

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. IWU/2023/018

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

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

AZ: 621.41
Datum: 12.04.2023

**Bebauungsplan "Sonnenwiese - Schafhofweg" und örtliche
Bauvorschriften
gemäß § 13a BauGB
Planbereich 12.11
Gemarkung Kirchheim
- Auslegungsbeschluss**

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Beschlussfassung	öffentlich	10.05.2023

ANLAGEN

Anlage 01 - 1211_Bebauungsplan zur Auslegung_20091123_20230411 (ö)
Anlage 02 - 1211_Begründung_20230411 (ö)

BEZUG

Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Gemeinderats vom 16.12.2009 (§ 135 ö, Sitzungsvorlage 151/09/GR)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von: 240, 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 2

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

Priorität 3

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

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

- In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum.

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"/> <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

Es werden Möglichkeiten zur Nachverdichtung über bauplanungsrechtliche Festsetzungen gewählt. Behandlung der Klima- und Umweltbelange sind der Begründung zu entnehmen.

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. Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplans vom 23.11.2009 / 11.04.2023.
2. Zustimmung zur Begründung vom 11.04.2023.
3. 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

Der bereits bestehende Bebauungsplan „Sonnenwiese – Schafhofweg“ gilt seit 13.01.1966 und weist nur wenige Festsetzungen auf. Durch die unzureichenden Festsetzungen kann eine zielgerichtete Nachverdichtung nicht gedeckt werden, das Steuerungsvermögen ist eingeschränkt. Für die Gebäude östlich und südöstlich des Schafhofweg besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Mit der Bebauungsplanänderung soll das städtebauliche Ziel verfolgt werden, eine verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich voranzutreiben und bereits erschlossene Bereiche zu aktivieren. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, somit entstehen keine städtebaulichen Spannungen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Aufgrund der unzureichenden Festsetzungen des bisher bestehenden Bebauungsplans soll dieser in einer Änderung zu einer einheitlichen Siedlungsentwicklung beitragen. Der Gemeinderat stimmte einer städtebaulichen Neuordnung für den Geltungsbereich „Sonnenwiese – Schafhofweg“ zu, wodurch neue planungsrechtliche Grundlagen geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich
- Erhalt und Stärkung der kleingliedrigen Struktur des Gebietes
- Aktivierung von Baulücken
- Vermeidung von Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich

Planinhalt:

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung vor.

Im Plangebiet werden Ein-, Doppel-, und Mehrfamiliengebäude ermöglicht. Durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe können die Gebäude mit zwei Vollgeschossen und der Möglichkeit eines weiteren Nichtvollgeschosses realisiert werden.

Im Westen der Erschließungsstraßen gelegene Gebäude erhalten ihre Erschließung von Osten, östlich der Erschließungsstraßen errichtete Gebäude werden von Westen erschlossen. Die Gebäude werden überwiegend traufständig ausgerichtet und mit einem Satteldach mit einheitlich 30 ° versehen.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Alte Schlierbacher Straße erschlossen. An sie grenzt eine Grünfläche in Form eines Pflanzgebietes, welche die Bebauung zur Alten Schlierbacher Straße hin abgrenzen soll.

Über die Alte Schlierbacher Straße werden die Sonnenwiese sowie der Schafhofweg erreicht. Das Pflanzgebot wird durch ein Baufenster unterbrochen, welches die bereits vorliegende Lagerfläche in seinem Bestand erhalten soll.

Die Baumöglichkeiten östlich des Schafhofwegs erfolgt über großzügig geschnitten Baufenster, wodurch die tiefen und meist langen Grundstücke besser genutzt werden kann. So besteht auch die Möglichkeit mit Mehrfamiliengebäude mehr Bewohner in den Genuss der exklusiven Lage an den östlich gelegenen, landschaftlich sowie naturnah geprägten Raum kommen können. Durch den Verzicht auf eine festgesetzte Firstrichtung wird den Bauherren in diesem Bereich die Gebäudeausrichtung und somit der Einbezug der nebenliegenden landschaftlichen Fläche freigestellt. Die offene Bauweise wird zur Gliederung in Form notwendiger Abstandsflächen festgesetzt.

Im westlich gelegenen Baufenster entlang des Schafhofweges sorgt im Süden ein verbreitertes Baufenster für den Erhalt der bereits bestehenden Scheune. Aufgrund des Bestandsgebäudes wird die Firstrichtung in diesem Teilbereich geändert.

Der Süden des Schafhofweg (bergaufwärts) erhält eine aufgelockerte Struktur, welche sich zur Landschaft hin öffnet. Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf 4 Wohneinheiten je Gebäude beschränkt. Durch diese Beschränkung soll erreicht werden, dass in diesem Bereich keine übermäßige Zahl an Wohneinheiten generiert werden und somit die Kleinteiligkeit des Gebietes erhalten bleibt. Folglich wird auch das Verkehrsaufkommen aufgrund der Beschränkung im Geltungsbereich reguliert.

Die Parkierung erfolgt auf den privaten Flächen über oberirdische Stellplätze und Garagen.

Die Niederschlagsentwässerung soll dezentral erfolgen.

Verfahren:

Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits 2009 im Verfahren nach § 13a BauGB gefasst und bekannt gemacht. Eine frühzeitige Beteiligung hat noch nicht stattgefunden. Die Verwaltung schlägt dennoch vor auf die frühzeitige Beteiligung zu verzichten und den Auslegungsbeschluss zu fassen, um das Verfahren zügig voranzutreiben und das Gebiet mit den notwendigen bauleitplanerischen Festsetzungen zukunftsfähig auszustatten. Aufgrund der bereits erfolgten städtebaulichen Entwicklung wurde der Geltungsbereich um das Flurstück 2277 (Bebauung Katzensteigle über Bebauungsplan Nr. 12.03/1 vom 17.02.2018) reduziert.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB wird im Zuge der Bebauungsplanänderung 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.