

**Sitzungsvorlage öffentlich  
Nr. GR/2020/094**

**Abteilung 220 - Städtebau und  
Baurecht**

Federführung: Mündler, Dieter  
Telefon:

AZ: 621.41  
Datum: 30.06.2020

**Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB  
"An der Steingaustraße"  
Planbereich Nr. 02.06  
Gemarkung Kirchheim  
- Aufstellungsbeschluss**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	22.07.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	29.07.2020

**ANLAGEN**

Anlage 1 - Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (ö)

**BEZUG**

„Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften gemäß § 13 a BauGB "Zwischen Bosch- und Steingaustraße"-2. Änderung, Planbereich Nr. 02.05/2, Gemarkung Kirchheim - Satzungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 24.07.2019 (§ 78 ö, Sitzungsvorlage GR/2019/092).

**BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: 221 (2x)  
Mitzeichnung von: BM, EBM

Dr. Bader  
Oberbürgermeister

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

*Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.*

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

Strategisches Ziel:

Leistungsziel:

Maßnahme:

## EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge:

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

## **ANTRAG**

1. Zustimmung zur angestrebten städtebaulichen Zielsetzung für den abgegrenzten Geltungsbereich, wie in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2020/094 (Lageplan vom 30.06.2020) dargestellt.
2. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Steingaustraße“, Planbereich Nr. 02.06. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan vom 30.06.2020 (Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2020/094), in den seine Grenzen eingezeichnet sind.
3. Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13a BauGB im zweistufigen Verfahren und ohne Umweltprüfung durchgeführt.
4. Auftrag an die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und gemäß § 4 BauGB die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Der Kernstadtbereich westlich der Kolbstraße war bis in jüngster Zeit durch frühindustrielle gewerbliche Nutzung geprägt.

Dieser Bereich befindet sich aktuell in einer Transformationsphase. Zum einen der Bereich Kolb+Schüle, der nun das Nanz Center und das Steingauquartier beherbergt. Zum anderen das Otto-Ficker-Gelände, das im Süden unter dem Namen Henriettengarten und im Norden mit einer Umnutzung der Fabrik zu Büro-/Verwaltungs-/Gastro- und Wohnnutzung umgeplant wird. Dazwischen befindet sich dies- und jenseits der Steingaustraße ein Bereich, der noch entsprechend der früheren Nutzung als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen ist.

Dieser Gebietscharakter soll an die oben skizzierten Veränderungen angepasst werden.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 24.07.2019 (§ 78 ö, Sitzungsvorlage GR/2019/092) wurde der Bebauungsplan „Zwischen Bosch- und Steingaustraße“- 2. Änderung, Planbereich Nr. 02.05/2, als Satzung beschlossen und trat mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 29.07.2019 in Kraft.

Diese Bebauungsplanänderung umfasst das ehemalige Betriebsgelände der Firma BlessOF/Otto-Ficker-AG, das von zwei Investoren erworben worden war.

In Abstimmung mit der Stadt wurden von den Grundstückseigentümern - im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung - mehrere Planungsbüros mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Konzeption für die Neuordnung der bisherigen Gewerbegebietsflächen beauftragt.

Der von einer dazu tagenden Jury empfohlene Planungsentwurf wurde vom Gemeinderat als Grundlage für die - als Voraussetzung für eine bauliche Umsetzung des Entwurfskonzeptes erforderliche - Bebauungsplanänderung beschlossen.

Für die im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan, Planbereich Nr. 02.05, als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen wurde im neuen Bebauungsplan, nach der Art der baulichen Nutzung, insgesamt ein Mischgebiet festgesetzt.

Während im südlichen Teil des Plangebietes, nach dem erfolgten Abbruch der darauf befindlichen gewerblichen Anlagen, ausschließlich Wohnbebauung umgesetzt wird, regelt der Bebauungsplan für den nördlichen Planbereich, durch entsprechend differenzierte textliche Festsetzungen, dessen gemischte Nutzung im Sinne des Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO. Nach dem empfohlenen städtebaulichen Konzept ist dabei vorgesehen, Teile der historischen gewerblichen Bausubstanz zu sanieren und umzunutzen und an anderer Stelle, nach dem Abbruch vorhandener Gebäude, durch neue Baukörper zu ergänzen.

Durch die Beschränkung des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung auf das im Rahmen der Mehrfachbeauftragung überplante Teilgebiet des Gesamt-Bebauungsplanes, Nr. 02.05, verbleibt zwischen dem ehemaligen Betriebsgelände und der Steingaustraße eine bis zu 90 m tiefe Teilfläche, mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO und einer Gesamtfläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup>.

