

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2022/144**

**Abteilung 230 - Städtebau und**  
**Baurecht**

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

AZ: 621.41:25.03  
Datum: 24.10.2022

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schafhof IVa"**  
**gemäß § 13b BauGB**  
**Planbereich Nr. 25.03**  
**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	30.11.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	07.12.2022

**ANLAGEN**

- Anlage 1 - Antrag Vorhabenbezogener Bebauungsplan (ö)
- Anlage 2 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (ö)
- Anlage 3 - Objektpläne (ö)
- Anlage 4 - Begründung (ö)
- Anlage 5 - Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ö)
- Anlage 6 - Rechtsvorläufer Planzeichnung (ö)

**BEZUG**

„Entwicklung von Wohnbebauung im Bereich Schafhof IVa - Grundsatzbeschluss zur Grundstücksvergabe“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 15.12.2021 (§ 144ö, Sitzungsvorlage GR/2021/163)

## **BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von: 120, 240, BMin, 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.

### Handlungsfelder

#### Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

#### Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

#### Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

#### Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

### Betroffene Zielsetzungen

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

## AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

*Hinweise: t CO<sub>2</sub> äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.*

Positive Auswirkungen

Negative Auswirkungen

Geringfügige Reduktion <100t CO<sub>2</sub>äq/a

Geringfügige Erhöhung <100t CO<sub>2</sub>äq/a

Erhebliche Reduktion ≥100t CO<sub>2</sub>äq/a

Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO<sub>2</sub>äq

Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO<sub>2</sub>äq/a

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro

In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Die Kosten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden im Durchführungsvertrag auf den Vorhabenträger übertragen.

Die Grundstücke, auf denen mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine Wohnbebauung ermöglicht werden soll, sind in städtischem Eigentum. Sie sollen im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren veräußert werden, so dass mit Grundstückserlösen zu rechnen ist. Der Grundsatzbeschluss zum Verkauf der Fläche wurde vom Gemeinderat am 15.12.2021 gefasst. Im Gegenzug erfordert die Realisierung des geplanten Bauvorhabens die Herstellung eines neuen Gehwegs und die Umgestaltung des Einmündungsbereichs „Zu den Schafhofäckern / Laubersberg“. Ferner ist ein Regenrückhaltebecken, welches auch für das geplante Bauvorhaben Schafhof IVb genutzt werden soll, zu errichten.

## **ANTRAG**

1. Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB „Schafhof IVa“, Planbereich Nr. 25.03, Gemarkung Kirchheim. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 10.10.2022, wie in der Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2022/144 dargestellt.
2. Zustimmung zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schafhof IVa“, Planbereich Nr. 25.03, vom 10.10.2022 und zu den Vorhaben- und Erschließungsplänen (Objektpläne der Geisselmann + Hauff GmbH: Gebäudeentwurfsplan vom 05.10.2022 und Lageplan vom 24.10.2022), wie in den Anlagen 2 und 3 zur Sitzungsvorlage GR/2022/144 dargestellt.
3. Zustimmung zur Begründung vom 10.10.2022, wie in der Anlage 4 zur Sitzungsvorlage GR/2022/144 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 Stadt Kirchheim unter Teck hat für das Plangebiet, welches sich in städtischem Eigentum befindet, eine „Konzeptvergabe“ mit dem Ziel des kostengünstigen Wohnungsbaus durchgeführt. Aus diesem Verfahren ist der Entwurf der Geisselmann + Hauff GmbH als Sieger hervorgegangen.

Für die bauliche Nutzung des Plangebiets, welches an der Straße „Zu den Schafhofäckern“ liegt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Investor, die Wohnbau Birkenmaier GmbH & Co. KG, möchte den weiterentwickelten Entwurf der Geisselmann + Hauff GmbH realisieren und hat mit Schreiben vom 20.10.2022 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Die Objektpläne des Vorhabenträgers sehen vier Reihenhausezeilen mit insgesamt 20 Reihenhäusern vor. Die Höhenentwicklung der Baukörper weist zwei Geschosse plus ein Staffelgeschoss auf. Im Übergangsbereich zwischen der Reihenhausebebauung und dem Straßenraum ist eine Grün- und Stellplatzzone angeordnet. Eine fußläufige Vernetzung innerhalb der Neubebauung als auch zu den angrenzenden Quartieren ist eingeplant. Entlang der Straße „Zu den Schafhofäckern“ ist auf der Seite der geplanten Wohnbebauung ein neuer Gehweg vorgesehen. In Zuge dessen Errichtung soll der Einmündungsbereich „Zu den Schafhofäckern / Laubersberg“ neu dimensioniert werden. Der dabei verbleibende Randstreifen des Straßenflurstücks (Flurstück 6200) kann dem künftigen Wohnbaugrundstück zugeordnet werden. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll einem neuen Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück Flurstück 6651 zugeführt werden.

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

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

## **Einschätzung der Klimawirkung der Sitzungsvorlage**

Der vorliegende Bebauungsplan dient der baulichen Aktivierung einer bislang unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Planung führt folglich zu einer höheren Versiegelung auf der betroffenen Fläche. Der Bebauungsplan enthält jedoch Kompensationsmaßnahmen wie eine Dachbegrünung oder die Ausführung der Wegeflächen und Stellplätze in dauerhaft wasserdurchlässigem Material. Darüber hinaus bleibt zu erwähnen, dass die geplante Neubebauung an einer bestehenden Erschließungsstraße liegt, die bestehende technische Infrastruktur wie Wasser- und Abwasserleitungen genutzt werden kann und der Standort gut an das bestehende Wohngebiet sowie an das städtische Fuß- und Radwegenetz angebunden ist. Letzteres trägt zu einer Verminderung des motorisierten Individualverkehrs bei, was auch dem Klimaschutz dient. Eine erstmalige bauliche Inanspruchnahme von Flächen bringt in der Regel ungünstige klimatische Auswirkungen mit sich, jedoch wurde im vorliegenden Fall im Rahmen der Standortwahl und im Rahmen der Planung darauf geachtet, diese Auswirkungen zu minimieren und damit einem nachhaltigen Handlungsprinzip Rechnung zu tragen.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

### **Anlass:**

Zielsetzung der Stadt Kirchheim unter Teck ist es, angemessenen und ausreichenden Wohnraum für Menschen mit unterschiedlichen wirtschaftlichen Möglichkeiten, Lebensstilen und in unterschiedlichen Lebenslagen zu schaffen.

Da Flächen für Innenentwicklungsmaßnahmen weitestgehend ausgeschöpft sind, sollen Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen festgelegt sind, aktiviert werden. Dies gilt insbesondere für Arrondierungsflächen, wozu das Plangebiet zählt.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt im Jahr 2017 für das Plangebiet, welches sich in städtischem Eigentum befindet, eine „Konzeptvergabe“ mit dem Ziel des kostengünstigen Wohnungsbaus durchgeführt. Aus diesem Verfahren ist der Entwurf der Geisselmann + Hauff GmbH als Sieger hervorgegangen.

Das weitere Verfahren hat sich verzögert, da sich der damalige Investor aus dem Verfahren zurückgezogen hat. Die Geisselmann + Hauff GmbH hat sich danach erfolgreich bemüht, einen neuen Investor zu finden, um das Verfahren weiterführen zu können. Gemeinsam mit dem neuen Investor wurde die Planung auf Basis des siegreichen Entwurfs weiterentwickelt.

Derzeit gibt es für die zentralen Flächen des Plangebiets keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, die Flächen sind dem Außenbereich zuzuordnen, so dass für die bauliche Nutzung dieser Flächen die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Der neue Investor, die Wohnbau Birkenmaier GmbH & Co. KG, hat mit Schreiben vom 20.10.2022 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

### **Sachstand:**

#### Planinhalt und Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt an der Straße „Zu den Schaffhofäckern“, auf Höhe der Einmündung „Laubersberg“. Im Süden grenzt die Bebauung entlang des Weihenwegs an das Plangebiet. Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 2311, 2336, 6200 und 6494, alle Gemarkung Kirchheim. Er weist eine Größe von ca. 4.909 qm auf. Das Plangebiet wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die Objektpläne des Vorhabenträgers sehen vier Reihenhauszeilen mit insgesamt 20 Reihenhäusern vor. Die vier Reihenhauszeilen sind in Nordwest-Südost-Richtung ausgerichtet und greifen damit die zur freien Landschaft hin offene Ausrichtung der bestehenden Reihenhäuser im Weihenweg auf. Die annähernd senkrecht zum Höhenlinienverlauf gewählte Anordnung der Gebäude ermöglicht die bestehende Topographie durch Höhenversätze innerhalb der einzelnen Gebäudereihen nachzuzeichnen.

Die Höhenentwicklung der Baukörper weist zwei Geschosse plus ein Staffelgeschoss auf. Sie orientiert sich damit an der näheren Umgebung und trägt gleichzeitig zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Die begrünten Flachdächer der geplanten Wohngebäude, welche mit einer PV-Anlage ausgestattet sind, tragen genauso wie die in Planunterlagen des Vorhabenträgers dargestellte Randeingrünung zu einem sanften Übergang in Richtung freier Landschaft bei.

