

## B. Begründung

zum Bebauungsplan „Christof-, Walheimer- und Wilhelmstraße 1. Änderung“

mit  
Textteil und Satzung über Örtliche Bauvorschriften

Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgestellt: ne/GK

Stuttgart, den 07.03.2025/16.06.2025 geändert 08.07.2025/16.09.2025

**ZOLL**

ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN  
STADTPLANER GMBH  
MARKELSHEIMER STRASSE 60  
70435 STUTTGART  
FON: +49 (0)711 870 512-0  
FAX: +49 (0)711 870 512-10  
ZOLL-ARCHITEKTEN.DE  
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

## A BEGRÜNDUNG

### 1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden anteilig Straßengrundstück 802 (Lindenstraße)
- im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 792/1, 791, 790, 789, 788, 787
- im Westen anteilig Straßengrundstück 827 (Christofstraße)  
im Osten anteilig Straßengrundstück 566 (Wilhelmstraße)

Maßgeblich ist die Darstellung im zeichnerischen Teil.

### 2. ALLGEMEINES

#### 2.1 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I. S. 176)

**Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. B.W. Nr.7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. Nr. 20, S. 422)

**Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3) zuletzt geändert zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl.I.S. 1802)

#### 2.2 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Der Bebauungsplan „Christof-, Walheimer- und Wilhelmstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden. Trotz beschleunigtem Verfahren wird nicht auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung von Flächen dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

### 2.3 Anlass und Ziel der Planung

In Kirchheim am Neckar besteht ein hoher Bedarf an Wohnflächen, wie sich an den gehäuften Anfragen nach Wohnraum ablesen lässt.

Die Gemeinde Kirchheim a.N. möchte den brachliegenden Bereich eines ehemaligen Gärtnereibetriebes im Sinne einer Innenverdichtung und Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen einer Wohnnutzung zuführen. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

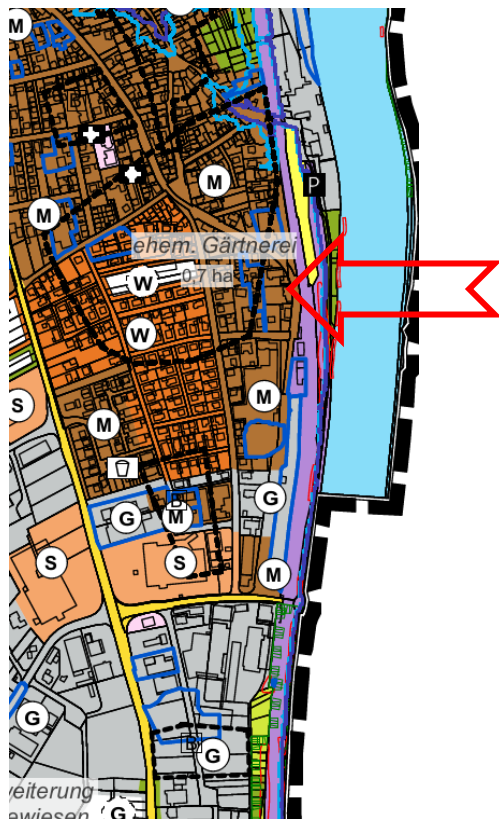
### 2.4 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit verbindlichen Regionalplan Verband Region Stuttgart 2020 ist die Gemeinde Kirchheim als Gemeinde im Siedlungsbereich verzeichnet. Sie ist dem Verdichtungsraum im Landkreis Ludwigsburg zugeordnet. Für Gemeinden im Verdichtungsraum sieht der Regionalplan 55 EW/ha vor. Bei einer Größe von 0,757 ha, geplanten ca. 29 Wohneinheiten und einer Belegungsdichte von 2,18 EW/WE wird dieser Wert deutlich eingehalten.

(Regionalplan 2020, Verband Region Stuttgart)

### 2.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist rechtswirksam. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Quelle: Fortschreibung FNP 2018-2035 GVV Bönnigheim, Erligheim, Kirchheim a.N. – Entwurf, 14.09.2020)

## 2.6 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Die Gemeinde Kirchheim am Neckar weist ein intaktes Ortszentrum mit entsprechender Infrastruktur, Wohn- und Gewerbegebieten auf. Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde, inmitten der historischen Ortslage.

Das Plangebiet ist teilweise mit einer gewerblichen Einheit bebaut (Gärtnerei) und teilweise als Grünflächen (Gärtnerei) genutzt.



Quelle: eigene Darstellung Geoportal BW 2025

## 2.7 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Planbereich gibt es den rechtskräftigen Bebauungsplan Christof-, Walheimer- und Wilhelmstraße.

