

Begründung vom 02.02.2024

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Spitzwegstraße" – 1. Änderung
gemäß § 13 a BauGB
Planbereich Nr. 07.04/1
Gemarkung Kirchheim**

1. Anlass und Erforderlichkeit

Es gab von Seiten der Stadt bereits Überlegungen den Bebauungsplan an dieser Stelle zu ändern und Wohnbebauung zuzulassen.

Das Bebauungsplanverfahren sollte ursprünglich bereits im Herbst 2016 beginnen. Der Gemeinderat hat damals ein Modell gefordert, dem der damalige Eigentümer jedoch nicht nachkam.

Das Flurstück Nr. 4682/13, welches im bestehenden Bebauungsplan als öffentlichen Grünfläche sowie Anlagen zur Parkierung/Tiefgarage ausgewiesen ist, wurde nun veräußert und soll unter Einbeziehung je einer Teilfläche der städtischen Flurstücke Nr. 4682/11 und 4682/12 zwischen Spitzwegstraße und Ludwig-Uhland-Gymnasium einer Bebauung zugeführt werden. Hierfür wird mit Hilfe eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Rechtsgrundlage geschaffen. Durch die Änderung des Bebauungsplans kann das Ziel der Innenentwicklung verfolgt und eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich vermieden werden. Weiterhin wird die bestehende Infrastruktur besser ausgenutzt.

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 1925 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. 700 m südlich der historischen Altstadt Kirchheims.

Der Geltungsbereich besteht aus dem Flurstück Nummer 4682/13 und je einer Teilfläche der Flurstücke Nummer 4682/11 und 4682/12, Gemarkung Kirchheim.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs besteht damit aus dem Flurstück des Vorhabenträgers und einem Teil der bisher als Grünfläche genutzten städtischen Fläche sowie einem Teil des Flurstücks der Spitzwegstraße.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Spitzwegstraße (Flurstück 4682/12), im Osten durch bestehende Garagenanlagen (Flurstück 4682/5), im Süden durch den Fuß- und Radweg entlang des Gymnasiums (Flurstück 4685) und im Westen durch die Wendefläche der Spitzwegstraße“ (Flurstück 4682/12) 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 liegt an der Südseite der Spitzwegstraße. Im Westen schließt eine Reihe von Garagen an. Die Nordseite der Spitzwegstraße ist durch eine Wohnbebauung geprägt.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Die Fläche wurde bisher als Grünfläche genutzt und zum Teil als Kleingartenfläche vom früheren Eigentümer verpachtet.

3.2.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird von der Spitzwegstraße erschlossen. Erschließungsbeiträge sind noch abzurechnen.

Das Plangebiet liegt in guter fußläufiger Erreichbarkeit der S-Bahn (Bahnhof Kirchheim unter Teck) und dem Zentralen Omnibusbahnhof, was Linienverbindungen in lokalem und regionalem Kontext ermöglicht; sogar überregionale Verbindungen sind über die Fernbuslinien möglich.

3.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

3.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann über die Spitzwegstraße erfolgen.

3.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete.

Ein Baumbestand ist entlang des Fuß- und Radweges vorhanden. Im unteren Bereich ist der Bewuchs von verschiedenen Sträuchern ohne spezielle Anordnung geprägt.

Lärm

In der Straßenlärmkartierung 2022 der LUBW wird ein Pegel von 55 – 59 dB(A) tagsüber und Wert unterhalb von 50 dB(A) dargestellt. Auch über den Lärmaktionsplan der Stadt Kirchheim unter Teck (3. Runde im Jahr 2022) sind keine abweichenden Werte ermittelt worden.

Die Werte befinden sich unter dem gesundheitsgefährdenden Schwellenwert.

Hochwasser

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

3.2.7 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstücke Nr. 4682/13 ist in privatem Eigentum. Die Flurstücke Nr. 4682/11 und 4682/12 sind im Eigentum der Stadt.

3.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet 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 Bereich des Vorhabenträgers als Wohnbaufläche und den städtischen Anteil als Grünfläche dar.

Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Berichtigung anzupassen.

