Begründung vom 14.10.2019

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Östlich der B297"
gemäß § 13 b BauGB
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 12.14

1. Anlass und Erforderlichkeit

Für das Plangebiet existiert auf Teilen ein Bebauungsplan, welcher jedoch keine bauliche Aktivierung ermöglicht.

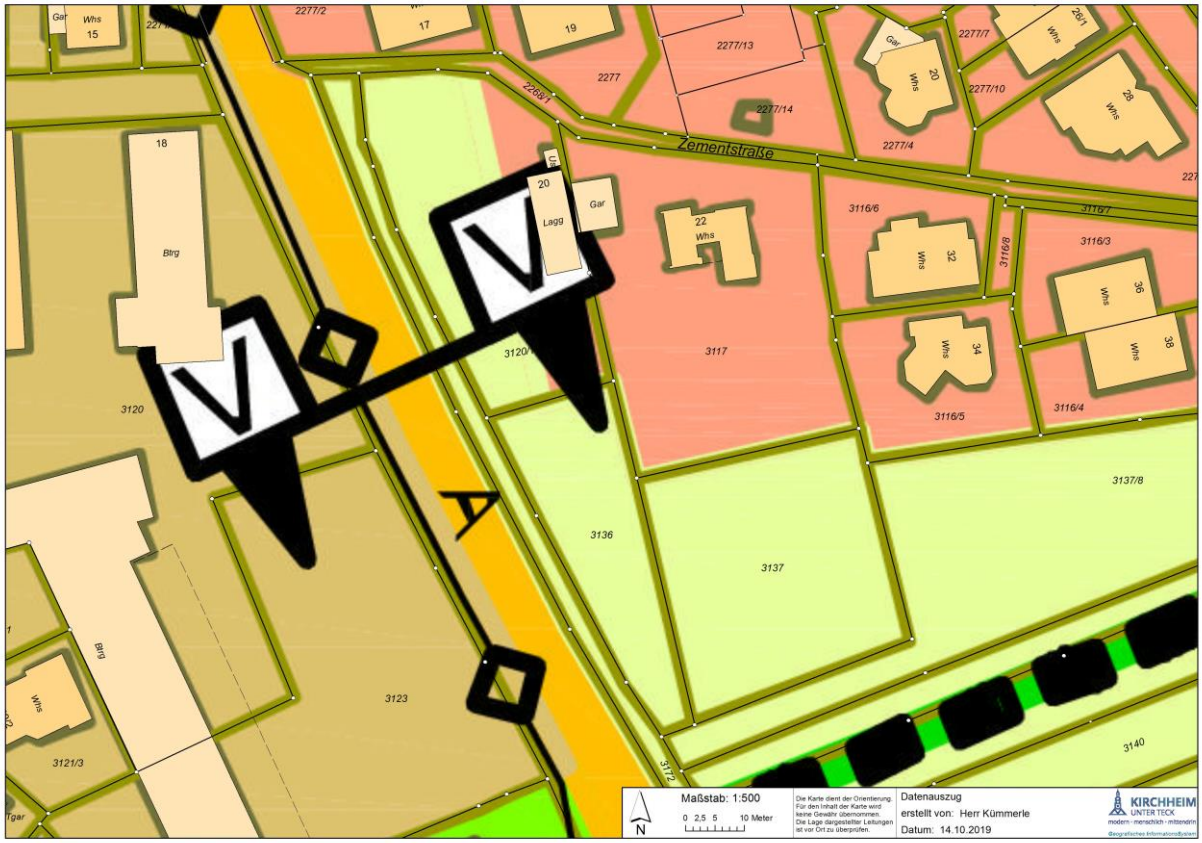
Bei der Verwaltung ist daher eine Planungsanfrage eingegangen, welche eine Bebauung auf den wesentlichen Flurstücken 3120/1, 3136 und 3137 zum Inhalt hat und die mit Bebauungsplanänderung 12.03/1 vom 17.02.2018 begonnen Bebauung nach Westen zu arrondieren. Das Konzept wurde am 08.12.2017 im Gestaltungsbeirat im Rahmen der Vorstellung der Planung auf dem alten Baumarkt-Areals vorgestellt und für weiter verfolgbar erachtet.

