

Begründung vom 01.03.2021 / 09.02.2023

**Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Dettinger Au - Schießwasen" – 4. Änderung gemäß § 13a BauGB
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 17.03/4**

1. Anlass und Erforderlichkeit

Im Rahmen ihrer Innenentwicklungsstrategie betreibt die Stadt aktuell eine Reihe von Konversionsprojekten, darunter schwerpunktmäßig auch im südlichen Kernstadtbereich zwischen der Dettinger / Lenninger Straße und der Bahnstrecke. Dieser war bisher durch gewerbliche Nachfolgenutzungen geprägt und wird nun in die Richtung des innenstadtnahen Wohnens entwickelt. Ein wichtiges Teilprojekt hiervon ist dabei der Bereich Südbahnhof, für den hiermit ein Bebauungsplanverfahren vorgelegt wird. Das Bebauungsplanverfahren begründet sich durch die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung im Innenbereich. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dettinger Au - Schießwasen“ – 4. Änderung besitzt eine Größe von ca. 11.031 m² und soll Raum für ca. 60 Wohneinheiten bieten. Die Bruttowohndichte von 80 EW/ha für Mittelzentren (s. 2.4.0.8 (Z) Regionalplan, VRS) wird somit eingehalten.

Durch das Bebauungsplanverfahren wird dem Grundsatz der städtebaulichen Entwicklung durch Innenentwicklung Rechnung getragen. Aktuell ist eine Innenentwicklung dieser Größenordnung kaum möglich, da es an Potenzial im Siedlungsbestand mangelt. Somit ist das vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Ziel der Innenentwicklung verfolgt und eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Zudem berücksichtigt das Verfahren das nachhaltige Handlungsprinzip hinsichtlich des Flächenverbrauches und wird ebenfalls dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in Form einer angemessenen Nachverdichtung auf bereits beanspruchten Flächen gerecht.

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann die im städtebaulichen Entwurf enthaltene Bebauung nicht realisiert werden, da die im Geltungsbereich enthaltene Fläche im Flächennutzungsplan anteilig als gewerbliche Baufläche dargestellt und im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt ist. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist daher notwendig.

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung im Innenbereich und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß 13 a BauGB geführt.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 1,0 km südlich der historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 572/7, 572/21 und über das Flurstück Nr. 584/9, welche eine städtebauliche Neuordnung benötigen.

Im Norden wird das Plangebiet durch Bebauung des Flurstücks Nr. 586/5, im Osten durch die Flurstücke Nr. 586, 586/3, 587 und 572/6 und deren Bebauung, im Süden durch einen Teil der neu errichteten Bebauung des Primus Areals auf dem Flurstück Nr. 571 und im Westen durch die bestehende Bahntrasse (Flurstück Nummer 584/1) und durch das Flurstück Nummer 584/2 begrenzt. Des Weiteren weist der Geltungsbereich im Süden eine geringe Distanz zum gemischten Quartier der „Alten Wollspinnerei“ auf, in welchem Raum für ca. 176 Wohneinheiten geschaffen wurde. Der räumliche Geltungsbereich befindet sich somit in einer vernetzten Lage und erzeugt zugleich Synergien.

Alle genannten Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Kirchheim unter Teck.
Ein Einbezug weiterer Flächen wird planerisch nicht für notwendig gehalten. Im weiteren Umfeld sind Umnutzungen bauplanungsrechtlich bereits ermöglicht.

2.2 Tatsächliche Ausgangssituation

2.2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich grenzt an die aktive Bahnstrecke Kirchheim unter Teck – Lenningen an. Zudem grenzt der Geltungsbereich an das östlich gelegene Bosch Areal sowie das südlich gelegene Primus Areal an und schafft somit eine städtebauliche Verbindung der neu entstehenden Quartiere.

2.2.2 Bebauung und Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich bebaute, jedoch derzeit überwiegend ungenutzte Gewerbegrundstücke.

2.2.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird von der Straße „Beim Südbahnhof“ erschlossen.

In 50 m und 100 m Entfernung befinden sich ÖPNV Haltestellen (Kirchheim (T) Polizeiwache und Kirchheim (Süd)), welche eine Verbindung durch Bus und Bahn innerhalb der Stadt Kirchheim unter Teck und zu weiteren Knotenpunkten der Umgebung mit einer 30-minütigen Taktung ermöglichen. Den Bestimmungen gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 9 BauGB werden somit Rechnung getragen.

2.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

2.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über „Beim Südbahnhof“, sowie über die „Dettinger Straße“.

2.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete.

Topografie

Die Topografie im Geltungsbereich ist nicht bewegt.

Lärm

Im Geltungsbereich ergibt sich aus der Lärmkartierung der LUBW 2017 ein Pegel von 55 bis 59 dB(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 45 bis 49 dB(A) L Night (22 bis 6 Uhr).

Hochwasser

Der Geltungsbereich befindet sich mit einem geringen Anteil am östlichen Rand in einer festgesetzten Überflutungsfläche (HQ₁₀₀). Zudem ist der Geltungsbereich von einem Risikogebiet im Sinne des § 78b WHG (HQ_{extrem}) betroffen.

Altlasten

Der Geltungsbereich ist in der zweiten Fortschreibung der Erfassung altlastverdächtiger Flächen (2011 - 2013) im Landkreis Esslingen enthalten. Hinsichtlich möglicher Altlasten stellt der räumliche Geltungsbereich eine Fläche mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung dar. Eine entsprechende Detailuntersuchung hinsichtlich Altlasten liegt den Planunterlagen bei.

2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke sind vollständig in privatem Eigentum.

2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Siedlungsfläche (überwiegend für Wohn- und Mischgebiete) vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Dettinger Au - Schießwasen“ – 4. Änderung entspricht somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den regionalplanerischen Zielen.

2.3.2 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 aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar.

Die im räumlichen Geltungsbereich enthaltene Fläche ist in der derzeitigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft anteilig als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Anpassung an den Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Je nach Planungsfortschritt kann die Fläche auch Bestandteil der derzeitigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft werden.

2.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der rechtsverbindliche qualifizierte Bebauungsplan "Dettinger Au - Schiesswasen", Planbereich 17.03, vom 23.09.1986, die hier zulässige Nutzung der Flächen. Der aktuelle Bebauungsplan setzt für die Flurstücke Nr. 572/7, 572/21 und 584/9 die ein Gewerbegebiet § 8 BauNVO fest.

2.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich sind derzeit keine weiteren Planungen bekannt. Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die planfestgestellte Bahnlinie zwischen Kirchheim und Dettingen. Es gilt ein vorsorglicher Verweis der Bahn auf das sich in der Nähe und im Bau befindende Großvorhaben Stuttgart-Ulm. Für noch nicht fertiggestellte Flächen sind die Bauleistungen und auch eventuelle andere Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Zum Bebauungsplan gehört ein Vorhaben- und Erschließungsplan, dieser ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, welcher die anfallenden Planungskosten, Kosten für Gutachten, etc. regelt.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Nachnutzung gewerblicher Grundstücke sowie der Nachverdichtung Innenbereich und dient somit der Innenentwicklung (Maßnahme der Innenentwicklung). Damit werden die zentralen Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt.

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von ca. 11.031 m² auf und liegt damit unter der in § 13a BauGB genannten Grenze von 20.000 m² Grundfläche. Der Bebauungsplan erfüllt damit eine der Voraussetzungen des Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Mit dem Bebauungsplan werden Vorhaben ermöglicht, die unter einer Fläche von 20.000 m² keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besitzen. Wenn der Geltungsbereich diese überschreitet, wird zusätzlich eine Vorprüfung durchgeführt. Bei dieser Vorprüfung des Einzelfalls sind zu berührende Aufgabenbereiche von den jeweiligen Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete zu finden, Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung dieser Gebiete existieren nicht, weshalb die Einschätzung von erheblichen Umweltauswirkungen absieht.

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, eine Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 wird durchgeführt. Des Weiteren trägt der Bebauungsplan unter Anderem zur Nachverdichtung von Kirchheim unter Teck bei.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Ziele und Zweck der Planung

3.1.1 Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt?

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Sicherung der städtebaulichen Entwicklung durch gezielte Nachverdichtung bisher gering genutzter Flächen im Innenbereich
- Aktivierung / Qualifizierung bereits erschlossener Flächen im Innenbereich
- Schaffung neuen Wohnraumes in Form einer quartiersorientierten Bebauung
- Strukturelle Ungeeignetheit des Standortes für Gewerbe in Bezug auf die Umgebung und deren bauliche Veränderungen
- Herstellung städtebaulicher Verbindungen, welche durch kurze Wege zu benachbarten Quartieren / zur Innenstadt / zentralen Nahversorgung bestehen
- Kompatibilität mit der benachbarten baulichen Struktur
- Umnutzung bereits genutzter Flächen (Flächenrecycling)
- Berücksichtigung ökologischer und klimatischer Gesichtspunkte

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung der Bauvorhaben geschaffen werden.

3.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Kirchheim unter Teck hat eine zunehmende Nachfrage nach Wohnraum, die einem unzureichenden Angebot an geeigneten Bauflächen gegenübersteht. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll an nicht mehr genutzten Standorten eine Nachnutzung durch deren

Umwandlung gewerblicher Bauflächen in gemischte Bauflächen ermöglicht werden. Dies entspricht auch dem Plansatz 3.1.9 des Landesentwicklungsplans.

Für eine adäquate innerstädtische Entwicklung wurde bei der Planung der Gebietstyp des Urbanen Gebiets (MU) gemäß § 6a BauNVO herangezogen

3.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Bei der Fläche handelt es sich um eine gewerbliche Fläche, welche umgenutzt wird. Ein maßvoller Umgang mit Grund und Boden ist somit sichergestellt und die Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich wird somit vermieden. Durch die Aktivierung des Plangebietes entsteht in kurzer Distanz zur Innenstadt Wohnraum, wodurch eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch Kfz vermieden wird. Weiterhin wird der hohe Versiegelungsgrad minimiert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt somit dem Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung und wird ebenso dem nachhaltigen Handlungsprinzip gerecht.

3.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert / entgegengewirkt?

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verhindert die Ausweisung / Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich und der damit verbundenen Erschließungskosten.

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

Planalternative 0: Status-Quo-Planung

Im Rahmen des Wettbewerbs zum benachbarten Quartier „Alte Wollspinnerei“ wurden auf dem hier vorliegenden Areal zunächst ebenfalls Geschossbauten vorgeschlagen. Diese Zielsetzung wurde vor dem Hintergrund der Überlegungen überarbeitet, verschiedene Zielgruppen anzusprechen. Um eine soziale Durchmischung innerhalb des neu entstehenden Quartiers sicherzustellen, enthält der Entwurf überwiegend versetzt angeordnete Einfamilienhäuser, sowie Geschossbauten in verdichteter Anordnung.

Veränderungen zum Stand der frühzeitigen Beteiligung

Der räumliche Geltungsbereich wurde im westlichen Bereich, um die anteilige Fläche des Flurstücks Nummer 586, reduziert. In Folge dessen hat sich ebenfalls die Kubatur des Kindergartengebäudes verkleinert, welches grenzübergreifend auf der anteiligen Fläche des Flurstücks Nummer 586 geplant war. Dieses enthielt in der vorigen Planung einen fünfgruppigen Kindergarten. Durch die notwendige Überarbeitung haben sich sowohl der Geltungsbereich als auch die Anzahl der Gruppen des Kindergartens vermindert, sodass in der weiteren Planung lediglich ein dreigruppiger Kindergarten geplant ist.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar.

Die im räumlichen Geltungsbereich enthaltene Fläche ist in der derzeitigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft anteilig als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Anpassung an den Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Je nach Planungsfortschritt kann die Fläche auch Bestandteil der derzeitigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft werden.

4. Planinhalt

Der Planungsinhalt wird durch den Bebauungsplan sowie durch die beiliegenden Objektpläne geregelt. In Ergänzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Dettinger Au – Schießwäsen“ – 4. Änderung ist für die Realisierung der Maßnahme zwischen Bauherrn und der Stadt Kirchheim unter Teck ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abzuschließen. In diesem sind u. A. die Kostenübernahme und die Fristen zur Durchführung des Bauvorhabens geregelt.

