

Begründung vom 12.09.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bruckmühle" – 2. Änderung gemäß § 13 a BauGB Planbereich Nr. 02.04/8 Gemarkung Kirchheim

1. Anlass und Erforderlichkeit

Für das Plangebiet existieren rechtskräftige Bebauungspläne, welche jedoch die von der Stadt mitgetragene gewünschte Zielsetzung des Investors nicht ermöglichen können.

Der vorhandene Kiosk an der Brücke steht bauplanungsrechtlich in einer öffentlichen Grünfläche und der davorliegende Straßenraum ist als Verkehrsfläche festgesetzt. Ebenfalls sieht der bestehende Bebauungsplan zwischen dem Gebäude Gerberstraße 2 („Bruckmühle“) und dem Kiosk (Max-Eyth-Straße 2) keine Überdachungsmöglichkeiten vor.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Konzeptes geschaffen werden.

2. Verfahren

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Weiterentwicklung 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 182 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.

Es wird die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als zielführend erachtet, da die gestalterischen und nutzungstypologischen Qualitäten der Konzeptidee gesichert werden sollen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 0,25 km westlich der historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck und bildet den stadtbildprägenden Eckpunkt der Gerberstraße zur Max-Eyth-Straße.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf den Teilflächen der Flurstück 53, 514, 514/1 und 515/1 (Gemarkung Kirchheim). Das Plangebiet wird im Norden durch die Max-Eyth-Straße (Flurstück 53), im Osten durch die Gerberstraße (Flurstück 515/1), im Süden durch den Teil der Bruckmühle Gerberstraße 4 (Flurstück 514/1) und im Westen durch das Gewässer „Lauter“ (Flurstück 514) begrenzt.

Ein Einbezug weiterer Flächen wird für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht für notwendig gehalten.

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation

3.2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich befindet sich zentral im Siedlungsgebiet und ist städtebaulich integriert.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befinden sich der noch nicht sanierte Teil der „Bruckmühle“ und der nicht mehr genutzte Kiosk.

3.2.3 Erschließung

Die Flurstücke werden über die Max-Eyth-Straße und die Gerberstraße erschlossen.

Das Plangebiet liegt in guter fußläufiger Erreichbarkeit der Bushaltestellen „Martinskirche“ und „Stadthalle“ (ca. 150 bis 200 m), die eine direkte Anbindung an den ZOB und den Bahnhof in Kirchheim unter Teck ermöglichen.

3.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

3.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Flurstücke werden über die Max-Eyth-Straße und die Gerberstraße versorgt.

3.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Natur und Landschaft

Auf dem Grundstück sind derzeit keine naturräumlichen Qualitäten erkennbar. Angrenzend wurde jedoch die Lauter bereits renaturiert, wie auch ein kleiner Quartiersplatz südlich des Gebäudes der „Bruckmühle“ geschaffen.

Lärm

Die Max-Eyth-Straße ist als Fußgängerzone ausgebaut; die Gerberstraße nur mit Anliegerverkehr versehen, weshalb hier keine Verkehrslärmbelastungen anzuführen sind.

Gewerbliche Lärmquellen sind vorhanden und orientieren sich an der innerstädtischen Situation.

Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW ist der Geltungsbereich lediglich geringfügig im westlichen Bereich von HQ₁₀₀ betroffen. Der gesamte Geltungsbereich ist von HQ_{extrem} betroffen.

Hierzu werden in den Objektplänen Aussagen zum Hochwasserschutz getroffen.

3.2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Teilflächen der Flurstücke 53 (Kiosk) und 515/1 (künftige Treppe) sind aktuell in städtischem Besitz und sollen zum Gelingen des Vorhabens an den Investor veräußert werden. Auf dem Teil des städtischen Flurstücks 514 (Lauter) findet lediglich eine Auskragung im Konzept statt und das Flurstück 514/1 ist bereits in privatem Eigentum.

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; ebenfalls die Neuaufstellung des FNP 2035, welche den Gremien im Herbst 2023 zum Feststellungsbeschluss vorgelegt wird.

3.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Kiosks regelt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gerberviertel", Planbereich 02.04, vom 21.04.1994, die hier zulässige Nutzung der Flächen als öffentliche Grünfläche mit vorgelagerter Straßenverkehrsfläche.

