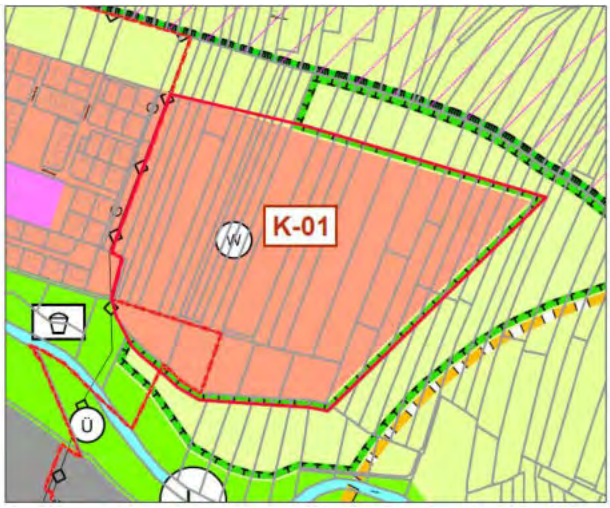
Fläche Kirchheim / Teck K-01

Baufläche „Ötlinger Halde“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	66.000 m² - 6,6 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Wohnbauliche Entwicklung der Ötlinger Halde fortsetzen. Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 410 WE Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 195 WE zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Wohnbaufläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Untersuchungsfläche liegt auf Gemarkung Kirchheim, ist aber siedlungsstrukturell dem Ortsteil Ötlingen zuzuschreiben. Die Fläche befindet sich am Ortsrand und bildet die Fortentwicklung der Ötlinger Halde.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Untersuchungsfläche dockt direkt an die neue Ötlinger Halde an. Es kann von einer integrierten Lage ausgegangen werden.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Das angrenzende Bestandsgebiet ist maßgeblich durch Wohnen geprägt. Lediglich der Walddorf-Kindergarten stellt einen Sonderbaustein dar. Das angrenzende Wohngebiet ist von Individualwohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung geprägt. Der zentrale Quartiersplatz bildet die Mitte im angrenzenden Wohngebiet. Südlich der Untersuchungsfläche verläuft die Lauter mit ihren Auebereichen. Nördlich der Untersuchungsfläche beginnt der Hangfuß der Haldenstruktur. Östlich in Richtung Kirchheim setzt sich die landwirtschaftliche Nutzung fort. Die Untersuchungsfläche selbst ist als bewirtschaftetes Ackerland einzustufen.
Topografische Lage	Das Untersuchungsgebiet steigt leicht in Richtung Nord-Osten an, kann jedoch als relativ eben betrachtet werden.
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	überwiegend privat (ca. 60 % privat) mehrere Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele	Grünzäsur: nein	

(Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	nein	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Landwirtschaftliche Fläche
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	Keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten) Landwirtschaftliche Randeinwirkungen Keine Vorbelastung – Lärmpegel 50 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlerer Standort 1000 m-Suchraum
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	Fläche ist bereits Teil des Flächennutzungsplans.
Sonstiges	Planung der Nordwesttangent begrenzt Fläche im Osten

3 Umweltbelange		
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	➔ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Kein Verlust nennenswerter Erholungsfunktionen. Gegenüber der bisherigen Ausweisung als Wohngebiet jedoch kein erheblicher Eingriff. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft <u>Ergebnis</u> geringes Konfliktpotenzial	

Auswirkungen auf die Fläche	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Erschließung grundsätzlich vom bestehenden Wohngebiet im Westen gut möglich. Durch die Form der geplanten Fläche am Siedlungsrand wird nicht unnötig Landschaft zerschnitten. Allerdings entsteht durch diese Abgrenzung eine neue Siedlungskante nach Osten ohne abschließende Ausformung eines klaren Siedlungsrandes. Dadurch begünstigt diese Kante eine weitere Siedlungsentwicklung in westlicher Richtung sowie ein „Zusammenwachsen“ der Siedlungsteile. Gegenüber der bisherigen Ausweisung als Wohngebiet jedoch kein erheblicher Eingriff. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE, sowie gefällige Ausgestaltung des Ortsrandes, um die Entstehung neuer, leicht arrondierbarer Kanten zu vermeiden. <u>Ergebnis</u> Aufgrund der bereits bestehenden Festsetzungen geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> *Biotope:* Überwiegend Verlust von Ackerflächen, Kleinflächig jedoch auch Verlust der Teilfläche eines Kleingartens mit Obstbäumen. Gegenüber der bisherigen Ausweisung als Wohngebiet jedoch kein erheblicher Eingriff. *Biologische Vielfalt:* Das Gebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzungen bereits von geringer biologischer Vielfalt. Durch eine Bebauung findet kein erheblicher Verlust statt <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt von Einzelbäumen, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken <u>Ergebnis</u> Verlust von Biotopstrukturen von überwiegend geringer und teilweise mittlerer Bedeutung und bereits Ausweisung als Wohnbaufläche → geringes Konfliktpotenzial
	<u>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</u> Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen Schmetterlinge: Potenziell Bläulinge in den Wiesen Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen Vögel: Potenzielle Habitate für Offenlandbrüter (eher unwahrschein-

	lich durch umgebende Wohnbebauung und Baumbestände), Potenzielle Habitate für Baumfreibrüter (keine erkennbaren Baumhöhlen, Höhlenbrüter allerdings nicht vollständig auszuschließen) Zauneidechsen: Vorkommen an den Wegrändern und im Bereich des Kleingartens sind unwahrscheinlich, aber nicht vollständig auszuschließen <u>Ergebnis</u> Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich gering
Auswirkungen auf Boden	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Kleiner Bereich Rendzina aus Terrassenschottern, sonst Kalkhaltiger Brauner Auenboden aus Auenlehm über Fluss- und Bachschotter Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch, Filter- und Puffer für Schadstoffe: mittel bis hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: teilweise hoch. Die Fläche ist unversiegelt. Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> <u>Ergebnis</u> Bereits Ausweisung als Wohnbaufläche → geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Wasser	➔Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Das Gebiet liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation und wird überdeckt von einer Altwasserablagerung, die als wirksame Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit fungiert (LGRB). Die Obtususton- und Jurensismergel- Formation weisen eine geringe Durchlässigkeit auf. Dadurch geringe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen. Der Eingriffsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Quellen-Schutzgebietes. Durch die Nähe zur Lauter (etwa 100 Meter Entfernung) ist von einem erhöhten Hochwasserspiegel auszugehen und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dadurch eine leicht erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen besteht. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption <u>Ergebnis</u>

	Geringes Konfliktpotenzial gegenüber Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Verringerung der Grundwasserneubildung und Schadstoffeintrag
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Freilandklimatop mit wenig bedeutender Klimaaktivität und mit Funktionen als Kaltluftproduktions- und Kaltluftsammelgebiet. Lage im Bereich eines Hangabwindes mit flächenhaftem Kaltluftabfluss in Richtung Siedlungsbereich im Süden. Gegenüber der bisherigen Ausweisung als Wohngebiet jedoch kein erheblicher Eingriff. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets <u>Ergebnis</u> In Anbetracht des Klimawandels und der zunehmenden Erderwärmung, stellt der Eingriff im Bereich eines Hangabwindes, der für die Kaltluftzufuhr des Siedungsbereichs von Bedeutung ist, ein hohes Konfliktpotential dar. Somit trotz bereits bestehender Ausweisung mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Aktuell aufgrund der überwiegenden Nutzung als Ackerfläche anthropogen überformt, wenig vielfältig und von mäßiger Eigenart sowie Schönheit. Von drei Seiten jedoch gut einsehbar. Bei Überbauung Verlust des Blickbezuges von der bestehenden Siedlung in die freie Landschaft und Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege (Nutzung des angrenzenden Weges durch Spaziergänger/ Jogger). Gegenüber der bisherigen Ausweisung als Wohngebiet jedoch kein erheblicher Eingriff. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets, landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes <u>Ergebnis</u> geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen und daher von potenzieller Bedeutung. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u>

	Rechtzeitiges Einbeziehen der zuständigen Behörden Ergebnis Nach aktuellem Kenntnisstand geringes Konfliktpotenzial	
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	➔ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt[1]	
	Störfallbetriebe: ➔ Konfliktpotenzial Keine in näherer Umgebung	
	Hochwasser: ➔ Konfliktpotenzial Derzeit keine Konflikte erkennbar	
	Erdbeben: ➔ Konfliktpotenzial Erdbebenzone 0	
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plangebieten	keine	

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Lidl, Edeka, Apotheke, Bäcker, Metzger	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur		
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen 500 m Waldorf-Kindergarten	
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule 750 m Waldorf-Schule 1700 m Eduard-Mörike-Schule	
	➔ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Der regionalplanerische Dichtewert von 80 EW/ha soll umgesetzt werden. In Teilbereichen kann die Option des preiswerten Wohnens bedient werden.	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Weiterbauen der Struktur als Wohngebiet überwiegend für das Individualwohnen.	
5 Ökonomische Aspekte		

[1] Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

Aufwand technische Infrastruktur		
Verkehrserschließung	Äußere Erschließung vorhanden und ggf. zu ertüchtigen	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Haldenstraße“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden	
	Anschluss in Richtung Narzissenweg, Veilchenweg, nächster Vorfluter Lauter im Süden, kein Trennssystem vorhanden, Fläche im AKP mit Befestigungsgrad 35 % berücksichtigt	
Außengebietswasser	Zu berücksichtigen	
Energetische Versorgung		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich; aufgrund der Größe und Lage des Gebiets in Bezug auf technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit zu prüfen.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

6 Mobilität		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich mittlerem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial bei Erschließung über Haldenstraße und Fabrikstraße (hohes zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 1.450 Wege/ Werktag). Verweis auf vorliegende verkehrliche Studie (Februar 2017). Im Fall zusammenhängender Gebietsentwicklungen (K-01, K-02, K-34) ist eine vertiefte Betrachtung sich ggf. überlagernder verkehrlicher Wirkungen erforderlich.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Keine direkte Anbindung an das bestehende übergeordnete Straßennetz. Erschließung über Haldenstraße und Straßenzug Asternweg – Fabrikstraße durch Wohngebiet bedingt verträglich. Optionale Erschließung über eine Verlängerung der Hegelstraße zur Stuttgarter Straße, ggf. in Verbindung mit Nordwesttangente (hoher baulicher Aufwand).	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Haldenstraße 500 m / Takt: 30 Minuten / 1 Linie	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg,	

	kein asphaltierter Fußweg vorhanden	

7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

▼ verkehrliche Abwicklung

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als empfehlenswert eingestuft.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

▼ Fläche ist bereits im FNP, daher sind keine größeren Verschlechterungen zu erwarten

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich gering

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen
Konfliktauslösende Restriktion

▼ keine

Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung

- Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption
- Erhalt von Einzelbäumen, Durchgrünung des Baugebiets

Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung

- Teilweise ist Stadt bereits Eigentümer von Flächen

Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung
• Geringes Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

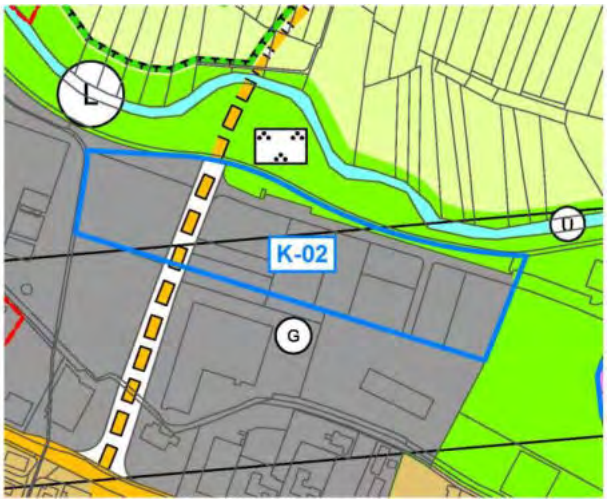
8 Gesamtbewertung der Fläche	**I**
Fläche wird zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.	

Stand 04.08.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-02

Baufläche „In der Au“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	34.452 m² - 3,4 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Verlagerung des Gewerbes und Nutzung der landschaftlichen Nähe zur Lauter als gute Wohnumgebung. Gegen die Stuttgarter Straße mit nicht störenden Gewerbebetrieben abschirmen. Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 270 EW zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 130 WE zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbau- oder gemischte Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Gewerbliche Baufläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Untersuchungsfläche liegt auf Gemarkung Kirchheim und bildet den westlichen Gemarkungsrand aus. Die Fläche befindet sich am Ortsrand.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Untersuchungsfläche liegt in unmittelbarer Entfernung (ca. 250 m) zur gemischten Bebauung der Stuttgarter Straße (sowohl in Richtung Kirchheim, wie auch in Richtung Ötlingen). Es kann von einer integrierten Lage ausgegangen werden.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Im Norden grenzt der Fahrradweg zur Verbidnung Ötlingens mit der Kernstadt, sowie die Lauteraue an. Im Westen und Süden wird die Umgebung von gewerblichen Bauten geprägt. Süd-Östlich angrenzend befindet sich eine Tennisanlage. Die Untersuchungsfläche selbst ist als bewirtschaftetes Ackerland einzustufen.
Topografische Lage	Das Untersuchungsgebiet steigt leicht in Richtung Osten an, kann jedoch als relativ eben betrachtet werden.
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	überwiegend städtisch (ca. 60 % städtisch) mehrere Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte	ja; Eschen-Ahorn-Baumhecke am nördlichen Ortsrand von	

Biotope	Kirchheim	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	Keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten) Gewerbliche Randeinwirkungen Keine Vorbelastung – Lärmpegel 52 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlerer Standort 500 m-Suchraum (Nord-Osten)
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	Auf der Fläche läuft bereits ein Bebauungsplanverfahren zur Gewerbeentwicklung.
Sonstiges	---

3 Umweltbelange		
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	➔ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Bezüglich des Schutzguts Fläche stellt das Vorhaben gegenüber der bestehenden Ausweisung im FNP keine nennenswerte Veränderung dar <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf die Fläche	➔ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Bezüglich des Schutzguts Fläche stellt das Vorhaben gegenüber der bestehenden Ausweisung im FNP keine nennenswerte Veränderung dar <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u>	

	Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE bzw. Mehrstöckige Bebauung für möglichst viel nutzbare Gewerbefläche <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	➔ Konfliktpotenzial (Biotope und Biologische Vielfalt gering; Arten mittel bis hoch)
	<u>Auswirkungen</u> *Biotope und Biologische Vielfalt:* Hinsichtlich der tatsächlichen bestehenden Nutzung gehen durch Überbauung landwirtschaftliche Flächen sowie Gehölzbestände verloren. Der Bereich ist im bestehenden Flächennutzungsplan jedoch bereits als Gewerbefläche ausgewiesen, eine Umwidmung zur Wohnbau- oder gemischten Baufläche stellt demgegenüber keine zusätzliche Beeinträchtigung dar. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt wertvoller Gehölze, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken <u>Ergebnis</u> Aufgrund der bereits bestehenden Festsetzung im FNP mittleres Konfliktpotenzial
	<u>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</u> Für das Gebiet liegt eine im Zuge des Verfahrens zum Bebauungsplan „In der Au – 5. Änderung“ erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vor (BFN, Kirschner 2019: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) – Projekt BBP "In der Au" - 5. Änderung, Stadt Kirchheim unter Teck. Unveröff. Gutachten i. A. v. StadtLandFluss). Demnach relevant sind: Vögel: Goldammer; Baumhöhlenbrüter (v.a. Kohl- und Blaumeisen) und Gebüschbrüter Fledermäuse: Potenzielle Ruhestätten in (kleinen) Baumhöhlen Zauneidechse: Nachgewiesen (Im Umfeld der Lauter nördlich des Planungsgebietes sowie auf dem Gelände der Walddorfschule nördlich des geplanten Kanalanschlusses an die Fabrikstraße) Keine Nachweise der Haselmaus. Keine Hinweise auf eine Betroffenheit von artenschutzrechtlich oder naturschutzfachlich bedeutenden Totholzkäfern Im Mühlbach Nachweise eines sehr kleinen Bestandes der Groppe <u>Ergebnis:</u> Mittleres bis hohes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Boden	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Im Bestand liegen größtenteils kalkhaltiger Brauner Auenboden aus Auenlehm und kalkhaltiger Auengley-Brauner Auenboden und Brauner Auenboden-Auengley vor.

	Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch, teils hoch, Filter- und Puffer für Schadstoffe: insgesamt hoch bis sehr hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: insgesamt mittel bis hoch, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption <u>Ergebnis</u> Aufgrund der bestehenden Ausweisung mittleres Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf Wasser	➔Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Das Gebiet liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation und wird überdeckt von einer Altwasserablagerung, die als wirksame Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit fungiert (LGRB). Die Obtususton- und Jurensismergel- Formation weisen eine geringe Durchlässigkeit auf. Da der gesamte Bereich sich allerdings innerhalb der Talaue der Lauter und in der näheren Umgebung mehrerer Oberflächengewässer befindet, ist von einem hohen Grundwasserspiegel auszugehen. Insgesamt ist daher trotz der geringen Durchlässigkeit der Hydrogeologischen Formation und der vorhandenen Deckschichtenfunktionen von einer hohen Empfindlichkeit des Grundwassers auszugehen. Der Eingriffsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Quellen-Schutzgebietes. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial gegenüber Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Verringerung der Grundwasserneubildung und Schadstoffeintrag	
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	➔ Konfliktpotenzial	

	<u>Auswirkungen</u> Freilandklimatop mit Funktionserfüllung als Kaltuftsammel- und Kaltluftproduktionsgebiet sowie mit bedeutender Klimaaktivität für den angrenzenden Siedlungsraum und hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen geht durch Überbauung und Versiegelung verloren. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets <u>Ergebnis</u> Verlust klimatisch wirksamer Flächen → Mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Im westlichen Drittel (Gehölzbestand) ist eine starke Veränderung der Landschaftsqualität zu erwarten; allerdings „lediglich“ hinsichtlich der physisch gegebenen Situation (rechtskräftig ausgewiesener B-Plan). Aufgrund der überwiegenden Nutzung als Ackerfläche mit deutlich anthropogen überprägtem Charakter, die strukturelle Vielfalt ist in diesem (überwiegenden) Gebietsteil entsprechend gering. Ermöglicht von den Siedlungsbereichen aus einen freien Blick in die Landschaft. Nutzung als siedlungsnahe Erholungsfläche mit Nutzung der Wege durch Spaziergänger/Jogger. Verlust des Blickbezuges von der bestehenden Siedlung in die freie Landschaft und Verlust eines Gemeinschaftsgartens der der Naherholung dient, sowie Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets, landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes <u>Ergebnis</u> Aufgrund der bereits bestehenden Festsetzung im FNP mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen und daher von potenzieller Bedeutung.

	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich - Ergebnis Denkmale nicht vorhanden, archäologische Funde nicht bekannt. → nach aktuellem Kenntnisstand geringes Konfliktpotential
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	➔ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt[1]
	Störfallbetriebe: ➔ Konfliktpotenzial Keine in näherer Umgebung
	Hochwasser: ➔ Konfliktpotenzial Derzeit keine Konflikte erkennbar
	Erdbeben: ➔ Konfliktpotenzial Erdbebenzone 0
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plangebieten	keine

4 Soziale Aspekte	
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Lidl, Edeka
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur	
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen 1200 m Rasselbande
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule 1400 m Freihof-Grundschule
	➔ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Der regionalplanerische Dichtewert von 80 EW/ha soll umgesetzt werden, ggf. kann gegen das Gewerbe auch eine höhere Dichte erfolgen. Durch eine höhere Dichte bietet sich die Option für preiswertes Wohnen an.
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Eine Neuinterpretation ist möglich, da sich keine städtebauliche Körnung für eine Wohnbebauung aus der Umgebung zum Weiterbauen ableitet.

[1] Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

5 Ökonomische Aspekte		
Aufwand technische Infrastruktur		
Verkehrserschließung	Äußere Erschließung nicht vorhanden und ist zu errichten	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Stuttgarter Straße / Hegelstraße“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden	
	Entwässerungsplanung ist bereits fortgeschritten	
Außengebietswasser	Zu berücksichtigen	
Energetische Versorgung		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich; aufgrund der Größe und Lage des Gebiets in Bezug auf technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit zu prüfen.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

6 Mobilität		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich mittlerem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial bei Anbindung an Stuttgarter Straße (mittleres zusätzliches Verkehrsaufkommen, je nach Nutzung). Im Fall zusammenhängender Gebietsentwicklungen (K-01, K-02, K-34) ist eine vertiefte Betrachtung sich ggf. überlagernder verkehrlicher Wirkungen erforderlich.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Herstellung einer Erschließung (Verlängerung Hegelstraße) mit direkter Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Stuttgarter Straße, L 1200). Restriktionen durch mögliche Nordwesttangente auf Erschließungssystem.	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Hegelstraße 450 m / Takt: 30 Minuten / 2 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen,	

	selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, Fußweg vorhanden	

7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

▼ verkehrliche Erschließung
▼ Wirtschaftlichkeit der Erschließung in Abhängigkeit von Größe und Dichte

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als bedingt empfehlenswert eingestuft.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

▼ Hinsichtlich der tatsächlichen bestehenden Nutzung gehen durch Überbauung landwirtschaftliche Flächen sowie Gehölzbestände verloren
▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung
▼ Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
▼ Verlust klimatisch wirksamer Flächen

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Mittleres bis hohes Konfliktpotenzial

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen
Konfliktauslösende Restriktion

▼ ja; Eschen-Ahorn-Baumhecke am nördlichen Ortsrand von Kirchheim

Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung

- Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption
- Erhalt wertvoller Gehölze, Durchgrünung des Baugebiets

Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung
• Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung
Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung
• Mittleres bis hohes Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

8 Gesamtbewertung der Fläche	**II**
Fläche wird nur bedingt zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.	

Stand 04.08.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-03

Baufläche „Arrondierung Hungerberg“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	5.334 m²- 0,5 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Wohnbauliche Arrondierung Bei Fortsetzung der Bebauungsstruktur und zweiseitiger Erschließung ist mit ca. 18 WE zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 38 EW zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Wohnbaufläche

Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Untersuchungsfläche liegt auf Gemarkung Kirchheim. Die Fläche befindet sich am östlichen Ortsrand.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Untersuchungsfläche dockt direkt an die Ausläufer des Wohngebiets Lindele an. Es kann von einer integrierten Lage ausgegangen werden.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Östlich und südlich angrenzend befinden sich bewirtschaftete Äcker. Westlich grenzt das Wohngebiet Lindele an, welches von Individualwohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung geprägt ist. Nördlich grenzt die Paulinenpflege an. Die Untersuchungsfläche selbst ist als bewirtschaftetes Ackerland einzustufen.
Topografische Lage	Das Untersuchungsgebiet steigt gemäßigt nach Osten an; wobei die östliche Hälfte dann eine deutliche Steigung aufweist.
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	überwiegend privat (ca. 80 % privat) ein Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	ja, Schlehenhecke am Hungerberg bei Kirchheim (Nordöstlicher Bereich des Untersuchungsgebietes)	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Landwirtschaftliche Fläche
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	Keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten) Landwirtschaftliche Randeinwirkungen Keine Vorbelastung – Lärmpegel 61 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlerer Standort Kernraum
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

3 Umweltbelange	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Form von einer Magerwiese. Gegenüber der bestehenden Ausweisung im FNP keine nennenswerte Veränderung <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Fläche	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Bezüglich des Schutzguts Fläche stellt das Vorhaben gegenüber der bestehenden Ausweisung im FNP keine nennenswerte Veränderung dar <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE, sowie gefällige Ausgestaltung des Ortsrandes, um die Entstehung neuer, leicht arrondierbarer Kanten zu vermeiden.

	<u>Ergebnis</u> geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> *Biotope* Verlust einer nach FFH-Richtlinie gesetzlich geschützten Magerwiese (LRT 6510). Zudem kann das im Osten angrenzende geschützte Offenlandbiotop (Schlehenhecke am Hungerberg bei Kirchheim) durch eine angrenzende Bebauung direkt beeinträchtigt werden, sowie potenziell den Schutzstatus als Offenlandbiotop verlieren, wenn eine Lage in der Freien Landschaft nicht mehr gegeben ist. Der Bereich ist im bestehenden Flächennutzungsplan jedoch bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen, eine Änderung der Ausweisung stellt demgegenüber keine zusätzliche Beeinträchtigung dar. *Biologische Vielfalt* Das Gebiet ist aufgrund der aktuellen Nutzung als artenreiche Mähwiese von hoher Biodiversität. Durch eine Bebauung findet ein Verlust der vorhandenen Strukturen statt <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken <u>Ergebnis</u> Aufgrund der Betroffenheit eines FFH-LRT sowie einer potenziellen Betroffenheit eines geschützten Offenlandbiotops ergibt sich trotz der bestehenden Ausweisung im FNP ein hohes Konfliktpotenzial.
	<u>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</u> Schmetterlinge: Potenziell Bläulinge in der Wiese Zauneidechsen: Vorkommen im Bereich der Böschung zum Weg nach Osten hin und am Wegrand potenziell möglich <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Boden	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Terra fusca-Rendzina, Rendzina und Pararendzina aus älteren Terrassenschottern Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: sehr hoch, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist unversiegelt. Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge,

	kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption <u>Ergebnis</u> Verlust der Bodenfunktionen von Böden mit mittlerer Bedeutung durch Überbauung und Versiegelung. Jedoch bereits bestehende Ausweisung im FNP → geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Wasser	➔Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Das Gebiet liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation und wird überdeckt von Hochterrassenschotter, der ein Porengrundwasserleiter darstellt und vielfach frei von Grundwasser ist. Die Durchlässigkeit ist gering und der Eingriffsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Quellen-Schutzgebietes. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial gegenüber Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Verringerung der Grundwasserneubildung und Schadstoffeintrag
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Freilandklimatop mit Funktionserfüllung als Kaltuftsammel- und Kaltluftproduktionsgebiet sowie mit bedeutender Klimaaktivität für den angrenzenden Siedlungsraum und hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen. Funktion geht durch Überbauung und Versiegelung verloren. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets <u>Ergebnis</u> Verlust klimatisch wirksamer Flächen → Mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust einer siedlungsnahen, jedoch strukturarmen Freifläche und

	Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege. Der Bereich ist wenig vielfältig und von geringer Eigenart sowie Schönheit. Bei Überbauung Verlust des Blickbezuges von der bestehenden Siedlung in die freie Landschaft. Erholungsnutzung durch Spaziergänger / Jogger auf den angrenzenden Wegen, ansonsten keine Erholungsfunktionen. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> gute Durchgrünung des Baugebiets sowie landschaftsgerechte Eingrünung <u>Ergebnis</u> Aufgrund des Verlusts des Blickbezuges mittleres Konfliktpotential
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> <u>Ergebnis</u> Denkmale nicht vorhanden, archäologische Funde nicht bekannt. → nach aktuellem Kenntnisstand geringes Konfliktpotenzial
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	➔ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt[1]
	<u>Störfallbetriebe</u>: ➔ Konfliktpotenzial Keine in näherer Umgebung
	<u>Hochwasser</u>: ➔ Konfliktpotenzial Derzeit keine Konflikte erkennbar
	<u>Erdbeben</u>: ➔ Konfliktpotenzial Erdbebenzone 0
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plangebieten	keine

[1] Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungs-einrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Laden Dettinger Weg, Norma	
Lage zu Gemeinbedarfs-einrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur		
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen 420 m Kindergarten Freiwaldau	
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule 380 m Teckgrundschule	
	➔ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Durch die Fortsetzung der vorhandenen Struktur wird sich eine geringere Dichte einstellen. Eine Eignung für die Option preiswertes Wohnen wird eher nicht gesehen.	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Weiterbauen der vorhandenen Struktur.	

5 Ökonomische Aspekte		
Aufwand technische Infrastruktur		
Verkehrserschließung	Äußere Erschließung vorhanden und intakt	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Tannenbergstraße“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden	
	Anschluss in Richtung "Am Lindele", nächster Vorfluter Jauchertbach im Westen, kein Trennsystem vorhanden, Fläche im AKP mit Befestigungsgrad 35 % berücksichtigt	
Außengebietswasser	Bedingt	
Energetische Versorgung		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme nicht möglich und aufgrund der geringen Größe unwirtschaftlich. Sollten sich die Rahmenbedingungen der Umgebung ändern, ist eine Erschließung nochmals zu prüfen.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

6 Mobilität		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich geringem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 150 Wege/ Werktag).	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Erschließung über die Straße Am Lindele und Aichelbergstraße durch Wohngebiet aufgrund geringer Gebietsgröße verträglich. Alternative Erschließung im Zusammenhang mit Entwicklung Gebiet K-22a mit direkter Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Tannenbergstraße/ Einsteinstraße).	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Freiwaldaustraße 500 m / Takt: 30 Minuten / 1 Linie Bohnauhaus 500 m / Takt: stündlich / 2 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, Fußweg vorhanden	

7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

- ▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur
- ▲ verkehrliche Abwicklung

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ Heranrücken der Wohnbebauung an Gewerbegebiet Bohnau Süd

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als empfehlenswert eingestuft.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen
Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind: ▼ Verlust einer nach FFH-Richtlinie gesetzlich geschützten Magerwiese ▼ Verlust klimatisch wirksamer Flächen
Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial Mittleres Konfliktpotenzial
Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen Konfliktauslösende Restriktion ▼ ja, Schlehenhecke am Hungerberg bei Kirchheim (Nordöstlicher Bereich des Untersuchungsgebietes)
Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung
• Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption • Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen, Durchgrünung des Baugebiets • Einbezug in die Gesamtentwicklung Gewerbegebiet Bohnau Süd
Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung
• Eigentumssituation lässt auf eine zügige Entwicklung schließen
Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung
• Mittleres Konfliktpotenzial - – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

8 Gesamtbewertung der Fläche	**I**
Fläche wird zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.	

Stand 04.08.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-04a

Baufläche „Schafhof IV“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	8.937 m² - 0,9 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Wohnbauliche Entwicklung Als Ortsrandarrondierung ist mit einer Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 72 EW zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 35 WE zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Wohnbaufläche

Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Untersuchungsfläche liegt auf Gemarkung Kirchheim. Die Fläche befindet sich am nördlichen Ortsrand des Wohngebietes Schafhof auf dem Laubersberg.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Untersuchungsfläche dockt direkt an die Ausläufer des Wohngebiets Schafhof an. Es kann von einer integrierten Lage ausgegangen werden.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Östlich, westlich und südlich angrenzend befindet sich das Wohngebiet Schafhof, welches von Individualwohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung sowie wenigen Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Nördlich grenzen Streuobstwiesen an. Die Untersuchungsfläche selbst ist als Wiese einzustufen.
Topografische Lage	Das Untersuchungsgebiet befindet fällt in Richtung Nord-Osten ab.
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich städtisch (ca. 100 % städtisch)

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	nein	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Keine Siedlungskategorie angegeben
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten) Landwirtschaftliche Randeinwirkungen Keine Vorbelastung – Lärmpegel 50 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Keine Betroffenheit
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	Auf der östlichen Hälfte wurde bereits ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Für die andere Hälfte wurde eine kleine Mehrfachbeauftragung als Konzeptvergabe bereits 2017 durchgeführt.
Sonstiges	---

3 Umweltbelange	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Fettwiesen). Gegenüber der bisherigen Ausweisung als Wohngebiet jedoch kein erheblicher Eingriff. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft <u>Ergebnis</u> → geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Fläche	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Bezüglich des Schutzguts Fläche stellt das Vorhaben gegenüber der bestehenden Ausweisung im FNP keine nennenswerte Veränderung dar <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE, sowie gefällige Aus-

	gestaltung des Ortsrandes, um die Entstehung neuer, leicht arrondierbarer Kanten zu vermeiden. <u>Ergebnis</u> geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> *Biotope* Gegenüber dem tatsächlichen Bestand Verlust von Grünlandflächen mit einzelnen Obstbäumen. Der Bereich ist im bestehenden Flächennutzungsplan jedoch bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen, eine Änderung der Ausweisung stellt demgegenüber keine zusätzliche Beeinträchtigung dar. *Biodiversität* Das Gebiet ist aufgrund der aktuellen Nutzung Fettwiese mittlerer Standorte mit einzelnen Obstbäumen von mittlerer Biodiversität. Durch eine Bebauung findet ein Verlust der vorhandenen Strukturen statt <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken <u>Ergebnis</u> Gegenüber der bestehenden Ausweisung im FNP keine zusätzlichen Beeinträchtigungen → geringes Konfliktpotenzial
	<u>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</u> Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen Schmetterlinge: Potenziell Bläulinge in der Wiese Vögel: Potenzielle Habitate für Baumfreibrüter (keine erkennbaren Baumhöhlen, Höhlenbrüter allerdings nicht vollständig auszuschließen) Zauneidechsen: Vorkommen im Böschungsbereich im Nordwesten der Fläche und im Bereich der ehemaligen Gärtnerei sind nicht vollständig auszuschließen <u>Ergebnis</u> Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich gering
Auswirkungen auf Boden	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Im Bereich ist ein kleiner Teil aus erodierter Parabraunerde aus lösslehmreicher Fließerde über Tonfließerde, sonst Pelosol aus toniger Fließerde aus Material des Unterjuras Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis

	mittel, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist unversiegelt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption <u>Ergebnis</u> Verlust der Bodenfunktionen von Böden mit mittlerer Bedeutung durch Überbauung und Versiegelung → mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Wasser	➔Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Das Gebiet liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation (Grundwassergeringleiter), im Osten überdeckt von Lößsediment mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit, Fläche ist unversiegelt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial gegenüber Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Verringerung der Grundwasserneubildung und Schadstoffeintrag
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Freilandklimatop mit geringer Funktionserfüllung als Kaltuftsammel- und Kaltluftproduktionsgebiet. Die Freifläche ist von wenig bedeutender Klimaaktivität für den angrenzenden Siedlungsraum und ist wenig empfindlich gegenüber nutzungsändernden Eingriffen. Die Funktionen für den Klima- und Lufthaushalt gehen durch Überbauung und Versiegelung verloren. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets <u>Ergebnis</u> Verlust klimatisch wirksamer Flächen → Mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u>

	Gegenüber der tatsächlichen Nutzung geht bei der Überbauung der Fläche der Sichtbezug der bestehenden Siedlung auf die freie Landschaft verloren, welche durch ihre abwechselnde Nutzung von Fett- und Streuobstwiese von mäßiger Vielfalt und Schönheit und hoher Eigenart ist. Das Vorhaben stellt jedoch gegenüber der bestehenden Ausweisung im FNP keine nennenswerte Veränderung dar. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> gute Durchgrünung des Baugebiets sowie landschaftsgerechte Eingrünung <u>Ergebnis</u> Durch die bestehende Ausweisung im FNP geringes Konfliktpotential
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> <u>Ergebnis</u> Denkmale nicht vorhanden, archäologische Funde nicht bekannt. → nach aktuellem Kenntnisstand geringes Konfliktpotenzial
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	➔ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt[1]
	<u>Störfallbetriebe</u>: ➔ Konfliktpotenzial Keine in näherer Umgebung
	<u>Hochwasser</u>: ➔ Konfliktpotenzial Derzeit keine Konflikte erkennbar
	<u>Erdbeben</u>: ➔ Konfliktpotenzial Erdbebenzone 0
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plangebieten	keine

[1] Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Kleiner Laden im Quartier Schafhof. Aldi, Penny	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur		
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen 160 m Kindergarten Westerbach	
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule 300 m Konrad-Widerholt-Grundschule (Außenstelle Schafhof)	
	➔ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Mit dem Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung (Reihenhausbebauung) und dem städtischen Geschosswohnungsbau wird der Ortsrand arrondiert. Ein Teil der Bebauung fällt unter das Segment preiswertes Wohnen.	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Die Planung nimmt die Wohntypologien (Reihenhaus und Mehrfamilienhaus) des Schafhofs auf.	

5 Ökonomische Aspekte		
Aufwand technische Infrastruktur		
Verkehrserschließung	Äußere Erschließung vorhanden und ggf. zu ertüchtigen	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Zu den Schafhofäckern“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung, aber Hausanschlussleitung vorhanden	
	Anschluss in Richtung "Zu den Schafhofäckern", nächster Vorfluter Wangerhaldenbach, kein Trennsystem vorhanden, Fläche im AKP mit Befestigungsgrad 35 % berücksichtigt	
Außengebietswasser	nein	
Energetische Versorgung		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme nicht möglich und aufgrund der geringen Größe unwirtschaftlich. Sollten sich die Rahmenbedingungen der Umgebung ändern, ist eine Erschließung nochmals zu prüfen.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

6 Mobilität		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung voraussichtlich geringes verkehrsplanerisches Konfliktpotenzial (geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 250 Wege/ Werktag). Im Fall zusammenhängender Gebietsentwicklungen (K-04a, K-04b, K-05) ist eine vertiefte Betrachtung sich ggf. überlagernder verkehrlicher Wirkungen erforderlich.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Direkte Erschließung/ Anbindung an das bestehende übergeordnete Straßennetz (Straße Zu den Schafhofäckern).	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Kiebitzweg 360 m / Takt: stündlich / 4 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, Fußweg vorhanden	

7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen
Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte
<u>Für</u> eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht: ▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur ▲ verkehrliche Abwicklung über bereits vorhandene Straßen <u>Gegen</u> die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte: ▼ Wirtschaftlichkeit der Erschließung in Abhängigkeit von Größe und Dichte Gesamtbewertung Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als <u>empfehlenswert</u> eingestuft.
Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen
Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind: ▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung ▼ Verlust klimatisch wirksamer Flächen
Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich gering

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen
Konfliktauslösende Restriktion
▼ keine

Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung

- Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption
- Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen, Durchgrünung des Baugebiets

Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung

- Eigentumssituation lässt auf eine zügige Realisierung schließen
- Teilweise wurde auf den Flächen schon in ein Bebauungsplanverfahren eingestiegen

Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung

- Geringes Konfliktpotenzial - Artenschutz wurde schon untersucht mit dem Ergebnis einer möglichen Konfliktbewältigung

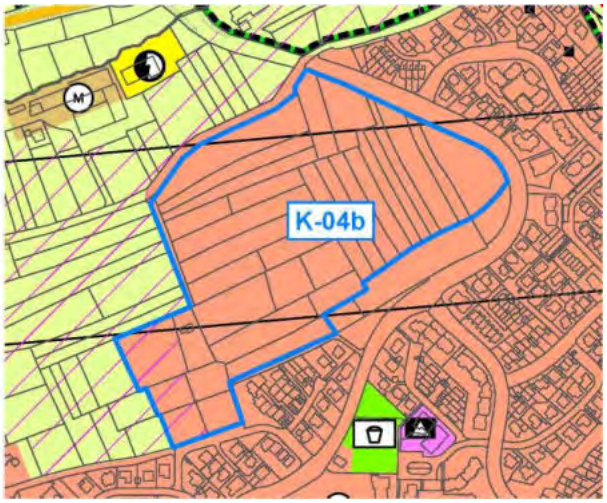
8 Gesamtbewertung der Fläche	**I**
Fläche wird zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.	

Stand 04.08.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-04b

Baufläche „Schafhof IV“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	84.461 m² - 8,4 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Wohnbauliche Entwicklung Bei Erweiterung der Bebauungsstruktur des Schafhof mit relativ lockerer Individualwohnform ist mit ca. 140 WE zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 295 EW zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Wohnbaufläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Untersuchungsfläche liegt auf Gemarkung Kirchheim. Die Fläche befindet sich am nördlichen Ortsrand des Wohngebietes Schafhof.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Untersuchungsfläche dockt direkt an die Ausläufer des Wohngebiets Schafhof an. Es kann von einer integrierten Lage ausgegangen werden.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Östlich, westlich und südlich angrenzend befindet sich das Wohngebiet Schafhof, welches von Individualwohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung sowie wenigen Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Die Fläche selbst besteht aus Streuobstwiesen mit einem naheliegenden Auwald im Norden.
Topografische Lage	Die Fläche wird in Richtung Süden steiler.
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Überwiegend privat und wenige städtisch (ca. 80 % privat und 20 % städtisch)

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: ja FFH- und Vogelschutzgebiet: ja (nur Vogelschutzgebiete; betreffen Flurstück-Nr.: 2300, 2310/1 und 2308 Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	Ja; Mehrere Feldhecken im Süden der Fläche sowie entlang der östlichen Grenze	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Keine Siedlungskategorie angegeben
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten) Landwirtschaftliche Randeinwirkungen Keine Vorbelastung – Lärmpegel 50 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Ja; Biotopverbund mittlerer Standort (Kernfläche und -raum)
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan enthalten.
Sonstiges	---

3 Umweltbelange	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Verlust von Kleingärten und Streuobstwiesen. Gegenüber der bisherigen Ausweisung als Wohngebiet jedoch kein erheblicher Eingriff. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotential
Auswirkungen auf die Fläche	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Bezüglich des Schutzguts Fläche stellt das Vorhaben gegenüber der bestehenden Ausweisung im FNP keine nennenswerte Veränderung dar <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE, sowie gefällige Ausgestaltung des Ortsrandes, um die Entstehung neuer, leicht arrondierbarer Kanten zu vermeiden. <u>Ergebnis</u>

	geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> *Biotope* Verlust von Streuobstwiesen, Fettwiesenflächen, einer nach FFH-Richtlinie gesetzlich geschützten Magerwiese (LRT 6510), mehrerer gesetzlich geschützter Offenlandbiotope sowie Teile einer aufgelassenen Gärtnerei. Außerdem, betroffen sind zwei Gebäude (Scheunen?) sowie eine als Feldgarten genutzte Fläche. Zudem Verlust von Teilflächen des Vogelschutzgebiets „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“. Das Gebiet ist außerdem zu großen Teilen Kernfläche bzw. Kernraum des Biotopverbundsystems mittlerer Standorte. Der Bereich ist im bestehenden Flächennutzungsplan jedoch bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen, eine Änderung der Ausweisung stellt demgegenüber keine zusätzliche Beeinträchtigung dar. *Biodiversität* Das Gebiet ist aufgrund der aktuellen stark differenzierten Nutzung von hoher Biodiversität. Durch eine Bebauung findet ein Verlust der vorhandenen Strukturen statt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt wertgebender Gehölzstrukturen, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken <u>Ergebnis</u> Aufgrund der Betroffenheit eines FFH-LRT mehrerer geschützter Offenlandbiotope sowie eines Teils des Vogelschutzgebiets „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ ergibt sich trotz der bestehenden Ausweisung im FNP ein hohes Konfliktpotenzial.
	Relevanz für europarechtlich geschützte Arten Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen Schmetterlinge: Potenziell Bläulinge in den Wiesen Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen Vögel: Potenzielle Habitate für Höhlenbrüter, Baumfreibrüter, Gebüschbrüter sowie für Nischenbrüter an Gebäuden Zauneidechsen: Vorkommen in den Streuobstbereichen sowie an den Wegrändern nicht ausgeschlossen <u>Ergebnis</u> Hohes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Boden	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Auf etwa 1/3

	der Fläche liegt erodierte Parabraunerde aus lösslehmreicher Fließerde über Tonfließerde vor, sonst Pelosol aus toniger Fließerde aus Material des Unterjuras Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis mittel, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist unversiegelt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption <u>Ergebnis</u> Hohes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Wasser	➔Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Der Bereich liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation (Grundwassergeringleiter). Der Bereich ist damit von geringer Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotential
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Freilandklimatop mit Funktionserfüllung als Kaltuftsammel- und Kaltluftproduktionsgebiet mit wenig bedeutender Klimaaktivität. Ohne direkte Zuordnung zu besiedelten Wirkungsräumen und geringer Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen. Klimaaktivität geht durch Überbauung und Versiegelung verloren <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets <u>Ergebnis</u> Verlust klimatisch wirksamer Flächen → Geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Die abwechselnde Nutzung aus Wiesenflächen und Streuobstbeständen ist ein typisches Landschaftsbild für das Gebiet. Es ist von

	hoher Vielfalt, Eigenart und Schönheit und befindet sich zudem in unmittelbarer Siedlungsnähe. Bei der Nutzung als Wohnbaufläche gehen die landschaftlich hochwertigen Flächen verloren, die durch Jogger und Spaziergänger zur Naherholung genutzt werden. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> gute Durchgrünung des Baugebiets sowie landschaftsgerechte Eingrünung <u>Ergebnis</u> Aufgrund der typischen Charakteristik hohen Konfliktpotential
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Kulturgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen und daher von potenzieller Bedeutung. Die bestehenden Gebäude und Lagerbereiche auf den Privatgrundstücken stellen Sachgüter dar, die durch eine Überbauung verloren gehen <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Keine <u>Ergebnis</u> Nach aktuellem Kenntnisstand geringes Konfliktpotenzial
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	➔ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt[1]
	<u>Störfallbetriebe</u>: ➔ Konfliktpotenzial Keine in näherer Umgebung
	<u>Hochwasser</u>: ➔ Konfliktpotenzial Derzeit keine Konflikte erkennbar
	<u>Erdbeben</u>: ➔ Konfliktpotenzial Erdbebenzone 0
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plangebieten	keine

[1] Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Kleiner Laden im Quartier Schafhof. Aldi, Penny	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur		
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen 300 m Kindergarten Westerbach	
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule 300 m Konrad-Widerholt-Grundschule (Außenstelle Schafhof)	
	➔ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Der städtebauliche Vorentwurf ist geprägt von Individualwohnformen, die Dichte eher gering. Eine Eignung für die Option preiswertes Wohnen wird eher nicht gesehen.	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Der städtebauliche Vorentwurf greift die vorherrschenden Wohnformen auf und führt diese fort.	

5 Ökonomische Aspekte		
Aufwand technische Infrastruktur		
Verkehrserschließung	Äußere Erschließung vorhanden und intakt	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Zu den Schafhofäckern“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden	
	Anschluss in Richtung "Zu den Schafhofäckern", nächster Vorfluter Wangerhaldenbach, kein Trennsystem vorhanden, Fläche im AKP mit Befestigungsgrad 35 % berücksichtigt	
Außengebietswasser	nein	
Energetische Versorgung		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich; aufgrund der Größe des Gebiets in Bezug auf technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit zu prüfen.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

6 Mobilität		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung voraussichtlich geringes verkehrsplanerisches Konfliktpotenzial bei direkter Anbindung an Straße Zu den Schafhofäckern (mittleres zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 1.000 Wege/ Werktag). Im Fall zusammenhängender Gebietsentwicklungen (K-04a, K-04b, K-05) ist eine vertiefte Betrachtung sich ggf. überlagernder verkehrlicher Wirkungen erforderlich.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Direkte Erschließung mit Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Zu den Schafhofäckern) für einen Großteil des Gebietes möglich. Westliche Teilerschließung über vorhandene Wohnstraßen (Am Haselbusch, Marderweg) bedingt verträglich. Gebietsgröße erfordert mehr als eine Anbindung.	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Kiebitzweg 360 m / Takt: stündlich / 4 Linie	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, Fußweg vorhanden	

7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

▼Topographie
▼Erschließung

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als bedingt empfehlenswert eingestuft.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen
Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind: ▼ Verlust von Streuobstwiesen, Fettwiesenflächen, einer nach FFH-Richtlinie gesetzlich geschützten Magerwiese (LRT 6510), mehrerer gesetzlich geschützter Offenlandbiotope sowie Teile einer aufgelassenen Gärtnerei ▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung ▼ Verlust des typischen Landschaftsbildes
Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial Hohes Konfliktpotenzial
Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen Konfliktauslösende Restriktion ▼ ja; Vogelschutzgebiet ▼ ja; Mehrere Feldhecken im Süden der Fläche sowie entlang der östlichen Grenze
Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung
• Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption • Erhalt wertgebender Gehölzstrukturen, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung
Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung
• Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung
Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung
• Hohes Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

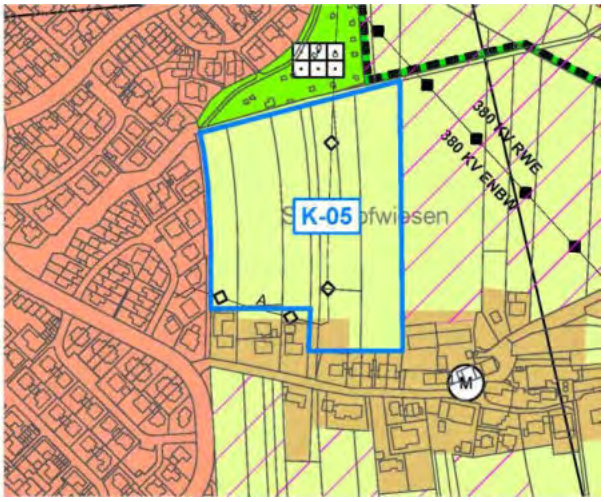
8 Gesamtbewertung der Fläche	**II**
Fläche wird nur bedingt zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.	

Stand 04.08.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-05

Baufläche „Weiler Schafhof“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	33.387 m² - 3,3 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Erhalt der Siedlungsstruktur unter Beibehaltung des Weiler Schafhofs als gewachsene dörfliche Struktur Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 265 EW zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 125 WE zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Landwirtschaftliche Fläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Untersuchungsfläche liegt auf Gemarkung Kirchheim. Die Fläche befindet sich am nördlichen Ortsrand des Weiler Schafhofs.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Untersuchungsfläche grenzt direkt an die Ausläufer des Wohngebiets Schafhof im Osten an. Es kann von einer integrierten Lage ausgegangen werden.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Westlich und südlich angrenzend befindet sich das Wohngebiet Schafhof, welches von Individualwohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung sowie wenigen Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Im Nord-Osten befindet sich ein Landschafts- und Vogelschutzgebiet bestehend aus dichten Baumbeständen, Streuobstwiesen, Äckern, naturnahen Bachabschnitten und den Schafhofwiesen. Die Fläche selbst besteht wechselnd aus dichten Baumbeständen und Ackerflächen und ist eine Teilfläche der Schafhofwiesen.
Topografische Lage	Das Untersuchungsgebiet befindet sich auf einer steilen Lage und fällt in Richtung Norden leicht ab.
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat mehrere Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	

Gesetzlich geschützte Biotope	nein	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG), PS. 3.2.1 (G) Keine Siedlungskategorie angegeben
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten) Landwirtschaftliche Randeinwirkungen Keine Vorbelastung – Lärmpegel 45 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Ja; Biotopverbund mittlerer Standort (Kernfläche)
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

3 Umweltbelange		
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	➔ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland in Form von Fettwiesen) <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft <u>Ergebnis</u> Landwirtschaftliche Nutzflächen sind grundsätzlich von hoher Bedeutung für die Bevölkerung. → mittleres Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf die Fläche	➔ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Inanspruchnahme einer 3,3 ha großen, unversiegelten Fläche, Erschließung grundsätzlich von den bestehenden Wohngebieten im Süden und Osten gut möglich. Durch vom bestehenden Siedlungsrand an drei Seiten umschlossene Lage der geplanten Fläche wird	

	nicht unnötig Landschaft zerschnitten und eine bestehende Ausbuchtung im Siedlungsrand arrondiert. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE, Abschließende Ausgestaltung des Siedlungsrandes <u>Ergebnis</u> Günstige Lage, jedoch verhältnismäßig hoher flächenbedarf → mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> *Biotope*: Auf etwa einem Drittel der Fläche Verlust von Streuobstbeständen und deren Biotopfunktionen, ansonsten Verlust einer Weidefläche, einer Fettwiesenfläche, sowie einer Obstplantage. Die Streuobstbereiche beinhalten teils alte, wertvolle Bäume. *Biologische Vielfalt:* Das Gebiet ist aufgrund der sich abwechselnden bestehenden Nutzungsarten von mittlerer bis hoher biologischer Vielfalt. Durch eine Bebauung findet ein Verlust der vorhandenen Strukturen statt <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt wertvoller Einzelbäume, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken <u>Ergebnis</u> Nur auf Teilflächen hochwertige Strukturen → Mittleres Konfliktpotenzial
	Relevanz für europarechtlich geschützte Arten Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen Schmetterlinge: Potenziell Bläulinge in den Wiesen Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen Vögel: Potenzielle Habitate für Höhlenbrüter, Baumfreibrüter und Gebüschbrüter Zauneidechsen: Vorkommen in den Streuobstbereichen sowie an den Wegrändern nicht ausgeschlossen <u>Ergebnis</u> Verlust von Wiesen- und Streuobststrukturen. Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich mittel
Auswirkungen auf Boden	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Etwa 2/3 der

	Fläche besteht aus erodierter Parabraunerde aus lösslehmreicher Fließerde über Tonfließerde, der Rest ist Pelosol aus toniger Fließerde aus Material des Unterjuras. Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis mittel, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist unversiegelt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption <u>Ergebnis</u> Verlust der Bodenfunktionen von Böden mit mittlerer Bedeutung durch Überbauung und Versiegelung → mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Wasser	➔Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Das Gebiet liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation. Die Obtususton- und Jurensismergel- Formation weisen eine geringe Durchlässigkeit auf. Dadurch geringe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen. Der Eingriffsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Quellen-Schutzgebietes. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial gegenüber Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Verringerung der Grundwasserneubildung und Schadstoffeintrag
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	➔Konfliktpotenzial

	<u>Auswirkungen</u> Freilandklimatop mit angrenzendem Stadtrandklimatop, Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität und Funktionen als Kaltluftproduktions- und Sammelgebiet und direktem Bezug zum Siedlungsraum. Klimaaktivität geht durch Überbauung und Versiegelung verloren. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets <u>Ergebnis</u> Verlust klimatisch wirksamer Flächen → Mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege. Der Bereich ist mäßig vielfältig und von mittlerer Eigenart sowie Schönheit. Bei Überbauung geht der Blickbezug der bestehenden Siedlung in die freie Landschaft verloren. Erholungsnutzung durch Spaziergänger / Jogger auf den angrenzenden Wegen, ansonsten keine Erholungsfunktionen. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> gute Durchgrünung des Baugebiets sowie landschaftsgerechte Eingrünung <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotential
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u>
	<u>Ergebnis</u> Denkmale nicht vorhanden, archäologische Funde nicht bekannt. → nach aktuellem Kenntnisstand geringes Konfliktpotenzial
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	➔ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt[1]
	<u>Störfallbetriebe</u>: ➔ Konfliktpotenzial Keine in näherer Umgebung
	<u>Hochwasser</u>: ➔ Konfliktpotenzial Derzeit keine Konflikte erkennbar
	<u>Erdbeben</u>: ➔ Konfliktpotenzial Erdbebenzone 0

[1] Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plangebieten	keine

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Kleiner Laden im Quartier Schafhof	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur		
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen 400 m Kindergarten Westerbach	
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule 300 m Konrad-Widerholt-Grundschule (Außenstelle Schafhof)	
	➔ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Es ist faktisch aufgrund der bereits bestehenden Bestandsbebauung mit einer geringeren Quantität zu rechnen. Eine Eignung für die Option preiswertes Wohnen wird eher nicht gesehen.	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Weiterbauen des Schafhofs und strukturelle Abgrenzung zum Weiler Schafhof.	

5 Ökonomische Aspekte		
Aufwand technische Infrastruktur		
Verkehrserschließung	Äußere Erschließung vorhanden und ggf. zu ertüchtigen	
Ver- und Entsorgung	Mit mittlerem Aufwand Erschließung über „Weiler Schafhof“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden	
	Anschluss in Richtung Steinriegelweg bzw. "Am Wiesenrain", nächster Vorfluter Westerbach, kein Trennsystem vorhanden, Fläche nicht im AKP berücksichtigt	
Außengebietswasser	Zu berücksichtigen	
Energetische Versorgung		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich; aufgrund der Größe des Gebiets in Bezug auf technische Umsetzung und	

(Inselnetz)	Wirtschaftlichkeit zu prüfen.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

6 Mobilität		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung nur bei direkter Anbindung an B 297 mit voraussichtlich geringem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (mittleres zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 950 Wege/ Werktag). Im Fall zusammenhängender Gebietsentwicklungen (K-04a, K-04b, K-05) ist eine vertiefte Betrachtung sich ggf. überlagernder verkehrlicher Wirkungen erforderlich.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Erschließung über Weiler Schafhof und Laubersberg (beides Wohnstraßen) bedingt verträglich. Hohe Konfliktlage und großer Aufwand bei Herstellung einer nordöstlichen Anbindung an die B 297 (Querung Landschafts- und Vogelschutzgebiet, steile Lage, große Straßenlänge).	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Am Wiesenrain 200 m / Takt: stündlich / 4 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, Fußweg vorhanden	

7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

- ▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur
- ▲ verkehrliche Abwicklung

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ Zusammenwachsen des alten und neuen Ortsteils
- ▼ Wirtschaftlichkeit der Erschließung in Abhängigkeit von Größe und Dichte

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als bedingt empfehlenswert eingestuft.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen
Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind: ▼ Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland in Form von Fettwiesen) ▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung ▼ Verlust klimatisch wirksamer Flächen
Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich mittel
Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen Konfliktauslösende Restriktion ▼ keine
Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung
• Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption • Erhalt wertvoller Einzelbäume, Durchgrünung des Baugebiets
Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung
• Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung
Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung
• Mittleres Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

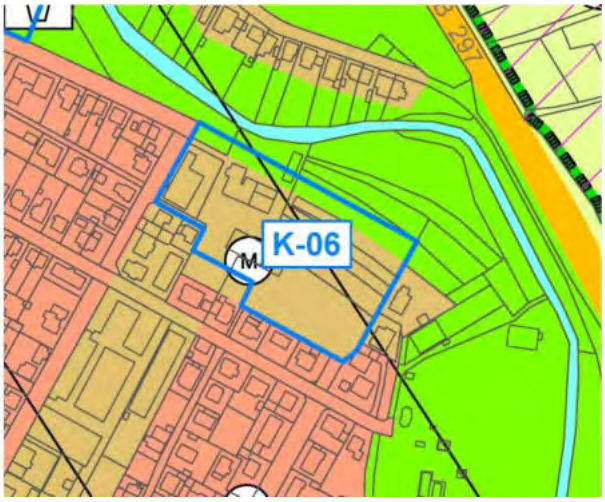
8 Gesamtbewertung der Fläche	**II**
Fläche wird nur bedingt zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.	

Stand 04.08.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-06

Baufläche „Holzhandel Goll“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	13.238 m³ - 1,3 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Gewerbe und Wohnen in Kombination werden an diesem Standort als sinnvoll erachtet. Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 105 EW zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 50 WE zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Gemischte Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Gemischte Bauflächen



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Untersuchungsfläche liegt auf Gemarkung Kirchheim. Die Fläche befindet sich zwischen südlich der Lindach und westliche der B297 im Innenbereich
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Untersuchungsfläche befindet sich in integrierte Lage zur Innenstadt (ca. 500 m) und grenzt an das Wohngebiet entlang der Klosterstraße an. Es kann von einer Nachverdichtung ausgegangen werden.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Quelle: Stadtplan + Luftbild Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Lindach. Westlich und südlich angrenzend befindet sich das Wohngebiet, welches von Individualwohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung sowie wenigen Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Die Fläche selbst ist bereits versiegelt und wird vom Holzhandel Goll genutzt. Zum Teil liegt die Fläche ungenutzt.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat ein Haupteigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		**nein**	Fläche ist als Mischbaufläche bereits im FNP enthalten. Für Nachverdichtung ist Bebauungsplan zu entwickeln.

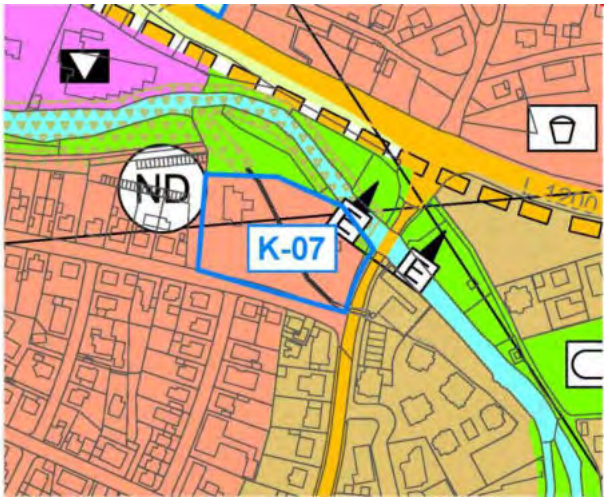
1 Gesamtbewertung der Fläche	**VI**
Fläche bleibt im FNP enthalten.	

Stand 12.03.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-07

Baufläche „Hochhäuser Saarstraße“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	7.342 m² - 0,7 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Nachverdichtung des großen Grundstücks Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 56 EW zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 25 WE zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Wohnbaufläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Untersuchungsfläche liegt auf Gemarkung Kirchheim. Die Fläche befindet sich am Ortsrand angrenzend zum Innenbereich südlich der Lauter und des Fabrikkanals und in einem naheliegenden Bereich zur L1207
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Untersuchungsfläche befindet sich in einer mäßig isolierten Lage zur Innenstadt (ca. 750 m) und grenzt an das Wohn und Mischgebiet entlang der Saarstraße an. Es kann von einer Nachverdichtung ausgegangen werden.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Lauter. Westlich und südlich angrenzend befindet sich das Wohn- und Mischgebiet an der Saarstraße, welches von Individualwohnbebauung in Form von Gewebe-, Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung sowie Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Die Fläche selbst ist versiegelt und bereits mit zwei Gebäuden besetzt. Zwischen den beiden Gebäuden ist eine lückenhafte Fläche.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat mehrere Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		**nein**	Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan enthalten. Für Nachverdichtung ist Bebauungsplan zu erstellen.

1 Gesamtbewertung der Fläche	**VI**
Fläche bleibt im FNP enthalten.	

Stand 12.03.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-08

Baufläche „Galgenberg Nord“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck (Galgenberg)
Flächengröße	45.985 m² - 4,6 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Ergänzung der Siedlungsstruktur Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 370 EW zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 175 WE zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Wohnbaufläche

Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Untersuchungsfläche befindet sich am Galgenberg. Die Fläche befindet sich am Ortsrand in Nähe der A8 und grenzt an ein Siedlungsgebiet an. Im Osten verläuft die Lauter.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Fläche befindet sich in einer mittleren Entfernung zur Innenstadt (900 m) und grenzt an das Wohngebiet im Norden an. Es kann von einer Nachverdichtung ausgegangen werden.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Im Süden des Gebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten und Südosten befindet sich das Industriegebiet, welches von einer Pufferzone aus Baumbeständen und der Lauter von der Untersuchungsfläche getrennt wird. Im Norden befindet sich ein Wohngebiet in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung sowie Mehrfamilienhäusern. Die Fläche selbst besteht aus Ackerflächen und einem Garten mit Beet und vielen Bäumen.
Topografische Lage	Mäßig ebene Hanglage
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Überwiegend privat, Teilflächen städtisch Mehrere Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: ja Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	nein	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Siedlungsfläche für Wohnen
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten) Keine Vorbelastung – Lärmpegel zwischen 58 und 62 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlerer Standort: Im Osten Kernfläche und – raum sowie östliche Hälfte der Fläche 1000 m Suchraum
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	Ist Teilfläche der eingestellten Untersuchung zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.
Sonstiges	---

3 Umweltbelange	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die der Nahrungsmittelproduktion dienen. Gegenüber der bisherigen Ausweisung als Wohngebiet jedoch kein erheblicher Eingriff. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft <u>Ergebnis</u> → geringes Konfliktpotential
Auswirkungen auf die Fläche	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Bezüglich des Schutzguts Fläche stellt das Vorhaben gegenüber der bestehenden Ausweisung im FNP keine nennenswerte Veränderung dar <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE <u>Ergebnis</u> geringes Konfliktpotenzial

Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> *Biotope:* Teilweise Verlust von Landwirtschaftlich genutzten Flächen: Verlust von Ackerflächen, kleinflächig von Grünland. Außerdem Verlust eines Grundstücks mit Nutzung als Mischtyp aus Streuobstwiese und Nutzgarten mit teils älteren Obstbäumen sowie einer umgebenen standortfremden Hecke. Gegenüber der bestehenden Ausweisung jedoch keine Änderung. *Biologische Vielfalt:* Das Gebiet ist aufgrund überwiegenden Nutzung als Acker von geringer bis mittlerer biologischer Vielfalt. Durch eine Bebauung findet ein Verlust der vorhandenen Strukturen statt. Gegenüber der bestehenden Ausweisung jedoch keine Änderung. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt wertvoller Einzelbäume, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial
	<u>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</u> Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen Schmetterlinge: Potenziell Bläulinge in den Wiesen Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen Vögel: Potenzielle Habitate für Freilandbrüter (aufgrund der Siedlungs- und Gehölzkulissen jedoch unwahrscheinlich), Potenzielle Habitate für Baumfreibrüter, Nischenbrüter an Schuppen, Gebüschbrüter und Höhlenbrüter Zauneidechsen: Vorkommen im Gartenbereich sowie an den Wegrändern nicht ausgeschlossen <u>Ergebnis</u> Verlust von Streuobst- und Kleingartenstrukturen. Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich mittel
Auswirkungen auf Boden	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Im Bestand liegt erodierte Parabraunerde aus Lösslehm vor. Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislaufmittel bis hoch, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist unversiegelt.

	<u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption <u>Ergebnis</u> Hohes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Wasser	➔Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Der Bereich liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation (Grundwassergeringleiter) mit einer Deckschicht aus Lößsediment mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit. Der Bereich ist damit von geringer Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotential
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Der Bereich ist Teil eines Freilandklimatops mit im Westen angrenzendem Stadtrandklimatop und im Norden angrenzendem Gartenstadtklimatop, mit bedeutender Klimaaktivität und Funktionen als Kaltluftproduktions- und Sammelgebiet. Lage im Bereich eines Hangabwindes mit flächenhaftem Kaltluftabfluss in Richtung Siedlung im Norden. Durch die Nutzung als Wohnbaugebiet gehen die Funktionen für den Klima- und Lufthaushalt verloren. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets <u>Ergebnis</u> Verlust von klimaaktiven Freiflächen. Die Bedeutung der Fläche ist auch im Hinblick auf die durch den Klimawandel steigende Hitzebelastung im Sommer zu betrachten➔ hohes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Aktuell aufgrund der überwiegenden Nutzung als Ackerfläche anthropogen überformt, wenig vielfältig und von mäßiger Eigenart sowie Schönheit. Von einer Seite gut einsehbar. Bei Überbauung Verlust des Blickbezuges von der bestehenden Siedlung in die freie Landschaft und Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden

	Wege (Nutzung des angrenzenden Weges durch Spaziergänger/ Jogger), sowie Verlust der privat genutzten Gartenbereiche. Gegenüber der bestehenden Ausweisung im FNP keine nennenswerte Veränderung. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets, landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes <u>Ergebnis</u> → geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> <u>Ergebnis</u> Denkmale nicht vorhanden, archäologische Funde nicht bekannt. → nach aktuellem Kenntnisstand geringes Konfliktpotenzial
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	➔ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt[1]
	<u>Störfallbetriebe</u>: ➔ Konfliktpotenzial Keine in näherer Umgebung
	<u>Hochwasser</u>: ➔ Konfliktpotenzial Derzeit keine Konflikte erkennbar
	<u>Erdbeben</u>: ➔ Konfliktpotenzial Erdbebenzone 0
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plangebieten	keine

[1] Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungs-einrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Bäckerei Höflinger Aldi Süd im denns's Biomarkt Benz Wein- und Getränkemärkte	
Lage zu Gemeinbedarfs-einrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur		
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen 500 m Milcherberg-Kindergarten	
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule 1000 m Alleenschule Kirchheim	
	➔ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) hoch	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Es ist faktisch aufgrund der bereits bestehenden Bestandsbebauung mit einer geringeren Quantität zu rechnen. Eine Eignung für die Option preiswertes Wohnen wird nur bedingt gesehen.	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Weiterbauen der Struktur	

5 Ökonomische Aspekte		
Aufwand technische Infrastruktur		
Verkehrserschließung	Äußere Erschließung vorhanden und ggf. zu ertüchtigen	
Ver- und Entsorgung	Mit geringem Aufwand Erschließung über „Langer Morgen" möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden	
	Anschluss in Richtung "Lange Morgen" / "in den Stellegärten" bzw. Hahnweidstraße, nächster Vorfluter Lauter und Kegelesbach, kein Trennsystem vorhanden, Fläche im AKP mit Befestigungsgrad 35 % berücksichtigt	
Außengebietswasser	nein	
Energetische Versorgung		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich; aufgrund der Größe des Gebiets in Bezug auf technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit zu prüfen.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	

Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

6 Mobilität		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich mittlerem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial bei Erschließung über Hahnweidstraße, Straße Milcherberg, Galgenberg (hohes zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 1.300 Wege/ Werktag), bauliche Anpassungen in den erschließenden Straßen und am Knotenpunkt Schöllkopfstraße erforderlich. Verweis auf vorliegende verkehrliche Studie (April 2016). Im Fall zusammenhängender Gebietsentwicklungen (K-08, K-24) ist eine vertiefte Betrachtung sich ggf. überlagernder verkehrlicher Wirkungen erforderlich.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Keine direkte Anbindung an übergeordnetes Straßennetz. Erschließung über Hahnweidstraße, Straße Milcherberg und Galgenberg durch Wohngebiete bedingt verträglich. Alternativ großräumige Erschließung in südliche Richtung zur Dettinger Straße und/ oder Nürtinger Straße im Zusammenhang mit Gebietsentwicklung K-24, hoher baulicher Aufwand.	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zum Bahnhof 900 m / Takt: halbstündig / 23 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, Fußweg vorhanden	

7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

▼ verkehrliche Abwicklung

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als bedingt empfehlenswert eingestuft.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen
Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind: ▼ Teilweise Verlust von Landwirtschaftlich genutzten Flächen ▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung ▼ Verlust von klimaaktiven Freiflächen
Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich mittel
Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen Konfliktauslösende Restriktion ▼ keine
Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung
• Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption • Erhalt wertvoller Einzelbäume, Durchgrünung des Baugebiets
Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung
• Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung • Versuch einer Entwicklung entlang Lange Morgen wurde eingestellt
Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung
• Mittleres Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

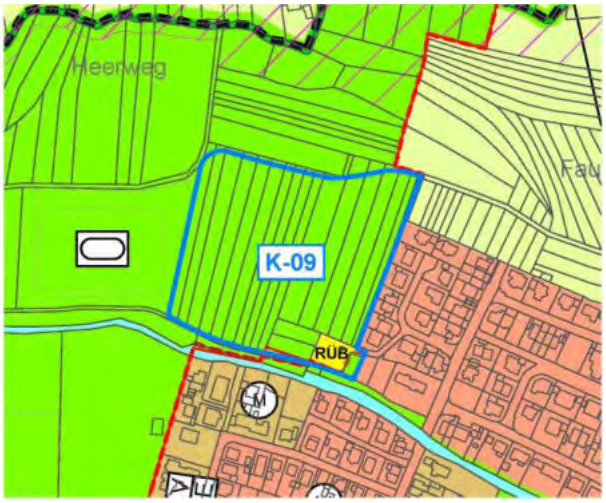
8 Gesamtbewertung der Fläche	**II**
Fläche wird nur bedingt zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.	

Stand 04.08.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-09

Baufläche „Sportbereich Anschluss Jesingen“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	29.743 m² – 3,0 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Fläche als gemischte Baufläche zu entwickeln im Bezug auf angrenzende Wohn- und Sportplatznutzung. Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 240 EW zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 115 WE zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Gemischte Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Sportfläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Untersuchungsfläche liegt auf der Gemarkung Kirchheim zu Jesingen am Ortsrand.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Untersuchungsfläche grenzt direkt an das Wohngebiet im Nord-Westen in Jensingen an. Es kann von einer integrierten Lage ausgegangen werden.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Im Osten grenzt das Wohngebiet an sowie im südlichen Bereich, jedoch wird hier die Fläche von der Lindach getrennt. Im Westen und Süd-Westen befinden sich mehrere Sportrasen. Die nördlichen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche selbst wird landwirtschaftlich genutzt.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	überwiegend privat, Teilflächen städtisch, mehrere Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	nein	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Landwirtschaftliche Fläche
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten) Landwirtschaftliche Randeinwirkungen, Sportplätze Keine Vorbelastung – Lärmpegel 52 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Keine Betroffenheit
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	Teilfläche Gesamtkonzept Sportpark am und um das Stadion
Sonstiges	---

3 Umweltbelange	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Gegenüber der tatsächlichen Nutzung Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft <u>Ergebnis</u> Landwirtschaftliche Nutzflächen sind grundsätzlich von Bedeutung für die Bevölkerung
Auswirkungen auf die Fläche	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Bezüglich des Schutzguts Fläche stellt das Vorhaben gegenüber der bestehenden Ausweisung im FNP keine nennenswerte Veränderung dar. Gegenüber der bisherigen Ausweisung als Sportfläche ist die vorgesehene Ausweisung als gemischte Baufläche für das Schutzgut Fläche aufgrund des Verhältnisses von Nutzfläche zu versiegelter Fläche günstiger <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE bzw. Mehrstöckige

	Bebauung für möglichst viel nutzbare Gewerbefläche <u>Ergebnis</u> Sehr geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> *Biotope und Biologische Vielfalt:* Gegenüber der tatsächlichen bestehenden Nutzung gehen durch Überbauung landwirtschaftliche Flächen in Form von Acker und sehr kleinflächig Grünland sowie eine kleine Obstbaumwiese verloren. Der Bereich ist im bestehenden Flächennutzungsplan jedoch bereits als Sportfläche ausgewiesen, eine Umwidmung zu einer gemischten Baufläche stellt demgegenüber keine zusätzliche Beeinträchtigung dar. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt wertvoller Einzelbäume (im Südosten), Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken <u>Ergebnis</u> Aufgrund der bereits bestehenden Festsetzung im FNP geringes Konfliktpotenzial
	Relevanz für europarechtlich geschützte Arten Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen Schmetterlinge: Potenziell Bläulinge in der Wiese Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen Vögel: Potenzielle Habitate für Freilandbrüter (aufgrund der Siedlungs- und Gehölzkulissen jedoch unwahrscheinlich), Potenzielle Habitate für Baumfreibrüter und Gebüschbrüter (Baumhöhlen wurden nicht nachgewiesen, allerdings ist ein Vorkommen von Höhlenbrütern nicht gänzlich ausgeschlossen) Zauneidechsen: Vorkommen an den Wegrändern nicht ausgeschlossen <u>Ergebnis</u> Potenzielle Vorkommen sind unwahrscheinlich oder nur punktuell möglich und somit leicht zu vermeiden. → Geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Boden	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Im Gebiet liegt kalkhaltiger Brauner Auenboden aus Auenlehm über Fluss- und Bachschotter vor. Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislaufmittel bis hoch, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch,

	Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist unversiegelt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption <u>Ergebnis</u> Hohes Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf Wasser	➔Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Das Gebiet liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation und wird überdeckt von einer Altwasserablagerung, die als wirksame Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit fungiert (LGRB). Die Obtususton- und Jurensismergel- Formation weisen eine geringe Durchlässigkeit auf. Der Eingriffsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Quellen-Schutzgebietes. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial gegenüber Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Verringerung der Grundwasserneubildung und Schadstoffeintrag	
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaus-	➔ Konfliktpotenzial	

	<u>Auswirkungen</u> Freilandklimatop mit Funktionserfüllung als Kaltuftsammel- und Kaltluftproduktionsgebiet sowie mit bedeutender Klimaaktivität für den angrenzenden Siedlungsraum und hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen. Klimaaktivität geht durch Überbauung und Versiegelung verloren. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets <u>Ergebnis</u> Verlust klimatisch wirksamer Flächen → Mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Gegenüber der momentanen tatsächlichen Nutzung geht bei Überbauung der Blickbezug der bestehenden Siedlung in die freie Landschaft verloren. Aufgrund der überwiegenden Nutzung als Ackerfläche anthropogen überformt, wenig vielfältig und von mäßiger Eigenart sowie Schönheit. Bei der Umwidmung zu einer gemischten Baufläche geht die bisher geplante Erholungsfunktion als Sportfläche verloren. Momentan dient die Fläche zur Naherholung für Spaziergänger, Jogger, etc. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Ausweisung einer Sportfläche an anderer Stelle <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotential
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> <u>Ergebnis</u> Nach aktuellem Kenntnisstand geringes Konfliktpotenzial
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	➔ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt[1]
	<u>Störfallbetriebe</u>: ➔ Konfliktpotenzial Keine in näherer Umgebung
	<u>Hochwasser</u>: ➔ Konfliktpotenzial Derzeit keine Konflikte erkennbar
	<u>Erdbeben</u>: ➔ Konfliktpotenzial Erdbebenzone 0

[1] Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plangebieten	keine

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Café Bäcker Mayer Kirchheim, Edeka, Lidl, Apotheke	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur		
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen 450 m Städtischer Kindergarten Jesingen	
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule 1400 m Lindachschule Jesingen	
	➔ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Entwicklung eines gemischten Quartiers. Standort kann einen Beitrag zum preiswerten Wohnen leisten.	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Veränderte Körnung ist vorstellbar.	

5 Ökonomische Aspekte		
Aufwand technische Infrastruktur		
Verkehrserschließung	Äußere Erschließung vorhanden und ggf. zu ertüchtigen	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Jesinger Halde (Heerweg)“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden	
	Anschluss müsste vermutlich vor RÜB 9 erfolgen, nächster Vorfluter Lindach oder Trinkbach, kein Trennsystem vorhanden, Fläche nicht im AKP berücksichtigt	
Außengebietswasser	bedingt, aufgrund des geringen Gefälles	
Energetische Versorgung		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich, aufgrund der Lage und der Größe des Gebiets in Bezug auf technische	

(Inselnetz)	Umsetzung und Wirtschaftlichkeit zu prüfen.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

6 Mobilität		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich mittlerem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial bei Erschließung über Wohnstraßen (mittleres zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 850 Wege/ Werktag). Im Fall zusammenhängender Gebietsentwicklungen (K-09, J-07) ist eine vertiefte Betrachtung sich ggf. überlagernder verkehrlicher Wirkungen erforderlich.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Keine direkte Anbindung an übergeordnetes Straßennetz. Erschließung über Lindachstraße (Wohnstraße) bedingt verträglich. Rückwärtige Erschließung über Fauslerstraße durch Wohngebiet bedingt verträglich und mit Inanspruchnahme Gebiet J-07.	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Fauslerstraße 380 m / Takt: stündlich; zu Schulzeiten im 15-Minuten-Takt / 6 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, Fußweg vorhanden	

7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

▼ verkehrliche Abwicklung

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als bedingt empfehlenswert eingestuft.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen
Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind: ▼ Gegenüber der tatsächlichen Nutzung Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen ▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung ▼ Verlust klimatisch wirksamer Flächen
Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial Geringes Konfliktpotenzial
Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen Konfliktauslösende Restriktion ▼ keine
Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung
• Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption • Erhalt wertvoller Einzelbäume (im Südosten), Durchgrünung des Baugebiets
Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung
• Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung
Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung
• Geringes Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

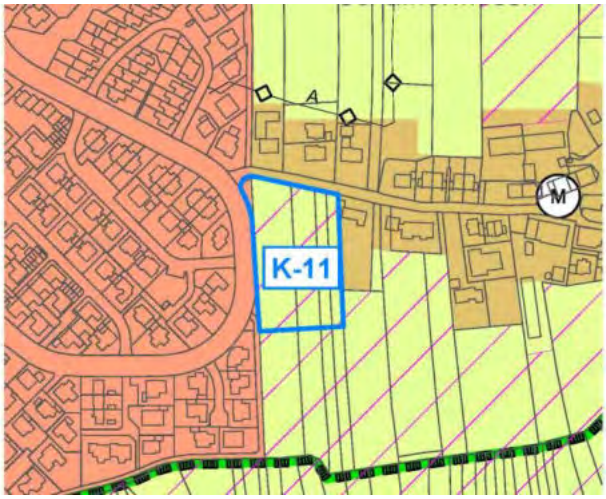
8 Gesamtbewertung der Fläche	**II**
Fläche wird nur bedingt zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.	

Stand 04.08.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-11

Baufläche „Östlich Laubersberg“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	6.755 m² - 0,7 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Wohnbaulicher Lückenschluss unter Berücksichtigung umliegender Siedlungsstruktur Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 55 EW zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 26 WE zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Landwirtschaftliche Nutzung



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Untersuchungsfläche liegt auf Gemarkung Kirchheim. Die Fläche befindet sich zwischen dem östlichen Ortsrand des Wohngebiet Schafhofs und dem westlichen Ortsrand des Weiler Schafhofs.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Untersuchungsfläche grenzt direkt an die Ausläufer des Wohngebiets Schafhof im Osten an. Es kann von einem Lückenschluss ausgegangen werden.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Westlich und südlich angrenzend befindet sich das Wohngebiet Schafhof, welches von Individualwohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung sowie wenigen Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Im Nord-Osten befindet sich ein Landschafts- und Vogelschutzgebiet bestehend aus dichten Baumbeständen, Streuobstwiesen, Äckern, naturnahen Bachabschnitten und den Schafhofwiesen. Im Süden und Osten kommen lediglich Streuobstwiesen auf den Schafhofäckern vor. Die Fläche selbst besteht aus unterteilten Streuobstwiesen.
Topografische Lage	Die Fläche ist gänzlich eben.
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat mehrere Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: ja FFH- und Vogelschutzgebiet: ja; gesamte Fläche Vogelschutzgebiet Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: ja Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein	

	Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	nein	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Quelle: Regionalplan + Hr. Kümmerle Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG), PS. 3.2.1 (G), Regionaler Grünzug (VRG), PS 3.1.1 (Z), Keine Siedlungskategorie angegeben
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten) Landwirtschaftliche Randeinwirkungen Keine Vorbelastung – Lärmpegel 48 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Ja; Biotopverbund mittlerer Standort (Kernfläche)
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

3 Gesamtbewertung der Fläche	**IV**
Aufgrund übergeordneter Restriktionen und sonstiger Zielvorgaben ist eine Entwicklung erschwert. Fläche wird nicht weiter betrachtet.	

Stand 27.05.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-12

Baufläche „Kröning Ohr“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	9.603 m² - 1,0 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Mit einem Rückbau des Verkehrsknoten und Anpassung der Situation am Kreuzungsbereich B297 / Lenninger Straße kann die Fläche für verdichtetes Wohnen aktiviert werden. Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 80 EW zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 40 WE zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Verkehrsfläche und Verkehrsgrünfläche

Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Untersuchungsfläche liegt auf einer Verkehrsfläche in Richtung B297. Die Fläche befindet sich im südlichen Teil des Siedlungsgebietes Bohnau am Ortsrand.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Fläche grenzt an ein Hochhaus sowie an Reihenhäuser im Bohnau. Es kann von einer integrierten Lage ausgegangen werden.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Quelle: Stadtplan + Luftbild Das Untersuchungsgebiet am Ortsrand wird im Nord-Westen umgeben von Individualbebauung; im Nord-Osten und Süd-Osten dagegen von Reihenhäusern. Im Süd-Westen grenzt ein Hochhaus an. Das Gebiet wird von einer Verkehrsstraße umschlossen. Die Fläche selbst besteht aus einer Wiese mit Baumbeständen sowie einer kurvigen Verkehrsstraße.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet, welches am äußeren Rand abfällt zur Straße
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	überwiegend städtisch; ausgeschlossen Verkehrsfläche (Eigentümer Bund)

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: ja, aber nur im Straßenbereich	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	nein	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Keine ausgewiesene Nutzung
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten) Verkehrslärmeinwirkung im Nord-Westen durch B297 Lärmpegel zwischen 62 dB und 74 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	nein
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	Fläche ist Teil des Sanierungsgebietes Dettinger Weg. Maßnahme zur Aktivierung der Fläche ist im Maßnahmenkonzept bereits beschrieben.
Sonstiges	---

3 Umweltbelange		
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	➔ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Keine Beeinträchtigungen gegenüber der bestehenden Ausweisung im FNP <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotential	
Auswirkungen auf die Fläche	➔ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Bezüglich des Schutzguts Fläche stellt das Vorhaben gegenüber der bestehenden Ausweisung im FNP keine nennenswerte Veränderung dar. Gegenüber der bisherigen Ausweisung als Verkehrsgrünfläche stellt die vorgesehene Ausweisung als Wohnbaufläche für das Schutzgut Fläche eine Beeinträchtigung dar. Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich und somit generell um eine günstige Lage bzgl. dem Schutzgut Fläche. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE	

	<u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> *Biotope:* Verlust einer Verkehrsgrünfläche mit Wiesennutzung und einigen Einzelbäumen und Sträuchern *Biologische Vielfalt:* Das Gebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzungen von mittlerer biologischer Vielfalt. Durch eine Bebauung findet ein Verlust der vorhandenen Strukturen statt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt wertvoller Einzelbäume, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken <u>Ergebnis</u> Aufgrund der inselartigen Lage zwischen Verkehrsflächen und der dadurch besonderen Bedeutung für das Schutzgut Biotope und Arten → mittleres Konfliktpotenzial
	Relevanz für europarechtlich geschützte Arten Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen Schmetterlinge: Potenziell Bläulinge in der Wiese Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen Vögel: Potenzielle Habitate für Baumfreibrüter und Gebüschbrüter (Baumhöhlen wurden nicht nachgewiesen, allerdings ist ein Vorkommen von Höhlenbrütern nicht gänzlich ausgeschlossen) Zauneidechsen: Vorkommen unwahrscheinlich aber nicht gänzlich ausgeschlossen <u>Ergebnis</u> Potenzielle Vorkommen sind aufgrund der inselartigen Lage zwischen Verkehrsflächen unwahrscheinlich, jedoch wäre der Bereich im Falle eines relevanten Vorkommens aufgrund der umgebenden Siedlungsflächen von besonderer Bedeutung → Mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Boden	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Der Bereich ist in Teilen bereits versiegelt und wird dort durch eine Nutzungsänderung nicht zusätzlich beeinträchtigt. In den bisher unversiegelten Bereichen ist teilweise mit Versiegelungen und damit dem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen und teilweise mit einer Veränderung der Böden durch Modellierungen und Abgrabungen zu rechnen. Das Gebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und es liegen keine Bodendaten vor. Es wird aufgrund der bestehenden

	Nutzung jedoch davon ausgegangen, dass die vorhandenen Böden nur noch Restfunktionen besitzen <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption <u>Ergebnis</u> Verlust von Bodenfunktionen bereits vorbelasteter Böden → geringes Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf Wasser	➔Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Das Gebiet liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation und wird überdeckt von einer Altwasserablagerung, die als wirksame Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit fungiert. Die Obtususton- und Jurensismergel- Formation weisen eine geringe Durchlässigkeit auf. Der Eingriffsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Quellen-Schutzgebietes. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial gegenüber Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Verringerung der Grundwasserneubildung und Schadstoffeintrag	
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	➔ Konfliktpotenzial	

	<u>Auswirkungen</u> Verlust von klimaaktiven Flächen innerhalb eines bebauten Gebiets. Der Bereich gehört nach dem Klimaatlas des Verband Region Stuttgart zu einem Stadtrandklimatop, angrenzend an ein Gartenstadt- und ein Stadtklimatop. Der Bereich ist Teil eines bebauten Gebiets mit klimarelevanten Funktionen und geringer klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung z.B. Arrondierung, Schließen von Baulücken. Da es sich jedoch um einen Bestand mit zahlreichen größeren Bäumen innerhalb eines ansonsten überwiegend versiegelten Siedlungsbereich handelt, ist die Wertigkeit zumindest als mittel einzustufen <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets <u>Ergebnis</u> Verlust einer kleinräumigen klimaaktiven Fläche innerhalb eines bebauten Gebiets. Die Bedeutung der Fläche ist auch im Hinblick auf die durch den Klimawandel steigende Hitzebelastung im Sommer zu betrachten → mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Im Bereich findet keine Nutzung als Erholungsort statt. Durch den vorhandenen Baumbestand handelt es sich um einen das Ortsbild aufwertenden Grünbereich, dessen Verlust eine optisch negative Wirkung auf den Bereich hat. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Erhalt des bestehenden Baumbestandes, gute Durchgrünung des Baugebiets <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotential
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen und daher von potenzieller Bedeutung. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> <u>Ergebnis</u> Denkmale nicht vorhanden, archäologische Funde nicht bekannt. Nach aktuellem Kenntnisstand → geringes Konfliktpotenzial
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	➔ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt[1]
	<u>Störfallbetriebe</u>: ➔ Konfliktpotenzial

[1] Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

	Keine in näherer Umgebung	
	Hochwasser: ➔ Konfliktpotenzial Derzeit keine Konflikte erkennbar	
	Erdbeben: ➔ Konfliktpotenzial Erdbebenzone 0	
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plangebieten	keine	

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Bekleidungsgeschäft Flobeck Benz Wein- und Getränkemarkt Denn's Biomarkt Laden Dettinger Weg, Norma	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur		
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen 340 m Freiwaldau-Kindergarten 650 m Aichelberg-Kindergarten	
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule 900 m Raunerschule Gemeinschaftsschule	
	➔ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Je nach Geschossigkeit kann sich eine hohe Dichte einstellen. Standort kann einen Beitrag zum preiswerten Wohnen leisten.	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Keine aufzunehmenden kleinteilige Körnung im Umfeld vorhanden, weshalb auch eine Bebauung mit solitären Baukörpern vorstellbar ist.	

5 Ökonomische Aspekte		
Aufwand technische Infrastruktur		
Verkehrserschließung	Äußere Erschließung vorhanden und dringend zu ertüchtigen	
Ver- und Entsorgung	Keine Aussage möglich, abhängig vom städtebaulichen Konzept	
	Anschluss in Richtung Bulkesweg, nächster Vorfluter Jauchertbach, kein Trennsystem vorhanden, Fläche im AKP mit Befestigungsgrad 50 % berücksichtigt	
Außengebietswasser	Nein	
Energetische Versorgung		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich, aber technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit muss in Abhängigkeit zur konkreten Erschließung geprüft werden.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

6 Mobilität		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich geringem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial bei Rücknahme Verkehrsflächen durch Umbau Knotenpunkt B 297/ Lenninger Straße und Erschließung über Aichelbergstraße/ Bulkesweg (geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 300 Wege/ Werktag).	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Derzeit keine Erschließung bzw. Gebietsentwicklung möglich, durch Umbau Knotenpunkt B 297/ Lenninger Straße mit Rückbau Verkehrsflächen ergibt sich eine verträgliche Erschließungsoption über Aichelbergstraße und Bulkesweg.	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Spielplatz 120 m / Takt: halbstündig / 2 Linien Bulkesweg 200 m / Takt: halbstündig / 2 Linien Bohnauhaus 500 m / Takt: stündlich / 2 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, Fußweg vorhanden	

7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

- ▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur
- ▲ Nachverdichtungspotenzial
- ▲ verkehrliche Abwicklung

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ Herstellung der Erschließung

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als empfehlenswert eingestuft.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Verlust einer Verkehrsgrünfläche mit Wiesennutzung und einigen Einzelbäumen und Sträuchern
- ▼ Verlust einer kleinräumigen klimaaktiven Fläche innerhalb eines bebauten Gebiets

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Mittleres Konfliktpotenzial

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen
Konfliktauslösende Restriktion

- ▼ HQ100 aber nur im Straßenbereich

Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung

- Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption
- Erhalt wertvoller Einzelbäume, Durchgrünung des Baugebiets

Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung
• Eigentumssituation lässt auf eine zügigere Realisierung schließen, da wenig Beteiligte • Verkehrlicher Umbau Lenninger Straße ist Voraussetzung der Entwicklung des Standortes
Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung
• Mittleres Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

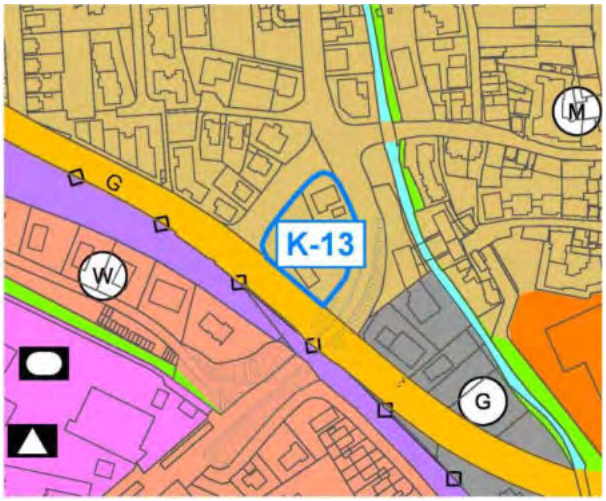
8 Gesamtbewertung der Fläche	**I**
Fläche wird zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.	

Stand 21.09.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-13

Baufläche „Brücke Hahnweidstraße“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	3.404 m³ - 0,3 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Nachverdichtungspotenzial und städtebauliche Reparatur Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 25 EW zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 12 WE zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Gemischte Bauflächen



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Das Untersuchungsgebiet befindet sich in Kirchheim am Rande der Innenstadt
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Entfernung zur Innenstadt beträgt circa 400 Meter und weitere Mischgebiete umschließen die Untersuchungsfläche. Es kann von einer Nachverdichtung ausgegangen werden.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche wird umgeben von Mischgebieten mit einer angrenzenden südlichen Verkehrsstraße. Die Fläche ist zentral mit guter Anbindung. Die Fläche selbst ist bereits versiegelt mit einem Nachverdichtungspotenzial.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat mehrere Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		**nein**	Fläche ist bereits im FNP enthalten. Für Nachverdichtung ist Bebauungsplan zu erstellen.

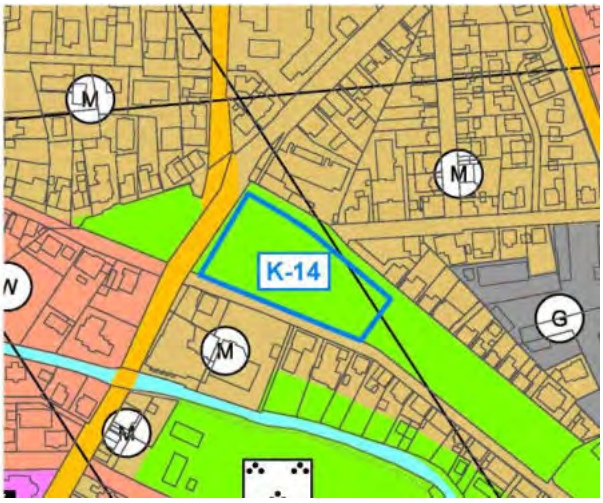
1 Gesamtbewertung der Fläche	**VI**
Fläche bleibt im FNP enthalten.	

Stand 12.03.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-14

Baufläche „Ziegelwasen“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	5.776 m² - 0,6 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Neuordnung der Parkierung soll Flächen bspw. für Wohnungsbau freigeben. Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 50 EW zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 25 WE zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Grünfläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich in Kirchheim am Rande der Innenstadt zwischen mehreren Siedlungsgebieten
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Fläche wird direkt umgeben von Wohn und Mischgebieten. Der Fußweg zur Innenstadt beträgt circa 350 Meter. Eine integrierte Lage ist möglich.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die nördlichen sowie südlichen Angrenzungen bestehen aus Mischgebieten. Im Süd-Westen befindet sich ein Wohngebiet. Geprägt ist das Gebiet von Individualwohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung sowie wenigen Mehrfamilienhäusern. Die Fläche selbst besteht aus einer Parkanlage und wird im Osten und Süden von weiteren Parkanlagen erweitert.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	ausschließlich städtisch

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	nein	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Keine Nutzung ausgewiesen
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten) Keine Vorbelastung – Lärmpegel 52 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	nein
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

3 Umweltbelange		
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	➔ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von Parkplätzen und der Fläche als Festgelände <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Schaffen von Parkplätzen als Ersatz Alternativstandort Festplatz <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotential	
Auswirkungen auf die Fläche	➔ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Bezüglich des Schutzguts Fläche stellt die Ausweisung eines Wohn- oder Mischgebiets gegenüber dem aktuellen Bestand (Parkplatz) eine effektivere Nutzung der Fläche und somit eine Aufwertung im Schutzgut Fläche dar. Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich und somit generell um eine günstige Lage bzgl. dem Schutzgut Fläche. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE bzw. Mehrstöckige Bebauung für möglichst viel nutzbare Gewerbefläche	

	<u>Ergebnis</u> Sehr geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> *Biotope und Biologische Vielfalt:* Gegenüber der tatsächlichen bestehenden Nutzung geht eine Parkplatzfläche verloren. Die Parkplatzfläche wird randlich von zahlreichen älteren Bäumen eingefasst, die durch eine Umnutzung der Fläche verloren gehen könnten. Der Bereich ist insgesamt von geringer biologischer Vielfalt, die Einzelbäume stellen jedoch v.a. in Betracht der angrenzenden bebauten Bereiche wertvolle Elemente dar. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt der bestehenden Bäume, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken <u>Ergebnis</u> Aufgrund der überwiegenden Nutzung als Parkplatz im Falle eines Erhalts der Bäume geringes Konfliktpotenzial. Bei Entfernung der Bäume erhöht sich das Konfliktpotenzial
	<u>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</u> Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen Vögel: Potenzielle Habitate für Baumfreibrüter (Baumhöhlen wurden nicht nachgewiesen, allerdings ist ein Vorkommen von Höhlenbrütern nicht gänzlich ausgeschlossen) Zauneidechsen: Vorkommen in Randbereichen nicht ausgeschlossen <u>Ergebnis</u> Potenzielle Vorkommen sind unwahrscheinlich oder nur punktuell möglich und somit verhältnismäßig leicht zu vermeiden. → Geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Boden	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Der Bereich ist zum Großteil bereits versiegelt und wird dort durch eine Nutzungsänderung nicht zusätzlich beeinträchtigt. In den bisher unversiegelten Bereichen ist teilweise mit Versiegelungen und damit dem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen und teilweise mit einer Veränderung der Böden durch Modellierungen und Abgrabungen zu rechnen. Das Gebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und es liegen keine Bodendaten vor. Es wird aufgrund der bestehenden Nutzung jedoch davon ausgegangen, dass die vorhandenen Böden nur noch Restfunktionen besitzen

	<u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption <u>Ergebnis</u> Verlust von Bodenfunktionen bereits vorbelasteter Böden → geringes Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf Wasser	➔Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Das Gebiet liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation und wird überdeckt von einer Altwasserablagerung, die als wirksame Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit fungiert. Die Obtususton- und Jurensismergel- Formation weisen eine geringe Durchlässigkeit auf. Der Eingriffsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Quellen-Schutzgebietes. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial gegenüber Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Verringerung der Grundwasserneubildung und Schadstoffeintrag	
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	➔ Konfliktpotenzial	

	<u>Auswirkungen</u> Verlust von klimaaktiven Flächen innerhalb eines bebauten Gebiets. Der Bereich gehört nach dem Klimaatlas des Verband Region Stuttgart zu einem Stadtrandklimatop. Der Bereich ist Teil eines bebauten Gebiets mit bedeutenden klimarelevanten Funktionen und erheblicher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung z.B. Arrondierung, Schließen von Baulücken. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Erhalt der bestehenden Bäume, Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets <u>Ergebnis</u> Verlust klimatisch wirksamer Flächen → Mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Gegenüber der tatsächlichen Nutzung stellt die Nutzungsänderung keine Beeinträchtigung dar. Bei der bisherigen Widmung als Grünfläche im FNP hat eine Änderung negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da sie im besiedelten Bereich eine Art „grüne Insel“ darstellt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> gute Durchgrünung des Baugebiets <u>Ergebnis</u> Aufgrund der momentanen Nutzung geringes Konfliktpotential
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> <u>Ergebnis</u> Denkmale nicht vorhanden, archäologische Funde nicht bekannt. Nach aktuellem Kenntnisstand → geringes Konfliktpotenzial
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	➔ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt[1]
	<u>Störfallbetriebe</u>: ➔ Konfliktpotenzial Keine in näherer Umgebung
	<u>Hochwasser</u>: ➔ Konfliktpotenzial Derzeit keine Konflikte zu erwrten
	<u>Erdbeben</u>: ➔ Konfliktpotenzial Erdbebenzone 0
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plan-	keine

[1] Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

gebieten	

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungs-einrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Aldi Süd Café Bäcker Mayer Kirchheim Penny	
Lage zu Gemeinbedarfs-einrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur		
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen 500 m Teck-Kindergarten 300 m St. Gabriel-Kindergarten 400 m Gemeindehaus-Kindergarten	
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule 400 m Freihof-Grundschule	
	➔ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Es ist faktisch aufgrund der bereits bestehenden Bestandsbebauung mit einer geringeren Quantität zu rechnen. Eine Eignung für die Option preiswertes Wohnen kann ermöglicht werden.	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Denkbar wäre ein Weiterbauen der im Sinne der größeren Struktur oder eine gemischte Quartierslösung.	

5 Ökonomische Aspekte		
Aufwand technische Infrastruktur		
Verkehrserschließung	Äußere Erschließung vorhanden und dringend zu ertüchtigen	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Obere oder untere Steinstraße“ möglich, Hauptversorgungsleitung vorhanden und keine Hausanschlussleitung vorhanden	
	vermutlich Anschluss in Richtung "Untere Steinstraße" möglich, nächster Vorfluter Lindach, kein Trennsystem vorhanden, Fläche im AKP mit Befestigungsgrad 60 % berücksichtigt	
Außengebietswasser	Nein	
Energetische Versorgung		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich, aufgrund der Lage des Gebiets in Bezug auf technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit zu prüfen.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	

Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

6 Mobilität		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich geringem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial bei Erschließung über Schlierbacher Straße (geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 150 Wege/ Werktag, abzüglich entfallendem Verkehr vom Parkplatz). Hinweis: Parkplatz hat hohe Bedeutung für Berufspendler, hier müssten ggf. adäquate Parkmöglichkeiten gefunden werden.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Erschließung über Untere Steinstraße und Obere Steinstraße mit direkter Anbindung an das übergeordnete Straßennetz zur Schlierbacher Straße.	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Ziegelwasen 50 m / Takt: stündlich / 6 Linien Teckstraße 150 m /Takt: stündlich / 6 Linien Schlierbacher Dreieck 400 m / Takt: stündlich / Linien 3	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, Fußweg vorhanden	

7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

- ▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur
- ▲ höherwertigere Nutzung auf bereits versiegelter Fläche

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ verkehrliche Abwicklung – Ersatzstandort Parkplätze

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als empfehlenswert eingestuft.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen
Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind: ▼ Verlust von Parkplätzen und der Fläche als Festgelände ▼ Verlust klimatisch wirksamer Flächen
Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial Geringes Konfliktpotenzial
Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen Konfliktauslösende Restriktion ▼ keine
Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung
• Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption • Erhalt der bestehenden Bäume, Durchgrünung des Baugebiets
Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung
• Eigentumssituation lässt auf eine zügige Realisierung schließen
Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung
• Geringes Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

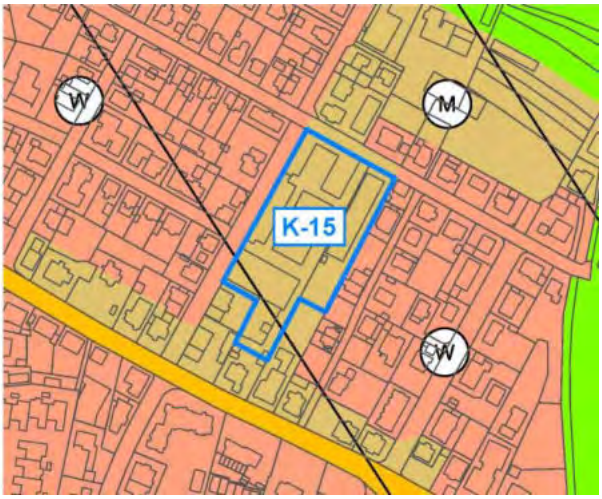
8 Gesamtbewertung der Fläche	**I**
Fläche wird zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.	

Stand 04.08.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-15

Baufläche „Schempp Hirth + AMK“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	8.268 m² - 0,8 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Verlagerung des lärmintensiven Gewerbes und Ansiedlung von das Wohnen nicht störendem Gewerbe in Verbindung mit Wohnnutzung. Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 65 EW zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 30 WE zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Gemischte Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Gemischte Baufläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Untersuchungsfläche befindet sich in Kirchheim westlich der Innenstadt.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Der Abstand zur Innenstadt beträgt 350 Meter in einer integrierten Lage. Es besteht Nachverdichtungspotenzial.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche selbst ist eine bebaute Gewerbefläche. Umgeben wird die Fläche von einem Wohn- und Mischgebiet. Das Freibad befindet sich im Osten. Südlich der Fläche verläuft die Jesinger Straße.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat Zwei Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		**nein**	Fläche ist bereits im FNP enthalten. Für Nachverdichtung ist Bebauungsplan zu erstellen.

1 Gesamtbewertung der Fläche	**VI**
Fläche bleibt im FNP enthalten.	

Stand 12.03.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-16

Baufläche „Würstlesberg“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	149.233 m² - 14,9 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Nachverdichtungspotenzial auf den größeren Grundstücken schöpfen. Es ist faktisch aufgrund der bereits bestehenden Bestandsbebauung mit einer deutlich geringeren Quantität zu rechnen, sodass der regionalplanerische Ansatz von 80 EW/ha nicht umgesetzt werden kann. Eine Eignung für die Option preiswertes Wohnen wird nicht gesehen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Wohnbaufläche

Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche betrifft das Wohngebiet im Norden Kirchheims auf dem Würstlesberg am Ortsrand.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Fläche befindet sich auf dem Würstlesberg und besteht aus einem Wohngebiet am Rande des Hohen Reisach. Der Abstand zur Innenstadt beträgt einen Kilometer.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Sieglungsfläche ist geprägt von einer Individualbebauung in Form von Ein- und wenigen Mehrfamilienhäusern mit großzügigen Gärten. Nördlich befinden sich der Wasserturm und das Natura 2000-Gebiet Hohes Reisach, welches der Erholung dient. Außerdem ist der Waldfriedhof im Nordosten.
Topografische Lage	Abwechselnd steile Hanglage
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat, lediglich Straßen städtisches Eigentum mehrere Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		**nein**	Fläche ist bereits im FNP enthalten. Für Nachverdichtung ist Bebauungsplan zu erstellen.

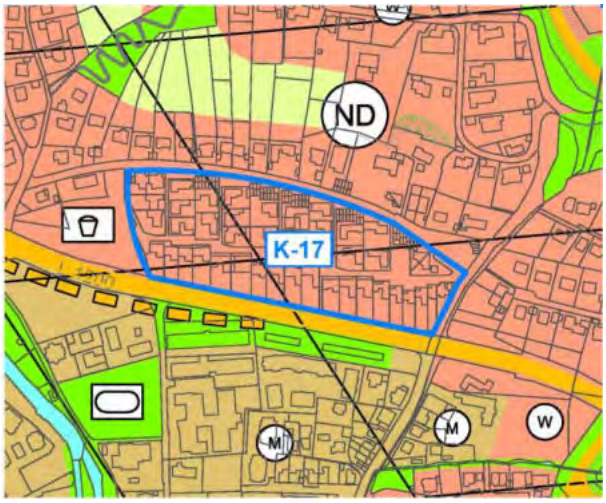
1 Gesamtbewertung der Fläche	**VI**
Fläche bleibt im FNP enthalten.	

Stand 12.03.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-17

Baufläche „Kitteneshalde“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	26.819 m² - 2,7 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Nachverdichtung durch Aufstockungsmöglichkeiten Durch Nachverdichtung soll der regionalplanerische Ansatz von 80 EW/ha angestrebt werden.
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Wohnbaufläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich im südlichen Teil des Würstlesberges angrenzend zur L1200.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Fläche ist bereits ein Siedlungsgebiet mit einer Entfernung von weniger als 900 Metern bis zur Innenstadt. Im Osten und Westen grenzen weitere Wohngebiete an. Es besteht Nachverdichtungspotenzial.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche ist ein Wohngebiet auf einer mäßig steilen Hanglage und besteht aus einer Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung sowie wenigen Mehrfamilienhäusern. Südlich verläuft die L1200 und im Nord-Osten die Notzinger Straße.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat, lediglich Straßen städtisches Eigentum mehrere Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		**nein**	Fläche ist bereits im FNP enthalten. Für Nachverdichtung ist Bebauungsplan zu erstellen.

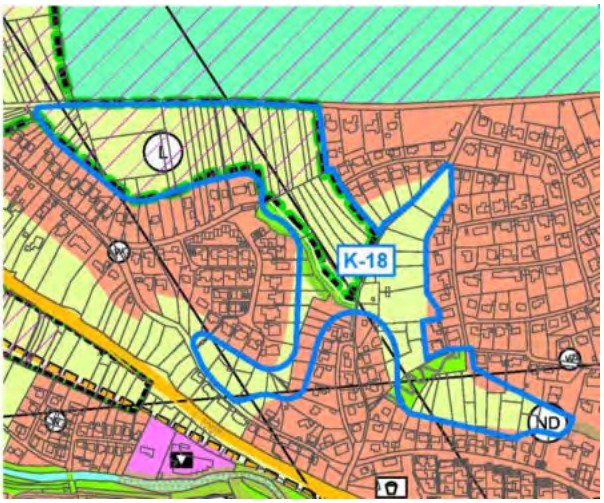
1 Gesamtbewertung der Fläche	**VI**
Fläche bleibt im FNP enthalten.	

Stand 12.03.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-18

Baufläche „Frischluftschneise Würstlesberg“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	121.876 m² - 12,2 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Fläche als Freifläche bewahren
Beabsichtigte Nutzungsart	Landwirtschaftliche Fläche
Bisherige Widmung FNP	Landwirtschaftliche Fläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich auf dem Würstlesberg angrenzend zum Hohen Reisach.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Fläche trennt drei Wohngebiete auf dem Würstlesberg.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Als landwirtschaftlich genutzte Fläche dient diese ebenso dem Kaltluftdurchfluss aus den unversiegelten Bereichen im Norden. Das Natura 2000-Gebiet grenzt nördlich der Fläche an.
Topografische Lage	Abwechselnd sehr steile Hanglage
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	überwiegend privat mehrere Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		**nein**	Fläche ist bereits als nicht bebaubare Fläche im FNP enthalten. Ggf. über spezielle Symbolik zusätzlich zu sichern.

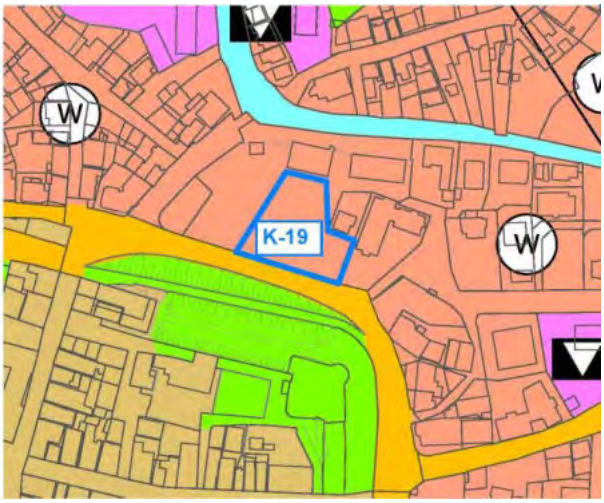
1 Gesamtbewertung der Fläche	**VI**
Fläche bleibt im FNP enthalten.	

Stand 12.03.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-19

Baufläche „Freifläche Finanzamt“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	2.037 m 2 – 0,2 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Fläche als Freifläche bewahren
Beabsichtigte Nutzungsart	Öffentliche Grünfläche (ggf. über spezielle Symbolik zusätzlich zu sichern)
Bisherige Widmung FNP	Wohnbaufläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt in der Kirchheimer Innenstadt am Finanzamt in der Alleenstraße.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Fläche ist umgeben von einem Wohngebiet innerhalb der Innenstadt.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche selbst ist eine Gemeinbedarfsfläche innerhalb der Innenstadt mit einer dichten Bebauung im Süden sowie einer angrenzenden Grünfläche. Auf umliegenden Flächen befinden sich vereinzelt weitere Gemeinbedarfsflächen.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: ja Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	nein	
Denkmalschutz	Ja; Alleenstraße 120 (Flst.Nr. 0-318) Ehem. Klosterhofmeisterei, dann Finanzamt, stattlicher Fachwerkbau mit Vorstößen auf zwei gemauerten Geschossen, rundbogiges profiliertes Portal, bez. 1626	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet, Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten) Keine Vorbelastung- 48 db (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	nein
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

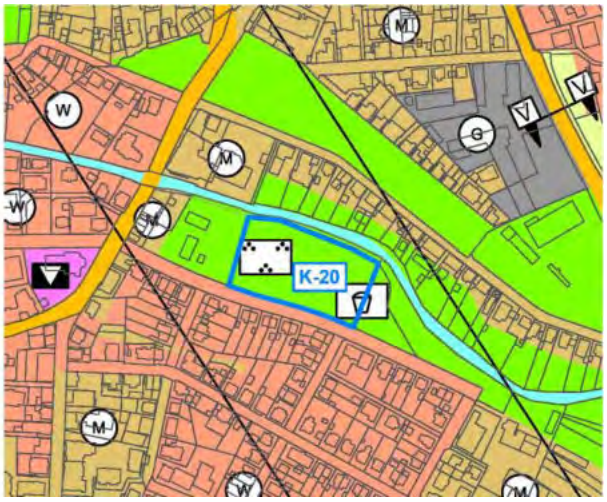
3 Gesamtbewertung der Fläche	**IV**
Fläche wird nicht weiter betrachtet, da keine Bebauung erfolgen soll.	

Stand 27.05.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-20

Baufläche „Klosterwiese“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	7.715 m² - 0,8 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Fläche als Freifläche bewahren
Beabsichtigte Nutzungsart	Öffentliche Grünfläche (ggf. über spezielle Symbolik zusätzlich zu sichern)
Bisherige Widmung FNP	Öffentliche Grünfläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich im Innenbereich auf einer Wiese zwischen mehreren Wohngebieten an der Lindach westlich eines Spielplatzes.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Eine Nachverdichtung ist hier möglich, da bereits Erschließung besteht und die Fläche von angrenzend bestehender Siedlung umgeben ist. Man kann von einer integrierten Lage ausgehen.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche befindet sich in angrenzender Lage zur Lindach. Die Fläche selbst besteht aus einer Wiese mit rahmenhaften Baumbeständen und wird im Norden, Süden und Westen von Individualwohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung sowie wenigen Mehrfamilienhäusern umgeben. Im Osten befinden sich verstärkt landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	ausschließlich städtisch

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		**nein**	Fläche ist bereits als öffentliche Grünfläche im FNP enthalten.

1 Gesamtbewertung der Fläche	**VI**
Fläche bleibt im FNP enthalten.	

Stand 12.03.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-21

Baufläche „Hägele“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	211.436 m² - 21,1 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Regionaler Gewerbeschwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistung Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung. Vorstellbar sind eher größere bis mittelgroße Gewerbegrundstücke oder ein wenige Einzelakteure.
Beabsichtigte Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Landwirtschaftliche Nutzung + 110-KV-Masten

Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich am Ortsrand südlich von Ötlingen im Westen des Gewerbegebietes.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Der nächstangrenzende Siedlungsbestand befindet sich im Westen in Ötlingen circa 400 Meter entfernt. Man kann von einer integrierten Lage ausgehen.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Im Osten und Nord-Osten der Fläche befinden sich Gewerbegebiete. Außerdem grenzt Schienenverkehr im Nord-Osten an die Fläche an. Im Westen befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Nord-Westen grenzt das Wohngebiet in Ötlingen an. Süd-westlich befindet sich der Stadtteil Lindorf und im Süden gänzlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Fläche selbst ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche am Ortsrand ahe der A8.
Topografische Lage	leicht Hanglage mit einem Gefälle in Richtung Nord-Osten
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	überwiegend privat, teilweise städtisch, mehrere Eigentümer.

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: ja Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	Ja, angrenzende Feldhecke	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	landwirtschaftliche Fläche im Westen und Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG) im Osten
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten) Randeinwirkung durch A8 Lärmpegel im Norden 63 dB (A) tags bis 73 dB im Süden
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Ja; Biotopverbund mittlerer Standort (Kernfläche und Suchraum 500 m)
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	Fläche wird im Gewerbeflächenentwicklungskonzept thematisiert
Sonstiges	---

3 Umweltbelange	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die der Nahrungsmittelproduktion dienen. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft <u>Ergebnis</u> Landwirtschaftliche Nutzflächen sind grundsätzlich von Bedeutung für die Bevölkerung, insbesondere bei solch einer Flächengröße → hohes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Fläche	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Erschließung ist weitgehend vorhanden und kann ohne große Flächenverluste umgesetzt werden. Es entsteht keine weitere Zerschneidung der Landschaft; das Vorhaben ist mit etwa 21 ha sehr großflächig. Durch eine Ausweisung der Gewerbefläche entstehen in Richtung A8 und K1204 „Restbereiche“, deren zukünftige Überbauung durch das Vorhaben begünstigt würde. Dies würde einen hohen Folgeflächenbedarf mit sich bringen.