## 2.8 Bestehender Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt vollumfänglich innerhalb der ausgewiesenen Denkmalfäche Merowingerzeitliches Gräberfeld und Siedlung, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Listen Nr. 20

# 3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

## 3.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in privatem Besitz.

## 3.2 Vorhandene Nutzung

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden als gewerbliche Baufläche und als Grünfläche genutzt.

### 3.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Das Plangebiet ist bereits gegenwärtig an das vorhandene ÖPNV-Netz angeschlossen.

### 3.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen gegeben

### 3.5 Hochwasser/Starkregen

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überflutungsgebietes des HQ extrem. Für die Gemeinde Kirchheim liegt eine Starkregengefahrenkarte vor.



Quelle: LUBW Hochwasserkarte

## 4. PLANINHALT BEBAUUNGSPLAN

### 4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist zum einen die Innenentwicklung zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs in Kirchheim am Neckar und zum anderen die Wiedernutzbarkeit von innerörtlichen Brachflächen. Der Gärtnereibetrieb im Plangebiet wurde aufgegeben und das Grundstück eignet sich für eine Nachnutzung.

Hier soll eine Bebauung entstehen, die sowohl dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (verdichtete Bebauung) als auch dem Einfügen in die Umgebungsbebauung Rechnung trägt.

Das Verhältnis zwischen unbebauter Grundstücksfläche und Gebäuden soll dem Grundsatz des gesunden Wohnens entsprechen. Daher wird der ruhende Verkehr an zwei Standorten konzentriert, damit der Großteil des Gebietes frei von Autoverkehr ist.

Mit den nachstehend erläuterten Festsetzungen soll eine optimale Nutzung der Grundstücke geschaffen werden, die jedoch auch die nachbarschaftliche Nutzung und Gestaltung berücksichtigen.

## **4.2 Art der baulichen Nutzung**

### *4.2.1 Allgemeines Wohngebiet*

Hier soll dem Bestand und der bestehenden wie zukünftigen Umgebungsbebauung Rechnung getragen werden. Basis für die Festsetzungen ist das städtebauliche Konzept mit überwiegend Wohnnutzung. Daher sollen allen Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen stärken und die die räumliche Situation berücksichtigen.

Alle anderen im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zugelassen.

## **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Baulichen Nutzung wird durch die Kombination von folgenden Festsetzungen bestimmt.

- Grundflächenzahl
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Bauweise
- Festsetzung der Kubatur durch Firsthöhe bzw. Gebäudeoberkante.

Mit dieser Kombination an Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt, es lässt eine optimale Ausnutzung der Kubatur zu und entspricht damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

### *4.3.1 Grundflächenzahl*

Im Hinblick auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt, was der empfohlenen Obergrenze der BauNVO für ein WA entspricht. Mit der Erhöhung der erweiterten GRZ-Berechnung nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,7 wird der geringen Größe der Grundstücke und den Anforderungen an Zuwegung, Terrassen etc. Rechnung getragen.

### *4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt und legt die Bereiche für eine Bebauung innerhalb der Grundstücke fest, um ein harmonisches Miteinander mit der bestehenden Bebauung zu gewährleisten. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3,00 m ist aus städtebaulichen Gründen möglich und bietet einen gestalterischen Spielraum.

### *4.3.3 Bauweise/Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen*

Um eine optimierte Baukörperausformung im Einklang mit der städtebaulichen Zielsetzung an diesem besonderen Standort zu ermöglichen, wird im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Der Grenzabstand zu Nachbargebäuden bleibt von der gesetzlichen Regelung unberührt, jedoch ist innerhalb der Baukörper im Plangebiet ein geringeres Maß der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen. Die Anforderungen an gesundes Wohnen (ausreichend Belichtung etc) sowie der Brandschutz sind jedoch einzuhalten.

### *4.3.4 Gebäudehöhe*

Im Plangebiet wird die Kubatur der Gebäude festgesetzt. Diese wird bestimmt durch maximal zulässige Gebäudehöhe bezogen auf müNHN. Bei der Festsetzung der Gebäudehöhe wurden

ebenso die zwei Faktoren a) sparsamer Umgang mit Grund und Boden und b) Einfügen in die Umgebungsbebauung berücksichtigt.

#### **4.4 Garagen, Carports, Stellplätze**

Mit der Festlegung auf die überbaubare Fläche und die Flächen bis besonderer Zweckbestimmung, in denen Garagen, Stellplätze und Carports zugelassen sind, soll der ruhende Verkehr im Plangebiet konzentriert werden. Damit einhergehen die Lärmemissionen bei Zu- und Abfahrtsverkehr und beim Türemschließen. So ist ein großer Teil des Plangebietes vor diesen Lärmemissionen geschützt.

#### **4.5 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen, sowie eine fußläufige Erschließung innerhalb des Plangebietes.

#### **4.6 Ver- und Entsorgung**

##### **4.6.1 Entwässerung**

Die Entwässerung ist im Gebiet vorhanden.

##### **4.6.2 Versorgung**

Die Versorgung des Plangebietes ist ebenfalls vorhanden und sichergestellt.

#### **4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Mit den Festsetzungen von wasserdurchlässigen Belägen wird ein Beitrag zum Schutzgut Wasser geleistet. Das dem Grundwasserkörper zugeführte Wasser (Pfad: Oberflächenwasser – Versickerung) wie auch das mittels Verzögerung dem Kanalsystem zugeführte Wasser entlastet die Kläranlage und leistet einen Beitrag zum Ausgleich von Starkregenereignissen.

Die Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung sollen dem vielfach durch falsche Beleuchtung ausgelösten Insektensterben entgegenwirken.

Vogelschutzmaßnahmen sind ebenfalls ein Beitrag zum Artenschutz.

Die Festsetzungen zur Baufeldbereinigung/Rodung von Gehölzen entsprechen dem heutigen Standard für Beachtung der umweltrelevanten Belange und leisten damit einen Beitrag zum Artenschutz.

Als CEF-Maßnahmen werden 2 künstliche Fledermausquartiere anzubringen.

#### **4.8 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Innerhalb des Plangebietes wird eine Fläche mit Gehrecht für die Allgemeinheit, eine Fläche mit Fahrrecht sowohl für die Anlieger als auch für die Versorgungsträger, wie auch ein Leitungsrecht für die allgemeine Ver- und Entsorgung ausgewiesen. Damit kann die Infrastruktur gebündelt werden.

## 4.9 Schallschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden sowohl die Emissionen durch den Straßenverkehr als auch den Schienenverkehr ermittelt.

Es kommt zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum, so dass Lärmschutzmaßnahmen im Gebiet selbst an den Gebäuden durchzuführen sind. Diese sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

## 4.10 Natur und Umweltschutz

### 4.10.1 UVP

Aufgrund der Größe der bebauten Flächen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig.

### 4.10.2 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.

Im Jahre 2024 wurden Erfassungen für Vögel, Fledermäuse und Reptilien sowie Habitatstrukturen und Lebensräume verschiedener Tiergruppen durchgeführt.

Farn- und Blütenpflanzen:

Das Plangebiet bietet keine Eignung für streng oder besonders geschützte Pflanzenarten. Ein Vorkommen wird ausgeschlossen.

Insekten:

Das Plangebiet – insbesondere die große Wiesenfläche – besitzt eine gute Eignung als Lebensraum oder Nahrungshabitat für häufige Insektenarten.

Raupenfutterpflanzen für planungsrelevante Schmetterlingsarten oder Totholzbereiche für planungsrelevante Käferarten sowie Gewässer für Libellen konnten nicht festgestellt werden, ein Vorkommen wird daher ausgeschlossen.

Amphibien:

Es sind keine Laichgewässer vorhanden. Es ist auch mit keiner Wanderoute für lokale Populationen zu rechnen.

Reptilien:

Im Plangebiet befinden sich heterogene Habitatstrukturen mit potenzieller Eignung für planungsrelevante Reptilienarten. Ein Vorkommen der geschützten Mauereidechse in Kirchheim a.N. ist durch frühere Untersuchungen bekannt. Ein Vorkommen von planungsrelevanten Reptilien kann nicht ausgeschlossen werden. Es wurden bei der ersten Begehung keine Reptilien festgestellt. Es erfolgten im Frühjahr weitere Begehungen. Diese ergaben jedoch kein Vorkommen an Mauereidechsen.

Das Gebiet eignet sich nicht für die potenziell vorkommende Schlingnatter.

Vögel:

Das Plangebiet und die Umgebung weisen grundsätzliche Habitatpotenziale für anspruchslose und weit verbreitete Hecken- und Gebäudebrüter auf. An Gebäuden konnten jedoch keine Neststrukturen festgestellt werden. Es befinden sich auch keine Bäume mit Baumhöhlen oder Rindenspalten im Plangebiet. Daher kann ein Vorkommen von hervorgehoben planungsrelevanten Vogelarten ausgeschlossen werden. Jedoch sind Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderlich – Rodungs-/Abbruchzeiten.

**Fledermäuse:**

Trotz grundsätzlich geeigneten Habitatstrukturen für Fledermäuse wurden keine Spuren auf eine Nutzung als Wochenstuben- oder Winterquartier vorgefunden.

Ein Vorkommen kann daher nicht ausgeschlossen werden. Daher sind CEF-Maßnahmen in Form von 2 Fledermauskästen erforderlich.

**Haselmaus:**

Die betroffenen Bereiche und ihre Umgebung bieten keine geeigneten Habitatelemente für die Haselmaus. Ein Vorkommen wird ausgeschlossen.

**Sonstige Arten:**

Aufgrund der Habitatausstattung kann das Vorhandensein anderer relevanten Arten ausgeschlossen werden.

**4.10.3 Pflanzgebote**

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Um einen Spielraum für die Grüngestaltung zu ermöglichen ist der Standort eingeschränkt variabel (3,0 m vom festgelegten Standort aus), die Anzahl ist jedoch bindend.

Zur Grüngestaltung und gleichzeitiger Verbesserung des Mikroklimas sind Flachdächer zu begrünen, soweit es sich nicht um Dachterrassen oder untergeordnete Bauteile handelt.

**4.11 Nebenanlagen**

Zur Sicherung eines hochwertigen Wohnumfeldes sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig falls sie eine Größe von 6 m<sup>2</sup> überschreiten. Kleinere Nebenanlagen sind auch außerhalb zulässig.

**4.12 Städtebauliche Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften****4.12.1 Dach****Dachform und Dachneigung**

Der Planbereich befindet sich in der bebauten Ortslage von Kirchheim am Neckar.

Unter Berücksichtigung der besonderen stadträumlichen Lage sieht die städtebaulich gestalterische Konzeption eine eigenständige Bebauung mit Festsetzung von Flachdächern und in einem Teilbereich Satteldächern vor.

Die festgesetzte Dachform Flachdach mit einer Neigung von 0-4° ermöglicht die optimale Ausnutzung eines Gebäudes und bieten Möglichkeiten sowohl als begrüntes Flachdach als auch in der Kombination mit Photovoltaik an.

**Solaranlagen**

Solaranlagen müssen als Kombilösung mit der Dachbegrünung durchgeführt werden. Damit wird sowohl dem Gedanken der Energiegewinnung wie auch der Biodiversität und der Regenrückhaltung Rechnung getragen.

#### 4.12.2 Unbebaute Grundstücksflächen

Zur inneren Durchgrünung des Plangebietes sind alle nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu nutzen.

Die Gestaltung der Zufahrten und privaten Stellplätze mittels wasserdurchlässigem Material ist ein Beitrag zum Schutzgut Wasser und zur Verbesserung des Mikroklimas.

#### 4.12.3 Außenantennen und sonstige technische Anlagen

Außenantennen sind zulässig, ebenso wie Klima- und Lüftungsgeräte wie auch Edelstahlkamine.

#### 4.12.4 Freileitungen

Niederspannungsfreileitungen werden aus gestalterischen Gründen gemäß § 74 (1) 5 LBO im Gebiet nicht zugelassen. Zu den Niederspannungsfreileitungen gehören auch Fernmeldeleitungen. Somit sind diese Niederspannungsleitungen unterirdisch zu führen.

### 5. FLÄCHENBILANZ

|                                                     |         |         |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|
| Geltungsbereich                                     | 0,75 ha | 100,0 % |
| davon                                               |         |         |
| - Allgemeines Wohngebiet incl. Abstellfläche Abfall | 0,66 ha | 88,0 %  |
| - öffentliche Verkehrsfläche                        | 0,09 ha | 12,0 %  |

### 6. MAßNAHMEN ZUR BODENORDNUNG

Es sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

### 7. GUTACHTEN

Habitatpotenzialanalyse mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung und Gebäudekontrolle, erstellt von Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 13.05.2025

Geologischer Schnellcheck mit Altlastenauskunft, erstellt von Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim 27.06.2024

Ingenieurgeologisches Gutachten, erstellt von Institut Dr. Haag, Kornwestheim 25.04.2025

Ergänzung zum Ingenieurgeologischen Gutachten, erstellt von Institut Dr. Haag, Kornwestheim 16.05.2025

Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung, erstellt von Luftbildauswertung GmbH 15.10.2024

Verkehrsuntersuchung Neunutzung Kirchheim am Neckar, erstellt von Bernard Gruppe, München 5.12.2024

Schalltechnische Untersuchung Wohngebiet Lindenstraße, erstellt von SoundPLAN GmbH, Backnang 28.02.2025

Starkregengutachten/Überflutungsnachweis für die äußere und innere Erschließung, erstellt von itr-GmbH\*Beratende Ingenieure, Neuhausen o.E. 07.02.2025

## 8. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2025 durchzuführen.

**Aufgestellt:**

**Stuttgart, den 07.03.2025/16.06.2025/07.08.2025/16.09.2025**

**ZOLL**

ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN  
STADTPLANER GMBH  
MARKELSHEIMER STRASSE 60  
70435 STUTTGART  
FON +49 (0)711 870 512-0  
FAX +49 (0)711 870 512-10  
ZOLL-ARCHITEKTEN.DE  
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

**Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt.**

**Kirchheim, den**

**Uwe Seibold**

**(Bürgermeister)**