Für den restlichen Geltungsbereich regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bruckmühle“, Planbereich 02.04/3, vom 14.07.2015, die hier zulässige Nutzung als gastronomische Nutzung des Gebäudes mit Freisitz, Verkehrsfläche in der Gerberstraße und öffentliche Grünfläche / Gewässerfläche im Bereich der Lauter.

3.3.4 Sonstige Planungen

Einzelhandelskonzept

Der Geltungsbereich liegt im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Kirchheim unter Teck. Die geplanten Nutzungen sind damit vereinbar.

Kommunale Wärmeplanung

Der Geltungsbereich befindet sich im Cluster Nr. 76. Für den Bereich ist ein Gasnetz vorhanden; als Versorgungsoptionen werden ein zentrales Wärmenetz oder eine dezentrale Versorgung über Wärmepumpen gesehen.

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 qualitätvollen Stadtbaustein an stadtbildprägender Stelle

-Sicherung einer Belebung des öffentlichen Raumes durch die gastronomische Nutzung

4.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Der Bebauungsplan ermöglicht die Nutzungen, welche in den Objektplänen dargestellt ist. Diese sind gastronomischer Art im Erdgeschoss und Gewerbe (Büro) im Ober- und Dachgeschoss. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keinen Gebietstyp nach BauNVO fest. Jedoch orientieren sich die geplanten Nutzungen am vorhandenen Umfeld der vorhandenen Kerngebiete (MK), Mischgebiete (MI) und Besonderen Wohngebiete (WB).

4.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Durch den Bebauungsplan wird eine öffentlichkeitswirksame Nutzung erzeugt.

4.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

Die vorhandenen städtebaulichen Missstände werden behoben und das Betreiberkonzept umgesetzt.

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

Ohne eine entsprechende Bebauungsplanänderung kann keine Veräußerung der städtischen Flurstücksteile erfolgen, sowie keine Überdachung für die gastronomische Nutzung genehmigt werden.

Eine Entwicklung eines tragfähigen Betreiberkonzeptes auf Basis des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans scheint nicht möglich, weshalb ohne Bebauungsplanänderung der aktuell schlechte Erscheinungszustand weiterhin fortbestehen würde.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als gemischte Baufläche dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keinen Gebietstyp fest. Das Vorhaben sieht gewerbliche Nutzung (Gastronomie und Büro) vor. Aus planerischer Sicht werden dadurch keine städtebaulichen Spannungen ausgelöst und das Vorhaben kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Planinhalt

Der Planungsinhalt wird maßgeblich durch die beiliegenden Objektpläne geregelt. In Ergänzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist für Realisierung der Maßnahme zwischen Investor und Stadt gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem u.a. auch die Fristen für die Fertigstellung des Bauvorhabens zu regeln sind.

Aufbauend auf dem erhaltenen Keller wird im Erdgeschoss eine gastronomische Nutzung in den nördlichen Teil des Bestandsgebäude geplant. Hier befindet sich auch Küche und Sozialräume. Nach Norden hin wird sich eine offenbare Außengastronomie erweitern, die u.a. mittels einer Auskragung weitere Sitzplätze im Bereich der Lauter bietet. Geschlossen wird die Situation durch einen eingeschossigen Flachdachkubus in der Max-Eyth-Straße, welcher weitere dauerhaft überdachte Sitzplätze bietet und den alten Kiosk ersetzt.

Für den Flachdachkubus bedarf es den Erwerb einer städtischen Teilfläche, ebenso im Bereich der Gerberstraße für eine Außentreppe, die in das Obergeschoss zur Büronutzung führt und über der Lauter einen Balkon ausbildet. Die Büronutzung erstreckt sich bis ins Dachgeschoss und wird weiter hierzu intern erschlossen.

I. Hinweise

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

Durch die ermöglichten An- und Neubaumaßnahmen kann eine Betroffenheit von gebäudebewohnenden Fledermaus- und Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Wird im Zuge einer Erweiterung des Gebäudes oder Abrisses und Neubaus eine Entfernung von Gehölzen notwendig können zudem Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gehölzbrütender Vogelarten sowie baumhöhlenbewohnender Fledermausarten betroffen sein.

