

Begründung vom 11.11.2021

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Rossbergstraße – Hohenbolweg" - 9. Änderung und örtliche Bauvorschriften Gemarkung Kirchheim Planbereich Nr. 17.01/9

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan „Rossbergstraße - Hohenbolweg“ – 5. Änderung ist am 20.10.1984 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan setzt einen städtebaulichen Entwurf aus den 1980er Jahren im größeren Kontext im südöstlichen Stadtgebiet (zwischen Eichendorffstraße, Dettinger Straße und Tannenbergsstraße) um und bezieht so auch die Flächen südlich der Weisestraße mit ein.

Auf der südlichen Seite der Weisestraße existiert ein großes Baufenster. Die Planung eines Investors sieht eine Verschiebung eines Baukörpers in nicht untergeordnetem Maß über die Baugrenze vor, um im Norden den Baumbestand zu schützen und das denkmalgeschützte „Schweizerhaus“ freizustellen.

Zur Umsetzung dieser Ziele bedarf es einer Bebauungsplanänderung.

2. Verfahren

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient als Maßnahme der Innenentwicklung. Die bestehende Situation soll eine städtebauliche Anpassung erfahren und den Bereich für zukünftige Entwicklungen gestalten (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Bebauungsplanverfahren erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 4.227 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. 1,0 km südlich der historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck und befindet sich in integrierter Lage.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf den Flurstücken 581/4 und 581/5 Gemarkung Kirchheim.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Weisestraße, im Osten durch die Raunerstraße, im Süden durch das Gelände des Polizeireviers und im Westen durch bestehende Bebauung (Dettinger Straße 95) begrenzt.

Weitere Flächen sind für die Planung derzeit nicht erforderlich und benötigen keine Überplanung.

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation

3.2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich befindet sich an integrierter Lage im südöstlichen Stadtgebiet. Der Geltungsbereich ist trotz seiner parkartigen Ausgestaltung im städtebaulichen Gefüge der Weisestraße eingebunden.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befinden sich ein denkmalgeschütztes Gebäude (Schweizerhaus), sowie eine Vielzahl von Bäumen und ein villenartiges Bestandsgebäude.

3.2.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt derzeit über die Weisestraße.

Die Anbindung an den ÖPNV wird über die nur ca. 200 m entfernte Bushaltestelle „Polizeiwache“ abgedeckt, die eine Verbindung ins Stadtzentrum/Bahnhof ermöglicht, wie aber auch Fahrtmöglichkeiten in Richtung Lenninger Tal oder in den Ortsteil Nabern.

3.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

3.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt derzeit über die Weisestraße.

3.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich befindet sich dichter, parkartiger Baumbestand, welcher von einer mannshohen Einfriedungsmauer umgeben ist. Es wurden ca. 40 Bäume aufgemessen, die einen Stammdurchmesser von 0,20 m bis 1,00 m, sowie einen Kronendurchmesser bis zu 15,00 m aufweisen. Die Bäume entlang der Weisestraße haben eine Höhe von ca. 15 bis 20 m und prägen die Straßenachse.

Der parkartige Charakter setzt sich auf den südlich und westlich gelegenen Grundstücken fort.

Lärm

Im Geltungsbereich ergeht aus der Lärmkartierung der LUBW 2013 ein Pegel von ca. 55 dB(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von ca. 49 dB(A) L Night (22 bis 6 Uhr).

Dies entspricht tagsüber sogar den Orientierungswerten der DIN 18005 und ist weit unter der Zumutbarkeitsschwelle von 70 db(A) tags / 60 db(A) nachts.

Das Umfeld ist geprägt von wohnbaulicher Nutzung. Lediglich im Süden nimmt das Polizeirevier eine Sondernutzung ein. Lärmprobleme sind daher nicht zu erwarten.

Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW ist der Geltungsbereich nicht von einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀), noch von einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b WHG (HQ_{extrem}) betroffen.

3.2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich in privatem Besitz.

3.2.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich folgendes denkmalgeschützte Gebäude/Objekte:

- Weisestraße 10 („Schweizerhaus“)
- Einfriedungsmauer

3.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Regionalplan

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

3.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der am 20.10.1984 in Kraft getretene Bebauungsplan „Rossbergstraße - Hohenbolweg“ – 5. Änderung, Planbereich 17.01/5, die hier zulässige Nutzung der Flächen. Im festgesetzten Mischgebiet ist ein großzügiges Baufenster ausgewiesen mit zwei bis drei Vollgeschossen (Traufhöhe 8,40 m / Firsthöhe 13,0 m plus Sockel von maximal 1,30 m), sowie einem Pflanzgebot im Norden zur Straße.

3.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich sind derzeit keine weiteren sonstigen Planungen bekannt. Das derzeit laufende Flächennutzungsplanverfahren sieht hier keine signifikanten Änderungen vor.

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 von Wohnraum in ortsbild- und standortgerechten Baukubatur
- Städtebauliches Freistellen des denkmalgeschützten Schweizerhauses
- Erhalt der prägenden Freiraumstruktur entlang der Weisestraße

4.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Es werden die Nutzungen (Wohnen) aus den Objektplänen ermöglicht. Diese sind mit den Nutzungen der Umgebung (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) verträglich.

Die Nutzung des Schweizerhauses unterliegt maßgeblich den Auflagen des Denkmalschutzes.

4.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Durch die Bebauungsplanänderung wird der Zuschnitt des Baufensters verändert. Dadurch können vermehrt Bestandsbäume gesichert werden und das denkmalgeschützte Schweizerhaus städtebaulich freigestellt werden.

Die projektierte Bebauungsstruktur greift klassische Bauelemente auf und setzt sie in aktuelle Grundrissvorstellungen ein. Die Baukörper sind trotz ihrer Größe als standortgerecht einzustufen.

4.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

Durch die Bebauungsplanänderung wird dem sehr große innerstädtischen Grundstück eine maßvollen Nutzung zugeführt. Es wird dadurch Wohnraum geschaffen, welcher nicht durch Neuausweisung geschaffen werden muss.

Das aktuelle Bauplanungsrecht würde eine deutlich größere und massivere Ausnutzung des Grundstücks ermöglichen, ohne dabei auf das sensible, parkähnliche Umfeld Rücksicht nehmen zu müssen.

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

Die Alternative war eine Bebauung im bestehenden Baufenster. Dadurch wären jedoch Bestandsbäume gefallen und auch das Schweizerhaus hätte so nicht stehen bleiben können.

Bzgl. der aktuellen Planung wurde über eine Verschiebung der Tiefgaragenzufahrt in Richtung Osten nachgedacht, um den Baumbestand an der Westgrenze freizustellen. Dies ist jedoch aufgrund der an das Wohngebäude heranrückenden Rampe (Lärm und Wohnqualität), wie auch aufgrund der baustellenbedingten Zugänglichkeit und den denkmalgeschützten Abschnitten der Einfriedung verworfen worden.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geplante Nutzung kann aus der dargestellten Wohnbaufläche entwickelt werden.

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.

Die Planung zeigt zwei versetzt angeordnete kubische Baukörper mit Geschosswohnungsbau. Es werden ca. 50 Wohneinheiten entstehen im Wohnungsmix von 2- bis 4-Zimmerwohnungen. Die Gebäude weisen drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss auf. Mit ihren Trauf- und Firsthöhen bleiben sie im Maß des Rechtsvorläufers (Traufhöhe von 8,4 m bzw. Firsthöhe von 13,0 m, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe + 1,30 m über dem bestehenden Gelände). Zur Einordnung und Beurteilung wurde anhand der Objektpläne eine GRZ von 0,33 und eine GFZ von 1,17 überschlägig errechnet. Es zeigt sich, dass die projektierten Gebäude dem Rechtsvorläufer im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung übersteigen, aber unterhalb der Orientierungswerte der BauNVO liegen. Von gesunden Wohnverhältnissen, die Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleisten kann ausgegangen werden. Die Planung sieht eine maßvolle Verdichtung vor.

Die Gebäude sind horizontal und vertikal klar gegliedert und passen mit ihrer Anmutung in das Straßenbild der Weisestraße. Nach Süden und Westen sind in den oberen Geschossen teilweise eingezogenen Balkone für die Freiraumbedürfnisse geplant.

Als Dachform wurde ein Walmdach gewählt, welches jedoch keine Firstlinie besitzt, sondern mit einer Dachbegrünung aufwartet. Die Dachflächen werden gemäß den Objektplänen zusätzlich mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet.

Die Parkierung erfolgt über eine Tiefgarage, die teilweise auch außerhalb der Gebäude verläuft. Die Überdeckung der Tiefgarage von 0,60 m gewährleistet die darüber liegende Begrünung. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich in dem Teil der Einfriedung, die bereits durch nachträgliche Ausbesserungsarbeiten perforiert wurde und nicht mehr die ursprüngliche Gestalt der denkmalgeschützten Mauer aufweist.

Gegen die Weisestraße wird das Pflanzgebot aus dem Rechtsvorläufer über den Erhalt der Bestandsbäume übernommen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird die Begrünung ebenfalls aufrechterhalten. Gegen Süden hin wird die Begrünung zur Belichtung der Wohneinheiten aufgelöst.

Die Darstellung der Objektpläne und die Regelungen der Landesbauordnung für nicht überbaubare Flächen in Verbindung des Landesnaturschutzgesetzes bedarf keiner weiteren Festsetzung, um die Eingrünung zu sichern.

Über die Untersuchung zum Artenschutz werden Ausgleichsmaßnahmen bestimmt, die im weiteren Bebauungsplanverfahren konkretisiert werden. Die Ersatzbedarfe nach der Baumschutzsatzung werden nach konkret vorliegendem Befreiungsantrag außerhalb des Bebauungsplanverfahrens bestimmt.

Das Schweizerhaus und die Einfriedung werden über die Festsetzungen bauplanungsrechtlich gesichert.

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.
Auf die artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse vom 05.10.2021 und den darin enthaltenden Maßnahmen wird verwiesen.
- 1.4 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 1.5 Auf dem im Plan dargestellten Flächen befinden sich die Kulturdenkmale Weisestraße 10, sowie die dazugehörige Einfriedung.
- 1.6 Im Hinblick auf die Ausführung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (insbesondere zu Stein- oder Schottergärten) wird ausdrücklich auf die Regelungen und Verbotstatbestände des § 21a LNatSchG BW in Verbindung mit § 9 LB0 hingewiesen.

6. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz

Der Bebauungsplan erfüllt 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.

Im Folgenden werden jedoch die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung schutzgutbezogen dargestellt.

Schutzgut Mensch

Der Bereich ist derzeit als ruhige Wohnlage im Stadtgebiet zu beurteilen.
Die vorhandene Verkehrsbelastung ist als untergeordnet anzunehmen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Bereich des Gewerbegebietes wird im Landschaftsplan als unbewertete Fläche der Biotop-Komplex-Bewertung für Offenland angegeben.
Als Habitat für verschiedene Arten besitzt der dichte Baumbestand ein gutes Potenzial.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich besitzt gemäß Landschaftsplan keine Landschaftsbildqualität, weist aber einen außerordentlichen Baumbestand auf, der prägend für das Quartier ist.
Eine ausgewiesene Erholungsmöglichkeit ist aufgrund der privaten Eigentumssituation bisher nicht möglich.

Schutzgut Luft und Klima

Der Geltungsbereich wird als Stadt definiert. Eine vorhandene starke Belastung ist anzunehmen.
Im Landschaftsplan sind für Geltungsbereich keine Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete verzeichnet. Auf Ebene des Mikroklimas besitzt die Fläche jedoch eine Relevanz.

Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Nach Landschaftsplan besitzt der Boden eine geringe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.
Im Altlastenkataster ist kein Eintrag verzeichnet.

Im Geltungsbereich sind keine Fließgewässer und es besteht keine besondere 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.

Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse des Büro „Pustal Landschaftsökologie und Planung“ vom 05.10.2021 ergeht folgendes Fazit (auszugsweise und gekürzt - vgl. S. 46 bis 48 der Untersuchung):

Das Vorhabengebiet ist trotz des ausgeprägten Baumbestandes nur von vergleichsweise geringer artenschutzrechtlicher Relevanz.

Pflanzenarten:

Die Population von *Scilla bifolia* (Zweiblättriger Blaustern) innerhalb des Vorhabengebietes ist mit hoher Wahrscheinlichkeit standortsheimisch, also eine artenschutzrechtlich geschützte „wild lebende Population“ im Sinne der BArtSchV und wird deshalb mit der Maßnahme (Umsetzung des Bodens samt Wurzelzwiebeln) vermieden.

Käfer:

Es wurden in zwei Laubbäumen national besonders geschützte Käferarten nachgewiesen. Für eine Art (Rosthaarbock) wird einer Vermeidungsmaßnahme (Stamm des gefälltten Baumes ist dauerhaft im Umfeld des verbleibenden Baumbestandes zu lagern) erforderlich.

Vögel:

Die relativ geringe Vogelaktivität innerhalb des parkähnlichen Vorhabengebiets ist vor allem durch das dominante Auftreten von Dohlen und Rabenkrähen begründet (Fressfeind), die das Vorhabengebiet als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für andere Arten unattraktiv machen. Dennoch sind für die vorkommenden Brutvogelarten zwei Nistkästen für Höhlenbrüter und zwei Nistkästen für Nischenbrüter als CEF-Maßnahme aufzuhängen, sowie eine Rodung der Gehölze und Abbruch des Bestandsgebäudes nur in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen.

Fledermäuse:

Die eingehende Untersuchung der Gebäude und Baumhöhlen ergab keine Hinweise auf eine Nutzung als Wochenstube. Es wurden auch keine Fledermäuse beobachtet, die aus den Gebäuden und / oder Baumhöhlen ausgeflogen sind. Es ist grundsätzlich möglich, dass Einzeltiere der Zwergfledermaus in / an den Gebäuden und in Rindenspalten des Gehölzbestands Tagesquartiere nutzen, weshalb als CEF-Maßnahmen zwei Fledermausflachkästen installiert werden müssen. Die jahreszeitliche Rodungs- und Abbruchbeschränkung schützen ebenfalls die Arten der Fledermäuse. Für die weiteren erfassten Fledermausarten wird aufgrund der nur sehr geringen Anzahl der Aufnahmen von keiner regelmäßigen Nutzung als Jagdhabitat ausgegangen; es handelt sich hierbei mit hoher Wahrscheinlichkeit um überfliegende Arten.

Weitere streng geschützte Arten:

Für weitere streng geschützte Arten sind im Vorhabengebiet keine geeigneten Lebensräume gegeben.

Die gewählten Maßnahmen, sowie weitere sonstige Vermeidungsmaßnahmen (umweltfreundliche Beleuchtung und vogelfreundliches Bauen mit Glas), sowie die Empfehlung in die Fassaden der projektierten Gebäude weitere Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse zu integrieren, runden das Maßnahmenbündel zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Belange ab.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen der Planung auf in der Umgebung vorhandene Nutzungen

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine negativen Veränderungen für die Umgebung. Eine Bebauung der Fläche in der Kubatur des geplanten Projektes konnte bereits mit dem bestehenden Bebauungsplan ermöglicht werden.

Das Ausklinken des Baufensters nach Süden in Richtung der Nutzung der Polizei zugunsten des Schutzes des Baumbestandes ist positiv zu bewerten. Es wird dadurch nicht mehr überbaubare Grundstücksfläche erzeugt.

Ebenso werden positiv der Erhalt und die Freistellung des denkmalgeschützten Schweizerhauses gesehen.

7.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Die Erschließungssituation wird nicht verändert und durch die Bebauung nicht in einem übermäßigen Maß belastet.

Die Parkierung erfolgt großzügig in Form einer Tiefgarage auf dem eigenen Grundstück. Die Zufahrt der Tiefgarage ist im Westen des Plangebietes angeordnet, um zügig um in kurzer Entfernung im übergeordneten Verkehrssystem auf der Dettinger Straße oder Tannenbergstraße zu sein.

7.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine Maßnahmen zu erwarten.

7.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Es sind keine Belastungen des städtischen Haushalts zu erwarten.

7.5 Flächenbilanz

Plangebiet	0,42 ha
Geltungsbereich	0,42 ha

8. Gutachten

Folgende Gutachten wurden erstellt und werden Bestandteil der Begründung:

- Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse und Ergänzung vom 05.10.2021, Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen