

Begründung vom 30.05.2016 / 07.09.2017 / 09.02.2018

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Esslinger – 1. Änderung gemäß § 13a BauGB
Gemarkung Ötlingen
Flur Lindorf
Planbereich Nr. 30.01/1**

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Flurstücke Nr. 6/1 und 5 sollen unter Einbeziehung des städtischen Flurstücks Nr. 6 an der Einmündung der Zähringer Straße in die Reuderner Straße in Lindorf einer Neubebauung zugeführt werden. Hierfür wird mit Hilfe eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Rechtsgrundlage geschaffen. Durch die Änderung des Bebauungsplans kann das Ziel der Innenentwicklung verfolgt und eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich vermieden werden. Weiterhin wird die bestehende Infrastruktur besser ausgenutzt.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Lindorf.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken Nummer. 5, 6 und 6/1, Gemarkung Ötlingen, Flur Lindorf. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs beschränkt sich damit auf den Bereich des Bauvorhabens des Vorhabenträgers.

2.2 Tatsächliche Ausgangssituation

2.2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich liegt an der Kreuzung der Reuderner Straße (K 1204), der Ötlinger Straße (K 1204), der Zähringer Straße und der Oberboihinger Straße.

2.2.2 Bebauung und Nutzung

Flurstück Nr. 5 ist mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut. Auf Flurstück Nr. 6/1 befinden sich private Stellplätze. Flurstück Nr. 6 ist eine Grünfläche, die nach dem geltenden Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist und überbaubare Flächen enthält.

2.2.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird von der Zähringer Straße erschlossen.

2.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

2.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann über die Reuderner Straße und die Zähringer Straße erfolgen.

2.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete. Ein Baumbestand ist vorhanden.

2.2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich eine archäologische Verdachtsfläche / Prüffall 2M.

2.2.8 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke Nr. 5 und 6/1 sind in privatem Besitz. Das Flurstück Nr. 6 ist im Eigentum der Stadt.

2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet vor.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Der fortgeschriebene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck ist seit dem 23.12.1993 rechtswirksam.

- (1. Änderung rechtswirksam seit dem 11.07.1996)
- (2. Änderung rechtswirksam seit dem 20.04.2000)
- (3. Änderung rechtswirksam seit dem 20.11.2004)
- (4. Änderung rechtswirksam seit dem 17.04.2008)
- (5. Änderung rechtswirksam seit dem 11.09.2008)
- (6. Änderung rechtswirksam seit dem 15.05.2014)
- (7. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)
- (8. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dar.

2.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der rechtsverbindliche qualifizierte Bebauungsplan "Esslinger", Planbereich 30.01, vom 25.01.1980, die hier zulässige Nutzung der Flächen. Der aktuelle Bebauungsplan sieht die Flurstücke als Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet vor.

2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der verträglichen Nachverdichtung (Innenentwicklung) und soll das bestehende Grundstück besser nutzbar machen. Es erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13 a BauGB.

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 1.773 m² auf und liegt damit unter der in § 13 a BauGB genannten Grenze von 20.000 m² Grundfläche. Mit dem Bebauungsplan wird ein Wohnbauvorhaben ermöglicht, eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht bei einem solchen Vorhaben nicht. 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.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Ziele und Zweck der Planung

3.1.1 Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt?

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich
- Schaffung neuen Wohnraums

3.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Es werden die Nutzungen gemäß § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) ermöglicht.

3.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Durch die Anordnung der Baukörper entlang der Straßen wird der Raum der Kreuzung gefasst und der Blockrand des Gebietes Esslinger betont. Die Qualität wird durch die Freihaltung von Bebauung im Blockinnenbereich gesichert.

3.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

Die Nachverdichtung im Gebiet verhindert die Ausweisung neuer Baugebiete auf der "grünen Wiese" mit zusätzlichem Flächenverbrauch und Erschließungskosten.

3.1.5 Welche Alternativen gibt es? Warum sind diese verworfen worden?

Es wurde zunächst geprüft, eine Bebauung entsprechen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu entwickeln. Eine Blockrandbebauung mit freigehaltenem Blockinnenbereich schafft jedoch eine höhere Aufenthaltsqualität im Blockinnenbereich.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Mit der Bebauungsplanänderung wird die Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet nicht geändert. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planinhalt

Der Planinhalt wird im Wesentlichen durch die Plandarstellungen des Vorhabenträgers definiert.

