

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2024/021

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

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

AZ: 621.41
 Datum: 18.01.2024

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Spitzwegstraße" - 1. Änderung
 gemäß § 13 a BauGB
 Gemarkung Kirchheim
 Planbereich Nr. 07.04/1
 - Aufstellungsbeschluss**

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	06.03.2024
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	13.03.2024

ANLAGEN

- Anlage 01 - 07041_Bebauungsplan zur Aufstellung_20240202 (ö)
- Anlage 02 - 07041_Begründung zur Aufstellung_20240202 (ö)
- Anlage 03 - 07041_Objektpläne Spitzwegstraße_20240110 (ö)
- Anlage 04 - 07041_Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung_Oktober 2019 (ö)
- Anlage 05 - 07041_Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans_20240112 (ö)
- Anlage 06 - Bestandsbebauungsplan (ö)

BEZUG

- „Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Spitzwegstraße" - 1. Änderung gemäß § 13 a BauGB, Gemarkung Kirchheim, Planbereich Nr. 07.04/1 – Aufstellungsbeschluss“ in der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses vom 21.09.2016 (§ 62 nÖ, Sitzungsvorlage 094/16/GR)
- „Vorkaufsrecht an Teilflächen von Flurstück 4682/13, Spitzwegstraße, Gemarkung Kirchheim“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 07.02.2024 (§ 7 ö, Sitzungsvorlage GR/2024/009)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von: 120, BMin, EBM

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

Entwicklung und Umsetzung von städtebaulichen Konzepten, die Wohnraum schaffen, den sozialen Zusammenhalt fördern, die Flächeninanspruchnahme eindämmen und die Anforderungen an den Klimawandel berücksichtigen.

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

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.

Positive Auswirkungen

Negative Auswirkungen

Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a

Geringfügige Erhöhung <100t CO₂äq/a

Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO₂äq

Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO₂äq/a

Die Maßnahme sorgt für Wohnraum im Siedlungsbereich zulasten einer Grünfläche. Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

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:

Voraussetzung für die Projektentwicklung ist das Einbringen einer städtischen Teilfläche. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

ANTRAG

1. Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Spitzwegstraße“ - 1. Änderung, gemäß § 13 a BauGB, Planbereich 07.04/1, Gemarkung Kirchheim. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 02.02.2024.
2. Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 02.02.2024.
3. Zustimmung zum Vorentwurf der Begründung vom 02.02.2024.
4. Zustimmung zu den Objektplänen vom 10.01.2024
5. 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

Es gab von Seiten der Stadt bereits Überlegungen den Bebauungsplan an dieser Stelle zu ändern und Wohnbebauung zuzulassen. Das Bebauungsplanverfahren sollte ursprünglich bereits im Herbst 2016 beginnen. Der Gemeinderat hat damals ein Modell gefordert, dem der damalige Eigentümer jedoch nicht nachkam.

Das Flurstück Nr. 4682/13 wurde nun veräußert und soll unter Einbeziehung je einer Teilfläche der städtischen Flurstücke Nr. 4682/11 und 4682/12 zwischen Spitzwegstraße und Ludwig-Uhland-Gymnasium einer Bebauung zugeführt werden. Hierfür wird mit Hilfe eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Rechtsgrundlage geschaffen. Durch die Änderung des Bebauungsplans kann das Ziel der Innenentwicklung verfolgt und eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich vermieden werden. Weiterhin wird die bestehende Infrastruktur besser ausgenutzt.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich
- Schaffung neuen Wohnraums

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass

Durch einen Eigentümerwechsel (vgl. Sitzungsvorlage GR/2024/009) wurden die konzeptionellen Überlegungen aus dem Jahr 2016 von Seiten des neuen Eigentümers wieder aufgegriffen und überarbeitet.

Der Gestaltungsbeirat wurde in öffentlicher Sitzung mit Begehung am 08.12.2023 in das Projekt eingebunden und hat es wie folgt protokolliert:

Nach der Ortsbegehung und anschließenden Projektvorstellung durch den Vorhabenträger wird deutlich, dass die fast durchgängige Erdgeschosszone auf der Grundstücksgrenze zur Straße problematisch ist.

