

Begründung vom 04.09.2020

Zur Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB und örtlichen Bauvorschriften "Katzensteigle" – 2. Änderung Gemarkung Kirchheim Planbereich Nr. 12.01/2

1. Anlass und Erforderlichkeit

Bei der Verwaltung ist eine Planungsanfrage eingegangen, welche die Aufstockung eines der Gebäude im Geltungsbereich zum Ziel hat. Aufgrund der derzeitigen Festsetzungen in Zusammenspiel mit der entsprechenden Landesbauordnung und BauNVO ist dies jedoch nicht möglich.

An diesem Beispiel wurde die Situation im Bereich Katzensteigle am 10.07.2020 im Gestaltungsbeirat erläutert. Der Gestaltungsbeirat hat sich positiv zu dieser Art der Nachverdichtung geäußert.

Mit der bevorstehenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Aufstockungsmöglichkeit geschaffen werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans kann das Ziel der Innenentwicklung verfolgt sowie eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich vermieden werden.
Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung im Innenbereich und wird im beschleunigten Verfahren gemäß 13 a BauGB durchgeführt.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 0,85 km östlich des historischen Stadtzentrums.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Bebauung entlang der Zementstraße und des Schafhofwegs (Flurstücke Nr. 2277, 2277/14, 2277/4 und 2277/1), im Osten durch den Schafhofweg (Flurstück. Nr. 6043/1), im Süden durch die Streuobstwiesen als Grenze zum Außenbereich (Flurstücke 3137/8 und 3139) und im Westen durch angrenzende Bebauung entlang der Bundesstraße (Flurstück 3120/1) begrenzt.

Der Geltungsbereich besteht im Wesentlichen aus den Flurstücken Nr. 3115, 3116/2, 3116/3, 3116/4, 3116/5, 3116/6, 3116/7, 3116/8, 3117, 3137/1, 3137/2, 3137/3, 3137/4, 3137/5, 3137/6, 3137/7 und 3137/8 sowie durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 2268/1 und 6043/1. Alle genannten Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Kirchheim.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke, welche eine städtebauliche Ordnung benötigen. Ein Einbezug weiterer Flächen wird planerisch nicht für notwendig gehalten. Im weiteren Umfeld sind Aufstockungen bauplanungsrechtlich bereits ermöglicht.

2.2 Tatsächliche Ausgangssituation

2.2.1 Städtebauliche Einbindung

Die Lage des Geltungsbereichs kann als im Ortsrandlage beschrieben werden.

2.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befinden einige bebaute Grundstücke. Die Bebauung ist geprägt von Einzel- und Doppelhäuser auf großen Grundstücken.

2.2.3 Erschließung

Die Flurstücke werden über die Zementstraße bzw. den Schafhofweg erschlossen.

2.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

2.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die umliegenden Straßen, sowie den Fußweg Katzensteigle.

2.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete.

Topografie

Die Topographie im Geltungsbereich ist bewegt.

Lärm

Im Geltungsbereich ergibt sich aus der Lärmkartierung der LUBW 2013 ein Pegel von bis zu 60 db(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 52 db(A) L Night (22 bis 6 Uhr). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet sind damit überschritten, liegen aber noch deutlich unter den gesundheitsgefährdeten Werten.

Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Altlasten

Aus dem Altlastenkataster sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke, bis auf die Straßen und Wege, befinden sich in Privatbesitz.

2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Siedlungsfläche 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 Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar.

2.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Katzensteigle", Planbereich Nr. 12.01/1 vom 04.02.1970 die hier zulässige Nutzung der Flächen. Der aktuelle Bebauungsplan sieht im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung vor, die jedoch keine Aufstockungsmöglichkeiten vorsieht. In den Randbereichen des Geltungsbereichs schneiden andere Bebauungspläne ein.

2.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich ist derzeit keine weitere Planungen bekannt. Nördlich angrenzend wurde 2018 der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Zwischen Katzensteigle und Schafhofweg“- 1. Änderung beschlossen, der eine gereichte zweigeschossige Bebauung zulässt. Westlich des Geltungsbereichs wurde 2019 ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan beschlossen, der eine Bebauung entlang der Bundesstraße ermöglichen soll.

