

Begründung vom 29.06.2023 / 14.11.2023 / 19.03.2024

**zum Bebauungsplan "Faberweg" und örtliche Bauvorschriften
gemäß § 13 a BauGB
Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 17.07**

1. Anlass und Erforderlichkeit

Das Plangebiet wird durch den seit dem 27.01.1979 rechtskräftigen Bebauungsplan „Faberweg I“ erfasst.

Der Gemeinderat hat am 27.02.2008 einen Beschluss gefasst den Bereich zu überplanen.

Im Vergleich zum damaligen Planstand hat der Bebauungsplan nur noch die gewerbliche Steuerung als städtebauliches Ziel. Die Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan sind überholt und eine gestufte Abgrenzung vom nördlichen Mischgebiet soll erreicht werden. Ein aktueller Bauantrag lässt die planerischen Ziele wiederaufleben.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wurde 2008 als Verfahren nach § 13 a BauGB gestartet.

Die Grundfläche des Geltungsbereiches liegt mit ca. 45.830 m² nach § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzten zulässigen Grundfläche (zwischen 20.000 m² und 70.000 m²), bedarf jedoch der Prüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 (zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB).

1. Merkmale des Bebauungsplans			Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
Insbesondere in Bezug auf			Ja	nein
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Durch die Änderung des Planungsrechts werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht.		x
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Das Planungsziel entspricht den Inhalten des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan weist für die Flächen gewerbliche Baufläche aus; lediglich ein Flurstück wird aktuell als gemischte Baufläche dargestellt und im Rahmen der Berichtigung angepasst. Die gewünschte Planung ist mit gesamtstädtischen Planungen und Zielen vereinbar. Anhaltspunkte, dass die Planung den Zielen der		x

		Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen, bestehen nicht.		
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Es handelt sich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans in dessen Aufstellungsverfahren bereits umweltbezogene und gesundheitsbezogene Erwägungen berücksichtigt wurden. Die Berücksichtigung der Umweltbelange ist im üblichen Umfang erforderlich. Ziel ist die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes in Form seiner Festsetzungen für Produktion sowie die Schaffung eines Übergangs zum bestehenden Mischgebiet.		x
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Die Bebauungsplanänderung sieht eine moderate Erhöhung der GRZ vor und greift die Orientierungswerte der BauNVO für Gewerbegebiete auf. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird so auch die GRZ II relevant (Mitbeachtung von Garagen, Zufahrten und Hofflächen). Der Baumbestand auf den Grundstücken kann bereits mit aktuellem Planungsrecht überbaut werden. Die kommunale Baumschutzsatzung sieht entsprechende Ausgleichs vor. Die vorherrschende Gebietsart (Gewerbegebiet) wird weiterhin beibehalten, weshalb keine verstärkten Emissionsbelastungen zu erwarten sind.		x
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer	Artenschutzrechtliche Belange bei Umbau, Abbruch und Neubau sind aufgrund der differenzierten		x

	Umweltvorschriften	Eigentümerstruktur und unterschiedlichen Umsetzungszeiten grundsätzlich vom Bauherrn selbst zu beachten.		
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Durch die gewählten Festsetzungen kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Bestandgebiets. Die Umsetzung der neuen Bebauungsmöglichkeiten in der differenzierten Eigentümerstruktur kann sich über einen längeren Zeitraum ausdehnen.		x
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Die vorgesehene Bebauung fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht gegeben.		x
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Es wird von einem geringen Risiko ausgegangen, da die Planung mit den anderweitigen / übergeordneten Planungen einhergeht.		x
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf den beschriebenen räumlichen Geltungsbereich. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.		x
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Belange zu erwarten.		x

2.6	Merkmale der Auswirkungen auf folgende Gebiete			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen		x
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Nicht betroffen		x
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Nicht betroffen		x
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen		x
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen		x
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Der Großteil des Geltungsbereichs wird von HQ ₁₀₀ -Gebieten überlagert. Da es sich jedoch nicht um eine Neuausweisung, sondern um ein Bestandsgebiet handelt werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die mit dem Belang umgehen.	x	
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen		x
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	Auswirkungen auf andere Zentrale Orte oder Siedlungsschwerpunkte sind durch die Planung nicht zu erwarten		x
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Veränderungen in Bezug auf den Denkmalschutz sind durch die Planung nicht zu erwarten. Ungeachtet dessen ist eine Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege am Planverfahren vorgesehen.		x

Nach überschlägiger Einschätzung der Belange führt die Bebauungsplanänderung voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder der Anwendung des Regelverfahrens.

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.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 1,4 km südlich der historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf den Flurstücken 596/4, 598, 600, 600/1, 601/1, 601/3, 601/6, 602, 602/1, 603/2, 604, 605, 605/1, 4445, 4445/2, 4453/2, 4455/2, 4457/2, 4463, 4463/1, 4463/4 und 4472, wobei das Flurstück 601/4 nur angeschnitten wird; alle Gemarkung Kirchheim.

Das Plangebiet wird im Norden durch die bestehende Wohnbebauung, im Osten durch die Lenninger Straße, im Süden durch die stillgelegte Bahntrasse und im Westen von der Dettinger Straße begrenzt.

Weitere Flächen sind für die Planung derzeit nicht erforderlich und benötigen keine Überplanung.

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation

3.2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich befindet sich im südlichen Stadtgebiet und ist von gewerblichen Bauten geprägt. Vereinzelt sind Wohngebäude vorzufinden. Der Bereich kann als Ortsrandlage eingestuft werden.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befinden sich Lager-, Büro- und Produktionsgebäude sowie eine Brauerei; ergänzt durch Wohngebäude. Ebenfalls wird die Nutzung von großen privaten Flächen dominiert. Vereinzelt sind auch größere zusammenhängende Gartengrundstücke mit typischem Bewuchs anzutreffen.

3.2.3 Erschließung

Die Anbindung an das überörtliche Netz erfolgt über die Dettinger Straße. Die interne Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über den Faberweg.

Das Plangebiet liegt zwischen 150-300 Meter von den Bushaltestellen „Straßenmeisterei“, „Polizeiwache“ und „Spielplatz“ entfernt. Das entspricht den Mindesterschließungsvorgaben des Nahverkehrsplans des Landkreises Esslingen für Busverkehre.

3.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

3.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt ebenfalls über die Dettinger Straße bzw. den Faberweg.

3.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete. Der spärliche Bewuchs zeichnet sich durch Baum- und Gebüschbestand auf privaten Grundstücken ab.

Lärm

Im Geltungsbereich ergeht aus der Lärmkartierung der LUBW 2017 ein Pegel von 55 bis zu 64 dB(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 45 bis zu 54 dB(A) L Night (22 bis 6 Uhr). Maßgeblich ist der Lärmeintrag auf die Nähe zur Lenninger Straße zurückzuführen. Die Pegel bewegen sich unterhalb den Orientierungswerten der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet.

Das Umfeld ist geprägt von gewerblichen Nutzungen. Es wird davon ausgegangen, dass auf den Geltungsbereich, sowie aus selbigen keine Immissionen bzw. Emissionen die Lärmsituation verschlechtern und die vorhandenen Nutzungen daraufhin abgestellt sind.

Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW ist der Geltungsbereich östlich des Faberwegs und nördlich des Stiches Faberweg fast vollständig von HQ₁₀₀ bedeckt. Die Einstautiefe beträgt wenige Zentimeter bis ca. 1,5 m.

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt und nicht um die Neuausweisung eines neuen Baugebietes bedarf der Belang besonderer Berücksichtigung und ist kein K.O.-Kriterium.

Das HQ₁₀₀ wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6a BauGB).

3.2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich bis auf die Straßenverkehrsflächen in privatem Besitz.

3.2.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

3.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dar. Lediglich ein Flurstück wird aktuell als gemischte Baufläche dargestellt und im Rahmen der Berichtigung angepasst.

3.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der am 27.01.1979 in Kraft getretene Bebauungsplan "Faberweg I", Planbereich 17.02, die hier zulässige Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet ohne weitere Einschränkungen.

Durch Textergänzung wurden „Handelsbetrieb für Endverbraucher“ und Vergnügungsstätten gesteuert.

3.3.4 Sonstige Planungen

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept wurde am 04.05.2017 über die Sitzungsvorlage GR/2017/059 dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vorgestellt.

Das Einzelhandelskonzept wurde am 28.06.2023 über die Sitzungsvorlage GR/2023/013 dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vorgestellt und beschlossen.

Die beiden Konzepte werden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die vorhandenen Gewerbeflächen sollen als Produktions- oder Dienstleistungsflächen genutzt werden. Die Einzelhandelsnutzung wird nur im Sinne eines Fabrikverkaufs in untergeordnetem Maße gesehen, um dem Einzelhandel in der Stadt selbst nicht entgegenzustehen.

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:

- Sicherung und Freihaltung des Gewerbegebiets als Produktions- und Dienstleistungsstandort (auch zum Schutz hochwertiger Betriebsgenehmigungen)
- Steuerung und Entwicklung der Gewerbeflächen entsprechend den Erkenntnissen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts
- Steuerung des Einzelhandels im Hinblick auf den Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen
- Besserer Ausnutzbarkeit der Grundstücke in Fläche und Höhe

4.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Der Bebauungsplan dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben.

4.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Durch den Bebauungsplan wird eine gewerbliche Baufläche im Bestand gesichert. Die Festsetzungen werden anhand heutiger Verhältnisse und Maßstäbe überprüft und neu gefasst.

4.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die genannten Konzepte bauplanungsrechtlich umgesetzt.

Die gewerblichen Flächen sollen durch gewerbliche Nutzungen belegt werden und es soll vermieden werden die Flächen durch anderweitige Nutzungen zu belegen (bspw. Wohnen oder zentrenrelevanten Einzelhandel).

Die ausdifferenzierte Festsetzung der Nutzungen von beschränktem und nicht beschränktem Gewerbegebiet sorgen für einen Übergang zum durch Wohnen geprägten Mischgebiet.

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

Ohne eine Bebauungsplanänderung können die o.g. Ziele nicht erreicht werden.

Eine räumliche Trennung (erweiterter Abstand zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet) ist aufgrund der Bestandssituation und unter der Prämisse zur effizienten Flächennutzung in der Innenentwicklung keine zielführende Alternative. Der Trennungsgrundsatz der Funktionen wird in diesem Einzelfall überwunden, in dem eine Abstufung von Mischgebiet zu beschränktem Gewerbegebiet erfolgt. Die projektierten Nutzungen im beschränkten Gewerbegebiet haben den Störgrad eines Mischgebietes, weshalb keine höheren Immissionen erwartet werden als mit der bestehenden bauplanungsrechtlichen Art der baulichen Nutzung.

Eine räumliche Trennung (erweiterter Abstand zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet) ist aufgrund der Bestandssituation und unter der Prämisse zur effizienten Flächennutzung in der Innenentwicklung keine zielführende Alternative.

4.1.6 Veränderungen zum Vorentwurf

Der Geltungsbereich wurde im nördlichen Bereich (Mischgebiet) reduziert, da keine umsetzungsfähige Planung durchgeführt werden konnte. Der im Vorentwurf angedachte öffentliche „befahrbare Wohnweg“ entfällt somit und es bleibt bei einer privaten Erschließung. Eine fußläufige Durchwegung in Ost-West-Richtung hat sich mittlerweile über den Parkplatz eines Biomarktes eingestellt.

