

**Begründung vom 13.10.2022****Zum Sammelbebauungsplan****Gemäß § 13 BauGB****Gemarkung Kirchheim und Jesingen**

**Planbereich Nr.: 06.03/5, 07.01/2, 07.05/3, 09.03/2, 12.04/1, 13.02/2, 26.01/7, 25.01/10, 14.02/5, 17.01/10, 17.03/5, 17.03/6, 13.02/2, 58.03/3**

**1. Anlass und Erforderlichkeit**

Aufgrund von geplanten wie auch bereits durchgeführten Grundstücksankäufen bzw. -verkäufen der Stadtverwaltung, haben sich in den dargestellten Bereichen die Nutzungsgrenzen verschoben und entsprechen nicht mehr den derzeitigen Gegebenheiten. Weiter gelten Festsetzungen zum Antennenverbot aufgrund der aktuellen Medienlandschaft als überholt und sollen im Bebauungsplan bereinigt werden. Um das jeweilige bestehende Planungsrecht den neuen Bedingungen anzupassen, sollen mit dem Sammelbebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Durch die geringfügigen Änderungen der einzelnen Bereiche des Sammelbebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Bebauungsplanänderungen dienen somit der Fortentwicklung beziehungsweise der Anpassung an die bestehende Struktur und wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

**2. Planerische Rahmenbedingungen****2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Die einzelnen Geltungsbereiche des Sammelbebauungsplans sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Die Geltungsbereiche decken die Stellen ab, die sich infolge der Grundstücksankäufe bzw. -verkäufe verändert haben.

**Betroffene Flurstücke**

**„Lohmühlgasse“, Planbereich 06.03/5:** Flurstück 559

**„Ortsdurchfahrt B 297“, Planbereich 07.01/2:** Teilflächen Flurstücke 2831/1, 4381/1

**„Ziegelhütte“, Planbereich 07.05/3:** Flurstück 695

**„Alte Plochinger Steige“, Planbereich 09.03/2:** Flurstück 1714, Teilfläche Flurstück 1645/1

**Auerbacherstraße, Planbereich 12.04/1:** Teilfläche Flurstück 2270

**Schafhof I, Planbereich 13.02/2:** Flurstücke 6036, 6037, 6038, 6039, 6040, 6040/1, 6041, 6041/1, 6042, 6042/1, 6043, 6044, 6045/1-3, 6049, 6050, 6051, 6052, 6053, 6054, 6055, 6056, 6057, 6058, 6059, 6060, 6061, 6062, 6063, 6064, 6065, 6066, 6067, 6068, 6069, 6070, 6071, 6072, 6073, 6074, 6075, 6076, 6077, 6078, 6079, 6080, 6080/1-3, 6081, 6081/1-8, 6082, 6082/1-4, 6083, 6083/1, 6084, 6085, 6086, 6087, 6088, 6089, 6090, 6091, 6091/1-3, 6092, 6093, 6094, 6095, 9096, 6097, 6098, 6099, 6100, 6101, 6101/1-5, 6102, 6102/1-3, 6103, 6103/1-20, 6106, 6107, 6107/1-18, 6108, 6108/1-8, 6110, 6110/1-4, 6111, 6112, 6113, 6114, 6115, 6116, 6117, 6118, 6118/1-2, 6119, 6120, 6121, 6122, 6123, 6124, 6125, 6126, 6127, 6128, 6129, 6130, 6131, 6132, 6132/1-3, 6133, 6133/1-2, 6134, 6134/1-2, 6135, 6136, 6137, 6138, 6139, 6140, 6141, 6142, 6143, 6144, 6145, 6146, 6147, 6148, 6149, 6150, 6151, 6152, 6153, 6154, 6156, 6156/1-4, 6157, 6159, 6160, 6161, 6162, 6163, 6164, 6165, 6166, 6167, 6168, 6169, 6170, 6171, 6172, 6173, 6175, 6176, 6178, 6179, 6180, 6182, 6183, 6184, 6185, 6186, 6188, 6189, 6190, 6191, 6191/1, 6192, 6193, 6194, 6195, 6196, 6197, 6198, 6199, 6200

**Schafhof II, Planbereich 26.01/7:** Flurstücke 3012, 6106, 6111, 6116, 6200, 6310, 6311, 6312, 6313, 6313/1-2, 6314, 6315, 6316, 6317, 6318, 6319, 6320, 6321, 6322, 6323, 6324, 6324/1, 6325, 6326, 6327, 6328, 6329, 6329/1-2, 6331, 6331/1, 6332, 6333, 6334, 6335, 6336, 6337, 6337/1-3, 6338, 6338/1-6, 6338/8-9, 6339, 6339/1, 6340, 6340/1-7, 6340/9-11, 6341, 6341, 6341/1-4, 6342, 6343, 6344, 6345, 6346, 6347, 6348, 6349, 6350, 6351, 6352, 6353, 6354, 6355, 6356, 6357, 6358, 6359, 6360, 6361, 6362, 6363, 6364, 6365, 6366, 6367, 6368, 6369, 6370, 6371, 6372, 6373, 6374, 6375, 6376, 6377, 6378, 6379, 6380, 6381, 6382, 6383, 6383/1, 6384, 6384/1-2, 6385, 6386, 6387, 6387/1-2, 6389, 6390, 6391, 6391/1-2, 6392, 6393, 6394, 6395, 6396, 6397, 6398, 6399, 6400, 6401, 6402, 6403, 6403/1-2, 6405, 6405/1-3, 6406, 6406/1-5, 6407, 6408, 6408/1-2, 6409, 6409/1-2, 6410, 6410/4-7, 6411, 6412, 6413, 6414, 6415, 6416, 6417, 6418, 6419, 6420, 6421, 6422, 6423, 6423/1, 6424, 6425, 6426, 6427, 6428, 6429, 6429/1-2, 6429/11, 6429/16-18, 6432, 6433, 6434, 6435, 6436, 6467, 6437, 6438, 6438/1, 6439, 6439/1-3, 6440, 6440/1, 6441, 6442, 6443, 6444, 6445, 6446, 6446/1, 6447, 6448, 6448/1, 6449, 6450, 6454, 6455, 6456, 6456/1-14, 6457, 6458, 6460, 6460/1-2, 6461, 6461/1, 6462, 6463, 6464, 6465, 6466, 6467, 6468, 6469, 6471, 6472, 6473, 6475, 6476, 6477, 6478, 6479, 6480, 6481, 6482, 6482/1-3, 6483, 6484, 6485, 6486, 6487, 6488, 6489, 6490, 6490/1-2, 6492, 6492/1-2, 6493, 6595

**Schafhof III, Planbereich 25.01/10:** Flurstücke 2240, 2344/2, 2371, 2925/1, 6111, 6200, 6428, 6429/3-10, 6429/12-16, 6429/19-20, 6445, 6446, 6446/1, 6447, 6448, 6448/1, 6449, 6451, 6452, 6453, 6495, 6496, 6496/1-4, 6497, 6498, 6498/1, 6499, 6499/1-3, 6500, 6501, 6501/1, 6502, 6503, 6504, 6505, 6506, 6507, 6508, 6509, 6510, 6511, 6512, 6513, 6514, 6515, 6517, 6518, 6518/1, 6519, 6520, 6521, 6522, 6523, 6523/2-6, 6525, 6525/1-3, 6526, 6527, 6528, 6529, 6530, 6530/1, 6532/1, 6533, 6534, 6534, 3535, 3542, 3543, 3543/1-2, 6544, 6546, 6546/1, 6547, 6549, 6550, 6551, 6552, 6553, 6554, 6554/1-3, 6557, 6558, 6559, 6560, 6561, 6562, 6563, 6564, 6565, 6566, 6567, 6568, 6569, 6570, 6571, 6572, 6573, 6574, 6575, 6577, 6578, 6579, 6580, 6581, 6582, 6583, 6584, 6585, 6586, 6587, 6588, 6589, 6590, 6591, 6592, 6593, 6594, 6595, 6596, 6597, 6598, 6599, 6600, 6600/1, 6601, 6602, 6602/1, 6603, 6603/1, 6604, 6605, 6606, 6607, 6608, 6608/1, 6609/1-6, 6610, 6611, 6611/1-4, 6612, 6612/1-3, 6613, 6613/1, 6614, 6615, 6616, 6617, 6618, 6619, 6620, 6621, 6622, 6623, 6624, 6625, 6626, 6627, 6628, 6629, 6630, 6631/1-6, 6632, 6633, 6634, 6635, 6636, 6637, 6638, 6639, 6640, 6641, 6641/1-3, 6645, 6645/1, 6646