3.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der rechtsverbindliche qualifizierte Bebauungsplan "Spitzwegstraße", Planbereich 07.04, vom 25.10.1991, die hier zulässige Nutzung der Flächen. Der aktuelle Bebauungsplan sieht die Flurstücke als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit Tiefgaragenbaufenstern auch in der städtischen Fläche vor. Auf der Fläche des Vorhabenträgers sind noch weitere Stellplatzbaufenster ausgewiesen.

3.3.4 Sonstige Planungen

Kommunale Wärmeplanung

Der Geltungsbereich befindet sich im Cluster Nr. 28. Für den Bereich ist ein Gasnetz vorhanden; als Versorgungsoptionen wird eine dezentrale Versorgung über Wärmepumpen angesehen.

Masterplan Kindergartenentwicklung

Der Geltungsbereich zählt zum Grundschulbezirk „Alleenschule“. Im Masterplan wird folgendes analysiert:

Auf Grund der weiteren Bautätigkeiten wurde bei der Prognose der Kinderzahlen von einem jährlichen Wachstum von 5 – 6 Prozent pro Jahr für die gesamten relevanten Jahrgänge ausgegangen.

Im Grundschulbezirk besteht schon mehrere Jahre ein Mangel an Plätzen sowohl U3 als auch Ü3, der durch die zahlreichen Bauvorhaben weiter verstärkt wird. Der geplante Kitaneubau im Planungsvorhaben Badwiesen wird den zu erwartenden Bedarf nur teilweise decken können. Bis 2025 kann von einer Platzunterdeckung von rund 60 Plätzen für Kinder U3 und rund 60 Plätzen für Kinder Ü3 ausgegangen werden.

Aufgrund der Nähe zur bestehenden Einrichtung „Milcherberg“ und der beengten Grundstücksverhältnisse (vor allem für die Freiflächen) ist im Projekt selbst keine Einrichtung unterzubringen.

Spiel- und Freiraumkonzepte

Der Geltungsbereich liegt gemäß der Analyse der Spielplatzkonzeption in einem gut versorgten Bereich durch den großen Spielplatz „Spitzwegstraße“ mit seinen abwechslungsreichen Angeboten für verschiedene Altersgruppen.

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:

- verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich
- Schaffung neuen Wohnraums

4.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Der Bebauungsplan ermöglicht die Nutzungen, welche in den Objektplänen dargestellt ist. Dies ist Wohnnutzung, welche auch im nördlich angrenzenden Teil der Spitzwegstraße vorhanden und bauplanungsrechtlich über ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist.

4.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Durch die bauliche Ergänzung erhält die Spitzwegstraße eine beidseitige Bebauung und dadurch besser Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Der prägende Baumbestand entlang des Fuß- und Radwegs wird beibehalten.

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 ursprünglich geplante Nutzung als Fläche für Tiefgaragen oder Stellplätze wurde nicht umgesetzt. Um die vorhandene Infrastruktur besser zu nutzen, soll die Fläche nun auch wohnbaulich genutzt werden.

Ein Planungsansatz mit vier Gebäude wurde verworfen, da dies den Bestand zu stark überformen würde.

Ebenfalls wurde von einer durchlaufenden Sockelzone zugunsten von Grünbereichen, die sich aus dem Hang heraus entwickeln, verzichtet.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche und Grünfläche dar. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB geändert. Die städtische Teilfläche, die im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist, wird im Wege der Berichtigung angepasst.

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.

Der Vorhabenträger plant eine bauliche Entwicklung in Form von drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils sieben Wohneinheiten – also insgesamt 21 Wohneinheiten. Die Parkierung erfolgt unter Ausnutzen der Topographie im Hanggeschoss in Form von eingeschobenen Garagen. Ebenfalls sind dort die Fahrradräume, Keller und weitere Nebenflächen angeordnet. Nach oben hin entwickeln sich drei Regelgeschosse mit je zwei Wohneinheiten und ein Dachgeschoss mit je einer größeren Wohneinheit.