4.1.7 Veränderung von öffentlicher Auslegung zu erneuter öffentlicher Auslegung

Die wesentlichen Änderungen sowie Ergänzungen sind wie folgt aufgeführt:

1. Textliche Klarstellung, dass der Einzelhandelsausschluss auch im GEb gilt und Getränkehandel keine Sonderstellung genießt.
2. Anpassung der Baugrenze an das Anbauverbot der Bundesstraße außerhalb des Erschließungsbereichs.
3. Veränderung der Gebäudehöhe im inneren Bereich des GEb.
4. Anpassung kleinerer Textfestsetzungen und Hinweise sowie in der Begründung.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom 12.02.2024 bis zum 15.03.2024 durchgeführt. Auf die Wahlmöglichkeit der Verkürzung wurde verzichtet, da sich ein Teil des Auslegungszeitraums im Bereich der Faschingsferien befand. Die Überleitungsvorschrift des § 233 BauGB für die einzelnen Verfahrensschritte wurde nicht gewählt.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist zum Großteil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Lediglich ein Flurstück wird aktuell als gemischte Baufläche dargestellt und im Rahmen der Berichtigung angepasst

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB + § 8 BauNVO)

Es wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur bestmöglichen Deckung des Bedarfs an Flächen für produzierendes und dienstleistungsorientiertes Gewerbe werden mit dem Bebauungsplan auch die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Bestehende Wohnungen sind in ihrem Bestand geschützt.

Zur Steuerung und Entwicklung der Gewerbeflächen werden Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen (siehe oben Ziff. 4.1.4). In dem sich aus den textlichen Festsetzungen ergebenden Rahmen ist ein untergeordneter Verkauf im Zusammenhang mit einem produzierenden oder verarbeitenden Betrieb zulässig.

Bordelle, Dirnenunterkünfte, Eroscenter, bordellartig betriebene Massageclubs und gleichartige Gewerbebetriebe sind unzulässig, um die genannten Zielsetzungen zu erreichen.

Im beschränkten Gewerbegebiet kommt hinzu, dass die Lärmemissionen sich nach einem Mischgebiet richten haben, um einen entsprechenden Übergang zu gewährleisten.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 16,17,18,19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung in Form der GRZ bleibt bei den Orientierungswerten der BauNVO mit 0,8. Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird abgesehen.

Die Gebäudehöhe wird mit 15 m festgesetzt (vereinzelt haben Bestandsgebäude diese Höhe bereits erreicht), um die ökologisch sinnvolle Dachbegrünung zu ermöglichen ohne dabei Raumvolumen für die gewerbliche Nutzung zu verlieren bzw. gewerbliche Entwicklungen in die Höhe zu ermöglichen. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhe wird über mittlere Höhe des bestehenden Straßensystems festgesetzt.

Im inneren Bereich am Übergang zum Mischgebiet wird die Gebäudehöhe auf 12 m reduziert. Das bestehende Mischgebiet weist eine viergeschossige Bebaubarkeit auf, weshalb hier der Übergang angepasst wird.

Über die großzügige Gebäudehöhe kann auch im Sinne einer hochwasserangepassten Bauweise im hochbaulichen Entwurf Rücksicht genommen werden.

5.1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung definiert ist. So können Gewerbeansiedlungen eine möglichst große Flexibilität eingeräumt werden.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen regeln die überbaubare Grundstücksfläche. Vom Straßenraum wird ein Abstand von 5 m eingehalten, um den gestalterischen Anspruch als Übergang von öffentlicher Fläche (Straße und Gehweg) zur privaten Fläche zu gestalten.

5.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und eine geordnete Parkierung zu sichern. Da die Baufenster sehr groß gewählt sind bedarf es hier auch keiner Ausnahmeregelung über den Bebauungsplan.

5.3 Nebenanlage (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind in der großzügig überbaubaren Fläche unterzubringen, um die Flächenversiegelung zu steuern und gering zu halten.

5.4 Versorgungsflächen Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Das bestehende Trafogebäude wird bauplanungsrechtlich gesichert.

5.5 Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die Einzelbaumpflanzungen sollen für eine gleichmäßige Durchgrünung des Gewerbegebietes sorgen. Es wird zwischen Bestand und Neupflanzungen differenziert. Die festgesetzten Standorte erlauben eine gewisse Flexibilität, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beurteilt wird.

5.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1. Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden aus dem Bestand übernommen.

5.7 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entlang der Gasleitungen wurde ein Leitungsrecht zugunsten der Netze BW eingetragen.

5.8 Hinweise

III. Hinweise

- 3.1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben.
- 3.2** Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.
- 3.3** Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.

