

Stadt Weilheim an der Teck

Bebauungsplan
„Sportanlagen und Natur–KiTa Kirchheimer Weg“
Gemarkung Weilheim an der Teck

Begründung

Stand
02.05.2024

Auftraggeber: Stadt Weilheim an der Teck
Marktplatz 6
73235 Weilheim an der Teck

Projektbearbeiter: Planstatt Senner GmbH

Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Benedikt Müller, Geografie

Breitlestraße 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0,
Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Proj. Nr. 5700

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|----------|
| 1. Begründung | 4 |
| 1.1 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich | 4 |
| 1.2 Anlass Ziel und Zweck der Planung | 5 |
| 1.3 Einordnung in die Bauleitplanung | 6 |
| 1.4 Textliche Festsetzungen | 8 |
| 1.5 Örtliche Bauvorschriften | 11 |
| 1.6 Flächenbilanz | 12 |

1. Begründung

1.1 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil der Gemarkung von Weilheim an der Teck zwischen den Wohngebieten "Lange Morgen" und "Egelsberg".

Nördlich des Plangebietes verläuft die Lindach. Diese grenzt das Plangebiet nach Norden zu den Wohngebieten ab. Westlich und dann nach Südwesten verlaufend, wird das Plangebiet durch den Federbach und landwirtschaftliche Flächen abgegrenzt. Westlich des Federbachs liegt angrenzend das Lindachstadion.

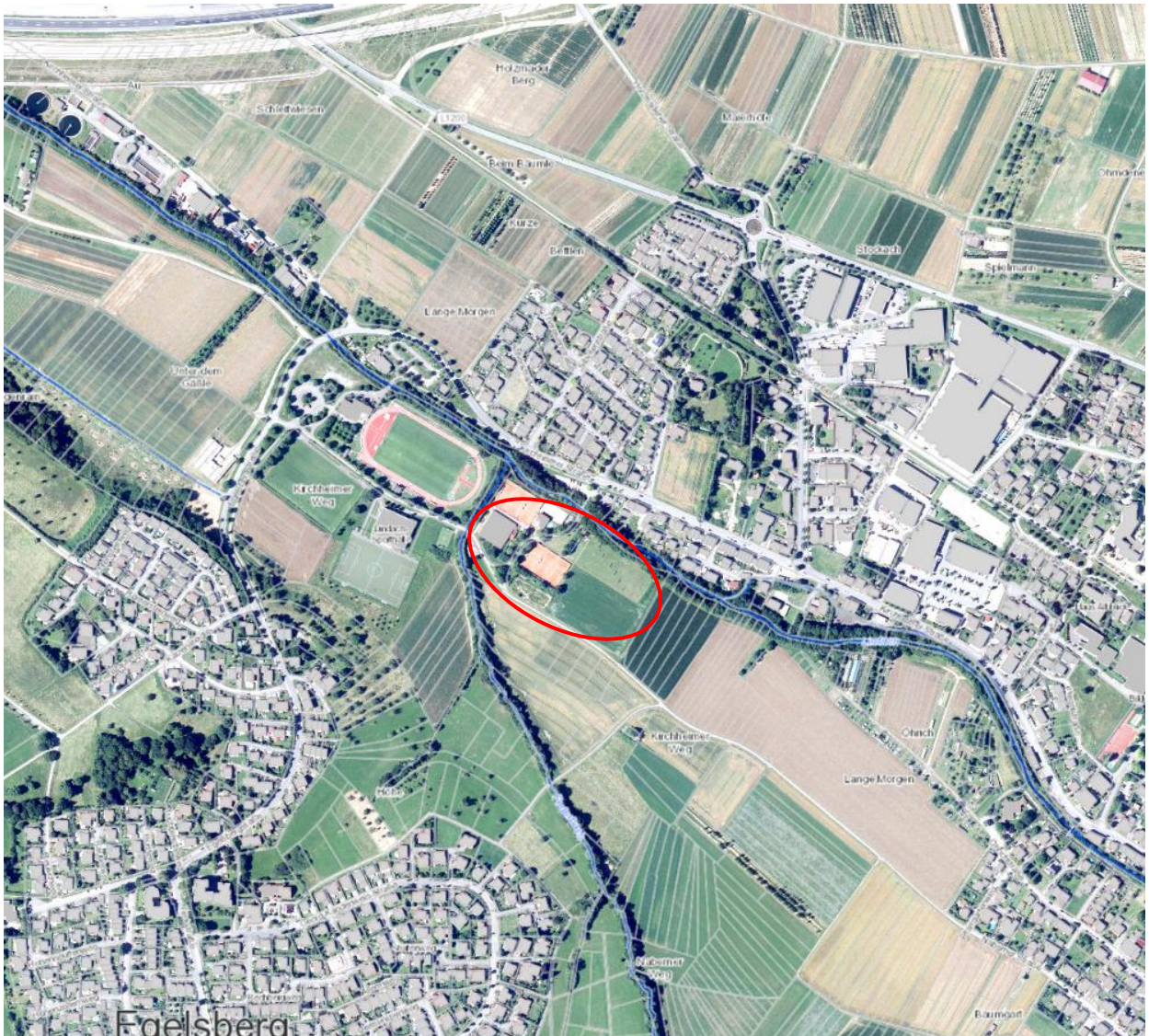


Abb.: Lage Plangebiet (rot), (Kartengrundlage: LUBW 2024)

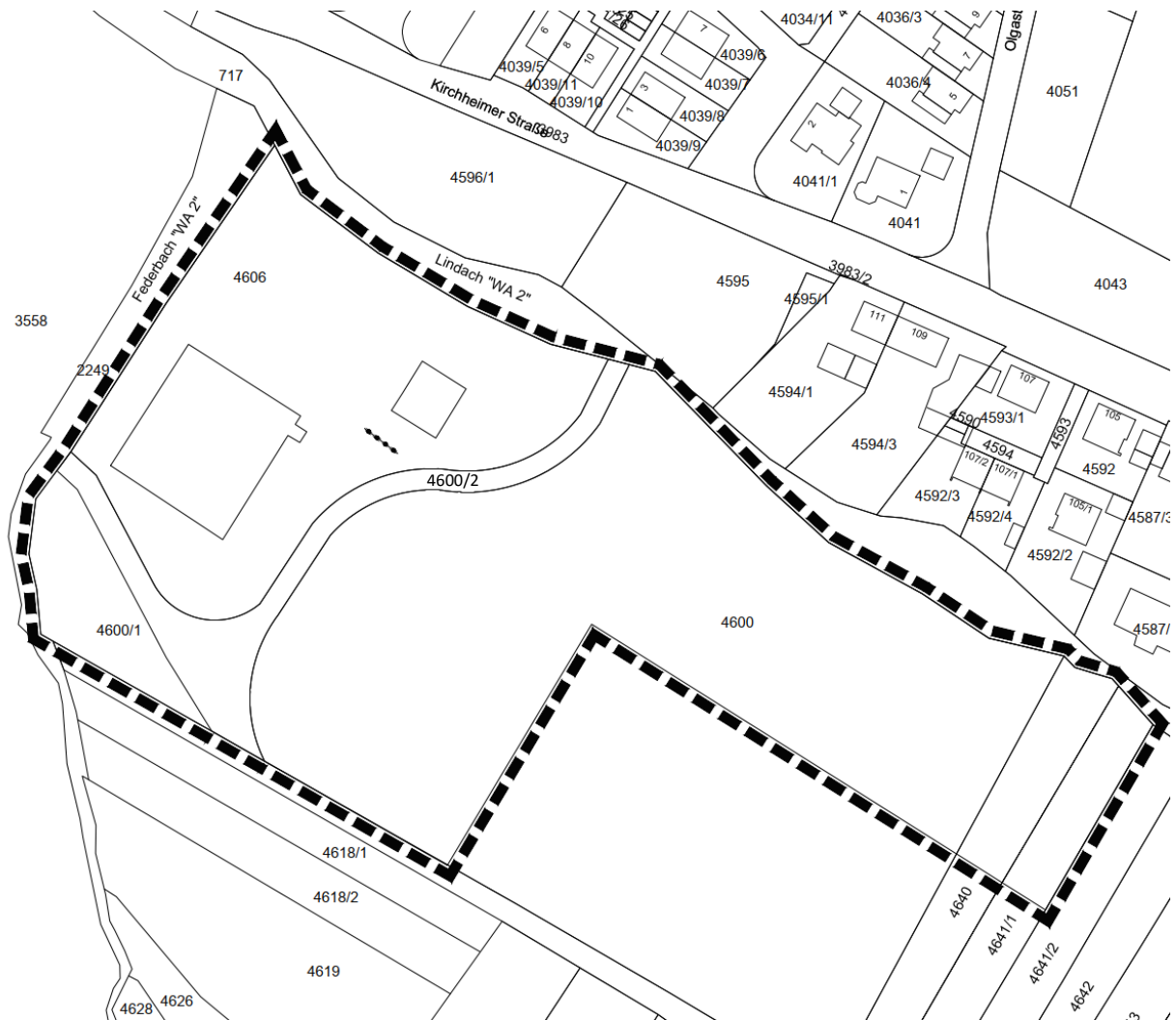


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans, ca. 2,5 ha (schwarze Linie)

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Sportanlagen und Natur-KiTa Kirchheimer Weg“ hat eine Flächengröße von 2,5 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 4600, 4606, 4600/1 und 4600/2 und teilweise die Flurstücke 4640 und 4641/1.

1.2 Anlass Ziel und Zweck der Planung

In einem Teilbereich innerhalb des Geltungsbereichs soll eine Natur – KiTa entstehen. Die KiTa soll zusätzlich dringend benötigte Betreuungsplätze für die Stadt Weilheim bieten. Des Weiteren soll für die bestehenden Tennisanlagen, die Skateanlage und die Bogenschießanlage über den Bebauungsplan Baurecht geschaffen werden, um eine zukünftige Entwicklung über das dann bestehende Baurecht regeln zu können.

1.3 Einordnung in die Bauleitplanung

Regionalplan Stuttgart

Die Stadt Weilheim an der Teck liegt im Bereich des Regionalplanes Stuttgart. Dieser weist für den Bereich des Bebauungsplanes gemäß der Raumnutzungskarte landwirtschaftliche Flächen aus sowie im Bereich des Lindachstadions ein Überschwemmungsgebiet.

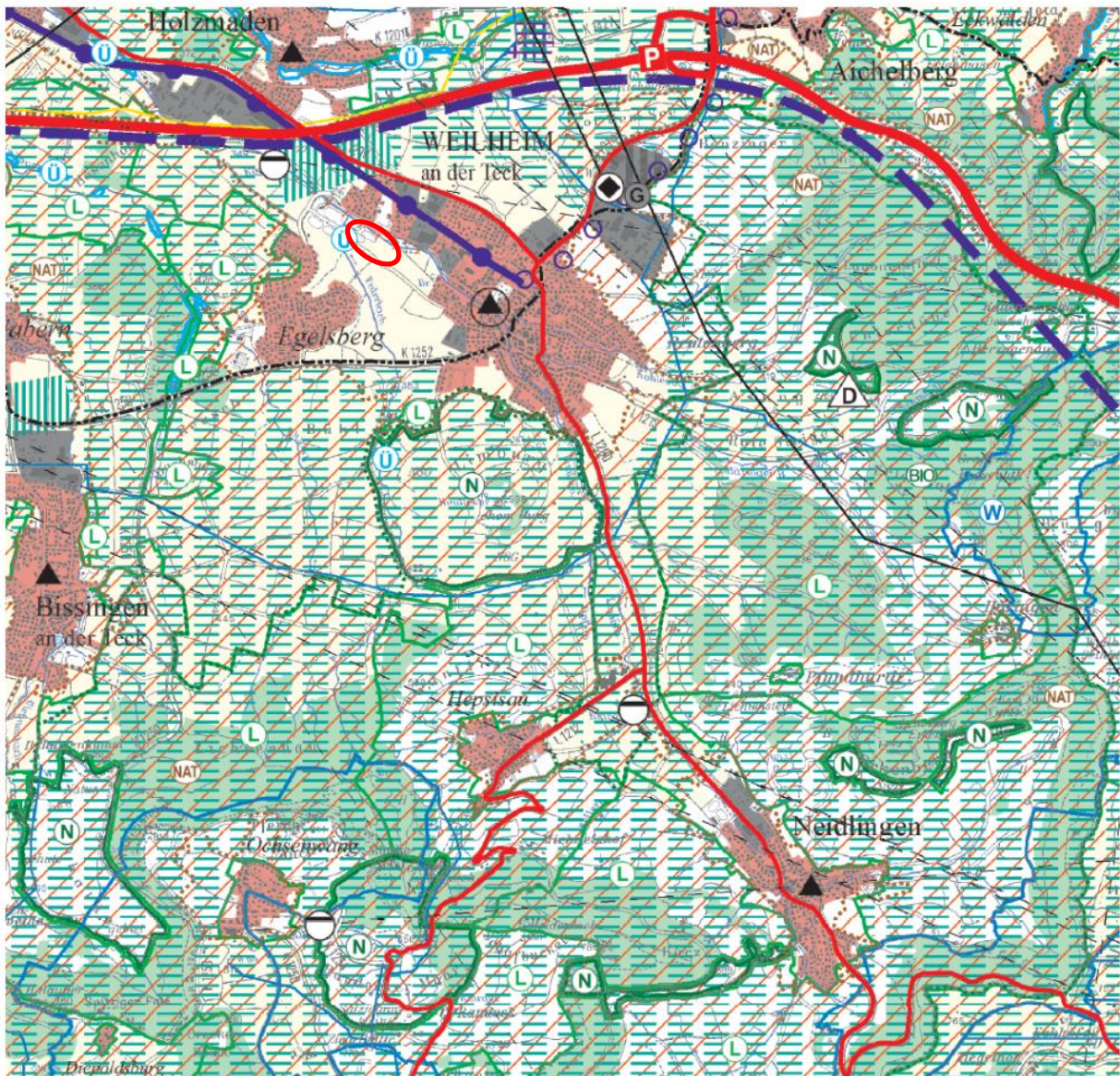


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Stuttgart mit ungefährender Lage des Plangebietes (rot), Karte o.M. (Stand: Dezember 2023)

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im maßgeblichen Bereich eine Grünfläche Sportplatz und Spielplatz dar. Der Bebauungsplan kann aufgrund der marginalen Abweichung dennoch als aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

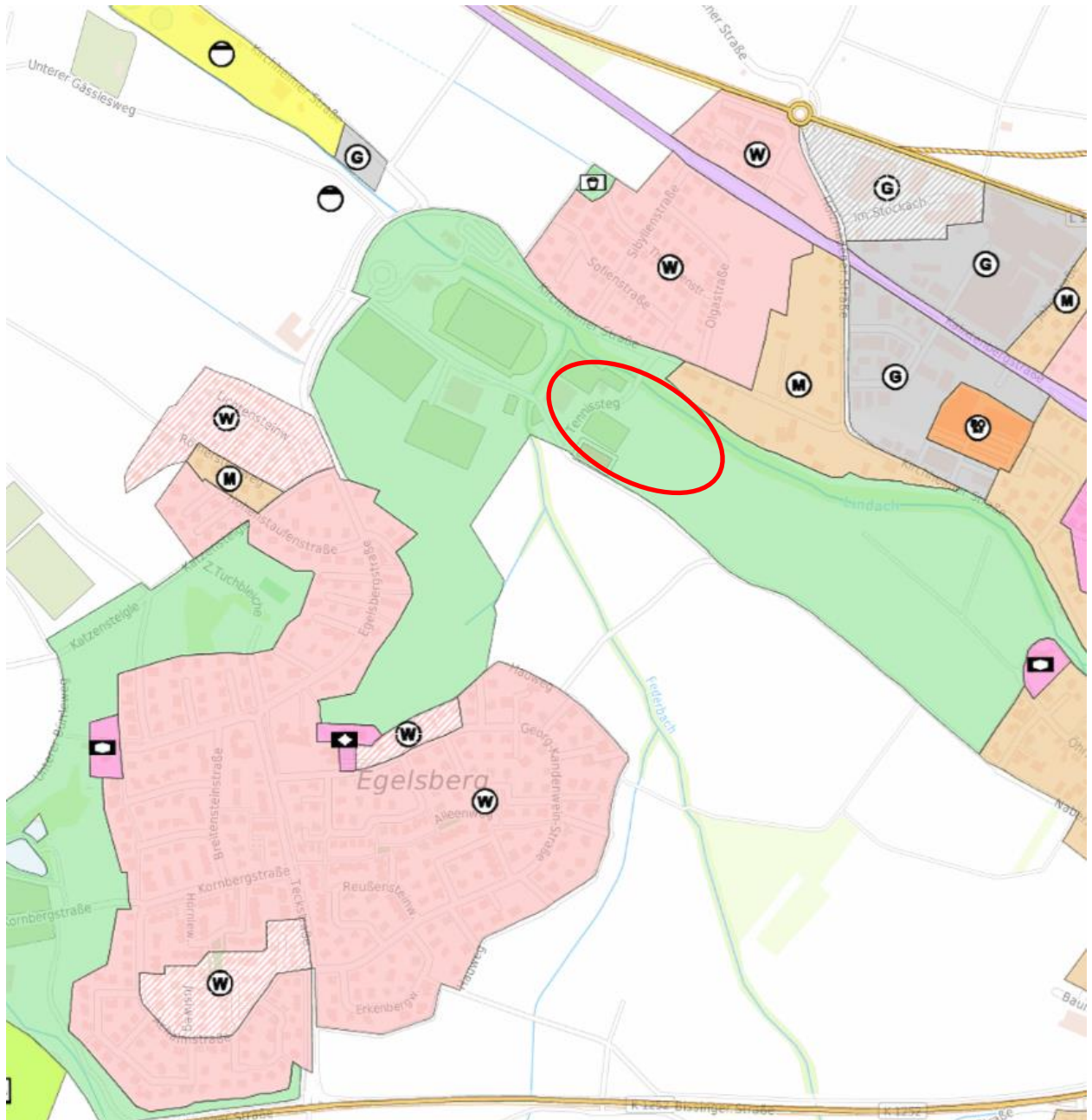


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan Geoportal Raumordnung BW (Stand Dezember 2023)

Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird als klassisches zweistufiges Verfahren (Regelverfahren) durchgeführt. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz sind erforderlich und dieser Planung beigelegt.

1.4 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist eine Gemeinbedarfsfläche für die „Natur – KiTa“, ein Sondergebiet SO₁ mit der Zweckbestimmung „Tennis“, sowie ein Sondergebiet SO₂ mit der Zweckbestimmung „Skateanlage“ festgesetzt. Diese sollen die bestehenden Tennis- und Skateanlagen baurechtlich sichern und zukünftige Umbauten, Erneuerungen und Erweiterungen regeln.

Zusätzlich sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Bikepark“ zur Sicherung des bestehenden Bikeparks, sowie eine Fläche für Sport und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Bogenschießanlage“ festgesetzt. Die bereits im Bestand bestehende Bogenschießanlage muss im Zuge der KiTa - Planung nach Osten verschoben werden.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich des Sondergebiets „Tennis“, sowie der Gemeinbedarfsfläche der „Natur-KiTa“ über die Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,45 im Sondergebiet „Tennis“ wird der Bestand gesichert und es besteht die Möglichkeit für zukünftige Umbauten, Erweiterungen, oder Neuplanungen auf den Flächen des Tennisclubs. Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 0,50 festgesetzt. Dies ermöglicht eine flexible Planung der Bauten im Verhältnis zu notwendigen Freiflächen auf der Gemeinbedarfsfläche.

Neben den baulichen Anlagen im Bereich des Sondergebiets „Tennis“ und der Gemeinbedarfsfläche für die KiTa steht innerhalb der Fläche für Sport und Freizeit mit der Zweckbestimmung „Bogenschießanlage“ noch ein Bestandsgebäude des SV Tell Weilheim / Teck. Für dieses Gebäude ist zur Bestandssicherung und für eine zukünftige Erweiterung oder den Umbau ein Baufenster festgesetzt. Zusätzlich ist im Osten im Bereich des Erdwalls, integriert in den Erdwall, eine bauliche Anlage für die Lagerung von Material vorgesehen und auch hier ein Baufenster festgesetzt. Der Erdwall ist eine sicherheitstechnisch notwendige Anlage für den Betrieb der Bogenschießanlage. Das

Maß der baulichen Nutzung ist für die hier festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen über die Grundfläche gemäß Planeintrag mit 140,00 m² bzw. 60,00 m² festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Für die überbaubaren Flächen wurden gemäß Planeintrag in der Planzeichnung EFH – Höhen als Bezugspunkt festgesetzt. Diese orientieren sich an den bestehenden Gebäuden innerhalb des Sondergebiets „Tennis“, sowie dem Bestandsgebäude auf den Flächen der Bogenschießanlage. Um bei Neubauten, besonders im Bereich der „Natur – KiTa“ oder Umbauten eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, ist eine Abweichung von der festgesetzten EFH von +/- 30 cm zulässig.

Gemessen ab der Bezugshöhe EFH sind gemäß dem Planeintrag maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Für die bestehende Tennishalle wurde hier eine maximale Höhe von 11,00 m festgesetzt. Für das Tennis - Clubhaus wird eine Höhe von maximal 8,00 m festgesetzt. Die Gebäude der KiTa sollen zukünftig eingeschossig mit einer Höhe von maximal 6,00 m umgesetzt werden. Für das an die Flächen der KiTa angrenzende Gebäude des SV Tell Weilheim / Teck wird entsprechend der Höhen der KiTa und dem bereits im Bestand bestehenden Gebäude ebenfalls eine maximale Höhe von 6,00 m festgesetzt.

Für die bauliche Anlage im Bereich des Erdwalls wird keine Höhe festgesetzt. Die Höhe der hier zulässigen baulichen Anlage entspricht der zukünftigen Höhe des Erdwalls und darf diese nicht überschreiten.

Bauweise

Als Bauweise wird die Offene Bauweise mit Grenzabstand zum Nachbargrundstück festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und bestimmen sich gemäß den Einträgen im Planteil. Im Bereich des Sondergebiets „Tennis“ ist ein Baufenster für die bestehende Tennishalle und das bestehende Clubhaus ausgewiesen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, aber innerhalb der als Sondergebiet „Tennis“ festgesetzten Bereiche ist die Errichtung von Tennisplätzen und der Tennisanlage funktional zugehörige Nebenanlagen zulässig.

Im Bereich der Natur-KiTa sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um bei der Planung eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen.

Auf den Flächen des SV Tell Weilheim / Teck sind neben dem Bestandsgebäude Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung der Bogenschießanlage entsprechen, auch

außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um dem Verein bei der Gestaltung der Anlage ebenfalls einen Spielraum zu gewähren.

Verkehrsflächen

Für die Erschließung des Gebietes sind entsprechend dem Bestand Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Behandlung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet möglichst flächig versickert werden oder den angrenzenden Gewässern zugeführt werden. Bei der Versickerung in Mulden oder auf den Flächen ist des Weiteren eine 30 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht vorzusehen.

Grünflächen

Die ausgewiesenen Grünflächen dienen der Sicherung des Bestands, der Einhaltung des Gewässerrandstreifens hin zur Lindach und dem Federbach, sowie im Fall der Bogenschießanlage und des bestehenden Bikeparks, der hier vorhandenen Nutzung.

Fläche für Aufschüttung

Für den Betrieb der Bogenschießanlage bedarf es am östlichen Ende aus sicherheitstechnischen Gründen eines notwendigen Erdwalls. Um den Erdwall im Rahmen des Bebauungsplanes planungsrechtlich zu sichern, ist eine Fläche für Aufschüttung festgesetzt. Innerhalb der Fläche für Aufschüttung beabsichtigt der SV Tell Weilheim / Teck, integriert in einen Erdwall, die Umsetzung einer baulichen Anlage für die Lagerung von Materialien. Die bauliche Anlage muss in den Erdwall integriert sein und eine Erdüberdeckung aufweisen. Entsprechend dieser Planung ist innerhalb der Fläche für Aufschüttung auch ein Baufenster für eine bauliche Anlage festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die vorgesehene Planung und die Bebauung kommt es zu einem Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter. Um den Eingriff in die Schutzgüter und die bestehende Vegetation möglichst gering zu halten und bei Verlust einen Ausgleich zu schaffen, sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Form von Vermeidungs – und Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem Maßnahmenkonzept des Umweltberichts festgesetzt.

Neben der Funktion für den Ausgleich des Eingriffs in die entsprechend dem Umweltbericht dargestellten Schutzgüter dienen die Maßnahmen auch der Eingrünung und Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß dem Bebauungsplan sind im Bereich der Natur-KiTa und der Bogenschießanlage bedeutsame Einzelbäume im Gebiet als zu erhalten festgesetzt.

Des Weiteren bestehen entlang der Erschließungsstraße Grünstrukturen mit Bäumen und Sträuchern, welche die Tennisanlage, aber auch den Bikepark und somit das Gebiet eingrünen. Auch die bestehenden Grünstrukturen entlang der Lindach sollen im Bestand erhalten bleiben und werden deshalb entsprechend der Planzeichnung als Flächen für den Erhalt der Vegetationsstrukturen festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung dient bei Umsetzung von Flachdächern, der Eingrünung und dem Rückhalt von Niederschlagswasser. Aufgrund des Bestandschutzes ist eine Dachbegrünung bei Neubauten und der Umsetzung eines Flachdaches vorzusehen.

1.5 Örtliche Bauvorschriften

Gemeinsam mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen werden örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen. Ziel ist es, einen Rahmen für die Gestaltung der Gebäude einschließlich der Dachflächen zu schaffen, der sicherstellt, dass sich die geplante Nutzung in die umgebende Bebauung einfügt.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Regelung der Oberflächengestaltung der baulichen Anlagen dienen der einheitlichen Gestaltung des Gebietes und, durch den Ausschluss von reflektierenden Materialien, auch dem Artenschutz.

Dachformen

Für das Sondergebiet „Tennis“, sind Dachformen entsprechend dem Bestand als Satteldach zulässig. Bei einem Neubau oder Umbau der Gebäude ist auch ein Flachdach zulässig. Für die Natur-KiTa wird als Dachform ein Flachdach festgesetzt.

Einfriedungen

Um eine einheitliche Gestaltung der Einfriedungen zu erreichen, sowie diese für Kleintiere durchlässig zu gestalten, müssen Einfriedungen einen Abstand von 15 cm zum Boden aufweisen, oder es müssen alle 10 - 15 m Durchlässe (10 cm x 10 cm) umgesetzt werden.

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden sind unbebaute Flächen, Stellplätze, Wege sowie Aufenthaltsflächen möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.

1.6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich teilt sich in folgende Flächen auf:

| | Fläche in m ² | Prozentualer Anteil |
|------------------------------------|--------------------------|---------------------|
| Sondergebiet | 8.167,28 | 32,4 % |
| Straßenverkehrsflächen | 1.599,40 | 6,4 % |
| Gemeinbedarfsfläche | 1.722,83 | 6,8 % |
| Öffentliche Grünflächen | 13.692,34 | 54,4 % |
| Gesamtsumme Geltungsbereich | 25.181,85 | 100 % |

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.05.2024 zugrunde.

Weilheim an der Teck, den 17.05.2024

Johannes Züfle
Bürgermeister

