

Sitzungsvorlage

Nummer: 090/2019
Bearbeiter: Frau Betz
TOP: 12 ö

Gemeinderat

Sitzung am 23.09.2019 öffentlich

**Bebauungsplan "Untere Straßenäcker II" - 6. Änderung
Feststellung des Änderungsentwurfs
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Anlage 1: Bebauungsplanentwurf
Anlage 2: Begründung

I. Antrag

1. Dem Änderungsentwurf (6. Änderung) in der Fassung vom 22.07.2019 des Bebauungsplans „Untere Straßenäcker II“ wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, 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.

II. Begründung

In 2014 wurde mit dem Büro Reschl ein Innenentwicklungskonzept für das gesamte Gewerbegebiet mit einer Fläche von insgesamt rd. 41 ha erarbeitet. Danach stehen momentan Potentialflächen (Baulücken) von nur noch rd. 2,8 Hektar zur Verfügung. Diese Untersuchung bestätigte aber auch, dass das bestehende Gewerbegebiet ein hervorragender Produktionsstandort ist.

Um eine angemessene städtebauliche Entwicklung im Gewerbegebiet und die Sicherung als Produktionsstandort zu gewährleisten, wurde in der Sitzung am 11.06.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Untere Straßenäcker II“ zu ändern. Betriebe, die bereits im Plangebiet bestehen, sollen durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden. Sie bleiben ausnahmsweise zulässig.

Im Rahmen des o.g. Innenentwicklungskonzepts wurde außerdem festgestellt, dass Flächen für Dienstleistungsunternehmen bisher fehlen. Quantitativ und qualitativ sind die Flächen im bestehenden Gewerbegebiet für eine zukunftsfähige Entwicklung im Dienstleistungsbereich nicht vorhanden oder geeignet, woraufhin ein Gebiet am südlichen Ortsrand für diese Nutzung identifiziert wurde. Aktuell wird in diesem Bereich (südlich der Teckstraße – Brachfläche einer ehemaligen Erwerbsgärtnerei) ein Bebauungsplan für die Ansiedlung eines Dienstleistungszentrums mit Hotel und Flächen für eine Bankzentrale vorbereitet.

Der Bebauungsplan „Untere Straßenäcker II“ wurde bereits im November 2017 für die Fläche westlich der Kelterstraße mit dem städtebaulichen Ziel geändert, den Produktionsstandort zu stärken. Das aktuelle Plangebiet wurde zu dieser Zeit nur deshalb noch nicht einbezogen, da aufgrund der Flüchtlingssituation dort die Nutzung eines großen Grundstücks zur Erstunterbringung (Sammelunterkunft in einem Zelt) notwendig wurde. Da der große Druck im Bereich der Flüchtlingsunterbringung stark nachgelassen hat und das Zelt inzwischen wieder abgebaut werden konnte, ist es möglich aber auch erforderlich, dort die o.g. städtebaulichen Ziele umzusetzen.

Ziele der Bebauungsplanänderung:

1. Der Gebietstyp “Gewerbegebiet“ bleibt bestehen.
2. In dem von der Änderung betroffenen Plangebiet wird die Nutzungsart auf produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie Handwerksbetriebe beschränkt.
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden (zur Sicherung des bereits vorhandenen Bestandes):
 - Bürogebäude und Verwaltungsgebäude, insbesondere Ingenieurdienstleister, Immobiliendienstleister und Versicherungsdienstleister.
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

III. Kosten / Finanzierung

Wird nach Aufwand des Stadtplanungsamts der Stadt Kirchheim unter Teck abgerechnet (ca. 1.000 Euro).

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
GR	11.06.2018	5 ö	072/2018
GR	23.09.2019	12 ö	090/2019