

## **Begründung vom 14.06.2021 / 28.03.2022**

**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB  
„Ziegelhütte“- 2. Änderung  
Planbereich Nr. 07.05/2  
Gemarkung Kirchheim**

### **1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Bei der Verwaltung ist eine Planungsanfrage für das Grundstück Fl. Nr. 678, Gemarkung Kirchheim, eingegangen, welche die Neuerrichtung eines Wohngebäudes zum Ziel hat.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das betroffene Grundstück ein am Bestandsgebäude orientiertes Baufenster fest. Da die Planungsanfrage deutlich über das bestehende Baufenster hinausgeht und die im Rechtsvorläufer festgesetzte GFZ überschreitet, ist zur Ermöglichung dieser Anfrage die Änderung der planungsrechtlichen Grundlagen erforderlich. Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 10.06.2021 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Innenbereich und wird im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB durchgeführt.

### **2. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet weist eine zentrale innerstädtische Lage auf. Es befindet sich ca. 400m südwestlich der Kirchheimer Innenstadt und ca. 400m nordöstlich des Kirchheimer Bahnhofs. Die nächste gelegene Bushaltestelle „Hahnweidstraße“ ist ca. 100m vom Plangebiet entfernt.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Ziegelstraße, im Osten an die Hahnweidstraße und im Süden und Westen jeweils an bebaute Privatgrundstücke. Südlich dieser beiden Grundstücke verläuft mit der Schöllkopfstraße eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen das Grundstück mit der Flurnummer 678, Gemarkung Kirchheim, und weist eine Größe vom 1.054 qm auf.

#### **2.2 Ausgangssituation**

##### **2.2.1 Städtebauliche Einbindung**

Das Grundstück grenzt an den Knotenpunkt Ziegelstraße/Hahnweidstraße und prägt diesen. Zusammen mit dem Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Ziegelstraße (Hahnweidstraße 26) markiert es den Beginn des südlichen Abschnitts der Ziegelstraße.

Topographisch liegt der Geltungsbereich gegenüber der Hahnweidstraße deutlich tiefer.

Zudem befindet sich das Plangebiet von der Alleenschule kommend in einer Blickachse.

### 2.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet war mit einem Wohngebäude und einem Schuppen bebaut.

### 2.2.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von Norden aus, über die Ziegelstraße.

Die östlich des Plangebiets verlaufende Hahnweidstraße steigt auf Höhe des Plangebiets bereits relativ steil in Richtung Hahnweidbrücke an. Auf Grund dieses Höhenunterschieds ist eine Erschließung von der Hahnweidstraße aus nicht möglich.

### 2.2.4 Ver- und Entsorgung

Anlagen der Ver- und Entsorgung mit Wasser/Abwasser sind in der Ziegelstraße verlegt.

Die Wasserleitung des Nachbargebäudes Ziegelstraße 35 verläuft im Bereich des Plangebiets. Eine Verlegung soll im Zuge des Durchführungsvertrags geregelt werden.

### 2.2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

#### Pflanzen und Tiere

Die westliche Vorzone zwischen dem ehemaligen Gebäude und der Ziegelstraße ist befestigt, die östliche Vorzone ist als Rasenfläche angelegt. Der rückwärtige Teil des Plangebiets ist ebenfalls als Rasenfläche angelegt. Im der Südwestecke des Plangebiets befinden sich zwei Bäume.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete.

#### Boden / Altlasten und Wasser / Hochwasser

Unter bindigen Deckschichten sind quartäre Flusskiese und Sande mit einer oberflächennahen Grundwasserführung in hydraulischer Verbindung mit der Lauter zu erwarten.

Gemäß der Zweiten Fortschreibung der Erfassung altlastverdächtiger Flächen (2011-2013) im Landkreis Esslingen sind im Plangebiet keine altlastenverdächtige Flächen vorhanden.

Ca. 40 m östlich des Plangebiets verläuft die Lauter. Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW sind im Geltungsbereich keine Bereiche mit HQ100 und HQ<sub>extrem</sub> vorzufinden.

#### Emissionen / Lärm

Der Entwurf der Lärmaktionsplanung (Büro Richter+Richard, Arbeitsstand vom 22.03.2021) benennt für das Plangebiet einen Pegel von 50-60 dB(A) L DEN (24 Stunden) und einen Pegel von 45-50 dB(A) L Night (22 bis 6 Uhr). Bei dieser Betrachtung wurde von den umgebenden Straßen nur die Schöllkopfstraße berücksichtigt.

Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nennt für die Nachstunden für Mischgebiete einen Pegel vom 50 dB(A).