Sobald konkrete Bauabsichten vorliegen sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen. In der Regel kann eine mögliche Betroffenheit von Fledermausquartieren oder Gebäude- bzw. Baumhöhlenbrütern im Rahmen von einer Begehung abgeklärt werden. Ggf. können dann als Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenbeschränkungen festgelegt werden. Zur Kompensation eines möglicherweise eintretenden Verlustes von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten kann das Anbringen von Ersatzquartieren bzw. Nisthilfen erforderlich werden.

In jedem Fall wird zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange bei Neubauten, Abrissen oder baulichen Veränderungen eine Kontaktaufnahme mit der unteren Naturschutzbehörde empfohlen.

- 1.4 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 1.5 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 1.6 Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit lokalen Auffüllungen vorhandener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- 1.7 Es ist nicht auszuschließen, dass auf Grund der Gewässernähe bei Hochwasser der Grundwasserspiegel soweit ansteigt, dass Keller eingestaut werden. Eine künftige Nutzung muss dieses Risiko berücksichtigen. Sofern neue Keller errichtet werden, wird empfohlen, diese wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.

Zur Vermeidung einer erhöhten Durchlässigkeit des Untergrunds ist bei der Erstellung der Hochwasserschutzmauer und bei der Umgestaltung der Lauter darauf zu achten, dass keine erhöhten Wasserwegsamkeiten geschaffen werden. Zwischen Lauter und Gebäude sollte möglichst wenig durchlässiges Bodenmaterial eingebaut werden.

Sollte während der Errichtung des Vorhabens in das Grundwasser eingegriffen werden, ist das Amt für Wasserwirtschaft unverzüglich zu informieren. Für Baumaßnahmen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Zulassung erforderlich. Die Grundwasserverhältnisse sind frühzeitig vor Baubeginn zu erkunden.

- 1.8 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 LBO hingewiesen.

6. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz

Mit der Bebauungsplanänderung werden zusätzliche überbaubare Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ausgewiesen und der Innenbereich qualitativ aufgewertet. 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 Pflanzen und Tiere

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

Schutzgut Mensch

Die vorhandene Lärmbelastung durch den Verkehr und Gewerbe wird als verträglich eingestuft.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich besitzt gemäß Landschaftsplan keine Landschaftsbildqualität. Er ist jedoch als stadtbildprägend zu definieren und der Bereich der Lauter besitzt Erholungsfunktion.

Die Planung wertet den Geltungsbereich auf.

Schutzgut Luft und Klima

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

Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

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

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer. Jedoch angrenzend verläuft die Lauter mit einem bereits renaturierten Verlauf.

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.

Artenschutz

Es wird davon ausgegangen, dass die artenschutzrechtlichen Belange bereits im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes abgewogen wurden.

Durch die ermöglichten Aufstockungen und Anbauten kann eine Betroffenheit von gebäudebewohnenden Arten (bspw. Fledermaus- und Vogelarten) nicht ausgeschlossen werden. Wird im Zuge einer Erweiterung des Gebäudes oder Abrisses und Neubau eine Entfernung von Gehölzen notwendig, können zudem Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gehölzbrütender Vogelarten sowie baumhöhlenbewohnender Fledermausarten betroffen sein. Sobald konkrete Bauabsichten vorliegen sind entsprechende Untersuchungen grundsätzlich vom Bauherrn durchzuführen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen der Planung auf in der Umgebung vorhandene Nutzungen

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen lassen derzeit keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen schließen. Das Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung wird im innerstädtischen Bereich als verträglich und gewünscht gesehen.

7.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Die zusätzlichen Kfz-Verkehre lassen sich ohne flankierende Maßnahmen im bestehenden Straßennetz abwickeln.

7.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Im nördlichen Bereich ist von Seiten des Vorhabenträgers ein Streifen von ca. 52 m² und im östlichen Bereich von ca. 7 m² zu erwerben.

7.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Die Kostentragung erfolgt über den Vorhabenträger und wird über den Durchführungsvertrag abgesichert.

7.5 Flächenbilanz

Plangebiet	182 m ²
Geltungsbereich	182 m ²

8. Gutachten

Für das Bauleitplanverfahren wurden keine weiteren Gutachten angefertigt.

Aufgestellt Sachgebiet Stadtplanung, Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck