

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. IWU/2020/020

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Schwenker, Bernadette
Telefon: + 49 7021 502-416

AZ: 621.41:23.03.3
Datum: 22.07.2020

Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften
"Ötlinger Halde I" - 3. Änderung
Planbereich 23.03/3
Gemarkung Ötlingen
- Auslegungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Ötlingen	Anhörung	öffentlich	28.09.2020
Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU)	Beschlussfassung	öffentlich	30.09.2020

ANLAGEN

- Anlage 1 - Anregungen Frühzeitige Beteiligung (ö)
- Anlage 2 - Bebauungsplan, Entwurf (ö)
- Anlage 3 - Begründung, Entwurf (ö)
- Anlage 4 - Stellungnahme zum Baumbestand (ö)
- Anlage 5 - Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (ö)
- Anlage 6 - Städtebauliches Konzept, Entwurf (ö)

BEZUG

- Sitzung des Gemeinderates vom 05.06.2019, § 61 ö, Sitzungsvorlage GR/2019/054/1
- Sitzung des Gemeinderates vom 02.10.2019, § 113 ö, Sitzungsvorlage GR/2019/098

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

- Beglaubigte Auszüge an: 221 (2x)
- Mitzeichnung von: 230, BM, EBM, OVOE

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

Strategisches Ziel:

In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum.

Leistungsziel 1:

Die Anzahl der Wohneinheiten in Kirchheim unter Teck hat sich von 2018 bis Ende 2022 um 1.000 erhöht.

Maßnahme 1.25:

Bauplanungsrecht schaffen und Grundstücksverkauf nach Konzept: Haldenschule

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge:

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

Die vorgesehene Nachnutzung des Geländes der Haldenschule, welches sich in städtischem Eigentum befindet, erfordert einen Rückbau des Schulgebäudes und der Außenanlagen sowie eine Herstellung der neu geplanten Erschließung. Anschließend können die Grundstücke von Seiten der Stadt an Bauwillige veräußert werden.

ANTRAG

1. Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen sowie der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes „Ötlinger Halde“ - 3. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften, Planbereich Nr. 23.03/3, Gemarkung Ötlingen, vom 28.08.2019 / 02.10.2019 / 09.09.2020 und zur Begründung (Entwurf) vom 28.08.2019 / 02.10.2019 / 09.09.2020.
3. Auftrag an die Verwaltung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

ZUSAMMENFASSUNG

Nach Einstellung des Schulbetriebs an der Haldenschule soll das Schulgelände, welches sich in städtischem Eigentum befindet, einer Nachnutzung zugeführt werden. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Fläche der Haldenschule eine Fläche für den Gemeinbedarf fest. Die Nachnutzung des Geländes für wohnbauliche Zwecke erfordert daher eine Änderung des Bebauungsplans.

Der Gemeinderat hat im Oktober 2019 den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung gefasst, anschließend wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Als nächster Verfahrensschritt steht die Prüfung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen an.

Es haben sich folgende wesentliche Änderungen / Ergänzungen ergeben:

- Die festgesetzte Fläche für Elektrizität wurde auf Grund veränderter Anforderungen des Netzbetreibers hinsichtlich der Flächengröße vom Nordosten in den Südwesten des Plangebiets verlegt. In diesem Zusammenhang wurden die neue Erschließungsstraße geringfügig in Richtung Osten verlängert und die Baufenster angepasst.
- Der Bebauungsplan wurde um Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser ergänzt.
- Verlängerung des geplanten Verkehrsgrüns am westlichen Plangebietsrand in Richtung Süden.
- Die Begründung des Bebauungsplans wurde zum Thema Baumbestand ergänzt.
- Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung wurde, abgestimmt auf die inhaltlichen Anforderungen der Fachbehörden, eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung angefertigt.
- Festsetzung einer maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe für die direkt an den Quartiersplatz angrenzende Bebauung.

Nach Prüfung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen kann der Auslegungsbeschluss erfolgen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

In seiner Sitzung am 02.10.2019 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den oben genannten Bebauungsplan gefasst und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Mit der Bebauungsplanänderung wird eine bereits bebaute Fläche im Innenbereich einer neuen Nutzung zugeführt, es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB in zweistufiger Form und unter Verzicht auf eine Umweltprüfung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 09.12.2019 bis 28.01.2020 statt, die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 30.11.2019.

Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 28.11.2019 Gelegenheit gegeben, sich bis zum 28.01.2020 zur Planung zu äußern.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab oder stimmten der Planung zu:

Gemeinde Dettingen unter Teck, Gemeinde Notzingen, Deutsche Post AG, terranets bw GmbH, Polizeidirektion Esslingen, Zweckverband Landeswasserversorgung, Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen am Neckar, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen folgende Äußerungen ein, die verkürzt in der Abwägungstabelle wiedergegeben werden und der Sitzungsvorlage vollständig beiliegen.

Anregung

Stellungnahme der Verwaltung

1. Regierungspräsidium Stuttgart

Naturschutz

Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann nicht ausgeschlossen werden, da noch keine Gutachten vorliegen.

Zwischenzeitlich wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung angefertigt. Verbote nach § 44 Abs. 1 Satz 1 bis 4 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG (Schädigungs- und Störungsverbote) werden nach bisheriger Kenntnis bei einer Berücksichtigung der Maßnahmen für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse nicht verletzt. Bei den Reptilien steht eine abschließende Wirkungsprognose noch aus. Unüberwindbare Hindernisse sind derzeit jedoch nicht erkennbar, zumal bislang noch keine Betroffenheit identifiziert wurde. Die Hinweise sowie die Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.

Bei geplanten Baumaßnahmen ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan enthält bereits einen entsprechenden Hinweis.

Auf Informationen über Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag sowie nachhaltige Beleuchtungskonzepte wird hingewiesen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis gekommen.

Digitale Planausfertigung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Wird im Rahmen der jährlichen Sammelsendung aller rechtskräftigen Bebauungspläne erledigt.

2. Regierungspräsidium Freiburg

Informationen zur Geotechnik wurden übermittelt.

Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Verband Region Stuttgart

Hingewiesen wird auf die im Regionalplan vorgegebene Bruttowohndichte von 80 Einwohnern pro Hektar.

Im Plangebiet wird von einer Ansiedlung von ca. 12 Wohneinheiten ausgegangen. Da es sich überwiegend um Einfamilien- und Doppelhäuser handelt, wird mit einer Belegungsdichte von 3,5 Einwohnern pro Wohneinheit gerechnet. Es ist also in dem ca. 0,5 ha großen Gebiet mit ca. 42 neuen Einwohnern zu rechnen, was einer Dichte von 84 Einwohnern pro Hektar entspricht.

4. Landratsamt Esslingen

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Die Abwasserableitung und die Regenwasserbehandlung sind gemäß Schmutzfrachtberechnung 2005 ordnungsgemäß möglich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Niederschlagswasser ist soweit möglich zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, kann einer gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers in die Mischkanalisation zugestimmt werden.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden entsprechend um das Thema „Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser“ ergänzt. Eine ausnahmsweise mögliche gedrosselte Einleitung wird, entsprechend der Empfehlung des zuständigen städtischen Sachgebiets, auf maximal 7 l/s x ha beschränkt.

Gründächer tragen zur Verringerung und zeitlichen Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses bei. Eine Festsetzung zur Begrünung sämtlicher Dachflächen ist zu prüfen.

Der Niederschlagswasserabfluss ist durch geeignete Festsetzungen zu minimieren.

Der vorgeschlagene Hinweis zum Umgang mit Grundwasser bei Baumaßnahmen soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

II. Naturschutz

Es bestehen derzeit grundsätzliche artenschutzrechtliche Bedenken.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren sind entsprechende Fachgutachten anzufertigen.

Die Planung greift massiv in den Gehölzbestand ein. Lediglich für sieben Bäume ist eine Pflanzbindung vorgesehen. Der Erhalt weiterer vitaler Bäume und eine höhere Anzahl zu pflanzender Bäume sollte angestrebt werden.

Der Bebauungsplan setzt bereits die Begrünung der Flachdächer entlang des Platzraumes fest. Darüber hinaus sind die Dachflächen größerer Nebenanlagen, überdachter Stellplätze, Carports und Garagen zu begrünen.

Der Bebauungsplan trifft bereits Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung von offenen Stellplätzen.

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zwischenzeitlich wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung angefertigt, im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, die Begründung wird entsprechend ergänzt. Verbote nach § 44 Abs. 1 Satz 1 bis 4 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG (Schädigungs- und Störungsverbote) werden nach bisheriger Kenntnis bei einer Berücksichtigung der Maßnahmen für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse nicht verletzt. Bei den Reptilien steht eine abschließende Wirkungsprognose noch aus. Unüberwindbare Hindernisse sind derzeit jedoch nicht erkennbar, zumal bislang noch keine Betroffenheit identifiziert wurde. Als Vermeidungsmaßnahmen benennt die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung eine Bauzeitenregelung, d.h. Rückbauarbeiten und Gehölzfällungen sind auf das Winterhalbjahr zu beschränken. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umfassen das Ausbringen von neun Ersatzhabitaten in Form von Brut- und Fledermauskästen in unmittelbarer Umgebung des Vorhabenbereichs. Die genauen Standorte werden derzeit noch verwaltungsintern abgestimmt. In den Gremiensitzungen werden sie kurz vorgestellt, anschließend werden sie in die Begründung eingearbeitet.

Mit der Nachnutzung des Schulgeländes entfällt die räumlich-gestalterische Funktion (Einfassung des Schulgeländes) der Gehölzstrukturen. Die neue Nutzung und deren Bebauung weist eine veränderte Struktur auf, in die eine Integration des Baumbestands nur äußerst eingeschränkt möglich ist. Jedoch sind an der künftigen städtebaulichen Struktur ausgerichtete

Ersatzpflanzungen vorgesehen.
Das geplante Verkehrsgrün im Westen wurde in Richtung Süden verlängert, was einen zusätzlichen Baumstandort ermöglicht. Die im Vorfeld der Planung erstellte „Stellungnahme zum Baumbestand der Haldenschule in Ötlingen“ wird als Anlage der Begründung beigelegt.
Es bleibt in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass es sich bei der Nachnutzung des Geländes der Haldenschule um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und damit eine entsprechende Flächeninanspruchnahme im Außenbereich unterbunden wird.

III. Gewerbeaufsichtsamt

Die geplante Wohnnutzung entspricht dem Gebietscharakter. Ein Abwehranspruch gegenüber Immissionen der westlich angrenzenden Kindertagesstätte besteht nicht, deren Immissionen sind als sozialadäquate Lebensäußerung von Kindern hinzunehmen.

Wird zur Kenntnis genommen.

IV. Gesundheitsamt

1. Altlasten

Es wird davon ausgegangen, dass eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten oder Bodenbelastungen z.B. als Folge vorausgegangener Nutzungen erfolgt ist. Sollten sich nicht bekannte Belastungen ergeben ist das Gesundheitsamt beizuziehen.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Altlasten oder Bodenbelastungen bekannt, siehe Erfassung altlastverdächtiger Flächen (2011-2013) im Landkreis Esslingen. Sollten sich bei Arbeiten im Zuge der Nachnutzung des Schulgeländes nicht bekannte Belastungen ergeben, wird die Stadt die erforderlichen Maßnahmen ergreifen.

2. Abwasserbeseitigung

Hinweis zur Reduzierung des Niederschlagswassers in Mischwassersystemen und zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden entsprechend um das Thema „Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser“ ergänzt. Demnach ist das Niederschlagswasser, soweit möglich, oberflächennah über eine mindestens 0,3 m mächtige durchwurzelbare Bodenschicht zu versickern. Falls eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, kann als Ausnahme eine gedrosselte Einleitung zugelassen werden.

3. Lärm

Aus Gründen des Gesundheitsschutzes sollte besonders auf eine Lärmreduzierung bzw. -vermeidung geachtet werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

V. Amt für Geoinformation und Vermessung

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 770/11 wurde ein Gebäude aufgenommen und wird in den nächsten Wochen in das Liegenschaftskataster übernommen (VN 2019/5).

Das Gebäude wird in die Planzeichnung aufgenommen. Da der Veränderungsnachweis (VN) noch nicht vorliegt, wurde das Gebäude (Container) von Seiten der Stadt eingemessen und in die Planzeichnung übernommen.

Beim Grundstück Fl. Nr. 2139 (Salbeiweg) fehlt die Flurnummer.

Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.

VI. Katastrophenschutz/Feuerlöschwesen

Es werden Hinweise zur Löschwasserversorgung wie Abstände der Hydranten etc. gegeben.

Die genannten Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der entsprechenden Verwaltungsvorschrift vorzusehen.

Die genannten Hinweise sind im Rahmen der weiteren, detaillierteren Planungen zu berücksichtigen.

VII. Abfallwirtschaftsbetrieb

Der Maiglöckchenweg weist mit einer Breite von 4,5 m eine zu geringe Breite für einen Gegenverkehr mit Müllfahrzeugen auf.

Beim Maiglöckchenweg handelt es sich um eine bestehende Straße, sie wird von privaten Grundstücken gesäumt, so dass eine Verbreiterung kurz- bis mittelfristig nicht erfolgen kann.

Mit einer Länge von 75 m entspricht der Maiglöckchenweg den Vorgaben der RAS 06 für Wohnwege, welche bei Verkehrsstärken unter 150 Kfz/h 4,5 m Straßenraumbreite bei einer Länge bis ca. 100 m zulässt. Zudem ist der Maiglöckchenweg geradlinig und damit für alle Verkehrsteilnehmer gut einsehbar. Darüber hinaus bleibt zu erwähnen, dass bereits heute die Müllfahrzeuge rückwärts in den Maiglöckchenweg einfahren. Künftig können die Fahrzeuge vorwärts einfahren, da eine Weiterfahrt in den Veilchenweg möglich sein wird. Die bestehende Situation wird somit durch die vorliegende Planung verbessert.

5. Netze BW

Bezüglich der Maßänderung des Stationsgebäudes ist die Fläche am Veilchenweg auf 5,5 m x 4,5 m zu ändern.

Insbesondere die Verbreiterung der bestehenden Fläche für Elektrizität von 4,0 m auf 5,5 m schränkt die Nutzbarkeit des nordöstlichen Baugrundstücks in äußerst erheblichem Maße ein. Auf Grund dessen wurde nach einem Ersatzstandort für die Elektrizitätsanlage gesucht. Dem Ersatzstandort im Südwesten des Plangebiets wurde von Seite der Netze BW mit Mail vom 20.02.2020 zugestimmt. Damit das nordöstliche Grundstück durch den Wegfall der Fläche für Elektrizität nicht deutlich größer als die übrigen Baugrundstücke ist, wurde die Erschließungsstraße geringfügig in östlicher Richtung verlängert. Die Baufenster wurden angepasst.

Für die Erschließung des Geltungsbereichs mit Gas ist eine Erweiterung des Erdgasnetzes erforderlich. Hierüber wird der Netzeigentümer entscheiden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Erkundungs- und Sicherungspflicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6. Telekom

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Der Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen ist der Telekom rechtzeitig mitzuteilen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7. Unitymedia

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia. Es besteht grundsätzliches Interesse das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

8. NABU

Die aktuell vorliegende Planung lehnen wir ab.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Geltungsbereich befindet sich Baumbestand. Für ihn wurde im Rahmen der Planung keine ökologische Bewertung vorgenommen.

Im Vorfeld der Entwurfsplanung wurde eine „Stellungnahme zum Baumbestand der Haldenschule in Ötlingen“ erstellt, sie beschreibt unter anderem den Vitalitätszustand jedes einzelnen Baums. Die Stellungnahme wird als Anlage der Begründung beigelegt.

Es ist nicht erkennbar, ob die geplanten Ersatzpflanzungen den Verlust an Biomasse annähernd ausgleichen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass der Verlust an Biomasse nicht vollständig kompensiert werden kann. Jedoch ist zu erwähnen, dass es sich bei der Nachnutzung des Geländes der Haldenschule um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und damit eine entsprechende Flächeninanspruchnahme im Außenbereich unterbunden wird.

Die bislang fehlende Prüfung artenschutzrechtlicher Belange ist nicht nachvollziehbar, da die Gesamtplanung schon festlegt, welche Gehölze entfernt werden müssen.

Die im Vorfeld der Planung erstellte „Stellungnahme zum Baumbestand der Haldenschule in Ötlingen“ trifft bereits erste Aussagen zum Artenschutz. Auf Basis des Vorentwurfs wurde der Artenschutz weiter vertieft und zwar in Form einer Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Verbote nach § 44 Abs. 1 Satz 1 bis 4 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG (Schädigungs- und Störungsverbote) werden nach bisheriger Kenntnis bei einer Berücksichtigung der Maßnahmen für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse nicht verletzt. Bei den Reptilien steht eine abschließende Wirkungsprognose noch aus. Unüberwindbare Hindernisse sind derzeit jedoch nicht erkennbar, zumal bislang noch keine Betroffenheit identifiziert wurde. Die Hinweise sowie die Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.

Die zu erhaltenden Bäume werden durch den Neubau tangiert, was nicht sinnvoll erscheint.

Zwei der mit Pflanzbindung versehenen Bäume liegen deutlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche beim dritten mit Pflanzbindung versehenen Baum wird das Baufenster entsprechend zurückgenommen.

Für die Herstellung des angrenzenden Wohngebiets wurde als Ausgleichsmaßnahme die Renaturierung des Bolzplatzes an der Lauter vorgesehen, was bis heute nicht umgesetzt ist. Durch die Nachverdichtung auf dem Gelände der Haldenschule entfällt eine Spielfläche für ältere Kinder. Wenn nun noch der Bolzplatz auf Grund der umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen entfällt, verbleibt für ältere Kinder keine Spielfläche mehr.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Ötlinger Halde I, Planbereich Nr. 23.01, wurde als Ausgleichsmaßnahme für das Neubaugebiet ursprünglich eine Aufwertung der südöstlich des Baugebiets gelegenen Lauteraue (Flächen nördlich der Lauter rund um den Bolzplatz) angedacht. In diesem Zusammenhang war längerfristig eine Verlegung des Bolzplatzes in östlicher Richtung angedacht, kein Entfall. Der Bolzplatz soll vielmehr Teil der aufgewerteten Lauteraue sein. Bereits während des Bebauungsplanverfahrens hat sich gezeigt, dass eine kurzfristige Realisierung dieser Maßnahme auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich ist, weshalb dem Bebauungsplan Ötlinger Halde I, Planbereich Nr. 23.01, Ausgleichsflächen an anderer Stelle (Gewässermaßnahmen an der Lauter im Bereich Gerberviertel und Entsiegelung/Gewässerrenaturierung in Zusammenhang mit der Anlage des Stadtparks) zugeordnet wurden. Der naturschutzfachliche Ausgleich für den Bebauungsplan Ötlinger Halde I, Planbereich 23.01, ist somit vollständig außerhalb des Plangebiets erbracht worden.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum im Zeiten dringend benötigten bezahlbaren Wohnraums vor allem eine Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung angestrebt wird.

Beim Handlungsfeld Wohnen ist die Zielsetzung, dass es in Kirchheim unter Teck für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum gibt. Da bei anderen derzeit laufenden Projekten im Stadtgebiet der Fokus verstärkt auf dem Geschosswohnungsbau liegt, soll mit der vorliegenden Planung das gesamtstädtische Wohnungssegment vornehmlich um Einfamilienhäuser ergänzt werden.

Es ist nicht erkennbar, wo die drei genannten Ersatzstellplätze entstehen und welche Nutzung dort derzeit zu finden ist.

Die neue Erschließungsstraße wurde um ca. 2,5 m in Richtung Osten verschoben, eine Folge der Verlegung der Fläche für Elektrizität. Es entfallen damit nur noch zwei Stellplätze im östlichen Bereich des Veilchenwegs. Diese werden weiter westlich, gegenüber der Hausnummern 43 und 45 angeordnet. Der eine Stellplatz kommt auf dem heutigen Fußweg zu liegen, der andere auf einer Rasenfläche.

9. Privatperson

Beim nordöstlichen Grundstück sollte die mit „Elektrizität“ gekennzeichnete Fläche überfahrbar gestaltet sei und der Bau einer Garage an der östlichen Grundstücksgrenze ermöglicht werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat sich ergeben, dass die Versorgungsfläche für Elektrizität noch größer bemessen werden muss, wodurch die Nutzbarkeit des nordöstlichen Baugrundstücks in äußerst erheblichem Maße eingeschränkt worden wäre. Auf Grund dessen wurde gemeinsam mit dem Netzbetreiber ein Ersatzsatzort am südwestlichen Rand des Plangebiets ausgewählt. Dadurch ist das nordöstliche Baugrundstück deutlich besser nutzbar.

Für das südöstliche Baugrundstück ist die Zulässigkeit einer Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze attraktiv.

Durch die Verschiebung der Erschließungsstraße in östlicher Richtung hat das benannte Grundstück seine Längsseite nun in Nord-Süd-Richtung. Aus diesem Grund wurde das Baufenster in Richtung Norden verlängert, so dass beispielsweise eine Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig wäre.

Im Rahmen des parallel zur frühzeitigen Beteiligung durchgeführten verwaltungsinternen Abstimmungsverfahrens haben sich noch folgende Änderungen/Ergänzungen ergeben:

Die Festsetzung einer maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe für die direkt an den Quartiersplatz angrenzende Bebauung stellt an dieser gestalterisch sensiblen Stelle sicher, dass die Eingangshöhen der Gebäude mit der Höhenlage des Quartiersplatzes korrespondieren.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung hat sich eine Nutzungsänderung im Plangebiet ergeben. Der ehemals für die Kernzeitbetreuung der Haldenschule genutzte zweigeschossige Container soll übergangsweise als Kindergarten genutzt werden. Der Container ragt in die Randzone der neu geplanten Erschließungsstraße hinein. Sollte es wider Erwarten zu einer zeitlichen Überschneidung zwischen der übergangsweisen Kindergartennutzung und der Herstellung der Erschließung kommen, kann diese im Bereich der Übergangsnutzung provisorisch hergestellt werden, so dass die von der Kindergartennutzung nicht tangierten Baugrundstücke erschlossen werden können.

Nach Prüfung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen kann der Auslegungsbeschluss erfolgen.