

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2024/018

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Kroner, Marie-Louise
Telefon:

AZ: 621.41
Datum: 16.01.2024

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zwischen Plochinger Straße und
Lauter" - 3. Änderung
gemäß § 13 a BauGB
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 11.04/3
- Aufstellungsbeschluss**

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	06.03.2024
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	13.03.2024

ANLAGEN

Anlage 01 - Bebauungsplanvorentwurf_20240205 (ö)
Anlage 02 - Begründung_20240205 (ö)
Anlage 03 - Objektpläne_20240111 (ö)
Anlage 04 - Antrag_20240108 (ö)
Anlage 05 - Rechtsvorläufer (ö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 2x 230

Mitzeichnung von: 240, 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 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

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

☐ Keine Auswirkungen

☒ Positive Auswirkungen

- ☐ Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a
- ☐ Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

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.

☐ Negative Auswirkungen

- ☐ Geringfügige Erhöhung <100t CO₂äq/a
- ☐ Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO₂äq
- ☐ Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO₂äq/a

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro

- ☐ Finanzielle Auswirkungen
- ☒ Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

In der Folge: Euro

- ☐ Finanzielle Auswirkungen
- ☐ Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

ANTRAG

1. Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zwischen Plochinger Straße und Lauter“ - 3. Änderung, gemäß § 13 a BauGB, Planbereich 11.04/3, Gemarkung Kirchheim. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 05.02.2024.
2. Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 05.02.2024.
3. Zustimmung zum Vorentwurf der Begründung vom 05.02.2024.
4. Zustimmung zu den Objektplänen vom 11.01.2024.
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 existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, welcher jedoch keine wohnbauliche Entwicklung im Sinne des geplanten Konzeptes ermöglicht. Daher ist bei der Verwaltung eine Planungsanfrage eingegangen, welche eine Transformation der bestehenden Gewerbebaukörper in eine zukunftsorientierte Mischung von Wohnbebauung mit Cluster-Appartements, Wohnungen und einer Gewerbeeinheit auf dem Flurstück Nummer 852 zum Inhalt hat.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bauvorhabens geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Sicherung der städtebaulichen Entwicklung durch gezielte Nachverdichtung bisher gering genutzter Flächen im Innenbereich
- Aktivierung / Qualifizierung bereits erschlossener Flächen im Innenbereich
- Schaffung neuen Wohnraumes

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass

Das Vorhaben wurde bereits mehrmals dem Gestaltungsbeirat der Stadt vorgestellt und diskutiert. Nach der letzten Präsentation im Gestaltungsbeirat 29.09.2023 und darauf folgenden Gesprächen mit der Verwaltung, dem Bauherrn und dem beauftragten Architekt hat das Vorhaben nun die genügende Reife, um das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anzustoßen, welches hiermit vorgelegt wird.

Die Detailplanung wird im Rahmen des Verfahrens weiter präzisiert und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt. Im Prozess des Bebauungsplanverfahrens werden ebenfalls die Träger öffentlicher Belange (beispielsweise Wasserwirtschaft) angehört. Somit wird gewährleistet, dass die wasserwirtschaftlichen Belange (Hochwasserschutz, Ausgleich für überbauten Gewässerrandstreifen) vollumfänglich berücksichtigt werden. Gleiches gilt ebenfalls für den Umgang mit der vorhandenen Lärmsituation und die Handhabung möglicher artenschutzrechtlicher Belange.

Sachstand

Verfahrenswahl

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Nachnutzung eines gewerblich genutzten Grundstückes sowie der Nachverdichtung im Innenbereich und dient somit der Innenentwicklung (Maßnahme der Innenentwicklung). Damit werden die zentralen Voraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt.

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von circa 1.211 m² auf und liegt damit unter der in § 13 a BauGB genannten Grenze von 20.000 m² 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 wird im zweistufigen Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen.

Es wird die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als zielführend erachtet, um die gestalterischen und nutzungstypologischen Qualitäten der Konzeptidee zu sichern. Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, welcher die anfallenden Planungskosten, Kosten für Gutachten, Durchführungsfristen etc. regelt.

Planinhalt und städtebauliche Idee

Der Planungsinhalt wird durch den Bebauungsplan sowie durch die zugehörigen Objektpläne geregelt. In Ergänzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zwischen Plochinger Straße und Lauter“ – 3. Änderung ist für die Realisierung der Maßnahme zwischen Bauherrn und der Stadt Kirchheim unter Teck ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abzuschließen. In diesem sind unter anderem die Kostenübernahme und die Fristen zur Durchführung des Bauvorhabens geregelt.

Die Position der vorhandenen Baukörper und deren Einbettung in das städtebauliche Gefüge symbolisieren schon jetzt einen Stadteingang. Diese Eigenschaft wird im Zuge der Modernisierung durch die urban-industrielle Architektursprache weiter herausgearbeitet und betont zudem gezielt den *genius loci*, welcher seine Wirkung über die Grenzen des Geltungsbereichs hinaus entfaltet. Aufgrund der historischen Bedeutung soll möglichst viel der Bestandsbebauung erhalten bleiben, welche einen kleinen Teil der Stadtgeschichte Kirchheims auch in der Zukunft erlebbar machen.

Die Unterlagen des Vorhabenträgers sehen überwiegend die Wohnnutzung – verteilt auf zwei bestehende Baukörper – vor. Die Größen der insgesamt elf geplanten Wohnungen variieren von circa 42 bis 96 m² und ermöglichen ein Wohnraumangebot, welches sich an verschiedene Lebensformen richtet.

Die Planung enthält zwei bestehende Gewerbebauten. Das Gebäude der Tuchspinnerei bleibt in seinen Grundzügen erhalten, seine Dachform wird jedoch von einem Satteldach zu einem Flachdach modifiziert. Weiterhin wird das Hauptgebäude um drei Geschosse aufgestockt. Dadurch schafft das Gebäude Raum für eine Gewerbeeinheit und einer Wohnung im Erdgeschoss, zwei Cluster-Appartements und sechs weitere Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen. Die Dachfläche des Gebäudes ist sowohl für einen gemeinschaftlich genutzten Dachgarten als auch für Photovoltaikanlagen vorgesehen. Die Aufstockung des Hauptgebäudes entspricht ebenfalls der im Rechtsvorläufer festgesetzten Geschossigkeit.

Als weiterer Baustein des Vorhabens gilt das Shedgebäude, welches sich in unmittelbarer Nähe zur ehemaligen Tuchfabrik befindet. Dieses wird ebenfalls in die Weiterentwicklung eingebunden und mit zwei Wohnungen sowie mit Abstellräumen versehen. Die Form des Sheddaches bleibt erhalten. Das Dach wird in seiner Erscheinung modernisiert und mit Photovoltaikmodulen bestückt.

Für eine adäquate innerstädtische Entwicklung wurde bei der Planung des im Rechtsvorläufer enthaltenen Gebietstyps des Mischgebiets (MI) gemäß § 6 BauNVO herangezogen, sodass sich das Gebiet in der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen kann. Die Ansiedlung der geplanten Bebauung mit der Nähe zum Stadtkern trägt der vorhandenen Nutzungsstruktur Rechnung.

Südöstlich befindet sich bereits ein parallel zur Lauter verlaufender Weg. Dieser kann durch den Abbruch des an die Tuchfabrik angebauten Schuppens bis hin zur Paradiesstraße verlängert werden. Mit einem öffentlichen Gehrecht belegt, entsteht eine öffentliche Ost-West-Querung, welche einen Beitrag zum feinmaschigen Fußwegenetz leistet und der Stadt der kurzen Wege Rechnung trägt. Die Ost-West-Querung ist zudem im Sinne des Rechtsvorläufers.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt südlich durch die Paradiesstraße. Die Parkierung für die Anwohner des Quartiers erfolgt über private Stellplätze, in Form von offenen gemeinschaftlichen Stellplätzen, welche auf dem Grundstück positioniert sind. Insgesamt sind 13 Stellplätze baurechtlich notwendig. Davon werden vier offene Stellplätze auf dem Grundstück und neun in einem Radius von 300 Meter nachgewiesen.

Die konkrete Niederschlagsentwässerung erfolgt dezentral.

Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens:

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

Bis spätestens zum Auslegungsbeschluss ist eine mit der Stadtverwaltung abgestimmte und baugesuchsfähige Objektplanung vom Vorhabenträger vorzulegen. Auch der Durchführungsvertrag mit den darin enthaltenen zeitlichen Fristen zur Durchführung der Baumaßnahmen sowie die Übernahme der Planungskosten und aller weiterer Kosten für zusätzliche Untersuchungen, Gutachten oder sonstigen Maßnahmen ist bis dahin vom Vorhabenträger zu unterzeichnen.

Einschätzung der Klimawirkung der Sitzungsvorlage

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt und sorgt für eine Anpassung der bestehenden Situation in der Umgebung und Weiterentwicklung selbiger.

Der Fokus liegt auf dem Upcycling der einstigen gewerblich genutzten Bebauung durch deren Erweiterung und der Zuführung einer neuen Funktion. Der großteilige Erhalt der Gebäudesubstanz des Spinnereisaals spart Ressourcen und die darin gespeicherte Energie. Eine Aufstockung der bestehenden baulichen Struktur sorgt für einen nachhaltigen Umgang mit vorhandenen Ressourcen und gibt diesen einen neuen Charakter. Die Ausführung der geplanten Aufstockung erfolgt in Holz – einem nachwachsenden Baustoff, der zudem eine große Menge an CO₂ in seiner Konstruktion speichert. Die Tragkonstruktion, Außendämmung und Außenverkleidung der Aufstockung werden ebenfalls in Holz ausgeführt. Zudem ist zu erwarten, dass die neue Bebauung eine klimafreundlichere Wirkung hat, welche auf den neueren Stand der Technik zurück zu führen ist (Bausubstanz, Dämmung, Wärme- und Energieversorgung).

Weitere notwendige Materialbedarfe wirken sich negativ auf das Klima aus. Dennoch erzielt die Umwandlung der bereits vorhandenen baulichen Struktur durch die Ausschöpfung des vorhandenen Innenentwicklungspotenzials auf im Innenbereich liegenden, mindergenutzten Flächen langfristig einen positiven Effekt. Eine Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich wird somit vermieden.

Im Hinblick auf die klimatischen Aspekte sind in der Planung zudem Maßnahmen enthalten, welche negativen Klimawirkungen gegensteuern und zusätzlich dem nachhaltigen Handlungsprinzip Rechnung zu tragen.