

Begründung vom 07.09.2021

**Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB
"An der Neuen Straße " – 4. Änderung
Gemarkung Nabern
Planbereich Nr. 48.01/4**

1. Anlass und Erforderlichkeit

Bei der Verwaltung ist eine Planungsanfrage eingegangen, welche die Neuerrichtung in Form von drei Mehrfamilienhäusern im Geltungsbereich zum Ziel hat. Die Neuerrichtung erstreckt sich über das Flurstück Nr. 276.

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

Die Grundzüge des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes werden aufgegriffen, dabei erfolgt die Bebauung im Sinne der offenen Bauweise mit entsprechenden Abstandsflächen. Die Dachneigung (45° - 50°) bleibt ebenfalls weiterhin erhalten. Die Geschossigkeit der neu entstehenden drei Gebäude wird im Vergleich zum Rechtsvorläufer (2 – 3 Geschosse) auf 3 - 4 Geschosse erhöht. Zwei der drei Gebäude befinden sich innerhalb des vorgegebenen Baufensters, eines wird jedoch nach Westen abgerückt und überschreitet dadurch das festgesetzte Baufenster des Rechtsvorläufers.

Derzeit besteht eine hohe Nachfrage des Wohnraumangebotes in Kirchheim unter Teck und Umgebung. Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „An der Neuen Straße“ – 4. Änderung werden 18 Wohneinheiten geschaffen.

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 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß 13 a BauGB durchgeführt.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Teilort Nabern und liegt ca. 4,7 km südöstlich des historischen Stadtzentrums Kirchheim unter Teck.

Im Norden wird das Plangebiet durch das Flurstück Nummer 275/1 und dessen Bebauung begrenzt. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Bissinger Straße (Flurstück Nummer 286) und im Südwesten durch die Neue Straße (Flurstück Nummer 273) begrenzt.

Alle genannten Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Nabern.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über das Flurstück Nummer 276, welches eine städtebauliche Neuordnung benötigt. Ein Einbezug weiterer Flächen wird planerisch nicht für notwendig gehalten.

2.2 Tatsächliche Ausgangssituation

2.2.1 Städtebauliche Einbindung

Die Lage des Geltungsbereichs kann als Stadtrandlage beschrieben werden.

2.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befindet sich ein bereits bebautes Grundstück. Die umliegende Bebauung ist geprägt von Einzel- und Doppelhäuser auf großzügigen Grundstücken angrenzend zur Kulturlandschaft.

2.2.3 Erschließung

Das Flurstück wird über die Neue Straße und über die Bissinger Straße erschlossen. In einer Entfernung von ca. 200 m befinden sich ÖPNV Haltestellen, welche eine Verbindung nach Kirchheim unter Teck, Bissingen an der Teck und nach Weilheim an der Teck mit einer halbstündlichen Taktung ermöglichen.

2.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

2.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Neue Straße und über die Bissinger Straße.

2.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete.

Topografie

Die Topographie im Geltungsbereich ist minimal bewegt.

Lärm

Im Geltungsbereich ergeht aus der Lärmkartierung der LUBW 2013 ein Pegel von bis zu 49 dB(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 42 dB(A) L Night (22 bis 6 Uhr). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Dorfgebiet sind somit eingehalten und unterschreiten außerdem auch diese Orientierungswerte.

Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Altlasten

Aus dem Altlastenkataster sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück des räumlichen Geltungsbereichs befindet 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 (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 stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Neue Straße / Nord", Planbereich Nr. 48.01 vom 18.09.2003 die hier zulässige Nutzung der Flächen. Der aktuelle Bebauungsplan sieht im Geltungsbereich für das Flurstück Nummer 276 ein Dorfgebiet mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung vor.

2.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich ist 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 Bebauungsplanes. Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

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

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von ca. 2.164 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:

- Qualifizierung / Aktivierung der bereits erschlossenen Bereiche im Ortsinneren
- Umnutzung bereits genutzter Flächen
- Vermeidung von Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich
- Verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich
- Schaffung neuen Wohnraumes in Form einer quartiersorientierten Bebauung
- Herstellung städtebaulicher Verbindungen und Schaffung eines Ortsauftaktes

Ein Investor beabsichtigt das Wohnhaus auf dem Flurstück Nr. 276 abzurechen und über eine maßvolle Nachverdichtung Wohnraum zu schaffen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Bauvorhaben zu ermöglichen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung des Bauvorhabens geschaffen werden. Gleichzeitig wird das Ziel der Innenentwicklung verfolgt sowie die Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich vermieden.

3.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Es werden drei Geschossbauten ermöglicht.

3.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Es wird ein maßvoller Umgang mit Grund und Boden in Form einer angemessenen Nachverdichtung auf einer bereits beanspruchten Fläche sichergestellt.

3.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan verhindert die Ausweisung und Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich und der damit verbundenen Erschließungskosten.

