B e s c h l u s s v o r l a g e

Stadt Schwaigern

Amt/Geschäftszeichen	TOP 3	Datum	Nummer der Vorlage
AZ.: 621.4152		11.04.2022	GR 47/2022

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	am 20.05.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff:
Bebauungsplanverfahren und örtliche Bauvorschriften "Kernerstraße" auf Gemarkung Schwaigern; hier: Aufstellungsbeschluss und Beauftragung der planerischen Arbeiten

Sachverständiger:	
Durch HH-Plan abgedeckt:	
Restliche Verfügungssumme bei der HH-Stelle:	
Ausser-/Überplanmäßig:	
Kosten für Folgejahre:	

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Abgrenzungsplan vom 04.05.2022 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Kernerstraße“ zusammen mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 1 LBO im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf der Gemarkung Schwaigern aufgestellt.

2. Mit den planerischen Arbeiten wird das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart beauftragt.

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
Einstimmig ☐	Mit Stimmen-mehrheit ☐	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschluss-vorschlag ☐	Abweichend. Beschluss ☐ (Rückseite)

Sachdarstellung:

Für die Stadt Schwaigern ist die Entwicklung des Grundstücks zwischen Kernerstraße und Ratgebstraße von Bedeutung für die Stadtentwicklung. Das Grundstück, Flst. 8711/0 auf Gemarkung Schwaigern, wird in dem bestehenden Bebauungsplan von 1967 lediglich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Nach entsprechenden Verhandlungen mit den Eigentümern, konnte die Stadt Schwaigern im Jahr 2018 das bisher als landwirtschaftliche Fläche verwendete Grundstück erwerben. In den vergangenen Jahren wurden die entsprechenden Voraussetzungen für die Entwicklung dieser Flächen geschaffen. Unter anderem wurde das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart beauftragt, städtebauliche Potenziale und Möglichkeiten aufzuzeigen, um für das Grundstück in Verbindung mit der umgebenden Bebauung eine verträgliche Konzeption zu entwickeln. In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 28.10.2021 präsentierte die Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH erstmals städtebauliche Varianten zur Bebauung des Grundstücks in der Kernerstraße. Der Gemeinderat entschied nach Beratung über die Priorisierung der städtebaulichen Varianten C und D. Im Rahmen der öffentlichen Informationsveranstaltung am 04.05.2022 wurden die städtebaulichen Konzepte zur Bebauung des Grundstücks Flst. 8711/0 in der Kernerstraße auf der Gemarkung Schwaigern vorgestellt und sind als Anlage 1 beigefügt.

Das freie Grundstück mit einer Größe von ca. 0,56 ha bietet zum einen die Chance eine städtebauliche, zeitgemäße Nachverdichtung mitten im bereits bestehenden Wohngebiet zu entwickeln, zum anderen schließt die neue Bebauung die momentane Bebauungslücke zwischen Kernerstraße und Ratgebstraße. Ziel der Stadt ist es, an diesem Standort ein attraktives, innovatives und innenstadtnahes kleines Wohnquartier zu entwickeln. Mit der Schaffung von unterschiedlichen Wohnformen wie Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern, sowie einer Kindergartentagesstätte im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses soll eine soziale Durchmischung im Quartier erzielt werden. Die Nachverdichtung soll auf behutsame Weise die sonst hauptsächlich von Einfamilienhausbebauung geprägte Umgebung ergänzen. Die Neubebauung wertet so nicht nur den Umgebungsbestand auf, sondern stärkt das Plangebiet als Bindeglied zwischen den umliegenden Wohngebäuden.

Ziel der Bauleitplanung ist es, das Grundstück einer wohnbaulichen Nutzung bzw. Nutzung einer Kindertageseinrichtung zuzuführen. Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Die Höhenentwicklung soll sich an den umliegenden Gebäudehöhen orientieren und ggf. Akzente setzen. Mit einer baulichen Entwicklung an diesem Standort wird ein derzeit ungenutzter Bereich aktiviert. Mit der Aufstellung des 0,56 ha großen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Gebiets „Kernerstraße“ geschaffen werden. Maßgeblich ist der Abgrenzungsplan vom 04.05.2022, der als Anlage 2 beigefügt ist. Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hinter dem Schloss III“. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 setzt für den Bereich eine freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) mit folgender Nutzung: Acker, Grünland und Gerätschuppen fest. Im Zuge des neu einzuleitenden Bebauungsplanverfahrens wird der bestehende Bebauungsplan geändert.

Bei der Planung handelt es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme. Daher ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB sind nach dem derzeitigen Planungsstand gegeben. Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 und § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Für das Bebauungsplanverfahren ist es jedoch notwendig, eine artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse zu erstellen. Die erforderlichen Untersuchungen konnten hierfür bereits an das Ingenieurbüro Blaser, Umweltplanung und Stadtplanung aus Esslingen vergeben werden. Die Beauftragung konnte aufgrund der Auftragssumme ohne

Gremiumsbeschluss erfolgen.