2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

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

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von ca. 8.243 m² auf und liegt damit innerhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB genannten Grenzbereichs zwischen 20.000 m² und 70.000 m² Grundfläche. Mit dem Bebauungsplan werden Vorhaben ermöglicht, die unter einer Fläche von 20.000 m² keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besitzen. Da der Geltungsbereich diese überschreitet, wird zusätzlich eine Vorprüfung durchgeführt. Bei dieser Vorprüfung des Einzelfalls sind zu berührende Aufgabenbereiche von den jeweiligen Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete zu finden, Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung dieser Gebiete existieren nicht, weshalb die Einschätzung von erheblichen Umweltauswirkungen absieht.

Der Bebauungsplan erfüllt damit die Anforderungen, welche an Bebauungspläne der Innenentwicklung gestellt sind und kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen, eine Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 wird durchgeführt.

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:

- Nachverdichtung im Innenbereich

3.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Es werden für das Allgemeine Wohngebiet die Nutzungen gemäß § 4 BauNVO ermöglicht, jedoch ohne die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 + 5 BauNVO, da diese aufgrund ihres Flächenanspruchs ungeeignet sind (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

3.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Durch den Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung als zusätzliches Nichtvollgeschoss ermöglicht werden ohne dabei weiteren Grund und Boden zu versiegeln.

Die Gebäudehöhe von max. 7,00 m ermöglicht es aktuelle Raumhöhen, sowie die Anbringung von Dachbegrünung zu realisieren.

Durch die Festsetzung des Vollgeschossbegriffs und die Anzahl der Wohneinheiten wird sichergestellt, dass eine Überformung des locker bebauten Ortsrandes ausgeschlossen wird.

3.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

Der Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich wird entgegengewirkt.

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

Planalternative 0: Status-Quo-Planung

Der Bebauungsplan in Zusammenspiel der geltenden Landesbauordnung und BauNVO verhindert eine Aufstockung der Gebäude. Um weiteren Wohnraum zu generieren müssten neue Baugebiete erschlossen werden.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planinhalt

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

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird aus dem Rechtsvorläufer übernommen.

Es werden die Nutzungen gemäß § 4 BauNVO ermöglicht. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 + 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstelle) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig, um die vorherrschende Struktur, geprägt von Wohnnutzung nicht negativ zu beeinträchtigen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen haben einen hohen Flächenverbrauch und sind daher im Hinblick auf den schonenden Umgang mit dem Boden nicht gewünscht.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl im Plangebiet beträgt 0,3 und liegt damit unter die Obergrenze des § 17 BauNVO, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die maximale Gebäudehöhe definiert. Die Höhe der Gebäude wird aus der umliegenden Bebauung abgeleitet, um einerseits ein Einfügen der zukünftiger Gebäude in den Bestand und andererseits flächensparsamere dafür aber höhere Bebauung zu schaffen.

Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe, die im Bebauungsplan festgesetzt ist. Eine Unter- bzw. Überschreitung kann aufgrund der Topographie in genanntem Rahmen im Zuge der konkreteren Baugenehmigungsplanung erfolgen.

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

Es wird eine offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen festgelegt, wie sie im Siedlungsbereich bereits vorherrscht. Weiter wird aus dem Rechtsvorläufer der für Doppelhäuser definierte Bereich übernommen, um so eine Mischung an realgeteilter Wohnformen sicher zu stellen.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird von Baugrenzen definiert, die eine lockere Form der Bebauung ermöglichen.

4.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und eine geordnete Parkierung zu sichern.

4.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die wie Gebäude wirken sind in der überbaubaren Fläche zulässig um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Weiterhin können bis zu einem Bruttorauminhalt von 20 m³ solche Nebenanlagen auch in der nichtüberbaubaren Fläche zugelassen werden, um die Bewirtschaftung der Grundstücke zu gewährleisten (bspw. Gartenhütte).

4.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird beschränkt, um eine geringere und absehbare Dichte bzw. Anzahl an Wohneinheiten festzulegen, um einer Überformung entgegen zu wirken.

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entlang des Katzensteigle wird das Leitungsrecht aus dem Rechtsvorläufer übernommen.

4.10 Hinweise

- 3.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben.
- 3.2 Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.
- 3.3 Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.

Es ist daher erforderlich, entsprechende Untersuchungen auf der Vollzugsebene, sobald konkrete Bauvorhaben vorliegen, durchzuführen. In der Regel kann eine mögliche Betroffenheit dieser Arten im Rahmen einer Überprüfung der Gebäude (inkl. Inspektion der Innenräume) und vom Vorhaben betroffener Bäume abgeklärt werden.

Als Ergebnis dieser Untersuchungen (artenschutzrechtliche Relevanzprüfung) können dann ggf. als Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sein.

- 3.4 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 3.5 Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.

5. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz

Mit der Bebauungsplanänderung werden keine neuen, zusätzlichen überbaubaren Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ausgewiesen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete, die von der Planung betroffen wären.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung schutzgutbezogen dargestellt.

Schutzgut Mensch und Kultur

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Bereich von Kirchheim. Der Bereich ist daher schon vorgeprägt und stellt für das Schutzgut Mensch keine Verschlechterung dar. Hinweise zu kulturellen Funden im Gebiet sind derzeit nicht bekannt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich wird im Landschaftsplan als unbewertete Fläche für Biotop-Komplex-Bewertung für Offenland angegeben.

Es sind keine Biotope im Geltungsbereich enthalten.

Die Funktion als Standort für natürliche Vegetation wird als sehr hoch angesehen. Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Flächen versiegelt, weshalb diesem Schutzgut Rechnung getragen wird.

Da es sich um eine Aufstockung durch geänderte Festsetzungen des Bebauungsplanes handelt, wird eine Untersuchung von Arten auf die Vollzugsebene verlagert.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der südliche Rand des Geltungsbereichs weist eine hohe Landschaftsbildqualität auf.

Der Geltungsbereich hat keine Erholungsfunktion.

Die Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer bleibt aufrecht.

Schutzgut Luft und Klima

Der Geltungsbereich wird als Gartenstadt/Stadtrand/Stadt definiert. Eine vorhandene Belastung ist anzunehmen.

Der Geltungsbereich weist ein Frischluft- bzw- Kaltluftentstehungsgebiet auf.

Durch die getroffenen Festsetzungen kann auf den nicht überbaubaren Flächen und den Wiesenbereichen außerhalb des Geltungsbereichs weiterhin Kaltluft entstehen und in Richtung Stadtzentrum strömen.

Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Nach Landschaftsplan besitzt der Boden eine sehr geringe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer.

Der Bereich südlich des Geltungsbereichs hat eine geringe Schutzwürdigkeit für das Grundwasser.

Störfallbetriebe

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

Wie die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zeigt, ruft die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervor. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als von der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, damit ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

6. Auswirkung der Planung

6.1 Auswirkung der ausgeübten Nutzung

Die zulässigen Nutzungen durch die Bebauungsplanänderung haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen in der Umgebung.

6.2 Auswirkung auf den Verkehr

Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr. Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten sorgt für eine verträgliche Abwicklung der Verkehre.

6.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

6.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Es sind keine Kosten zu erwarten.

6.5 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	7.461 m ²
Straßenverkehrsfläche	268 m ²
Gehweg	153 m ²
Verkehrsgrün	361 m ²
Geltungsbereich	8.243 m ²

7. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

7.1 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachform als Flachdach leitet sich aus dem Rechtsvorläufer ab und bildet mit der nördlichen Struktur ein einheitliches Bild.

Flachdächer sind im Sinne der ökologischen Belange zu begrünen und werden als Standard heute vorausgesetzt. Diese Festsetzung stelle eine deutliche Verbesserung zu den bisher nur bekies auszuführenden Dächern dar.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaik können errichtet werden. Das Abrücken von der Attika und die Beschränkung der Höhe vereinbaren die gestalterischen Ansprüche mit den ökologischen/energieerzeugenden Aspekten.

7.2 Äußere Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Offene Stellplätze sind aus ökologischen Gesichtspunkten und zum schonenden Umgang mit Grund und Boden in dauerhaft wasserdurchlässigem Material herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.

7.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an den Stätten ihrer Leistung zulässig und auf die Erdgeschosse zu beschränken, damit keine großflächigen Fremdwerbeanlagen die eigentliche Wohnnutzung negativ beeinträchtigen.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Werbung mit Kastenkörpern und andere als horizontal angeordnete Schriftzüge um das Stadtbild zu wahren und die umliegende Wohnnutzung nicht negativ zu beeinflussen.

7.4 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sind hierfür unzulässig. Teichfolien können nur bei der Anlage von permanent wassergefüllten Gartenteichen zugelassen werden.

7.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das unbelastete Niederschlagswasser vom Dach ist soweit möglich auf dem eigenen Grundstück oberflächennah über eine mindestens 30 cm stark bewachsene Bodenzone dezentral zu beseitigen, zurückzuhalten oder zu nutzen (Regentonnen, Teiche, Zisternen), um den Wasserhaushalt zu schonen.