

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2024/002**

**Abteilung 230 - Städtebau und**  
**Baurecht**

Federführung: Kroner, Marie-Louise  
Telefon:

AZ: 621.41  
Datum: 21.11.2023

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Tobel-Zoller-Halde"**  
**- 3. Änderung gemäß § 13a BauGB**  
**Planbereich Nr. 23.02/2**  
**Gemarkung Ötlingen**  
**- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ortschaftsrat Ötlingen	Anhörung	öffentlich	29.01.2024
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	31.01.2024
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	07.02.2024

**ANLAGEN**

Anlage 01 - Bebauungsplanentwurf \_20231129(ö)  
Anlage 02 - Begründung\_20231129 (ö)  
Anlage 03 - Rechtsvorläufer (ö)

**BEZUG**

**BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: 2x 230

Mitzeichnung von: BMin, EBM, OVOE

Dr. Bader  
Oberbürgermeister

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

### 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

## AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

Hinweise: t CO<sub>2</sub> äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.

Positive Auswirkungen

Negative Auswirkungen

Geringfügige Reduktion <100t CO<sub>2</sub>äq/a

Geringfügige Erhöhung <100t CO<sub>2</sub>äq/a

Erhebliche Reduktion ≥100t CO<sub>2</sub>äq/a

Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO<sub>2</sub>äq

Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO<sub>2</sub>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:

## **ANTRAG**

1. Aufstellungs- und Veröffentlichungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf gemäß § 13 a BauGB „Tobel - Zoller - Halde“ - 3. Änderung, Planbereich Nr. 23.02/2, Gemarkung Ötlingen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 29.11.2023.
2. Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Tobel - Zoller - Halde“ - 3. Änderung, Planbereich Nr. 60.03/4 und zu der Begründung jeweils in der Fassung vom 29.11.2023.
3. Auftrag an die Verwaltung, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Der Bebauungsplan „Tobel – Zoller – Halde“ der Stadt Kirchheim unter Teck ist seit dem 28.06.1979 rechtskräftig. Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann keine zeitgemäße bauliche Erweiterung im Bestand realisiert werden, da die Planinhalte der Zielsetzung der Nachverdichtung im Innenbereich sowie der Schaffung von Wohnraum im Bestand entgegenstehen. Aufgrund des dargelegten Sachverhalts ist eine Bebauungsplanänderung notwendig. Da die Bebauungsplanänderung aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt ist und die Grundzüge des bestehenden Planungsrechts aufgreift, sind keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

### **Anlass**

Aufgrund des bestehenden Planungsrechts kann das vorhandene Nachverdichtungspotenzial innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgeschöpft werden. Deshalb ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig, welche dem Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ im Sinne einer maßvollen und zukunftsorientierten Nachverdichtung in bereits entwickelten Gebieten Rechnung tragen soll.

Mit dem Verfahren werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Weiterentwicklung der Bestandssituation
- Ausschöpfung des Nutzungspotenzials
- Vermeidung von Ausweisung neuer, unbeanspruchter Flächen
- Schonung von Klima und Umwelt im Hinblick auf vorhandene Ressourcen

### **Sachstand**

#### Verfahrenswahl

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren greift die Grundzüge der Planung des seither rechtskräftigen Bebauungsplanes auf und ermöglicht die Weiterentwicklung des Sportgeländes auf aktuelle Bedürfnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Es erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13 a BauGB.

## Planinhalt und städtebauliche Idee

Der Bebauungsplan enthält weiterhin den Gebietstyp des Allgemeinen Wohngebiets (WA) und greift die Grundzüge der Planung auf. Dieses lässt sich innerhalb des Geltungsbereichs in WA1 und WA2 unterteilen.

WA1 befindet sich im Norden des Geltungsbereichs und wird durch den Ginsterweg begrenzt. Aufgrund der städtebaulichen Position wurde die geschlossene Bauweise einer Wohneinheit pro Gebäude gewählt. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,70 Meter und die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,00 Meter. Die zulässige Dachform des Satteldaches bleibt erhalten, jedoch wird die zulässige Dachneigung angepasst und mit 20 ° - 35 ° festgesetzt. Zudem ist in diesem Bereich die geschlossene Bauweise, wie im Rechtsvorläufer vorzufinden, festgesetzt.

Begrenzt durch den Nelkenweg, die Haldenstraße und durch die Schönblickstraße ist das WA2 festgesetzt. Auch hier ist die maximal zulässige Traufhöhe mit 6,70 Meter festgesetzt. Das Gebiet unterscheidet sich jedoch durch ein höheres Maß der festgesetzten Firsthöhe (12,00 Meter), durch die festgesetzte Dachneigung von 35 ° - 40 ° und durch die Wahl der offenen Bauweise. Letztere ist aus dem Rechtsvorläufer übernommen.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung kann die Generierung von Wohnraum im Bestand sowohl durch die Anpassung an die Orientierungswerte der BauNVO als auch durch entsprechende Bemaßung der Gebäude (Anpassung der Trauf- und Firsthöhen) und durch geeignete Dachneigungen erfolgen. Zudem wird der Begriff des Vollgeschosses durch nachverdichtungsfreundliche Festsetzungen entschärft.

## **Einschätzung der Klimawirkung der Sitzungsvorlage**

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt und sorgt für Weiterentwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Siedlungsstruktur.

Die im räumlichen Geltungsbereich enthaltene Fläche stellt eine bereits entwickelte, im Innenbereich liegende Fläche dar. Dieser Aspekt stellt eine positive Klimawirkung dar, da keine neuen, unbeanspruchten Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Durch die Bebauungsplanänderung sollen vorhandene Ressourcen ein größeres Nutzungspotenzial erhalten, welches ausgeschöpft werden soll. Auch dies stellt eine positive Klimawirkung dar.

Lediglich die notwendigen Materialbedarfe sowie die Herstellung der baulichen Strukturen wirken sich negativ auf das Klima aus, welche sich aber angesichts der bestehenden Bestandssituation als gering betrachten lassen.

Auf Basis des Gesetzes sind im Hinblick auf die klimatischen Aspekte regenerative Energiequellen, gegebenenfalls in Kombination mit Begrünungsmaßnahmen einzusetzen, umso die negativen Klimawirkungen zu minimieren und ebenfalls dem nachhaltigen Handlungsprinzip Rechnung zu tragen.