

**Begründung vom 28.08.2019 / 02.10.2019 / 09.09.2020 / 30.09.2020 / 30.06.2021**

**zum Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB und örtliche Bauvorschriften  
„Ötlinger Halde I“- 3. Änderung  
Planbereich Nr. 23.03/3  
Gemarkung Ötlingen**

**1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Der Geltungsbereich umfasst vornehmlich das Gelände der Haldenschule in Ötlingen. Nach Einstellung des Schulbetriebs an der Haldenschule soll das Schulgelände, welches sich in städtischem Eigentum befindet, einer Nachnutzung zugeführt werden.

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung von 05.06.2019 mit dem Steuerungsbericht zum Handlungsfeld „Wohnen“ befasst und für das Gelände der Haldenschule eine Umwandlung in ein Wohnbaugrundstück beschlossen.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Gelände der Haldenschule eine Fläche für den Gemeinbedarf fest. Die Nachnutzung des Geländes für wohnbauliche Zwecke erfordert daher eine Änderung des Bebauungsplans.

**2. Planerische Rahmenbedingungen**

**2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich in Ötlingen, ca. 700 m nordöstlich der Ötlinger Ortsmitte.

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Veilchenweg, im Westen wird das Gebiet von der Waldorfindertagesstätte und dem Maiglöckchenweg begrenzt. Südlich und östlich des Plangebiets sind Wohngebäude zu finden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen das Grundstück der Haldenschule mit der Flurnummer 770, Teilflächen des Veilchenwegs mit der Flurnummer 763 sowie Teile des Maiglöckchenwegs mit der Flurnummer 770/11, alle Gemarkung Ötlingen. Er weist eine Größe von ca. 4.830 qm auf.

**2.2 Ausgangssituation**

**2.2.1 Städtebauliche Einbindung**

Die Wohnbebauung im Umfeld der Haldenschule hat sich in den letzten Jahren sukzessive entwickelt. Heute befindet sich das Schulgelände mitten im östlichen Teil des Baugebiets „Ötlinger Halde“, dessen Zentrum ein Quartiersplatz bildet. Der südliche Randbereich dieses Platzraums erstreckt sich bis in das Plangebiet hinein.

### 2.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Zentrum des Plangebietes befinden sich das Schulgebäude sowie dessen Pausenhof. Die Schulnutzung an der Haldenschule wurde mit Ende des Schuljahres 2018/2019 eingestellt und an die Eduard-Mörrike-Schule im Süden Ötlingens verlagert.

Im Norden des Plangebiets sind die Randzone des Quartiersplatzes sowie westlich und östlich dieses Randbereichs die Grün- und Stellplatzzone entlang des Veilchenwegs zu finden. Diese befindet sich in städtischem Eigentum, die Stellplätze sind an Bewohner des Veilchenwegs vermietet. Im Westen des Plangebiets befindet sich die Fußwegeverbindung zwischen Haldenstraße, Maiglöckchenweg und Veilchenweg.

### 2.2.3 Erschließung

Die Haldenschule wird über den Maiglöckchenweg erschlossen. Der Veilchenweg verläuft nördlich des Plangebiets, von dort aus werden lediglich die Stellplätze im Norden des Gebiets erschlossen.

### 2.2.4 Ver- und Entsorgung

Anlagen der Ver- und Entsorgung mit Wasser/Abwasser sind im Maiglöckchen- und im Veilchenweg verlegt.

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine Anlage der Elektrizitätsversorgung, weiter westlich eine Anlage der Telekommunikation sowie eine Einrichtung der Post.

### 2.2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

#### Pflanzen und Tiere

Der zentrale Bereich des Plangebiets (Gebäude und Schulhof) ist weitestgehend versiegelt. Im Norden, entlang des Veilchenwegs, befindet sich eine Grün- und Stellplatzzone mit jungem Baumbestand. Das Schulgebäude und der Schulhof werden von einem Baum- und Gehölzbestand eingesäumt. Dieser gegenüber dem Veilchenweg ältere Baumbestand wurde hinsichtlich seines Vitalitätszustands fachlich bewertet, siehe Stellungnahme zum Baumbestand der Haldenschule in Ötlingen (Anlage zur Begründung). Dabei wurde festgestellt, dass es keinen prägenden vitalen Baum, dessen einmalige Erscheinung herausragen und einen unbedingten Erhalt fordern würde, gibt. In den vergangenen Jahren waren bereits einzelne Bäume auf Grund ihres Vitalitätszustands abgängig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete.

#### Boden / Altlasten

Gemäß der Zweiten Fortschreibung der Erfassung altlastverdächtiger Flächen (2011-2013) im Landkreis Esslingen sind im Plangebiet keine altlastenverdächtige Flächen vorhanden.

#### Wasser / Hochwasser

Ca. 70 m südlich des Plangebiets verläuft die Lauter. Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW sind im Geltungsbereich keine Bereiche mit HQ100 und HQ<sub>extrem</sub> vorzufinden.

### Emissionen / Lärm

Im Geltungsbereich ergeht aus der Lärmkartierung der LUBW 2013 ein Pegel von 50 dB(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 42 dB(A) L Night (22 bis 6 Uhr). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete sind damit eingehalten.

