

Begründung vom 13.10.2022 / 02.05.2023

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, 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 m² 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:

Bebauungsplan	Planbereich-Nr.	Gemarkung	Rechtskraft	Geltung BauNVO
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 Plochingen 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
Rossbergstraße - Hohenbolweg	17.01/5	Kirchheim	20.10.1984	1977
Dettinger Au – Schießwasen	17.03	Kirchheim	23.09.1986	1977
Dettinger Au – Schießwasen	17.03/3	Kirchheim	28.04.2018	1990
Roggenacker II (Süd) 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. Das Leitungsrecht gilt zugunsten der Landeswasserversorgung.

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.

Rossbergstraße – 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 Käppele 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

Lohmühlgasse – 5. Änderung, Planbereich 06.03/5

Besonderes Wohngebiet

72 m²

Geltungsbereich

72 m²

Ortsdurchfahrt B 297 – 2. Änderung, Planbereich Nr. 07.01/2

Mischgebiet

26 m²

Geltungsbereich

26 m²

Ziegelhütte – 3. Änderung, Planbereich Nr. 07.05/3

Öffentliche Grünfläche

12 m²

Geltungsbereich

12 m²

Alte Plochinger Steige – 2. Änderung, Planbereich Nr. 09.03/2

Allgemeines Wohngebiet

420 m²

Geltungsbereich

420 m²

Auerbacher Straße – 1. Änderung, Planbereich Nr. 12.04/1

Mischgebiet

15 m²

Geltungsbereich

15 m²

Schafhof I – 2. Änderung, Planbereich 13.02/2

Geltungsbereich

158.340 m²

Schafhof II – 7. Änderung, Planbereich 26.01/7

Geltungsbereich

158.855 m²

Schafhof III – 10. Änderung, Planbereich 25.01/10

Geltungsbereich

131.055 m²

Gewerbegebiet Bohnau - 5. Änderung, Planbereich Nr. 14.02/5

Gewerbegebiet

13 m²

Geltungsbereich

13 m²

Rossbergstraße – Hohenbolweg – 10. Änderung, Planbereich 17.01/10

Geltungsbereich

66.257 m²

Dettinger Au - Schießwasen - 5. Änderung, Planbereich Nr. 17.03/5

Mischgebiet

41 m²

Geltungsbereich

41 m²

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

Öffentliche Verkehrsfläche

74 m²

Geltungsbereich

74 m²

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

Allgemeines Wohngebiet

30 m²

Geltungsbereich

30 m²

aufgestellt durch Abteilung Städtebau und Baurecht