

Begründung vom 15.04.2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Südlich der Mühlgasse" gemäß § 13 a BauGB Planbereich Nr. 11.05 Gemarkung Kirchheim

1. Anlass und Erforderlichkeit

Im Rahmen interner Untersuchungen des Vorhabenträgers wurde ersichtlich, dass der Bestand nicht mehr zu den aktuellen Bedürfnissen passt und für die angedachte Wohnnutzung jedoch nicht umgebaut werden kann.

Der Bestand an der Alleenstraße soll erhalten werden und weiterhin als Bürogebäude genutzt werden. Die große Empfangshalle im Blockinnenbereich sowie der Gebäudeflügel entlang der Mühlgasse sollen rückgebaut werden.

Der Bereich zwischen Kanalstraße, Mühlgasse und dem verbleibenden Bestandsgebäude soll mit fünf polygonalen Wohnblöcken unterschiedlicher Höhe gefüllt werden.

Der Geltungsbereich beurteilt sich nach § 34 BauGB, weshalb ein Bebauungsplan für die Umsetzung der angedachten Planung notwendig wird. Hierfür wird mit Hilfe eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Rechtsgrundlage geschaffen.

Durch den Bebauungsplan 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 5.486 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. 175 m westlich der historischen Altstadt Kirchheims.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken Nummer 503, 503/1, 503/2, 503/3, 506 und 508; alle Gemarkung Kirchheim.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs besteht damit aus den Flurstücken des Vorhabenträgers.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Kanalstraße (Flurstück 499), im Osten durch die Mühlgasse (Flurstück 501), im Süden durch die Alleenstraße (Flurstück 502) und im Westen ebenfalls durch die rückwärtige Kanalstraße (Flurstück 509/2) 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 westlich der historischen Altstadt und kann als integrierte Lage beschrieben werden. Um den Geltungsbereich gliedern sich Wohn- und Geschäftsgebäude unterschiedlicher Ausprägung in Art der Nutzung und Gestalt. Nach Norden hin ist der Verlauf der „Lauter“ vernehmbar.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich selbst befindet sich ein großes Verwaltungsgebäude, welches sich die Alleenstraße und die Mühlgasse entlang zieht. Weiter sind in den Blockinnenbereich eine großzügige Empfangshalle und die Tiefgarage gebaut. Entlang der Kanalstraße sind vom Vorhabenträger genutzte offene Stellplätze sowie ein kleines Wohnhaus errichtet.

3.2.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird von der Alleenstraße, Mühlgasse und der Kanalstraße erschlossen.

Das Plangebiet liegt in guter fußläufiger Erreichbarkeit der Innenstadt und besitzt mit den Haltestellen „Martinskirche“ auch einen Anschluss an den Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss und zentralem Omnibusbahnhof.

3.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

3.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann über die Alleenstraße, Mühlgasse und der Kanalstraße erfolgen.

3.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete.

In der Mitte des Geltungsbereichs befindet sich eine Rasenfläche und eine Heckenstruktur gegen die Kanalstraße. An der Ecke Kanalstraße / Mühlgasse steht ein großer Baum.

Lärm

In der Straßenlärmkartierung 2022 der LUBW sind keine Pegel dargestellt.

Aus dem Lärmaktionsplan der Stadt Kirchheim unter Teck (3. Runde im Jahr 2022) geht ein errechneter Pegel von 45 bis 50 dB(A) tagsüber und 40 bis 45 dB(A) nachts hervor.

Die Werte befinden sich unter dem gesundheitsgefährdenden Schwellenwert.

Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW ist der Geltungsbereich nicht im HQ₁₀₀ betroffen. Lediglich der Blockinnenbereich wird bei einem HQ_{extrem} beeinträchtigt.

3.2.7 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke im Geltungsbereich sind in privatem Eigentum.

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. Ebenso liegt er im zentralen Versorgungsbereich der Stadt.

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 gemischte Baufläche dar. Auch in der aktuellen Neuaufstellung wird diese Darstellung fortgeführt.

3.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich gibt es keinen Bebauungsplan, weshalb sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB regelt. Die Art der baulichen Nutzung kann als faktisches Mischgebiet angegeben werden mit einem gewerblichen Besatz entlang der Alleenstraße und Max-Eyth-Straße und einer verstärkt wohnbaulichen Nutzung in der Kanalstraße. Das Maß der baulichen Nutzung bewegt sich bei vier Vollgeschossen entlang der Alleenstraße und fällt dann auch zwei Vollgeschoss in der Kanalstraße. Die überbaubare Fläche wird als Bebauung entlang der Straße mit kleineren seitlichen Abstandsflächen (Bauwich) angesehen.

3.3.4 Sonstige Planungen

Kommunale Wärmeplanung

Der Geltungsbereich befindet sich im Cluster Nr. 96. Für den Bereich ist ein Gasnetz vorhanden; als Versorgungsoptionen wird eine dezentrale Versorgung über Wärmepumpen und Geothermiesonden oder eine zentrale Variante über ein Wärmenetz mit Außenluftwärmepumpen und Biomasse gesehen.

Masterplan Kindergartenentwicklung

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

Auf Grund der erwarteten Bautätigkeiten von 2025 – 2030 wurde bei der Prognose der Kinderzahlen von einem jährlichen Wachstum von 1% pro Jahr für die gesamten relevanten Jahrgänge ausgegangen.

Im Grundschulbezirk 1 wird in den kommenden Jahren aller Voraussicht nach keinem Platzmangel entstehen. Es muss jedoch beachtet werden, dass insbesondere die freien Träger durch besondere Angebotszeiten auch eine Reihe von Plätzen mit auswärtigen Kindern belegen.

Direkt auf der Südseite der Max-Eyth-Straße beginnt jedoch der Grundschulbezirk „Alleenschule“, welcher als unterversorgt gilt.

Daher ist im Projekt ein Kindergarten verortet.

Spiel- und Freiraumkonzepte

Der Geltungsbereich liegt gemäß der Analyse der Spielplatzkonzeption in einem unterversorgten Bereich, welcher jedoch durch die beiden Spielplätze „Schlossgraben“ und „Bastion“ in etwas mehr als 300 m Entfernung versorgt werden.

Das freiräumliche Konzept der geplanten Bebauung sieht weiterhin einen zentralen Hof vor.

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
- Umnutzung des Bestands auf die bevorstehenden wirtschaftlichen Bedürfnisse

4.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Der Bebauungsplan ermöglicht die Nutzungen, welche in den Objektplänen dargestellt sind. Dies ist im Neubau Wohn- und im Bestand Büronutzung, welche auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

4.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Durch die bauliche Ergänzung wird der aktuell bebaute Blockinnenbereich besser erlebbar und es werden weitere Wohneinheiten im Siedlungsbereich ermöglicht.

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?

Ursprünglicher Ansatz war eine Überbauung des Blockinnenbereichs. Durch Beratungen im Gestaltungsbeirat der Stadt am 08.10.2021 und am 11.03.2022 wurde dieser Ansatz verworfen und der Blockinnenbereich freigeräumt. Insgesamt stellt die Neuplanung eine substantielle und der städtebaulichen Situation sehr angemessene Weiterentwicklung dar und wird vom Gestaltungsbeirat positiv bewertet.

Zur Überarbeitung einzelner Punkte wurden Arbeitstreffen – u.a. unter Beteiligung von Herrn Prof. Klumpp aus dem Gestaltungsbeirat – vereinbart und durchgeführt. So wurden u.a. die Geschossigkeit und die Lage der Zugänge überprüft und angepasst. Die vorliegende Planung wurde im Gestaltungsbeirat am 22.03.2024 zur Information vorgestellt.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Die durch die Objektpläne geplante Nutzung ist mit einem Mischgebiet verträglich.

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 das Bestandsgebäude entlang der Alleenstraße zu erhalten und weiterhin als Büros, Verwaltungs- und Besprechungsräume zu nutzen. Rückgebaut werden die großzügige Eingangshalle und der abknickende Gebäudeflügel in der Mühlgasse.

Die Objektpläne zeigen fünf polygonale, mehrgeschossige Wohngebäude, die sich um einen beispielbaren Hof gruppieren. Die Geschossigkeit variiert zwischen vier Geschossen und fünf Geschossen, die von einem asymmetrisch geneigten Dach begrenzt werden. Die Traufhöhen bewegen sich daher zwischen 11,80 m und 14,45 m; die Firsthöhe folglich zwischen 12,95 m und 14,95 m.

Im Haus „D“ ist im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss ein zweigruppiger Kindergarten geplant.

Im Haus „E“ entlang der Mühlgasse befindet sich von Norden her am tiefsten Punkt des Areals die Zufahrt für eine zweigeschossige Tiefgarage mit knapp 140 Einstellplätzen und 270 Radabstellplätzen, Müll- und Nebenräumen.

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 dem Bebauungsplan 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.

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. Lediglich ein sehr kleiner Teil des ehemaligen AA-Kanal Plochinger Straße liegt auf dem Flurstück 506.

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

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.

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

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

7.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

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

7.5 Flächenbilanz

Plangebiet	5.486 m ²
Geltungsbereich	5.486 m ²

8. Gutachten

Für das Bauleitplanverfahren wurden bisher keine Gutachten angefertigt.

9. Durchführungsvertrag

Bis spätestens zum Auslegungsbeschluss ist eine mit der Stadtverwaltung abgestimmte und baugesuchsreife 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