Die Rodung von Gehölzen muss in der Vegetationsruhe zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

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 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 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.

- 3.4** Auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 3.5** Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.

- 3.6** Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.
- 3.7** 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.
- 3.8** Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Standorte mit Entsorgungsrelevanz. Sollten bei Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist ein Gutachter einzuschalten und umgehend das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen darüber zu informieren. Es handelt sich um folgende Flächen:
- | | |
|-----------|-------------------------------------|
| 01679-000 | AS Spedition, Dettinger Str. 135 |
| 01686-000 | AS Stanzerei, Faberweg 5 |
| 01687-000 | AS Maschinenbau, Faberweg 7 |
| 01730-000 | AS Kfz-Werkstatt, Lenninger Str. 12 |
| 04182-000 | GWSF- Telekom, Faberweg 21 |
| 04491-000 | AS Faberweg 25, Mosolf |
| 04492-000 | AS Lenninger Str. 10 |
- Vorklassifizierter Fall "AS Ortlieb" auf Beweisniveau 0 in historischer Untersuchung (HU)
- 3.9** Im Zuge der künftigen Planungen sollte dem Grundwasserverhältnis Rechnung getragen werden. In den kiesigen Talablagerungen der Lauter ist mit Grundwasser zu rechnen. Untergeschosse und Tiefgaragen sind möglichst so zu konzipieren, dass Eingriffe ins Grundwasser vermieden werden, um den Fließquerschnitt im Grundwasserleiter nicht einzuengen. Eine frühzeitige Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse in der Planung trägt zudem zur Vermeidung von Mehrkosten infolge aufwändiger Baumaßnahmen bei. Bauzeitliche Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.
- 3.10** Im Planbereich bilden pleistozäne Talablagerungen größerer Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein.
- Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Amaltheenton-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
- 3.11** Die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien ist bei künftigen Bauanträgen einzubinden.

5.8 Nachrichtliche Übernahme

Das HQ₁₀₀ und das HQ_{extrem} wird nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

Da es sich um eine Überplanung des bestehenden Gebietes handelt ist die Aufgabe der hochwasserangepassten Bauweise Aufgabe des jeweiligen Bauherrn ohne eine Verschlechterung auf den Nachbargrundstücken zu erzeugen.

6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Flachdächer sind im Sinne der ökologischen Belange zu begrünen und werden als Standard heute vorausgesetzt und leistet einen wichtigen Beitrag zur ortsnahe Versickerung und Retention von Niederschlagswasser.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaik können zusammen errichtet werden, was aktuell als Stand der Technik angesehen werden kann. Das Abrücken von der Attika und die Beschränkung der Höhe vereinbaren die gestalterischen Ansprüche mit den ökologischen/energieerzeugenden Aspekten.

6.2 Äußere Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die in 2.2 genannten örtlichen Bauvorschriften sichern im Gewerbegebiet eine entsprechende Durchgrünung. So wird sichergestellt, dass eine vollständige Versiegelung, die sich quasi heute bereits eingestellt hat, entgegengewirkt wird.

Eine Unterscheidung zwischen PKW-Stellplätzen und LKW-Stellplätzen bzw. Lagerflächen wird als sinnvoll erachtet, da diese in der Regel unterschiedliche Verschmutzungseigenschaften im Hinblick auf den Eintrag ins Grundwasser aufweisen. Daher sind die beiden letztgenannten nicht wasserdurchlässig auszuführen.

6.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die Ausgestaltung der Werbeanlagen wird geregelt, um das Stadtbild städtebaulich verträglicher Weise zu sichern. Die gewählten Gestaltungsmöglichkeiten wirken sich zudem positiv auf die umgebenden Bestandsnutzungen aus.

6.4 Anforderung an die Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sind hierfür unzulässig. Teichfolien können nur bei der Anlage von permanent wassergefüllten Gartenteichen zugelassen werden.

6.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist nach Möglichkeit oberflächennah der Versickerung über die mindestens 30 cm stark bewachsene Bodenzone zuzuführen und zu beseitigen.

Falls die Versickerung oder die Einleitung aufgrund fehlender Versickerungsfähigkeit oder die Einleitung nicht möglich ist, muss vor Einleitung des Niederschlagswassers ins Mischsystem eine Rückhaltung mit 30 l/m² Rückhaltevolumen geschaffen werden. Die Drosselwassermenge in den Kanal wird auf max. 10 l/s*ha begrenzt.

Das Niederschlagswasser kann auch zur Brauchwassernutzung (Gartenbewässerung o.ä.) verwendet werden. In diesem Fall ist das geforderte Retentionsvolumen (mind. 30 l/m² versiegelter Fläche) zusätzlich um den Rauminhalt der für die Regenwassernutzung vorgesehenen Wassermenge zu vergrößern.

Die örtlichen Bauvorschriften setzen die Maßnahmen zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser (Wasserhaushaltsgesetz) um und tragen einen Beitrag zum Klimaschutz bei. Eine Einleitung in den nächstgelegenen Vorfluter (Fließgewässer Lauter) ist aufgrund der bebauten Struktur nicht möglich.

6.6 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird in Höhe und Materialität über den Bebauungsplan geregelt, um einerseits eine gestalterisch zufriedenstellende Lösung in Verbindung mit den Pflanzvorschriften entlang der Straße zu ermöglichen und andererseits dem Schutzbedürfnis der gewerblichen Nutzungen nachzukommen. Gegenüber den sonstigen Grundstücksgrenzen wird kein Regelungsbedarf gesehen und auf das private Nachbarrechtsgesetz verwiesen.

7. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz

Mit der Bebauungsplanänderung werden geringfügig zusätzliche überbaubare Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ausgewiesen. 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 Mensch

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

Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

Bereits im Jahr 2014 wurde eine Kartierung von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien durchgeführt – jedoch ohne Erstellung eines abschließenden Kartierberichts.

Das Vorkommen von Gebäude- und Höhlenbrütern kann nicht ausgeschlossen werden; auch im Bereich des reduzierten Geltungsbereichs, welcher maßgeblich von Bestandsgewerbe geprägt ist. Da es sich jedoch um eine zeitlich sehr unterschiedliche Entwicklung der Bestandsimmobilien handelt wird der Vollzug der Artenschutzmaßnahmen auf die Ebene des Bauherrn verlagert.

Ein Vorkommen von Reptilien wird im Bereich des Gewerbes weitestgehend ausgeschlossen. Möglich ist ein Vorkommen entlang der stillgelegten Bahntrasse außerhalb des Geltungsbereichs. Nördlich dieser exponierten Lage bestehen eine verbuschte Heckenstruktur und der bestehende Fuß- und Radweg, weshalb das Potenzial als gering eingestuft wird.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich selbst besitzt gemäß Landschaftsplan keine Landschaftsbildqualität.

Entlang der Bahnlinie im Süden besteht eine Radroute, die weiterhin bestehen bleibt.

Schutzgut Luft und Klima

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

Durch die Bebauungsplanänderung bleibt die Belastung ähnlich bzw. ändert sich nur geringfügig. Ein Um- bzw. Überströmen der Gebäude ist aufgrund der Stellung möglich.

Die Herstellung von Gebäuden, Anbauten oder Aufstockungen sowie die notwendigen Materialbedarfe wirken sich negativ auf das Klima aus. Dennoch bewirkt die bauliche Aktivierung die Ausschöpfung des vorhandenen Innenentwicklungspotenzials auf im Innenbereich liegenden, mindergenutzten Flächen. Eine Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich wird somit vermieden. Die Aufwertung des bestehenden im Siedlungskern integrierten Gewerbebereiches kann unter dem Ziel der Stadt der kurzen Wege subsumiert werden.

Im Hinblick auf die klimatischen Aspekte sind im räumlichen Geltungsbereich Maßnahmen festgesetzt, um so negative Klimawirkungen zu minimieren und ebenfalls dem nachhaltigen Handlungsprinzip Rechnung zu tragen.

Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

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

Im Altlastenkataster werden einige der Flächen als B-Fall mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung eingestuft:

01679-000	AS Spedition, Dettinger Str. 135
01686-000	AS Stanzerei, Faberweg 5
01687-000	AS Maschinenbau, Faberweg 7
01730-000	AS Kfz-Werkstatt, Lenninger Str. 12
04182-000	GWSF- Telekom, Faberweg 21
04491-000	AS Faberweg 25, Mosolf
04492-000	AS Lenninger Str. 10
	Vorklassifizierter Fall "AS Ortlieb" auf Beweisniveau 0 in historischer Untersuchung (HU)

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich besitzt nach Landschaftsschutzplan eine unbewertete Fläche für die Schutzwürdigkeit des Grundwassers.

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet von HQ₁₀₀.

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

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt können Eingriffe zeitlich sehr unterschiedlich erfolgen, weshalb der jeweilige Bauherr für den Artenschutz Sorge zu tragen hat.

Sollten Bestandsbäume entfernt werden ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim anzuwenden. Ebenso ist es Aufgabe jedes Bauherrn den gesetzlich vorgeschriebenen Artenschutz zu beachten. Diese Herangehensweise geht mit der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Esslingen konform. Ein Umweltbericht ist in Verfahren nach § 13 a BauGB nicht erforderlich.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen der Planung auf in der Umgebung vorhandene Nutzungen

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine negativen Veränderungen für die Umgebung.

Die Erhöhung der Gebäudehöhe, sowie die Erhöhung der GRZ wirken sich nicht nachteilig auf die großmaßstäbliche Umgebung aus.

Durch die Umwandlung in ein beschränktes Gewerbegebiet sind nur diejenigen Nutzungen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Durch die Beteiligung der Gewerbeaufsicht im Genehmigungsverfahren werden ggf. bauliche Maßnahmen (bspw. Einhausung von Maschinen) erforderlich.

Bereits auf Basis des aktuellen Bebauungsplans besteht die Möglichkeit auf Großteilen des Grundstücks zu bauen.

Die Grundflächenzahl wird für Gewerbegrundstück angemessen und an den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung angelehnt auf 0,8 erhöht, um eine effiziente Nutzung im Siedlungsbereich zu ermöglichen. So soll gegen Ausweisungen im Außenbereich das innerörtliche Potenzial bereits erschlossener Flächen genutzt werden. Im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes wurde der Bedarf analysiert. Dieser soll vorrangig in der Innenentwicklung abgebildet werden.

Der Bebauungsplan sieht für die Verbesserung der Kleinklimas verschiedenen Maßnahmen wie bspw. Dachbegrünung, versickerungsfähige Stellplätze oder Baumstandorte vor um der lokalen Erwärmung entgegenzutreten.

8.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Die Erschließungssituation wird nicht verändert und auch nicht mehr belastet als im Bestand.

Von einer übermäßigen Lärmbelästigung ist durch die geplante Nutzung nicht auszugehen, da bereits über den Bestandsbebauungsplan die Fläche aktiviert werden kann. Bei einer gewerblichen Nutzung ist in der Regel von morgendlichen und abendlichen Spitzen der Fahrbewegung auszugehen, die über das vorhandene Verkehrssystem aufgefangen werden können. Es besteht kein Freizeitverkehr bspw. in den späten Abendstunden oder am Wochenende. Die durch die Nutzung ausgelösten Ziel- und Quellverkehre werden durch die bestehende Erschließungssituation (Zufahrt nur von Süden) nicht in das Mischgebiet gezogen.

Es besteht kein Recht auf einen öffentlichen Parkplatz entlang der öffentlichen Straßen. Im Rahmen von Baugenehmigungen wird auch die Anzahl der Parkplätze gemäß der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze geprüft und umgesetzt.

8.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen zur Erreichung der städtebaulichen Ziele erforderlich.

8.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Kosten auf Seiten der Kommune zu erwarten.

8.5 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	41.167 m ²
Straßenverkehrsfläche	2.941 m ²
Gehweg	621 m ²
Fuß- und Radweg	1.053 m ²
Versorgungsfläche Elektrizität	48 m ²
Geltungsbereich	45.830 m ²

aufgestellt durch Abteilung Städtebau und Baurecht