Gleichzeitig werden die Bemühungen um eine wirtschaftlich sinnvolle Lösung der Stellplatzthematik anerkannt.

Ziel der Überarbeitung sollte sein, diese EG-Zone stärker zu gliedern und die Gebäudezugänge stärker zu adressieren. Gleichzeitig ist die Durchlässigkeit des prägenden Geländes zur

Spitzwegstraße hin stärker auszubilden, u.a. in der Verringerung der Brüstungshöhen zwischen den Gebäuden.

Der Vorhabenträger weist nach, dass die Bäume am oberen (südlichen) Rand des Grundstücks erhalten werden.

Diese Anregungen wurden vom Vorhabenträger aufgegriffen und sind Gegenstand der aktuellen Planunterlagen, die die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bilden.

Sachstand

Verfahrenswahl

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Weiterentwicklung der Innenbereiche (Maßnahme der Innenentwicklung) und soll das bestehende Grundstück neu ordnen. Es erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13 a BauGB.

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 1925 m² auf und liegt damit unter der in § 13 a BauGB genannten Grenze von 20.000 m² Grundfläche. Mit dem Bebauungsplan werden Vorhaben ermöglicht, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besitzen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete zu finden, Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung dieser Gebiete existieren nicht.

Der Bebauungsplan erfüllt damit die Anforderungen, welche an Bebauungspläne der Innenentwicklung gestellt sind und kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen.

Es wird die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als zielführend erachtet, da die gestalterischen und nutzungstypologischen Qualitäten der Konzeptidee gesichert werden sollen.

Planinhalt und städtebauliche Idee

Der Planungsinhalt wird maßgeblich durch die beiliegenden Objektpläne geregelt. In Ergänzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist für die Realisierung der Maßnahme zwischen Investor und Stadt gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem unter anderem auch die Fristen für die Fertigstellung des Bauvorhabens zu regeln sind.

Der Vorhabenträger plant eine bauliche Entwicklung in Form von drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils sieben Wohneinheiten – also insgesamt 21 Wohneinheiten. Die Parkierung erfolgt unter Ausnutzen der Topographie im Hanggeschoss in Form von eingeschobenen Garagen. Ebenfalls sind dort die Fahrradräume, Keller und weitere Nebenflächen angeordnet. Nach oben hin entwickeln sich drei Regelgeschosse mit je zwei Wohneinheiten und ein Dachgeschoss mit je einer größeren Wohneinheit.

Die Dachform interpretiert das Satteldach in asymmetrischer Form mit einem steilen Teil (50°) zur Straße und einem flachen Teil (8°) zum Hang. Die Traufhöhe liegt bei 12 Meter, die Firsthöhe bei 15 Meter.

Die Gebäude sind gegliedert durch aus dem Hang herauswachsende Grünbereiche. Entlang der Spitzwegstraße wird über neue Baumpflanzungen eine rhythmische Abfolge entwickelt.

Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens:

Der Antrag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zur Kostenübernahme liegt unterschrieben vom Vorhabenträger der Sitzungsvorlage bei.

Bis spätestens zum Auslegungsbeschluss ist eine mit der Stadtverwaltung abgestimmte und baugesuchsfähige Objektplanung vom Vorhabenträger vorzulegen. Auch der Durchführungsvertrag zur Übernahme der Planungskosten und aller weiterer Kosten für zusätzliche Untersuchungen, Gutachten oder sonstigen Maßnahmen ist bis dahin vom Vorhabenträger zu unterzeichnen.

Das Vorhaben fällt unter die Voraussetzungen der Sozialbauverpflichtung, da es durch die Bebauungsplanänderung zu einer Bebauungsmöglichkeit für Geschosswohnungsbau kommt (vorher überwiegend Grünfläche bzw. Baufenster für Tiefgarage). Die genaue Ermittlung erfolgt vor dem Auslegungsbeschluss und wird im Durchführungsvertrag festgehalten.