

Begründung (Entwurf) vom 08.01.2018 / 01.02.2018 / 20.06.2022

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB

"In der Au"- 7. Änderung

Gemarkung Kirchheim

Planbereich Nr. 22.01/7

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht des Tennisclubs Kirchheim (TCK), den südlich des Fabrikkanals gelegenen Teil seines Vereinsgeländes aufzugeben und zum Zwecke der Neubebauung an einen Bauträger zu veräußern.

Als Voraussetzung dafür sollen die heute dort vorhandenen vereinsbezogenen Nutzungen auf Flächen nördlich des Kanals verlegt werden.

Auf der Grundlage des heute rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist die o. g. Zielsetzung nicht realisierbar.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Neuordnung der Grundstücke in diesem Bereich geschaffen werden.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 960/4, den überwiegenden Teil des Flurstücks 1111 und Teilflächen der nördlich des Kanals gelegenen Flurstücke 960/3 und 1108 sowie eine Teilfläche des Gewässergrundstücks Flurstück 1028/3, alle auf Gemarkung Kirchheim gelegen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 4.550 m².

Nach Norden wird das Plangebiet durch den hier verlaufenden Fabrikkanal bzw. die südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 6824, nach Osten und Süden durch wohnbaulich genutzte Grundstücke und nach Westen und Nordwesten durch planungsrechtlich als Gewerbegebiet ausgewiesene und bebaute Grundstücksflächen begrenzt.

Für die Flächen westlich des Plangebiets wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Durch den für diesen Bereich zu ändernden Bebauungsplan erfolgt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die planungsrechtliche Umwidmung dieser bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen in ein Mischgebiet.

Südwestlich grenzt ein mit einem Technikgebäude (Trafostation) bebautes Grundstück, im Bestand eines Energieversorgungsunternehmens, an das Plangebiet an.

Der Geltungsbereich liegt nördlich der Stuttgarter Straße, an die er heute über den Straßenstich der Arnulfstraße angebunden ist.

Die Entfernung zur Stadtmitte, um das historische Rathaus, beträgt ca. 1,2 km. Der Kirchheimer Bahnhof, mit der Endhaltestelle der S-Bahnlinie S1, liegt ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt.

2.2 Tatsächliche Ausgangssituation

2.2.1 Städtebauliche Einbindung

Der heute durch das hier vorhandene Vereinsgebäude, zwei Tennisplätze und zugehörige Parkierungsflächen genutzte südliche Teil des Geltungsbereichs liegt, über den Straßenstich der Arnulfstraße erschlossen, nördlich der Stuttgarter Straße und südlich des Fabrikkanals. Südlich und östlich grenzen planungsrechtlich als Mischgebiet ausgewiesene Flächen, westlich und nordwestlich ein im Bebauungsplan festgesetztes Gewerbegebiet und nördlich der planungsrechtlich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplätze festgesetzte, jenseits des Fabrikkanals gelegene Teil des Vereinsgeländes des TCK an.

2.2.2 Bebauung und Nutzung

Der bauliche Bestand südlich und östlich des Plangebietes wird geprägt durch die hier vorhandene Wohnbebauung, mit bis zu drei Vollgeschossen. Gewerblich genutzter Gebäudebestand prägt die unmittelbar westlich angrenzenden Grundstücke. In deren westlichem Anschluss befinden sich, auf großzügig geschnittenen Grundstücken, verschiedene Einfamilien-Wohnhäuser, die innerhalb des hier planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebietes, als funktionsbezogene, den Inhabern angrenzender Gewerbebetriebe zugeordnete, privilegierte Wohnungen entstanden sind. Für diesen Teil des Gewerbegebietes wurde die Änderung des dort rechtsverbindlichen Bebauungsplanes eingeleitet.

Auf dem nördlich des Fabrikkanals gelegenen Teil des Vereinsgeländes, befinden sich eine Tennishalle und mehrere offene Tennisplätze.

2.2.3 Erschließung

Die Erschließung der Vereinsflächen erfolgt heute von der Stuttgarter Straße aus nach Norden, über die Arnulfstraße. Östlich des Vereinsgebäudes sind Abstellmöglichkeiten für Pkw vorhanden. Der nördliche Teil des Vereinsgeländes ist durch ein Brückenbauwerk über den Mühlkanal mit dem südlichen Teil verbunden.

2.2.4 Ver- und Entsorgung

Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser/Abwasser sind im Querschnitt der Arnulfstraße verlegt. Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung ist auch die Erschließung des Plangebietes neu zu regeln. Im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze ist im hier rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Leitungsrechtsfläche zugunsten der Stadt und weiterer Erschließungsträger festgesetzt.

2.2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Der südliche Teil des Planbereiches wird heute durch zwei offene Tennisplätze, ein Vereinshaus und zugehörige befestigte Erschließungs- und Parkierungsflächen in Anspruch genommen.

Im Norden grenzt die Fläche an den hier verlaufenden Fabrikkanal mit gewässerbegleitendem Grünbestand.

