

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2021/072**

**Abteilung 220 - Städtebau und**  
**Baurecht**

Federführung: Schwenker, Bernadette  
Telefon: + 49 7021 502-416

AZ: 621.41:07.05.2  
Datum: 20.05.2021

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften**  
**"Ziegelhütte" - 2. Änderung**  
**Planbereich Nr. 07.05/2**  
**Gemarkung Kirchheim**  
**- Aufstellungsbeschluss**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	14.07.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	21.07.2021

**ANLAGEN**

- Anlage 1 - Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (ö)
- Anlage 2 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (ö)
- Anlage 3 - Objektpläne (ö)
- Anlage 4 - Begründung (ö)
- Anlage 5 - Rechtsvorläufer Planzeichnung (ö)
- Anlage 6 - Rechtsvorläufer Textteil (ö)

**BEZUG**

**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:

In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum.

### Leistungsziel:

Die Anzahl der Wohneinheiten in Kirchheim unter Teck hat sich von 2018 bis Ende 2022 um 1.000 erhöht.

### Maßnahme:

Bauplanungsrecht schaffen.

## 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:

Die Kosten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden über einen Durchführungsvertrag auf den Vorhabenträger übertragen.

## **ANTRAG**

1. Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften „Ziegelhütte“ – 2. Änderung, Planbereich Nr. 07.05/2, Gemarkung Kirchheim. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 14.06.2021, wie in der Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2021/072 dargestellt.
2. Zustimmung zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ziegelhütte“ – 2. Änderung, Planbereich Nr. 07.05/2 vom 14.06.2021 und zu den Vorhaben- und Erschließungsplänen (Objektpläne der Bankwitz Planungsgesellschaft mbH vom 07.05.2021), wie in den Anlagen 2 und 3 zur Sitzungsvorlage GR/2021/072 dargestellt.
3. Zustimmung zur Begründung vom 14.06.2021, wie in der Anlage 4 zur Sitzungsvorlage GR/2021/072 dargestellt.
4. Auftrag an die Verwaltung, 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.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Die Dyck Bauen und Wohnen GmbH plant auf dem Grundstück Flurstück Nr. 678, Gemarkung Kirchheim unter Teck, ein neues Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann das Vorhaben nicht realisiert werden. Zur Ermöglichung der Planung ist eine Änderung der planungsrechtlichen Grundlagen erforderlich. Die Dyck Bauen und Wohnen GmbH hat die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Das geplante Vorhaben grenzt an den Knotenpunkt Ziegelstraße/Hahnweidstraße. Es steht giebelständig zur Ziegelstraße und weist drei Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss auf. Die städtebauliche Dichte orientiert sich am oberen Rahmen der näheren Umgebung, was im Hinblick auf die zentrale innerstädtische Lage des Standorts angemessen ist.

Das Bauleitplanverfahren wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB, allerdings im zweistufigen Verfahren, durchgeführt.

Zwischen Stadt und Vorhabenträger ist gemäß § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

### **Anlass:**

Mit Schreiben vom 10.06.2021 beantragt die Dyck Bauen und Wohnen GmbH die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück Flurstück Nr. 678, Gemarkung Kirchheim unter Teck, mit dem Ziel auf Basis ihrer Planungen vom 07.05.2021 ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude zu errichten.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Ziegelhütte“ vom 08.12.1978 setzt für das betroffene Grundstück ein am Bestandsgebäude orientiertes Baufenster fest. Da die Planung des Vorhabenträgers deutlich über das bestehende Baufenster hinausgeht sowie die im Rechtsvorläufer festgesetzte GFZ von 0,8 überschreitet, ist zur Ermöglichung dieser Planung die Änderung der planungsrechtlichen Grundlagen erforderlich.

## **Sachstand:**

### Planinhalt und Städtebauliches Konzept

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen das Grundstück mit der Flurnummer 678, Gemarkung Kirchheim unter Teck, und hat eine Größe vom 1.054 Quadratmeter. Das Plangebiet weist eine zentrale innerstädtische Lage auf und ist derzeit mit einem Wohngebäude und einem Schuppen bebaut.

Die Objektpläne des Vorhabenträgers sehen im Erdgeschoss eine Physiotherapiepraxis vor. Des Weiteren sind 12 Wohnungen innerhalb des Gebäudes vorgesehen.

Das geplante Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe des Knotenpunkts Ziegelstraße/Hahnweidstraße und prägt diesen. Das Gebäude steht giebelständig zur Ziegelstraße und weist drei Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss auf. Es orientiert sich damit am gegenüberliegenden Gebäude in der Ziegelstraße mit der Flurnummer 694/2. Die beiden Gebäude markieren gemeinsam den Beginn des südlichen Abschnitts der Ziegelstraße. Zudem liegt das geplante Gebäude gegenüber der Hahnweidstraße tiefer, seine Geschossigkeit ermöglicht daher, dass das Gebäude auch von der Hahnweidstraße aus in Erscheinung tritt. Das Satteldach ist aus der Umgebungsbebauung abgeleitet. Auf der nach Westen hin ausgerichteten Dachfläche ist eine PV- bzw. Solaranlage angeordnet.

Das geplante Gebäude rückt gegenüber dem Altbestand näher an die Ziegelstraße heran und fasst damit den Straßenraum. Gleichzeitig belebt die Physiotherapiepraxis im Erdgeschoss den Straßenraum der Ziegelstraße.

Die Parkierung ist überwiegend in einer Tiefgarage organisiert, die Zufahrt erfolgt in der Nordwestecke des Grundstücks, möglichst weit abgerückt von den Knotenpunkten.

Die städtebauliche Dichte orientiert sich am oberen Rahmen der näheren Umgebung, was im Hinblick auf die zentrale innerstädtische Lage des Standorts gerechtfertigt ist. Es wird neuer Wohnraum zentrumsnah und in fußläufiger Erreichbarkeit des S-Bahnhofs geschaffen.

Der Geltungsbereich grenzt direkt an die Ziegel- und die Hahnweidstraße. Darüber hinaus befindet sich mit der Schöllkopfstraße eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße in der Nähe des Plangebiets. Bei einer Bebauung des Plangebiets sind daher bauliche Vorkehrungen zu Gewährleistung der Einhaltung der Richtpegelwerte in Aufenthaltsräumen zu treffen.

### Durchführungsvertrag und Sozialbauverpflichtung

Zwischen Stadt und Vorhabenträger ist gemäß § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen. Es ist vorgesehen als wesentliche Inhalte insbesondere folgende Punkte im Durchführungsvertrag zu regeln: Übernahme der anfallenden Planungskosten inklusive gegebenenfalls erforderlicher Gutachtenkosten durch den Vorhabenträger und Vereinbarung von Fristen für die Durchführung des Vorhabens.

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird planungsrechtlich eine Vergrößerung der in seinem Geltungsbereich bisher realisierbaren „Wohn-Geschossfläche“ ermöglicht. Damit gelten die vom Gemeinderat beschlossenen Regelungen der Sozialbauverpflichtung.

### Verfahren und weiteres Vorgehen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine Nachnutzung des Grundstücks mit einer höheren Nutzungsintensität ermöglicht werden. Der Bebauungsplan erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB. Das Bauleitplanverfahren wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB, allerdings im zweistufigen Verfahren, durchgeführt.

Die Verwaltung wird, entsprechend des Beschlussantrages, auf Grundlage des Vorentwurfs die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchführen.