

**Sitzungsvorlage**

Nummer: 020/2020  
Bearbeiter: Frau Betz  
TOP: 5 ö

**Gemeinderat**

Sitzung am 17.02.2020 öffentlich

**Bebauungsplan "Guckenrain Süd" - 7. Änderung  
Feststellung des Änderungsentwurfs  
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Anlage 1: Bebauungsplan  
Anlage 2: Begründung  
Anlage 3: Habitatpotenzialanalyse  
Anlage 4: Bauzeit  
Anlage 5: Quartiere  
Anlage 6: Fotos Guckenrain Süd  
Anlage 7: Bisheriger Bebauungsplan

**I. Antrag**

1. Dem Änderungsentwurf in der Fassung vom 30.01.2020 des Bebauungsplans „Guckenrain Süd“ – 7. Änderung mit Begründung vom 31.01.2020 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 den 1950er-Jahren wurde das Wohngebiet „Guckenrain“ erstmals besiedelt. Mittlerweile findet im südlichen Teil bereits ein Generationswechsel statt. Insbesondere in den vergangenen Monaten wurden zahlreiche Wohnhäuser verkauft, umgebaut oder neu errichtet.

Der Großteil der Gebäude wurde als typisches Siedlungshaus zwischen 1954 und 1960 errichtet (siehe Anlage 4). Zu dieser Zeit waren breite Nebengiebel und Dachgauben ein wichtiges Instrument zur Schaffung von Wohnraum (siehe Bilder - Anlage 6).

Der qualifizierte Bebauungsplan „Guckenrain Süd“ wurde erst 1990 als Satzung beschlossen. Durch seine Festsetzungen ist die Traufhöhe auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten. Außerdem dürfen Gauben nur als Schlepp-, Spitz- oder Rundgauben mit einer Breite von maximal 3 m errichtet werden (siehe Anlage 7). Die Errichtung von Nebengiebeln, die breiter als 1/3 der Gebäudelänge

sind, ist somit genauso wie der Einbau von Flachdachgauben und Gauben, die breiter als 3 m sind, derzeit nicht zulässig.

Das Gebiet ist geprägt von unterschiedlichen Baustilen aus unterschiedlichen Zeiten. Der bisherige Bebauungsplan differenziert dies nicht. Gerade im Bereich der Dachlandschaft sollten für Dachaufbauten vertretbare Möglichkeiten in Abhängigkeit der Dachneigung gefunden werden. Daher hat der Gemeinderat am 27.11.2017 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern. In der Vorbereitung zur Bebauungsplanänderung wurde ermittelt, aus welchen Jahren die Gebäude stammen. Dies hat ergeben, dass nahezu alle Gebäude vor dem Bebauungsplan 1990 errichtet wurden. Gerade im Bereich WA 2 (siehe Anlage 5) sind typische Stadthäuser mit steilen Dächern und breiten Dachaufbauten vorhanden. Der derzeit geltende Bebauungsplan geht auf diese vorhandenen Strukturen nicht ein und verbietet sie sogar. Der Änderungsentwurf berücksichtigt die bauzeitlichen Gegebenheiten auf dem „Guckenrain“ und bietet zukünftig einen Rahmen, in dem die ursprünglichen städtebaulichen Aspekte stabilisiert werden. Gerade in der heutigen Zeit kann so sinnvoller Wohnraum im Bestand geschaffen werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Guckenrain Süd“ werden bestehende Baufenster und Pflanzgebote nicht verändert. Auch die bereits geltenden Vereinfachungen zur Erstellung von Garagen und Carports wurden aus den Rechtsvorläufern übernommen. Die Zulässigkeit von offenen Stellplätzen und Geschirrhütten (siehe Festsetzungen) wurde angepasst.

### III. Kosten / Finanzierung

Wird nach Aufwand des Stadtplanungsamts der Stadt Kirchheim unter Teck abgerechnet.

<b>Vorlage behandelt / Vorgang</b>			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
GR	27.11.2017	4 ö	160/2017
GR	17.02.2020	5 ö	020/2020