In den Geltungsbereich einbezogen, werden auch Teilflächen des Flurstücks 1108, nördlich des Fabrikkanals, die heute Bestandteil der Vereinsanlagen an dieser Stelle sind.

Weiterer Bestand an Begrünung befindet sich im westlichen, nördlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes sowie südlich des Vereinsgebäudes.

Die zu erhaltenden Bäume werden mit einer Pflanzbindungsfestsetzung belegt und neu zu pflanzende Bäume durch entsprechende Pflanzgebotsfestsetzungen in den Bauleitplan aufgenommen.

Nach der aktuellen Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereiches.

2.2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen im Eigentum des Tennisclubs.

Nach Aufgabe der Vereinsnutzung an dieser Stelle ist beabsichtigt, das Areal zum Zwecke der Neubebauung an einen Bauträger zu veräußern.

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen

2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck ist seit dem 23.12.1993, die zuletzt durchgeführten 7. Und 8. Änderungen sind seit dem 26.05.2017 rechtswirksam. Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes südlich des Fabrikkanals, stellt der FNP gemischte Baufläche, für die Teilfläche nördlich des Gewässers, Grünfläche dar. Für diesen Bereich ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

Auf die Festsetzung eines Baugebietes nach BauNVO wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet.

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen (Wohnen und Dienstleistungs-/gewerbliche Nutzung) werden durch die Objektpläne des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgegeben.

Diese Nutzungen sind in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO allgemein zulässig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelt. Für die nördliche Teilfläche ist der FNP entsprechend anzupassen.

Einzelhandelsnutzung ist nach den Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht Bestandteil der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen. Damit ist die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration im Plangebiet ausgeschlossen.

2.3.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet wird heute vom Geltungsbereich des seit 1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „In der Au“, Planbereich Nr. 22.01, umfasst. Dieser Bebauungsplan weist für die Flächen nördlich und südlich des Kanals nach der Art der Nutzung Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Tennisplatz und für den Bereich des Vereinsgebäudes, überbaubare Grundstücksfläche für „zweckgebundene Gebäude bis max. 2 Geschosse“, aus.

2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die Grundstücksflächen innerhalb seines Geltungsbereichs städtebaulich neu geordnet werden.

Städtebauliche Grundlage für die beabsichtigte Neubebauung ist eine dazu vorliegende, mit der Verwaltung abgestimmte und im Jahr 2018 auch im Gestaltungsbeirat diskutierte Planung.

Die innerhalb des Geltungsbereichs realisierbare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, liegt deutlich unterhalb des in § 13a BauGB genannten Grenzwertes von 20.000 m².

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch den Bauleitplan die in § 13a BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen, die an Bebauungspläne der Innenentwicklung gestellt werden.

Bei der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes handelt es sich um ein Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Bauleitplanverfahren wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB, im zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Ziele und Zweck der Planung

Der TCK beabsichtigt, die bisher auf seinen Grundstücksflächen im Plangebiet vorhandenen Nutzungen in einem ersten Schritt auf den nördlich des Fabrikkanals gelegenen Teil des Vereinsgeländes zu verlegen.

Das für Vereinszwecke dann entbehrlich gewordene Gelände südlich des Gewässers soll, zum Zwecke der Neubebauung, mit den Nutzungen Wohnen und Gewerbe/Dienstleistung, an einen Bauträger veräußert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist erforderlich, um die für die Umsetzung der angestrebten Planung erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und von gewerblichen Flächen in Innenstadtnähe. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ganz überwiegend aus dem FNP entwickelt und stellt, durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept / Nutzung des Baugrundstücks

Das Bebauungskonzept sieht vor, die Flächen im südlichen Teil des Plangebiets mit drei, über einem durchgängigen Sockelgeschoss errichteten Einzelbaukörpern zu bebauen.

Auf der westlichen Teilfläche soll ein, oberhalb des Sockelgeschosses viergeschossiges, ausschließlich gewerblich genutztes Bürogebäude errichtet werden.

Die beiden Geschossbauten im östlichen Bereich, mit vier und fünf Geschossebenen oberhalb der Sockelzone, dienen der Wohnnutzung. Geplant sind in der Summe 29 Wohneinheiten.

Als Dachform für die geplante Bebauung insgesamt, ist das extensiv begrünte Flachdach vorgesehen. Nach den vorgelegten Objektplänen sollen auf den Dachflächen zudem Photovoltaikanlagen aufgestellt werden.

Unter Ausnutzung der topographischen Gegebenheiten werden von den insgesamt 64 Pkw-Stellplätzen im Plangebiet, auf der Ebene des Sockelgeschosses 36 Stellplätze für Pkw und zusätzlich 94 Fahrradabstellplätze nachgewiesen. Einzelne offene Abstellflächen für Fahrräder werden im Bereich der Freianlagen, auf der mit ca. 60 cm Schichthöhe erdüberdeckten Geschossdecke über dem Sockelgeschoss geplant.

Das Sockelgeschoss dient darüber hinaus zur Unterbringung von Nebenräumen und nach Norden, zum Fabrikkanal orientiert, werden auf dieser Ebene einzelne Wohnungen geplant. Offene Stellplätze in Zuordnung zur geplanten Bebauung sind auf der nördlichen Teilfläche des Bebauungsplan, jenseits des Fabrikkanals, geplant. Dieser Teil des Plangebiets befindet

sich im Bereich der Altablagerung „Untere Au II“. Aus diesem Grund sind bauliche und sonstige Maßnahmen im Bereich der Altablagerung gutachterlich zu begleiten und bestimmte Vorgaben zu beachten. So sind Pkw-Stellplätze auf dieser Fläche wasserundurchlässig zu gestalten und die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser muss außerhalb der belasteten Bereiche erfolgen.

In Abstimmung mit den Grundstückseigentümern der dortigen Flächen soll die Fahrerschließung des Plangebietes von der Stuttgarter Straße aus, über die westlich, außerhalb des Planbereichs gelegenen privaten Grundstücksflächen erfolgen. Zu diesem Zweck wird im dort künftig anzuwendenden Bebauungsplan ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Über diese zusätzlich privat rechtlich zu sichernde Erschließungsfläche erfolgt, in Form der Zufahrt zur Ebene des Sockelgeschosses, die (Fahr-) Erschließung des ehemaligen Vereinsgeländes südlich des Fabrikkanals. Durch die Weiterführung dieser privaten Erschließungsfläche nach Norden werden die dort im Bauleitplan festgesetzten Stellplatzflächen erschlossen. Zu diesem Zweck wird (außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) der Neubau eines Brückenbauwerks über den Mühlkanal erforderlich.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im Bereich zwischen der nördlichen Arnulfstraße und dem neu zu errichtenden Brückenbauwerk für den nicht motorisierten Verkehr über den Fabrikkanal sowie auf den Flächen nördlich des Kanals, ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, auf dessen Grundlage die Durchquerbarkeit des Quartiers in Richtung der nördlichen Naherholungsflächen planungsrechtlich gesichert wird. Im nördlichen Teil des Plangebietes, zu beiden Seiten des hier verlaufenden Fabrikkanals, wird nachrichtlich ein Gewässerrandstreifen nach Wassergesetz mit einer Breite von fünf Metern, in den Bebauungsplan übernommen.

Der insbesondere im Zuge des Fabrikkanals zu erhaltende Baumbestand wurde durch entsprechende Pflanzbindungsfestsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert und die bei der Umsetzung der Baumaßnahme auf der Grundlage der Freianlagenplanung neu zu pflanzenden Bäume durch Pflanzgebote festgesetzt.

Der südlich des Fabrikkanals gelegene Teil des Plangebietes liegt im Bereich des Kulturdenkmals gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz „Römische frühmittelalterliche Siedlung, frühlatènezeitliches Grab“. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde das Kulturdenkmal nachrichtlich übernommen und die bei anstehenden Bodeneingriffen zu berücksichtigenden Randbedingungen wurden als Hinweise in den Bauleitplan aufgenommen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Heine und Jud wurde die zu erwartende Immissionsbelastung im Plangebiet, insbesondere im Hinblick auf den Spielbetrieb auf der nördlich gelegenen Tennisanlage, betrachtet. Diese Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für das Mischgebiet im Hinblick auf den Spielbetrieb der neu zu organisierenden Tennisanlage eingehalten werden.

5. Schutzgüter, Artenschutz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist heute durch den seit 1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „In der Au“, Planbereich Nr. 22.01, überplant. Dieser Bebauungsplan setzt nach der Art der Nutzung Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplatz und für den Bereich des Vereinsgebäudes überbaubare Grundstücksfläche für „Zweckgebundene Gebäude bis max. 2 Geschosse“ fest.

Bei dem Inhalt des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes handelt es sich um ein Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Das Bauleitplanverfahren wird nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB, im zweistufigen Verfahren und unter Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

Die geplante Bebauung führt – im Vergleich zum heutigen Bestand an versiegelten, befestigten bzw. überbauten Grundstücksflächen – allenfalls zu einer geringfügigen Vergrößerung dieser Flächenanteile.

Aus den nach den Objektplänen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auszuführenden Maßnahmen, wie z. B. der extensiven Begrünung der Dachflächen der Hauptgebäude, der Erdüberdeckung, der Geschosdecke über dem Sockelgeschoss und der Nutzung der Sonnenenergie (PV-Anlage), ergibt sich eine Kompensation für die Auswirkungen der städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes hingewiesen.

Weitergehende Untersuchungen zum Thema Artenschutz bzw. zu möglichen Beeinträchtigungen geschützter Arten durch das Vorhaben, wurden in Form der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) TCK Nachnutzung Süd, Kirchheim unter Teck“ durch das Büro StadtLandFluss, Nürtingen, vorgelegt.

Danach kann eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote hinreichend ausgeschlossen werden.

Aufgestellt: Stadt Kirchheim unter Teck

Abteilung Städtebau und Baurecht/Sachgebiet Stadtplanung