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann die geplante Bebauung nicht realisiert werden.
Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan weist kein Baufenster aus.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Östlich der B297“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für fünf Reihenhäuser, vier Mehrfamilienhäuser und vier gereihte Einfamilienhäuser geschaffen werden.

2. Verfahren

Da ein Teil des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan nicht mit einer wohnbaulichen Baufläche belegt ist, jedoch kleiner als 10.000 m² Grundfläche, sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und Wohnen als Inhalt hat, sind die Voraussetzungen des § 13 b BauGB gegeben.



3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 0,8 km östlich der historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf den Flurstücken 3120/1, 3136 und 3137, die Flurstücke 2268/1 und 3172 werden angeschnitten. Das Plangebiet wird im Norden durch Fortsetzung der Zementstraße, im Osten durch das bestehende Wohnhaus Zementstraße Nr. 22 (Flurstück 3117), im Süden durch beginnende Wiesenflächen (3137/8)(Flurstück 2255) und im Westen vom Flurstück 3177/3 mit der B297 begrenzt.

Weitere Flächen sind für die Planung derzeit nicht erforderlich und benötigen keine Überplanung.

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation

3.2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich befindet sich östlich der Umgehungsstraße B297 und grenzt westlich an bestehende Bebauung an. Der Bereich kann als Ortsrandlage eingestuft werden.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befindet sich ein Lager-/Bürogebäude des Autohändlers, sowie eine größere versiegelte Fläche zum Abstellen der Fahrzeuge. Das Flurstück 3137 kann als Wiesengrundstück mit Einzelbäumen beschrieben werden.

3.2.3 Erschließung

Die Flurstücke werden über die Zementstraße Straße, sowie über den neuen Stich parallel der Bundesstraße erschlossen.

3.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

3.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Flurstücke werden über die Zementstraße Straße, sowie über den neuen Stich parallel der Bundesstraße versorgt.

3.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Natur und Landschaft
Im Geltungsbereich befindet sich im südöstlichen Bereich eine Wiesenfläche mit Einzelbäumen.

Lärm

Im Geltungsbereich ergeht aus der Lärmkartierung der LUBW 2013 ein Pegel von 61 bis zu 72 db(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 53 bis zu 64 db(A) L Night (22 bis 6 Uhr).

Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW ist der Geltungsbereich nicht von HQ_{100} betroffen.

3.2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke sind teilweise im städtischen, teilweise im privaten Besitz des Vorhabenträgers.

3.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Siedlungsfläche vor.

3.3.2 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 einen Teil des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche und die andere als Fläche für die Landwirtschaft dar.

3.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Änderung und Ergänzung Katzensteigle", Planbereich 12.01/1, vom 04.02.1970, die hier zulässige Nutzung der Flächen. Die Fläche besitzt kein Baufenster aus.

3.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich sind derzeit keine weiteren sonstigen Planungen bekannt.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Ziele und Zweck der Planung

4.1.1 Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt?

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:
-Schaffung neuen Wohnraums
-Ausbildung des Stadteingangs
-Arrondierung der Siedlungsstruktur

4.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Der Bebauungsplan soll Wohnnutzungen ermöglichen.

4.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Durch den Bebauungsplan wird Wohnraum geschaffen und der Siedlungsbereich abgerundet.

4.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

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

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

Ohne eine bauliche Aktivierung würde die Fläche mit ihrer derzeitigen Nutzung untergenutzt bleiben. Das Potenzial soll mit dem Bebauungsplan gehoben werden.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 b BauGB durchgeführt. Analog zu den Verfahren nach § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan berichtigt.