4.1 Nutzung der Baugrundstücke

4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet. Im Rahmen des Vorhabens sollen zwei Wohngebäude errichtet werden.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16,17, 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl von 0,4 und die Anzahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen von II bestimmt. Als maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird 332,2 m über Normal Null festgesetzt. Das bestehende Gebäude Zähringer Straße 6 wurde mit einer EFH von 333,2 m errichtet.

Die Grundflächenzahl wird gemäß der Obergrenze des § 17 BauNVO festgelegt, um einen ausgewogenen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

4.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Die Gebäude sind mit Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise zu errichten.

4.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)

Die Baufenster werden entsprechen des Entwurfs des Vorhabenträgers festgesetzt.

Die Bebauungstiefe regelt eine Baugrenze. Die nichtüberbaubare Grundstücksfläche im Blockinnenbereich gewährleistet trotz der baulichen Dichte einen Freiraum, der die Wohnqualität steigert.

4.2 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entlang der Straßen sieht das städtebauliche Konzept traufständige Gebäude vor.

4.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Der Stellplatznachweis für das Bauvorhaben wird über eine gemeinsame Tiefgarage erbracht, für die im Bebauungsplan ein Tiefgaragenbaufenster festgesetzt wird.

4.4 Hinweise

Es wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck, sowie auf die gesetzlichen Anforderungen des Artenschutzes hingewiesen.

4.5 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Das Plangebiet berührt den erstmals in den Jahren 1135 – 1137 urkundlich erwähnten Siedlungskern von Lindorf. Es wird in Form einer nachrichtlich übernommenen Festsetzung auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.

5. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Lage und Größe künftiger Baukörper neu geordnet. Sie ist damit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Im Geltungsbereich werden keine Schutzgebiete berührt.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung schutzgutbezogen dargestellt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Geltungsbereich ist ein Baumbestand vorhanden. Belange des Artenschutzes sind noch zu prüfen.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Es handelt sich um eine Innerortslage an einer Kreuzung. Die Qualität des Landschaftsbildes und die Eignung zur Erholungsnutzung sind gering.

Schutzgut Luft und Klima

Der Geltungsbereich wird als Innerortslage definiert. Eine vorhandene Belastung durch die Kreuzung ist anzunehmen. Durch die Bebauungsplanänderung bleibt die Belastung ähnlich bzw. ändert sich nur geringfügig.

Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Da die Grundflächenzahl durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht verändert wird, ist auch nicht mit einer veränderten Wirkung auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer.

Wie die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zeigt, ruft die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervor.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, damit ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

6. Auswirkung der Planung

6.1 Auswirkung der ausgeübten Nutzung

Durch die Erhöhung der Geschosshöhe auf zwei Vollgeschosse im südlichen Teil des Geltungsbereichs ist hier ein höheres Gebäude möglich, das die vorhandene Infrastruktur besser ausnutzt.

6.2 Auswirkung auf den Verkehr

Durch das zusätzliche Vollgeschoss im Süden des Geltungsbereichs wird sich der Verkehr im Umfeld nur unwesentlich erhöhen.

6.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Um die Planung umzusetzen wird der Verkauf des städtischen Flurstücks Nr. 6 notwendig.

6.5 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet = Geltungsbereich 1.773 m²

7. Gutachten

Folgende Gutachten wurden für das Bebauungsplanverfahren erstellt und werden Bestandteil der Begründung:

- Schalltechnische Untersuchung GN Bauphysik vom 17.05.2017 und Ergänzung vom 05.02.2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Büro Gfrörer Umwelt Verkehr Stadtplanung vom 17.01.2018

8. Verfahren

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.07.2016 bis 12.08.2016 durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren wird daher gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Die öffentliche Auslegung wird für die Dauer eines Monats vom 20.10.2017 bis zum 20.11.2017 durchgeführt. Ein Grund für die Verlängerung der Auslegung liegt nicht vor.