**Gewerbegebiet Bohnau, Planbereich 14.02/5:** Teilflächen Flurstücke 4002, 4006

**Rossbergstraße – Hohenbolweg, Planbereich 17.01/10:** Flurstücke 581, 581/2, 581/4-5, 582/1, 4399, 4400/1, 4404, 4405, 4415/1, 4415/4, 6660, 6660/1-2, 6661, 6662, 6663, 6664, 6665, 6666, 6667, 6668, 6669, 6670, 6672, 6673, 6673/1, 6674, 6674/1-25, 6674/27-51, 6674/53-82, 6674/92-96, 6676, 6678, 6679, 6679/1, 6680, 6680/1, 6681, 6682, 6683, 6684, 6685, 6686

**Dettinger Au – Schießwasen, Planbereich 17.03/5:** Teilfläche Flurstück 633

**Dettinger Au – Schießwasen, Planbereich 17.03/6:** Teilfläche Flurstück 571

**Roggenäcker II (Süd) Änderung, Planbereich 58.03/3:** Teilfläche Flurstück 3627

Ein Einbezug weiter Flächen wird planerisch nicht für notwendig gehalten.

## 2.2 Tatsächliche Ausgangssituation

Alle Geltungsbereiche des Sammelbebauungsplans sind in bereits bestehende bauliche, landschaftliche und versorgungstechnische Strukturen eingebunden. Durch den Sammelbebauungsplan werden lediglich redaktionelle Anpassungen an die derzeit bestehenden Situationen vorgenommen. Es ist davon auszugehen, dass die Lärm- und Naturschutzbelange bereits in den vorherigen Bebauungsplänen berücksichtigt wurden und somit nicht weiter zu behandeln sind. Aufgrund der geringen Flächengrößen sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. Die großen Flächen des Schafhof I, Schafhof II, Schafhof III und Rossbergstraße - Hohenbolweg beinhalten keine Flächenveränderungen, sondern lediglich Aufhebungen bisheriger Festsetzungen. Die Flurstücke sind teilweise in städtischem und teilweise in privatem Besitz.

## 2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

Es ist davon auszugehen, dass die Berichtigungen der einzelnen Teilbereiche dem Regional- und Flächennutzungsplan entsprechen, da sie nur geringfügige Änderungen an den bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplänen vornehmen. Die Geltungsbereiche grenzen an keine planfestgestellten Flächen.

## 2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Zusammengenommen weisen alle Geltungsbereiche des Sammelbebauungsplans eine Größe von 515.210 m<sup>2</sup> auf. Mit dem Sammelbebauungsplan werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Eigenart der Gebiete bleibt erhalten. Weiter besteht bei einem Vorhaben nach § 13 BauGB keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Der Sammelbebauungsplan erfüllt damit die Anforderungen des vereinfachten Verfahrens und kann gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen.

## 3. Städtebauliches Konzept

Mit dem Sammelbebauungsplan soll das städtebauliche Ziel verfolgt werden, die rechtlichen Verhältnisse den derzeitigen Nutzungen beziehungsweise den Abgrenzungen der hergestellten öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen und dabei die bestehende Struktur zu wahren.

## 4. Planinhalt

Da es sich beim Sammelbebauungsplan nur um geringfügige Änderungen von Teilflächen handelt, gelten in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen weiterhin die jeweiligen textlichen Festsetzungen der aufgeführten Bebauungspläne:

| <b>Bebauungsplan</b>             | <b>Planbereich-Nr.</b> | <b>Gemarkung</b> | <b>Rechtskraft</b> | <b>Geltung BauNVO</b> |
|----------------------------------|------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| Lohmühlgasse                     | 06.03/2                | Kirchheim        | 06.04.1999         | 1990                  |
| Ortsdurchfahrt B 297             | 07.01                  | Kirchheim        | 13.02.1970         | 1968                  |
| Ziegelhütte                      | 07.05                  | Kirchheim        | 08.12.1978         | 1977                  |
| Alte Plochinger Steige           | 09.03                  | Kirchheim        | 06.10.1983         | 1977                  |
| Auerbacher Straße                | 12.04                  | Kirchheim        | 14.12.1992         | 1990                  |
| Schafhof I                       | 13.02                  | Kirchheim        | 04.11.1975         | 1968                  |
| Schafhof II                      | 26.01                  | Kirchheim        | 28.06.1978         | 1977                  |
| Schafhof III                     | 25.01                  | Kirchheim        | 11.04.1981         | 1977                  |
| Gewerbegebiet Bohnau             | 14.02                  | Kirchheim        | 22.05.1975         | 1986                  |
| Rosbergstraße -<br>Hohenbolweg   | 17.01/5                | Kirchheim        | 20.10.1984         | 1977                  |
| Dettinger Au –<br>Schießwasen    | 17.03                  | Kirchheim        | 23.09.1986         | 1977                  |
| Dettinger Au –<br>Schießwasen    | 17.03/3                | Kirchheim        | 28.04.2018         | 1990                  |
| Roggenäcker II (Süd)<br>Änderung | 58.03/2                | Jesingen         | 14.10.1999         | 1990                  |

## 4.1 Änderungen im Einzelnen

### **Lohmühlgasse, Planbereich 06.03/5:**

Das Flurstück 559 soll von einer öffentlichen Grünfläche in ein besonderes Wohngebiet geändert werden. Das Bestandsgebäude wird über das Baufenster gesichert.

### **Ortsdurchfahrt B 297, Planbereich 07.01/2:**

Die Stadt hat anstatt der Ausübung eines Vorkaufsrechtes ein Ankaufsrecht für diese Fläche vereinbart, welches 2025 endet. Geplant war ein Kreisverkehr an dieser Stelle. Für die geänderte Planung wird die Fläche (Flst. 2831/1) nicht mehr benötigt und soll daher von einer öffentlichen Verkehrsfläche in ein Mischgebiet geändert werden.

### **Ziegelhütte, Planbereich 07.05/3:**

Die südöstlich des Flurstücks 678 gelegene Mischgebietsfläche (Flst. 695 „Hahnweidstraße“) soll von einem Mischgebiet in eine öffentliche Grünfläche geändert werden.

### **Alte Plochinger Steige, Planbereich 09.03/2:**

Die westlichen Teilbereiche des Flurstückes 1714, welche an die Flurstücke 1642/1, 1643/3, 1645/1, 1646/1 und 1647/1 angrenzen, sollen von einer öffentlichen Verkehrsfläche in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden.

### **Auerbacherstraße, Planbereich 12.04/1:**

Die oberhalb des Flurstücks 2270 gelegene Verkehrsfläche soll aufgrund ihrer städtischen Entbehrlichkeit in ein Mischgebiet geändert werden.

### **Schafhof I, Planbereich 13.02/2:**

Im gesamten Geltungsbereich soll die Festsetzung bezüglich des Antennenverbots aufgehoben werden. Die Festsetzung wirkt aufgrund der aktuellen Medienlandschaft als überholt.

### **Schafhof II, Planbereich 26.01/7:**

Im gesamten Geltungsbereich soll die Festsetzung bezüglich des Antennenverbots aufgehoben werden. Die Festsetzung wirkt aufgrund der aktuellen Medienlandschaft als überholt.

### **Schafhof III, Planbereich 25.01/10:**

Im gesamten Geltungsbereich soll die Festsetzung bezüglich des Antennenverbots aufgehoben werden. Die Festsetzung wirkt aufgrund der aktuellen Medienlandschaft als überholt.

### **Gewerbegebiet Bohnau, Planbereich 14.02/5:**

Die direkt an das Flurstück 4006 angrenzende Parkierungsfläche des Flurstückes 4002 soll in eine Gewerbefläche geändert werden und gemeinsam mit der benachbarten Fläche des Flurstücks 4005 (ehem. Umspannstation) mit dem Gewerbegrundstück Flst. 4006 verschmolzen werden.

### **Rosbergstraße – Hohenbolweg, Planbereich 17.01/10:**

Im gesamten Geltungsbereich soll die Festsetzung bezüglich des Antennenverbots aufgehoben werden. Die Festsetzung wirkt aufgrund der aktuellen Medienlandschaft als überholt.

### **Dettinger Au – Schießwasen, Planbereich 17.03/5:**

Die nordöstliche Ecke des Flurstückes 633 „Beim Schießwasen“ soll von einer öffentlichen Verkehrsfläche in ein Mischgebiet geändert werden.

