

**Zur Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften  
"Am Jauchernbach" – 1. Änderung  
Gemarkung Kirchheim unter Teck  
Planbereich Nr. 15.01/1**

**1. Anlass und Erforderlichkeit**

Die Große Kreisstadt Kirchheim unter Teck beabsichtigt, einen Teil der an der Tannenbergsstraße liegenden innerstädtischen Grünfläche in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziales und Kultur“ umzuwandeln. Es ist geplant, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen bspw. für eine neue Kindertagesstätte und eine Verschiebung der vorhandenen, sowie Erweiterung der bereits bestehenden Stellplätze in stadtgestalterisch besserer Lage zu schaffen. Die Planung erstreckt sich maßgeblich auf der Teilfläche des Flurstücks Nr. 3939/1.

Durch die Änderung des Bebauungsplans kann das Ziel der Innenentwicklung verfolgt, sowie eine Ausweisung und Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich vermieden werden. In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befinden sich ein Seniorenzentrum, Bildungseinrichtungen und Sportanlagen, sodass sich eine Fläche für den Gemeinbedarf innerhalb der bereits bestehenden Angebote eingliedern kann und diese ergänzt.

Mit der bevorstehenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine adäquate Nutzung dieser im Innenbereich liegenden Fläche geschaffen werden.

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann jedoch keine Fläche für den Gemeinbedarf realisiert werden, da die im Geltungsbereich enthaltene Fläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und im derzeitigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Spiel- und Sportfläche“ festgesetzt ist.

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung im Innenbereich und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß 13 a BauGB durchgeführt.

**2. Planerische Rahmenbedingungen**

**2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Kirchheim unter Teck und liegt ca. 1,3 km südöstlich des historischen Stadtzentrums Kirchheim unter Teck.

Im Norden wird das Plangebiet durch die dort weiterhin bestehende Grünfläche (ebenfalls Flurstück Nummer 3939/1) und durch den dortigen Spielplatz begrenzt. Im Osten wird der Geltungsbereich ebenfalls durch angrenzende Grünflächen (Flurstück Nummer 3939/1, 3964 und 3969/2) begrenzt. Südwestlich wird das Plangebiet durch die Bebauung des Flurstückes Nummer 4386 und im Westen durch die B 297 „Kirchheim/Owen“ (Flurstück Nummer 3956/1) begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 3939/1 und 4068, alle Gemarkung Kirchheim unter Teck.

Der Geltungsbereich erstreckt sich zu einem Teil über das Flurstück Nummer 3939/1, welches eine städtebauliche Neuordnung benötigt. Die Ausdehnung der Planung auf dem Flurstück Nr. 3939/1 entspricht dem festgesetzten räumlichen Geltungsbereich und ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Ein Einbezug weiterer Flächen wird planerisch nicht für notwendig gehalten.

## 2.2 Tatsächliche Ausgangssituation

Derzeit wird der maßgebliche Bereich des räumlichen Geltungsbereichs bereits zum Zwecke der Parkierung genutzt und ist als Schotterfläche ausgebildet. Gegen Norden wurden bereits vor einiger Zeit bestehende Schrebergärten aufgelassen und als Wiese angelegt, bei der damals vitale Bäume übernommen wurden. Der Geltungsbereich befindet sich entlang der B 297 „Kirchheim/Owen“, grenzt unmittelbar an den südöstlich gelegenen Bulkesweg (Flurstück Nummer 4311/5) an, für welchen in naher Zukunft eine Neugestaltung des Straßenverlaufs vorgesehen ist.

### 2.2.1 Städtebauliche Einbindung

Die Lage des Geltungsbereichs kann als Stadtrandlage beschrieben werden und weist dennoch eine integrierte Lage zwischen den Wohngebieten im Bulkesweg und der Siedlung Bohnau auf.

### 2.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befindet sich eine Grünfläche mit der Bezeichnung „Sport- und Spielfläche“, welche im südwestlichen Bereich – angrenzend zur Tannenbergsstraße – geschottert ist und derzeit zum Abstellen von Kfz (u. A. Wohnmobile) genutzt wird. Zum Charakter der im Geltungsbereich enthaltenen Fläche ist hinzuzufügen, dass diese eine Mindernutzung aufweist und zugleich keine attraktive Wirkung innerhalb der Stadt erzielt. Die umliegende Bebauung ist geprägt von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern (Siedlung Bohnau und Ostseite des Bulkesweg), wie auch die markanten Zeilenbauten im Bulkesweg (Westseite). Des Weiteren befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 m zum Geltungsbereich eine Ansammlung gemeinwesenorientierten Nutzungen von Seniorenzentrum, Kirche und Kindergarten.

### 2.2.3 Erschließung

Das Flurstück wird über die Tannenbergsstraße erschlossen. In unmittelbarer Entfernung befinden sich ÖPNV Haltestellen (Haltestelle Bulkesweg, Bohnauhaus, Tannenbergsstraße) welche eine gute Verbindung innerhalb der Stadt Kirchheim unter Teck zu weiteren Knotenpunkten ermöglichen.

### 2.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

### 2.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Tannenbergsstraße.

### 2.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

#### Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete.

#### Topografie

Die Topographie im Geltungsbereich ist leicht bewegt.

#### Lärm

Im Geltungsbereich ergeht aus der Lärmkartierung der LUBW 2013 ein Pegel von bis zu 72-62 dB(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 64-54 dB(A) L Night (22 bis 6 Uhr). Das festgesetzte Baufenster befindet sich jedoch im lärmgeringen Bereich. Dort liegen die Werte unter der Gesundheitsgefährdungsgrenze.

## Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

## Altlasten

Aus dem Altlastenkataster sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

### 2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich in städtischem Eigentum.

## 2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

### 2.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sonstige Fläche vor. Im großräumlichen Zusammenhang sind keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten.

### 2.3.2 Flächennutzungsplan

Der fortgeschriebene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck ist seit dem 23.12.1993 rechtswirksam.

- (1. Änderung rechtswirksam seit dem 11.07.1996)
- (2. Änderung rechtswirksam seit dem 20.04.2000)
- (3. Änderung rechtswirksam seit dem 20.11.2004)
- (4. Änderung rechtswirksam seit dem 17.04.2008)
- (5. Änderung rechtswirksam seit dem 11.09.2008)
- (6. Änderung rechtswirksam seit dem 15.05.2014)
- (7. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)
- (8. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche dar.

### 2.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Am Jauchernbach", Planbereich Nr. 15.01 vom 17.08.1977 die hier zulässige Nutzung der Flächen. Der aktuelle Bebauungsplan sieht im Geltungsbereich für das Flurstück Nummer 3939/1 eine öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung „Spiel- und Sportfläche“ vor.

### 2.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich ist derzeit keine weitere Planungen bekannt.

## 2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung im Innenbereich und somit der städtischen Innenentwicklung (Maßnahme der Innenentwicklung). Weiter wird die bisherige innerstädtische Struktur ergänzt und angepasst. Das Verfahren erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von ca. 6.531 m<sup>2</sup> auf und liegt damit innerhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB genannten Grenzbereichs zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Mit dem Bebauungsplan werden Vorhaben ermöglicht, die unter einer Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besitzen. Innerhalb

des Geltungsbereiches sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete zu finden, Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung dieser Gebiete existieren nicht, weshalb die Einschätzung von erheblichen Umweltauswirkungen absieht.

Der Bebauungsplan erfüllt damit die Anforderungen, welche an Bebauungspläne der Innenentwicklung gestellt sind und kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.

In der Sitzung des Gemeinderats am 18.09.2013 wurde ein Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren "Am Jauchernbach – 1. Änderung ", Änderung gemäß § 13 BauGB, Gemarkung Kirchheim, Planbereich Nr. 15.01/1 gefasst. Gleichzeitig wurde jedoch der vorgelegte Entwurf abgelehnt. Der hier vorliegende Entwurf setzt nun Erkenntnisse aus der vorbereitenden Untersuchung des Sanierungsgebietes „Dettinger Weg“ und des Beteiligungsprozess zur Umgestaltung des Bulkesweg (u.a. erhöhte Nachfrage an privatem Parkierungsangebot) um.

### **3. Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Ziele und Zweck der Planung**

##### **3.1.1 Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt?**

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Qualifizierung / Aktivierung von Flächen im Innenbereich
- Verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich
- Umnutzung bereits in Anspruch genommener Flächen
- Vermeidung von Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ist eine Parkierungsfläche mit ca. 70 Stellplätzen vorgesehen. Weiterhin wird ein Baufenster festgesetzt, welches als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt ist und somit dem Nutzen der Allgemeinheit im Sinner sozialer und kultureller Zweckbindung ermöglicht, die in diesem Bereich der Stadt benötigt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung des oben genannten Vorhabens geschaffen werden. Gleichzeitig wird das Ziel der Innenentwicklung verfolgt sowie die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich vermieden.

##### **3.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?**

Die im räumlichen Geltungsbereich enthaltene Fläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Soziales und Kultur gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Demnach sind im Geltungsbereich ausschließlich Nutzungen zulässig, die der Allgemeinheit dienen. Der Standort beweist eine gewisse Lagegunst, da er am Randbereich von zwei Kindergarten- bzw. Schulbezirken liegt und so Synergien aufbauen kann.

Die festgesetzten Stellplatzbereiche bündeln die Parkierung zentral.

##### **3.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?**

Es wird ein maßvoller Umgang mit Grund und Boden in Form einer angemessenen Nachverdichtung auf einer bereits beanspruchten Fläche sichergestellt. Die vorhandene Grünstruktur wird entlang des Fuß- und Radweges fortgesetzt und verbindet die Freiraumbereiche

nördlich des Plangebietes über den neu zu gestaltenden Bulkesweg mit dem Spielplatz im Bereich der Teck-Grundschule.

### 3.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

Der Bebauungsplan verhindert die Ausweisung und Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich und der damit verbundenen Erschließungskosten.

### 3.1.5 Welche Alternativen gibt es? Warum sind diese verworfen worden?

#### Planalternative 0: Status-Quo-Planung

Ohne eine Bebauungsplanänderung würde eine deutliche Mindernutzung der Fläche aus dem Flurstück Nr. 3939/1 hervorgehen. Derzeit wird der räumliche Geltungsbereich zum Abstellen von Kfz auf einer geschotterten Fläche genutzt und ist somit bereits beansprucht. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wirkt sich positiv auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden – unter Vermeidung der Inanspruchnahme neuer, unbelasteter Flächen – aus. Des Weiteren wird eine Mindernutzung der Fläche im räumlichen Geltungsbereich deutlich, welche nicht nur anhand der undefinierten Parkierung ersichtlich ist, sondern auch durch die wenig gelungene Ausgestaltung der Fläche in die städtebauliche Umgebung.

Ein Freihalten eines breiteren Streifens entlang der Bundesstraße würde mehr bestehendes Grün sichern. Allerdings sind die Bäume überwiegend nicht vital genug bzw. es würde das Baufenster in seinem Ausmaß deutlich mehr beschnitten. Daher wird lediglich der Saumbereich von 2 m auf dem städtischen Flurstück durch Pflanzbindung gesichert.

#### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Grünfläche dar. Mit der Bebauungsplanänderung soll aus der Grünfläche eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Soziales und Kultur entwickelt werden. Durch die geringfügige Größe des Plangebietes sind keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten, da vor allem westlich der Bundesstraße gleichartige Nutzungen und südlich der Tannenbergsstraße ähnlich geartete Gebäudestrukturen festgesetzt sind.

Die Anpassung an den Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Je nach Planungsfortschritt kann die Fläche auch Bestandteil der derzeitigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft werden.

#### **4. Planinhalt**

Der Entwurf enthält eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziales und Kultur“ und sieht im Westen des Gebietes – entlang der B 297 – eine Verlagerung und Erweiterung der bisherigen Stellplatzsituation vor. Die Parkierung wurde an dieser Stelle platziert, da diese keine lärmempfindliche Nutzung darstellt.

Durch punktuelle Setzung von Bäumen wird die Parkierungsfläche eingegrünt. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Material vorgesehen und werden im Rahmen eines Mietangebotes der Stadt zur Verfügung gestellt. Sie dienen vorrangig zur Entlastung der Parkierung innerhalb des Bulkesweges und stehen in Beziehung zu der Umgestaltung des Bulkesweges.

Mit der Zahl an neu geschaffene Stellplätze, sowie den bestehenden private Parkierungsangebote (Carports, Garagen und Stellplätze) sind die aus heutiger Sicht baurechtlich notwendigen Stellplätze (1 Stellplatz je Wohneinheit) abgedeckt.

Die Erschließung der Parkierungsfläche und der Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt weiterhin über die Tannenbergsstraße. Die Einfahrt ist jedoch verlegt, sodass zukünftig keine Störung des Rad- und Fußverkehrs – durch abbiegende Kfz auf den bestehenden Fuß- und Radweg – stattfinden kann und gefährliche Situationen an dieser Stelle vermieden werden.

Entlang des weiterhin bestehenden Fuß- und Radweges ist ein Pflanzgebot festgesetzt, welche eine Abgrenzung zwischen der Fläche für den Gemeinbedarf und dem weiterhin bestehenden Rad- und Fußweg schaffen soll. Ebenfalls wird gegen die Bundesstraße eine Pflanzbindung festgesetzt. Entlang der Tannenbergstraße wird der bestehende Grünstreifen durch Baumstandorte festgesetzt und erhält so eine alleenähnliche Struktur, welche die öffentliche Verkehrsfläche von der Fläche für den Gemeinbedarf trennt und gestalterisch in den Straßenraum einbindet. Die Parkierungsflächen werden mit Baumpflanzungen aufgelockert und in die bestehende Grünstruktur eingebunden. Dabei werden erhaltenswerte Bestandsbäume in die Planung integriert (bspw. Walnussbaum entlang der Bundesstraße). Die festgesetzten Baumstandorte gleichen die Verluste im Sinne der Baumschutzsatzung aus.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs können Gebäude mit einer maximalen Höhe von 9,0 m und mit in einer offenen Bauweise errichtet werden und sich so in die städtebauliche Umgebung einfügen. Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Dachtypologie des Flachdaches vorgesehen, sodass die Installation von Photovoltaikanlagen in Kombination mit Begrünungsmaßnahmen vorgenommen werden kann.

Die Niederschlagsentwässerung des Gebietes erfolgt dezentral.

#### 4.1 Nutzung der Baugrundstücke

##### 4.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Soziales und Kultur umfasst neben den Gebäuden auch die Stellplätze und ebenso die vorhandenen und neuzugestaltenden Freianlagen.

Die gewählte Nutzungsart fügt sich in die bestehende Situation mit Wohngebieten und weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen ein.

##### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 16, 17, 18, 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf anhand der GRZ festgelegt. Es wird eine GRZ von 0,6 festgelegt, um einen möglichst effizienten Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Eine Belichtung, Belüftung und Besonnung ist gewährleistet.

##### 4.1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,0 m und wird durch die Oberkante des Gebäudes definiert. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die städtebauliche Struktur zu definieren und zu begrenzen. Zugleich ist eine Flexibilität für die Neuerrichtung von Gebäuden gegeben.

##### 4.1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise, wie in der Umgebung vorzufinden ist, festgesetzt.

##### 4.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, welche dem Plan zu entnehmen sind. Bei der Größe der Baugrenzen wurde darauf geachtet, dass eine städtebaulich ansprechende Architektur möglich wird. Zudem wird aufgrund der Größe des Baufensters eine ausreichende Nutzung der Fläche gewährleistet.

#### 4.1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, um einen geregelten Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Das Baufenster ist entsprechend groß ausgeführt.

#### 4.1.7 Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Nutzbar im Sinne der Festsetzung ist derjenige Teil der Dachfläche, welcher für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen geeignet ist. Südlich oder Ost-West ausgerichtete Dachflächen werden ausdrücklich von der Solarpflicht umfasst, da Dächer in dieser Ausrichtung ein hohes Maß der Sonneneinstrahlung erfassen. PV-Anlagen können heute in der Regel ohne Probleme auf jedem Neubau installiert und wirtschaftlich betrieben werden. Auch für den Ausbau einer klimaneutralen E-Mobilität ist der selbst erzeugte Solarstrom besonders bedeutsam, da er aus erneuerbaren Quellen stammt. Die auf diese Weise erzeugte Energie wird vorrangig ortsbezogen, im Plangebiet verwendet.

Nicht nutzbar sind weiterhin erheblich beschattete Teile der Dachfläche, z.B. durch Nachbargebäude, Dachaufbauten, vorhandene Bäume und von anderen „Dachnutzungen“, wie Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Gauben, Schornsteine etc. belegte Teile des Daches. Die Erschließung neuer Baugebiete ist immer mit einem zusätzlichen Energiebedarf in der Kommune verbunden.

#### 4.1.8 Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

An den im Bebauungsplan schematisch eingetragenen Einzelbaumstandorten (Pfg) sind standortgerechte Hochstämme zu pflanzen. Die schematisch eingetragenen Strauchpflanzungen bilden eine flächenhafte Grünstruktur. Die Festsetzungen sorgen für eine Auflockerung entlang der Tannenbergsstraße und grenzen so das geplante Gebiet von der verkehrlichen Situation ab.

#### 4.1.9 Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Das Stellplatzangebot wird gebündelt entlang der Bundesstraße angelegt, um der lärmintensiven Nutzung entgegen zustehen. Aufgrund der tieferen Lage sind keine Behinderungen des Verkehrsflusses auf der Bundesstraße zu erwarten.

#### 4.1.10 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen (hierzu auch Verkehrsgrün) werden aus der tatsächlichen Situation abgeleitet und im Bebauungsplan festgesetzt.

#### 4.1.11 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die vorhandene Trafostation wird übernommen und bauplanungsrechtlich gesichert.

### **I. Hinweise**

- 3.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben.
- 3.2 Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.
- 3.3 Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen. Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung und deren Inhalte sind zu berücksichtigen.
- 3.4 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

## **5. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz**

Mit der Bebauungsplanänderung werden keine neuen, zusätzlichen überbaubaren Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ausgewiesen. Wie bereits im Punkt 2.4 erläutert, wird von einem Umweltbericht abgesehen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete, die von der Planung betroffen wären.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung schutzgutbezogen dargestellt.

### **Schutzgut Mensch und Kultur**

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Bereich von Kirchheim unter Teck. Der Bereich ist daher schon vorgeprägt und stellt für das Schutzgut Mensch keine Verschlechterung dar.

Hinweise zu kulturellen Funden im Gebiet sind derzeit nicht bekannt.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Der Geltungsbereich wird im Landschaftsplan als unbewertete Fläche für Biotop-Komplex-Bewertung für Offenland angegeben. Es sind keine Biotope im Geltungsbereich enthalten.

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Flächen versiegelt, weshalb diesem Schutzgut Rechnung getragen wird.

### **Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Der Geltungsbereich wird im Landschaftsplan als Siedlungsfläche angegeben und enthält somit keine Qualitätsfunktion für das Landschaftsbild.

Des Weiteren wird der Geltungsbereich selbst im Landschaftsplan als öffentliche Grünfläche aufgeführt, enthält jedoch laut Landschaftsplan keine gekennzeichnete Erholungsfunktion, Sehenswürdigkeiten oder Freizeiteinrichtungen. Der südwestliche Rand des Geltungsbereichs grenzt an die B 297.

Die Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer bleibt aufrecht bzw. wird im Kreuzungsbereich Tannenbergstraße / Bulkesweg optimiert.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Der Geltungsbereich wird als Gartenstadt/Stadtrand/Stadt definiert. Eine vorhandene Belastung ist anzunehmen.

Der Geltungsbereich weist kein Frischluft- bzw.- Kaltluftentstehungsgebiet auf. Zugleich befindet sich der Geltungsbereich nicht in einer Kaltluftabflussbahn und führt somit zu keinerlei Behinderung im Hinblick auf die Frischluftzufuhr.

### **Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser**

Nach Landschaftsplan wird der Geltungsbereich als Siedlungsfläche aufgeführt. Die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe des Bodens ist nicht bewertet.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer.

Die Schutzwürdigkeit des Grundwassers wird im Geltungsbereich gemäß Landschaftsplan als unbewertete Fläche angegeben.

## Störfallbetriebe

Im Geltungsbereich und dessen Umkreis sind keine Störfallbetriebe bekannt. Es sind bei den zulässigen Nutzungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten, die entgegen § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes stehen.

Wie die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zeigt, ruft die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervor. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als von der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, damit ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Die Stellungnahmen zum Artenschutz und zur Baumschutzsatzung zeigen auf, dass es sich überwiegend um wenig vitale Bäume handelt bzw. mit den entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen (Rodung nur im Winterhalbjahr, Heranziehen eines Experten bei Fällung) keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Der Ersatz nach Baumschutzsatzung ist auf Ebene der konkreten Umsetzung weiter abzustimmen.

## **6. Auswirkung der Planung**

### 6.1 Auswirkung der ausgeübten Nutzung

Die zulässigen Nutzungen durch die Bebauungsplanänderung haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen in der Umgebung. Es werden keine städtebaulichen Spannungen erwartet.

Die Nutzungen selbst sind im eher lärmgeminderten Bereich angesiedelt. Die Nutzungen selbst (Parkierung entlang der Bundesstraße und Gemeinbedarfseinrichtung) werden aufgrund der Distanz zur südlichen und östlichen Wohnbebauung bzw. zur Gemeinbedarfsnutzung westlich der Bundesstraße keine negativen Auswirkungen haben.

### 6.2 Auswirkung auf den Verkehr

Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt wie seither über die Tannenbergstraße, jedoch mit geringfügiger Lageänderung zur Entspannung der konfliktbehafteten Situation Radfahrer/Fußgänger und motorisierter Verkehr. Die Einrichtung der Stellplätze wird die derzeit eher ungeordnete Parkierungssituation im Bulkesweg entspannen.

Die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche selbst lässt keine signifikante Erhöhung der Fahrbewegungen erwarten bzw. werden diese direkt auf der Tannenbergstraße als übergeordnetem Verkehrsstrang zugeleitet.

### 6.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

### 6.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Die durch die Änderung entstehenden Kosten können durch die Vermietung der Stellplätze verringert werden.

## 6.5 Flächenbilanz

Fläche für den Gemeinbedarf	4789 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	589 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	651 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün	477 m <sup>2</sup>
<u>Versorgungsfläche</u>	<u>25 m<sup>2</sup></u>
Geltungsbereich	6531 m <sup>2</sup>

## 7. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

### 7.1 Gestaltung der Dächer § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dachform als Flachdach leitet sich aus der nordwestlich liegenden Bebauung – ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen – ab und bildet mit dieser Struktur ein einheitliches Bild.

Flachdächer sind im Sinne der ökologischen Belange zu begrünen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit Begrünungsmaßnahmen zu errichten. Das Abrücken von der Attika und die Beschränkung der Höhe vereinbaren die gestalterischen Ansprüche mit den ökologischen/energieerzeugenden Aspekten.

### 7.2 Äußere Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Offene Stellplätze sind aus ökologischen Gesichtspunkten und zum schonenden Umgang mit Grund und Boden in dauerhaft wasserdurchlässigem Material herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.

### 7.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an den Stätten ihrer Leistung zulässig und auf die Erdgeschosse zu beschränken, damit keine großflächigen Fremdwerbeanlagen die eigentliche Wohnnutzung negativ beeinträchtigen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Werbung mit Kastenkörpern und andere als horizontal angeordnete Schriftzüge um das Stadtbild zu wahren und die umliegende Wohnnutzung nicht negativ zu beeinflussen.

### 7.4 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sind hierfür unzulässig. Teichfolien können nur bei der Anlage von permanent wassergefüllten Gartenteichen zugelassen werden.

### 7.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das unbelastete Niederschlagswasser vom Dach ist soweit möglich auf dem eigenen Grundstück oberflächennah über eine mindestens 30 cm stark bewachsene Bodenzone dezentral zu beseitigen, zurückzuhalten oder zu nutzen (Regentonnen, Teiche, Zisternen), um den Wasserhaushalt zu schonen.

## **8. Gutachten**

- Stellungnahme Artenschutz und Baumschutzsatzung von Umweltbeauftragter– September 2021