

**Begründung vom 07.09.2021, 04.05.2022**

**Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB**

**"Nördlich des Rathauses"**

**Gemarkung Kirchheim unter Teck**

**Planbereich Nr. 01.13**

**1. Anlass und Erforderlichkeit**

Auf der Grundlage des Verwaltungsgebäudekonzeptes für den Bereich Marktstraße 1 und 3 soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt werden, der zum Ziel hat die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes zwischen der nördlichen Marktstraße und dem Rollschuhplatz zu schaffen.

Den Rahmen für dieses Vorhaben stellt der Entwurf M1+3 Neubau Verwaltungsgebäude vom 28. April 2022 dar.

Die Grundzüge des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes, der hier ein Kerngebiet ausweist und Vergnügungsstätten ausschließt, werden aufgegriffen. Im Kerngebiet sind unter anderem schon heute Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Auf die Festsetzung einer Art der baulichen Nutzung wird verzichtet. Gegenstand der Planung ist ein Verwaltungsgebäude.

**2. Planerische Rahmenbedingungen**

**2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Norden der historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck am Nordwestende der Marktstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet Teilflächen der Flurstücke Nr. 331 Alleenstraße, 25 Widerholtstraße, 71 Rollschuhplatz, 25/1 und 25/2 Gemarkung Kirchheim unter Teck.

**2.2 Tatsächliche Ausgangssituation**

**2.2.1 Städtebauliche Einbindung**

Die Lage des Geltungsbereichs kann als zentrale Lage beschrieben werden.

**2.2.2 Bebauung und Nutzung**

Im unmittelbaren östlichen Anschluss an den Geltungsbereich befindet sich ein bereits bebautes Grundstück. Im Osten schließt die Freifläche des Rollschuhplatzes und im Norden die historischen Wallanlagen an den Geltungsbereich an. Die umliegende Bebauung ist geprägt von Wohn- und Geschäftshäusern sowie dem Rathaus und dem Vogthaus. Ca. 80 m östlich des Geltungsbereiches befindet sich die Martinskirche mit dem Widerholtplatz.

**2.2.3 Erschließung**

Das Flurstück wird über die Marktstraße und die Widerholtstraße erschlossen. In einer Entfernung von ca. 200 m befinden im Osten an der Alleenstraße ÖPNV Haltestellen, welche Verbindungen ins Umland sowie zum Bahnhof und zur S-Bahn ermöglichen.

**2.2.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die angrenzenden Verkehrsflächen.

## 2.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

### Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete.

### Topografie

Die Topographie die an den Geltungsbereich anschließt bewegt sich zwischen dem Niveau des Rollschuhplatzes und den höher gelegenen Wallanlagen.

### Lärm

Eine Überschreitung der Tag- oder Nachtpegel durch die Verkehrsbelastung auf der nördlich gelegenen Alleenstraße ist nicht zu befürchten. Die Lärmkarten zum aktuellen Lärmaktionsplan stellen innerhalb des Geltungsbereichs einen Nachtpegel zwischen 35 und 40 dB(A) und einen Tagpegel zwischen 45 und 50 dB(A) dar.

### Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

### Altlasten

Aus dem Altlastenkataster und der Baugrunduntersuchung sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

## 2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Baufläche des räumlichen Geltungsbereichs soll durch die Stadt Kirchheim unter Teck erworben werden.

## 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) und einen Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte 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. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche kann im aktuellen FNP-Verfahren berücksichtigt werden.

### 2.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Innenstadt-Ausschluss von Vergnügungsstätten", Planbereich Nr. 01.10 vom 15.11.1989 die hier zulässige Nutzung der Flächen. Der aktuelle Bebauungsplan sieht im Geltungsbereich ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO 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 wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Umsetzung des Verwaltungsgebäudekonzeptes, das durch eine intensivere Nutzung von Flächen in zentraler Lage, die Zusammenfassung von möglichst vielen Verwaltungsdienstleistungen im unmittelbaren Umfeld des historischen Rathauses ermöglichen soll. Hierfür wird ein Standort gewählt, an dem eine bestehende Nutzung aufgegeben wurde. Es erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von ca. 1516 m<sup>2</sup> auf und liegt damit unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Mit dem Bebauungsplan werden Vorhaben ermöglicht, die unter einer Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> 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, 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.

## **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 Bauflächen im Außenbereich
- Verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich

Ein Investor beabsichtigt ein Verwaltungsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans zu errichten.

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 Bauflächen im Außenbereich vermieden.

### 3.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Es wird ein Verwaltungsgebäude in räumlicher Nähe zum historischen Rathaus errichtet.

### 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?

Ziel ist das Angebot einer Vielzahl von Verwaltungsdienstleistungen an wenigen Orten in räumlicher Nähe zum historischen Rathaus anzubieten. Da nicht beliebig viele bebaubare Grundstücke in zentraler Lage zur Verfügung stehen, sind keine Alternativen erkennbar.

## 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4. Planinhalt**

### Städtebauliche Entwicklung

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Zugang zur historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck ungefähr 40 m Nordwestlich des Rathauses.

### Bauliche Struktur

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht eine Bebauung in Form eines Verwaltungsgebäudes mit drei Geschossen unterhalb der Traufe und 1 ½ Geschossen darüber vor.

### Nutzungen

Die umgebende Bebauung ist von Wohn- und Geschäftsnutzung geprägt.

### Freiraum

Auf der Ostseite des Verwaltungsgebäudes schließt die Freifläche des Rollschuhplatzes an. Im Norden befinden sich die Wallanlagen mit einem Fußweg und Baumbestand.

### Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Marktstraße und die Wiederholtstraße.

## **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 der historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck. Der Bereich ist daher schon vorgeprägt und stellt für das Schutzgut Mensch keine Verschlechterung dar.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt, die zum Ergebnis kommt, dass bei einem Großteil der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten(gruppen) ein Vorkommen im Plangebiet bzw. ein Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ohne nähere Betrachtung ausgeschlossen werden kann.

### **Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Der Geltungsbereich war bisher bebaut. Eine Vergrößerung des Baukörpers erfolgt im Wesentlichen in die Höhe.

Die Wegeföhrung für Fußgänger und Radfahrer bleibt bestehen. Ein weiteres Angebot zum Abstellen von Fahrrädern wird geschaffen.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Der Geltungsbereich wird als Innenstadtlage angesehen. Eine vorhandene Belastung durch einen hohen Versiegelungsgrad ist anzunehmen.

Der Geltungsbereich weist kein Frischluft- bzw. Kaltluftentstehungsgebiet auf. Zugleich befindet sich der Geltungsbereich nicht in einer Kaltluftabflussbahn und föhrt somit zu keinerlei Behinderung im Hinblick auf die Frischluftzuföhr.

### **Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser**

Nach Landschaftsplan wird der Geltungsbereich als Siedlungsfläche aufgeföhr. Die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe des Bodens ist nicht bewertet. Ein Erdmassenausgleich für den Aushub des Untergeschosses ist innerhalb des Geltungsbereichs ohne Beeinträchtigung denkmalpflegerischer Belange nicht vollständig möglich.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer.

## **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. Ein zusätzliches Angebot an Parkplätzen ist nicht vorgesehen.

### 6.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

### 6.4 Flächenbilanz

überbaubare Fläche Bauabschnitt 1	911,0 m <sup>2</sup>
überbaubare Fläche Bauabschnitt 2	165,0 m <sup>2</sup>
Privater Stellplatz	17,5 m <sup>2</sup>
Parkplätze	52,5 m <sup>2</sup>
Abstellfläche Fahrräder	9,0 m <sup>2</sup>
Grünflächen	88,0 m <sup>2</sup>
<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>273,0 m<sup>2</sup></u>
Geltungsbereich	1516,0 m <sup>2</sup>