

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2024/091

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Kroner, Marie-Louise
Telefon:

AZ: 621.41
Datum: 18.06.2024

Bebauungsplan "An der Steingaustraße"
gemäß § 13 a BauGB
Gemarkung Kirchheim
Planbereich 02.06
- Zustimmung zum Vorentwurf

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	17.07.2024
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	24.07.2024

ANLAGEN

- Anlage 01 - Bebauungsplan (ö)
- Anlage 02 - Begründung (ö)
- Anlage 03 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (ö)
- Anlage 04 - Bestandsbebauungspläne (ö)
- Anlage 05 - Sitzungsvorlage GR/2020/094 (ö)

BEZUG

„Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB „An der Steingaustraße“ Planbereich Nr. 02.06 Gemarkung Kirchheim – Aufstellungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 29.07.2020 (§ 71 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/094)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 2x 230

Mitzeichnung von: 140, 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

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

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Ergänzende Ausführungen:

Ampel	Begründung
	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fielen seither Kosten für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung an. Im weiteren Verfahren können gegebenenfalls Kosten für weitere Gutachten anfallen. Eine konkrete Aussage kann dazu erst nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung getroffen werden.

ANTRAG

1. Kenntnisnahme von den Inhalten der ergänzenden Sitzungsvorlage zur Sitzungsvorlage GR/2020/094.
2. Abschließende Zustimmung zum Vorentwurf des oben genannten Bebauungsplanes und dessen Begründung, jeweils in der Fassung vom 14.06.2023 (Antrag aus Sitzungsvorlage GR/2020/094).
3. Auftrag an die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

ZUSAMMENFASSUNG

Das Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich in einem städtebaulichen Wandel. Der direkte räumliche Geltungsbereich soll nun ebenfalls planungsrechtlich umgewidmet werden, indem das derzeit vorliegende Gewerbegebiet entsprechend den eingetretenen Veränderungen in ein Mischgebiet geändert werden soll.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass:

Am 29.07.2020 fasste der Gemeinderat bereits den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „An der Steingaustraße“, Planbereich Nr. 02.06, Gemarkung Kirchheim. Darin wurde unter anderem der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung für den abgegrenzten Geltungsbereich (Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2020/94) zugestimmt.

Zwischenzeitlich wurde hierfür ein Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet, welcher als Grundlage der frühzeitigen Beteiligung dienen soll. Mit diesem wird nun in Ergänzung an den Beschluss vom Juli 2020 erneut die Zustimmung zum Vorentwurf sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beantragt.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren liegt im innenstadtnahen Bereich der Stadt Kirchheim unter Teck, welcher bis in jüngere Zeit von einer frühindustriellen gewerblichen Nutzung geprägt war.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert bereits der westlich der Steingaustraße liegende Bebauungsplan „Zwischen Bosch- und Steingaustraße“, Planbereich 02.05 vom 14.09.1995 sowie der östlich der Steingaustraße liegende Bebauungsplan „Zwischen Herrschaftsgärten und Steingau“, Planbereich 02.02.1 vom 05.11.1997. Beide Bebauungspläne setzen für den räumlichen Geltungsbereich ein Gewerbegebiet bzw. ein beschränktes Gewerbegebiet fest.

Das direkte Umfeld des Bebauungsplanes befindet sich in einer Phase des städtebaulichen Wandels. Der östlich liegende Bebauungsplan des ehemaligen Betriebsgeländes Kolb und Schüle AG beinhaltet im Norden das Nanz-Center, im Süden befindet sich die Entwicklung des Steingauquartiers aktuell in den letzten Zügen. Westlich des Bebauungsplans gelegen wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung am 29.07.2019 des Bebauungsplans „Zwischen Bosch- und

Steingaustraße“ – 2. Änderung, Planbereich 02.05/2 ebenfalls neues Planungsrecht geschaffen. Hierbei wurden die vorher als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzten Flächen planungsrechtlich in ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) umgewidmet.

Die beidseitig der Steingaustraße liegenden Flächen zwischen den bereits städtebaulich gewandelten Stadtgebieten sollen nun ebenfalls planungsrechtlich umgewidmet werden. Durch diese soll das entsprechend der früheren Nutzungen vorliegende Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet geändert und somit an die eingetretenen Veränderungen angepasst werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Erweiterung der Wohnraumpotentiale
- Erhalt der aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerten vorhandenen Bebauung und dem verbliebenen, prägenden Baumbestand
- Verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich

Sachstand

Verfahrenswahl

Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits 2020 im Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Mit der ergänzten Planung wird nun die Zustimmung zum Vorentwurf beantragt.

Die im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegende Grundfläche des Geltungsbereiches liegt mit einer Größe von ca. 12.714 m² der überbaubaren Grundflächen innerhalb der festgesetzten zulässigen Grundfläche des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Somit erfüllt der Bebauungsplan die Anforderungen an Bebauungspläne der Innenentwicklung.

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 § 13a BauGB im zweistufigen Verfahren durchgeführt werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Planinhalt

Der Bebauungsplan sieht eine offene Bauweise vor, welche in unterschiedlich tiefen Baufenstern realisiert werden soll. Das Mischgebiet wird durch eine südlich liegende Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Zwecke ergänzt.

Die Baufenster des Mischgebiets sind in drei Nutzungsbereiche untergliedert, welche sich in den Gebäudehöhen unterscheiden:

Der Nutzungsbereich MI1 verläuft westlich der Steingaustraße und kennzeichnet sich durch eine maximale Traufhöhe von 8,50 Meter, einer maximalen Firsthöhe von 15,00 Meter sowie einer Dachneigung von 45 - 50 Grad. Das Dach ist als Satteldach auszuführen.

Der Nutzungsbereich MI2 befindet sich im westlichen Bereich des Plangebietes. Aufgrund der zurückgesetzten Lage des Baufensters zur Henriettenstraße und der Lage zwischen der Bebauung nördlich der Henriettenstraße sowie der Bebauung südlich der Manzstraße ist die Traufhöhe auf max. 6,00 Meter, die Firsthöhe auf max. 8,40 Meter festgesetzt. Die Dächer sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 20 - 25 Grad auszuführen.

Die östlich der Steingaustraße liegenden, aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerten Gebäude werden durch den Nutzungsbereich MI3 mit einer max. Traufhöhe von 9,50 Meter und einer max. Firsthöhe von 16,00 Meter gesichert. Die Dächer sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 45 - 50 Grad auszuführen.

Der Sonderbaustein der Gemeinbedarfseinrichtung sowie die Festsetzungen des MI erhalten Festsetzungen, die im Wesentlichen den Bestand sichern.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll zum einen der Straßenraum der Steingaustraße durch Baumpflanzungen und -erhalt attraktiver gestaltet werden, zum anderen sollen die bereits vorhandenen Nutzungen innerhalb des Gebietes durch eine Gebietstypenänderung geschützt werden.

Einschätzung der Klimawirkung der Sitzungsvorlage

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt und sorgt für Weiterentwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Struktur. Zudem wird eine Anpassung an die Umgebung ermöglicht.

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 der gesetzlichen Grundlage sind im Hinblick auf die klimatischen Aspekte regenerative Energiequellen, gegebenenfalls in Kombination mit Begrünungsmaßnahmen anzuwenden, umso die negativen Klimawirkungen zu minimieren und ebenfalls dem nachhaltigen Handlungsprinzip Rechnung zu tragen.