### **Dettinger Au – Schießwasen, Planbereich 17.03/6:**

Die östliche Einbuchtung des Flurstücks 571 „An der Wollspinnerei“ soll von einer Mischverkehrsfläche in eine öffentliche Verkehrsfläche geändert werden.

### **Roggenäcker II (Süd) Änderung, Planbereich 58.03/3:**

Die öffentliche Grünanlage (Teilbereich des Flst. 3627) kann durch die Erweiterung des Kindergartens im Käpple auf langfristige Sicht nicht mehr entstehen. Aus diesem Grund soll die öffentliche Grünfläche in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden.

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

Durch die Änderungen infolge des Sammelbebauungsplans werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, da nur geringfügig Nutzungsänderungen für Teilflächen durchgeführt werden. Da die Grundzüge der Planung durch die Bebauungsplanänderungen nicht berührt werden, kann nach § 13 Abs. 3 BauGB vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen werden.

Insgesamt ist durch den Sammelbebauungsplan keine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu erwarten.

## **6. Auswirkung der Planung**

Durch die rechtliche Anpassung an die neuen Gegebenheiten werden die Nutzungen an diesen Stellen geändert, jedoch keine neuen Flächen versiegelt. Es sind keine Auswirkungen auf den Verkehr oder die Siedlungswasserwirtschaft zu erwarten.

## **7. Flächenbilanz**

|  |                              |
|--|------------------------------|
| <b>Lohmühlgasse – 5. Änderung, Planbereich 06.03/5</b>                   |                              |
| Besonderes Wohngebiet  | 72 m <sup>2</sup>            |
| <b>Geltungsbereich</b>   | <b>72 m<sup>2</sup></b>      |
| <b>Ortsdurchfahrt B 297 – 2. Änderung, Planbereich Nr. 07.01/2</b>       |                              |
| Mischgebiet  | 26 m <sup>2</sup>            |
| <b>Geltungsbereich</b>   | <b>26 m<sup>2</sup></b>      |
| <b>Ziegelhütte – 3. Änderung, Planbereich Nr. 07.05/3</b>                |                              |
| Öffentliche Grünfläche   | 12 m <sup>2</sup>            |
| <b>Geltungsbereich</b>   | <b>12 m<sup>2</sup></b>      |
| <b>Alte Plochinger Steige – 2. Änderung, Planbereich Nr. 09.03/2</b>     |                              |
| Allgemeines Wohngebiet   | 420 m <sup>2</sup>           |
| <b>Geltungsbereich</b>   | <b>420 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>Auerbacher Straße – 1. Änderung, Planbereich Nr. 12.04/1</b>          |                              |
| Mischgebiet  | 15 m <sup>2</sup>            |
| <b>Geltungsbereich</b>   | <b>15 m<sup>2</sup></b>      |
| <b>Schafhof I – 2. Änderung, Planbereich 13.02/2</b>                     |                              |
| <b>Geltungsbereich</b>   | <b>158.340 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Schafhof II – 7. Änderung, Planbereich 26.01/7</b>                    |                              |
| <b>Geltungsbereich</b>   | <b>158.855 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Schafhof III – 10. Änderung, Planbereich 25.01/10</b>                 |                              |
| <b>Geltungsbereich</b>   | <b>131.055 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Gewerbegebiet Bohnau - 5. Änderung, Planbereich Nr. 14.02/5</b>       |                              |
| Gewerbegebiet  | 13 m <sup>2</sup>            |
| <b>Geltungsbereich</b>   | <b>13 m<sup>2</sup></b>      |
| <b>Rosbergstraße – Hohenbolweg – 10. Änderung, Planbereich 17.01/10</b>  |                              |
| <b>Geltungsbereich</b>   | <b>66.257 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Dettinger Au - Schießwasen - 5. Änderung, Planbereich Nr. 17.03/5</b> |                              |
| Mischgebiet  | 41 m <sup>2</sup>            |
| <b>Geltungsbereich</b>   | <b>41 m<sup>2</sup></b>      |

**Dettinger Au - Schießwasen - 6. Änderung, Planbereich Nr. 17.03/6**

Öffentliche Verkehrsfläche

74 m<sup>2</sup>

**Geltungsbereich**

**74 m<sup>2</sup>**

**Roggenäcker II (Süd) - 3. Änderung, Planbereich Nr. 58.03/3**

Allgemeines Wohngebiet

30 m<sup>2</sup>

**Geltungsbereich**

**30 m<sup>2</sup>**