

Begründung vom 09.08.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hungerbrünnele" – 2. Änderung gemäß § 13 a BauGB Planbereich Nr. 27.02/2 Gemarkung Kirchheim

1. Anlass und Erforderlichkeit

Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, welcher jedoch keine wohnbauliche Aktivierung ermöglicht.

Bei der Verwaltung ist daher eine Planungsanfrage eingegangen, welche eine Reihenhausbebauung auf dem Flurstück 4159/15 zum Inhalt hat.

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann die geplante Bebauung nicht realisiert werden.

Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan weist Gartenland aus.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung geschaffen werden.

2. Verfahren

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung der Innenbereiche (Maßnahme der Innenentwicklung) und soll das bestehende Grundstück neu ordnen. Es erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 1.514 m² auf und liegt damit unter der in § 13a BauGB genannten Grenze von 20.000 m² Grundfläche. Mit dem Bebauungsplan werden Vorhaben ermöglicht, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besitzen. 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 § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 1,8 km südöstlich der historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck im Zwischenbereich der Wohnbebauung Lindele/Pfaffenhalde/Hungerbrünnele und dem Gewerbegebiet Bohnau.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf dem Flurstück 4159/15 (Gemarkung Kirchheim), das Flurstück 4100 wird angeschnitten. Das Plangebiet wird im Norden durch die Tannenbergsstraße (Flurstück 4100), im Osten durch einen Feldweg (Flurstück 4104), im Süden durch das Stiftung Tragwerk (Flurstück 4251) und im Westen durch die bestehende Bebauung „Beim Hungerbrünnele“ begrenzt.

Ein Einbezug weiterer Flächen wird für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht für notwendig gehalten.

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation

3.2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich befindet sich am Rande der Wohnbebauung Lindele/Pfaffenhalde/Hungerbrünnele. Der Bereich kann trotz seiner Ortsrandlage noch als integrierter Standort im Stadtgefüge eingestuft werden.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befindet sich derzeit verschieden Bewuchs, sowie für die Gartennutzung notwendige Schuppen.

3.2.3 Erschließung

Die Flurstücke werden über die Tannenbergstraße erschlossen.

3.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

3.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Flurstücke werden über die Tannenbergstraße versorgt.

3.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Natur und Landschaft

Bei der privaten Gartennutzung überwiegt die Nutzung als Wiesenfläche. Das Grundstück ist von Bäumen gesäumt.

Lärm

Im Geltungsbereich ergibt sich aus der Lärmkartierung der LUBW 2013 ein Pegel von 57 bis 58 db(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 50 bis 51 db(A) L Night (22 bis 6 Uhr). Die Richtwerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet sind damit eingehalten und die Werte befinden sich unterhalb den gesundheitsgefährdeten Grenzwerten.

Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW ist der Geltungsbereich nicht von HQ₁₀₀ betroffen.

3.2.7 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 4159/15 ist in privatem Besitz; das Flurstück 4100 gehört der Stadt Kirchheim unter Teck.

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 den Teil als Wohnbaufläche dar.

3.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Hungerbrünnele", Planbereich 27.02, vom 01.10.1980, die hier zulässige Nutzung der Flächen im Umfeld als Wohnbaufläche und Kinderheim, mit durchgrünten Strukturen aus öffentlichen und privaten Grünflächen.

3.3.4 Sonstige Planungen

Südlich angrenzend laufen derzeit Planungen zu einer Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Bohnau. Das dafür notwendige Bebauungsplanverfahren „Bohnau-Süd“ ist bereits aufgestellt. Die Planung der Reihenhausbebauung ist darauf abzustellen.

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 eines Übergangs von Wohnnutzung zum Gewerbegebiet

4.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Der Bebauungsplan ermöglicht die Nutzungen, welche in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellt sind. Diese sind Wohnen und Gewerbenutzung nach Maßgaben eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO.

4.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Durch den Bebauungsplan werden Wohnraum und Gewerbemöglichkeiten geschaffen.

4.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

Die Aktivierung der als Gartenland untergenutzten Fläche 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?

Ursprünglich sollte die Parkierung gebündelt im westlichen Bereich des Geltungsbereichs untergebracht werden.

Es wurde jedoch angeregt diese auf die Ostseite zu verschieben, um eine Eingrünung zu den Bestandsgebäuden zu ermöglichen und den Reihenhäusern noch Westsonne zu geben. Gleichzeitig werden die Parkierung, sowie Nebenanlagen für Fahrräder und Müll im Osten zum geplanten Gewerbegebiet hin gebündelt.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keinen Gebietstyp fest. Die Einordnung erfolgt jedoch im Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung im Norden und dem geplanten Gewerbegebiet im Süden als faktisches Mischgebiet.

Die Fläche ist im Rahmen der Berichtigung anzupassen.

5. Planinhalt

Der Planungsinhalt wird maßgeblich durch die beiliegenden Objektpläne geregelt. In Ergänzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist für Realisierung der Maßnahme zwischen Bauherr und Stadt gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem u.a. auch die Fristen für die Fertigstellung des Bauvorhabens zu regeln sind.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Reihenhausbauung in zwei Zeilen vor, die die bestehende Struktur der beiden nördlich gelegenen Einfamilienhäuser aufgreift.

Eines der sieben Reihenhäuser ist gewerblicher Natur, wodurch eine Nutzungsmischung gewährleistet wird.

Die Gebäude besitzen zwei Vollgeschossen und eine Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss bei einer Traufhöhe von 6,00 m und einer Firsthöhe von 11,00 m.

Die Planung übernimmt funktional die Schnittstelle zwischen umliegendem Wohngebiet und Gewerbegebiet. Auch die Höhenentwicklung der geplanten zweigeschossigen Gebäude verbindet die eingeschossige Einfamilienhausbauung (Traufhöhe 3,00 m / Firsthöhe 7,00 m) mit dem bestehenden Gewerbegebiet auf der nördlichen Seite der Tannenbergsstraße (viergeschossig mit Flachdach möglich).

Die Parkierung erfolgt oberirdisch in Form von Stellplätzen bzw. begrünten Carports. Ergänzt wird die gebündelte Parkierung durch Nebenanlagen für Müll und Fahrräder.

Die Durchgrünung aus dem Rechtsvorläufer wird über größere und kleinere Pflanzungen fortgesetzt. Gegen die Tannenbergsstraße werden sechs Baumpflanzungen festgesetzt. Um die Gartenbereiche der bestehenden Einfamilienhäuser wird zum Sicht- und Lärmschutz ein Pflanzgebot festgesetzt.

Die Freiflächenplanung sieht keine Schottergärten vor; dies ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan somit nicht explizit festzusetzen. Zusätzlich regelt die Landesbauordnung die Nutzung der nicht überbaubaren Flächen.

Auf den begünstigten Dachflächen nach Südwesten ist eine Photovoltaikanlage bzw. solare Nutzung vorgesehen und den Objektplänen zu entnehmen. Auf eine separate Festsetzung kann daher verzichtet werden.

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.

6. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz

Mit der Bebauungsplanänderung werden 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 Mensch

Die vorhandene Lärmbelastung durch den Verkehr wird als verträglich eingestuft. Im weiteren Verfahren sind die nutzungsbedingten Lärmemissionen zu untersuchen.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die südliche Grenze des Geltungsbereichs besitzt gemäß Landschaftsplan eine sehr Landschaftsbildqualität und die Qualität des Ortsrandes wird als schlecht eingestuft. Der Geltungsbereich selbst besitzt keine Erholungsfunktion.

Die neue Planung fasst den Ortsrand durch seine Bebauung und wertet ihn mit Durchgrünung auf.

Schutzgut Luft und Klima

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

Der Landschaftsplan ordnet die Fläche als Hangbereich 2-5° mit hoher Bedeutung ein. Aus lokalklimatischen Gründen kann die geplante Bebauung realisiert werden, der Kaltluftstrom zerfasert an der bestehenden Bebauung. Ein Um- bzw. Überströmen der Gebäude ist aufgrund der Stellung möglich.

Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

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

Im Altlastenkataster ist kein Vermerk.

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 durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen lassen derzeit keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen schließen.

Das Nebeneinander von faktischem Mischgebiet zu Wohn- und Gewerbegebieten wird als verträglich gesehen. Das Gebiet nimmt eine Scharnierfunktion im Sinne der Nutzungsübergänge ein.

7.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Die zusätzlichen Kfz-Verkehre lassen sich voraussichtlich ohne flankierende Maßnahmen im bestehenden Straßennetz über die Tannenbergstraße als Sammelstraße abwickeln.

7.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Im nördlichen Bereich ist von Seiten des Vorhabenträgers ein Streifen von ca. 65 m² zu erwerben. Die derzeitige Nutzung als Verkehrsgrünfläche kann entfallen, wenn wie in der Planung dargestellt entsprechende Begrünung erfolgt.

7.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Die Kostentragung erfolgt über den Vorhabenträger und wird über den Durchführungsvertrag abgesichert.

7.5 Flächenbilanz

Plangebiet	1.514 m ²
Geltungsbereich	1.514 m ²

8. Gutachten

Derzeit sind noch keine Gutachten erstellt worden.