### 2.2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind in städtischem Eigentum.

## **2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen**

### 2.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart vom 22.07.2009 sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet vor.

### 2.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck ist seit dem 23.12.1993, die zuletzt durchgeführten 7. und 8. Änderungen sind seit dem 26.05.2017 rechtswirksam.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der FNP eine Fläche für den Gemeinbedarf dar.

### 2.3.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet gelten der seit 2010 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ötlinger Halde I“ - 1. Änderung, Planbereich Nr. 23.03/1 und der seit 2013 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ötlinger Halde I“ - 2. Änderung, Planbereich Nr. 23.03/2. Der zentrale Bereich des Plangebiets ist als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Im westlichen Randbereich ist eine Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Die Grün- und Stellplatzzone entlang des Veilchenwegs ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

### 2.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich sind derzeit keine weiteren sonstigen Planungen bekannt.

## **2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine wohnbauliche Nachnutzung auf dem Gelände der Haldenschule ermöglicht werden. Der Bebauungsplan erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB.

Die innerhalb des Geltungsbereichs realisierbare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unterhalb des in § 13a BauGB genannten Grenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Mit dem Bebauungsplan werden Vorhaben ermöglicht, die 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.

Der Bebauungsplan erfüllt damit die Anforderungen, welche an Bebauungspläne der Innenentwicklung gestellt sind. Das Bauleitplanverfahren wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB, allerdings im zweistufigen Verfahren, durchgeführt.

### **3. Städtebauliches Konzept**

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

##### **3.1.1 Städtebauliche Ziele**

Mit dem Bebauungsplan werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Nachnutzung nicht mehr genutzter Flächen im Innenbereich
- Schaffung neuen Wohnraums
- ggf. weitere Belegung des Quartiersplatzes
- Raumkante an der Südseite der Quartiersplatzes
- Einfügen in die städtebauliche Struktur der Umgebungsbebauung

##### **3.1.2 Art der Vorhaben**

Das Gebiet soll dem Wohnen dienen, wobei der Schwerpunkt auf einer Einfamilienhausbebauung liegen soll.

Entlang des Quartiersplatzes ist zur weiteren Belegung des Platzes alternativ auch eine nicht störende gewerbliche oder eine gemeinwesenorientierte Nutzung im Erdgeschoss eines Geschosswohnungsbaus denkbar.

##### **3.1.3 Städtebauliche Qualitäten / Beschreibung des städtebaulichen Konzepts**

Die städtebauliche Struktur greift die Körnung und die Ausrichtung der Umgebungsbebauung auf. Entlang des Quartiersplatzes ist eine Raumkante festgesetzt, welche die städtebauliche Struktur entlang des Platzraumes weiterbaut. Die Baukörperkubatur orientiert sich mit ihren zwei Vollgeschossen plus einem Staffelgeschoss in Flachdachbauweise an der bestehenden Bebauung entlang des Platzraums.

Zu den Rändern des Plangebiets hin ist eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Sie wird überwiegend von einer neuen Erschließungsstraße, parallel zum Veilchenweg verlaufend, erschlossen. Diese Straße knüpft im Westen an den Maiglöckchenweg an, wobei der Plangebietszuschnitt einen Versatz erforderlich macht, und trifft im Nordosten des Plangebiets auf den Veilchenweg. Die Grundstücke werden fast ausschließlich über die Nordseite erschlossen, was eine platzsparende Erschließung auf den Privatgrundstücken sowie nach Süden ausgerichtete private Freibereiche ermöglicht. Die Grundstücke weisen damit einen attraktiven Zuschnitt auf.

Mit Ausnahme der raumbildenden Bebauung entlang des Quartiersplatzes, soll eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern oder mit Doppelhäusern ermöglicht werden. Eine Doppelhausbebauung erscheint insbesondere im Nordwesten des Gebiets angezeigt. Auch südlich der neuen Erschließungsstraße sind Doppelhäuser denkbar. Die freistehenden Einfamilienhäuser bzw. die Doppelhäuser sind in Satteldachbauweise zu errichten, ihre maximale Höhe kann zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss betragen.

Westlich der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in den Veilchenweg bleibt die Grün- und Stellplatzzone entlang des Veilchenwegs, welche sich in städtischem Eigentum

befindet, weitestgehend erhalten, östlich der Einmündung erfährt diese Zone eine Veränderung, u.a. durch die neue Erschließungsstraße und das Heranrücken des im Nordosten geplanten Gebäudes an den Veilchenweg. Dabei entfallen zwei Stellplätze entlang des Veilchenwegs, weiter westlich, ebenfalls im Veilchenweg, können zwei Ersatzstellplätze nachgewiesen werden.

Die vom Narzissenweg ankommende Fußwegeverbindung zum Veilchenweg, eine wichtige Durchwegung innerhalb des Quartiers, wird in den westlichen Randbereich des Plangebiets verschoben und von einer Baumreihe gesäumt, ein öffentlicher Parkplatz entfällt hierdurch. Mit dieser Fußwegeverbindung sowie mit dem direkten Anschluss der neuen Erschließungsstraße an den Veilchenweg ist die Neubebauung fußläufig gut in das vorhandene Baugebiet integriert.