	<u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge und mehrstöckige Bebauung für möglichst viel nutzbare Gewerbefläche, Abschließende Ausgestaltung des Siedlungsrandes <u>Ergebnis</u> Mit ca. 21 ha sehr großflächiger Bereich, zusätzlich Schaffung von „Baulücken“ → hohes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> *Biotope* Verlust sehr großflächiger landwirtschaftlicher Flächen, überwiegend als Acker und kleinflächig als Fettwiese genutzt. Außerdem auf einem kleineren Anteil der Fläche Verlust von Streuobstwiesen, teilweise mit Kleingartennutzung und Schuppen/ Hütten. *Biologische Vielfalt* Das Gebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzungen von geringer bis mittlerer biologischer Vielfalt. Durch eine Bebauung findet ein Verlust der vorhandenen Strukturen statt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt wertvoller Einzelbäume, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken <u>Ergebnis</u> Nur kleinflächig wertvolle Strukturen vorhanden → mittleres Konfliktpotenzial
	<u>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</u> Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen Schmetterlinge: Potenziell Bläulinge in den Wiesen Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen Vögel: Potenzielle Habitate für Freilandbrüter, für Baumfreibrüter, Gebüschbrüter, Nischenbrüter (Schuppen) und Höhlenbrüter Zauneidechsen: Vorkommen an Wegrändern und in Streuobstbereichen möglich <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Boden	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Im Bestand liegen zur einen Hälfte Mittel tiefes bis tiefes Kolluvium und Pseudogley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen vor, zur anderen Hälfte Pseudovergleyte Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehm

	Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislaufmittel bis hoch, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist unversiegelt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption <u>Ergebnis</u> → Hohes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Wasser	➔Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. In der nördlichen Hälfte liegt Arietenkalk-Formation mit einer Deckschicht aus Verschwemmungssediment vor, in der südlichen Hälfte Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation (Grundwassergeringleiter, mit einer Deckschicht aus Lößsediment. Beide Deckschichten mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und dadurch geringer Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen. Die Fläche ist unversiegelt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption <u>Ergebnis</u> Aufgrund großflächiger Versiegelungen bisher unversiegelter Bereiche mit geringer Empfindlichkeit mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	➔ Konfliktpotenzial

	<u>Auswirkungen</u> Der Bereich ist Teil eines Freilandklimatops und stellt eine Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität und Funktionen als Kaltluftproduktions- und Sammelgebiet dar. Durch die Nutzung als Gewerbegebiet gehen die Funktionen für den Klima- und Lufthaushalt verloren <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets <u>Ergebnis</u> Verlust einer großen klimaaktiven Freifläche. Die Bedeutung der Fläche ist auch im Hinblick auf die durch den Klimawandel steigende Hitzebelastung im Sommer zu betrachten→ hohes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust einer siedlungsnahen, jedoch strukturarmen Freifläche und Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege. Der Bereich ist wenig vielfältig und von geringer Eigenart sowie Schönheit. Von allen Seiten jedoch gut einsehbar. Erholungsnutzung durch Spaziergänger / Jogger auf den angrenzenden Wegen, ansonsten keine Erholungsfunktionen. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> gute Durchgrünung des Baugebiets sowie landschaftsgerechte Eingrünung <u>Ergebnis</u> Aufgrund der Vorbelastungen und der gegebenen Nutzung, der jedoch guten Einsehbarkeit und Siedlungsnähe mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> <u>Ergebnis</u> Denkmale nicht vorhanden, archäologische Funde nicht bekannt. → nach aktuellem Kenntnisstand geringes Konfliktpotenzial
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	➔ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt[1]
	<u>Störfallbetriebe</u>: ➔ Konfliktpotenzial

[1] Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

	Keine in näherer Umgebung	
	Hochwasser: ➔ Konfliktpotenzial Derzeit keine Konflikte erkennbar	
	Erdbeben: ➔ Konfliktpotenzial Erdbebenzone 0	
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plangebieten	keine	

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf)	Im 1000 m Radius Nahversorgungseinrichtungen in Ötlingen CAP-Markt, Lidl	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur		
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen 800 m Städtischer Kindergarten Uracher	
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule 900 m Eduard-Mörike-GHS Kirchheim-Ötlingen	
	➔ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung. Fläche soll gewerblich genutzt werden, daher keine Option für preiswertes Wohnen.	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	---	

5 Ökonomische Aspekte		
Aufwand technische Infrastruktur		
Verkehrserschließung	Äußere Erschließung vorhanden und intakt	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Zähringer Straße / Kruichling“ möglich, Hauptversorgungsleitung vorhanden und keine Hausanschlussleitung vorhanden	
	Anschluss in Richtung Heimenwiesen/Wielandstraße, kein Vorfluter vorhanden, kein Trennsystem vorhanden, Fläche im AKP mit Befestigungsgrad 70 % berücksichtigt	
Außengebietswasser	Zu berücksichtigen	
Energetische Versorgung		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich, aber technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit muss in Abhängigkeit zur konkreten Erschließung geprüft werden.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

6 Mobilität		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich mittlerem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial bei Anbindung an übergeordnetes Straßennetz (hohes zusätzliches Verkehrsaufkommen).	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Herstellung einer Erschließung mit direkter Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Zähringer Straße).	
Anbindung an den ÖPNV	Lindorfer Weg 200 m / Takt: stündlich / 4 Linien Kruichling 50 m / Takt: stündlich / 4 Linien Mörikeschule 900m / Takt: stündlich / 5 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, Fußwege gering vorhanden (mit Schulweg)	

7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur
▲ überschaubarer Erschließungsaufwand

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

▼ verkehrliche Abwicklung

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als bedingt empfehlenswert eingestuft.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

▼ Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die der Nahrungsmittelproduktion dienen
▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung
▼ Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
▼ Verlust einer großen klimaaktiven Freifläche
▼ Verlust einer siedlungsnahen, jedoch strukturarmen Freifläche und Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Mittleres Konfliktpotenzial

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen
Konfliktauslösende Restriktion

▼ Ja, angrenzende Feldhecke

Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung

- Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption
- Erhalt wertvoller Einzelbäume, Durchgrünung des Baugebiets

Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung
• Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung
Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung
• Mittleres Konfliktpotenzial– vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

8 Gesamtbewertung der Fläche	**III**
Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan wird kritisch gesehen.	

Stand 04.08.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-22a

Baufläche „Bohnau Süd westlicher Teil“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	64.000 m² - 6,4 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Nutzung als gewerbliche Baufläche in Verbindung zur Bohnau, da Wohnen aufgrund der Nähe zur Autobahn nicht umsetzbar. Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung. Vorstellbar sind eher größere bis mittelgroße Gewerbegrundstücke oder ein Einzelakteur.
Beabsichtigte Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Wohnbaufläche und Dauerkleingärten

Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich am Ortsrand westlich des Gewerbegebietes Bohnau im landwirtschaftlichen Bereich
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Der Abstand zur nächstgelegenen Siedlung ist mit weniger als 200 Metern angrenzend. Somit kann von einer integrierten Lage ausgegangen werden.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Im Nord-Osten befindet sich das Gewerbegebiet und westlich ein Wohngebiet in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung sowie wenigen Mehrfamilienhäusern. Im Süden verläuft die A8 entlang der Gemarkung mit einer größeren landwirtschaftlichen Fläche. Die Fläche selbst wird landwirtschaftlich genutzt.
Topografische Lage	Abwechselnd steile Hanglage
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	überwiegend privat, teilweise städtisch, mehrere Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	Ja, Schlehenhecke am Rand (kleiner Bereich im Osten)	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Keine Ausweisung
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten) Randeinwirkungen durch A8 bis 77 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlerer Standort (1000 m Suchraum)
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

3 Umweltbelange	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die der Nahrungsmittelproduktion dienen. Außerdem Beeinträchtigung der bisher beabsichtigten Nutzungsart als Wohnbau- und Kleingartenfläche <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft <u>Ergebnis</u> Hohes Konfliktpotential
Auswirkungen auf die Fläche	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Bezüglich des Schutzguts Fläche stellt das Vorhaben gegenüber der bestehenden Ausweisung im FNP keine nennenswerte Veränderung dar <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge und Mehrstöckige Bebauung für möglichst viel nutzbare Gewerbefläche <u>Ergebnis</u> geringes Konfliktpotenzial

Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> *Biotope* Gegenüber dem tatsächlichen Bestand Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen, überwiegend in Form von Acker, kleinflächig in Form von Rotationsgrünland und Beerstrauchkulturen. Außerdem Verlust eines Kleingartens und einer Baumgruppe im Süden. Kleinflächig im Westen tangierte geschützte Offenlandbiotope (westl. Grenzbereich) können durch eine angrenzende Bebauung direkt beeinträchtigt werden, sowie potenziell den Schutzstatus als Offenlandbiotop verlieren, wenn eine Lage in der Freien Landschaft nicht mehr gegeben ist. Gegenüber der bisherigen Ausweisung im FNP stellt eine zukünftige gewerbliche Nutzung im Bereich der bisher als Wohnbaufläche festgesetzten Flächen nur eine geringe zusätzliche Beeinträchtigung, im Bereich der bisher als Kleingartengebiet ausgewiesenen Fläche eine mittlere zusätzliche Beeinträchtigung dar. *Biologische Vielfalt* Der Bereich ist von geringer biologischer Vielfalt. Durch eine Überbauung gehen die vorhandenen Strukturen verloren; gegenüber der bisherigen Ausweisungen stellt dies aber keinen zusätzlichen Eingriff dar. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken <u>Ergebnis</u> Gegenüber der bestehenden Ausweisungen kaum zusätzlicher Eingriff, jedoch Betroffenheit gesetzlich geschützter Landschaftselemente → mittleres Konfliktpotenzial
	Relevanz für europarechtlich geschützte Arten Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen Schmetterlinge: Potenziell Bläulinge in den Wiesen Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen Vögel: Potenzielle Habitate für Freilandbrüter, für Baumfreibrüter, Gebüschbrüter, Nischenbrüter (Schuppen) und Höhlenbrüter Zauneidechsen: Vorkommen an Wegrändern und in Streuobstbereichen möglich <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Boden	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie

	durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Das Gebiet besteht zu einem kleinen Teil aus Terra fusca-Rendzina, Rendzina und Pararendzina und Pelosol aus toniger Fließerde im südwestlichen Bereich, so wie einem kleinen Bereich aus kalkhaltiger Brauner Auenboden aus Auenlehm im nördlichen Bereich. Der größte Anteil macht Pseudogley- und pseudovergleyte Parabraunerde aus Lösslehm oder lösslehmreichen Fließerden aus. Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis mittel, teils sehr hoch, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist nahezu unversiegelt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption <u>Ergebnis</u> Hohes Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf Wasser	➔Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Der Bereich lieht innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation (Grundwassergeringleiter). Darüber liegt eine Deckschicht aus Lößsediment mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und dadurch geringer Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen. Im Norden besteht ein kleiner Teil der Deckschicht aus Hochterrassenschotter (Porengrundwasserleiter, vielfach frei von Grundwasser) Die Fläche ist unversiegelt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption <u>Ergebnis</u> Aufgrund großflächiger Versiegelungen bisher unversiegelter Bereiche mit geringer Empfindlichkeit mittleres Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	➔ Konfliktpotenzial	

	<u>Auswirkungen</u> Der Bereich ist Teil eines Freilandklimatops und stellt eine Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität und Funktionen als Kaltluftproduktions- und Sammelgebiet dar. Im Süden und Südwesten angrenzend an ein Waldklimabiotop. Durch die Nutzung als Gewerbegebiet gehen die Funktionen für den Klima- und Lufthaushalt verloren <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets <u>Ergebnis</u> Verlust einer großen klimaaktiven Freifläche. Die Bedeutung der Fläche ist auch im Hinblick auf die durch den Klimawandel steigende Hitzebelastung im Sommer zu betrachten→ hohes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust einer siedlungsnahen, jedoch strukturarmen Freifläche und Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege. Der Bereich ist durch die A8 bereits vorbelastet, wenig vielfältig und von geringer Eigenart sowie Schönheit. Von zwei Seiten jedoch einsehbar. Erholungsnutzung durch Spaziergänger / Jogger auf den angrenzenden Wegen und dem Privatgarten im Süden. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> gute Durchgrünung des Baugebiets sowie landschaftsgerechte Eingrünung <u>Ergebnis</u> Aufgrund der Kleingartennutzung mittleres Konfliktpotential
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Kulturgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen und daher von potenzieller Bedeutung. Die bestehenden Gebäude und Lagerbereiche auf den Privatgrundstücken stellen Sachgüter dar, die durch eine Überbauung verloren gehen <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Rechtzeitiges Einbeziehen der zuständigen Behörden <u>Ergebnis</u> Nach aktuellem Kenntnisstand geringes Konfliktpotenzial
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	➔ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt[1]
	<u>Störfallbetriebe</u>: ➔ Konfliktpotenzial Keine in näherer Umgebung
	<u>Hochwasser</u>: ➔ Konfliktpotenzial

[1] Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

	Derzeit keine Konflikte erkennbar	
	Erdbeben: ➔ Konfliktpotenzial Erdbebenzone 0	
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plangebieten	keine	

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Norma, Gaststätte "Zum Hasen"	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur		
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen 50 m KiTa Schneckenhäusle 570 m Kindergarten Freiwaldau	
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule 400 m Teck-Grundschule	
	➔ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung. Fläche soll gewerblich genutzt werden, daher keine Option für preiswertes Wohnen.	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	---	

5 Ökonomische Aspekte		
Aufwand technische Infrastruktur		
Verkehrserschließung	Äußere Erschließung vorhanden und ggf. zu ertüchtigen bzw. Neubau übergeordnete Erschließung	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Tannenbergstraße / Am Lindele“ möglich, Hauptversorgungsleitung vorhanden und keine Hausanschlussleitung vorhanden	
	Aufgrund der topografischen Lage Anschluss anteilig in Richtung "Am Lindele" und „Tannenbergstraße“, nächster Vorfluter Gießnaubach und Jauchertbach, kein Trennsystem vorhanden, Fläche im AKP mit Befestigungsgrad 35 bzw. 70	

	% berücksichtigt, jeweils Bau von sehr langen Oberflächenwasserkanälen erforderlich	
Außengebietswasser	Nein	
Energetische Versorgung		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich, aber technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit muss in Abhängigkeit zur konkreten Erschließung geprüft werden.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

6 Mobilität		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich mittlerem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (hohes zusätzliches Verkehrsaufkommen). Verweis auf vorliegende verkehrliche Studie (November 2018). Im Fall zusammenhängender Gebietsentwicklungen (K-22a, K-22b, interkommunaler Gewerbestandort Hungerberg) ist eine vertiefte Betrachtung sich ggf. überlagernder verkehrlicher Wirkungen zwingend erforderlich.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Herstellung einer Erschließung mit direkter Anbindung an übergeordnetes Straßennetz (Tannenbergstraße / Einsteinstraße). Alternativ großräumige Erschließung über neue Straßenverbindung zwischen Einsteinstraße und B 465 (hoher baulicher Aufwand mit weiteren Restriktionen).	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Bohnau 200 m / Takt: stündlich / 1 Linie Freiwaldaustraße 400 m / Takt: halbstündig / 1 Linie Altvaterweg 200 m / Takt: halbstündig / 1 Linie	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, Fußweg vorhanden	

7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

▼ verkehrliche Abwicklung
▼ Wirtschaftlichkeit der Erschließung in Abhängigkeit von Größe und Dichte

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als bedingt empfehlenswert eingestuft.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

▼ Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die der Nahrungsmittelproduktion dienen
▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung
▼ Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
▼ Verlust einer großen klimaaktiven Freifläche
▼ Verlust einer siedlungsnahen, jedoch strukturarmen Freifläche und Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Mittleres Konfliktpotenzial

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen
Konfliktauslösende Restriktion

▼ Ja, Schlehenhecke am Rand (kleiner Bereich im Osten)

Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung

- Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption
- Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen, Durchgrünung des Baugebiets

Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung
• Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung
Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung
• Mittleres Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

8 Gesamtbewertung der Fläche	**II**
Fläche wird nur bedingt zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.	

Stand 04.08.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-22b

Baufläche „Bohnau Süd östlicher Teil“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	131.000 m² - 13,1 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Nutzung als Gewerbliche Baufläche in Verbindung zur Bohnau, da Wohnen aufgrund der Nähe zur Autobahn nicht umsetzbar. Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung. Vorstellbar sind eher größere bis mittelgroße Gewerbegrundstücke oder ein Einzelakteur.
Beabsichtigte Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Gewerbliche Baufläche

Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich am Ortsrand angrenzend zum Gewerbegebiet Bohnau nahe der Gemarkung im landwirtschaftlichen Bereich.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet Bohnau und liegt circa 300 Meter entfernt von der Siedlung im Nord-Westen.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Im Westen befinden sich Individualbebauungen in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung sowie wenigen Mehrfamilienhäusern. Im Nord-Osten grenzt das Gewerbegebiet Bohnau an. Südlich verläuft die A8 in unmittelbarer Nähe. Die Fläche selbst wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.
Topografische Lage	steile Hanglage in Richtung Nord-Osten.
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	überwiegend privat, teilweise städtisch, mehrere Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	nein	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Keine Ausweisung
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten) Randeinwirkungen durch A8 bis 83 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlerer Standort (1000 m Suchraum)
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

3 Umweltbelange	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die der Nahrungsmittelproduktion dienen, sowie Baumschule. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft <u>Ergebnis</u> Hohes Konfliktpotential
Auswirkungen auf die Fläche	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Bezüglich des Schutzguts Fläche stellt das Vorhaben gegenüber der bestehenden Ausweisung im FNP keine nennenswerte Veränderung dar. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge und Mehrstöckige Bebauung für möglichst viel nutzbare Gewerbefläche <u>Ergebnis</u> geringes Konfliktpotenzial

Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> *Biotope* Gegenüber dem tatsächlichen Bestand Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen, überwiegend in Form von Acker, kleinflächig in Form von Rotationsgrünland und Beerstrauchkulturen. Gegenüber der bisherigen Ausweisung im FNP stellt eine zukünftige gewerbliche Nutzung kein zusätzliche Beeinträchtigung dar, im Bereich der bisher als Grünfläche ausgewiesenen Fläche eine mittlere zusätzliche Beeinträchtigung dar. *Biologische Vielfalt* Der Bereich ist von geringer biologischer Vielfalt. Durch eine Überbauung gehen die vorhandenen Strukturen verloren; gegenüber der bisherigen Ausweisungen stellt dies aber keinen zusätzlichen Eingriff dar. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken <u>Ergebnis</u> Gegenüber der bestehenden Ausweisungen kaum zusätzlicher Eingriff → geringes Konfliktpotenzial
	Relevanz für europarechtlich geschützte Arten Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen Schmetterlinge: Potenziell Bläulinge in den Wiesen Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen Vögel: Potenzielle Habitate für Freilandbrüter, für Baumfreibrüter, Gebüschbrüter, Nischenbrüter (Schuppen) und Höhlenbrüter Zauneidechsen: Vorkommen an Wegrändern möglich <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Boden	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Das Gebiet besteht zu einem kleinen Teil aus Terra fusca-Rendzina, Rendzina und Pararendzina und Pelosol aus toniger Fließerde im südwestlichen Bereich, so wie einem kleinen Bereich aus kalkhaltiger Brauner Auenboden aus Auenlehm im nördlichen Bereich. Der größte Anteil macht Pseudogley- und pseudovergleyte Parabraunerde aus Lösslehm oder lösslehmreichen Fließerden aus. Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis mittel, teils sehr hoch, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel, Sonderstandort für

	naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist nahezu unversiegelt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption <u>Ergebnis</u> Hohes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Wasser	➔Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Der Bereich lieht innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation (Grundwassergeringleiter). Darüber liegt eine Deckschicht aus Lößsediment mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und dadurch geringer Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen. Im Norden besteht ein kleiner Teil der Deckschicht aus Hochterrassenschotter (Porengrundwasserleiter, vielfach frei von Grundwasser) Die Fläche ist unversiegelt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption <u>Ergebnis</u> Aufgrund großflächiger Versiegelungen bisher unversiegelter Bereiche mit geringer Empfindlichkeit mittleres Konfliktpotenzial

Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	➔ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Der Bereich ist Teil eines Freilandklimatops und stellt eine Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität und Funktionen als Kaltluftproduktions- und Sammelgebiet dar. Durch die Nutzung als Gewerbegebiet gehen die Funktionen für den Klima- und Lufthaushalt verloren <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets <u>Ergebnis</u> Verlust einer großen klimaaktiven Freifläche. Die Bedeutung der Fläche ist auch im Hinblick auf die durch den Klimawandel steigende Hitzebelastung im Sommer zu betrachten➔ hohes Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Verlust einer siedlungsnahen, jedoch strukturarmen Freifläche und Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege. Der Bereich ist durch die A8 bereits vorbelastet, wenig vielfältig und von geringer Eigenart sowie Schönheit. Von zwei Seiten jedoch einsehbar. Erholungsnutzung durch Spaziergänger / Jogger auf den angrenzenden Wegen. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> gute Durchgrünung des Baugebiets sowie landschaftsgerechte Eingrünung <u>Ergebnis</u> geringes Konfliktpotential	
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	➔ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Kulturgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen und daher von potenzieller Bedeutung. Die bestehenden Gebäude und Lagerbereiche auf den Privatgrundstücken stellen Sachgüter dar, die durch eine Überbauung verloren gehen; ebenfalls beeinträchtigt wird die Baumschuke <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Rechtzeitiges Einbeziehen der zuständigen Behörden <u>Ergebnis</u> Nach aktuellem Kenntnisstand geringes Konfliktpotenzial	
Anfälligkeit für schwere	➔ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt[1]	

[1] Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

Unfälle oder Katastrophen	Störfallbetriebe: ➔ Konfliktpotenzial Keine in näherer Umgebung	
	Hochwasser: ➔ Konfliktpotenzial Derzeit keine Konflikte erkennbar	
	Erdbeben: ➔ Konfliktpotenzial Erdbebenzone 0	
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plangebieten	keine	

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Norma, Gaststätte "Zum Hasen"	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur		
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen 650 m KiTa Schneckenhäusle 760 m Kindergarten Freiwaldau	
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule 400 m Teck-Grundschule	
	➔ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung. Fläche soll gewerblich genutzt werden, daher keine Option für preiswertes Wohnen.	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	---	

5 Ökonomische Aspekte		
Aufwand technische Infrastruktur		
Verkehrserschließung	Äußere Erschließung vorhanden und ggf. zu ertüchtigen bzw. Neubau übergeordnete Erschließung	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Tannenbergstraße / Am Lindele“ möglich, Hauptversorgungsleitung vorhanden und keine Hausanschlussleitung vorhanden	
	Aufgrund der topografischen Lage Anschluss anteilig in Richtung "Am Lindele" und „Tannenbergstraße“, nächster	

	Vorfluter Gießnaubach und Jauchertbach, kein Trennsystem vorhanden, Fläche im AKP mit Befestigungsgrad 35 bzw. 70 % berücksichtigt, jeweils Bau von sehr langen Oberflächenwasserkanälen erforderlich	
Außengebietswasser	Nein	
Energetische Versorgung		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich, aber technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit muss in Abhängigkeit zur konkreten Erschließung geprüft werden.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

6 Mobilität		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich mittlerem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (hohes zusätzliches Verkehrsaufkommen). Verweis auf vorliegende verkehrliche Studie (November 2018). Im Fall zusammenhängender Gebietsentwicklungen (K-22a, K-22b, interkommunaler Gewerbestandort Hungerberg) ist eine vertiefte Betrachtung sich ggf. überlagernder verkehrlicher Wirkungen zwingend erforderlich.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Herstellung einer Erschließung mit direkter Anbindung an übergeordnetes Straßennetz (Tannenbergstraße / Einsteinstraße). Alternativ großräumige Erschließung über neue Straßenverbindung zwischen Einsteinstraße und B 465 (hoher baulicher Aufwand mit weiteren Restriktionen).	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Bohnau 300 m / Takt: stündlich / 1 Linie Freiwaldaustraße 500 m / Takt: halbstündig / 1 Linie Altvaterweg 600 m / Takt: halbstündig / 1 Linie	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, Fußweg vorhanden	

7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte
Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht: ▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte: ▼ verkehrliche Abwicklung ▼ Wirtschaftlichkeit der Erschließung in Abhängigkeit von Größe und Dichte Gesamtbewertung Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als bedingt empfehlenswert eingestuft.
Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen
Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind: ▼ Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die der Nahrungsmittelproduktion dienen ▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung ▼ Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate ▼ Verlust einer großen klimaaktiven Freifläche
Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial Mittleres Konfliktpotenzial
Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen Konfliktauslösende Restriktion ▼ nein
Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung
• Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption • Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen, Durchgrünung des Baugebiets
Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung
• Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung

Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung
• Mittleres Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

8 Gesamtbewertung der Fläche	**II**
Fläche wird nur bedingt zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.	

Stand 21.09.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-23

Baufläche „Nördliche Stuttgarter Straße“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	22.132 m² - 2,2 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Fläche der großzügigen und untergenutzten Grundstücke besitzt Nachverdichtungspotenzial sowohl für nicht störendes Gewerbe, aber auch für gemischte Nutzung. Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 175 EW zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 85 WE zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Gemischte Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Gewerbliche Baufläche

Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich am Ortsrand angrenzend zur L1200.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtteil Ötlingen und liegt in isolierte Lage zur Stadtmitte. Im Nord-Osten befindet sich der Tennisplatz. Gleichzeitig wird die Fläche von gewerblichen Gebäuden umgeben.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche wird von Gewerbeflächen umgeben und liegt in unmittelbarer Nähe zu Ötlingen am Tennisplatz. Im Süden befindet sich Gewerbebetriebe; im Osten das Krankenhaus. Angrenzend zu der Fläche befindet sich ein kleines Wohngebiet aus Einfamilienhäusern. Die Fläche selbst ist bereits bebaut. Man kann von einer Nachverdichtung ausgehen. Unterirdisch verläuft ein Fabrikkanal.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	nein	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	Fläche mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung AS Spinnerei Stuttgarter Straße 106, Flächentyp Altstandort
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten) Randeinwirkungen durch L 1200 Keine Vorbelastung – Lärmpegel 54-69 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	nein
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	Auf einer Teilfläche läuft derzeit ein Bebauungsplanverfahren für ein Mischgebiet.
Sonstiges	---

3 Umweltbelange		
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	➔ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Möglicher Verlust von Hausgärten und Parkplätzen <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> <u>Ergebnis</u> Je nach Umgestaltung mittleres Konfliktpotential	
Auswirkungen auf die Fläche	➔ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Bezüglich des Schutzguts Fläche stellt das Vorhaben der Ausweisung eines Mischgebiets gegenüber der bestehenden Ausweisung im FNP als Gewerbefläche keine nennenswerte Veränderung dar. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE bzw. Mehrstöckige Bebauung für möglichst viel nutzbare Gewerbefläche <u>Ergebnis</u> Sehr geringes Konfliktpotenzial	

Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> *Biotope und Biologische Vielfalt* Gegenüber der tatsächlichen bestehenden Nutzung wird davon ausgegangen, dass in dem bisher teils durch Gewerbe und teils durch Wohnhäuser mit Gärten bestandenen Gebiet einige Gebäude abgebrochen werden und eventuell einige Bereiche umgestaltet werden. Dies stellt keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung dar. Die biologische Vielfalt ist aufgrund großflächig vorhandener Gärten mittel und kann voraussichtlich erhalten bleiben. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt wertvoller Einzelbäume und Gehölzstrukturen, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken <u>Ergebnis</u> Aufgrund der bereits bestehenden Festsetzung im FNP sowie der bereits vorhandenen Überbauung geringes Konfliktpotenzial
	Relevanz für europarechtlich geschützte Arten Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen Vögel: Potenzielle Habitate für Baumfreibrüter und Gebüschbrüter (Baumhöhlen wurden nicht nachgewiesen, allerdings ist ein Vorkommen von Höhlenbrütern nicht gänzlich ausgeschlossen) sowie für Nischenbrüter an Gebäuden Zauneidechsen: Vorkommen in den Gärten nicht ausgeschlossen <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Boden	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Der Bereich ist in Teilen bereits versiegelt und wird dort durch eine Nutzungsänderung nicht zusätzlich beeinträchtigt. In den bisher unversiegelten Bereichen ist teilweise mit Versiegelungen und damit dem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen und teilweise mit einer Veränderung der Böden durch Modellierungen und Abgrabungen zu rechnen. Das Gebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und es liegen keine Bodendaten vor. Es wird aufgrund der bestehenden Nutzung jedoch davon ausgegangen, dass die vorhandenen Böden nur noch Restfunktionen besitzen. Es sind jedoch Altlasten vorhanden, die bei einem Eingriff tangiert werden könnten. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bo-

	denverwertungskonzeption <u>Ergebnis</u> Verlust von Bodenfunktionen bereits vorbelasteter Böden → eigentlich geringes Konfliktpotenzial aber wegen der Altlasten hohes Konfliktpotential
Auswirkungen auf Wasser	➔Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Zum Teil Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Der Bereich liegt innerhalb der der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation und wird überdeckt von einer Altwasserablagerung, die als wirksame Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit fungiert (LGRB). Die Obtususton- und Jurensismergel- Formation weisen eine geringe Durchlässigkeit auf. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption <u>Ergebnis</u> Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch (Teil-) Versiegelungen und der geringen Empfindlichkeit geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von klimaaktiven Flächen innerhalb eines bebauten Gebiets. Der Bereich gehört im Westen zu einem Gewerbeklimatop. Der Bereich ist Teil eines bebauten Gebiets mit bedeutenden klimarelevanten Funktionen und erheblicher klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Das östliche Gebiet gehört einem Stadtrandklimatop. Der Bereich ist Teil eines bebauten Gebiets mit klimarelevanten Funktionen und geringer klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung z.B. Arrondierung, Schließen von Baulücken. Gegenüber der bisherigen Widmung im FNP keine nennenswerte Beeinträchtigung. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotential
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u>

	Durch die bisherige Nutzung als Gewerbefläche stellt die Umnutzung zu einer gemischten Baufläche keine Beeinträchtigung für die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung dar. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotential
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Kulturgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen. Die bestehenden Gebäude auf den Privatgrundstücken stellen Sachgüter dar, die durch eine Überbauung verloren gehen könnten. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotential
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	➔ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt[1]
	<u>Störfallbetriebe</u>: ➔ Konfliktpotenzial Keine in näherer Umgebung
	<u>Hochwasser</u>: ➔ Konfliktpotenzial Derzeit keine Konflikte erkennbar
	<u>Erdbeben</u>: ➔ Konfliktpotenzial Erdbebenzone 0
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plangebieten	keine

[1] Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungs-einrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Edeka, Lidl, Krankenhaus	
Lage zu Gemeinbedarfs-einrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur		
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen 200 m Rasselbande 1500 m Au-Kindergarten	
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule 800 m Waldorfschule 1200 m Freihof-Grundschule	
	➔ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Es ist faktisch aufgrund der bereits bestehenden Bestandsbebauung (große Grundstücke, aber keine Erschließung im rückwärtigen Bereich) mit einer geringeren Quantität zu rechnen. Eine Eignung für die Option preiswertes Wohnen wird eher nicht gesehen.	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Neuinterpretation eines gemischten Quartiers	

5 Ökonomische Aspekte		
Aufwand technische Infrastruktur		
Verkehrserschließung	Äußere Erschließung vorhanden und ggf. zu ertüchtigen	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Stuttgarter Straße“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung, aber mehrere Hausanschlussleitungen vorhanden	
	Entwässerung im Bestand Anschluss in Richtung "Stuttgarter Straße", nächster Vorfluter Bypass Kegelesbach, Unterer Mühlbach, kein Trennsystem vorhanden, Fläche im AKP mit Befestigungsgrad 80 % berücksichtigt	
Außengebietswasser	Nein	
Energetische Versorgung		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich, aber technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit muss in Abhängigkeit zur konkreten Erschließung geprüft werden.	

Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

6 Mobilität		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich geringem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial bei verteilter Anbindung an die Stuttgarter Straße (mittleres zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 600 Wege/ Werktag). Im Fall zusammenhängender Gebietsentwicklungen in Ötlingen und Kirchheim West ist eine vertiefte Betrachtung sich ggf. überlagernder verkehrlicher Wirkungen im Korridor der Stuttgarter Straße erforderlich.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Direkte Anbindung an übergeordnetes Straßennetz (Stuttgarter Straße).	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Hegelstraße 140 m / Takt: halbstündig / 2 Linien Fabrikstraße 300 m / Takt: halbstündig / 2 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, Fußweg vorhanden	

7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

- ▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur
- ▲ verkehrliche Abwicklung

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ Wirtschaftlichkeit der Erschließung in Abhängigkeit von Größe und Dichte

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als empfehlenswert eingestuft.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen
Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind: ▼ Möglicher Verlust von Hausgärten und Parkplätzen ▼ Altlasten vorhanden, die bei einem Eingriff tangiert werden könnten
Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial Geringes Konfliktpotenzial
Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen Konfliktauslösende Restriktion ▼ keine
Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung
• Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption • Erhalt wertvoller Einzelbäume und Gehölzstrukturen, Durchgrünung des Baugebiets
Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung
• Bereich ist schon wohnbaulich geprägt; Interesse der Eigentümer sollte daran bestehen Bauplanungsrecht zu erhalten
Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung
• Geringes Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

8 Gesamtbewertung der Fläche	**I**
Fläche wird zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.	

Stand 04.08.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-24

Baufläche „Galgenberg Süd“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	149.596 m² - 15,0 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Gewerbeflächenentwicklung parallel zur Autobahn zur Lärmabschirmung für nördlichen angrenzenden Wohnungsbauschwerpunkt Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung. Vorstellbar sind eher größere bis mittelgroße Gewerbegrundstücke oder wenige Einzelakteure.
Beabsichtigte Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Wohnbaufläche

Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich am Ortsrand im Süden auf dem Galgenberg.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Fläche ist 1,3 Kilometer von der Innenstadt entfernt. Es ist dennoch von einer integrierten Lage auszugehen. Jedoch ist die Erschließung schwierig.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche grenzt an die A8 und befindet sich im Osten des Siedlungsgebietes Nägelestal. Nördlich des Gebietes befindet sich ein Wohngebiet aus Individualwohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung. Im Süd-Osten befinden sich Einkaufsmöglichkeiten. Außerdem verläuft im Osten die Lauter. Die Fläche selbst ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Eine Entwässerung scheint hier schwierig.
Topografische Lage	steile Hanglage
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	überwiegend privat, teilweise städtisch mehrere Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: ja Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	Ja, Feldhecke und Feldgehölz	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Schwerpunkt des Wohnungsbaus
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten) A8 im Süden Vorbelastung – Lärmpegel 60-70 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlerer Standort (Kernfläche, Kernraum, Suchraum)
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	Ist Teilfläche der eingestellten Untersuchung zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.
Sonstiges	---

3 Umweltbelange	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Beeinträchtigung der bisherigen Widmung als Wohnbaugebiet. Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die der Nahrungsmittelproduktion dienen. Im Regionalplan als Wohnbauschwerpunkt ausgewiesen. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft <u>Ergebnis</u> Aufgrund der Größe → hohes Konfliktpotential
Auswirkungen auf die Fläche	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Erschließung ist unter Voraussetzung des Teilgebiets K-08 weitgehend vorhanden und kann ohne große Flächenverluste umgesetzt werden. Es entsteht dann keine weitere Zerschneidung der Landschaft; das Vorhaben ist mit etwa 15 ha sehr großflächig. Durch eine Bebauung der Gewerbefläche entstehen in Richtung A8 und Hahnweidstraße „Restbereiche“, deren zukünftige Überbauung durch das Vorhaben begünstigt würde. Dies würde einen Folgeflächenbedarf mit sich bringen. Gegenüber der bisherigen Festsetzung

	als Wohnbaufläche im FNP stellt eine Umwidmung als gewerbliche Baufläche jedoch keine nennenswerte Veränderung dar <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge und mehrstöckige Bebauung für möglichst viel nutzbare Gewerbefläche <u>Ergebnis</u> Trotz bereits bestehender Ausweisung als Wohnbaufläche aufgrund der Großflächigkeit (25 ha) mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> *Biotope* Verlust sehr großflächiger landwirtschaftlicher Flächen, als Acker genutzt. Außerdem auf einem kleineren Anteil der Fläche Verlust von Streuobstwiesen, teilweise mit Holzlager. Gegenüber der bestehenden Ausweisung jedoch keine nennenswerte Änderung. *Biologische Vielfalt* Das Gebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzungen von geringer bis mittlerer biologischer Vielfalt. Durch eine Bebauung findet ein Verlust der vorhandenen Strukturen statt. Gegenüber der bestehenden Ausweisung jedoch keine nennenswerte Änderung. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt wertvoller Einzelbäume, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken <u>Ergebnis</u> geringes Konfliktpotenzial Anmerkung: Das gesetzlich geschützte Offenlandbiotop „Feldgehölz am Galgenberg“ mit der Nummer 173221160094 ist im Kartendienst der LUBW noch verzeichnet, jedoch seit etwa 2012 nicht mehr vorhanden.
	<u>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</u> Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen Schmetterlinge: Potenziell Bläulinge in den Obstwiesen Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen Vögel: Potenzialle Habitate für Freilandbrüter, Potenzielle Habitate für Baumfreibrüter, Gebüschbrüter und Höhlenbrüter Zauneidechsen: Vorkommen im Bereich der Streuobstbereiche mit Holzlager im Westen sowie an den Wegrändern nicht ausgeschlossen

	Ergebnis Verlust von Streuobststrukturen und großflächigem Offenland. Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich mittel
Auswirkungen auf Boden	➔ Konfliktpotenzial
	Auswirkungen Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Im Bestand liegt erodierte Parabraunerde aus Lösslehm vor. Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislaufmittel bis hoch, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist unversiegelt. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption Ergebnis Hohes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Wasser	➔Konfliktpotenzial
	Auswirkungen Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Der Bereich liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation (Grundwassergeringleiter) mit einer Deckschicht aus Lößsediment mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit. Der Bereich ist damit von geringer Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption Ergebnis Aufgrund großflächiger Versiegelungen bisher unversiegelter Bereiche mit geringer Empfindlichkeit mittleres Konfliktpotenzial

Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Der Bereich ist Teil eines Freilandklimatops und stellt eine Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität und Funktionen als Kaltluftproduktions- und Sammelgebiet dar. Lage im Bereich eines Hangabwindes mit flächenhaftem Kaltluftabfluss in Richtung Norden und damit von hoher Bedeutung für die nördlich liegende Bebauung. Durch die Nutzung als Gewerbegebiet gehen die Funktionen für den Klima- und Lufthaushalt verloren <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets <u>Ergebnis</u> Verlust von klimaaktiven Freiflächen. Die Bedeutung der Fläche ist auch im Hinblick auf die durch den Klimawandel steigende Hitzebelastung im Sommer zu betrachten➔ hohes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Gegenüber der bisherigen Widmung im FNP findet keine nennenswerte Beeinträchtigung statt. Bei der tatsächlich bestehenden Nutzung gehen die angrenzenden Wege als Naherholungsort für Spaziergänger und Jogger verloren. Außerdem geht bei der Überbauung der Sichtbezug der bestehenden Siedlung in die freie Landschaft verloren. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> gute Durchgrünung des Baugebiets sowie landschaftsgerechte Eingrünung <u>Ergebnis</u> Aufgrund der Vorbelastungen und der gegebenen Nutzung, der jedoch guten Einsehbarkeit und Siedlungsnähe mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> <u>Ergebnis</u> Denkmale nicht vorhanden, archäologische Funde nicht bekannt. → nach aktuellem Kenntnisstand geringes Konfliktpotenzial

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	➔ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt[1]	
	Störfallbetriebe: ➔ Konfliktpotenzial Keine in näherer Umgebung	
	Hochwasser: ➔ Konfliktpotenzial Derzeit keine Konflikte erkennbar	
	Erdbeben: ➔ Konfliktpotenzial Erdbebenzone 0	
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plan-gebieten	keine	

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungs-einrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Rewe	
Lage zu Gemeinbedarfs-einrichtungen, Auswirkun-gen der Gebietsentwick-lung auf die vorhandene soziale Infrastruktur		
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen 700 m Milchberg Kindergarten 1200 m Kindertagheim Traubsche Stiftung	
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule 1000 m Alleenschule	
	➔ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) hoch	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Woh-nen	Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung. Fläche soll gewerblich genutzt werden, daher keine Option für preiswertes Wohnen.	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	---	

[1] Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

5 Ökonomische Aspekte		
Aufwand technische Infrastruktur		
Verkehrserschließung	Äußere Erschließung vorhanden und ggf. zu ertüchtigen	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Galgenberg Nord“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden	
	Anschluss in Richtung "Lange Morgen" / "in den Stellegärten" bzw. Hahnweidstraße bzw. "Am Kegelesbach", nächster Vorfluter Lauter und Kegelesbach, kein Trennsystem vorhanden, Fläche im AKP mit Befestigungsgrad 35 % berücksichtigt, jedoch komplexe Entwässerungssituation	
Außengebietswasser	Nein	
Energetische Versorgung		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich, aber technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit muss in Abhängigkeit zur konkreten Erschließung geprüft werden.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

6 Mobilität		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich hohem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial bei Erschließung über Hahnweidstraße und Straße Milcherberg (hohes bis sehr hohes zusätzliches Verkehrsaufkommen), bauliche Anpassungen in den erschließenden Straßen und am Knotenpunkt Schöllkopfstraße erforderlich. Verweis auf vorliegende verkehrliche Studie (November 2018). Im Fall zusammenhängender Gebietsentwicklungen (K-08, K-24) ist eine vertiefte Betrachtung sich ggf. überlagernder verkehrlicher Wirkungen erforderlich.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Keine direkte Anbindung an übergeordnetes Straßennetz. Erschließung über Hahnweidstraße und Straße Milcherberg hoch unverträglich. Alternativ großräumige Erschließung in südliche Richtung zur Dettinger Straße und/ oder Nürtinger Straße mit hohem baulichen Aufwand und weiteren Restriktionen (Natur-/ Landschaftschutz, Flächenverfügbarkeit).	
Anbindung an den ÖPNV	Bahnhof Kirchheim 1000 m / Takt: viertelstündig bis stündig / 21 Linien	

Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, Fußwege gering vorhanden	

7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

- ▲ Lärmproblematik der Autobahn ist mit einer Gewerbeausweisung vereinbar

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ hoher Erschließungsaufwand
- ▼ Verkehrsabwicklung über das bestehende System beinhaltet hohes Konfliktpotenzial

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als nicht empfehlenswert eingestuft.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Verlust von Streuobststrukturen und großflächigem Offenland
- ▼ Verlust von klimaaktiven Flächen mit Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung
- ▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich mittel

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen
Konfliktauslösende Restriktion

- ▼ keine

Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung
• Ausgleichsflächen sind in die Gewerbegebietsentwicklung mit einzuplanen • Erschließungsoptionen sind bei einer Untersuchung zu untersuchen • Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung
Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung
• Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung
Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung
• mittleres Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

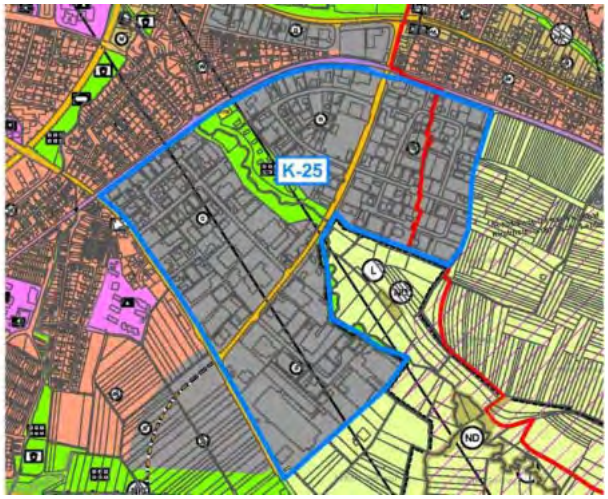
8 Gesamtbewertung der Fläche	**III**
Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan wird kritisch gesehen.	

Stand 30.06.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-25

Baufläche „Bohnau“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	567.790 m² - 56,8 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Flächennutzung kann durch Umstrukturierung (bspw. Stapelung der Parkierung) optimiert werden um Nachverdichtungspotenzial zu generieren. Vorstellbar ist ein differenziertes Angebot an verschiedenen Gewerbegrößen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Gewerbliche Baufläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich im Gewerbegebiet Bohnau im Innenbereich im Süd-Osten Kirchheims.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Fläche grenzt direkt an Jesingen im Nord-Osten an und im Nord-Westen an die Bohnau Siedlung. Bei einem Gewerbebau kann von einer Nachverdichtung ausgegangen werden.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche selbst ist das bestehende Gewerbegebiet Bohnau, welche noch lückenhafte Bereiche aufweist. Im Osten sowie Süd-Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Streuobstwiesen. Im Nord-Osten grenzt der Stadtteil Jesingen an und im Westen die Bohnau Siedlung. Südlich verläuft die A8. Durch die Fläche verläuft der Gießnaubach und es grenzen im Norden verlaufend stillgelegte Bahngleise.
Topografische Lage	Meist ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	überwiegend privat, teilweise städtisch mehrere Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		**nein**	Fläche ist bereits im FNP enthalten. Für Nachverdichtung / Flächenmanagement ist ggf. Bebauungsplan anzupassen.

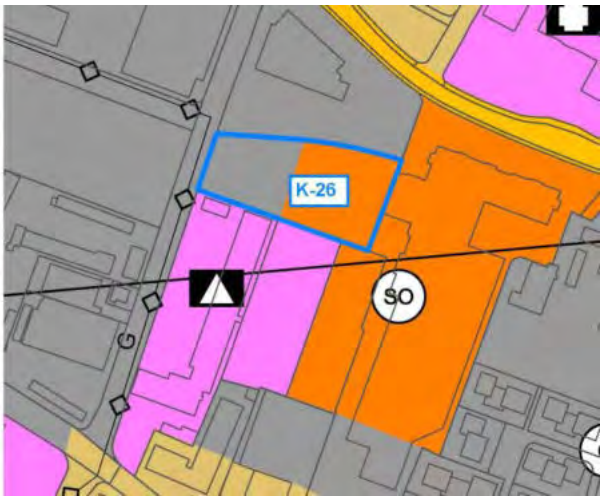
1 Gesamtbewertung der Fläche	**VI**
Fläche bleibt im FNP enthalten.	

Stand 01.04.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-26

Baufläche „Parkplatz toom-Baumarkt“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	7.295 m² - 0,7 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Flächennutzung kann durch Umstrukturierung (bspw. Stapelung der Parkierung) optimiert werden um Nachverdichtungspotenzial im gewerblichen Sektor zu generieren.
Beabsichtigte Nutzungsart	Sonderbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Sonderbaufläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich im Innenbereich südlich der L1200.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Fläche ist circa 500 Meter von der Innenstadt entfernt in einer direkt integrierten Lage zum Gewerbe sowie zur Siedlung.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche selbst besteht aus einem Parkplatz und wird von weiteren Gewerbeflächen umschlossen. Die L1200 verläuft im Norden. Die Fläche ist außerdem sehr gut erschlossen.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat ein Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		**nein**	Fläche ist bereits im FNP enthalten. Für Nachverdichtung / Flächenmanagement ist ggf. Bebauungsplan anzupassen.

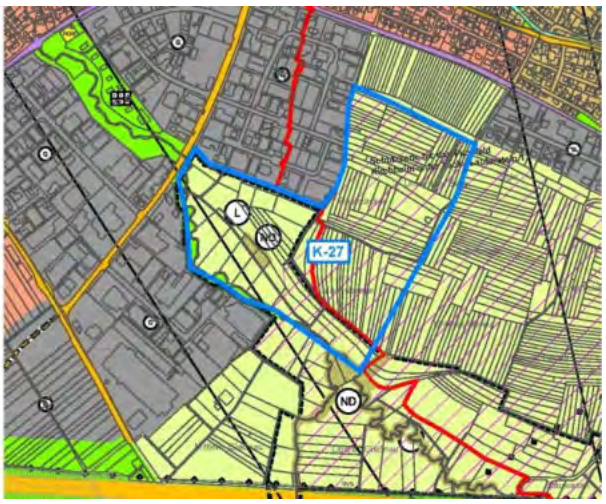
1 Gesamtbewertung der Fläche	**VI**
Fläche bleibt im FNP enthalten.	

Stand 01.04.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-27

Baufläche „Östlich der Bohnau“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	229.573 m² - 23,0 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Erweiterung des bestehenden Gewerbestandorts Bohnau als Gesamtkonzept / Rahmenplan unter Berücksichtigung des Gießnaubachs und weiterer Restriktion. Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung. Vorstellbar ist ein differenziertes Angebot, wie bereits in der Bohnau vorhanden.
Beabsichtigte Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Flächen für die Landwirtschaft (+Landschaftsschutzgebiet mit Schutzzone für das Funkfeld sowie Bodendenkmälern)



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich im Süd-Osten Kirchheims bei Jesingen im Außenbereich am Ortsrand.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Im Nord-Osten grenzt direkt die Siedlung in Jesingen und im Westen das Gewerbegebiet Bohnau an. Man kann von einer integrierten Lage ausgehen.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche ist circa 2000 Meter von der Innenstadt entfernt und stellt selbst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit mehreren Streuobstwiesen dar. Der Gießnaubach fliest am süd-westlichen Rand durch. Sie grenzt im Nord-Osten an eine Siedlung aus Individualwohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung an und im Westen an das bereits bestehende Gewerbegebiet.
Topografische Lage	Steile Hanglage in Richtung Nord-Westen
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat Mehrere Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: ja Naturdenkmal: ja, Quellsumpf Natura 2000-Gebiet: ja FFH- und Vogelschutzgebiet: ja, Vogelschutzgebiet Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: ja, entlang des Baches	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: ja Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	Ja, Quellsumpf und Feldgehölz	
Denkmalschutz	Nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, NATURA 2000-Gebiet
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Strasse 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten) Landwirtschaftliche Randeinwirkungen. A8 im Süden, Gewerbegebiet im Westen Keine Vorbelastung – Lärmpegel 60-65 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlerer Standort (Kerngebiet, Kernraum, Suchraum)
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

3 Gesamtbewertung der Fläche	**IV**
Aufgrund übergeordneter Restriktionen und sonstiger Zielvorgaben ist eine Entwicklung erschwert. Fläche wird nicht weiter betrachtet.	

Stand 27.05.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-28

Baufläche „Feess“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	60.000 m² - 6,0 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Standorterweiterung für die Firma Feess, um ausgelagerte Flächen in der Stadt freizumachen. Als Option Verbindung / Verknüpfung von lärmintensiven Betrieben des Baugewerbes. Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung. Erweiterung für einen Einzelakteur.
Beabsichtigte Nutzungsart	Sonderbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Fläche für die Landwirtschaft

Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt im Außenbereich zwischen Kirchheim West und Lindorf.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die B297 grenzt an das Gebiet in isolierter Lage an. Das nächstgelegene Siedlungsgebiet befindet sich 700 Meter im Stadtteil Lindorf.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche selbst wird von landwirtschaftlicher Nutzung umgeben und wird vom Biomüll-Kompostwerk genutzt. Eine Nachverdichtung ist möglich. Am östlichen Rand verlaufen die B297 sowie die A8 im Nord-Osten.
Topografische Lage	Hanglage nach Osten
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	überwiegend privat, wenig städtisch mindesten ein Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: ja Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: ja Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	keine	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, Regionaler Grünzug,
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	Fläche mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung im Süden AA Rabailen, Flächentyp Altablagerung
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten) Landwirtschaftliche Randeinwirkungen sowie Verkehrsbelastung Lärmpegel 54-76 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlerer Standort (Suchraum 500 m)
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

3 Umweltbelange	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die der Nahrungsmittelproduktion dienen. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft <u>Ergebnis</u> Hohes Konfliktpotential
Auswirkungen auf die Fläche	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Erschließung ist weitgehend vorhanden und kann ohne große Flächenverluste umgesetzt werden. Das Vorhaben ist mit ca. 6,0 ha verhältnismäßig großflächig und ragt weiter in die freie Landschaft. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge und Mehrstöckige Bebauung für möglichst viel nutzbare Gewerbefläche

	<u>Ergebnis</u> mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> *Biotope* Gegenüber dem tatsächlichen Bestand Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen, überwiegend in Form von Acker. Im zentralen Bereich sind einige Bäume betroffen. Gegenüber der bisherigen Ausweisung im FNP stellt eine zukünftige gewerbliche Nutzung im Bereich der bisher als landwirtschaftlichen Fläche eine mittlere Beeinträchtigung dar. *Biologische Vielfalt* Das Gebiet ist aufgrund der sich abwechselnden bestehenden Nutzungsarten von mittlerer biologischer Vielfalt. Durch eine Bebauung findet ein Verlust der vorhandenen Strukturen statt <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial
	Relevanz für europarechtlich geschützte Arten Vögel: Potenzielle Habitate für Freilandbrüter Zauneidechsen: Vorkommen an Wegrändern und in Streuobstbereichen möglich <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Boden	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: teils hoch bis sehr hoch, Filter- und Puffer für Schadstoffe: mittel, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist nahezu unversiegelt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption <u>Ergebnis</u> Hohes Konfliktpotenzial

Auswirkungen auf Wasser	➔Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Die Schutzwürdigkeit des Grundwassers in diesem Bereich wird als mittel eingestuft. Die Fläche ist derzeit unversiegelt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption <u>Ergebnis</u> Aufgrund großflächiger Versiegelungen bisher unversiegelter Bereiche mit geringer Empfindlichkeit mittleres Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	➔ Konfliktpotenzial	
	Verlust von klimaaktiven Flächen. Freilandklimatop mit angrenzendem Stadtrand- und Gewerbeklimatop, Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität und Funktionen als Kaltluftproduktions- und Sammelgebiet. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets <u>Ergebnis</u> Verlust klimatisch wirksamer Flächen → mittleres Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Verlust einer siedlungsnahen, jedoch strukturarmen Freifläche und Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege. Der Bereich ist durch die A8 bereits vorbelastet, wenig vielfältig und von geringer Eigenart sowie Schönheit. Erholungsnutzung durch Spaziergänger / Jogger auf den angrenzenden Wegen. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> gute Durchgrünung des Baugebiets sowie landschaftsgerechte Eingrünung <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	➔ Konfliktpotenzial	

	Auswirkungen Kulturgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen und daher von potenzieller Bedeutung. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Rechtzeitiges Einbeziehen der zuständigen Behörden Ergebnis Nach aktuellem Kenntnisstand geringes Konfliktpotenzial	
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	➔ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt[1]	
	Störfallbetriebe: ➔ Konfliktpotenzial Keine in näherer Umgebung	
	Hochwasser: ➔ Konfliktpotenzial Derzeit keine Konflikte erkennbar	
	Erdbeben: ➔ Konfliktpotenzial Erdbebenzone 0	
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plangebieten	keine	

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Lindorfer Laden	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur		
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen 1000 m KiTa Lindorf	
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Eduard-Mörike-GHS Kirchheim-Ötlingen 2000 m	
	➔ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung. Fläche soll gewerblich genutzt werden, daher keine Option für preiswertes Wohnen. Eine Nutzung als Wohnbaufläche scheidet aufgrund der Lage zwischen den Gewerbegebieten aus.	

[1] Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	---

5 Ökonomische Aspekte		
Aufwand technische Infrastruktur		
Verkehrserschließung	Äußere Erschließung vorhanden und intakt	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über Nürtinger Straße und Stichstraße zu bestehendem Werk möglich.	
	Aufgrund der topografischen Lage Anschluss an bestehendes Kanalnetz möglich, nächster Dornbrunnbach, kein Trennsystem vorhanden, Fläche im AKP mit Befestigungsgrad nicht berücksichtigt	
Außengebietswasser	Zu berücksichtigen	
Energetische Versorgung		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich, aber technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit muss in Abhängigkeit zur konkreten Erschließung geprüft werden.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

6 Mobilität		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich geringem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen bzw. überwiegend LKW-Verkehr mit direktem Anschluss an überörtliches Verkehrsnetz)	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Anbindung an bestehnde Erschließung mit direkter Anbindung an übergeordnetes Straßennetz (B 297 und Autobahn A8) möglich.	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Nägelestal 1000 m / Takt: halbstündlich / 1 Linie	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, Fußweg vorhanden	

7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

▲ Nähe zum bestehenden Betrieb
▲ verkehrliche Abwicklung

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

▼ Distanz zur sozialen Infrastruktur

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als bedingt empfehlenswert eingestuft.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

▼ Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die der Nahrungsmittelproduktion dienen
▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung
▼ Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
▼ Verlust einer großen klimaaktiven Freifläche

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Mittleres Konfliktpotenzial

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen
Konfliktauslösende Restriktion

▼ Ja, Landschaftsschutzgebiet und regionaler Grünzug

Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung

- Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption
- Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen, Durchgrünung des Baugebiets

Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung

- Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung

Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung
• Mittleres Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

8 Gesamtbewertung der Fläche	**III**
Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan wird kritisch gesehen.	

Stand 11.08.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-29a

Baufläche „Erweiterung Bohnau“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	87.000 m² - 8,7 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Erweiterung des bestehenden Gewerbestandorts Bohnau bis an die Autobahn. Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung. Vorstellbar ist ein differenziertes Angebot, wie bereits in der Bohnau vorhanden.
Beabsichtigte Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Landwirtschaftliche Fläche (Landschaftsschutzgebiet)

Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich angrenzend zur A8 im Außenbereich im Osten des Bohnauer Gewerbegebietes im Süd-Osten Kirchheims.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Der Abstand zur Innenstadt beträgt über 2000 Meter Luftlinie und das Gebiet liegt in einer integrierbaren Lage.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche selbst wird landwirtschaftlich genutzt und von zwei Bächen durchlaufen. Im Nord-Westen grenzt das Bohnauer Gewerbegebiet an und im Süden die A8. Die restliche Fläche ist wie sie selbst landwirtschaftlich genutzt. Im Süden befindet sich der östliche Abschnitt des Voralbtunnels mit eine großflächigen Baustelle. Man kann von einer Gewerbeerweiterung ausgehen.
Topografische Lage	Meist ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	überwiegend privat, mindestens ein Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: ja Naturdenkmal: ja Natura 2000-Gebiet: ja FFH- und Vogelschutzgebiet: ja, Vogelschutzgebiet Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: ja	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Quelle: GIS → Regionalplan Grünzäsur: nein Grünzug: ja Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	Ja; Auenwald, fließendes Binnengewässer, Feldgehölz und -hecke	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Regionaler Grünzug, Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, Gebiet für Landwirtschaft
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten) Landwirtschaftliche Randeinwirkungen Vorbelastung vorhanden – Lärmpegel 68-83 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlerer Standort (Suchraum)
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

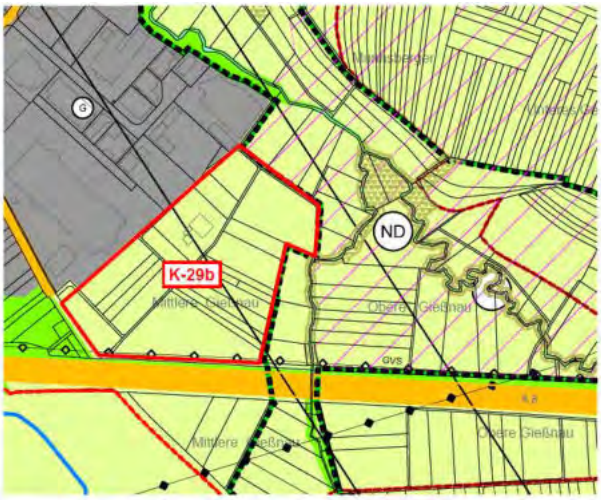
3 Gesamtbewertung der Fläche	**IV**
Aufgrund übergeordneter Restriktionen und sonstiger Zielvorgaben ist eine Entwicklung erschwert. Fläche wird nicht weiter betrachtet.	

Stand 09.09.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-29b

Baufläche „Erweiterung Bohnau“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	75.000 m² - 7,5 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Erweiterung des bestehenden Gewerbestandorts Bohnau bis an die Autobahn. Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung. Vorstellbar ist ein differenziertes Angebot, wie bereits in der Bohnau vorhanden.
Beabsichtigte Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Landwirtschaftliche Fläche (Landschaftsschutzgebiet)



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich angrenzend zur A8 im Außenbereich im Osten des Bohnauer Gewerbegebietes im Süd-Osten Kirchheims.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Der Abstand zur Innenstadt beträgt über 2000 Meter Luftlinie und das Gebiet liegt in einer integrierbaren Lage.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche selbst wird landwirtschaftlich genutzt und von zwei Bächen durchlaufen. Im Nord-Westen grenzt das Bohnauer Gewerbegebiet an und im Süden die A8. Die restliche Fläche ist wie sie selbst landwirtschaftlich genutzt. Im Süden befindet sich der östliche Abschnitt des Voralbtunnels mit eine großflächigen Baustelle. Man kann von einer Gewerbeerweiterung ausgehen.
Topografische Lage	Meist ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	überwiegend privat, mehrere Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	nein	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II)
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten) Landwirtschaftliche Randeinwirkungen Vorbelastung vorhanden – Lärmpegel 65-82 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlerer Standort (Suchraum)
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

3 Umweltbelange	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die der Nahrungsmittelproduktion dienen. Umsiedlung eines Wohngebäudes notwendig. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft <u>Ergebnis</u> Hohes Konfliktpotential
Auswirkungen auf die Fläche	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Bezüglich des Schutzguts Fläche stellt das Vorhaben gegenüber der bestehenden Ausweisung im FNP keine nennenswerte Veränderung dar <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge und Mehrstöckige Bebauung für möglichst viel nutzbare Gewerbefläche

	<u>Ergebnis</u> geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> *Biotope* Gegenüber dem tatsächlichen Bestand Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen, überwiegend in Form von Acker, kleinflächig in Form von Rotationsgrünland. *Biologische Vielfalt* Der Bereich ist von geringer biologischer Vielfalt. Durch eine Überbauung gehen die vorhandenen Strukturen verloren. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken <u>Ergebnis</u> mittleres Konfliktpotenzial
	Relevanz für europarechtlich geschützte Arten Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen Schmetterlinge: Potenziell Bläulinge in den Wiesen Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen Vögel: Potenzielle Habitate für Freilandbrüter, für Baumfreibrüter, Gebüschbrüter, Nischenbrüter (Schuppen) und Höhlenbrüter Zauneidechsen: Vorkommen an Wegrändern und in Streuobstbereichen möglich <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Boden	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis mittel, teils sehr hoch, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist nahezu unversiegelt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption

	<u>Ergebnis</u> Hohes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Wasser	➔Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Der Bereich lieht innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation (Grundwassergeringleiter). Darüber liegt eine Deckschicht aus Lößsediment mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und dadurch geringer Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen. Im Norden besteht ein kleiner Teil der Deckschicht aus Hochterrassenschotter (Porengrundwasserleiter, vielfach frei von Grundwasser) Die Fläche ist unversiegelt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption <u>Ergebnis</u> Aufgrund großflächiger Versiegelungen bisher unversiegelter Bereiche mit geringer Empfindlichkeit mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Der Bereich ist Teil eines Freilandklimatops und stellt eine Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität und Funktionen als Kaltluftproduktions- und Sammelgebiet dar. Durch die Nutzung als Gewerbegebiet gehen die Funktionen für den Klima- und Lufthaushalt verloren <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets <u>Ergebnis</u> Verlust einer großen klimaaktiven Freifläche. Die Bedeutung der Fläche ist auch im Hinblick auf die durch den Klimawandel steigende Hitzebelastung im Sommer zu betrachten➔ hohes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust einer siedlungsnahen, jedoch strukturarmen Freifläche und Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege. Der Bereich ist durch die A8 bereits vorbelastet, wenig vielfältig und von geringer Eigenart sowie Schönheit. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> gute Durchgrünung des Baugebiets sowie landschaftsgerechte Ein-

	grünung <u>Ergebnis</u> Aufgrund untergeordneter Bedeutung der Wegebeziehungen geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Kulturgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen und daher von potenzieller Bedeutung. Die bestehenden Gebäude und Lagerbereiche auf den Privatgrundstücken stellen Sachgüter dar, die durch eine Überbauung verloren gehen <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Rechtzeitiges Einbeziehen der zuständigen Behörden <u>Ergebnis</u> Nach aktuellem Kenntnisstand geringes Konfliktpotenzial
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	➔ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt[1]
	<u>Störfallbetriebe</u>: ➔ Konfliktpotenzial Keine in näherer Umgebung
	<u>Hochwasser</u>: ➔ Konfliktpotenzial Derzeit keine Konflikte erkennbar
	<u>Erdbeben</u>: ➔ Konfliktpotenzial Erdbebenzone 0
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plangebieten	keine

[1] Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungs-einrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Norma, Gaststätte "Zum Hasen"	
Lage zu Gemeinbedarfs-einrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur		
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen 700 m KiTa Schneckenhäusle	
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule 1300 m Teck-Grundschule	
	➔ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung. Fläche soll gewerblich genutzt werden, daher keine Option für preiswertes Wohnen.	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	---	

5 Ökonomische Aspekte		
Aufwand technische Infrastruktur		
Verkehrserschließung	Äußere Erschließung vorhanden und intakt	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Tannenbergstraße“ möglich, Hauptversorgungsleitung vorhanden und keine Hausanschlussleitung vorhanden	
	Anschluss an „Tannenbergstraße“, nächster Vorfluter Gießnaubach, Trennsystem vorhanden, genauere Prüfung auf Bebauungsplanebene	
Außengebietswasser	ja	
Energetische Versorgung		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich, aber technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit muss in Abhängigkeit zur konkreten Erschließung geprüft werden.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

6 Mobilität		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich mittlerem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (mittleres zusätzliches Verkehrsaufkommen). Im Fall zusammenhängender Gebietsentwicklungen (K-22a, K-22b, interkommunaler Gewerbestandort Hungerberg) ist eine vertiefte Betrachtung sich ggf. überlagernder verkehrlicher Wirkungen zwingend erforderlich.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Erschließung mit direkter Anbindung an übergeordnetes Straßennetz (Tannenbergstraße / Einsteinstraße) vorhanden. Innere Erschließung zu erstellen.	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Bohnau 500 m / Takt: stündlich / 1 Linie	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, Fußweg vorhanden	

7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

▲ verkehrliche Abwicklung

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

▼ Wirtschaftlichkeit der Erschließung in Abhängigkeit von Größe und Dichte zu prüfen

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als bedingt empfehlenswert eingestuft.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

▼ Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die der Nahrungsmittelproduktion dienen
▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung
▼ Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
▼ Verlust einer großen klimaaktiven Freifläche

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Mittleres Konfliktpotenzial

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen
Konfliktauslösende Restriktion

▼ keine

Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung

- Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption
- Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen, Durchgrünung des Baugebiets

Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung

- Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung

Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung
• Mittleres Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

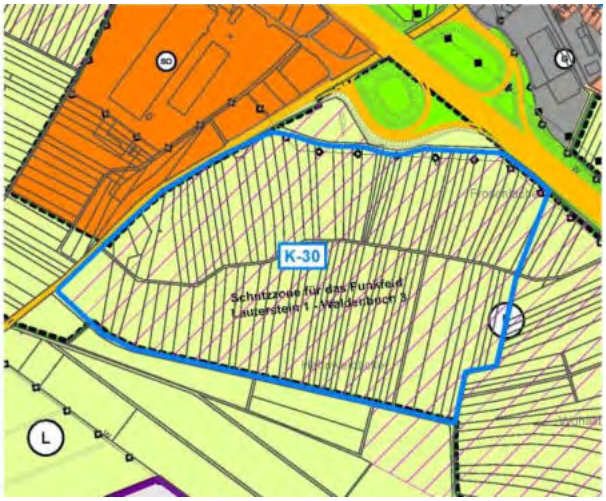
8 Gesamtbewertung der Fläche	**II**
Fläche wird nur bedingt zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.	

Stand 09.09.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-30

Baufläche „Südliche B 297 / Kirchheim-Teck/West“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	254.510 m² - 25,5 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Ausweisung eines Gewerbegebietes mit guter verkehrlicher Anbindung an den MIV (Autobahn und B297) Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung. Vorstellbar sind eher größere Gewerbegrundstücke für Betriebe, die eine überregionale Anbindung an das Verkehrsnetz benötigen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Landwirtschaftliche Fläche (+Schutzzone für das Funkfeld)



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt im Süd-Westen Kirchheims im Osten des Biomüll-Kompostwerkes angrenzend zur A8 im Außenbereich.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Der Abstand zur Innenstadt beträgt circa 1500 m Luftlinie. Die Lage ist isoliert und es grenzen lediglich Ackerfelder, Verkehrsstraßen und das Biomüll-Kompostwerk an.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche selbst besteht aus Ackerfeldern und grenzt direkt an das Kompostwerk an. Umgeben wird die Fläche von weiteren Ackerfeldern und liegt somit im Außenbereich. Die A8 grenzt direkt im Norden an. Die nächste Siedlung befindet sich in 500 m Entfernung.
Topografische Lage	Meist ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	überwiegend privat, lediglich Wege städtisch

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: ja Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: ja FFH- und Vogelschutzgebiet: ja, Vogelschutzgebiet Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: ja Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	Ja; Sümpfe	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Landschaftsschutzgebiet, Regionaler Grünzug, Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, NATURA 2000-Gebiet
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten) Landwirtschaftliche Randeinwirkungen, Verkehrslärm durch A8 Vorbelastung vorhanden – Lärmpegel 63-80 dB (A) tags (in Richtung A8 zunehmend)
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlerer Standort (Kernfläche und Kernraum)
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

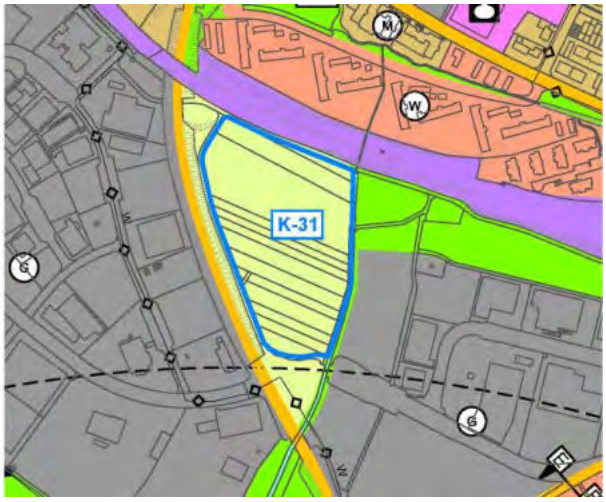
3 Gesamtbewertung der Fläche	**IV**
Aufgrund übergeordneter Restriktionen und sonstiger Zielvorgaben ist eine Entwicklung erschwert. Fläche wird nicht weiter betrachtet.	

Stand 27.05.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-31

Baufläche „Westlich Hegelesberg“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	30.412 m² - 3,0 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Fläche als Freifläche bewahren
Beabsichtigte Nutzungsart	Landwirtschaftliche Fläche (ggf. über spezielle Symbolik zusätzlich zu sichern)
Bisherige Widmung FNP	Landwirtschaftliche Fläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt am Ortsrand angrenzend zum Gewerbegebiet Kruichling an den Bahngleisen in Kirchheim West.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Fläche ist 1200 m von der Innenstadt entfernt und liegt in integrierter Lage.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Osten des Gewerbegebietes Kruichling südlich der Bahngleise. Im Osten befinden sich Baumbestände und im Süden der Kreisverkehr in der Hegelstraße.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Städtisch und privat (50% / 50%)

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		**nein**	Fläche ist bereits als nicht überbaubare Fläche (landwirtschaftliche Fläche) im FNP enthalten.

1 Gesamtbewertung der Fläche	**VI**
Fläche bleibt im FNP enthalten.	

Stand 04.04.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-32

Baufläche „Parkplätze Schafhofäcker“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	17.373 m² - 1,7 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Entwicklungsoption als Teil der „Sportmeile“ oder als gemischte Baufläche mit dem Schwerpunkt auf einer gewerblichen Nutzung. Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung.
Beabsichtigte Nutzungsart	Gemischte Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Grünfläche

Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich am Ortsrand westlich des Stadions der Kirchheimer Sportplätze.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Der Abstand zur Innenstadt beträgt 1000 m Luftlinie. Man kann von einer integrierten Lage sowie Nachverdichtung ausgehen, da sich im südlichen Bereich ein Wohngebiet befindet.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche ist bereits teilbebaut mit Einfamilienhäusern und einem Parkplatz. Im Süden grenzt ein Wohngebiet an wogegen im Norden landwirtschaftliche Flächen sowie Verkehrsstraßen liegen. Im Osten befinden sich die Sportplätze. Außerdem wird die Fläche von stark befahrenen Straßen umrandet. Die Fläche selbst besteht aus einem Parkplatz, einer Skateanlage sowie mehreren kleinen Wiesen und einer bereits bebauten Wohnfläche. Im Norden grenzt direkt die Lindach an sowie der Radweg.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	ausschließlich städtisch

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	nein	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Keine regionalplanerischen Aussagen über diese Fläche
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten) Umgebungslärm durch verkehrsbelastete Straßen Vorbelastung vorhanden – Lärmpegel 59-74 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlerer Standort (Kernraum)
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	Derzeit läuft die Sportentwicklungsplanung.
Sonstiges	---

3 Umweltbelange		
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	➔ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Bei der Nutzungsänderung zu einer gemischten Baufläche gehen voraussichtlich die Parklätze und eine Art Schrottplatz verloren. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ersatz der Parkflächen und des Lagerplatzes an anderer Stelle. <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotential	
Auswirkungen auf die Fläche	➔ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Gegenüber der bisherigen Ausweisung als Grünfläche entsteht durch eine Ausweisung des Bereichs als gemischte Baufläche oder Fläche für Sport eine zusätzliche Neubebauung. Der Bereich ist bereits von allen Seiten erschlossen und es findet keine zusätzliche Zerschneidung von Freiflächen statt. Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich und somit generell um eine günstige Lage bzgl. dem Schutzgut Fläche. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE bzw. Mehrstöckige Bebauung für möglichst viel nutzbare Gewerbefläche. Im Falle einer	

	Nutzung als Sportfläche: keine <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> *Biotope und Biologische Vielfalt:* Gegenüber der tatsächlichen bestehenden Nutzung gehen je nach geplanter Nutzung eine Parkplatzfläche, ein Skateplatz, ein Lagerplatz sowie einige kleinflächige Wiesenflächen mit Einzelbäumen und Gebüschbeständen verloren. Der Bereich ist insgesamt von geringer bis mittlerer biologischer Vielfalt. Je nach geplanter Nutzung können die bestehenden Strukturen verloren gehen. Zudem kann das im Norden angrenzende geschützte Offenlandbiotop (Feldgehölz an verbautem Trinkbach am Schloßgymnasium) durch eine angrenzende Bebauung direkt beeinträchtigt werden, sowie potenziell den Schutzstatus als Offenlandbiotop verlieren, wenn eine Lage in der Freien Landschaft nicht mehr gegeben ist. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt von bestehenden Bäumen und Gehölzstrukturen, insbesondere des geschützten Offenlandbiotops, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken <u>Ergebnis</u> Je nach geplanter Nutzung mittleres Konfliktpotenzial
	Relevanz für europarechtlich geschützte Arten Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen Schmetterlinge: Potenziell Bläulinge in den Wiesen Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen Vögel: Potenzielle Habitate für Baumfreibrüter, Gebüschbrüter, Nischenbrüter (Gebäude) und Höhlenbrüter Zauneidechsen: Vorkommen an Wegrändern und Kleinstrukturen möglich <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Boden	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Im Bestand liegt Auengley-Brauner Auenboden aus Auenlehm Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch, Filter- und Puffer für Schadstoffe: mittel bis hoch, Natürliche

	Bodenfruchtbarkeit: hoch, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Der Bereich ist zum Großteil bereits versiegelt. Es wird aufgrund der bestehenden Nutzung davon ausgegangen, dass die vorhandenen Böden nur noch Restfunktionen besitzen <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption <u>Ergebnis</u> Verlust von Bodenfunktionen bereits vorbelasteter Böden → geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Wasser	➔Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Teilweise Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Das Gebiet liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation und wird überdeckt von einer Altwasserablagerung, die als wirksame Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit fungiert (LGRB). Die Obtususton- und Jurensismergel- Formation weisen eine geringe Durchlässigkeit auf. Die Lindach schließ im Norden direkt an das Gebiet an. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption <u>Ergebnis</u> Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch (Teil-) Versiegelungen und der geringen Empfindlichkeit geringes Konfliktpotenzial.
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	➔ Konfliktpotenzial

	<u>Auswirkungen</u> Verlust von klimaaktiven Flächen innerhalb eines bebauten Gebietes. Stadtrandklimatop mit angrenzendem Wald- und Freilandbiotop. Teil eines bebauten Gebiets mit klimarelevanten Funktionen und geringer klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung z.B. Arrondierung, Schließen von Baulücken. Das Gebiet ist durch die Straße negativ belastet. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets <u>Ergebnis</u> Aufgrund des Bestands und der Belastung geringes Konfliktpotential
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Nutzungsänderung als gemischte Baufläche und Freizeitnutzung Skatepark sind kompatibel. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Integrieren in städtebauliches Konzept <u>Ergebnis</u> geringes Konfliktpotential
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Kulturgüter sind im Gebiet nicht bekannt. Der Skatepark stellt ein Sachgut dar und würde bei der Nutzungsänderung wahrscheinlich verloren gehen. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotential
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	➔ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt[1]
	<u>Störfallbetriebe</u>: ➔ Konfliktpotenzial Keine in näherer Umgebung
	<u>Hochwasser</u>: ➔ Konfliktpotenzial Derzeit keine Konflikte erkennbar
	<u>Erdbeben</u>: ➔ Konfliktpotenzial Erdbebenzone 0
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plan-	keine

[1] Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

gebieten	

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungs-einrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Edeka, Norma, Gasthof Teckkeller	
Lage zu Gemeinbedarfs-einrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur		
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen Städtischer Kindergarten Rauner 600 m Rasselbande Lichtenstein (Bohnau) 800 m	
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Konrad Widerholt Schule 800 m Janusz-Korczak-Schule 1200 m	
	➔ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Aufgrund der Lärmsituation und der verkehrlichen Lagegunst sollte der Standort nur mit ergänzender Wohnnutzung in Betracht gezogen werden (daher keine Aussage über die Dichte und der Option preiswerten Wohnens).	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Aufgrund der Insellage gibt es keine städtebaulichen Strukturen, die aufgegriffen werden müssen. Eine Änderung der Körnung ist vorstellbar.	

5 Ökonomische Aspekte		
Aufwand technische Infrastruktur		
Verkehrserschließung	Äußere Erschließung vorhanden und ggf. zu ertüchtigen	
Ver- und Entsorgung	Mit mittlerem Aufwand Erschließung über „Jesinger Straße“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung, aber Hausanschlussleitungen vorhanden	
	Anschluss in Richtung "Zu den Schafhofäckern", nächster Vorfluter Lindach, kein Trennsystem vorhanden, Fläche im AKP mit differenzierten Befestigungsgraden (10 bis 60 %) berücksichtigt	
Außengebietswasser	Nein	
Energetische Versorgung		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich, aber technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit muss in Abhängigkeit	

(Inselnetz)	zur konkreten Erschließung geprüft werden.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

6 Mobilität		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich geringem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen). Hinweis: Es müssten ggf. adäquate Parkmöglichkeiten gefunden werden.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Jesinger Straße und Straße zu den Schafhofäckern).	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Stadion 200 m / Takt: halbstündig / 8 Linien Eichendorffstraße 500 m / Takt: halbstündig / 2 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, mit Abstellanlagen Fußweg vorhanden	

7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

- ▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur
- ▲ verkehrliche Abwicklung

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ keine, unter Vorbehalt einer Ersatzparkierung

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als empfehlenswert eingestuft.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen
Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind: ▼ Bei der Nutzungsänderung zu einer gemischten Baufläche gehen voraussichtlich die Parklätze und des Lagerplatzes verloren. ▼ Teilweise Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial Mittleres Konfliktpotenzial
Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen Konfliktauslösende Restriktion ▼ keine
Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung
• Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption • Erhalt von bestehenden Bäumen und Gehölzstrukturen, insbesondere des geschützten Offenlandbiotops, Durchgrünung des Baugebiets
Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung
• Eigentumssituation lässt auf eine zügigere Realisierung schließen
Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung
• Mittleres Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

8 Gesamtbewertung der Fläche	**I**
Fläche wird zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.	

Stand 04.08.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-33

Baufläche „Vorplatz Parkfläche Krankenhaus“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	4.593 m² - 0,5 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Flächennutzung kann durch Umstrukturierung (bspw. Stapelung der Parkierung) optimiert werden um Nachverdichtungspotenzial zu generieren. Siedlungsdichte ist stark entwurfsabhängig.
Beabsichtigte Nutzungsart	Gemischte Baufläche und Fläche für den Gemeinbedarf
Bisherige Widmung FNP	Gemischte Baufläche und Fläche für den Gemeinbedarf

Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich in Innenbereich angrenzend zum Krankenhaus an der L1200.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Der Abstand zur Innenstadt beträgt circa 400 Meter. Die Fläche grenzt an das Krankenhaus an sowie zu einer Siedlung in der nordwestlichen Ecke.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche grenzt an das Krankenhaus im Norden an und im Nord-Westen an ein kleines Wohngebiet aus Einfamilien- und Doppelhäusern. Im Süden befinden sich Dienstleistungsgebäude wie ein Autohändler und Baumarkt. Die Fläche selbst besteht aus Straßenbegleitgrün aus Bäumen und Unterwuchs und wird von zwei Straßen umschlossen. Man kann von einer integrierten Lage ausgehen, da sich die Fläche im Innenbereich befindet.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat, lediglich Straße städtisches Eigentum, Eigentum Landkreis

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		**nein**	Fläche ist bereits im FNP enthalten. Gestapelte Parkierung kann über Flächenmanagement und ggf. Anpassung Bebauungsplan erfolgen.

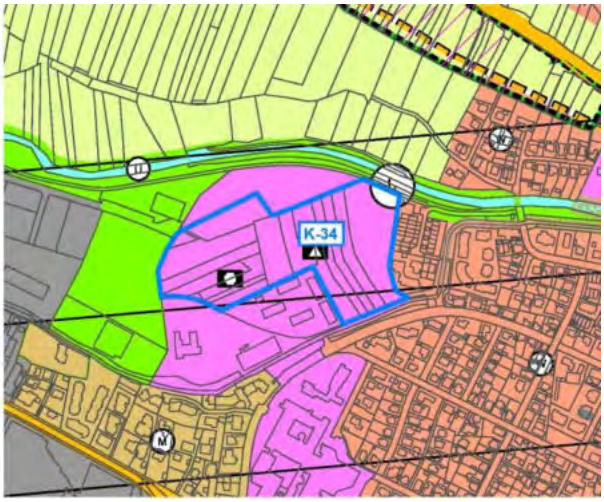
1 Gesamtbewertung der Fläche	**VI**
Fläche bleibt im FNP enthalten.	

Stand 01.04.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-34

Baufläche „Bereich zw. Charlottenstraße und Saarstraße“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	37.845 m² - 3,8 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Entwicklung der Fläche als gemischte Baufläche unter Einbezug der Erweiterungsabsichten des Krankenhauses. Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 300 EW zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 140 WE zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Gemischte Baufläche und Fläche für den Gemeinbedarf – Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Bisherige Widmung FNP	Fläche für den Gemeinbedarf – Schule und – Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich am Ortsrand im Nord-Westen Kirchheims.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Eine integrierte Lage ist möglich. Die Fläche grenzt an ein Siedlungsgebiet an im Osten und Süd-Westen. Der Abstand zur Innenstadt beträgt 700 Meter Luftlinie.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Im Norden und Nord-Westen der Fläche wird Landwirtschaft betrieben. Südlich und östlich grenzen Siedlungen an bestehend aus Individualbebauungen in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern. Südlich-östlich grenzen das Krankenhaus an sowie die Charlottenstraße in Richtung L1200. Nördlich der Fläche verläuft die Lauter. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt und ist unversiegelt.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	überwiegend privat und Landkreis

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	keine	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Landwirtschaftliche Fläche
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten) Landwirtschaftliche Randeinwirkungen Keine Vorbelastung – Lärmpegel 50 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Kein Biotopverbund
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

3 Umweltbelange	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Nutzungsänderung der Fläche zu gemischter Baufläche kann nicht mehr alle sozialen Nutzungen ermöglichen. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> <u>Ergebnis</u> Aus sozialer Sicht mittleres Konfliktpotential
Auswirkungen auf die Fläche	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Bezüglich des Schutzguts Fläche stellt das Vorhaben gegenüber der bestehenden Ausweisung im FNP keine nennenswerte Veränderung dar <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge, mehrstöckige Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung von möglichst vielen WE / Nutzfläche <u>Ergebnis</u> geringes Konfliktpotenzial

Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> *Biotope* Der Bereich ist im bestehenden Flächennutzungsplan bereits als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, eine Änderung der Ausweisung als Gemischte Baufläche und Fläche für den Gemeinbedarf stellt demgegenüber keine zusätzliche Beeinträchtigung dar. Das im Süden an das Ackergebiet angrenzende geschützte Offenlandbiotop (Eschen-Ahorn-Baumhecke am nördlichen Ortsrand von Kirchheim) kann durch eine angrenzende Bebauung direkt beeinträchtigt werden, sowie potenziell den Schutzstatus als Offenlandbiotop verlieren, wenn eine Lage in der Freien Landschaft nicht mehr gegeben ist. *Biologische Vielfalt* Aufgrund der bestehenden Nutzung als Landwirtschaftliche Fläche in Form von Acker ist der Bereich aktuell von geringer biologischer Vielfalt, gegenüber der bisherigen Ausweisung findet keine Änderung statt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken <u>Ergebnis</u> Aufgrund der bestehenden Ausweisung geringes Konfliktpotenzial
	<u>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</u> Vögel: Potenzielle Habitate für Freilandbrüter (aufgrund der Siedlungs- und Gehölzkulissen jedoch unwahrscheinlich) Zauneidechsen: Vorkommen an den Wegrädern nicht ausgeschlossen <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Boden	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Im Bestand liegen größtenteils kalkhaltiger Brauner Auenboden aus Auenlehm und kalkhaltiger Auengley-Brauner Auenboden und Brauner Auenboden-Auengley vor. Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch, teils hoch, Filter- und Puffer für Schadstoffe: insgesamt hoch bis sehr hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: insgesamt mittel bis hoch, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bo-

	denverwertungskonzeption <u>Ergebnis</u> Aufgrund der bestehenden Ausweisung mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Wasser	➔Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Das Gebiet liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation und wird überdeckt von einer Altwasserablagerung, die als wirksame Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit fungiert (LGRB). Die Obtususton- und Jurensismergel- Formation weisen eine geringe Durchlässigkeit auf. Da der gesamte Bereich sich allerdings innerhalb der Talaue der Lauter und in der näheren Umgebung mehrerer Oberflächengewässer befindet, ist von einem hohen Grundwasserspiegel auszugehen. Insgesamt ist daher trotz der geringen Durchlässigkeit der Hydrogeologischen Formation und der vorhandenen Deckschichtenfunktionen von einer hohen Empfindlichkeit des Grundwassers auszugehen. Das Gebiet ist unversiegelt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption <u>Ergebnis</u> Hohes Konfliktpotential
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Der Bereich ist Teil eines Freilandklimatops und stellt eine Freifläche mit wenig bedeutender Klimaaktivität und Funktionen als Kaltluftproduktions- und Sammelgebiet dar. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets <u>Ergebnis</u> Freilandklimabiotop, angrenzend an ein Stadtrandklimatop und mit weniger bedeutender Klimaaktivität mit Funktionen als Kaltluftproduktions- und Sammelgebiet. Bereich ist bodeninversionsgefährdet.
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust einer siedlungsnahen, jedoch strukturarmen Freifläche und Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege. Der

	Bereich ist wenig vielfältig und von geringer Eigenart sowie Schönheit. Erholungsnutzung durch Spaziergänger / Jogger auf den angrenzenden Wegen, ansonsten keine Erholungsfunktionen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gute Durchgrünung des Baugebiets sowie landschaftsgerechte Eingrünung Ergebnis	
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial	
	Auswirkungen Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Ergebnis Denkmale nicht vorhanden, archäologische Funde nicht bekannt. → nach aktuellem Kenntnisstand geringes Konfliktpotenzial	
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	➔ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt[1]	
	Störfallbetriebe: ➔ Konfliktpotenzial Keine in näherer Umgebung	
	Hochwasser: ➔ Konfliktpotenzial Derzeit keine Konflikte erkennbar	
	Erdbeben: ➔ Konfliktpotenzial Erdbebenzone 0	
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plangebieten	keine	

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Edeka, Lidl, toom Baumarkt, Teckcenter	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur		
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen Rasselbande GmbH 300 m Au-Kindergarten 400 m	

[1] Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Freihof-Grundschule 1000 m	
	➔ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Entwicklung eines gemischten Quartiers in Abgrenzung Erweiterung des Krankenhauses. Standort kann auch eine Option für preiswertes Wohnen sein.	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Neuinterpretation von gemischten Quartieren in Verbindung Wohnen und Arbeiten.	

5 Ökonomische Aspekte		
Aufwand technische Infrastruktur		
Verkehrserschließung	Äußere Erschließung vorhanden und ggf. zu ertüchtigen	
Ver- und Entsorgung	Mit mittlerem Aufwand Erschließung über „Saarstraße“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden	
	Mischwasseranschluss in Erweiterungsgebiet "In der Au", nächster Vorfluter Lauter, kein Trennsystem vorhanden, unabhängige Oberflächenentwässerung zu K-02, Fläche als Trennsystem im AKP berücksichtigt	
Außengebietswasser	Nein	
Energetische Versorgung		
Erschließung mit (Erd-) Gas	Vorhanden / möglich / nicht möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich, aufgrund der Größe des Gebiets in Bezug auf technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit zu prüfen.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

6 Mobilität		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich mittlerem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (mittleres bis hohes zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 1.050 Wege/ Werktag für Wohnnutzung, weitere Verkehre durch gewerbli-	

Netz	che Nutzung und Krankenhaus). Im Fall zusammenhängender Gebietsentwicklungen (K-02, K-34) ist eine vertiefte Betrachtung sich ggf. überlagernder verkehrlicher Wirkungen erforderlich.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Keine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Erschließung über Austraße (Saarstraße) – Charlottenstraße mit Anbindung an Paradiesstraße und Stuttgarter Straße durch Wohngebiet und entlang Krankenhaus z. T. unverträglich. Zusätzliche oder alternative Erschließung über noch herzustellende Verlängerung Hegelstraße und Gebiet K-02.	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Medius Klinik 650 m / Takt: halbstündig / 2 Linien Saarstraße 800 m / Takt: viertelstündig / 4 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, Fußwege gering vorhanden	

7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

- ▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ verkehrliche Abwicklung
- ▼ Wirtschaftlichkeit der Erschließung in Abhängigkeit von Größe und Dichte

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als bedingt empfehlenswert eingestuft.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen
Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind: ▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung ▼ Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate ▼ Verlust klimaaktiver Fläche ▼ Verlust einer siedlungsnahen, jedoch strukturarmen Freifläche und Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege
Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial Geringes Konfliktpotenzial
Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen Konfliktauslösende Restriktion ▼ keine
Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung
• Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption • Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen, Durchgrünung des Baugebiets
Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung
• Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung
Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung
• Geringes Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

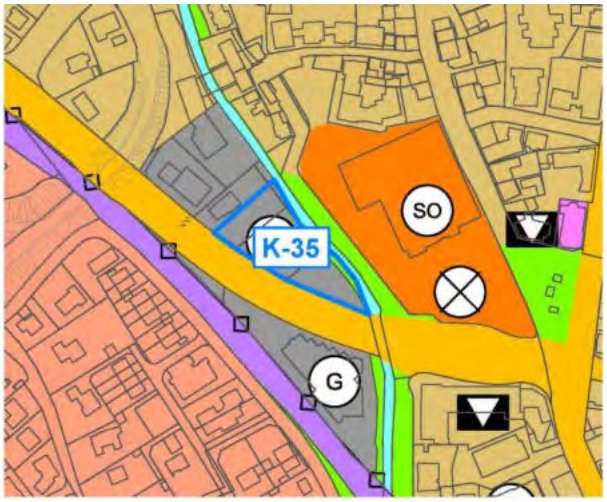
8 Gesamtbewertung der Fläche	**II**
Fläche wird nur bedingt zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.	

