

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2023/134**

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

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

AZ: 621.41  
Datum: 12.09.2023

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bruckmühle" - 2. Änderung**  
**gemäß § 13 a BauGB**  
**Gemarkung Kirchheim**  
**Planbereich Nr. 02.04/8**  
**- Aufstellungsbeschluss**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	18.10.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	25.10.2023

#### **ANLAGEN**

- Anlage 01 - 02048\_BPlan Bruckmühle -2.Änd zur Aufstellung\_20230912 (ö)
- Anlage 02 - 02048\_Begründung\_20230912 (ö)
- Anlage 03 - 02048\_Objektpläne\_20230831 (ö)
- Anlage 04 - Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans\_20230907 (ö)
- Anlage 05 - Aktuelle Bebauungspläne im Bereich Bruckmühle (ö)

#### **BEZUG**

„Bruckmühle - Verkauf einer Teilfläche - Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren und Durchführungsvertrag“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 28.06.2023 (Sitzungsvorlage GR/2023/067, § 65 ö)

#### **BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von: 120, BMin, EBM

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 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

- Bedarfsgerechte Gewerbe- und Industrieflächen sind vorhanden und gut erreichbar.

## AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

<input type="checkbox"/> <u>Keine Auswirkungen</u>	<i>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.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u>	<input checked="" type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u>
<input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO <sub>2</sub> äq/a <input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO <sub>2</sub> äq/a	<input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO <sub>2</sub> äq/a <input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO <sub>2</sub> äq <input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO <sub>2</sub> äq/a

Die in der Folge des Bebauungsplans getätigten Bauaktivitäten haben negative Auswirkungen und sorgen mit dem erzeugten Angebot jedoch für einen Mehrwert im Sinne der Stadt der kurzen Wege. Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

## 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:

Es sind Grundstücksanpassungen (Veräußerungen städtischer Flächen) zu tätigen. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

## **ANTRAG**

1. Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bruckmühle“ - 2. Änderung, gemäß § 13 a BauGB, Planbereich 02.04/8, Gemarkung Kirchheim. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 12.09.2023.
2. Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 12.09.2023.
3. Zustimmung zum Vorentwurf der Begründung vom 12.09.2023.
4. Zustimmung zu den Objektplänen vom 13.01.2023 / 20.01.2023 / 04.08.2023 / 31.08.2023
5. 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**

Für das Plangebiet existieren rechtskräftige Bebauungspläne, welche jedoch die von der Stadt mitgetragene gewünschte Zielsetzung des Investors nicht ermöglichen können.

Der vorhandene Kiosk an der Brücke steht bauplanungsrechtlich in einer öffentlichen Grünfläche und der davorliegende Straßenraum ist als Verkehrsfläche festgesetzt. Ebenfalls sieht der bestehende Bebauungsplan zwischen dem Gebäude der „Bruckmühle“ (Gerberstraße 2) und dem Kiosk (Max-Eyth-Straße 2) keine Überdachungsmöglichkeiten vor.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Konzeptes geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Schaffung eines qualitätvollen Stadtbausteins an stadtbildprägender Stelle
- Sicherung einer Belegung des öffentlichen Raumes durch die gastronomische Nutzung

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

### **Anlass**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.06.2023 die Verwaltung beauftragt das Projekt „Bruckmühle“ auf Basis der gezeigten Pläne und Konzeptinhalte fortzuführen. Daraufhin fanden im August von Seiten der Verwaltung Gespräche mit einem Investorenvertreter und dem planenden Architekten statt. Die Planunterlagen wurden geringfügig angepasst (Lage des Verteilerkastens nun außerhalb der Hauswand) und bilden die Basis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

Die Detailplanung wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weiter präzisiert und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt. Im Prozess des Bebauungsplanverfahrens werden auch die Träger öffentlicher Belange (beispielsweise Wasserwirtschaft) angehört. Somit wird gewährleistet, dass die wasserwirtschaftlichen Belange (Hochwasserschutz, Ausgleich für überbauten Gewässerrandstreifen) vollumfänglich berücksichtigt werden. Ebenso sind die Fragestellungen der Leitungsführungen und der Situation im Bereich des Brückenbauwerks zu klären.

## **Sachstand**

### Verfahrenswahl

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Weiterentwicklung der Innenbereiche (Maßnahme der Innenentwicklung) und soll das bestehende Grundstück neu ordnen. Es erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 182 m<sup>2</sup> auf und liegt damit unter der in § 13a BauGB genannten Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Mit dem Bebauungsplan werden Vorhaben ermöglicht, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besitzen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete zu finden, Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung dieser Gebiete existieren nicht.

Der Bebauungsplan erfüllt damit die Anforderungen, welche an Bebauungspläne der Innenentwicklung gestellt werden und kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Es wird die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als zielführend erachtet, um die gestalterischen und nutzungstypologischen Qualitäten der Konzeptidee zu sichern.

### Planinhalt und städtebauliche Idee

Der Planungsinhalt wird maßgeblich durch die beiliegenden Objektpläne geregelt. In Ergänzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist für die Realisierung der Maßnahme zwischen Investor und Stadt gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem u.a. auch die Fristen für die Fertigstellung des Bauvorhabens zu regeln sind.

Aufbauend auf dem erhaltenen Keller wird im Erdgeschoss eine gastronomische Nutzung in den nördlichen Teil des Bestandsgebäude geplant. Hier befinden sich auch Küche und Sozialräume. Nach Norden hin wird sich eine öffentbare Außengastronomie anschließen, die u.a. mittels einer Auskragung weitere Sitzplätze im Bereich über der Lauter ermöglicht. Baulich geschlossen wird die Situation durch einen eingeschossigen Flachdachkubus in der Max-Eyth-Straße, welcher weitere dauerhaft überdachte Sitzplätze bietet und den alten Kiosk ersetzt.

Für den Flachdachkubus bedarf es den Erwerb einer städtischen Teilfläche, ebenso im Bereich der Gerberstraße für eine Außentreppe. Diese führt in das Obergeschoss zur Büronutzung und bildet über der Lauter einen Balkon aus. Die Büronutzung erstreckt sich bis ins Dachgeschoss und wird intern erschlossen.

### Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens:

Der Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zur Kostenübernahme liegt unterschrieben vom Vorhabenträger der Sitzungsvorlage bei.

Bis spätestens zum Auslegungsbeschluss ist eine mit der Stadtverwaltung abgestimmte und baugesuchsreife Objektplanung vom Vorhabenträger vorzulegen.

Auch der Durchführungsvertrag zur Übernahme der Planungskosten und aller weiterer Kosten für zusätzliche Untersuchungen, Gutachten oder sonstigen Maßnahmen ist bis dahin vom Vorhabenträger zu unterzeichnen.

Das Vorhaben fällt nicht unter die Voraussetzungen der Sozialbauverpflichtung, da es keinen Geschosswohnungsbau zum Inhalt hat.