsfläche des Flurstück 4002 soll in eine Gewerbefläche geändert werden und gemeinsam mit der benachbarten Fläche des Flurstück 4005 (ehem. Umspannstation) mit dem Gewerbegrundstück Flurstück 4006 verschmolzen werden.

„Rossbergstraße – Hohenbolweg“, Planbereich 17.01/10:

Im gesamten Geltungsbereich soll die Festsetzung bezüglich des Antennenverbots aufgehoben werden. Die Festsetzung wirkt aufgrund der aktuellen Medienlandschaft als überholt.

„Dettinger Au – Schießwasen“, Planbereich 17.03/5:

Die nordöstliche Ecke des Flurstückes 633 „Beim Schießwasen“ soll von einer öffentlichen Verkehrsfläche in ein Mischgebiet geändert werden.

„Dettinger Au – Schießwasen“, Planbereich 17.03/6:

Die östliche Einbuchtung des Flurstücks 571 „An der Wollspinnerei“ soll von einer Mischverkehrsfläche in eine öffentliche Verkehrsfläche geändert werden.

„Roggenäcker II (Süd) Änderung“, Planbereich 58.03/3:

Die öffentliche Grünanlage (Teilbereich des Flurstück 3627) kann durch die Erweiterung des Kindergartens im Käppele auf langfristige Sicht nicht mehr entstehen. Aus diesem Grund soll die öffentliche Grünfläche in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Durch die geringfügigen Änderungen der einzelnen Bereiche des Sammelbebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Bebauungsplanänderungen dienen somit der Fortentwicklung beziehungsweise der Anpassung an die bestehende Struktur und wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass nach § 13 Abs. 3 BauGB vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen wird.