

## **Begründung vom 14.07.2017 / 08.10.2018 / 07.03.2019**

**zum Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB  
„Zwischen Bosch- und Steingaustraße“-2. Änderung  
Planbereich Nr. 02.05/2  
Gemarkung Kirchheim**

### **1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um das bisherige Betriebsgelände der Firma BlessOF bzw. das ehemalige Fabrikareal der Firma Otto-Ficker AG.

Ein erster Aufstellungsbeschluss für die Änderung des hier rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, mit der Zielrichtung nach der Art der Nutzung ein Mischgebiet festzusetzen, wurde vom Gemeinderat im Jahr 2011 gefasst.

Ziel der Planung zum damaligen Zeitpunkt war, insbesondere durch die öffentlichkeitswirksame Umnutzung und bauliche Ertüchtigung der erhaltenswerten und stadtbildprägenden Bausubstanz, auf dem Gelände Nutzungen zu realisieren (z. B. Kino, Kletterhalle, Flächen für Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur), die die Attraktivität der Gesamtstadt weiter steigern und das bereits bestehende Angebot ergänzen.

Anlass für diese Bebauungsplanänderung war, dass das Firmengelände der BlessOF GmbH, für betriebliche Zwecke dauerhaft nicht mehr benötigt und von der dort ansässigen Firma nur noch zeitlich befristet genutzt werden würde.

Zwischenzeitlich wurde das Areal von einer Investorengruppe erworben, die ein Konzept umsetzen möchte, das im nördlichen Bereich – unter Erhaltung des hier vorhandenen historischen Fabrikationsgebäudes – eine gemischte Nutzung aus Büro-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einzelhandelsflächen sowie verschiedene Kultur-, Freizeit- und Sportangebote, ergänzt durch auf die oberen Geschossebenen beschränkte Wohnnutzung, vorsieht.

Für den südlichen Teil des Plangebietes wird die Entwicklung eines Wohnquartiers, mit einem Angebot an unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungsgrößen, angestrebt.

Zur Erlangung der städtebaulichen Grundlagen für die angestrebte Neuordnung der Flächen, wurde von Seiten der Investoren, in Abstimmung mit der Stadt, eine Mehrfachbeauftragung von vier Planungsbüros ausgelobt. Dem Ergebnis dieser Planung hat der Gemeinderat zugestimmt.

Für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur baulichen Umsetzung des empfohlenen Planungsergebnisses, ist die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erforderlich.

### **2. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 35.000 m<sup>2</sup> und beinhaltet im Wesentlichen die Grundstücksflächen des bisherigen Betriebsgeländes der Firma BlessOF, südlich der Stuttgarter Straße, westlich der Steingaustraße und nördlich der Henriettenstraße.

Die fußläufige Entfernung zur Stadtmitte, um das historische Rathaus, beträgt ca. 700 m. Der Kirchheimer Bahnhof, mit der Endhaltestelle der S-Bahnlinie S1, liegt ca. 800 m vom Plangebiet entfernt.

## **2.2 Tatsächliche Ausgangssituation**

### 2.2.1 Städtebauliche Einbindung

Der heute durch den hier vorhandenen, gewerblich geprägten Gebäudebestand und die zugehörigen Parkierungsflächen genutzte Geltungsbereich, liegt südlich der Stuttgarter Straße, innerhalb des Baublocks zwischen der Stuttgarter Straße im Norden, der Steingaustraße im Osten und der Henriettenstraße im Süden.

### 2.2.2 Bebauung und Nutzung

Der bauliche Bestand in der näheren Umgebung des Plangebietes wird geprägt durch die nördlich der Stuttgarter Straße, im Randbereich des Gebietes „Paradiesle“ entstandene Wohnbebauung und das östlich der Einmündung der Friedrichstraße gelegene Seniorenzentrum „Fickerstift“. An großflächigen Gebäudestrukturen sind (nord-) östlich des Plangebietes das Einkaufszentrum „Teckcenter“, das „Nanzcenter“, mit seiner Nutzungsmischung aus Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen und ein Ärztezentrum, mit ergänzenden Nutzungen, vorhanden.

Westlich grenzt der Gebäudebestand eines hier vorhandenen großflächigen Bau- und Gartenmarktes und, nordwestlich der Stuttgarter Straße gelegen, das Gelände der Kreiskliniken an.

Auf der Westseite der Steingaustraße wird die Bebauung durch freistehende, in Teilen gewerblich genutzte Einzelhäuser, z. T. mit parkartigem Baumbestand in den rückwärtigen Gartenbereichen, das Gebäude der Arbeitsagentur, eine Seniorenwohnanlage und ein Gebäude für kirchliche Zwecke, geprägt.

Südlich grenzen das Grundstück eines städtischen Kindergartens und eine größere private Parkierungsfläche an das Plangebiet an.

Die Einzelhausbebauung nördlich der Henriettenstraße wird für Wohnzwecke genutzt.

### 2.2.3 Erschließung

Die Fahrerschließung des nördlichen Teils des Plangebietes erfolgt über die nördlich angrenzende Stuttgarter Straße und – in untergeordnetem Umfang – aus östlicher Richtung über die Otto-Ficker-Straße (= private Verkehrsfläche).

Räumlich davon getrennt, ist die Fahrerschließung des südlichen, künftig wohnbaulich genutzten Teils des Planbereiches ausschließlich von der Henriettenstraße aus vorgesehen. Über die o. g. Anbindungen an das umgebende Straßenverkehrsnetz erfolgt auch die Verknüpfung des Gebiets für den Fußgängerverkehr.

In ca. 800 m Entfernung liegt südöstlich des Plangebietes der Kirchheimer Bahnhof, mit dem benachbarten Busbahnhof. Über diesen Endbahnhof der Linie S1 ist die direkte S-Bahn-Verbindung nach Stuttgart gegeben.

Bushaltestellen des Stadtverkehrs befinden sich an der Stuttgarter Straße und an der Steingaustraße.

### 2.2.4 Ver- und Entsorgung

Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser/Abwasser sind im Querschnitt der umgebenden öffentlichen Straßen verlegt.

Insbesondere für den südlichen Teil des Plangebietes sind die Erschließungsanlagen für die geplante Neubebauung im Zuge der städtebaulichen Neuordnung der Flächen herzustellen.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes verläuft südlich des historischen Fabrikgebäudes, in Verlängerung der Otto-Ficker-Straße und westlich des Gebäudebestandes nach Norden, zur Stuttgarter Straße abzweigend, ein städtischer Abwasserkanal, der für die Entwässerung des Plangebietes auch weiterhin erforderlich ist und im Bebauungsplan durch ein Leitungsrecht gesichert wird.

### 2.2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Der Planbereich wird heute in großen Teilen von dem hier vorhandenen gewerblichen Gebäudebestand und den zugehörigen Parkierungs- und befestigten Hofflächen in Anspruch genommen.

Baumbestand befindet sich überwiegend in den Randbereichen des Plangebietes, mit einem gewissen Schwerpunkt im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes und in Form einer Baumreihe südlich der Stuttgarter Straße.

Der Grünbestand wurde auf der Grundlage der Baumschutzsatzung fachlich überprüft und unter Berücksichtigung der hier angestrebten Bebauung bewertet.

Die zu erhaltenden Bäume werden mit einer Pflanzbindungsfestsetzung belegt, für entfallenden Baumbestand werden Ersatzpflanzungen erforderlich und durch entsprechende Pflanzgebote im Bebauungsplan gesichert.

### 2.2.6 Eigentumsverhältnisse

Die zentralen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden von einer Investorengruppe erworben, die beabsichtigt, die Grundstücke auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplanes neu zu ordnen.

## **2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen**

### 2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck ist seit dem 23.12.1993, die zuletzt durchgeführten 7. und 8. Änderungen sind seit dem 26.05.2017 rechtswirksam.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der FNP gewerbliche Baufläche dar.

Damit weicht der angestrebte Bebauungsplan derzeit von der Darstellung des FNP ab. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehen. Es ist beabsichtigt, den FNP gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 2.3.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet wird heute vom Geltungsbereich des seit 1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zwischen Bosch- und Steingaustraße“, Planbereich Nr. 02.05. umfasst, der hier nach der Art der Nutzung die Festsetzung von Gewerbegebietsflächen enthält.

## **2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Grundstücksflächen innerhalb seines Geltungsbereiches städtebaulich neu geordnet werden.

Städtebauliche Grundlage für die im nördlichen Teil des Plangebietes angestrebte Nutzungsänderung für die dort vorhandene und erhaltenswerte, ehemals gewerblich genutzte Bausubstanz und für die beabsichtigte Neubebauung im westlichen und südlichen Teil des ehemaligen Firmenareals, ist das Ergebnis einer dazu durchgeführten Mehrfachbeauftragung verschiedener Planungsbüros. Diese Planung wurde von einer dazu einberufenen Bewertungskommission empfohlen und vom Gemeinderat bestätigt.

Die innerhalb des Geltungsbereichs realisierbare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, liegt deutlich unterhalb des in § 13a BauGB genannten Grenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen, die an Bebauungspläne der Innenentwicklung gestellt werden.

Bei der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes handelt es sich um ein Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung

von Flächen, die in räumlicher Nähe zur historischen Innenstadt und zum Bahnhof, mit seiner Anbindung an das S-Bahnnetz, liegen.

Das Bauleitplanverfahren wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB, im zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

### **3. Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Ziele und Zweck der Planung**

Das bisherige Betriebsgelände der Firma BlessOF wird für betriebliche Zwecke im bisherigen Umfang nicht mehr benötigt und wurde an eine Investorengruppe veräußert.

Das städtebauliche Konzept des Büros Bottega und Ehrhardt, Stuttgart, wurde im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung von vier Planungsbüros von der dazu beratenden Bewertungskommission als städtebauliche Grundlage für den zu entwickelnden Bebauungsplan empfohlen.

Diese Empfehlung wurde vom Gemeinderat bestätigt.

Das für das Stadtbild prägende historische Firmengebäude südlich der Stuttgarter Straße soll erhalten und umgenutzt werden.

Nach heutigem Stand ist weiterhin vorgesehen, den nördlichen Teil des bestehenden Hallenbauwerks auf der Südseite des historischen Fabrikgebäudes mittelfristig zu erhalten und umzunutzen.

Der übrige gewerbliche Gebäudebestand soll abgebrochen und die Flächen städtebaulich neu geordnet werden.

Dabei ist geplant, den südlichen Teil des Plangebietes neu zu erschließen und dort Wohnbebauung, mit unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungsgrößen, zu realisieren.

Für die Umsetzung der angestrebten Planung sollen, auf der Grundlage der städtebaulichen Aussagen der Mehrfachbeauftragung, durch den Bebauungsplan die dafür erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

### **4. Planungsinhalt**

#### **4.1 Städtebauliches Konzept. Nutzung der Baugrundstücke**

Im Bebauungsplan werden die Bauflächen im Plangebiet nach der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet gliedert sich in 2 Teilbereiche unterschiedlicher städtebaulicher Ausprägung. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist die Erhaltung, Sanierung und Nutzungsänderung des historischen Fabrikgebäudes, durch behutsame Eingriffe in die Gebäudesubstanz und dessen Freistellung, geplant.

Nach dem dazu vorliegenden städtebaulichen Konzept (Ergebnis der Mehrfachbeauftragung) soll das Gebäude auf der Ebene des EG durch Einzelhandel, Ausstellungsflächen und gastronomische Angebote und im 1. OG durch Büro- und Atelierflächen genutzt werden. In den Ebenen des 2. OG und des DG soll überwiegend Wohnnutzung vorgesehen werden. Südlich des Fabrikgebäudes, an der Steingaustraße, ist der Ersatz des bisher an dieser Stelle vorhandenen Gebäudes durch einen Neubau (bis zu 3 Vollgeschosse, Satteldach oder Flachdach) geplant.

Westlich des Fabrikationsgebäudes sieht das Planungskonzept den Neubau eines in der Höhenentwicklung gestaffelten, bis zu vier-geschossigen „Kopfgebäudes“ vor, mit Büroflächen und Nutzungen in Zuordnung zum rückwärtig angebauten Kinogebäude.

An dieser Stelle ist auch die Zu- und Ausfahrt einer großen Tiefgarage vorgesehen, in der ein wesentlicher Teil der baurechtlich erforderlichen Stellplätze für die neuen Nutzungen im nördlichen Planbereich nachgewiesen werden kann.

Südlich des historischen Fabrikgebäudes und östlich des Kinoneubaus sollen zwei 4-geschossige Baukörper entstehen, in denen Gewerbe-, Büro- und Praxisflächen untergebracht sind, ergänzt durch Wohnnutzung im Dachgeschoss.

Für eine Übergangszeit von ca. 15 Jahren ist vorgesehen, den nördlichen Teil des hier bestehenden Hallenbauwerks zu erhalten und zu einer „Boulderhalle“ umzunutzen.

Der südliche Teil des Plangebietes soll wohnbaulich genutzt werden. Die hier angestrebte Bebauung mit 2- bis 4-geschossigen Baukörpern, die – gestaffelt in der Höhenentwicklung – versetzt zueinander angeordnet und mit begrünten Flachdächern geplant sind, sollen ein Angebot an unterschiedlichen Wohnungstypen mit verschiedenen Wohnungsgrößen ermöglichen. In Teilen sollen die Dachflächen auch als den angrenzenden Wohnungen zugeordnete Dachterrassen genutzt werden.

Im Bereich der südlichen Bauzeile soll ein Angebot an gereihten Bauformen / an Formen des gereihten Einfamilienhauses, mit 2 – 3 Vollgeschossen (Doppel-, Reihenhäuser), realisiert werden.

Im Hinblick auf die Fahrerschließung werden die beiden Teilgebiete jeweils getrennt voneinander erschlossen.

Dabei soll der südliche Teil des Plangebietes, mit der dort geplanten Wohnnutzung, ausschließlich von Süden, von der Henriettenstraße aus, in Form einer Ringstraße, die an zwei Stellen platzartig aufgeweitet ist, erschlossen werden.

Die Erschließung des nördlichen Planbereichs erfolgt für den motorisierten Verkehr im Wesentlichen von der Stuttgarter Straße aus und in untergeordnetem Umfang aus östlicher Richtung, über die Steingaustraße / Otto-Ficker-Straße.

Der Nachweis der baurechtlich erforderlichen Stellplätze, insbesondere für die gewerblichen Nutzungen, für die Fahrzeugbewegungen auch in der Zeit nach 22:00 Uhr zu erwarten sind, soll überwiegend in Form von Tiefgaragen erfolgen. Dies ist, nach der dazu vorliegenden Geräuschimmissionsprognose, auch aus Gründen der Vereinbarkeit mit der in den Obergeschossen geplanten, lärmempfindlichen Wohnnutzung erforderlich.

Im nördlichen Teil des Plangebietes sind, dem heutigen Bestand entsprechend und in Teilen darüber hinausgehend, Flächen für offene Stellplätze nördlich des ehemaligen Fabrikgebäudes und – über die Otto-Ficker-Straße erschlossen – südlich davon vorgesehen. Auch bei der künftigen Nutzung, zeitlichen Belegung und Zuordnung dieser offenen Stellplätze ist, unter Berücksichtigung der hierzu in der Geräuschimmissionsprognose enthaltenen Aussagen, einer möglichen Konfliktsituation mit der in den oberen Geschossebenen des angrenzenden Fabrikgebäudes geplanten Wohnnutzung Rechnung zu tragen.

Für den nicht motorisierten Verkehr / Fußgängerverkehr werden Flächen für die Durchwegbarkeit des Plangebietes gesichert und dadurch eine Vernetzung des Planbereiches mit der Umgebung hergestellt.

## 4.2. Nutzungsstruktur

Städtebauliche Grundlage für die Entwicklung des Bebauungsplanes, der nach der Art der Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festsetzt, ist das vom Gemeinderat bestätigte städtebauliche Konzept, der für den Planbereich durchgeführten Mehrfachbeauftragung. Aus städtebaulich-nutzungsstrukturellen Gründen werden für den gesamten Geltungsbereich die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauGB allgemein zulässigen und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

In Form einer vom Planungsbüro Dr. Acocella im Jahr 2012 erstellten Vergnügungsstättenkonzeption für die Gesamtstadt, liegt zu diesem Thema eine entsprechende gutachterliche Aussage vor.

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Regionalplan festgelegten Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsprojekte. Damit sind aus regionalplanerischer Sicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. entsprechende Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten an diesem Standort nicht zulässig.

Aufgrund der Zuordnung des Bereiches zu den im Regionalplan dargestellten Ergänzungsstandorten sind großflächige, nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen, oder entsprechende Agglomerationen, prinzipiell zulässig.

Mit dem planungsrechtlichen Ausschluss, der nach dem fortgeschriebenen städtischen Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2012 als zentrenrelevant eingestuften Sortimentsgruppen, wird den regionalplanerischen Vorgaben Rechnung getragen. Die grundsätzlich als innenstadtrelevant eingestuften Sortimente Nahrungs- und Genussmittel werden ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt 300 m<sup>2</sup> Geschossfläche zugelassen. Dem städtebaulichen Konzept entsprechend, wird die Zulässigkeit des Einzelhandels auf den mit MI1a bezeichneten Bereich des historischen Fabrikgebäudes beschränkt. Die eingeschränkt zulässige Einzelhandelsnutzung darf sich dabei aus nutzungsstrukturellen Gründen nur auf die Geschossebenen des EG und des 1. OG erstrecken. Oberhalb des 1. OG sind Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich unzulässig.

Ebenso enthält der Bebauungsplan für den nördlichen Teil des Plangebietes Regelungen zur Unzulässigkeit des Wohnens, bezogen auf einzelne Geschossebenen der Bebauung. Diese Festsetzung wurde zum einen aus Gründen des Lärmschutzes / zur Gewährleistung angemessener Wohnverhältnisse und zum andern zur Sicherung einer Mischung der Nutzungen, in dem insgesamt als Mischgebiet festgesetzten Plangebiet, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aus Gründen der planungsrechtlichen Sicherung eines Mindestanteils von Gebäudestrukturen des gereihten (Ein-)Familienhauses, werden für Teilflächen des südlichen Planbereiches diese Hausformen, bei gleichzeitiger Regelung der zulässigen Zahl der Wohnungen je Gebäude, festgesetzt.

### **4.3 Verkehr und Erschließung / öffentliche Verkehrsflächen**

#### Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung und Anlieferung des nördlichen Plangebietes (MI1a-e), mit dem dort geplanten Anteil an gewerblichen und gastronomischen Nutzungen, Flächen für Erlebnis, Kultur und Freizeit sowie Dienstleistungsflächen, erfolgt von Norden, über die Stuttgarter Straße und, in untergeordnetem Umfang, von der Steingaustraße aus, über hier festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsflächen.

Die Fahrerschließung des südlichen, durch Wohnbebauung geprägten Planbereiches und der Anschluss dieser Flächen an das übergeordnete Straßensystem, erfolgt von der Henriettenstraße aus.

Für die Erschließung der hier neu zu ordnenden, im Vergleich zur gewerblichen Vorgängernutzung kleinteiliger geplanten Mischgebietsflächen, wird die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen, geplant als Mischverkehrsflächen, erforderlich. Planungsrechtlich als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich – festgesetzt, werden im Bebauungsplan zwei Quartiersplätze ausgewiesen, auf denen zum einen jeweils öffentliche Kinderspielflächen untergebracht werden und die zum anderen als Versickerungsflächen (Mulden-Rigolen-System) für das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser dienen.

Für den Fahrverkehr besteht keine Verbindung zwischen nördlichem und südlichem Teilbereich.

Im Hinblick auf den öffentlichen Fußgängerverkehr / nicht motorisiertem Verkehr wird über die Festsetzung öffentlicher Wegflächen und entsprechender, mit Gehrecht zugunsten der

Allgemeinheit belegter Flächen, die Durchwegung des Gesamtgebietes zwischen der Stuttgarter Straße und der Henriettenstraße sowie die Anbindung in Richtung Innenstadt, über die Steingaustraße, planungsrechtlich gesichert.

Für den nördlichen Planbereich soll der Nachweis der baurechtlich erforderlichen Stellplätze in Form von Tiefgaragen und auf im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für offene Stellplätze erfolgen. Dabei sind die Aussagen der vorliegenden Schallimmissionsprognose zu berücksichtigen.

Die notwendigen Stellplätze im südlichen Teil des Plangebietes werden in Form von Tiefgaragen nachgewiesen. Die Lage von deren Zu- und Ausfahrten werden im Bebauungsplan festgesetzt. Offene Stellplätze im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach dem städtebaulichen Konzept / dem zur Umsetzung empfohlenen Ergebnis der Mehrfachbeauftragung nicht vorgesehen. Ebenso wird auf die Festsetzung öffentlicher Parkplätze verzichtet. Für Besucher besteht, bei Gewährleistung der verkehrsrechtlich erforderlichen und freizuhaltenen Durchfahrtsbreiten, die Möglichkeit, auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu parken.

## **5. Die Festsetzungen im Einzelnen**

### **5.1 Maß der Nutzung**

Die für den Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für das Mischgebiet und soll dazu beitragen, einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung verzichtet.

Allerdings werden im Bauleitplan die zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen geregelt. Bei der für das Plangebiet angestrebten städtebaulichen Dichte kann es – auch begründet und erforderlich durch die Umnutzung und Sanierung erhaltenswerter und stadtbildprägender gewerblicher Bausubstanz – bei der Ausschöpfung der zulässigen Nutzungsziffern und Gebäudehöhen in Teilbereichen rechnerisch zu einer Überschreitung der nach BauNVO für das Mischgebiet vorgesehenen GFZ-Obergrenzen kommen.

Bezogen auf die südliche Bauzeile (MI2a) wird eine höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den hier planungsrechtlich ausgewiesenen Doppel- und Reihenhauseinheiten festgesetzt. Dadurch soll die hier angestrebte Bebauung mit Formen des gereihten Familieneigenheimes planungsrechtlich gesichert werden.

### **5.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen, berücksichtigen zum einen den erhaltenswerten Gebäudebestand und zum anderen das Ergebnis des städtebaulichen Konzepts der Mehrfachbeauftragung.

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist hierbei, soweit nichts anderes geregelt ist, die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe. Die zulässige Zahl der baurechtlich realisierbaren Vollgeschosse erfolgt teils als Mindest- und Höchstwert und für den südlichen, städtebaulich neu zu ordnenden Bereich, für die einzelnen Bauflächen in der Höhenentwicklung differenziert. Dadurch soll das Ergebnis des städtebaulichen Konzeptes planungsrechtlich gesichert werden.

### **5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

Für das südliche Plangebiet überwiegt die Festsetzung der offenen Bauweise und ein entsprechender Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen, durch die Festsetzung von Baugrenzen.

Die im Bereich der südlichen Bauzeile und für die Randflächen im nördlichen Plangebiet festgesetzte abweichende Bauweise (a2) lässt, im Sinne der offenen Bauweise, aus städtebaulichen Gründen geringere, als die bauordnungsrechtlich erforderlichen seitlichen Abstände zu.

Für das historische Fabrikgebäude südlich der Stuttgarter Straße wird, aufgrund von dessen straßenseitig wirksamen Abmessungen, eine abweichende Bauweise, mit der Zulässigkeit einer größeren Gebäudelänge, als im Rahmen der offenen Bauweise umsetzbar, festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen bedeutsame Gebäudeaußenkanten, insbesondere mit Bezug zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen im nördlichen Planbereich, werden durch die Festsetzung von Baulinien definiert.

#### **5.4 Stellplätze und Garagen**

Die Zulässigkeit von Garagen, überdachten und offenen Stellplätzen ist auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die dafür festgesetzten Stellen beschränkt. Aufgrund der angestrebten baulichen Dichte und freiräumlichen Qualitäten sowie der vorgesehenen Nutzungen, ist für die Unterbringung des baurechtlich nachzuweisenden Stellplatzbedarfes der Bau von Tiefgaragen, in Zuordnung zur geplanten Bebauung, erforderlich.

Dabei sind die Decken der Tiefgaragenbauwerke, die als Ausnahme in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können, mit Erde zu überdecken und zu begrünen.

Von dieser Regelung ausgenommen sind die Tiefgaragenflächen, die durch öffentliche oder private Verkehrsflächen bzw. oberirdische Stellplätze überbaut sind.

Bezogen auf das nördliche Plangebiet – und in Teilen dem heutigen Bestand entsprechend – werden auf den Flächen nördlich und südlich des historischen Fabrikgebäudes Flächen mit der Zulässigkeit offener Stellplätze festgesetzt.

Zur Gewährleistung einer wirksamen Mindestbegrünung, sind bei der Anlage und Ertüchtigung dieser großflächigen Stellplatzflächen entsprechende Baumpflanzungen vorzunehmen.

Im Bebauungsplan gekennzeichnet und festgesetzt sind die räumlichen Bereiche, in denen die erforderlichen Zu- und Ausfahrten der Grundstücke / Tiefgaragen vorzusehen sind.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen, wird planungsrechtlich die direkte Zu- und Ausfahrt aus dem Plangebiet in die Stuttgarter Straße und in die Steingaustraße ausgeschlossen.

#### **5.5 Verkehrs-/Grünflächen**

Die für die Binnenerschließung des Planbereiches erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen, unter Verzicht auf die Ausweisung separater Gehwege, im Bebauungsplan festgesetzt. Der genaue Ausbau dieser Flächen wird im Ausbauplan geregelt.

Die Standorte, der auf den öffentlichen Flächen und den privaten Grundstücksflächen zu pflanzenden Einzelbäume, sind durch schematisch eingetragene Pflanzgebote im Bauleitplan ausgewiesen. Hier ist, z. B. abgestimmt auf die konkrete Festlegung der geplanten Zu- und Ausfahrtsbereiche und die für die Feuerwehr zu gewährleistenden Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge, eine geringfügige Verschiebung der einzelnen Baumstandorte möglich.

Der Grünbestand im Plangebiet wurde vor dem Hintergrund der Baumschutzsatzung und hinsichtlich seiner Qualität und Vitalität bewertet. Unter Berücksichtigung der angestrebten städtebaulichen Neuordnung wird der erhaltenswerte Baumbestand durch die Festsetzung von Pflanzbindungen für Einzelbäume gesichert. Für entfallende Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zu diesem Zweck werden entsprechende Pflanzgebote im Bebauungsplan festgesetzt.



Zwei platzartige Aufweitungen im Bereich der südlichen Ringerschließung werden im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Fußgängerbereich festgesetzt. Diese Quartiersplätze dienen als Standorte für öffentliche Kinderspielflächen und – nach dem dazu vorgelegten und abgestimmten Entwässerungskonzept – in Teilen als Versickerungsflächen (Mulden-Rigolen-System) für das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser. Eine solche Versickerung ist auch im Bereich der öffentlichen Grünfläche, westlich der südlichen Bauzeile geplant.

Für das südliche, künftig durch Wohnbebauung geprägte Plangebiet, regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Errichtung von Nebenanlagen, die wie Gebäude wirken, wird dabei in den Vorgartenbereichen, d. h. den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche, aus gestalterisch-städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

In den örtlichen Bauvorschriften enthalten sind auch Regelungen zu den gestalterischen Anforderungen an Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

## **6. Örtliche Bauvorschriften**

### Dachform und Gestaltung der Dächer

Unter Berücksichtigung des erhaltenswerten baulichen Bestandes im nördlichen Plangebiet, der dort vorhandenen Dachformen und von deren Sicherung und Weiterentwicklung, wird für den hier bestehenden Hauptbaukörper die Dachform Satteldach festgesetzt.

Für die geplante Neubebauung an der Steingaustraße (Einzelgebäude) wird als zulässige Dachform das Satteldach oder wahlweise das Flachdach festgesetzt.

Aus gestalterischen Gründen werden für das geneigte Dach auch die hier zulässigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte, deren Größe und Abstände sowie das zu verwendende Material für die Dacheindeckung und deren Farbgebung geregelt.

Für das übrige Plangebiet ist als zulässige Dachform das zu begrünende Flachdach festgesetzt. Einzelne Dachflächen, die aufgrund der differenzierten Höhenentwicklung der Gebäude als Dachterrassen genutzt werden können, sind von der Begrüpfungspflicht ganz oder in Teilen ausgenommen.

Aus Gründen der dadurch erreichbaren Rückhaltung von Niederschlagswasser und als Anforderung aus dem abgestimmten Entwässerungskonzept, ist für die zu begrünenden Dachflächen eine Dicke der Vegetationsschicht von mindestens 10 cm baulich umzusetzen. Aus gestalterischen Gründen enthält der Bebauungsplan Regelungen für das Anbringen und Aufstellen von Energiegewinnungsanlagen auf den Dachflächen.

### Werbeanlagen

Die örtlichen Bauvorschriften und Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen werden aus baugestalterischen Gründen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um der Örtlichkeit unangemessene Erscheinungsformen von Werbeanlagen auszuschließen, sind bestimmte Formen leuchtender bzw. beleuchteter Werbeanlagen unzulässig.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist beschränkt auf die Stätte der Leistung.

Aufgeständerte und auf dem Dach angebrachte Werbung ist ausgeschlossen.

Mit Ausnahme der mit MI1a und MI1d bezeichneten Gebiete im nördlichen Teil des Planbereichs, sind Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses nicht zulässig.

### Offene Stellplätze

Für die Oberflächengestaltung offener Stellplätze ist deren Ausführung mit nicht vollständig versiegelnden Belägen im Bebauungsplan geregelt.

### Gestaltung der unbebauten Flächen

Zielsetzung dieser Regelung ist, insbesondere in Bezug auf die Vorgartenbereiche, eine Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke in Form von „Kies- und Schottergärten“ weitgehend zu unterbinden.

## **7. Umweltverträglichkeit**

### Eingriffs-/Ausgleichs-Betrachtung

Die Flächen im Plangebiet werden bisher gewerblich genutzt.

Der bauliche Bestand wird geprägt durch großflächige gewerbliche Bausubstanz.

Für den Planbereich besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahr 1995, der für die Flächen nach der Art der Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festsetzt.

Planerische Grundlage für die jetzt anstehende Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist das von einem Bewertungsgremium empfohlene Ergebnis einer dazu durchgeführten Mehrfachbeauftragung verschiedener Planungsbüros. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung, mit ihrer in weiten Teilen großflächigen Überbauung und Versiegelung und den auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes schon bisher zulässigen Eingriffen, ergeben sich für die Umsetzung der planerischen Vorgaben, der nach § 13a BauGB durchgeführten Bebauungsplanänderung, keine weitergehenden Maßnahmen zum Ausgleich.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen und Regelungen enthalten (z. B. zur Begrünung von Dachflächen, zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen und zur Oberflächengestaltung offener Stellplätze, zur Sicherung und Neupflanzung von Einzelbäumen durch Pflanzbindungen und Pflanzgebote), auf deren Grundlage die erforderlichen grünordnerischen Belange für das Plangebiet umgesetzt werden.

In den Bebauungsplan aufgenommen wurde der Hinweis auf die Verbotstatbestände nach §§ 44 ff BNatSchG.

Durch das Ing.büro Dörr, Leinfelden-Echterdingen, wurde i. J. 2017/2018 eine „Artenschutzrechtliche Betrachtung“ des Plangebietes vorgelegt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die danach vorgeschlagenen Maßnahmen zum Artenschutz müssen verbindlich durchgeführt werden. Dabei sind insbesondere alle bestehenden Fledermausquartiere/-kästen bzw. Nistplätze/-kästen zu erhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen. Einzelne Maßnahmen sind dabei als vorgezogener Ausgleich und unter fachlicher Begleitung umzusetzen.

### Belastete Böden

Aus d. J. 2016 liegt für das Plangebiet eine gutachterliche Untersuchung und Aussage des Büros Geo-AER, Stuttgart, zum Themenbereich Altlasten vor.

Diese Untersuchung wurde mit dem Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, abgestimmt. Zudem wurde eine Beprobung des auf dem Betriebsgelände vorhandenen Brauchwasserbrunnens durchgeführt. Zum Thema der Grundwasserentnahme aus Brunnen wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den Bebauungsplan wird zum Thema Bodenbelastung folgender Hinweis aufgenommen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der Altstandort „Otto-Ficker Hauptgelände Teilfläche Nord“.

Die nördliche Teilfläche wird derzeit im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit weiterem Handlungsbedarf für die Wirkungspfade Boden – Pflanzen und Boden – Menschen geführt. Bei der geplanten sensiblen Folgenutzung zu Wohnbebauung und Park- und Freizeitanlagen im Bereich des Altstandortes ist der Wirkungspfad Boden – Mensch und bei gärtnerischer Nutzung der Wirkungspfad Boden – Pflanze sachgerecht zu berücksichtigen.

Es muss gesichert werden, dass sämtliche Aushubmaßnahmen durch einen Gutachter nach § 18 BodSchG begleitet werden. Der Gutachter stellt sicher, dass vorhandene Bodenbelastungen soweit erforderlich beseitigt werden und eine gefahrlose Nutzung der künftigen Wohn- und Freizeitflächen möglich wird.

Bei gesichertem Nachweis der Beseitigung von abfallrelevantem Bodenmaterial durch einen Gutachter wird ein Ausscheiden des Standorts aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster geprüft. Hierzu ist dem Landratsamt eine Abschlussdokumentation vorzulegen.

#### Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt einer erhöhten Vorbelastung durch Verkehrslärmimmissionen (Stuttgarter Straße, Steingaustraße). Auch im Hinblick auf den westlich angrenzenden Baumarkt und die dort gegebenen betrieblichen und organisatorischen Abläufe, stellt die beabsichtigte Planung einen wesentlichen Eingriff in den vorhandenen planungsrechtlich geregelten Zustand dar.

Vor diesem Hintergrund wurde durch die privaten Träger der Maßnahme eine Untersuchung der Geräuschimmissionen vorgelegt, die einerseits durch das Vorhaben auf die Umgebung einwirken sowie der Geräuschimmissionen, die andererseits durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen sowie den Straßenverkehr auf das Plangebiet selbst einwirken. (Geräuschimmissionsprognose vom 05.04.2018 / rw bauphysik, Schwäbisch Hall).

Danach erfolgt eine Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan, bei deren Bebauung / Nutzungsänderung ggf. bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind.

Im Rahmen des baurechtlichen (Genehmigungs-)Verfahrens, ist für die Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets der Nachweis über passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu erbringen. Bei der Errichtung der baulichen Maßnahmen an den Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzwürdigen Wohn-, Büroräumen oder ähnlichen entsprechend der Mindestanforderungen der DIN 4109 an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind auf der Basis der Außenlärmpegel nachzuweisen.

Zumindest bei Schlafräumen, vor denen nachts Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, ist der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen erforderlich.

## **8. Flächenberechnung / Flächenübersicht**

Mischgebiet	ca. 32.742 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen (Mischverkehrsflächen, Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung, Gehweg, Verkehrsr Grünflächen)	ca. 3.543 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca. 57 m <sup>2</sup>
Versorgungsflächen (Trafostations-Standorte)	ca. 48 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Geltungsbereich gesamt	ca. 36.390 m <sup>2</sup>

Aufgestellt: Stadt Kirchheim unter Teck  
Abteilung Städtebau und Baurecht / Sachgebiet Stadtplanung