Die Planung enthält 11 Gebäude (Haus A bis Haus K) und schaffen sowohl Raum für 62 Wohneinheiten als auch für einen dreigruppigen Kindergarten. Die Anordnung der Gebäude ist korrespondierend zum Grundstückszuschnitt gewählt, sodass sowohl eine angemessene Bebauung als auch qualitätvolle Freiräume geschaffen werden können. Von gesunden Wohnverhältnissen, die eine angemessene Belichtung und Belüftung gewährleisten, kann ausgegangen werden. Der Entwurf enthält einen Wohnungsmix für verschiedene Lebensformen, welcher sich in Form von Geschossbauten (1- bis 4-Zimmerwohnungen) und Reihenhäusern (jeweils ausgestattet mit sechs Zimmern) widerspiegelt. Die im Entwurf enthaltenen Gebäude weisen zwei bis vier Geschosse auf. Als Dachform aller geplanten Gebäude wurde das Flachdach gewählt. Alle Dachflächen der geplanten Gebäude (auch Carports und Fahrradüberdachungen) werden mit einer Dachbegrünung ausgeführt. Zudem werden 30 % der verfügbaren Dachflächen auf Grundlage des Gesetzgebers mit Photovoltaik / Solaranlagen ausgestattet. Die Installation der erforderlichen Photovoltaik- / Solaranlagen erfolgt gesammelt auf Haus A und Haus I.

Städtebauliche Einbindung

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Zwischenbereich der aktiven Bahntrasse Kirchheim unter Teck – Oberlenningen und der Dettinger Straße auf dem ehemaligen Aldi-Areal. Zudem grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an das neue Quartier der „Alten Wollspinnerei“ (ehemaliges Primus Areal) an und schafft somit eine städtebauliche Verbindung über die Grenzen des Geltungsbereichs hinaus. Bei der Planung ist ebenfalls die zukünftige Entwicklung des Stadtgebiets (beispielsweise Entwicklung Bosch Areal) eingeflossen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Unterlagen des Vorhabenträgers sehen überwiegend die Wohnnutzung – verteilt auf 11 Baukörper – vor. Der Entwurf überwiegend versetzt angeordnete Einfamilienhäuser, sowie Geschossbauten in verdichteter Anordnung. Für eine adäquate innerstädtische Entwicklung wurde bei der Planung der Gebietstyp des Urbanen Gebiets (MU) gemäß § 6a BauNVO herangezogen, sodass sich das Gebiet in der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen kann. Die Ansiedlung der geplanten Bebauung mit der Nähe zum Stadtkern und dem angrenzenden neu entwickelten Quartier trägt der vorhandenen Nutzungsstruktur Rechnung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Vorhaben- und Erschließungspläne geregelt, die mit Satzungsbeschluss Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Der städtebauliche Entwurf sieht eine flächensparende und nachbarschaftsbezogene Bebauung vor, welche sich durch 2- bis 4-geschossige Bauten definiert. Die nachbarschaftsbezogene quartiersorientierte Bebauung wird im Entwurf so definiert, dass die Baukörper innerhalb des Geltungsbereichs und darüber hinaus in Verbindung zueinanderstehen. Der städtebauliche Entwurf sieht Gebäudehöhen von 9,25 m bis 13,70 m vor und überschreitet somit die im Rechtsvorläufer festgesetzte Gebäudehöhe. Die Überschreitung des städtebaulichen Entwurfs ist im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie auf den Bedarf an innerstädtischem Wohnraum vertretbar. Zugleich fügt sich die Gebäudehöhe in die städtebauliche Umgebung ein und setzt die moderne Architektursprache der angrenzenden Wollspinnerei fort. Die im Rechtsvorläufer festgesetzte GRZ von 0,7 und GFZ von 1,7 bleiben weiterhin erhalten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Wie den Unterlagen des Vorhabenträgers zu entnehmen ist, handelt es sich um die offene Bauweise, die seitlichen Grenzabstände sind eingehalten. Die Gebäudelänge von höchstens 50,00 m wird nicht überschritten.

Das im Rechtsvorläufer festgesetzte Baufenster wird im Norden und im Westen anteilig überschritten. Die Überschreitung ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, um eine verdichtete Anordnung der Baukörper in Kombination mit qualitativen Freiräumen realisieren zu können. Die geplante überbaubare Grundstücksfläche des städtebaulichen Entwurfs wird ebenfalls durch die Vorhaben- und Erschließungspläne geregelt. Bei der Dimensionierung der Baukörper wurde darauf geachtet, dass die Versiegelung auf ein notwendiges Maß reduziert und zugleich eine städtebaulich ansprechende Architektur ermöglicht wird. Weiterhin passt sich die geplante Bebauung des urbanen Charakters der „Wollspinnerei“ an und setzt diesen fort.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der private Straßenraum ist mit einem öffentlichen Gehrecht belegt. Das Fahrrecht dient zugunsten der Anlieger. Das öffentliche Gehrecht trägt leistet einen Beitrag zum feinmaschigen Fußwegenetz. Eine Süd-Nord-Querung ist für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen, sodass eine Verbindung – ausgehend vom Primus Areal – für den nicht motorisierten Verkehr stattfinden kann und zugleich der Stadt der kurzen Wege Rechnung trägt.

Das im Rechtsvorläufer enthaltene Leitungsrecht zugunsten des Gruppenklärwerks Wendlingen wird verlegt und ist in der neuen Privatstraße enthalten. Weiterhin wird dieses im Zuge dessen durch ein Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung ergänzt.

Das im Geltungsbereich enthaltene Leitungsrecht dient dem Schutz des Kanals bzw. der Stromleitungen. Das Leitungsrecht ist mit 2,00 m links und rechts der Kanalachse / Stromleitungsachse bemessen.

Das Leitungsrecht innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt zugunsten des Gruppenklärwerks Wendlingen und zugunsten der Energieversorger zur Instandhaltung der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen. Hochbauliche Anlagen, sonstige Vorhaben und Nutzungen, die die Leitungen beeinträchtigen können, sind innerhalb der festgesetzten Fläche des Leitungsrechts unzulässig.

Erschließung und Entwässerung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt nördlich durch „Beim Südbahnhof“. Die Parkierung für die Anwohner des Quartiers erfolgt über private Stellplätze, in Form von offenen und überdachten gemeinschaftlichen Stellplätzen, sowie über Tiefgaragenstellplätze. Hiermit werden eine höhere gestalterische Qualität und sparsamere Erschließungsflächen innerhalb des Quartiers erreicht. Sowohl die Gebäude als auch die geplanten Carports und die überdachten Fahrradstellplätze erhalten begrünte Dachflächen.

Auf Grundlage der verkleinerten Entwurfsvariante wurde vom Büro Geoteck Ingenieure ein Konzept zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet erarbeitet. Die Erarbeitung des Entwässerungskonzepts und dessen Inhalte wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen konzipiert und sind maßgebend. Im Baugebiet ist die Entwässerung gemäß den Vorgaben des Entwässerungskonzepts (Stand: 09.09.2022 mit Ergänzung vom 13.10.2022 / 07.12.2022, erstellt von Geoteck Ingenieure) durchzuführen.

Die konkrete Niederschlagsentwässerung erfolgt dezentral und ist dem Entwässerungskonzept entnehmen. Die Veränderungen des Bebauungsplanes führen zu keiner Verschlechterung des bestehenden Kanalnetzes. Eine Einleitung erfolgt wie bisher auch.

Immissionsschutz | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Zwischenbereich der aktiven Bahntrasse Kirchheim unter Teck – Oberlenningen und der Dettinger Straße auf dem ehemaligen Aldi-Areal. Somit ist das Plangebiet durch bereits bestehende Lärmquellen einer gewissen Vorbelastung ausgesetzt. Aufgrund dessen wurde eine Geräuschimmissionsprognose durchgeführt. Die Geräuschimmissionsprognose wurde auf ein Urbanes Gebiet (MU) abgestimmt.

Die auftretenden Geräusche werden auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. gemäß TA Lärm beurteilt. Die Orientierungswerte liegen bei 63 dB(A) im Tagzeitraum und in der Nacht bei 50 dB(A). Im Tagzeitraum werden die Orientierungswerte für ein Urbanes Gebiet (MU) an allen geplanten Gebäuden eingehalten. Eine teilweise Überschreitung der Orientierungswerte für ein Urbanes Gebiet (MU) ist im Nachtzeitraum vorzufinden. Die aktuell vom Bundesverwaltungsgericht definierte Schwelle einer etwaigen Gesundheitsgefährdung von 67 / 69 dB(A) am Tag bzw. 57 / 59 dB(A) wird an keinem der geplanten Gebäude erreicht.

Bei einer Bebauung des Plangebiets sind daher bauliche Vorkehrungen zur Gewährleistung der Einhaltung der Richtpegelwerte in Aufenthaltsräumen zu treffen. Die Inhalte des Lärmschutzgutachtens (Stand: 17.11.2020, erstellt von rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG) sind für die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen maßgebend.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte innerhalb des Nachtzeitraums sind bei der Umsetzung des Vorhabens passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Anhand der vorliegenden Geräuschimmissionsprognose wird deutlich, dass es für die Neuplanung unter Einhaltung der genannten Maßnahmen zu keinen gesundheitsgefährdenden Situationen kommt.

Artenschutz

Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung geht hervor, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG geprüft, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung formuliert und ausgesprochen wurden. Diese sind bei der Realisierung zu berücksichtigen und umzusetzen. Weiterhin wird in den Hinweisen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes und auf die Inhalte der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 1 – 3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG sind bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht gegeben.

Boden und Altlasten

In einem geotechnischen Gutachten und in einer erweiterten Detailuntersuchung wurde der Baugrund untersucht. Entsprechende Erkenntnisse und vorgeschlagene Maßnahmen sind diesen Gutachten zu entnehmen und umzusetzen.

Der geotechnische Bericht zur Erschließung und Neubebauung „Am Südbahnhof“ zeigt die Untergrundverhältnisse für die Neubebauung und die aus der Baugrunderkundung resultierenden baulich notwendigen Maßnahmen im Zuge der Erschließung und Bebauung auf.

Anhand der erweiterten Detailuntersuchung bezüglich Altlasten geht hervor, dass unter Berücksichtigung deren Inhalte in Bezug auf die Wirkungspfade Boden – Mensch, Boden – Pflanze sowie hinsichtlich des Transferpfades Boden – Luft / Innenraumluft – Mensch keine Beeinträchtigungen bestehen.

Beim Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird aufgeführt, dass Grundwasserbelastungen vorliegen.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen auf, dass für die Neuplanung unter Einhaltung der genannten Maßnahmen keine gesundheitsgefährdenden Situationen entstehen.

I. Hinweise

- 1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben.
- 1.2 Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.
- 1.3 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 1.4 Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und deren Inhalte sind zu berücksichtigen.
- 1.5 Im Hinblick auf die Ausführung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (insbesondere zu Stein- oder Schottergärten) wird ausdrücklich auf die Regelungen und Verbotstatbestände des § 21a LNatSchG BW in Verbindung mit § 9 LB0 hingewiesen.
- 1.6 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 1.7 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Lokale Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Kartenwerk des LGRB entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster des LGRB verwiesen.

- 1.8 Auf Grund der Gewässernähe wird empfohlen, sämtliche Untergeschosse als wasserdichte Wanne mit ausreichender Grundwasserumläufigkeit auszubilden und falls im Hochwasserfall auf eine Flutung verzichtet wird, auch die Auftriebskräfte zu berücksichtigen.

Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Geplante Unterkellerungen, die bis in das Grundwasser reichen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit der Bauwerke sicherstellen.

Für bauzeitliche Grundwasserhaltungen und das dauerhafte Einbinden von Gebäuden in das Grundwasser ist beim Landratsamt Esslingen – untere Wasserbehörde – jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die wasserrechtliche Erlaubnis hat Konsequenzen für den zu berücksichtigenden Bemessungswasserspiegel. Die erforderlichen Baugrunderkundungen und Antragsunterlagen sind frühzeitig mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Bei Planung und Festschreibung von Versickerungseinrichtungen ist mit Hinblick auf die Altlastensituation zu prüfen, ob die Versickerung schadlos möglich ist. Eine Umgehung schützender Deckschichten mittels Mulden-Rigolen-Elementen oder Sickerschächten ist zu vermeiden.

Es darf entlang von Kanälen und Leitungen keine Drainage eingebaut werden. An den Schächten sind Sperrriegel einzubauen, die verhindern, dass das Grundwasser entlang der Grabenfüllung abfließt. Bei Leitungen ohne Schächte sind mindestens alle 50 m ein Sperrriegel einzubauen.

Um Bauverzögerungen zu vermeiden, ist das Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz frühzeitig an den Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

5. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz

Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen, eine Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 wird durchgeführt.

Mit der Bebauungsplanänderung werden keine neuen, zusätzlichen überbaubaren Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ausgewiesen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete, die von der Planung betroffen wären.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung schutzgutbezogen dargestellt.

Schutzgut Mensch und Kultur

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Bereich von Kirchheim. Der Bereich ist daher schon vorgeprägt und stellt für das Schutzgut Mensch keine Verschlechterung dar.

Hinweise zu kulturellen Funden im Gebiet sind derzeit nicht bekannt.

Aus der Geräuschimmissionsprognose geht hervor, dass für die Neubebauung unter Einhaltung der darin genannten Maßnahmen keine gesundheitsgefährdenden Situationen entstehen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

Es sind keine Biotope im Geltungsbereich enthalten.

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen zusätzlichen Flächen versiegelt, weshalb diesem Schutzgut Rechnung getragen wird.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich weist keine bedeutende Landschaftsbildqualität auf und hat keine Erholungsfunktion. Die Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer wird aufrechterhalten.

Schutzgut Luft und Klima

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

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Frischluft- bzw. - Kaltluftentstehungsgebietes.

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt und sorgt für eine Anpassung der bestehenden Situation in der Umgebung und Weiterentwicklung selbiger.

Die Herstellung der baulichen Struktur sowie die notwendigen Materialbedarfe wirken sich negativ auf das Klima aus. Bei diesen handelt es sich jedoch um einmalige Emissionen. Die Konversion des bisherigen Gewerbegebietes bewirkt dennoch die Ausschöpfung des vorhandenen Innenentwicklungspotenzials auf bereits beanspruchten Flächen und vermeidet somit die Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich. Somit wird durch das Bebauungsplanverfahren dem Grundsatz der städtebaulichen Entwicklung durch Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

Zudem ist zu erwarten, dass die neue Bebauung eine klimafreundlichere Wirkung hat, welche auf den neueren Stand der Technik zurück zu führen ist (Bausubstanz, Dämmung, Wärme- und Energieversorgung). Hinzu kommt auch, dass nicht mehr die komplette Fläche des Areals mit einer Versiegelung versehen ist, sondern in Teilen entsiegelt und gärtnerisch gestaltet wird. Dieser Aspekt wirkt sich ebenfalls positiv auf das urbane (Klein-)Klima sowie auf Flora und Fauna aus.

Negative Klimawirkungen sind zu minimieren, um dem nachhaltigen Handlungsprinzip Rechnung zu tragen. Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

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

Das Neubaugebiet liegt in der Erdbebenzone 0 und außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es sind keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs enthalten.

Die Flurstücke Nummer 572/7 und 572/21 befinden sich in einem HQ_{extrem}-Gebiet. Des Weiteren befinden sich die Flurstücke Nummer 572/7 und 572/21 zu einem geringen Teil östlich in einem HQ₁₀₀-Gebiet. Die genannten Flurstücke weisen bereits einen hohen Anteil versiegelter Fläche sowie eine großzügige Bebauung auf.

Der Geltungsbereich besitzt außerdem eine geringe Schutzwürdigkeit für das Grundwasser und weist laut Landschaftsplan allerdings Altlasten auf.

Störfallbetriebe

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

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.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als von der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

6. Auswirkung der Planung

6.1 Auswirkung der ausgeübten Nutzung

Die zulässigen Nutzungen durch die Bebauungsplanänderung haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen in der Umgebung.

6.2 Auswirkung auf den Verkehr

Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr. Die beschränkte Anzahl der Wohneinheiten sorgt für eine verträgliche Abwicklung der Verkehre.

6.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

6.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Die durch die Änderung entstehenden Kosten werden vom Auftraggeber übernommen.

6.5 Flächenbilanz

Plangebiet	11.031,45 m ²
Geltungsbereich	11.031,45 m ²

7. Gutachten

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

- Geräuschimmissionsprognose zur Wohnbebauung „Areal Südbahnhof“, durchgeführt von rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG vom 17.11.2020.
- Erweiterte Detailuntersuchung des Areals „Am Südbahnhof“ in Kirchheim unter Teck, durchgeführt von BWU – Boden – Wasser – Untergrund vom 25.03.2021.
- Geotechnischer Bericht zur Erschließung und Neubebauung „Am Südbahnhof“, durchgeführt von BWU – Boden – Wasser – Untergrund vom 26.03.2021.
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, durchgeführt von der Planungsgruppe Ökologie und Information vom 18.01.2021.
- Entwässerungskonzept Südbahnhof, durchgeführt von Geoteck Ingenieure vom 09.09.2022 mit Ergänzung vom 13.10.2022 / 07.12.2022