

Begründung

vom 17.10.2019 / 12.12.2019 / 10.09.2020 / 16.03.2021 / 19.08.2021 / 19.09.2022 / 02.01.2023

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Südlich der Zementstraße" – 1. Änderung gemäß § 13 a BauGB

Planbereich Nr. 12.10/1

Gemarkung Kirchheim

1. Anlass und Erforderlichkeit

Bei der Verwaltung ist eine Planungsanfrage des Eigentümers eingegangen, welche eine quartiersorientierte Bebauung der Flächen auf den Flurstücken 3119/3, 3120 und 3123 zum Inhalt hat. Diese Planung wurde am 01.03.2019 im Gestaltungsbeirat der Stadt Kirchheim unter Teck vorgestellt und für weiter verfolgbar erachtet.

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann die geplante Bebauung nicht realisiert werden.

Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet aus.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die quartiersorientierte Bebauung geschaffen werden.

2. Verfahren

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung der Innenbereiche (Maßnahme der Innenentwicklung) und soll das bestehende Grundstück neu ordnen. Es erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 11.841 m² auf und liegt damit unter der in § 13a BauGB genannten Grenze von 20.000 m² Grundfläche. 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 und kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 0,7 km östlich der historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf den Flurstücken 3119/3, 3120 und 3123, sowie den Flurstücken 2264/16 und 2264/12 (alle Gemarkung Kirchheim), die Flurstück 2268 und 3177/3 werden angeschnitten. Das Plangebiet wird im Norden durch die Zementstraße (Flurstück 2268), im Osten durch die B297 (Flurstück 3177/3), im Süden durch die Reithalle (Flurstück 3130) und im Westen durch die bestehende Bebauung der Oberen Steinstraße begrenzt.

Ein Einbezug der Oberen Steinstraße in den Geltungsbereich wird nicht als erforderlich betrachtet. Die dortige Ausweisung als Mischgebiet ist sinnvoll beplant und aufgrund der Nähe zum Park- und Festplatz Ziegelwasen, sowie der gewünschten kleinteiligen Nutzungsmischung als planerisches Ziel des Gesamtgefüges nicht zu verändern.

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation

3.2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich befindet sich westlich der Umgehungsstraße B297 und grenzt östlich an die bestehende Bebauung um den Ziegelwasen an. Der Bereich kann als integrierte Ortsrandlage eingestuft werden.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Betriebsgebäude mit Lager- und Werkstattnutzungen, sowie große Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen.

Die Flächen sind quasi vollständig durch Gebäude oder Abstellflächen bebaut bzw. versiegelt.

3.2.3 Erschließung

Die Flurstücke werden über die Zementstraße und die Stiche aus der Oberen Steinstraße (Flurstück 2264/12 und Flurstück 2264/16) erschlossen.

Das Plangebiet wird durch die beiden Bushaltestellen „Ziegelwasen“ und „Schlierbacher Dreieck“ erschlossen. Eine Anbindung an die Innenstadt, wie auch an den Bahnhof mit S-Bahnhaltestelle und zentralem Omnibusbahnhof, sind im Sinne des öffentlichen Personennahverkehrs gewährleistet.

3.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

3.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Flurstücke werden über die Zementstraße und das Flurstück 2264/16 aus der Oberen Steinstraße versorgt.

Eine neue Trafostation im Bereich der Zementstraße wird verortet. Es sind keine Leitungsführungen auf der Tiefgaragendecke notwendig, weshalb kein erhöhter Aufbau zu erfolgen hat.

Es gab bereits erste Gespräche für eine Abwassernutzung. Diese kann mit den gewählten Festsetzungen auch weiterhin umgesetzt werden. Eine detaillierte Prüfung, Machbarkeit und Planung wird im weiteren Projektverlauf durch den Investor getätigt.

Die Müllentsorgung des Gebietes erfolgt über die Zementstraße und Obere Steinstraße, da eine Durchfahrt durch das Quartier nicht möglich ist.

Die Trinkwasserversorgung kann gewährleistet werden; ebenso die Löschwasserversorgung unter Errichtung einer Zisterne. Für Rettungskräfte ist das Quartier von der Zementstraße aus befahrbar; die benötigte lichte Höhe von 3,50 m wird gewährleistet.

3.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich selbst weist keine naturräumlichen Qualitäten auf.

Lärm

Im Geltungsbereich ergibt sich aus der Lärmkartierung der LUBW 2013 ein Pegel von 52 bis zu 73 db(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 44 bis zu 64 db(A) L Night (22 bis 6 Uhr). Zur Bewältigung wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet.

Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW ist der Geltungsbereich nicht von HQ₁₀₀ betroffen.