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

Planalternative 0: Status-Quo-Planung

Ohne eine Bebauungsplanänderung würde eine deutliche Mindernutzung der Fläche aus dem Flurstück Nr. 276 hervorgehen. Dieser Aspekt wirkt sich positiv auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden – unter Vermeidung der Inanspruchnahme neuer, unbelasteter Flächen – aus. Die Mindernutzung ist nicht nur anhand der Anzahl der auf dem Flurstück Nr. 276 möglichen Gebäude zu sehen, sondern wird auch durch die Geschossigkeit der neu entstehenden Gebäude deutlich.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

4. Planinhalt

Städtebauliche Entwicklung

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich an der Gabelung der Neuen Straße und der Bissinger Straße. Die im Geltungsbereich enthaltene Bebauung fungiert als verbindendes Element zu der Bebauung östlich und westlich der Bissinger Straße und sorgt gleichzeitig für eine Abrundung entlang der Neuen Straße.

Bauliche Struktur

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht eine Bebauung in Form von drei Mehrfamilienhäusern mit jeweils sechs Wohneinheiten vor. Jedes Gebäude besitzt jeweils 3x2-, 2x3- und 1x4- Zimmer-Wohnungen, welche ein attraktives Angebot für verschiedene Lebensformen schaffen. Die Mehrfamilienhäuser passen sich dem Verlauf des Baufensters aus dem Rechtsvorläufer zu einem Großteil an. Die Mehrfamilienhäuser werden als Haus I, Haus II und Haus III definiert. Die Reihenfolge ist den zugehörigen Plänen zu entnehmen. Lediglich das mittlere Gebäude (Haus II) wird westlich versetzt positioniert, um so den erforderlichen Abstandsflächen Rechnung zu tragen und zugleich die Struktur innerhalb des Geltungsbereiches aufzulockern. Haus I und Haus II beinhalten drei Vollgeschosse, das südlich gelegene Haus III erhält vier Vollgeschosse. Haus III erzielt somit eine Wirkung auf den Stadteingang und formt diesen zugleich. Die höhere Geschossigkeit des Hauses III ist auf dessen Nutzung in der Erdgeschosszone (s. Abs. Nutzungen) und der darüber liegenden Wohneinheiten zurück zu führen. Des Weiteren erzielen die neu errichteten Gebäude eine moderne Wirkung auf die ländlich geprägte Struktur und sorgen zugleich für einen Ortsauftakt am südlichen Rand des Teilortes Nabern.

Nutzungen

Innerhalb des Quartiers ist überwiegend Wohnen vorgesehen. Lediglich Haus 3 erhält in der Erdgeschosszone eine gewerbliche Nutzung mit einer Fläche von ca. 138 m².

Freiraum

Die drei Gebäude umfassen einen gemeinsamen öffentlichen Raum, welcher als attraktiver Platz mit einem zentral gelegenen grünen Akzent gestaltet ist. Der Platz bietet sowohl Raum für Kommunikation als auch zu verkehrlichen Zwecken – für die Anlieger auch für Kfz, im Übrigen mit einem Geh- und Fahrrecht für den nicht motorisierten Individualverkehr der Öffentlichkeit ausgestattet. Gleichzeitig ermöglicht der öffentliche Raum eine verkürzte Ost-West-Querung und führt zu einer Belebung des öffentlichen Raumes.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt östlich durch die „Bissinger Straße“ und westlich durch die „Neue Straße“. Die Parkierung für die Anwohner des Quartiers erfolgt über private Stellplätze, in Form von offenen Stellplätzen, sowie über Tiefgaragenstellplätze. Hiermit werden eine höhere gestalterische Qualität und sparsamere Erschließungsflächen innerhalb des Quartiers erreicht. Der gewerblichen Nutzung werden ebenfalls Stellplätze zugeordnet.

5. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz

Mit der Bebauungsplanänderung werden keine neuen, zusätzlichen überbaubaren Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ausgewiesen. Wie bereits im Punkt 2.4 erläutert, wird von einem Umweltbericht abgesehen.

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 Nabern. 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. Da es sich um eine Neuerrichtung durch geänderte Festsetzungen des Bebauungsplanes handelt, wird eine Untersuchung von Arten auf die Vollzugsebene verlagert. Dies wird ergänzend in einem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich selbst besitzt keine Landschaftsbildqualität und enthält zugleich keine Erholungsfunktion. Der südwestliche Rand des Geltungsbereichs weist eine geringe Distanz zu einer mittleren Landschaftsbildqualität auf.

Die Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer bleibt aufrecht bzw. wird optimiert.

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. Zugleich befindet sich der Geltungsbereich nicht in einer Kaltluftabflussbahn und führt somit zu keinerlei Behinderung im Hinblick auf die Frischluftzufuhr.

Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Nach Landschaftsplan wird der Geltungsbereich als Siedlungsfläche aufgeführt. Die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe des Bodens ist nicht bewertet

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer.

Die Schutzwürdigkeit des Grundwassers wird im Geltungsbereich gemäß des Landschaftsplanes als unbewertete Fläche angegeben.

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 geplante Anzahl der Wohneinheiten schließt wahrnehmbare Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung aus.

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

Grundstücksbereich	2.164 m ²
Geltungsbereich	2.164 m ²