

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2024/062/1**

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

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

AZ: 621.41  
Datum: 25.09.2024

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Südlich der Mühlgasse"**  
**gemäß § 13 a BauGB**  
**Gemarkung Kirchheim**  
**Planbereich 11.05**  
**- Aufstellungsbeschluss**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	16.10.2024
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	23.10.2024

**ANLAGEN**

- Anlage 1 - Bebauungsplan zur Aufstellung (ö)
- Anlage 2 - Begründung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Südlich der Mühlgasse (ö)
- Anlage 3 - Objektpläne zur Aufstellung (ö)
- Anlage 4 - Antrag Vorhabenbezogener Bebauungsplan (ö)
- Anlage 5 - Übersicht Bauplanungsrecht im Bereich KSK (ö)
- Anlage 6 - Lageplan mögliches Gesamtprojekt KSK und Teckbote (nö)
- Anlage 7 - Berechnung Sozialbauverpflichtung (nö)
- Anlage 8 - Antrag Vorhabenbezogener Bebauungsplan (nö)

**BEZUG**

Gestaltungsbeiratssitzungen vom 22.03.2024, 11.03.2022 und 08.10.2021

**BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von: 140, 320, BMin, EBM, STW

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

Sicherung angemessener sowie ausreichender Wohn- und Lebensangebote in energetisch und ökologisch zeitgemäßen Gebäuden für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile in durchmischten Quartieren.

### AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

Positive Auswirkungen

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

*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.*

Negative Auswirkungen


- Geringfügige Erhöhung <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

Der rückwärtige Bereich der Liegenschaft ist derzeit untergenutzt und soll nachverdichtet werden. Durch den Rückbau des Gebäudes und den Neubau von Gebäuden entstehen negative Auswirkungen. Der Standort ist jedoch im Sinne der Stadt der kurzen Wege ideal gelegen und sorgt weiterhin für eine kompakte Siedlungsstruktur. Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

### FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Ergänzende Ausführungen:

Der Vorhabenträger kommt für Planungs- und Gutachterkosten auf.

Ampel	Begründung
	Der kommunale Haushalt wird durch das Bebauungsverfahren nicht belastet.

## **ANTRAG**

1. Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Südlich der Mühlgasse“, gemäß § 13 a BauGB, Planbereich 11.05, Gemarkung Kirchheim. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 15.04.2024.
2. Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 15.04.2024.
3. Zustimmung zum Vorentwurf der Begründung vom 15.04.2024.
4. Zustimmung zu den Objektplänen vom 12.04.2024.
5. Auftrag an die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen und gemäß § 4 Absatz 1 BauGB die Stellungnahmen der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.
6. Zustimmung die für Sozialwohnungen berechneten Flächen aus der Sozialbauverpflichtung in Form von Flächen für die Kinderbetreuung für dieses Vorhaben flächengleich zu ersetzen.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Der Vorhabenträger hat auf seiner Liegenschaft der Stadtverwaltung einen Veränderungsbedarf geäußert. Aufgrund interner Untersuchungen können Flächen anderweitig genutzt oder rückgebaut werden und die derzeitige Rasen- und Parkierungsfläche einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich
- Schaffung neuen Wohnraums
- Umnutzung des Bestands auf die bevorstehenden wirtschaftlichen Bedürfnisse.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

### **Anlass**

Im Rahmen interner Untersuchungen des Vorhabenträgers wurde ersichtlich, dass der Bestand nicht mehr zu den aktuellen Bedürfnissen passt und für die angedachte Wohnnutzung jedoch nicht umgebaut werden kann.

Der Bestand an der Alleenstraße soll erhalten werden und weiterhin als Bürogebäude genutzt werden. Die große Empfangshalle im Blockinnenbereich sowie der Gebäudeflügel entlang der Mühlgasse sollen rückgebaut werden. Der Bereich zwischen Kanalstraße, Mühlgasse und dem verbleibenden Bestandsgebäude soll mit fünf polygonalen Wohnblöcken unterschiedlicher Höhe gefüllt werden.

