

Begründung (Entwurf) vom 22.03.2021 / 12.08.2022
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB
"Badwiesen I"
Planbereich Nr. 21.01/14
Gemarkung Kirchheim

1. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG, als Eigentümerin der Bauflächen im Plangebiet, beabsichtigt eine Aufstockung des auf dem Flurstück 1240 vorhandenen Gebäudebestandes aus den 1960er-Jahren und die Ergänzung der bestehenden Zeilenbebauung durch freistehende Punktgebäude.

Der baurechtlich dafür erforderliche Stellplatznachweis soll in Form zweier, im Zuge des Neubauvorhabens entstehender Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Die Bebaubarkeit der Flächen im Plangebiet wird heute durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Steingau"-Änderung und Ergänzung, Planbereich Nr. 21.01/3, aus dem Jahr 1973, geregelt. Dieser Bauleitplan setzt für die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO nach der Art der baulichen Nutzung fest.

Insbesondere die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die dort enthaltene Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen, stehen einer baulichen Umsetzung des geplanten Vorhabens entgegen.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die projektierte Bebauung geschaffen werden.

Bei der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes handelt es sich um ein Vorhaben der Nachverdichtung und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a BauGB genannte Grundfläche wird ihrem Umfang nach nicht überschritten. Damit liegen die Voraussetzungen vor, das Bauleitplanverfahren nach den Regelungen des § 13 a BauGB durchzuführen.

Die Schaffung von Wohnraum innerhalb des baulichen Zusammenhangs, ohne Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Kirchheim unter Teck und liegt damit auch im öffentlichen Interesse.

2. Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Fläche des Flurstücks 1240, nördlich der Bahnlinie Wendlingen – Kirchheim (-Oberlenningen) und südlich der Straße Badwiesen gelegen. Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt 13.165 m².

Nach Westen wird das Plangebiet durch den in diesem Bereich verdolt geführten – nördlich der Straße Badwiesen in den Kegelesbach einmündenden – Dornbrunnenbach begrenzt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP), Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der FNP der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck ist seit 1993 rechtsverbindlich. Zuletzt geändert wurde das Planwerk im Jahr 2017.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im FNP Wohnbaufläche dargestellt.

Beabsichtigt ist die Nutzung des Plangebietes durch Wohnbebauung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelt.

Belange der Raumordnung und Landesplanung werden durch den Bauleitplan nicht berührt.

3.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Steingau"-Änderung und Ergänzung, Planbereich Nr. 21.01/3 aus dem Jahr 1973. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst auch die, nach der Art der Nutzung z. T. als Mischgebiet und z. T. als allgemeines Wohngebiet bzw. als Baufläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten, ausgewiesenen Flächen, nordöstlich des Plangebietes

Auf den, dem Plangebiet benachbarten Grundstücksflächen südlich der Schöllkopfstraße und nördlich der Straße Badwiesen, entsteht derzeit, auf der Grundlage der beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Südlich der Schöllkopfstraße“, Planbereich Nr. 21.01/12, aus d. J.2016 und „Südlich der Schöllkopfstraße-östlicher Teil“, Planbereich Nr. 21.01/13, aus d. J. 2019, Geschosswohnungsbau. Nördlich der Schöllkopfstraße setzt der hier rechtsverbindliche Bebauungsplan „Steingau“, Planbereich Nr. 21.01/2, aus d. J. 1972, für die Grundstücke der Kreisberufsschule eine Baufläche für den Gemeinbedarf bzw. für die westlich angrenzenden Flächen ein Gewerbegebiet fest.

4. Lage im Stadtgebiet, Geländebeziehungen

Das Plangebiet liegt im westlichen Abschnitt der Schöllkopfstraße, in einem Abstand von ca. 350 m vor deren Einmündung in die Hegelstraße und in ca. 750 m Entfernung von dem in östlicher Richtung gelegenen Kirchheimer Bahnhof. Die Geländebeziehungen von Westen nach Osten sind im Plangebiet als nahezu eben zu bezeichnen. Die südlich des Geltungsbereichs verlaufende Bahnlinie liegt ca. 3,0 m über dem Höhenniveau des Baugrundstücks.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind heute mit den, Anfang der 1960er-Jahre entstandenen, viergeschossigen Gebäudezeilen, im Eigentum der Kreisbaugenossenschaft, bebaut.

Ergänzt wird dieser Bestand an Mehrfamilienhäusern durch die zugehörigen, zur Straße Badwiesen orientierten Garagenzeilen, mit ihren befestigten Vorbereichen und einzelnen offenen Stellplatzflächen.

Südlich des Plangebietes grenzen Grundstücksflächen der Bahn, mit der hier verlaufenden Bahnlinie Wendlingen – Kirchheim (-Oberlenningen) an, über die die Stadt auch an das S-Bahnnetz angebunden ist.

Im nördlich angrenzenden Straßenraum "Badwiesen" sind, in Senkrechtaufstellung zur Verkehrsfläche angeordnet, teils öffentliche und teils private Parkierungsflächen untergebracht.

Nördlich dieser Parkierungszone verläuft der z. T. verdolt geführte Kegelesbach, mit Fließrichtung nach Westen.

Nach Westen wird der Planbereich durch den, nördlich der Bahnlinie verdolt verlaufenden Dornbrunnenbach begrenzt.

Der Kirchheimer Bahnhof befindet sich in ca. 750 m Entfernung östlich des Plangebietes.

Die nächstgelegenen Haltestellen für den Busverkehr liegen östlich der Einmündung der Straße Badwiesen, an der Schöllkopfstraße.

6. Planungsinhalt

Inhalt der Planung ist zum einen die Aufstockung der vorhandenen, viergeschossigen Gebäudezeilen. Dazu wird der bislang zu Wohnzwecken nicht genutzte Dachraum abgebrochen und durch eine zusätzliche, dem Wohnen dienende fünfte Geschossebene ersetzt, über der sich ein neues, asymmetrisches Satteldach entwickelt. Die neuen Laubengänge für die Erschließung der Wohnungen, werden mit Begegnungszonen ausgestattet und die vorhandenen Balkonflächen werden erweitert.

Zum anderen wird der Gebäudebestand durch zwei Punkthäuser mit jeweils fünf Geschossebenen ergänzt. Diese finden ihren Standort im Bereich der – durch die Anordnung der vorhandenen Gebäudezeilen entstehenden – Hofräume. Diese Bereiche werden bisher als Flächen für die Unterbringung der Parkieranlagen, die dem Wohnungsbestand zugeordnet sind, genutzt.

Als Ersatz für den entfallenden Bestand an Parkierungsmöglichkeiten und für den baurechtlich erforderlichen Nachweis an Stellplätzen für die neu entstehenden Wohnungen, ist der Bau von erdüberdeckten Tiefgaragen, im Zusammenhang mit den neuen Punkthäusern, vorgesehen.

Die quadratischen Grundflächen der beiden Ergänzungsbauten werden, in Abhängigkeit von den jeweils unterschiedlich großen Hofflächen, mit Seitenlängen von ca. 14,6 m und 15,8 m geplant.

In der Höhenentwicklung werden die beiden Punkthäuser mit fünf Vollgeschossen und begrüntem Flachdach geplant. Auf eine weitere Geschossebene, in Form eines Nicht-Vollgeschosses oberhalb des vierten Obergeschosses wird verzichtet.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kurz und Fischer wurden die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr und den Betrieb der Bahnlinie betrachtet. Auf Grundlage der daraus rechnerisch resultierenden Außenlärmpegel wurden die im Zuge einer Umsetzung des Bauvorhabens zu berücksichtigenden Maßnahmen zum Lärmschutz abgeleitet.

Vorgelegt wurde zudem ein geotechnischer Bericht, aus dem sich u. a. der geschätzte Bemessungswasserspiegel für das Grundwasser im Plangebiet ergibt. Weiterhin werden die daraus abzuleitenden und zu berücksichtigenden Aussagen und Anforderungen für die bauliche Ausführung der Untergeschoss- bzw. Tiefgaragenebenen benannt.

Nach den dazu vorgelegten Unterlagen zur Erhebung und Bewertung des Baumbestandes, entfallen im Zuge der Neubautätigkeit ca. sieben Bäume, vier Winterlinden, zwei Ahornarten und eine Esche. Für den entfallenden Bestand an Bäumen sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorgesehen und darüber hinaus die Pflanzung weiterer Gehölze, als Hochstämme und in Solitärqualität, in den beiden Hofbereichen.

Auf die Ausweisung einer Gebietsart nach der BauNVO und auf die Festsetzung einer zulässigen GRZ und GFZ wird verzichtet.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen sind in den Objektunterlagen, die Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind, dargestellt.

7. Realisierung und Kosten

In Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Badwiesen I" ist, für die Realisierung der dadurch planungsrechtlich ermöglichten Maßnahmen, zwischen Bauherr und Stadt gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag abzuschließen. In diesem Vertrag sind, neben der Übernahme von aus der Planung resultierenden Kosten durch den Bauherrn, z. B. auch die Fristen für Beginn und Fertigstellung des Bauvorhabens zu regeln.

8. Schutzgüter, Artenschutz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist heute durch den seit 1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Steingau"-Änderung und Ergänzung, Planbereich Nr. 21.01/3, überplant.

Dieser Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach der Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest.

Bei dem vorliegenden Bauleitplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, durch den die Rechtsgrundlagen für eine Maßnahme der Nachverdichtung innerhalb des baulichen Bestandes geschaffen werden sollen. Es liegen die Voraussetzungen vor, das Bauleitplanverfahren nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB durchzuführen.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht nicht. Von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen.

Die geplante Bebauung führt – im Vergleich zum heutigen Bestand – zu einer ggf. geringfügigen Vergrößerung von überbauten bzw. unterbauten Flächen, allerdings überwiegend in Bereichen, die schon heute weitgehend durch Parkieranlagen befestigt und versiegelt sind.

Aus der, nach den Bestimmungen und Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auszuführenden Begrünung der Flachdächer und Tiefgaragendecken der Neubauvorhaben, ergibt sich ein gewisser Ausgleich für den, im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan, geringfügig höheren Über- bzw. Unterbauungsgrad.

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

In Ergänzung der durch das Büro Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Deuschle, erarbeiteten artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, vom Dezember 2021, liegt zwischenzeitlich für das geplante Bauvorhaben auch eine Zusammenfassung der bisherigen Ergebnisse aus den im Zuge der artenschutzfachlichen Untersuchungen durchgeführten Erhebungen vor.

In die Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die danach empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte aufgenommen, die bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu berücksichtigen sind. Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen wird in der im weiteren Verfahren noch vorzulegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abschließend ermittelt.

Aufgestellt: Stadt Kirchheim unter Teck, Abteilung Städtebau und Baurecht