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

1. Anlass und Erforderlichkeit

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

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

Die Grundzüge des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes werden innerhalb des Vorhabens aufgegriffen, dabei erfolgt die Bebauung im Sinne der offenen Bauweise mit entsprechenden Abstandsflächen. Die im Rechtsvorläufer festgesetzte Dachneigung von 45° - 50° bleibt weiterhin erhalten. Zudem wird ein höheres Maß der Trauf- und Firsthöhen angestrebt. Zwei der drei Gebäude befinden sich innerhalb des im Rechtsvorläufer festgesetzten Baufensters, eines wird jedoch nach Westen abgerückt und überschreitet dadurch das im Rechtsvorläufer festgesetzten Baufensters.

Derzeit besteht eine hohe Nachfrage an Wohnraum in Kirchheim unter Teck und Umgebung. Im räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "An der Neuen Straße / Nord" – 4. Änderung wird ein neues Wohnraumangebot auf bereits beanspruchten Flächen 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.

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und trägt somit dem Prinzip der "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" Rechnung.

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 (Nabern Gartenstraße beidseitig), 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 leicht bewegt.

<u>Lärm</u>

Im Geltungsbereich ergeht aus der Lärmkartierung der LUBW 2017 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).

<u>Hochwasser</u>

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

<u>Altlasten</u>

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 zweibis dreigeschossiger Bebauung vor.

2.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich ist derzeit keine weitere Planungen bekannt.

2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

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 unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Größenschwelle von 20.000 m² Grundfläche. Mit dem Bebauungsplan werden Vorhaben ermöglicht, die unter einer Fläche von 20.000 m² keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besitzen. Wenn der Geltungsbereich die in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Größenschwelle von 20.000 m² oder die in § 13 a Abs. 1 Nr. BauGB zwischen 20.000 m² und 70.000 m² 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 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen, eine Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 wird durchgeführt.

Der Planungsinhalt wird durch den Bebauungsplan sowie durch die beiliegenden Objektpläne geregelt. In Ergänzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "An der Neuen Straße / Nord" - 4. Änderung 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.

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 Bauträger beabsichtigt ein bestehendes Wohnhaus auf dem Flurstück Nr. 276 abzubrechen und durch eine maßvolle Nachverdichtung in Form von drei modernen Geschossbauten neuen Wohnraum zu schaffen.

Das 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 Flächen im Außenbereich vermieden.

3.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Es werden drei Geschossbauten ermöglicht. Innerhalb diesen ist überwiegend die Wohnnutzung vorgesehen. Lediglich Haus III erhält in der Erdgeschosszone eine gewerbliche Nutzung mit einer Fläche von ca. 138 m².

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 und Nutzung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht drei in offener Bauweise geplanten Geschossbauten vor, welche überwiegend dem Wohnen dienen. Eine gewerbliche Nutzung ist lediglich in der Erdgeschosszone von Haus III geplant. Das Vorhaben fügt sich in die Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung ein. Entlang der Neuen Straße ist in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich ebenfalls die Nutzungsaufteilung innerhalb der Gebäude vorzufinden. Die Geschossbauten passen sich dem Verlauf des Baufensters aus dem Rechtsvorläufer zu einem Großteil an und werden als Haus I, Haus II und Haus III definiert. Die Reihenfolge ist den zugehörigen Plänen zu entnehmen. Haus I und Haus III stehen in einer Flucht zur Bissinger Straße. Lediglich das mittlere Gebäude (Haus II) wird westlich versetzt positioniert, um die Struktur innerhalb des Geltungsbereiches aufzulockern. Die Positionierung der Gebäude erzielt ebenfalls die Wirkung, Raum- und Blickbeziehungen zu schaffen. Haus I weist eine Traufhöhe von 6,90 m und eine Firsthöhe von 12,90 m auf. Die Häuser II und III sind mit einer Firsthöhe von jeweils 14,00 m geplant. Diese unterscheiden sich jedoch beim Maß der Traufhöhe. Haus II besitzt eine Traufhöhe von 6,30 m, Haus III ist mit einer Traufhöhe von 10,50 m geplant. Die städtebauliche Neuordnung in Form von drei Geschossbauten erzielt – auch durch deren Maß – eine moderne Wirkung auf den Ortsauftakt des Teilortes Nabern und formt diesen zugleich. Des Weiteren erzielen die neu errichteten Gebäude eine moderne Wirkung auf die ländlich geprägte Struktur und fügen sich in die bestehende städtebauliche Körnung ein.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt östlich durch die "Bissinger Straße". Die Parkierung für die Anwohner des Quartiers erfolgt über private Stellplätze, in Form von offenen Stellplätzen sowie über Tiefgaragenstellplätze. Das Tiefgaragenbaufenster ist an der Grundfläche des Hauses I ausgerichtet. Dieses ist so dimensioniert, dass es sich anteilig unter allen geplanten Gebäuden befindet. Die Zufahrt der Tiefgarage wird ebenfalls von Seiten der Bissinger Straße ermöglicht. Hiermit werden eine höhere gestalterische Qualität und sparsamere Erschließungsflächen innerhalb des Quartiers erreicht. Der gewerblichen Nutzung werden ebenfalls Stellplätze zugeordnet.

Die Niederschlagsentwässerung des Gebietes erfolgt dezentral.

Freiraum und Grünstruktur

Die drei Gebäude umfassen einen gemeinsamen öffentlichen Raum, welcher als attraktiver Platz mit einem zentral gelegenen grünen Akzent gestaltet ist. Der Entwurf sieht fünf Baumstandorte vor.

Drei dieser Baumstandorte befinden sich im östlichen Bereich des Geltungsbereichs und sind in Form von zwei Einzelbaumstandorten und einer Baumquartier - bestehend aus zwei Bäumen - vorgesehen. Diese sorgen im städtebaulichen Kontext für eine Gliederung der Zugangssituation von Seiten der Bissinger Straße. Am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine Baumgruppe - bestehend aus fünf Bäumen - geplant, welche die Zugangssituation von Seiten der Neuen Straße definieren. Diese fassen ebenfalls den Geltungsbereich und sorgen für einen geschützten Bereich im Hinblick auf die verkehrliche Situation. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine Baumgruppe - bestehend aus vier Bäumen – positioniert, welche den Geltungsbereich ebenfalls fassen. Weiterhin sorgt zugleich für eine angemessene Trennwirkung zwischen dem auf Flurstück 279/1 angesiedelten Gewerbe und der geplanten Wohnnutzung sorgen, sodass eine verträgliche Nutzungsmischung möglich ist.

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

Grundstücksgröße	2.164 m ²
Geltungsbereich	2.164 m ²