Der Flächennutzungsplan 2003 – 2017 des Verwaltungsraumes Schwaigern trifft für das Plangebiet keine Darstellung. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 2003-2017 ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird. Da im vorliegenden Fall durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Verträglichkeit des Wohngebiets mit den angrenzenden Nutzungen gewährleistet wird, ist die städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Gremium wird gebeten, den Ziffern 1 und 2 des Beschlussvorschlags zuzustimmen. Der Beschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.

Schwaigern, 05.05.2022

gez.	gez.	gez.
Sabine Rotermund	Juliane Kretschmann	Claus Rehder
Bürgermeisterin	Stadtbauamt	Bauamtsleiter

Anlage 1: Städtebauliche Konzepte: Szenario C und D
Anlage 2: Abgrenzungsplan

Anlage 1

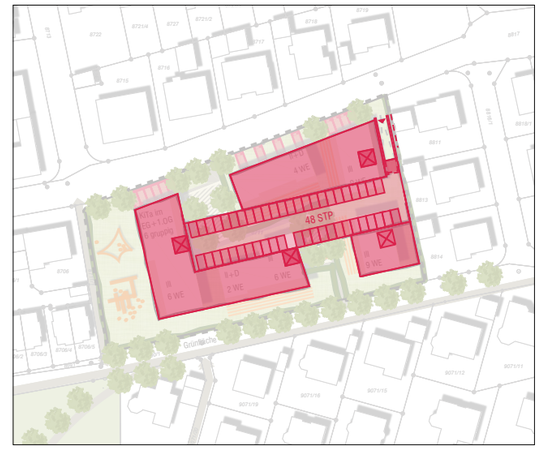
LEGENDE

Wohnhofgruppierung Reihenhäuser/ MFH /KiTA:

RH	6 WE	->	12 STP
MFH	30 WE	->	45 STP
insgesamt 36 WOHNEINHEITEN			57 STP

KiTA 6 Gruppig (850 m²) + 5 STP
(950 m² Außenfläche) insg. 62 geforderte STP

Tiefgarage



unterirdische Stellplätze Tiefgarage:	48 STP
oberirdische Stellplätze:	14 STP
vorhandene Stellplätze:	62 STP

Einwohnerbilanzierung nach Stala

36 WE x 2,3 EW/WE = 83 EW
83 EW / 0,7 ha = 119 EW/ha

Maßstab 1:1500

N

Stadt Schwaigern

Ortsentwicklung

Übersichtsplan

SZENARIO C

Stand 04.05.22

Plan-Nr 55-03

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

S:\daten\STADT-LP 407 Schwaigern\407-001 Entwicklung Kernerstraße 407-001 Entwicklung Kernerstraße Schwaigern 1_211020.dwg Layout: Layout

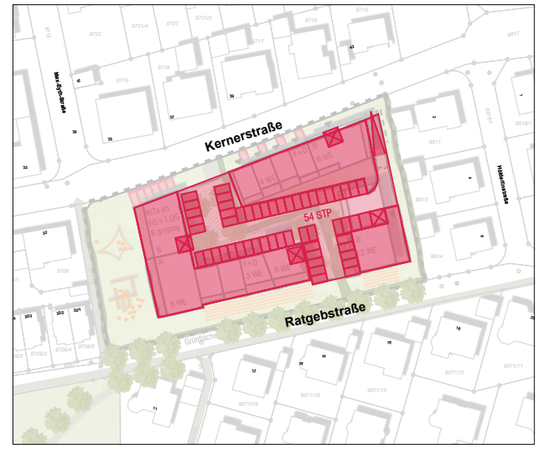
LEGENDE

Wohnhofgruppierung Reihenhäuser/ MFH /KiTA:

RH	7 WE	->	14 STP
MFH	30 WE	->	45 STP
insgesamt 37 WOHNEINHEITEN			59 STP

KiTA 6 Gruppig (850 m²) + 5 STP
(950 m² Außenfläche) insg. 64 STP geforderte STP

Tiefgarage



unterirdische Stellplätze Tiefgarage:	54 STP
oberirdische Stellplätze:	10 STP
vorhandene Stellplätze:	64 STP

Einwohnerbilanzierung nach Stala

37 WE x 2,3 EW/WE = 86 EW
86 EW / 0,7 ha = 123 EW/ha

Maßstab 1:500

Stadt Schwaigern

Ortsentwicklung

Übersichtsplan

SZENARIO D

Stand 04.05.22

Plan-Nr 56-03

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

S:\daten\STADT-LP\407 Schwaigern\407-001 Entwicklung Kernerstraße\407-001 Entwicklung Kernerstraße Schwaigern 1_211020.dwg Layout: Layout

Anlage 2: Abgrenzungsplan

LEGENDE

Geltungsbereich BP "Kernerstraße"
ca. 5.600 m²

Maßstab im Original: 1:500
Planformat im Original: DIN A3 420 x 297 mm

N

Stadt SCHWAIGERN

Abgrenzungsplan Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Kernerstraße"

Stand 04.05.2022

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

S:\daten\STADT-LP.407 Schwaigern\407-002_BP_Kernerstraße\BP 02_E\BP-Plan\407-002_BP-Kernerstraße_E.dwg Layout: Abgrenzungsplan