

**Begründung vom 24.03.2021**

**Zum Bebauungsplan "Dettinger Au - Schießwasen" – 4. Änderung  
Gemäß § 13a BauGB  
Gemarkung Kirchheim  
Planbereich Nr. 17.03/4**

### **1. Anlass und Erforderlichkeit**

Im Rahmen ihrer Innenentwicklungsstrategie betreibt die Stadt aktuell eine Reihe von Konversionsprojekten, darunter schwerpunktmäßig auch im südlichen Kernstadtbereich zwischen der Dettinger / Lenninger Straße und der Bahnstrecke. Dieser war bisher durch gewerbliche Nachfolgenutzungen geprägt und wird nun in Richtung innenstadtnahen Wohnens entwickelt. Ein wichtiges Teilprojekt hiervon ist dabei der Bereich Südbahnhof, für den hiermit ein Bebauungsplanverfahren vorgelegt wird.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel der Innenentwicklung verfolgt und eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich vermieden.

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann jedoch keine Wohnbebauung realisiert werden, da die im Geltungsbereich enthaltene Fläche im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist und im derzeitigen Bebauungsplan gewerbliche Nutzungen festgesetzt sind. Daher ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB notwendig.

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 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. 1,0 km südlich der historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck.

Im Norden wird das Plangebiet durch Bebauung des Flurstücks Nr. 586/5, im Osten durch die Flurstücke Nr. 586, 586/3, 587 und 572/6 und deren Bebauung, im Süden durch einen Teil der neu errichteten Bebauung des Primus Areals auf dem Flurstück Nr. 571 und im Westen durch die bestehende Bahntrasse und durch das Flurstück-Nummer 584/2 begrenzt.

Alle genannten Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Kirchheim.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 572/7 und 572/21, welche eine städtebauliche Neuordnung benötigen. Ein Einbezug weiterer Flächen wird planerisch nicht für notwendig gehalten. Im weiteren Umfeld sind Umnutzungen bauplanungsrechtlich bereits ermöglicht.

#### **2.2 Tatsächliche Ausgangssituation**

##### **2.2.1 Städtebauliche Einbindung**

Der Bebauungsplan liegt an der Bahnstrecke ins Lenninger Tal, grenzt unmittelbar an das östlich gelegene Bosch Areal und an das südlich gelegene Primus Areal an und schafft somit eine städtebauliche Verbindung der neu entstehenden Quartiere.

### 2.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit gewerblich genutzte Flächen. Der Geltungsbereich wird als Siedlungsfläche definiert.

### 2.2.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird von „Beim Südbahnhof“ und von der „Dettinger Straße“ erschlossen.

### 2.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

### 2.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über „Beim Südbahnhof“, sowie über die „Dettinger Straße“.

### 2.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete.

### 2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke sind vollständig in privatem Eigentum.

## 2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

### 2.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Siedlungsfläche (überwiegend für Wohn- und Mischgebiete) 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 sieht für den Bereich des Plangebietes eine gewerbliche Baufläche vor.

### 2.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der rechtsverbindliche qualifizierte Bebauungsplan "Dettinger Au - Schiesswasen", Planbereich 17.03, vom 23.09.1986, die hier zulässige Nutzung der Flächen. Der aktuelle Bebauungsplan sieht für die Flurstücke Nr. 572/7 und 572/21 die gewerbliche Nutzung vor.

### 2.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich sind derzeit keine weitere Planungen bekannt.

## 2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Zum Bebauungsplan gehört ein Vorhaben- und Erschließungsplan, dieser ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

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. 12.319 m<sup>2</sup> auf und erfüllt damit eine der Voraussetzungen des Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Mit dem Bebauungsplan werden Vorhaben ermöglicht, die unter einer Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besitzen. Wenn 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:

- Qualifizierung / Aktivierung der erschlossenen Bereiche in der Stadt
- Verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich
- Vermeidung von Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich
- Schaffung neuen Wohnraums
- Bessere Verbindung der angrenzenden Quartiere durch die neu entstehenden Wegebeziehungen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung der Bauvorhaben geschaffen werden.

### 3.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Es werden die Nutzungen gemäß §§ 4 und 6 BauNVO ermöglicht. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

### 3.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Bei der Fläche handelt es sich um eine gewerbliche Fläche, welche umgenutzt wird. Somit ist ein maßvoller Umgang mit Grund und Boden sichergestellt und die Ausweisung neuer Flächen wird vermieden. Durch die Aktivierung des Plangebietes entsteht in kurzer Distanz zur Innenstadt Wohnraum, wodurch eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch Kfz vermieden wird.

### 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?

Im Rahmen des Wettbewerbs zum benachbarten Quartier „Alte Wollspinnerei“ wurden auf dem hier vorliegenden Areal zunächst ebenfalls Geschossbauten vorgeschlagen. Diese Zielsetzung wurde vor dem Hintergrund der Überlegungen überarbeitet, verschiedene Zielgruppen anzusprechen, um eine gemischte Wohnbevölkerung sicherzustellen, in diesem Fall durch die Planung verdichteter Einfamilienhäuser.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan verhindert die Ausweisung neuer Flächen und schafft zugleich neuen Wohnraum. Außerdem wird die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne der Nachverdichtung ermöglicht.

## 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich derzeit als gewerbliche Baufläche dar. Mit der Bebauungsplanänderung soll aus der Baufläche ein Mischgebiet entwickelt werden. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

## **4. Planinhalt**

Der städtebauliche Entwurf sieht eine flächensparende und nachbarschaftsbezogene Bebauung mit - im Wesentlichen – 2- bis 3 – geschossigen, versetzt angeordneten Reihenhäusern vor. Diese umschließen einen gemeinsamen attraktiven Quartiersplatz, der sowohl Kommunikationsraum als auch Verkehrsraum ist – für die Anlieger auch für Kfz, im Übrigen mit einem Geh- und Fahrrecht für die Öffentlichkeit ausgestattet. Eine Süd-Nord-Querung ist für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen, sodass eine Verbindung – ausgehend vom Primus-Areal – für den nicht motorisierten Verkehr stattfinden kann und zugleich kurze Wege ermöglicht werden.

Die beiden Eingangssituationen des Entwurfs werden durch Geschossbauten markiert. Im Übergangsbereich zur „Alte Wollspinnerei“ im Süden und zum künftigen Projekt „Bosch-Areal“ im Osten entsteht an zentraler Stelle im alten Kutscherhaus ein Kindergarten, wodurch dem Gedanken „kurze Beine - kurze Wege“ Rechnung getragen wird und somit der zukünftig entstehende Bedarf an Betreuungsangeboten gedeckt wird.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt nördlich durch „Beim Südbahnhof“. Die Parkierung für die Anwohner des Quartiers erfolgt über private Stellplätze, in Form von offenen und überdachten gemeinschaftlichen Stellplätzen, sowie über Tiefgaragenstellplätze. Hiermit werden eine höhere gestalterische Qualität und sparsamere Erschließungsflächen innerhalb des Quartiers erreicht

Das neu entstehende Quartier mit seinen wechselhaft angeordneten baulichen Einfamilienhäusern stellt ein attraktives Angebot für die Zielgruppe „Familie“ dar. Mit seiner Maßstäblichkeit fügt es sich gleichzeitig in die umliegende bauliche Struktur ein.

Der zentrale Quartiersplatz nimmt die Entwässerungsfunktion auf. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt dezentral. Die Veränderungen des Bebauungsplanes führen zu keiner Verschlechterung des bestehenden Kanalnetzes. Eine Einleitung erfolgt wie bisher auch.

## **I. Hinweise**

- 1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben.
- 1.2 Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.
- 1.3 Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- 1.4 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

## **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.

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Flächen versiegelt, weshalb diesem Schutzgut Rechnung getragen wird.

### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich weist keine bedeutende Landschaftsbildqualität auf und hat keine Erholungsfunktion. Die Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer wird aufrechterhalten.

### Schutzgut Luft und Klima

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

Der Geltungsbereich weist kein Frischluft- bzw- Kaltluftentstehungsgebiet auf.

#### Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Nach Landschaftsplan besitzt der Boden eine sehr geringe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe. Der Landschaftsplan weist allerdings auf mögliche Altlasten hin.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem HQ<sub>extrem</sub>-Überschwemmungsgebiet. Der östliche Rand des Geltungsbereichs befindet sich minimal in einem HQ<sub>100</sub>-Überschwemmungsgebiet.

Der Geltungsbereich hat außerdem eine geringe Schutzwürdigkeit für das Grundwasser und weist laut Landschaftsplan Altlasten auf.

#### 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, 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 beschränkte Anzahl 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

Die durch die Änderung entstehenden Kosten werden vom Auftraggeber übernommen.

### 6.5 Flächenbilanz

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| <i>Allgemeines Wohngebiet</i> | <i>9.058 m<sup>2</sup></i>  |
| <i>Verkehrsfläche</i>         | <i>3.262 m<sup>2</sup></i>  |
| <i>Geltungsbereich</i>        | <i>12.319 m<sup>2</sup></i> |