

# Begründung vom 17.03.2021 / 22.10.2021

## **zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13a BauGB "Neues Schulhaus" - 2. Änderung Gemarkung Nabern Planbereich Nr. 51.03/2**

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neues Schulhaus“, Planbereich Nr. 51.03 vom 06.12.1967 und seiner 1. Änderung „Gießnauhalle“, Planbereich 51.03/1 vom 05.11.2011 soll ein Kindergarten errichtet und das Schulgebäude saniert werden. Hierdurch ist im Wesentlichen eine Veränderung der Festsetzungen zur Größe und Lage der überbaubaren Flächen und der Stellplatzflächen erforderlich.

### **2. Planerische Rahmenbedingungen**

#### 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 200 m westlich der Ortsmitte von Nabern.

Der Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück Nr. 660, Gemarkung Nabern. Im südlichen Teil dieses Flurstücks befindet sich die Gießnauhalle und im nördlichen Teil die Schule. Südlich der Schule, entlang der Seestraße ist die Errichtung des neuen Kindergartengebäudes beabsichtigt, dass über eine gemeinsame Eingangshalle mit dem Schulgebäude verbunden wird.

#### 2.2 Tatsächliche Ausgangssituation

##### 2.2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die Seestraße und im Süden an die Neue Straße. Die umgebende Bebauung ist wohnbaulich geprägt.

##### 2.2.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich beinhaltet ausschließlich öffentliche Nutzungen, die dafür erforderlichen Stellplatzflächen und eine in der Mitte gelegenen Grünfläche. Um den Raum mit der zentralen Grünfläche nach Nordwesten zu schließen, soll die Lage des bisherigen Kindergartens an die Seestraße verlagert werden.

##### 2.2.3 Erschließung

Für Fußgänger und den nicht motorisierten Verkehr ist der Geltungsbereich über den Johannes-Konzelmann-Weg zu erreichen. Hier werden auch Fahrradabstellmöglichkeiten angeboten. An der Seestraße sind die Zufahrten zu den Stellplatzflächen von Schule, Kindergarten und Gießnauhalle angeordnet.

##### 2.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Der Geltungsbereich wird derzeit ausschließlich für Gemeinbedarfseinrichtungen genutzt.

### 2.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Leitungen für Ver- und Entsorgung liegen in den angrenzenden Verkehrsflächen des Johannes-Konzelmann-Wegs und der Seestraße.

### 2.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Teile des Geltungsbereichs sind nicht versiegelt und weisen Grünflächen und Baumbestand auf.

### 2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück ist im Eigentum der Stadt.

## 2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

### 2.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbands Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet 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 Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eine Fläche für Gemeinbedarf Schule, Kindergarten vor. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein neuer Flächennutzungsplan befindet sich in der Aufstellung.

### 2.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets setzt die rechtsverbindliche qualifizierte Bebauungsplanänderung „Gießnauhalle“, Planbereich Nr. 51.03/1, vom 05.11.2011, die hier zulässige Nutzung der Flächen als Gemeinbedarfsfläche und Wohnbaufläche fest.

### 2.3.4 Sonstige Planungen

Auf der östlichen Seite der Seestraße, auf der sich der Gehweg zu Schule und Kindergarten befindet, soll ein Fußgängerüberweg mit Mittelinsel über die K 1250 Neue Straße gebaut werden. Als Rechtsgrundlage wird hier eine verkehrsrechtliche Anordnung dienen. Der Fußgängerüberweg ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

## 2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient auch der Änderung einer Teilfläche des Bebauungsplans von allgemeinem Wohngebiet in Fläche für Gemeinbedarf. Mit der Änderung der Art der Nutzung ist ein Grundzug der Planung von dieser Änderung betroffen. Daher wird ein

Verfahren gemäß § 13 a BauGB gewählt. Der Flächennutzungsplan stellt hier noch eine Gemeinbedarfsfläche dar.

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 11 093 m<sup>2</sup> auf und wird eine zulässige überbaubare Grundfläche unter der in § 13a BauGB genannten Grenze von 20 000 m<sup>2</sup> festsetzen. Mit dem Bebauungsplan wird ein Vorhaben ermöglicht, das eine Gemeinbedarfsnutzungen in Form eines Kindergartens ermöglicht. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht bei einem solchen Vorhaben nicht. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine FFH- und Vogelschutzgebiete. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung dieser Gebiete existieren nicht.

Der Bebauungsplan erfüllt damit die Anforderungen, die an Bebauungspläne der Innenentwicklung gestellt werden. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

### **3. Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Ziele und Zweck der Planung**

3.1.1 Mit dem Bebauungsplan soll das folgende städtebauliche Ziel verfolgt werden:

- Schaffung eines qualitätvollen Aufenthaltsbereichs innerhalb des Schulgeländes durch Schließung der Raumkante zur Seestraße mittels einer geänderten Anordnung des Kindergartengebäudes.

#### 3.1.2 Art der Nutzung

Das Gebiet dient weiterhin vorrangig der Nutzung als Schul- und Kindergartenstandort.

3.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

- Fassung des Straßenraums durch eine Raumkante entlang der Seestraße.
- Aufwertung des Schulhofbereichs durch Neugestaltung unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestands.

#### **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für Gemeinbedarf Schule, Kindergarten dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4. Planinhalt**

#### **4.1 Städtebauliche Entwicklung**

Das Gebiet wird auf drei Seiten durch Baufenster / Baustreifen und auf der vierten Seite durch eine Reihe von Bäumen begrenzt. Hierdurch entsteht eine Platzsituation im Inneren, die durch die Gestaltung der Außenanlagen eine hohe Aufenthaltsqualität erhält.

#### **4.2 Baustruktur**

Schule und Kindergarten bilden einen abgewinkelten Baukörper, der zusammen mit dem Einzelbaukörper der Gießnahhalle einen Raum zur Neuen Straße und zur Seestraße begrenzt.

#### 4.3 Erschließung

Die Erschließung wird über die Seestraße und den Johannes-Konzelmann-Weg gewährleistet. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Bushaltestelle „Gartenstraße Nabern“ und gilt somit nach den Vorgaben des Nahverkehrsplans als durch den Öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

#### **5. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz**

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Rechtsgrundlage geschaffen, einen Kindergartenneubau entlang der Seestraße zu errichten. Es handelt sich daher um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Schutzgebiete sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Im Verfahren gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, damit ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Die daraus resultierenden Festsetzungen zum Artenschutz wurden in den Bebauungsplan übernommen.

#### **6. Auswirkung der Planung**

##### 6.1 Auswirkung der ausgeübten Nutzung

Durch den Neubau des Kindergartens und dem daraus resultierenden Stellplatznachweis ist mit einem höheren Versiegelungsgrad zu rechnen. Durch die zu verschiedenen Zeiten stattfindende Belegung der Stellplätze der Gießnauhalle am Nachmittag und Abend sowie der Schule und des Kindergartens tagsüber lässt sich der Stellplatznachweis jedoch minimieren.

##### 6.2 Auswirkung auf den Verkehr

Da die Kapazität des Kindergartens erhöht wird, ist auch mit einer Zunahme des Hol- und Bringverkehrs zu rechnen. Durch ein vergrößertes Angebot an Fahrradabstellmöglichkeiten kann Einfluss auf die Verkehrsmittelwahl genommen werden.

##### 6.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

##### 6.4 Flächenbilanz

Fläche für Gemeinbedarf (Gesamtfläche) 11.093 m<sup>2</sup>

#### **7. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

##### 7.1 Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es werden Beschränkungen der Gebäudehöhe festgesetzt, um das Einfügen in die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung zu gewährleisten.