

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2024/031

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

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

AZ: 621.41
Datum: 08.02.2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Auerbacher Steige"
- 2. Änderung
gemäß § 13 a BauGB
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 12.04/2
- 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 - 12042_Bebauungsplan zur Aufstellung_20240214 (ö)
- Anlage 02 - 12042_Begründung_20240214 (ö)
- Anlage 03 - 12042_Objektpläne zur Aufstellung_20240208_20240212 (ö)
- Anlage 04 - 12042_Antrag vorhabensbezogener Bebauungsplan (ö)
- Anlage 05 - Bestandsbebauungsplan (ö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von: 330, 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

- Bedarfsdeckende (Weiter-) Entwicklung und Sicherung von hochwertigen Infrastrukturen für Gesundheitsdienste, Pflege und Betreuung (physischen und psychische Gesundheit) vor Ort.

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

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.

Positive Auswirkungen

Negative Auswirkungen

Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a

Geringfügige Erhöhung <100t CO₂äq/a

Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO₂äq

Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO₂äq/a

Der bestehende großzügig angelegte Freibereich wird einer Bebauung zugeführt, um dem dort ansässigen Pflegedienstleister notwendige Flächen für einen zukunftsfähigen Betrieb zu ermöglichen. Weitere Ausführungen sind der Begründung zu entnehmen.

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:

Der Vorhabenträger kommt für Planungs- und Gutachterkosten auf.

ANTRAG

1. Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auerbacher Steige“ - 2. Änderung, gemäß § 13 a BauGB, Planbereich 12.04/2, Gemarkung Kirchheim. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 14.02.2024.
2. Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 14.02.2024.
3. Zustimmung zum Vorentwurf der Begründung vom 14.02.2024.
4. Zustimmung zu den Objektplänen vom 08.02.2024 / 12.02.2024.
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

Die Stiftung Tragwerk als Betreiber des Pflegeheims „Wächterheim“ muss aufgrund gesetzlicher Vorgaben den Standort ertüchtigen. Dies kann nicht im Bestand geschehen und bedarf deshalb eines Neubaus.

Auf Grundlage der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Weiterentwicklung der Stiftung Tragwerk am Standort geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich
- Bessere Vernetzung des Quartiers durch gesicherte Wegeverbindung
- Erhalt des Standorts für die Geschäftsfelder der Stiftung Tragwerk
- Sicherung des „grünen“ Stadteingangs

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass

Zur Findung eines geeigneten städtebaulichen Ansatzes wurde unter der Auslobung der Stiftung Tragwerk ein kleines Workshopverfahren mit vier Architekturbüros durchgeführt.

Dieser Entwurfsansatz bedarf jedoch einer Bebauungsplanänderung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans „Auerbacher Steige“ vom 14.12.1992. Dieser verfolgt ein anderes städtebauliches Konzept, welches jedoch mit der Ansiedlung eines Discounters im westlichen Bereich nicht mehr umzusetzen ist. Hierfür wurde bereits der Bebauungsplan mit seiner 1. Änderung am 05.07.2001 beschlossen.

Sachstand

Verfahrenswahl

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung der Innenbereiche (Maßnahme der Innenentwicklung) und soll die bestehenden Grundstücke neu ordnen. Es erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB.

Die Grundfläche des Geltungsbereiches liegt nach § 19 Absatz 2 BauNVO innerhalb der in § 13 a BauGB festgesetzten zulässigen Grundfläche (Geltungsbereich ca. 13.500 m²). 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 sind und kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen.

Es wird die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als zielführend erachtet, da die gestalterischen und nutzungstypologischen Qualitäten der Konzeptidee gesichert werden sollen. Für den Bestand wird ein Angebotsbebauungsplan als die richtige Verfahrenswahl gesehen.

Planinhalt und städtebauliche Idee

Um den Sachzusammenhang der Liegenschaft zu verstehen, besteht der Bebauungsplan aus zwei Teilen. Ein erster Teil bildet den Bestand als klassischen Angebotsbebauungsplan ab. Der zweite Teil wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Objektplänen als Weiterentwicklung des Workshopergebnisses durchgeführt.

Die Objektpläne zeigen einen langgestreckten Baukörper an der Ostseite des Grundstücks des Vorhabenträgers. Der Baukörper bildet gleichzeitig einen starken Rücken gen Osten aus und dient als Abschottung des Areals von der vorhandenen Parkierung des angrenzenden Discounters. Die Parkierung (Nachweis von 44 erforderlichen Stellplätzen) und die Anlieferung finden ebenfalls an der weniger nutzungssensiblen Ostseite statt.

Der Mittelbau mit drei Vollgeschossen und einer durch Pergolakonstruktion nutzbaren vierten Geschossebene als Dachterrasse wird flankiert von zwei jeweils drei geschossigen Gebäudeteilen. Im Erdgeschoss des Mittelbaus befindet sich sinnigerweise der Haupteingang, der Mehrzweckraum und die Cafeteria. Nach Norden orientiert sich die Küche und im Süden sind Personalräume angedacht; die Anlieferung verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenze.

In den beiden oberen Geschossen sind jeweils zwei Wohngruppen à 15 Pflegezimmer mit den notwendigen Nebenräumen und Dienstzimmern geplant. Die Pflegezimmer weisen überwiegend eine Ost-West-Orientierung auf, sodass im Gebäudeinneren auch Umläufe für die Bewohnenden entstehen. Weiter gegliedert werden die Grundrisse durch Gemeinschaftsflächen zum Aufenthalt.

Die Staffelung der Gebäudeteile in Lage und Höhe erzeugen eine lebendige Fassade. Größere und kleinere Fassadenöffnungen sorgen für einen Freiraumbezug.

Durch die Setzung des Baukörpers an der Ostseite, in welchem das geforderte Raumprogramm untergebracht ist, bleibt der restliche Teil des Geländes offen. Der besondere Freiraum durch

den Hügel und die vorhandene Vegetation wird nicht durch bauliche Maßnahmen bedrängt und kann so die Wirkung und den Nutzen entfalten.

Die Durchwegung in Ost-West-Richtung ist deutlich verbessert und schließt die umliegenden Bestandsareale mit ein.

Als additiver zusätzlicher Bauabschnitt ist in den Objektplänen entlang der Jakobstraße ein dreigeschossiger Kubus vorgesehen. Dieser kann im Erdgeschoss – entlang der Wegeverbindung – zusätzliche öffentlichkeitswirksame Nutzungen aufnehmen und in den oberen Geschossen Wohnnutzung (bspw. Mitarbeiterwohnen) anbieten. Städtebaulich fasst der Baukörper die Jakobstraße und weist von Norden herkommend auf den baulichen Beginn der Stadt hin ohne den begrünten Stadteingang mit Hügel zu beeinträchtigen.

Der zweite Teil des Bebauungsplans ist ein klassischer Angebotsbebauungsplan mit den Festsetzungen des Baugesetzbuchs. In diesem Teil soll der Bestand gesichert werden und für die Entwicklung der langfristigen Strategie der Stiftung Tragwerk beitragen. Die bestehenden Kinderbetreuungseinrichtungen sollen bestehen bleiben bzw. im aktuellen Pflegeheim untergebracht werden, so dass sich ein beispielbarer Innenhof entwickeln kann. Im Bestandsgebäude des Pflegeheims sollen weiterhin Verwaltungsräume der Stiftung angeboten werden.

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.