Der Geltungsbereich beurteilt sich nach § 34 BauGB, weshalb ein Bebauungsplan für die Umsetzung der angedachten Planung notwendig wird. Hierfür wird mit Hilfe eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Rechtsgrundlage geschaffen.

Durch den Bebauungsplan kann das Ziel der Innenentwicklung verfolgt und eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich vermieden werden. Weiterhin wird die bestehende Infrastruktur besser ausgenutzt.

## **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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) innerhalb der in § 13 a BauGB festgesetzten zulässigen Grundfläche (Geltungsbereich circa 5.500 m<sup>2</sup>). 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.

### Planinhalt und städtebauliche Idee

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

Der Vorhabenträger plant das Bestandsgebäude entlang der Alleenstraße zu erhalten und weiterhin als Büros, Verwaltungs- und Besprechungsräume zu nutzen. Rückgebaut werden die großzügige Eingangshalle und der abknickende Gebäudeflügel in der Mühlgasse.

Die Objektpläne zeigen fünf polygonale, mehrgeschossige Wohngebäude, die sich um einen beispielbaren Hof gruppieren. Die Geschossigkeit variiert zwischen vier Geschossen und fünf Geschossen, die von einem asymmetrisch geneigten Dach begrenzt werden. Die Traufhöhen bewegen sich daher zwischen 11,80 Meter und 14,45 Meter; die Firsthöhe folglich zwischen 12,95 Meter und 14,95 Meter.

Im Haus „D“ ist im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss ein zweigruppiger Kindergarten (Ü3-Gruppen 2 x 20 Kinder) geplant.

Im Haus „E“ entlang der Mühlgasse befindet sich von Norden her am tiefsten Punkt des Areals die Zufahrt für eine zweigeschossige Tiefgarage mit knapp 140 Einstellplätzen, Radabstellplätzen, Müll- und Nebenräumen.

### 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 baugesuchreife 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.

#### Projektspezifischer Umgang mit der Sozialbauverpflichtung

Das Vorhaben fällt unter die Voraussetzungen der Sozialbauverpflichtung, da durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mehr Fläche erzielt werden kann als nach der aktuellen Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Aus der ersten Berechnung geht hervor, dass circa 700 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (circa sieben Wohneinheiten) als Sozialwohnungen abgebildet werden müssen.

Der Vorhabenträger eröffnete der Verwaltung den Vorschlag die errechneten Flächen über einen Kindergarten mit 470 m<sup>2</sup> zu kompensieren. Der geplante Kindergarten wurde bereits mit dem KVJS (Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg) auf Machbarkeit bezüglich Raumprogramms und Freiflächen geprüft und möglich gehalten. Aus Sicht der Verwaltung ist die Kompensation über Kindergartenplätze schlüssig. Die durch die neuen Wohnungen entstehenden Bedarfe an Betreuungsplätze können wohnortnah gedeckt werden. Ebenfalls vorteilhaft stellt sich dar, dass der Standort an der Schnittstelle der beiden innerstädtischen Grundschulbezirken „Alleenschule“ und „Freihof“ liegt. Insbesondere der Bezirk „Alleenschule“ weist nach der Bedarfsplanung 2024/25 eines der höchsten Defizite an Kita-Plätzen im gesamten Stadtgebiet aus.

Bei einer flächengleichen Verrechnung ist noch ein Delta von 230 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (circa zwei Wohneinheiten) auszugleichen.

#### Weiteres Vorgehen

Sollte sich im nahen Umfeld des Geltungsbereichs für das Projekt förderliche Veränderungen ergeben, können diese über einen ergänzten Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss integriert werden. Ebenfalls ist dann im Gesamtzusammenhang die Sozialbauverpflichtung erneut zu prüfen.