Die als beschränktes Gewerbegebiet (GEb) festgesetzte Fläche westlich und östlich der Steingaustraße umfasst eine Gesamtfläche von ca. 13.000 m<sup>2</sup>.

Auf den Flächen des Gewerbegebietes westlich der Steingaustraße sind bereits nach den heute bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, im Hinblick auf die „Emission von luftfremden Stoffen und Geruch“, nur Betriebe im Sinne des § 6 BauNVO (= Mischgebiet) zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Eine Erhebung der hier vorhandenen/baurechtlich genehmigten Nutzungen ergibt, dass auf diesen Grundstücken keine gewerbliche Nutzung ausgeübt wird, die auf die Festsetzung eines (unbeschränkten) Gewerbegebietes angewiesen wäre.

Die hier vorhandene Bebauung wird geprägt durch zum Teil villenartige Einzelhäuser, mit parkähnlichen Freiflächen und entsprechendem Baumbestand, bei deren Nutzung das Wohnen überwiegt. Weiterhin und ergänzend sind in den Gebäuden Praxisnutzungen und vereinzelt Büroflächen vorhanden. Handwerklich-gewerbliche Nutzung, in Verbindung mit einem zugehörigen Ladengeschäft, wird auf Teilflächen eines der Gebäude ausgeübt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für das ehemalige BlessOF-Gelände wurde von einzelnen Eigentümern der Grundstücke westlich der Steingaustraße angeregt, für diese Flächen ebenfalls ein Mischgebiet festzusetzen - und damit das Wohnen hier allgemein zuzulassen.

Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens mit dieser Zielrichtung wurde von Seiten der Verwaltung zum damaligen Zeitpunkt nicht gänzlich ausgeschlossen und soll durch den jetzt anstehenden Beschluss durch den Gemeinderat eingeleitet werden.

Unter Abwägung der dazu eingehenden Stellungnahmen sind, im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens, die Inhalte der Planung zu konkretisieren.

Südlich an die oben genannten Gewerbegebietsflächen schließt ein beschränktes Gewerbegebiet (GEb) an, in dem sich ein Verwaltungsgebäude der Bundesagentur für Arbeit und, mit dem Gemeindehaus der Freikirchlichen Gemeinde, eine Anlage für kirchliche Zwecke befinden sowie, südwestlich an diese angrenzend, eine Kindertageseinrichtung in privater Trägerschaft.

Die in diesem GEb zulässigen gewerblichen Anlagen dürfen den im Mischgebiet zulässigen und mit dem Wohnen zu vereinbarenden Störgrad nicht überschreiten.

Im Zuge der für das BlessOF-Gelände eingeleiteten städtebaulichen Neuordnung, werden auch die bisherigen GEb-Flächen in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes einbezogen und nach der Art der Nutzung in ein Mischgebiet umgewidmet.

Auch für die Grundstücksflächen Steingaustraße 15 und 19, auf der Ostseite der Steingaustraße, setzt der hier rechtsverbindliche Bebauungsplan „Zwischen Herrschaftsgärten und Steingau“-Änderung, Planbereich Nr. 02.02/1, ein beschränktes Gewerbegebiet fest.

Durch die Änderung dieses Bebauungsplanes für den Bereich des „Steingauquartiers“, mit der Festsetzung eines Mischgebietes und mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Flächen des Ärztezentrums, Planbereich Nr. 02.02, handelt es sich um die noch verbliebenen Gewerbegebietsflächen in diesem Bereich.

Die Grundstücke sind jeweils mit villenartigen Gebäuden bebaut. Die ehemalige Denkmaleigschaft für das Gebäude 15, „mit zugehörigem Park“, besteht aufgrund der dort vorgenommenen Eingriffe nicht mehr.

Die vorhandene Bebauung und der verbliebene Baumbestand in diesem Bereich sind aber aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert, so dass hier in erster Linie der bauliche Bestand gesichert werden soll und sich die Änderung zur „Bereinigung“ der planungsrechtlichen Gegebenheiten, im Wesentlichen auf die Art der Nutzung, von GEb zu MI, beziehen sollte.

Ausblick: Im Zuge der weiteren Konkretisierung und Überarbeitung des Bebauungsplanes sind, neben der Art der baulichen Nutzung, auch eine Überprüfung und Anpassung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und des erhaltenswerten und zu sichernden Grün- und Baumbestandes vorzunehmen. Auch weitere Themen, wie z. B. Oberflächenentwässerung, Lärmschutz, Artenschutz sind im weiteren Bebauungsplanverfahren vertieft zu untersuchen.