5. Planinhalt

Der Planinhalt wird durch die Vorhaben- und Erschließungspläne dargestellt.

Die Vorhaben und Erschließungspläne sehen einen differenzierten Wohnungsmix vor.
Entlang des Hangfußes werden fünf Reihenhäuser und vier Mehrfamilienhäuser (jeweils zwei Gebäude teilen sich das Treppenhaus) errichtet. Die Parkierung erfolgt über zwei Tiefgaragen.

Den Hang hinauf und als Weiterbauen der lockereren Struktur werden vier Gebäude als Einzelhäuser in zwei Gruppen erstellt. Das modulare System aus der nördlichen Bebauung „Katzensteigle“ wird fortgesetzt. Die Parkierung erfolgt ebenerdig in den Gebäuden.

Die Erschließung erfolgt über eine parallel zur Bundesstraße anzulegende Privatstraße, in der auch die Versorgungsleitungen verlegt werden.
Es ist angedacht die Niederschlagsentwässerung in den Drosselschacht in der Zementstraße zu führen und dort gedrosselt in das Mischkanalsystem einzuleiten, wie es auch bei der Bebauung „Katzensteigle“ durchgeführt wird.
Um die Wassermengen geringer zu halten sind alle Dächer als begrünte Flachdächer ausgebildet.

Entlang der B297 wird aus Lärmschutzgründen eine Lärmschutzwand mit 4,00 m notwendig (bis 2,00 m Höhe hochabsorbierend).
Weitere passive Lärmschutzmaßnahmen werden, wie im Lärmschutzgutachten beschrieben, auf die Baugenehmigungsebene verlagert.

Im Geltungsbereich entstehen ca. 2600 m² Wohnfläche nach DIN 277.
Davon verteilen sich 755 m² auf die Reihenhäuser, 660 m² auf die gereihten Einfamilienhauswohnformen und 1200 m² auf den Geschosswohnungsbau.
Auf Basis dieser Daten lässt sich erkennen, dass die Sozialbauverpflichtung anzuwenden ist. Eine genauere Betrachtung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Maßgeblich wird der Planinhalt durch die Vorhaben- und Erschließungspläne bestimmt, die acht gereihte Einfamilienhäuser vorsehen.

Ergänzende Planinhalte dienen der verbesserten Darstellung:

4.1 Nutzung der Baugrundstücke

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bedarf keiner Gebietsausweisung. Maßgebend sind die Inhalte der Vorhaben- und Erschließungspläne.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 16,17,18,19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplänen zu entnehmen.

Die rechnerische GRZ I von 0,33 bleibt unter der Obergrenze von 0,4 eines Allgemeinen Wohngebiets.

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

Die Baugrenzen regeln die überbaubare Grundstücksfläche.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zementstraße wird planungsrechtlich als Wohnweg mit einer Breite von 5,00 m gesichert.

4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Parallel zur Bundesstraße wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht mit 5,00 m festgesetzt, das dann auch die bestehende Fortführung zum Grasweg nach Süden bildet.

Die gereihten Wohnformen im Hangbereich werden ebenfalls über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen.

4.4 Flächen zur Vorkehrung zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im gekennzeichneten Bereich ist eine Lärmschutzwand anzulegen, wie aus den Vorhaben- und Erschließungsplänen hervorgeht.
Die Lärmschutzwand soll mit 4,00 m Höhe errichtet werden, sodass die Werte der Lärmgefährdung von 70 db(A) tags und 60 db(A) nachts nicht überschritten werden.
Auch die Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien und Terrassen) werden dadurch gesichert und liegen im Rahmen der Pegelwerte von 59 db(A) für ein Allgemeines Wohngebiet. Lediglich an den Randbereichen kommt es zu Überschreitungen, die jedoch noch unterhalb des in der Rechtsprechung als Schwellenwert genannten Bereichs von 62 dB (A) liegen und eine unzumutbare Störung der Kommunikation ermöglichen

Weitergehend sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten.