Der L DEN ist ein 24-Stundenwert, welcher mit den Tagwerten (6 bis 22 Uhr) der DIN 18005 nicht vergleichbar ist.

Ca. 80 m südlich des Plangebiets verläuft die Bahnlinie Kirchheim unter Teck – Lenningen.

### 2.2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück innerhalb des Geltungsbereichs ist in privatem Eigentum.

### 2.2.7 Historische Bedeutung

Das Plangebiet liegt im Bereich einer früh- und hochmittelalterlichen Siedlung und der frühneuzeitlichen städtischen und herrschaftlichen Ziegelhütte (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG).

Weiterhin bestand innerhalb des Geltungsbereichs die abgegangene städtische Ziegelhütte, das 1795 erbaute Wohnhaus blieb bis heute erhalten.

## **2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen**

### 2.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart vom 22.07.2009 sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet vor.

### 2.3.2 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 Bebauungsplanes stellt der FNP eine gemischte Baufläche dar.

### 2.3.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt der seit 08.12.1978 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ziegelhütte“.

Er setzt ein Mischgebiet fest mit zwei Vollgeschossen plus einem Vollgeschoss im Dachgeschoss. Das Baufenster ist relativ klein und verläuft direkt um das Bestandsgebäude. Die GRZ beträgt 0,4, die GFZ 0,8.

### 2.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich sind derzeit keine weiteren sonstigen Planungen bekannt.

## **2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine Nachnutzung des Grundstücks mit einer höheren Nutzungsintensität ermöglicht werden. Der Bebauungsplan erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB.

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 m<sup>2</sup>. 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. Das Bauleitplanverfahren wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB, allerdings im zweistufigen Verfahren, durchgeführt.

### **3. Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Ziele und Zwecke der Planung**

##### 3.1.1 Städtebauliche Ziele

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Verträgliche Erhöhung der städtebaulichen Dichte
- Schaffung neuen innerstädtischen Wohnraums
- Einfügen in die städtebauliche Struktur der Umgebungsbebauung, bei gleichzeitigem Aufzeigen einer der Zentralität des Standorts angemessenen städtebaulichen Dichte

##### 3.1.2 Art der Vorhaben

Die Objektpläne des Vorhabenträgers sehen 15 Wohnungen innerhalb des Gebäudes vor.

##### 3.1.3 Städtebauliche Qualitäten / Beschreibung des städtebaulichen Konzepts

Das geplante Vorhaben steht giebelständig zur Ziegelstraße und weist drei Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss auf. Es orientiert sich damit am gegenüberliegenden Gebäude in der Ziegelstraße mit der Flurnummer 694/2. Die beiden Gebäude markieren gemeinsam den Beginn des südlichen Abschnitts der Ziegelstraße. Zudem liegt das geplante Gebäude gegenüber der Hahnweidstraße tiefer, seine Geschossigkeit ermöglicht daher dass das Gebäude auch von der Hahnweidstraße aus in Erscheinung tritt. Das Satteldach ist aus der Umgebungsbebauung abgeleitet. Auf der Westseite sind zwei Dacheinschnitte zu finden, welche der Qualität der Dachgeschosswohnungen dienen. Oberhalb der Dacheinschnitte ist eine PV- bzw. Solaranlage angeordnet. Auf der östlichen Dachfläche ist ebenfalls eine PV- bzw. Solaranlage zu finden.

Das geplante Gebäude rückt gegenüber dem Altbestand näher an die Ziegelstraße heran und fasst damit den Straßenraum.

Die Parkierung ist in einer Tiefgarage organisiert, die Zufahrt erfolgt in der Nordwestecke des Grundstücks, möglichst weit abgerückt von den Knotenpunkten. Oberirdische Stellplätze sind nicht vorgesehen.

Die städtebauliche Dichte orientiert sich am oberen Rahmen der näheren Umgebung, was im Hinblick auf die zentrale innerstädtische Lage des Standorts gerechtfertigt ist. Es wird neuer Wohnraum zentrumsnah und in fußläufiger Erreichbarkeit des S-Bahnhofs geschaffen. Zudem ist der Standort gut in das städtische Radwegenetz integriert.

### 3.1.4 Verhindern bzw. Entgegenwirken von Fehlentwicklungen

Die Nachverdichtung im Plangebiet wirkt der Ausweisung neuer Baugebiete auf der "grünen Wiese", mit zusätzlichem Flächenverbrauch und Erschließungskosten, entgegen.

