

**Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2021/029**

**Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht**

Federführung: Kümmerle, Oliver
Telefon: +49 7021 502-441

AZ:
Datum: 15.02.2021

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Dettinger Au-Süd" -
3. Änderung
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 17.04/3
- Aufstellungsbeschluss**

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	10.03.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.03.2021

ANLAGEN

Anlage 1 - Entwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften (ö)
Anlage 2 - Begründung (ö)

BEZUG

Sitzungsvorlage GR/2021/030 in derselben Sitzungsrunde

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 221 (2x)
Mitzeichnung von: 320, 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:

Bedarfsgerechte Gewerbe- und Industrieflächen sind vorhanden und gut erreichbar.

Leistungsziel:

-

Maßnahme:

-

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge: Euro

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. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschriften „Dettinger Au-Süd“ - 3. Änderung.
2. Zustimmung zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans. Maßgebend ist der Geltungsbereich vom 28.01.2021, wie in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2021/029 dargestellt.
3. Zustimmung zur Begründung vom 28.01.2021, wie in der Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2021/029 dargestellt.
4. Auftrag an die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Sicherung und Freihaltung des Gewerbegebiets als Produktions- und Dienstleistungsstandort
- Steuerung und Entwicklung der Gewerbeflächen entsprechend den Erkenntnissen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes
- Steuerung des Einzelhandels im Hinblick auf den Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass

Der Bebauungsplan „Dettinger Au-Süd“ ist am 11.03.1998 in Kraft getreten und hat in der Zwischenzeit zwei Änderungen erfahren. Ursprünglicher Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war eine konkrete Bedarfssituation und zwar die Absicht eines Unternehmens, den gesamten Betrieb vom Hauptstandort in der Innenstadt in das Gebiet des Bebauungsplans zu verlagern und den an der Dettinger Straße bereits vorhandenen Unternehmensstandort zu erweitern. Die Erweiterungspläne waren jedoch auf der Grundlage des damaligen Baurechts nicht realisierbar. Ausgehend von diesen Plänen und der bereits vorhandenen Nutzung im Plangebiet und in der Umgebung wurde ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Dettinger Au-Süd“ erlangen aktuell anlässlich einer Bauvoranfrage Relevanz. Mit der Bauvoranfrage soll abgeklärt werden, ob auf dem südlichen Grundstück, das derzeit mehrere Autohändler als Stellplatzfläche nutzen, Einzelhandel zulässig ist. Konkret wurde die Zulässigkeit eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes und/oder eines Drogeriemarktes abgefragt. Die Baurechtsbehörde hat die Bauvoranfrage abgelehnt, da nach dem Bebauungsplan Handelsbetriebe mit dem Verkauf an Endverbraucher mit Ausnahme des sogenannten Fabrikverkaufs ausgeschlossen sind. Die Antragstellerin hat den Klageweg eingeschlagen.

Die aktuelle Bauvoranfrage wurde zum Anlass genommen, die ursprünglich mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele und die Festsetzungen des Bebauungsplans aus heutiger Sicht zu überprüfen. Die städtebaulichen Zielsetzungen sind weiterhin konsistent. Dies betrifft

insbesondere auch die Festsetzung eines Gewerbegebietes, in dem Einzelhandel generell ausgeschlossen ist. Der Einzelhandelsausschluss wurde anhand der heutigen Verhältnisse und Maßstäbe der städtebaulichen Entwicklungskonzeption verifiziert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden ebenfalls überprüft. Sie entsprechen den städtebaulichen Zielen und sind weiterhin zeitgemäß. Die Festsetzungen werden mit der vorliegenden Änderung zwar neu gefasst, jedoch gegenüber dem ursprünglichen Plan nur geringfügig verändert.

Sachstand

Freihaltung des Gewerbegebiets als Produktions- und Dienstleistungsstandort

Durch den Bebauungsplan soll die Freihaltung eines Gewerbegebietes für produzierende und dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe gesichert werden, weshalb der Einzelhandel ausgeschlossen wird. Der Schutz der Gewerbeflächen lässt sich dabei auf die Belange der Wirtschaft stützen.

Aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Zeitraum 2016 bis 2030 der Stadt Kirchheim unter Teck ist ein Flächendefizit an verfügbaren Gewerbeflächen zu erkennen. Die auf einer umfassenden Analyse basierende Ermittlung geht bei einem konservativen Berechnungsansatz von einem lokalen Bedarf von ca. 40 Hektar aus.

Ausgehend von diesem Flächendefizit sollen gerade Gewerbegebiete in nicht-integrierten Lagen für produzierende und dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe freigehalten werden.

Weiter werden im Gewerbegebiet Bordelle, Dirnenunterkünfte, Eroscenter, bordellartig betriebene Massageclubs und gleichartige Gewerbebetriebe ausgeschlossen, um die Nutzungen auf Produktion und Dienstleistung zu fokussieren. Die vorgenannten Nutzungen können - gerade in peripheren Lagen und/oder Gewerbegebieten - ein entsprechendes Ungleichgewicht der Bodenpreise verursachen. Über ein Vergnügungsstättenkonzept wird die Ansiedlung in zentrale Lagen gesteuert.

Steuerung des Einzelhandels

Gleichrangig und unabhängig von den Ergebnissen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts kann sich der generelle Ausschluss von Einzelhandel auch aus der Einzelhandelskonzeption als weiteres städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt ergeben. Aktuell wurde von der Stadt Kirchheim unter Teck eine Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt und auf Arbeitsebene bereits angestoßen. Mit einer Fertigstellung und Vorstellung im Gremium ist im Sommer 2021 zu rechnen. Der vorliegende Standort wird im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts konkret untersucht werden. Der Ausschluss von Einzelhandel könnte so möglicherweise eigenständig und neben dem Verweis auf das Gewerbeflächenentwicklungskonzept den Ausschluss von Einzelhandel städtebaulich tragen.