3.2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke sind in privatem Besitz.

3.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Siedlungsfläche vor.

3.3.2 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 Teil als gemischte Baufläche dar.

3.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Südlich der Zementstraße", Planbereich 12.10, vom 13.03.2013, die hier zulässige Nutzung der Flächen als Gewerbeflächen mit einem winkelförmigen Baufenster parallel zur Bundesstraße mit abgrenzender Baumreihe in privater Grünfläche.

3.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich sind derzeit keine weiteren sonstigen Planungen bekannt.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Ziele und Zweck der Planung

4.1.1 Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt?

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Schaffung neuen Wohnraums in Form einer quartiersorientierten Bebauung
- Ausbildung des Stadteingangs

4.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Der Bebauungsplan soll die Nutzungen des urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO ohne die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ermöglichen.

4.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Durch den Bebauungsplan werden Wohnraum und mit dem Wohnen verträgliche Gewerbemöglichkeiten geschaffen.

4.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

Die Nachverdichtung im Gebiet verhindert die Ausweisung neuer Baugebiete auf der "grünen Wiese" mit zusätzlichem Flächenverbrauch und Erschließungskosten.

4.1.5 Welche Alternativen gibt es? Warum sind diese verworfen worden?

Die vorherige Planung des Grundstückseigentümers hat eine deutlich massivere Riegelbebauung zur Bundesstraße wie auch im rückwärtigen Bereich vorgesehen.

Der Gestaltungsbeirat hat in seiner Sitzung am 01.03.2019 den vorliegenden städtebaulichen Entwurf mit im Vergleich zum vorhergezeigten Stand verkleinerten Gebäudekubaturen zum Ziegelwasen hin, sowie die Auflösung der Fassaden zur B 297 hin begrüßt.

Der Investor hat seit dem Gestaltungsbeirat 2019 folgende Veränderungen vorgenommen bzw. geplant:

- keine starre Festsetzung einer ausschließlichen Reihenhausbebauung bei den beiden Baufeldern westlich des langgestreckten Quartiershofs für größere Flexibilisierung beim Investor
- geringfügige Verschiebung der westlichen Gebäude aufgrund von Abstandsflächen, Raumbildung und privaten Freiflächen ohne Veränderung der städtebaulichen Struktur
- südliche TG-Einfahrt wurde in der Lage angepasst
- nördliche TG-Einfahrt wurde aus dem östlichen Kopfgebäude neben das westliche Kopfgebäude an die Grundstücksgrenze zur Zementstraße 12 gelegt

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung zum Aufstellungsbeschluss am 11.12.2019 für eine Fixierung der Reihenhausbebauung westlich des Quartiersplatzes ausgesprochen. Diese Änderung ist folglich in den Bebauungsplan eingeflossen und bleibt weiterhin bestehen.

Zwischen dem Vorentwurf und dem Bebauungsplan zur Auslegung sind weiterhin folgende Änderungen im Bebauungsplan aufgrund der eingegangenen Anregungen und weiteren Planung vollzogen worden:

1. Erstellung von Gutachten (Habitatpotenzialanalyse, Verkehrsgutachten, Entwässerungskonzeption und Lärmemissionen).
2. Konkretisierung und Positionierung der Lärmschutzelemente.

3. Der Bebauungsplan wurde in seinen Festsetzungen vereinfacht dargestellt (Zahl der Vollgeschosse, EFH und maximale Gebäudehöhe direkt in den und um Hinweise ergänzt), sowie klarstellende und redaktionelle Änderungen eingepflegt.
4. Baufenster um ca. 0,30 m vergrößert aufgrund genauere Planung und Anforderungen an Fassaden, sowie Übernahme der baulichen Struktur im nordöstlichen Plangebiet (GH max. = 14,25 m und Verbindung der vormals drei Einzelgebäude)
5. Erdüberdeckung auf 0,60 m über Tiefgaragen erhöht
6. Vorzone Zementstraße - Eingang mit Bäumen versehen, Stellplatzanordnung angepasst, sowie Festsetzung Trafostation übernommen
7. Geh- Fahr- und Leitungsrecht im Süden erweitert und im Quartier für Radfahrer erweitert
8. Eingrünung zur Bundesstraße und nach Süden angepasst.
9. Anpassung der Tiefgaragenumgrenzungen und - zufahrten
10. Ergänzung des Geltungsbereichs um die Überquerung der B297.
11. Die Begründung wurde ergänzt.

Der Gestaltungsbeirat hat in seiner Sitzung am 12.03.2021 über diese Änderungen beraten:

Seit der letzten Vorstellung im Jahr 2019 wurde das Bebauungsplanverfahren eröffnet. Es hat sich im Herbst 2020 eine Weiterentwicklung abgezeichnet zu einer Pflegeheimnutzung. Diese ist von KLE im nördlichen Bereich an der Zementstraße gesetzt worden als Gebäudekomplex aus vormals drei eingeständig ablesbaren Baukörpern. Der Baukörper weist eine Gebäudehöhe von 14 m auf und bildet mit einer 4,50 m hohen Passage den Zugang von der Zementstraße zum Quartier.

Folgende Empfehlungen werden gemacht:

- *Die Nutzung des Pflegeheims wird durchweg positiv für die Stadt und das Quartier gesehen.*
- *Die Vergrößerung des Bauvolumens resultiert aus der Nutzung des Pflegeheims und wird in der Lage an der Zementstraße überwiegend positiv gesehen.*
- *Die Veränderung gegenüber den seitherigen Planungen wird nur bei einer Realisierung des Pflegeheimes gesehen.*
- *Es wird empfohlen die Fassade entlang der Zementstraße mit Bezug auf die ursprüngliche Kleinteiligkeit zu gliedern (bspw. über Material oder Rücksprünge). Eine Gliederung wäre auch im obersten Geschoss möglich, das nicht den Zwängen des Pflegebetriebes unterliegt.*
- *Die Freiraumplanung wird im Hinblick auf die Vernetzung und Abgrenzung der einzelnen Höfe als besonders wichtig erachtet und ist zu überarbeiten.*
- *Die Integration des Heimes ins Quartier bestimmt sich stark durch Hof- und Gartengestaltung*

Das Projekt soll auf einer tieferen Maßstabsebene ausdifferenziert werden und im Gestaltungsbeirat begleitet werden.

Die wesentlichen Änderungen / Ergänzungen zwischen der öffentlichen Auslegung und der erneuten öffentlichen Auslegung sind wie folgt aufgeführt:

1. Anbauabstand wurde auf 7 m verringert, weshalb die Baufenster angepasst wurden.
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Maßnahmen werden im Bebauungsplan und städtebaulichen Vertrag festgehalten.
3. Ergänzung des Entwässerungskonzeptes ist erfolgt.
4. Klarstellende Ergänzung der Verkehrsstudie ist erfolgt.
5. Klarstellungen zu Belangen der Trinkwasserversorgung, der Abfallwirtschaft und der Löschwasserversorgung auf Bebauungsplanebene sind erfolgt.
6. Ergänzung des städtebaulichen Vertrags ist erfolgt.
7. Ergänzung der Begründung ist erfolgt.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als gewerbliche Baufläche dar. Die Entwicklung eines urbanen Gebietes löst im großräumigen Gesamtkontext keine städtebaulichen Spannungen aus. Der Bebauungsplan wird im Rahmen der Berichtigung nachgeführt oder in das aktuell laufende Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eingefügt.

5. Planinhalt

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Quartierslösung vor.

Entlang der Bundesstraße werden Gebäudezeilen mit drei Vollgeschossen und der Möglichkeit eines weiteren Nichtvollgeschosses angeordnet, die über ein gemeinsam genutztes Treppenhaus verbunden sind. Die Grundrissorientierung der Gebäude ist so angelegt, dass die Erschließungsbereiche gegen Osten gehen und die Wohnräume nach Westen erfolgen, um so eine bessere Belichtung, aber auch der Lärmthematik Rechnung zu tragen.

Den Auftakt im Südosten der Zeilenbebauung bildet ein fünfgeschossiges turmähnliches Gebäude. Entlang der Zementstraße wird eine bauliche Kante mit einem nach Innen orientierten abgetreppten viergeschossigen Gebäude geschaffen und dem Endpunkt der Zeilenbebauung entlang der Umgehungsstraße.

Im Bereich der Zementstraße bildet den Auftakt ins Quartier ein rein für soziale und/oder gesundheitliche genutzter Gebäudekomplex. Die Zugänglichkeit ins Quartier wird mit einer 4,50 m breiten und 3,50 m hohen Passage sowohl für Anlieger, Besucher und Rettungsdienste eröffnet.

Die südliche Abgrenzung zur Reithalle wird ebenfalls durch ein viergeschossig abgetrepptes Gebäude erzielt. Dieses Gebäude begrenzt gemeinsam mit den Zeilen entlang der Bundesstraße und der nach innen versetzten, gestreckten baulichen Figur mit zwei Vollgeschossen einen weiteren Quartiershof.

Zum Ziegelwasen hin wird die bauliche Struktur durch kleinere Mehrfamilienhäuser aufgelockert die sich um den dritten Quartiershof orientieren.

Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage. Zwei Zufahrten - eine aus der Zementstraße und eine aus der Oberen Steinstraße – sorgen für eine verträgliche Abwicklung des Verkehrs. Im Bereich der gewerblichen Nutzungen wird die Möglichkeit von oberirdischen Stellplätzen geschaffen.

Zwei Anschlüsse aus der Oberen Zementstraße sowie die Portalsituation an der Zementstraße in Form eines Gehrecht für die Allgemeinheit ermöglicht die Erschließung der Quartiershöfe und leistet einen Beitrag zum feinmaschigen Fußwegenetz.

Die Niederschlagsentwässerung soll dezentral erfolgen und ist dem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

Auf der Basis der vorliegenden Planung entstehen ca. 5.350 m² nicht wohnbaulich genutzter und ca. 8.370 m² neue wohnbaulich genutzte Bruttogeschossfläche. Es ist zu erkennen, dass die Sozialbauverpflichtung anzuwenden ist.

Für die Sozialbauverpflichtung relevanten Bereiche (Geschosswohnungsbau) ist eine Fläche von 6.450 m² zugrunde gelegt. Hiervon sind nach der Sozialbauverpflichtung 1.935 m² Bruttogeschossfläche umzusetzen, was umgerechnet in Wohnfläche (abzgl. 25 %) 1.451 m² oder ca. 19 Wohneinheiten mit einer Durchschnittsgröße von 75 m² entspricht.

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 6a BauNVO)

Es wird ein urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Das MU gehört ebenso wie das umliegende Mischgebiet (MI) zur gleichen „Gebietstypfamilie“ der gemischten Bauflächen.

Entlang der Zementstraße wird die Wohnnutzung ausgeschlossen, um im Eingangsbereich des Quartiers belebte Zonen zu schaffen und einen möglichst großen, zusammenhängenden Baukörper zu ermöglichen, der differenziert mit sozialen und/oder gesundheitlichen Nutzungen bespielt werden kann. Die Art der baulichen Nutzung wird in diesem Bereich sehr eng gefasst, um eine entsprechende Durchmischung zu gewährleisten.

Aufgrund städtebaulich-nutzungsstruktureller Gründe werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 16,17,18,19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand der GRZ festgelegt. Hier wird auf die Orientierungswerte der BauNVO Bezug genommen.

Die Höhen werden über die Gebäudehöhe als absolutes Maß festgelegt ab definierter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen regeln die überbaubare Grundstücksfläche.

Zur Sicherung der Passage an der Zementstraße wird im Erdgeschoss eine weitere Baugrenze festgesetzt. Diese sichert die notwendigen Zufahrtsbreite und -höhe.

5.1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise wie in der Umgebung vorzufinden ist festgesetzt.

Die seitlichen Grenzabstände werden durch die Festlegung des Gebietstyps MU in Verbindung mit der Landesbauordnung geringer bemessen, was dem städtebaulichen Konzept der Quartiersbebauung entspricht.

5.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der Zementstraße wird die Straßenfläche aus dem Rechtsvorläufer übernommen und im Bereich der Querung über die Bundesstraße erweitert.

5.2 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Entlang der Zementstraße wird für das Quartier ein Bereich für eine neue Trafostation festgesetzt, welche die Netze BW aus der frühzeitigen Beteiligung gefordert hat. Der Standort ist in der Nähe der Haupterschließung (Zementstraße) verortet und so für den Versorger gut andienbar.

5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der südliche Zugang von der Oberen Steinstraße wird mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit, einem Fahrrecht und einem Leitungsrecht für die Spartenträger belegt.

In den Quartiershöfen setzen sich das Geh- und Leitungsrecht fort. Ebenso soll über das Fahrrecht für Radfahrer eine Durchgängigkeit ermöglicht werden.

Die Zugänglichkeit ins Quartier von der Zementstraße aus wird mit einer Passage sowohl für Anlieger, Besucher und Rettungsdienstes gewährleistet. Das entsprechende Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer der Allgemeinheit ist festgesetzt.

Im Bereich des GWK-Sammlers wird das Leitungsrecht aus dem Rechtsvorläufer übernommen.

Im Bereich des Flurstück 2264/16 wurde mit Verkauf des damals städtischen Grundstücks ein Gehrecht von 2,00 m und ein Leitungsrecht von 3,40 m zur Versorgung eingetragen. Dieses wird ebenfalls im Bebauungsplan übernommen.

5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Garagen (auch Tiefgaragen), überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür festgesetzten Stellen zulässig um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m aus ökologischen Gründen auszuführen.

5.5 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude bis zu einer Größe von max. 20 m³ umbauten Raumes je zugeordneter Gebäudeeinheit zulässig, um die in der Praxis notwendigen Unterstellmöglichkeiten flächensparend anzubieten.

Kleinere Nebenanlagen (z.B. Müll- und Fahrradboxen) sind zulässig, wenn deren Abstand zu den Flächen mit Gehrecht belegten Flächen mind. 0,2 m beträgt.

5.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die festgesetzte EFH kann bis zu 0,30 m unter bzw. überschritten werden um etwaige Geländeunterschiede des großen Plangebietes aufzufangen.

5.7 Höhen baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe in Zusammenspiel mit den Vollgeschossen definiert. Die abgetreppten Gebäude (westliches Gebäude Zementstraße und südliches Gebäude gegen den Reitverein), sowie das Auftaktgebäude an der Bundesstraße können nach den Festsetzungen ohne Rücksprünge ausgebildet werden.

In den übrigen Bereichen ermöglichen die Festsetzungen unter Ausnutzung der maximalen Gebäudehöhe einen Rücksprung im Dachgeschoss (Nichtvollgeschoss), um eine Staffelung zu erzielen und ggf. Freibereiche anzuordnen.

5.8 Flächen zur Vorkehrung zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der B297 ist mit einem erhöhten Lärmaufkommen zu rechnen. In der Planzeichnung sind hier Bereiche zur Anlage von Lärmschutzwänden festgesetzt, die eine 3 m hohe hochabsorbierende Lärmschutzwand vorsehen.

Aufgrund der Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie des Pegels von 60 db(A) nachts durch die Verkehrsgeräusche werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen wie aktive Schallschutzmaßnahmen, Grundrissorientierung sowie passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen vorgeschlagen. Die jeweiligen Maßnahmen sind aus dem Bebauungsplan zu entnehmen und anhand des Beiplans im Rahmen des Baugesuchs anzugeben.

Die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind mit den benachbarten Nutzungen verträglich.

5.9 Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

An den im Bebauungsplan schematisch eingetragenen Einzelbaumstandorten sind standortgerechte Hochstämme zu pflanzen.

Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Hofflächen sind jeweils mindestens 1 mittelkroniger oder zwei schmalkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen.

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit einheimischen Bäumen, Heistern und Hecken zu bepflanzen.

Die Festsetzungen sorgen für eine Auflockerung entlang der Bundesstraße und sorgen im Quartier im Bereich der Quartiershöfe für einen Mindestbegrünungsanteil, bilden Leitlinien aus (Eingangssituation zum Quartier an der Zementstraße) bzw. schotten gegen die Reitnutzung ab.

5.10 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

In den im Lageplanplan gekennzeichneten Hofflächen können die nach Landesbauordnung notwendigen Spielplätze dezentral angeordnet werden. Dadurch wird die Nutzung komprimiert und die privaten Flächen geschont.

5.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) geht unter anderem die Maßnahme hervor, insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Die Maßnahme wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Ebenfalls wird eine Festsetzung zur Minimierung des Vogelschlagrisikos festgesetzt.

Hinweise

Aus dem Verfahren ergeben sich folgende Hinweise:

- 3.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.
- 3.2 Die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck ist zu beachten.
- 3.3 Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.

Der Abriss der bestehenden Gebäude und Eingriffe in vorhandene Gehölz- oder Vegetationsbestände sind außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse und außerhalb der Brutzeit der Vögel in einem Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.
- 3.4 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 3.5 Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.
- 3.6 Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unterjuras, die von holozänem Auenlehm bzw. Hangschutt jeweils unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Auenlehms ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

- 3.7** Bei Baumaßnahmen oder Umnutzungen im Bereich des Altstandorts „Most, Zementstraße 14-18“, insbesondere im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle bei der Zementstraße 18, sind vorab Untersuchungen mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Sollten sich Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen ergeben, ist das Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu informieren.
- 3.8** Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als bisherige Gründungen, wird eine Baugrunderkundung empfohlen. Sofern durch Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
- Für unterkellerte Bauvorhaben, die eine bauzeitliche Grundwasserhaltung oder das dauerhafte Einbinden der Gebäude in das Grundwasser erfordern, ist beim Landratsamt Esslingen, untere Wasserbehörde, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig, Geplante Unterkellerungen, die in das Grundwasser reichen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit dieser Bauwerke sicherstellen.
- 3.9** Bei der Betrachtung der Starkregenereignisse sind durch den Bauherrn geeignete Vorkehrungen im Rahmen der Eigenversorgung (Rückstauverschlüsse, Höherziehen von Lichtschächten, Aufwallungen vor Tiefgarageneinfahrten oder Hochwasserschotts u.ä.) vorzusehen.
- 3.10** Das Plangebiet befindet sich im Umkreis von 1,5 km zum Hubschrauberlandeplatz der Medius Klinik. Daher ist im Rahmen der gesamten Bauphase die Luftfahrtbehörde beim Regierungspräsidium Stuttgart im Hinblick auf Hindernisfreiheit von höhen Baugeräten zu beteiligen.
- 3.11** Die Vorgaben des Landeskreislaufwirtschaftsgesetz Baden-Württemberg (LKreiWiG BW) sind auf Ebene der konkreten Einzelbauvorhaben zu beachten. So ist der unteren Abfallrechtsbehörde im Zulassungsverfahren jeweils das Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

6. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz

Mit der Bebauungsplanänderung werden geringfügig zusätzliche überbaubare Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ausgewiesen. Sie ist damit eine Maßnahme der Innenentwicklung, vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB kann daher abgesehen werden.

Im Geltungsbereich werden keine Schutzgebiete berührt.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung schutzgutbezogen dargestellt.

Schutzgut Mensch

Durch die Planung verändern sich logischer Weise die Verschattungsverhältnisse. Aufgrund der Einhaltung der Abstandsflächen, der Geschossflächenzahl, etc. bleibt eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung des Bestands wie auch der Neubebauung gewährleistet.

Das Lärmgutachten stellt klar, dass es für die Neuplanung unter Einhaltung der genannten Maßnahmen, welche auch im Bebauungsplan festgesetzt sind, zu keinen gesundheitsgefährdenden Situationen kommt. Die künftige Bebauung wird auch einen lärmindernden Effekt auf die Bestandsgebäude entlang der Zementstraße und Oberen Steinstraße haben.

Die durch das MU möglichen Nutzungen und deren Lärmauswirkungen sind deutlich mit der überwiegenden Wohnnutzung um den Geltungsbereich herum vereinbar, als das bisherige Gewerbegebiet. Hier kommt es daher zu Verbesserungen.

Die zukünftigen Nutzungen (soziale und gesundheitliche Zwecke) ergänzen das wohnbaulich geprägte Umfeld und können ggf. einen Bedarf im bekannten Quartier decken (bspw. Wohnungen für künftige Lebensabschnitte, Pflegeeinrichtungen, etc.). Ebenso ermöglicht das Gehrecht für die Allgemeinheit die Durchwegung des Quartiers und Erholung in den Hofbereichen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich wird im Landschaftsplan als unbewertete Fläche der Biotop-Komplex-Bewertung für Offenland angegeben.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich besitzt gemäß Landschaftsplan keine Landschaftsbildqualität.
Der Geltungsbereich selbst besitzt keine Erholungsfunktion.

Schutzgut Luft und Klima

Der Geltungsbereich wird als Stadt/Stadtrand definiert. Eine vorhandene Belastung ist anzunehmen.

Der Bereich grenzt an das Kaltluftentstehungsgebiet des Hangbereich östlich der B297.

Durch die Bebauungsplanänderung bleibt die Belastung ähnlich bzw. ändert sich nur geringfügig.
Ein Um- bzw. Überströmen der Gebäude ist aufgrund der Stellung möglich.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass von einer erhöhten Belastung auszugehen ist, die ein lufthygienisches Gutachten rechtfertigen. Die städtebauliche Setzung der Baukörper sorgt im Osten des Plangebietes zusätzlich als Schutz für die in die Quartiersmitte orientierten Freiräume.

Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Nach Landschaftsplan besitzt der Boden eine geringe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.

Im Altlastenkataster wird die Fläche als B-Fall eingestuft mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer.

Der Geltungsbereich besitzt nach Landschaftsschutzplan eine unbewertete Fläche für die Schutzwürdigkeit des Grundwassers.

Störfallbetriebe

Im Geltungsbereich und dessen Umkreis sind keine Störfallbetriebe vorhaben. Es sind bei den zulässigen Nutzungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten, die entgegen § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes stehen.

Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) geht folgendes Fazit hervor (vgl. S. 34):

„Die vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) untersucht, ob die im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts „Altes Baumarktareal – Zementstraße“ in Kirchheim unter Teck vorgesehenen Baumaßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG verursachen.

Im Vorfeld des Bauvorhabens, einem Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB, sollten im Auftrag von KLE Architekten Einselen Kern, Kirchheim unter Teck, durch die Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen, mögliche Widerstände aus artenschutzrechtlicher Sicht geprüft werden.

Hierzu wurden die ökologischen Funktionen des Vorhabenbereichs sowie unmittelbar angrenzender Bereiche im Jahr 2019 zunächst in einer Artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung – Habitatpotentialanalyse naturschutzfachlich geprüft und bewertet.

Im Rahmen des Verfahrens erfolgten im Anschluss an diese Habitatpotentialanalyse in der Vegetationsperiode 2022 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde faunistische Untersuchungen zu den Tierartengruppen der Vögel, Fledermäuse und Reptilien mit Schwerpunkt Zauneidechse, deren Ergebnisse in dieser speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zusammengefasst und berücksichtigt wurden.

Das geplante Vorhaben zum städtebaulichen Entwicklungskonzept „Altes Baumarktareal – Zementstraße“ in Kirchheim unter Teck zieht Eingriffe für die geschützten Tierartengruppen der Vögel und Fledermäuse nach sich.

Eine Konfliktermittlung gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 – 3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG wurde durchgeführt. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 1 – 3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG sind bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und

Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen nicht gegeben. Das geplante Bauvorhaben ist daher mit den Zielen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu vereinbaren. Für die Durchführung der Maßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) empfohlen.“

Die Maßnahmen werden – sofern möglich über die Bebauungsplanfestsetzungen – sowie den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor festgeschrieben.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen der Planung auf in der Umgebung vorhandene Nutzungen

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen lassen keine weiteren negativen Auswirkungen auf die umliegenden Bestandsnutzungen schließen.

Das Nebeneinander von Mischgebiet und urbanem Gebiet wird als verträglich und als Verbesserung zu den Bestandsnutzungen des Gewerbegebietes gesehen.

Die zulässigen Nutzungen im urbanen Gebiet (MU) sind mit der derzeitigen Reitnutzung vereinbart. Das MU ist das Gebiet mit dem größten Störgrad, in dem allgemein gewohnt werden darf.

Aufgrund der Orientierung der Freibereiche des Reitvereins nach Südosten sind hier keine übermäßigen Geruchs- und Lärmbelästigungen anzunehmen.

Eine Belichtung, Belüftung und Besonnung ist durch die neue Bebauung gewährt, was auch mit der Einhaltung von Abstandsflächen, Geschossigkeit und weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes einhergeht.

In Form zweier informellen Anwohnerbeteiligungen (23.11.2020 und 28.07.2021) wurden die Informationen – auch Sachverhalte außerhalb des Bebauungsplanverfahrens - vermittelt.

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs und der Setzung der Baukörper erscheint eine Agglomeration von innenstadtrelevantem Einzelhandel im großflächigen Maßstab äußerst unwahrscheinlich.

Im Bereich an der Zementstraße wird über Festsetzung des Bebauungsplanes (MU1) eine Nutzung ausschließlich für gesundheitliche und soziale Zwecke bestimmt.

Die weiteren südlich zur Blockinnenseite orientierten Baukörper verfügen über keine öffentliche Fläche, sondern werden rein über Wegerechte für die Allgemeinheit erschlossen. Eine Ansiedlung von Einzelhandel ist hier grundsätzlich denkbar und wäre zur Mischung des Quartiers wünschenswert. Ein großflächiger Maßstab, der sich negativ auf die Versorgungsstruktur der Innenstadt auswirkt, wird hier aufgrund der introvertierten Lage, des nicht vorhandenen Stellplatzangebotes und der städtebaulichen Setzung in Verbindung der Freiräume nicht erwartet.

7.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Hierzu wurde die verkehrliche Untersuchung mit den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und um aktuelle Zählergebnisse im Juli 2021 ergänzt. Als Ergebnis ist zu vermerken, dass keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten sind. Die zusätzlichen Kfz-Verkehre lassen sich verträglich im bestehenden Netz ohne weitere flankierenden Maßnahmen abwickeln; die aufgezählten Varianten (Vollknotenausbau, Kreisverkehr, Sackgassenregelung oder Einbahnstraße) werden aus diversen Gründen (Kosten, Flächenverbrauch, Zulässigkeit, zu geringe Verkehrsstärken, etc.) in Relation zum Nutzen nicht weiterverfolgt (vgl. Verkehrsuntersuchung).

Die Zementstraße ist bauplanungsrechtlich als Verkehrsfläche gesichert. In diesem Bereich kann der Gemeinderat gestalterische Planungen vornehmen oder die Verkehrsbehörde verkehrsrechtliche Anordnungen treffen.

Die Errichtung der Querungsmöglichkeit für Fußgänger- und Radfahrer wird über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt. Die Planung ist im Weiteren abzustimmen.

Das Heranrücken der Bebauung an die Bundesstraße wurde mit dem Regierungspräsidium Stuttgart durch Abstimmung mit der Abteilungsleitung Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen geklärt und der Anbauabstand auf 7 m reduziert. Eine Verschlechterung des Verkehrsflusses auf der B297 wird nicht erwartet, was auch aus der verkehrlichen Untersuchung hervorgeht. Verkehrszählungen werden dennoch situativ durchgeführt (vor, während und nach den Bautätigkeiten), um ggf. verkehrsrechtliche Maßnahmen abzuleiten, da diese nicht im Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen werden können.

Das nähere Heranrücken der Bebauung kommt der besseren Ausnutzung des Grundstücks, um u.a. Grundrisse für soziale und gesundheitliche Zwecke zu generieren, entgegen.

Die erforderliche Parkierung wird über die Möglichkeit einer Tiefgarage sowie vereinzelt oberirdischen Stellplätzen abgedeckt. Die baurechtlich notwendige Anzahl wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach den Maßgaben der Landesbauordnung ermittelt und umgesetzt.

7.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Im nördlichen Bereich ist der bauplanungsrechtlich festgesetzte Gehweg von Seiten der Stadt zu erwerben. Die Herstellung ist erst möglich, wenn alle dafür benötigten Grundstücksanteile auf der südlichen Zementstraße im Eigentum der Stadt sind.

Aus ökologischer Sicht tritt eine Verbesserung zur Bestandsituation (derzeit fast vollflächige Versiegelung des Plangebiets) ein. Tatsächlich lässt sich aufgrund der Baufenster und der weiteren Festsetzungen die Orientierungswerte der BauNVO nicht vollends ausschöpfen, weshalb eine Entsiegelung von Flächen entsteht.

7.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Zur Kostentragung wurde mit dem Grundstückseigentümer ein Planungskostenvertrag geschlossen. Dieser wird in einen städtebaulichen Vertrag überführt, der die Kostentragung aller Gutachten und daraus resultierenden Maßnahmen regelt.

7.5 Flächenbilanz

Urbanes Gebiet	10.909 m ²
Versorgungsfläche Elektrizität	31 m ²
Verkehrsfläche – Straße und Gehweg	841 m ²
Geltungsbereich	11.781 m ²

8. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

8.1 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Flachdächer der Hauptgebäude, die Dachflächen von Garagen / überdachten Stellplätzen und die Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Grundfläche größer 7,5 m² sind – mit Ausnahme der als Dachterrassen genutzten Bereiche – mindestens extensiv zu begrünen. Die Dicke der Vegetationsschicht der Flachdächer der Hauptgebäude muss dabei mindestens 0,10 m betragen. Die örtliche Bauvorschrift sorgt für Retentionsflächen auf dem Dach.

Bei der Aufstellung von Energiegewinnungsanlagen auf Flachdächern ist ein seitlicher Abstand von mindestens 0,80 m zwischen der aufsteigenden Außenwand und der Energiegewinnungsanlage einzuhalten. Deren Höhe ist auf ein Maß von maximal 0,80 m über der Oberkante Attika beschränkt.

Die örtliche Bauvorschrift stellt einen Kompromiss aus gestalterischer Festsetzung und der Möglichkeit zur Erzeugung von Energie dar.

8.2 Äußere Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Anlage von offenen Stellplatzflächen soll unter ökologischen Gesichtspunkten erfolgen, weshalb entsprechende Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften festgehalten werden.

8.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an den Stätten ihrer Leistung zulässig und auf die Erdgeschosse bzw. bis zu Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zu beschränken, damit keine großflächigen Fremdwerbeanlagen das Quartier negativ beeinträchtigen.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Werbung mit Kastenkörpern und andere als horizontal angeordnete Schriftzüge um das Stadtbild zu wahren und die umliegende Wohnnutzung nicht negativ zu beeinflussen.

8.4 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sind hierfür unzulässig. Teichfolien können nur bei der Anlage von permanent wassergefüllten Gartenteichen zugelassen werden.

8.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das unbelastete Niederschlagswasser vom Dach ist soweit möglich auf dem eigenen Grundstück oberflächennah über eine mindestens 30 cm stark bewachsene Bodenzone dezentral zu beseitigen, zurückzuhalten oder zu nutzen (Regentonnen, Teiche, Zisternen), um den Wasserhaushalt zu schonen. Ein Entwässerungskonzept wurde mit dem Landratsamt erarbeitet und die Festsetzungen dahingehend getroffen.

9. Gutachten

Folgende Gutachten wurden für das Bebauungsplanverfahren erstellt und werden Bestandteil der Begründung:

- Verkehrliche Untersuchung Altes Baumarktareal Dezember 2021 vom Büro Richter-Richard
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Planungsgruppe Ökologie und Information vom 16.09.2022
- Entwässerungskonzept von EurichGulaLandschaftsarchitekten vom 19.12.2022
- Schallimmissionsprognose von Kurz und Fischer vom 28.07.2020
- Geotechnischer Bericht von VTG Straub vom 04.05.2020

Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck,
Abteilung Städtebau und Baurecht, Sachgebiet Stadtplanung