Die Dachform interpretiert das Satteldach in asymmetrischer Form mit einem steilen Teil (50°) zur Straße und einem flachen Teil (8°) zum Hang. Die Traufhöhe liegt bei 12 Meter, die Firsthöhe bei 15 m.

Die Gebäude sind gegliedert durch aus dem Hang herauswachsenden Grünbereiche. Entlang der Spitzwegstraße wird über neue Baumpflanzungen eine rhythmische Abfolge entwickelt.

Der Gestaltungsbeirat wurde in öffentlicher Sitzung mit Begehung am 08.12.2023 in das Projekt eingebunden und wie folgt protokolliert:

Nach der Ortsbegehung und anschließenden Projektvorstellung durch den Vorhabenträger wird deutlich, dass die fast durchgängige Erdgeschosszone auf der Grundstücksgrenze zur Straße problematisch ist.

Gleichzeitig werden die Bemühungen um eine wirtschaftlich sinnvolle Lösung der Stellplatzthematik anerkannt.

Ziel der Überarbeitung sollte sein, diese EG-Zone stärker zu gliedern und die Gebäudezugänge stärker zu adressieren. Gleichzeitig ist die Durchlässigkeit des prägenden Geländes zur Spitzwegstraße hin stärker auszubilden, u.a. in der Verringerung der Brüstungshöhen zwischen den Gebäuden.

Der Vorhabenträger weist nach, dass die Bäume am oberen (südlichen) Rand des Grundstücks erhalten werden.

Diese Anregungen wurden vom Vorhabenträger aufgegriffen und sind Gegenstand der aktuellen Planunterlagen.

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.
Gehölzrodungen dürfen daher nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.
- 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 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.

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 begrenzten Anliegerverkehr wird als verträglich eingestuft.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich besitzt gemäß Landschaftsplan keine Landschaftsbildqualität und auch keine Erholungsfunktion.

Wichtig ist jedoch die Beibehaltung der Radwegeverbindung südlich des Geltungsbereichs.

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. Altlasten sind nicht bekannt und auch keine Verdachtsfälle im Altlastenkataster verzeichnet.

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.

Artenschutz

Als Folgerung aus der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom Oktober 2019 kann eine potentielle Betroffenheit von Gebüsch- und Freibrütern nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Gehölzrodungen dürfen daher nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden, um ein potentielles Tötungsrisiko für diese Artengruppe ausreichend zu minimieren.

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.

Die bisherige nicht für die Allgemeinheit nutzbare Grünfläche hat zwar kleinklimatische Auswirkungen (Kühlung). Durch den Erhalt der Baumstruktur und die Freiflächengestaltung, sowie die umliegenden Gärten und vor allem der großzügige Spielplatz kann dieses Defizit gegenüber der Schaffung von Wohnraum zurückstehen.

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

Um die Planung umzusetzen wird sich der Zuschnitt im Geltungsbereich verändern.

7.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

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

7.5 Flächenbilanz

Verkehrsfläche	216 m ²
Vorhabenbezogener Bereich	1709 m ²
Geltungsbereich	1925 m ²

8. Gutachten

Für das Bauleitplanverfahren wurden bisher folgende Gutachten angefertigt:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom Oktober 2019 durch das Büro Umweltplanung Dr. Münzing, 74223 Flein

9. Durchführungsvertrag

Bis spätestens zum Auslegungsbeschluss ist eine mit der Stadtverwaltung abgestimmte und baugesuchsfähige Objektplanung vom Vorhabenträger vorzulegen.

Auch der Durchführungsvertrag zur Übernahme der Planungskosten und aller weiterer Kosten für zusätzliche Untersuchungen, Gutachten oder sonstigen Maßnahmen und die Festlegung der Durchführungsfristen ist bis dahin vom Vorhabenträger zu unterzeichnen.

Das Vorhaben fällt durch die erweiterten Baumöglichkeiten unter die Voraussetzungen der Sozialbauverpflichtung, die im weiteren Verfahren genauer ermittelt und im Durchführungsvertrag festgehalten werden.

Aufgestellt Sachgebiet Stadtplanung, Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck