

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2023/121

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

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

AZ: 621.41
Datum: 21.08.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Plochinger Steige" - 1.
Änderung
Planbereich Nr. 09.03/1
Gemarkung Kirchheim
- Wechsel des Vorhabenträgers

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	20.09.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	27.09.2023

ANLAGEN

- Anlage 01 - 09031_Rechtskräftiger BPlan mit Objektplänen (ö)
- Anlage 02 - Wechsel Vorhabenträger_20230704 (nö)
- Anlage 03 - 09031_Durchführungsvertrag unterzeichnet (nö)

BEZUG

„Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Plochinger Steige“ – 1. Änderung gemäß § 13 a BauGB Planbereich Nr. 09.03/1 Gemarkung Kirchheim – Satzungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 08.02.2023 (§ 10 ö, Sitzungsvorlage GR/2023/012)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von: 310, BMin

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

Handlungsfelder

Priorität 1

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

Priorität 2

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

Priorität 3

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

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

<input checked="" type="checkbox"/> <u>Keine Auswirkungen</u>	<i>Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.</i>
<input type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u>	<input type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u>
<input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO ₂ äq/a	<input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO ₂ äq/a
<input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO ₂ äq/a	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO ₂ äq
	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO ₂ äq/a

Auswirkungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erörtert.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Auswirkungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erörtert.

ANTRAG

1. Zustimmung zum Wechsel des Vorhabenträgers unter Beibehaltung der bisherigen Objektpläne vom 17.05.2019.
2. Auftrag an die Verwaltung, den Durchführungsvertrag auf den neuen Vorhabenträger abzustellen und die Durchführungsfristen zu erneuern.

ZUSAMMENFASSUNG / ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Der Gemeinderat hat am 08.02.2023 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Plochinger Steige“ – 1. Änderung nach einem längeren Bebauungsplanverfahren als Satzung beschlossen. Die Verwaltung hat daraufhin das Verfahren zügig mit der Bekanntmachung abgeschlossen, womit der Bebauungsplan seit dem 25.02.2023 rechtskräftig ist.

Im Sommer 2023 zeigte sich, dass der bisherige Vorhabensträger die Planung nicht umsetzen kann und das Grundstück zum Verkauf angeboten wurde. Ein Antrag zum Wechsel des Vorhabenträgers liegt der Sitzungsvorlage bei.

Gemäß § 12 Abs. 5 BauGB bedarf ein Wechsel des Vorhabenträgers die Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens gefährdet ist.

Im neuen Vorhabenträger sieht die Verwaltung einen adäquaten und fähigen Nachfolger. Die Verwaltung schlägt vor, die im Durchführungsvertrag genannten Fristen (Eingabe Baugesuch nach Bekanntmachung, Beginn der Baumaßnahme nach Bekanntmachung und Fertigstellung der Baumaßnahme nach Bekanntmachung) jeweils um ein Jahr zu verlängern, um dem neuen Vorhabenträger den Einstieg in das Verfahren zu erleichtern.

Die Verwaltung hält die in den Objektplänen dargestellte Architektursprache als passende Antwort an der städtebaulich sensiblen Stelle. Daher soll es hier keine grundsätzlichen Veränderungen geben, auch wenn der neue Vorhabenträger dies – jedoch nur verbal – anklingen lassen hat (Stand 21.08.2023). Kleinere Anpassungen ohne Auswirkung auf die Kubatur sind im Rahmen der Befreiung nach § 31 BauGB möglich (bspw. Verschiebung von Innenwänden etc.).

Sollte keine Zustimmung zum Wechsel des Vorhabenträgers erfolgen, besteht für die Gemeinde die Möglichkeit nach § 12 Abs. 6 BauGB, den Bebauungsplan aufzuheben und damit das Bauplanungsrecht dauerhaft zu entziehen. Dieses Vorgehen hält die Verwaltung jedoch nicht für zielführend. In einem umfangreichen und langandauernden Bebauungsplanverfahren wurde Bauplanungsrecht geschaffen. Dieses soll mit dem Wechsel des Vorhabenträgers und den Anpassungen im Durchführungsvertrag nutzbar gemacht werden, sodass keine Baulücke verbleibt.