Stand 04.08.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-35

Baufläche „GE-Fläche westlich Rewe“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	2.972 m² - 0,3 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Entwicklung der derzeit untergenutzten Fläche als gemischte Baufläche. Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 25 EW zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 12 WE zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Gemischte Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Gewerbliche Baufläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Das Untersuchungsgebiet befindet sich in Kirchheim am Rande der Innenstadt.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Entfernung zur Innenstadt beträgt circa 400 Meter und weitere Mischgebiete umschließen die Untersuchungsfläche. Es kann von einer integrierten Lage ausgegangen werden.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche wird umgeben von Mischgebieten mit einer angrenzenden südlichen Verkehrsstraße. Unterirdisch der Fläche fließt die Lauter. Die Fläche ist zentral mit guter Anbindung. Die Fläche selbst ist bereits versiegelt und dient der Parkplatznutzung.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat drei Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: ja Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	keine	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte, Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten) städtische Randeinwirkungen Keine Vorbelastung – Lärmpegel 54 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Keine Betroffenheit
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

3 Umweltbelange	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> <u>Verlust von privater Stellplatzfläche</u> <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Fläche	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Bezüglich des Schutzguts Fläche stellt das Vorhaben gegenüber der bestehenden Ausweisung im FNP keine nennenswerte Veränderung dar. Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich und somit generell um eine günstige Lage bzgl. dem Schutzgut Fläche. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE bzw. mehrstöckige Bebauung für möglichst viel nutzbare Gewerbefläche <u>Ergebnis</u> Sehr geringes Konfliktpotenzial

Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> *Biotope und Biologische Vielfalt:* Gegenüber der tatsächlichen bestehenden Nutzung geht durch Überbauung eine Parkplatzfläche, an den Rändern teilweise mit Ruderalvegetation, Hecken und Gehölzen verloren. Der Bereich ist im bestehenden Flächennutzungsplan jedoch bereits als Gewerbefläche ausgewiesen, eine Umwidmung zu einer gemischten Baufläche stellt demgegenüber keine zusätzliche Beeinträchtigung dar. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt wertvoller Gehölzbestände, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken <u>Ergebnis</u> Aufgrund der bestehenden Ausweisung und der tatsächlichen Nutzung geringes Konfliktpotenzial
	<u>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</u> Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen Vögel: Potenzielle Habitate für Baumfreibrüter und Gebüschbrüter (Baumhöhlen wurden nicht nachgewiesen, allerdings ist ein Vorkommen von Höhlenbrütern nicht gänzlich ausgeschlossen) Zauneidechsen: Vorkommen in Randbereichen nicht ausgeschlossen <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Boden	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Boden ist bereits zum größten Teil versiegelt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption <u>Ergebnis</u> Aufgrund der bestehenden Ausweisung mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Wasser	➔Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Teilweise Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwas-

	serneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Das Gebiet liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation und wird überdeckt von einer Altwasserablagerung, die als wirksame Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit fungiert (LGRB). Die Obtususton- und Jurensismergel- Formation weisen eine geringe Durchlässigkeit auf. Da der gesamte Bereich sich allerdings innerhalb der Talaue der Lauter und sich in der direkten Umgebung die Lauter befindet, ist von einem hohen Grundwasserspiegel auszugehen. Insgesamt ist daher trotz der geringen Durchlässigkeit der Hydrogeologischen Formation und der vorhandenen Deckschichtenfunktionen von einer hohen Empfindlichkeit des Grundwassers auszugehen. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption <u>Ergebnis</u> Hohes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Fläche ist bereits zum größten Teil versiegelt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets <u>Ergebnis</u> Stadtrandklimatop mit Funktion als Kaltluftsammelgebiet. Die östliche Hälfte ist Teil eines bebauten Gebiets mit bedeutender klimarelevanter Funktion und erheblicher klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Die westliche Hälfte ist Teil eines bebauten Gebiets mit klimarelevanten Funktionen und geringer klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung z.B. Arrondierung, Schließen von Baulücken. Geringes Konfliktpotenzial ist zu erwarten
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Bereich weist keine Landschaftsbildqualität auf. Ebenso wenig dient der Bereich der Erholungsfunktion <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> <u>Ergebnis</u> Sehr geringes Konfliktpotenzial

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> <u>Ergebnis</u> Denkmale nicht vorhanden, archäologische Funde nicht bekannt. → nach aktuellem Kenntnisstand geringes Konfliktpotenzial
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	➔ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt[1]
	<u>Störfallbetriebe</u>: ➔ Konfliktpotenzial Keine in näherer Umgebung
	<u>Hochwasser</u>: ➔ Konfliktpotenzial Derzeit keine Konflikte erkennbar
	<u>Erdbeben</u>: ➔ Konfliktpotenzial Erdbebenzone 0
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plan-gebieten	keine

[1] Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	REWE, Aldi Süd, denn's Biomarkt, Metzgerei, Bäckerei	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur		
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen Kindertagheim Traubsche Stiftung 400 m Milcherberg-Kindergarten 800 m	
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Alleenschule 500 m	
	➔ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Die regionalplanerische Dichte von 80 EW/ha kann am Standort umgesetzt werden. Je nach Nutzungsmischung kann der Standort eine Option für preiswertes Wohnen darstellen.	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Neuinterpretation von gemischten Quartieren oder Solitärlösung vorstellbar.	

5 Ökonomische Aspekte		
Aufwand technische Infrastruktur		
Verkehrserschließung	Äußere Erschließung vorhanden und dringend zu ertüchtigen	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Schöllkopfstraße" möglich, keine Hauptversorgungsleitung, aber Hausanschlussleitung vorhanden	
	Anschluss in Richtung Schöllkopfstraße, nächster Vorfluter Lauter, kein Trennsystem vorhanden, Fläche im AKP mit Befestigungsgrad 80 % berücksichtigt	
Außengebietswasser	Nein	
Energetische Versorgung		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme nicht möglich und aufgrund der geringen Größe unwirtschaftlich. Sollten sich die Rahmenbedingungen der Umgebung ändern, ist eine Er-	

	schließung nochmals zu prüfen.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

6 Mobilität		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich geringem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 100 Wege/ Werktag für Wohnnutzung).	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Gaiserplatz 100 m / Takt: morgens 3x / 1 Linie Hahnenweide 350 m / Takt: 5-10 Minuten / 22 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, Fußweg vorhanden	

7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

- ▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur
- ▲ verkehrliche Abwicklung
- ▲ Nachverdichtungspotenzial

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ Ertüchtigung der äußeren Erschließung

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als empfehlenswert eingestuft.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen
Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind: ▼ Teilweise Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial Geringes Konfliktpotenzial
Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen Konfliktauslösende Restriktion ▼ keine
Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung
• Erhalt wertvoller Gehölzbestände, Durchgrünung des Baugebiets • Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption
Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung
• Geringe Anzahl an Eigentümern lässt auf zügigere Realisierung schließen
Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung
• Geringes Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

8 Gesamtbewertung der Fläche	**I**
Fläche wird zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.	

Stand 04.08.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-36

Baufläche „Haarlet“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	10.982 m² - 1,1 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Fläche als Freifläche bewahren
Beabsichtigte Nutzungsart	Landwirtschaftliche Fläche (ggf. über spezielle Symbolik zusätzlich zu sichern)
Bisherige Widmung FNP	Wohnbaufläche

Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt am Ortsrand im Außenbereich nahe des Hohen Reisachs im Norden Kirchheims.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Der Abstand zur Innenstadt liegt bei 1100 m Luftlinie und die Fläche grenzt direkt an ein Wohngebiet östlich der Notzinger Straße an.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche ist derzeit eine Grünfläche, welche an die Siedlung im Osten angrenzt. Umgeben wird die Fläche im östlichen Bereich von Streuobstwiesen und weiteren Grünflächen. In Norden ist das NATURA 2000- und Erholungsgebiet „Hohes Reisach“. Im Westen und Süden der Fläche sind weitere Wohngebiete auf höherem Gelände.
Topografische Lage	Die Fläche liegt in sehr steiler Hanglage
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: ja (reinragende kleine Fläche)	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	keine	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Keine Nutzung ausgewiesen
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten) Landwirtschaftliche Randeinwirkungen Keine Vorbelastung – Lärmpegel 49 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlerer Standort (Kernfläche, Kernraum)
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

3 Umweltbelange	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust an Wohnbaufläche <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> <u>Ergebnis</u> hohes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Fläche	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Bezüglich des Schutzguts Fläche stellt das Vorhaben gegenüber der bestehenden Ausweisung im FNP eine positive Veränderung dar <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Erhalt der landschaftstypischen Vegetation <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial
	Relevanz für europarechtlich geschützte Arten Kein Artenschutzbetroffen <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Boden	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verbesserung der Situation, da keine Versiegelung durch bauliche Tätigkeiten stattfindet. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial

Auswirkungen auf Wasser	➔Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser. Grundwasserbildung kann ungestört erfolgen. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch) Auswirkungen auf Wasser	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Frischluftentstehung kann weiterhin auf den Wiesen erfolgen und abfließen in Richtung stadteinwärts. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Erholungsfunktion bleibt bestehen. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	➔ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt[1]
	<u>Störfallbetriebe</u>: ➔ Konfliktpotenzial Keine in näherer Umgebung
	<u>Hochwasser</u>: ➔ Konfliktpotenzial Derzeit keine Konflikte erkennbar

[1] Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

	Erdbeben: ➔ Konfliktpotenzial Erdbebenzone 0	
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plangebieten	keine	

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf)	Nahversorger im 1000 m Radius vorhanden: Aldi Süd 950 m	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur		
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen Waldkindergarten Kirchheim unter Teck e.V. 850 m	
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Freihof-Grundschule 1300 m	
	➔ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Keine Bebauung vorgesehen	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Keine Bebauung vorgesehen	

5 Ökonomische Aspekte		
Aufwand technische Infrastruktur		
Verkehrserschließung	Äußere Erschließung vorhanden, jedoch schlechter Zustand	
Ver- und Entsorgung	Keine Frischwasserleitung im Haarletweg vorhanden	
	Abwasserkanal und Vorfluter Weppach vorhanden	
Außengebietswasser	bedingt	
Energetische Versorgung		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme nicht möglich und aufgrund der geringen Größe unwirtschaftlich. Sollten sich die Rahmenbedingungen der Umgebung ändern, ist eine Erschließung nochmals zu prüfen.	
Nutzung regenerativer	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prü-	

Energien	fen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

6 Mobilität		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich geringem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen).	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Erschließung über Haarletweg mit kurzer Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Notzinger Steige L 1201).	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Brahmsstraße 650 m /Takt: halbstündig / 6 Linien Hugo-Wolf-Weg 400 m /Takt: halbstündig / 6 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, geschotterter Wirtschaftsweg, Fußweg vorhanden	

7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

▲ verkehrliche Abwicklung

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

▼ Erschließungsaufwand

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als nicht empfehlenswert eingestuft.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen
Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind: ▼ Verlust an Wohnbaufläche
Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial Geringes Konfliktpotenzial bei Herausnahme der Fläche
Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen Konfliktauslösende Restriktion ▼ keine
Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung
• Keine bauliche Entwicklung, da nuturräumliche Qualitäten überwiegen
Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung
• Kein Potenzial
Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung
• Nicht zu bewerten

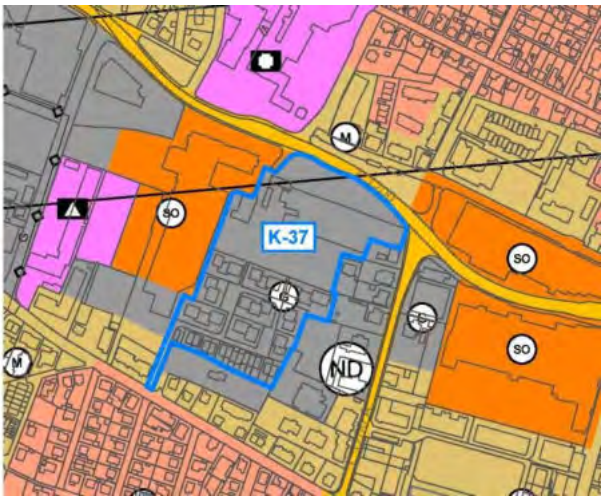
8 Gesamtbewertung der Fläche	**IV**
Herausname der Baufläche aus dem Flächennutzungsplan wird empfohlen.	

Stand 09.09.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-37

Baufläche „BlessOff“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	34.498 m² - 3,4 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Nachführfläche des Bebauungsplanes 02.05/2 „Zwischen Bosch- und Steingaustraße“ - 2. Änderung
Beabsichtigte Nutzungsart	Gemischte Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Gewerbliche Baufläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt im Westen der Innenstadt im Kirchheim.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Der Abstand zur Innenstadt sind wenige Meter. Die Fläche wird von weiteren Gebäuden umgeben.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche liegt im Norden der Agentur für Arbeit angrenzend zur Stuttgarter Straße und befindet sich in geringer Entfernung zur Innenstadt. Man kann hier von einer Nachverdichtung ausgehen da die Fläche sich im Innenbereich befindet und bereits versiegelt und bebaut und gleichzeitig ein weiterer Lückenschluss möglich ist.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	zum Teil städtisch (circa 50%), zum Teil privat (circa 50%) mehrere Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		**nein**	Als Fläche zur Berichtigung wurden Belange bereits im Bebauungsplanverfahren erörtert.

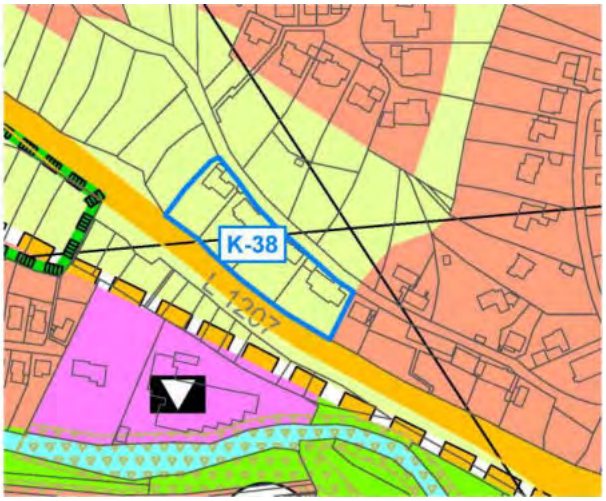
1 Gesamtbewertung der Fläche	**V**
Fläche wird berichtigt.	

Stand 01.04.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-38

Baufläche „Alte Plochinger Steige 23-31“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	4.375 m² - 0,4 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Nachführfläche des Bebauungsplanes 09.03 „Alte Plochinger Steige“
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Landwirtschaftliche Fläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich am Ortsrand im Norden Kirchheims angrenzend zur L1207.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Der Abstand zur Innenstadt liegt bei 700 Meter Luftlinie. Die Fläche grenzt direkt an das Wohngebiet im Norden Kirchheims an. Man kann daher von einer integrierten Lage ausgehen.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche selbst ist aktuell teilversiegelt mit drei Wohngebäuden und am südlichen Rand unversiegelt mit Baumbeständen. Es grenzt ein Wohngebiet im Norden direkt an sowie im Nord-Osten und Süden, welche durch Verkehrsstraßen getrennt werden. Im Süden verläuft die Lauter unterhalb der L1207. Hier ist eine Nachverdichtung vorstellbar.
Topografische Lage	Die Fläche befindet sich in einer steilen Hanglage.
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat, mindestens ein Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		**nein**	Als Fläche zur Berichtigung wurden Belange bereits im Bebauungsplanverfahren erörtert.

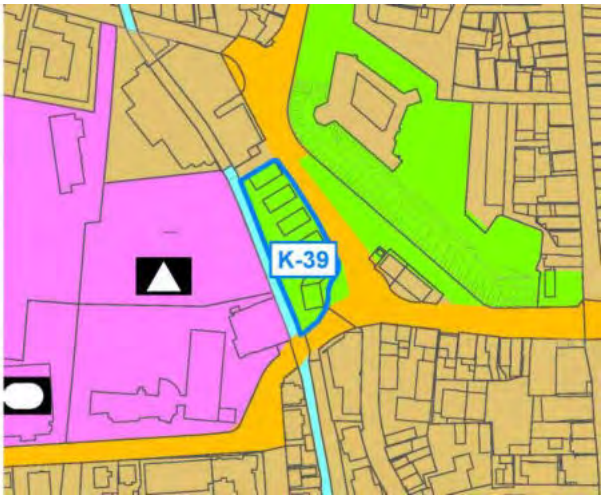
1 Gesamtbewertung der Fläche	**V**
Fläche wird berichtigt.	

Stand 01.04.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-39

Baufläche „Lauterterrassen“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	2.864 m² - 0,3 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Nachführfläche des Bebauungsplanes 02.03/1 „Im Herrschaftsgarten“ - 1. Änderung
Beabsichtigte Nutzungsart	Gemischte Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Grünfläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich in der Innenstadt und ist bereits mit einem Bauwerk belegt.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Fläche wird umgeben von typischen Innenstadt-Dienstleistungsgebäuden sowie dem Stadt- und Alleenpark im Westen. Es kann von einer integrierten Lage ausgegangen werden.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Durch die Lage in der Innenstadt ist die Fläche gut erschlossen und wird von typisch innerstädtischen Elementen umgeben. Im Westen befindet sich ein Sportrasen sowie die angrenzende Parkanlage (Herrschaftsgarten). Die Fläche selbst ist von Gebäuden belegt.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat, mindestens ein Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		**nein**	Als Fläche zur Berichtigung wurden Belange bereits im Bebauungsplanverfahren erörtert.

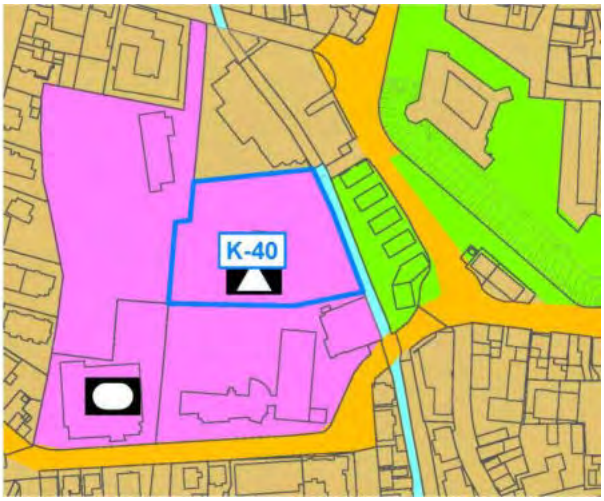
1 Gesamtbewertung der Fläche	**V**
Fläche wird berichtigt.	

Stand 01.04.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-40

Baufläche „Herrschaftsgärten“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	7.051 m² -0,7 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Nachführfläche des Bebauungsplanes 02.03/1 „Im Herrschaftsgarten“ - 1. Änderung
Beabsichtigte Nutzungsart	Grünfläche
Bisherige Widmung FNP	Fläche für den Gemeinbedarf – Schule



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt in der Innenstadt.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Mehrere Dienstleister- sowie Wohngebäude umschließen die Fläche. Da diese Fläche ein Stadtpark in integrierter Lage ist, ist die Nutzung als Grünfläche gewährleistet. Im Westen befindet sich außerdem ein angrenzender Sportrasen.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche wird als Stadtparks bzw. Naherholung genutzt. Ausgestattet sind diese Parks mit Wiesen, Bäumen und Wegen. Geprägt ist die Umgebung von typischen Innenstadtgebäuden für Wohnen und Dienstleistung und wird von diesen umgeben. Eine Erschließung durch viele Straßen zu dieser Fläche ist gegeben.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	ausschließlich städtisch

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		**nein**	Als Fläche zur Berichtigung wurden Belange bereits im Bebauungsplanverfahren erörtert.

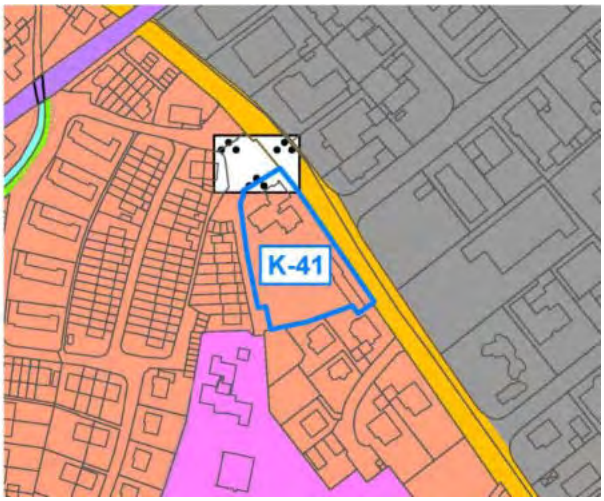
1 Gesamtbewertung der Fläche	**V**
Fläche wird berichtigt.	

Stand 01.04.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-41

Baufläche „Hungerbrünnele“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	3.389 m² - 0,3 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Nachführfläche des Bebauungsplanes 27.02/1 „Hungerbrünnele“ - 1. Änderung
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Grünfläche - Spielplatz



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich im Innenbereich des Bohnauer Siedlungsgebietes und angrenzend am Bohnauer Gewerbegebiet um Süd-Osten Kirchheims.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Der Abstand zur Innenstadt beträgt circa 1200 Meter Luftlinie. Man kann bei dieser Fläche von einem integrierten Wohnbaugebiet ausgehen.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Umgeben wird die Fläche von dem Gewerbegebiet im Osten und dem Wohngebiet im Westen, welches von Individualwohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung sowie wenigen Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Im Süden der Fläche findet landwirtschaftliche Nutzung stadt. Die Fläche selbst ist teilversiegelt und im südlichen Bereich eine Grünfläche.
Topografische Lage	Meist ebenes Gebiet, leicht steigend in Richtung Süd-Ost
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Circa 50/50 – privat/städtisch (unbebauter Bereich)

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		**nein**	Als Fläche zur Berichtigung wurden Belange bereits im Bebauungsplanverfahren erörtert.

1 Gesamtbewertung der Fläche	**V**
Fläche wird berichtigt.	

Stand 01.04.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-42

Baufläche „Klosterwiese“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	4.088 m² - 0,4 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Nachführfläche des Bebauungsplanes 04.06/1 „Klosterviertel“ - 1. Änderung
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Grünfläche

Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt 150 Meter im Osten der Innenstadt am Ziegelwasen im Nord-Osten Kirchheims.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Der Abstand zur Innenstadt beträgt circa 150 Meter Luftlinie und sowohl im Norden als auch im Süden und Westen grenzen direkt Wohngebiete an.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche wird umrandet von Wohngebieten, welche von Individualwohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung sowie wenigen Mehrfamilienhäusern geprägt sind. Im Süd-Osten befindet sich das Freibad und im Norden verläuft die Lindach. Des Weiteren befinden sich im Osten vermehrte Ackerflächen und im Norden angrenzend verläuft die Lindach. Die Fläche selbst ist bereits teilversiegelt und bebaut. Der östliche Boden ist mit Bauschutt belegt. Man kann von einer Nachverdichtung ausgehen.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	ausschließlich städtisch

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		**nein**	Als Fläche zur Berichtigung wurden Belange bereits im Bebauungsplanverfahren erörtert.

1 Gesamtbewertung der Fläche	**V**
Fläche wird berichtigt.	

Stand 01.04.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-43

Baufläche „Teckkeller“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	3.871 m² - 0,4 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Nachführfläche des Bebauungsplanes 04.03/1 „Freibad - Raunerschule“
Beabsichtigte Nutzungsart	Gemischte Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Wohnbaufläche

Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt im Süden des Kirchheimer Freibads, welches an der östlich verlaufenden B297 im Innenbereich liegt.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Der Abstand zur Innenstadt beträgt circa 600 m Luftlinie. Sowohl im Nord-Westen und Westen als auch im Osten, Süd-Osten und Süden grenzen Wohngebiete an. Man kann von einer integrierten Fläche ausgehen.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche wird von mehreren Siedlungsgebieten umschlossen und lediglich im Nord-Osten sind Grünflächen in Form von Streuobstwiesen zu erkennen. Die Kirchheimer Sportplätze befinden sich westlich und werden von dem Verkehrsknoten der Jesinger Straße und B297 separiert. Die Fläche selbst ist bereits vollversiegelt durch ein Gasthof und einem Einfamilienhaus sowie Garagen und wird von Bäumen umrandet. Auch findet hier eine Gastronomische Nutzung mit einer Terrasse statt. Man kann von einer Nachverdichtung ausgehen.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		**nein**	Als Fläche zur Berichtigung wurden Belange bereits im Bebauungsplanverfahren erörtert.

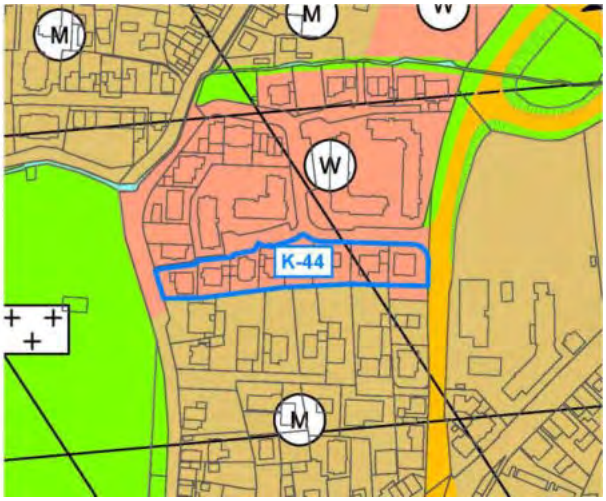
1 Gesamtbewertung der Fläche	**V**
Fläche wird berichtigt.	

Stand 01.04.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-44

Baufläche „Weileräcker südliche Bebauungsreihe“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	4.175 m² - 0,4 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Nachführfläche des Bebauungsplanes 03.02 „Weileräcker“
Beabsichtigte Nutzungsart	Gemischte Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Wohnbaufläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich in Kirchheim Nord-Ost nahe dem Kreiverkehr der B297.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Der Abstand zur Innenstadt beträgt circa 200 Meter Luftlinie. Die Lage ist integrierbar und im Innenbereich. Und grenzt an weitere Siedlungen an. Auch ist die Fläche bereits mit Häusern bebaut.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Umrandet wird die Fläche von Siedlungen in Form eines Wohngebietes aus Individualwohnbebauung durch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung sowie wenigen Mehrfamilienhäusern. Lediglich im Westen befindet sich der Friedhof. Im Westen verläuft die B297; wird jedoch durch die Fläche des Spielplatzes gepuffert. Die Fläche selbst ist bereits teilversiegelt mit einem unbebauten Grundstück. Es besteht Nachverdichtungspotenzial im Innenbereich.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat, mindestens ein Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		**nein**	Als Fläche zur Berichtigung wurden Belange bereits im Bebauungsplanverfahren erörtert.

1 Gesamtbewertung der Fläche	**V**
Fläche wird berichtigt.	

Stand 01.04.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-45

Baufläche „Ärztezentrum Kirchheim“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	5.000 m² - 0,5 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Nachführfläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 02.02/2 „Ärztezentrum Kirchheim“
Beabsichtigte Nutzungsart	Gemischte Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Gewerbliche Baufläche

Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich westlich der Kirchheim Innenstadt.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Der Abstand zur Innenstadt beträgt circa 450 Meter Luftlinie. Die Lage ist integriert und im Innenbereich.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Umgrenzt wird die Fläche von der nördlich gelegenen Stadthalle mit Einkaufsmöglichkeiten, sowie mit dem im Osten gelegenen Einkaufszentrum.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat, mindestens ein Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		**nein**	Als Fläche zur Berichtigung wurden Belange bereits im Bebauungsplanverfahren erörtert.

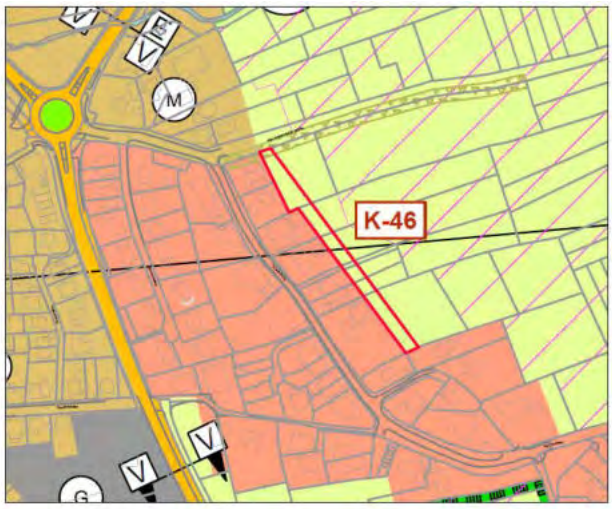
1 Gesamtbewertung der Fläche	**V**
Fläche wird berichtigt.	

Stand 01.04.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-46

Baufläche „Östlich Schafhofweg“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	1.600 m² - 0,16 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Wohnbauliche Erweiterung um ca. 10 m des bestehenden Gebietes Schafhofweg unter Berücksichtigung umliegender Siedlungsstruktur
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Landwirtschaftliche Nutzung



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Untersuchungsfläche liegt auf Gemarkung Kirchheim. Die Fläche befindet sich östlich der Bestandsgebäude des Schafhofwegs.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Untersuchungsfläche grenzt direkt an den bestehenden Siedlungsrand an.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Westlich angrenzend befindet sich das Wohngebiet Schafhofweg - Sonnenwiese, welches von Individualwohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung geprägt ist. Die Fläche selbst besteht aus Gartenland mit Baumbestand.
Topografische Lage	Die Fläche steigt nach Osten an.
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat mehrere Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		**nein**	Eine Erweiterung schafft Bebauungstiefen, die eine 2.-Reihe-Bebauung ermöglichen, was städtebaulich an der Ortsrandlage nicht gewünscht ist.

1 Gesamtbewertung der Fläche	**IV**
Fläche wird nicht weiter betrachtet.	

Stand 21.09.2020

Fläche Kirchheim / Teck K-47

Baufläche „Zwischen Schafhof und Aufstiegstraße“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Kirchheim unter Teck
Flächengröße	40.000 m² - 4,0 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Wohnbauliche Erweiterung des bestehenden Gebietes Schafhof unter Berücksichtigung umliegender Siedlungsstruktur Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 320 EW zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 150 WE zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Landwirtschaftliche Nutzung

Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Untersuchungsfläche liegt auf Gemarkung Kirchheim. Die Fläche befindet sich zwischen der Aufstiegsstraße und dem westlichen Rand der Siedlung Schafhof
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Untersuchungsfläche grenzt direkt an die Ausläufer des Wohngebiets Schafhof an.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Östlich angrenzend befindet sich das Wohngebiet Schafhof, welches von Individualwohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung sowie wenigen Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Im Westen grenzt die Aufstiegsstraße an. Die Fläche selbst besteht aus unterteilten Streuobstwiesen.
Topografische Lage	Die Fläche steigt nach Nord-Osten stark an.
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Übrwiegend privat mehrere Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: ja Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: ja FFH- und Vogelschutzgebiet: ja Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	ja	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Keine Siedlungskategorie angegeben
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten) Landwirtschaftliche Randeinwirkungen Vorbelastung Straße – Lärmpegel 60 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlerer Standort (Kernfläche)
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

3 Gesamtbewertung der Fläche	**IV**
Aufgrund übergeordneter Restriktionen eine Entwicklung erschwert. Fläche wird nicht weiter betrachtet.	

Stand 21.09.2020