### 3.1.5 Mögliche Alternativen

Planalternative A: Keine Veränderung des aktuellen Zustandes

Die Planalternative sieht keine Veränderung des aktuellen Zustands vor. Das Flächenpotenzial für Wohnbauland könnte nicht genutzt werden und hätte möglicherweise zur Folge, dass sich der Wohnungsdruck an anderer Stelle erhöht und eine Flächenentwicklung auf der „grünen Wiese“ fördert.

Planalternative B: Bebauung mit einer höheren Geschossanzahl

Eine höhere Anzahl an möglichen Geschossen würde mehr Wohnungen zulassen. Allerdings würde die Gebäudehöhe sich nicht mehr in die Umgebung einfügen. Gleiches würde beispielsweise für eine Flachdachbebauung gelten.

## **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dar.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4. Planungsinhalt**

Der Planungsinhalt wird durch den Bebauungsplan sowie durch die beiliegenden Objektpläne geregelt. In Ergänzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ziegelhütte“-2. 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.

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Unterlagen des Vorhabenträgers sehen eine Wohnnutzung (15 Wohneinheiten) vor. Das Vorhaben fügt sich in die Art der näheren Umgebung ein. Dort sind Wohnnutzungen anzutreffen, auf der gegenüberliegenden Seite der Hahnweidstraße ist ein Ärztehaus zu finden.

Die Unterlagen des Vorhabenträgers sehen ein Gebäude mit drei Vollgeschossen plus ein Nicht-Vollgeschoss im Dachgeschoss vor. Es orientiert sich damit am gegenüberliegenden Gebäude in der Ziegelstraße mit der Flurnummer 694/2, siehe auch 3.1.3. Die GRZ beträgt ca. 0,4, die GFZ ca. 1,1. Das Vorhaben liegt damit im Rahmen der Obergrenzen des § 17 BauNVO für eine Wohnnutzung bzw. gemischte Nutzung.

#### **4.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**

Wie den Unterlagen des Vorhabenträgers zu entnehmen ist, handelt es sich um eine offene Bauweise, die seitlichen Grenzabstände sind eingehalten, die Gebäudelänge ist kleiner als 50m.

Das Gebäude ist länglich, korrespondierend mit dem Grundstückszuschnitt gewählt und zur Hahnweidstraße hin gerückt. Zum benachbarten Grundstück im Westen wird dadurch ein möglichst großer Abstand gehalten, was auch die Belichtung der neuen Wohnungen begünstigt. Die Tiefgarage weist eine Erdüberdeckung von 60 cm auf.

#### **4.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Aus- und Zufahrten sind nur im Nordwesten des Grundstücks möglich. Dieser Grundstücksteil ist am Weitesten von den Knotenpunkten der Umgebung entfernt und vermindert somit eine Beeinträchtigung der Knotenpunkte durch die Grundstückszufahrt. Von der Hahnweidstraße aus ist eine Aus- bzw. Zufahrt aus topographischen Gründen nicht möglich.

#### **4.4 Pflanzgebot**

Der Bebauungsplan sieht vier Baumstandorte vor. Die drei Standorte entlang der Ziegel- und Hahnweidstraße dienen der Gliederung der Zugangssituation zum Gebäude. Der Baum in der Südwestecke resultiert aus der Bestandssituation.

#### **4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Der Geltungsbereich grenzt direkt an die Ziegel- und die Hahnweidstraße. Darüber hinaus befindet sich mit der Schöllkopfstraße eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße in der Nähe des Plangebiets, Entfernung ca. 30 m. Südlich der Schöllkopfstraße verläuft die Bahnstrecke Kirchheim unter Teck – Lenningen, sie ist ca. 50m vom Geltungsbereich entfernt.

Bei einer Bebauung des Plangebiets sind daher bauliche Vorkehrungen zu Gewährleistung der Einhaltung der Richtpegelwerte in Aufenthaltsräumen zu treffen.

Gemäß des Bauteilkatalogs von GN Bauphysik vom 01.03.2022, welcher auch Aussagen zum Schallschutz gegen Außenlärm enthält, sind u.a. für die Fenster bestimmte Schalldämmmaße erforderlich. In Abhängigkeit der räumlichen Lage des Fensters und der dahinter befindlichen Nutzung sind Fensterelemente der Schallschutzklasse 2 oder Schallschutzklasse 3 erforderlich.

#### **4.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser**

Gemäß den Planunterlagen des Vorhabenträgers wird das Niederschlagswasser über den Kanal des Gruppenklärwerks Wendlingen, der in der Ziegelstraße verläuft, in die Lauter eingeleitet. Die Einleitung erfolgt gedrosselt und zwar über eine Zisterne, welche ein Rückhaltevolumen von 30 l/qm versiegelter angeschlossener Fläche aufweist. Der Drosselablauf vom 10 l/s je ha ist ebenfalls in den Planunterlagen des Vorhabenträgers vermerkt.

#### **4.7 Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt im Bereich einer früh- und hochmittelalterlichen Siedlung und der frühneuzeitlichen städtischen und herrschaftlichen Ziegelhütte (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 DSchG wird hingewiesen.

Die vom Landesamt für Denkmalpflege vorgeschlagene Vorgehensweise (archäologische Voruntersuchungen und anschließend bei Bedarf Rettungsgrabungen) wird im Durchführungsvertrag näher geregelt.

### **5. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz**

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gegenüber dem Rechtsvorläufer auf einem innerstädtischen, bereits bebauten Grundstück eine größere überbaubare Grundstücksfläche sowie eine höhere Geschossfläche ermöglicht. D.h. im Zuge des vorgesehenen Ersatzbaus wird die Dichte auf diesem zentral gelegenen Grundstück erhöht.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans schutzgutbezogen dargestellt.

#### Pflanzen und Tiere

Die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche findet in Bereichen statt, in denen Rasenflächen vorherrschend sind. Gehölzbestand ist nicht betroffen. Der größere der beiden bestehenden Bäume am südwestlichen Plangebietsrand soll durch eine Ersatzpflanzung kompensiert werden. Zudem sind drei weitere Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind daher als gering einzustufen.

#### Boden, Wasser, Luft / Klima

Auf Grund der größeren überbaubaren Grundstücksfläche wird mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Versiegelung gegenüber dem Rechtsvorläufer erhöht.

Jedoch wird neuer Wohnraum zentrumsnah und in fußläufiger Erreichbarkeit des S-Bahnhofs geschaffen. Zudem ist der Standort gut in das städtische Radwegenetz integriert. Die Planung ist damit ein weiterer Baustein der „Stadt der kurzen Wege“ und trägt zur Verminderung des motorisierten Individualverkehrs bei, was auch dem Klimaschutz dient.

Darüber hinaus sieht die Planung mehrere Festsetzungen vor, welche die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Boden sowie Luft/Klima vermindern: z.B. die Erdüberdeckung der Tiefgarage von 0,6m, die wasserdurchlässige Gestaltung der Zuwege und die Begrünung der mit Flachdächern ausgeführten Gebäudeteile.

Gemäß des Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes ist der Vermeidung von Bodenaushub und dem Erdmassenausgleich Rechnung zu tragen. Das Plangebiet knüpft an das vorhandene Straßennetz und damit an eine bestehende Höhensituation an. Der Bebauungsplan definiert die Erdgeschossfußbodenhöhe in Relation zu den Bestandshöhen, ein nennenswerter Spielraum bei der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist somit nicht gegeben. Jedoch findet das Kreislaufwirtschaftsgesetz ebenfalls Anwendung beim privaten Bauherrn

bzw. beim beauftragten Unternehmer und wird dort auf Ebene der konkreten Maßnahme angeführt.

Wie die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zeigt, ruft die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervor. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

#### Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

#### Artenschutz

Zum Bebauungsplanverfahren wurde die Relevanzprüfung und faunistische Untersuchung zum Artenschutz der Büros StadtLandFluss und Stauss&Turni vom 20.12.2021 vorgelegt. Gemäß dieser Untersuchung werden für die Artengruppe der Vögel und Fledermäuse die Verbotstatbestände nach § 44 BNachSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung von Abbruchzeiten, Vogelfreundliche Verglasung) nicht erfüllt. Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich. Auf Grund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten ist ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevante Arten bzw. Artengruppen nicht zu erwarten.

Die Vermeidungsmaßnahmen sind im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

### **6. Auswirkung der Planung**

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen in der Umgebung.

Gleiches gilt für die Auswirkungen auf den Verkehr. Die Zone, in der Aus- und Zufahrten zulässig sind, wurde so gewählt, dass die Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs möglichst gering ist.

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

Die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

### **7. Flächenbilanz**

Geltungsbereich

1.054 m<sup>2</sup>



## **8. Angefertigte Gutachten**

- Relevanzprüfung und faunistische Untersuchung zum Artenschutz der Büros StadtLandFluss und Stauss&Turni vom 20.12.2021
- Bauteilkatalog von GN Bauphysik vom 01.03.2022, welcher auch Aussagen zum Schallschutz gegen Außenlärm enthält

Aufgestellt: Stadt Kirchheim unter Teck  
Abteilung Städtebau und Baurecht / Sachgebiet Stadtplanung