Hinweise

1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.

1.2 Die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck ist zu beachten.

1.3 Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.

1.4 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.

1.5 Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet "Versteinerungen Holzmaden" (gem. § 22 DSchG).

1.6 Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.

6. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz

Mit der Bebauungsplanänderung werden geringfügig zusätzliche überbaubare Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ausgewiesen. Sie ist damit eine Maßnahme der Innenentwicklung, vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB kann daher abgesehen werden.

Im Geltungsbereich werden keine Schutzgebiete berührt.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung schutzgutbezogen dargestellt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere
Der Geltungsbereich wird im Landschaftsplan als unbewertete Fläche der Biotop-Komplex-Bewertung für Offenland angegeben.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung
Der Geltungsbereich besitzt gemäß Landschaftsplan keine Landschaftsbildqualität, grenzt aber an einen sehr wertigen und mit guter Qualität bezeichneten Ortsrand an.
Der Geltungsbereich selbst besitzt keine Erholungsfunktion grenzt aber an einen Erholungsraum mit sehr hoher Bedeutung an.

Schutzgut Luft und Klima
Der Geltungsbereich wird als Stadt/Stadtrand definiert. Eine vorhandene Belastung ist anzunehmen.
Der Bereich wird im Landschaftsplan als Hangbereich > 5° beschrieben als sehr hohe Bedeutung für die Frischluft- bzw. Kaltluftentstehung.
Durch die Bebauungsplanänderung bleibt die Belastung ähnlich bzw. ändert sich nur geringfügig. Ein Um- bzw. Überströmen der Gebäude ist aufgrund der Stellung möglich.

Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser
Nach Landschaftsplan besitzt der Boden eine geringe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.
Im Altlastenkataster wird die Fläche als B-Fall eingestuft mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer.
Der Geltungsbereich besitzt nach Landschaftsschutzplan eine unbewertete Fläche für die Schutzwürdigkeit des Grundwassers.

Störfallbetriebe

Im Geltungsbereich und dessen Umkreis sind keine Störfallbetriebe vorhaben. Es sind bei den zulässigen Nutzungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten, die entgegen § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes stehen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen der Planung auf in der Umgebung vorhandene Nutzungen

Die Wohnnutzung lässt keine weiteren Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen schließen. Östlich der Bundesstraße grenzen Wohngebiete an.
Die Trennungsfunktion der Bundesstraße lässt auch auf keine erhöhte Schutzwürdigkeit des alten Baumarkt-Areals schließen (dieses soll ebenfalls einer anderen, mit dem Wohnen verträglichen Nutzung zugeführt werden).

7.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten.

Das Heranrücken der Bebauung an die Bundesstraße wurde im Vorfeld der Planung beim Regierungspräsidium angesprochen. Im Rahmen der gemeindlichen Rechtssetzung des Bebauungsplanverfahrens können die strengen Anbauverbotsregelungen des FStrG mit anderen Belangen (Lärmschutz durch Gebäude so nah wie möglich an der Lärmquelle, Schaffung von (gefördertem) Wohnraum und besserer Ausnutzbarkeit der Grundstücke) abgewogen werden.

7.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Kleinere Veränderungen an den Grundstückszuschnitten sind nach Abschluss des Verfahrens zu tätigen.

7.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Die anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger getragen, was auch im Durchführungsvertrag so geregelt ist.
Die Kosten für die Erschließung sowie der Unterhalt wird auf den Vorhabenträger bzw. die zukünftigen Erwerber übertragen.
Ebenfalls im Privatbesitz bleibt die Lärmschutzwand.

Der städtische Haushalt wird somit nicht belastet.

7.5 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	4577 m²
Straßenverkehrsfläche	193 m²
Geltungsbereich	4770 m²

8. Gutachten

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

-Schallimmissionsprognose Büro Kurz+Fischer vom 10.05.2016 / 19.07.2016