Im Übergangsbereich zum Straßenraum ist eine Grün- und Stellplatzzone angeordnet. Dort sind in den Planunterlagen des Vorhabenträgers neben der Bepflanzung überdachte Stellplätze, offene Stellplätze und Müllhäuser zu finden. Die Müllhäuser und überdachten Stellplätze sind für jede Gebäudereihe als ein Gebäude konzipiert und bilden dadurch eine gestalterische Einheit. Diese begrünten Gebäude tragen zusammen mit den darauf abgestimmten Baumstandorten zur gestalterischen Qualität des Übergangsbereichs privater Freiraum / öffentlicher Raum bei.

Entlang der Straße „Zu den Schafhofäckern“ ist auf der Seite der geplanten Wohnbebauung erstmals ein Gehweg eingeplant, welcher der geplanten Wohnnutzung Rechnung trägt. Dazu werden Teile der Verkehrsfläche „Zu den Schafhofäckern“ als Gehweg umfunktioniert und neu dimensioniert. In diesem Zusammenhang kann ein Randstreifen des ursprünglichen Straßenflurstücks (Fl. Nr. 6200) dem künftigen Wohnbaugrundstück zugeordnet werden.

Zur südlich anschließenden Wohnbebauung wird eine fußläufige Anbindung zur Vernetzung der Quartiere geschaffen. Gleiches gilt auch für die fußläufige Anbindung in Richtung Norden, wo eine weitere Wohnbebauung auf der verbleibenden Fläche des Grundstücks Fl. Nr. 2336 (Schafhof IVb) angedacht ist. Auch innerhalb des Quartiers sollen die einzelnen Reihenhauszeilen fußläufig miteinander verknüpft werden. Diese Wegeflächen sind im Bebauungsplan mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit versehen.

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll einem neuen Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück Fl. Nr. 6651 zugeführt werden. Dieses neue Regenrückhaltebecken soll auch der geplanten Bebauung Schafhof IVb dienen.

Im Südosten verläuft ein Abwasserkanal, dessen Leitungsschutzbereich nicht überbaut werden darf. Dieser wird durch ein Leitungsrecht abgesichert.

### Umgestaltung des angrenzenden Straßenraums

Entlang der Straße „Zu den Schafhofäckern“ ist auf der Seite der geplanten Wohnbebauung erstmals ein Gehweg eingeplant. Im Zuge der Anlage dieses Gehwegs soll der Straßenraum der Straße „Zu den Schafhofäckern“, welcher seiner Entstehungszeit entsprechend recht großzügig dimensioniert ist, eine Neugestaltung erfahren.

Der Fahrbahn soll in ihrer Breite reduziert werden und mit Schutzstreifen für den Radverkehr versehen werden. Der Begegnungsfall Bus/Bus ist beim geplanten Querschnitt weiterhin problemlos möglich. Der neu geplante Gehweg weist eine Breite von 2,0 m auf. Der dann noch verbleibende westliche Randstreifen des Straßenflurstücks (Fl. Nr. 6200) kann dem künftigen Wohnbaugrundstück zugeordnet werden.

Der neu geplante Gehweg soll bei einer Bebauung der weiter nördlich an das Plangebiet anschließenden Fläche (verbleibende Fläche des Grundstücks Fl. Nr. 2336: Schafhof IVb) eine Weiterführung erfahren und durch einen Fußgängerüberweg an den zentralen Bereich des Wohngebiets Schafhof angebunden werden.

Entlang der Straße „Zu den Schafhofäckern“ sind auch im Bereich des laufenden Bebauungsplanverfahrens „Schafhof IVc“ Umgestaltungen im Straßenraum geplant. In einem nächsten Schritt sollen die laufenden Straßenplanungen im Bereich der Straße „Zu den Schafhofäckern“ in einem Gesamtplan zusammengefasst werden. Dieser Gesamtplan wird auch die künftige Radwegführung vom Schlossgymnasium bis zur Alten Schlierbacher Straße darstellen.

### Verfahren und weiteres Vorgehen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine Wohnnutzung auf einer Fläche begründet werden, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Damit ist die zentrale inhaltliche Voraussetzung des § 13b BauGB erfüllt, so dass das Verfahren analog zu § 13a BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden kann, sofern der Aufstellungsbeschluss bis Ende 2022 und der Satzungsbeschluss bis Ende 2024 erfolgt.

Das Bauleitplanverfahren wird nach den Bestimmungen des § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB, allerdings im zweistufigen Verfahren, durchgeführt. Von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird abgesehen.

Der Vorhabenträger hat eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung vorgelegt, welche zum Ergebnis kommt, dass eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist. Die Kartierung soll im Frühjahr 2023 durchgeführt werden.

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.

Die Verwaltung wird, vorbehaltlich des Gemeinderatsbeschlusses, 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.