Neben dem jungen Baumbestand entlang des Veilchenwegs befindet sich im Plangebiet ein Gehölzbestand, der randlich um die Schule und ihren Pausenhof gelegt wurde. Mit der Nachnutzung des Schulgeländes entfällt die räumlich-gestalterische Funktion (Einfassung des Schulgeländes) dieser Gehölzstrukturen. Die neue Nutzung und deren Bebauung weist eine veränderte Struktur auf, in die eine Integration des Baumbestands nur äußerst eingeschränkt möglich ist. Einzelne vitale Bäume am südlichen Rand des Plangebiets können in die neue Konzeption integriert werden, bei den anderen ist dies nicht möglich. Jedoch sind an der künftigen städtebaulichen Struktur ausgerichtete Ersatzpflanzungen vorgesehen, nämlich entlang des Fußwegs und im Bereich der neuen Erschließungsstraße. Diese ergänzen die bestehenden Baumstandorte entlang des Veilchenwegs und tragen neben ihrer stadökologischen Funktion auch zur Gliederung und Qualität des öffentlichen Raums bei.

### 3.1.4 Verhindern bzw. Entgegenwirken von Fehlentwicklungen

Da es sich hier um eine Nachnutzung von Innenbereichsflächen handelt, kann eine bauliche Inanspruchnahme des Außenbereichs vermieden werden.

### 3.1.5 Mögliche Alternativen

Ursprünglich war die Veräußerung des Schulgrundstücks über eine Konzeptvergabe angedacht, d. h. der Bauträger bzw. die Baugruppe(n) mit dem besten Baukonzept hätten den Zuschlag für das Grundstück bekommen. Dieses Vorgehen hätte auch der Empfehlung des Gestaltungsbeirates entsprochen.

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung von 05.06.2019 mit dem Steuerungsbericht zum Handlungsfeld „Wohnen“ befasst. In diesem Zusammenhang hat er beschlossen, dass ein Bebauungsplan mit einer Orientierung an der Einfamilienhausbebauung der Umgebung erarbeitet werden soll.

Bei anderen derzeit laufenden Projekten im Stadtgebiet liegt der Fokus verstärkt auf dem Geschosswohnungsbau, mit der vorliegenden Planung soll das gesamtstädtische Wohnungssegment daher vornehmlich um Einfamilienhäuser ergänzt werden.

Bei einer Einfamilienhausbebauung ist eine Erschließung erforderlich, welche auch den rückwärtigen, südlich gelegenen Grundstücksteil erfasst. Neben der gewählten Ringschließung vom Maiglöckchenweg in den Veilchenweg wurde im Rahmen des Entwurfsprozesses auch eine Erschließung mit zwei Stichstraßen vom Veilchenweg aus untersucht. Diese Variante wurde u.a. nicht weiterverfolgt, da die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Stichstraßen zu einer ungünstigeren und aufwändigeren Erschließung auf den Privatgrundstücken führen würde, insbesondere deshalb weil die Grundstücke und die Baustruktur in West-Ost-Richtung ausgerichtet sind.

Die gewählte Erschließung in Verlängerung zum Maiglöckchenweg wurde bis zum Veilchenweg weitergeführt. Eine Wendemöglichkeit am Ende des verlängerten Maiglöckchenwegs wurde nicht weiterverfolgt, weil diese auf Grund der Länge der Stichstraße für Müllfahrzeuge hätte bemessen werden müssen, was eine enorme Flächeninanspruchnahme zur Folge gehabt hätte.

### **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf dar.

Damit weicht der angestrebte Bebauungsplan derzeit von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehen. Es ist beabsichtigt, den FNP gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **4. Planungsinhalt**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da deren Flächenintensität und städtebaulich-strukturelle Gründe dagegensprechen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage der baulichen Anlagen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Gebieten WA 1 und WA 2 über die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie über die Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Im Gebiet WA 3 wird lediglich die Grundflächenzahl festgesetzt, da hier keine Hauptbaufenster vorhanden sind. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt und orientiert sich damit an der Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete, um vor dem Hintergrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund- und Boden eine angemessene Dichte erreichen zu können.

Entlang des Quartiersplatzes befindet sich das WA1, entsprechend der bereits bestehenden Bebauung entlang des Quartiersplatzes wird eine zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss in Flachdachbauweise vorgesehen. Mit der als zwingend festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse soll die städtebaulich gewünschte prägende Platzkante geschaffen werden. Die Gebäudehöhe im WA 1 darf maximal 9,5 m (bezogen auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe) betragen. Sie ist auf eine zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss ausgelegt und ermöglicht zudem, dass in einem Geschoss auch nicht störende gewerbliche Nutzungen mit höheren Raumhöhen als im Wohnungsbau angeordnet werden können.

Im WA 2 sind zwei Geschosse plus Dachgeschoss als Maximalwert angesetzt. Damit werden die östlich und südlich des Plangebiets geltenden Höhenfestsetzungen aufgegriffen. Die maximale Traufhöhe mit 6,0 m und die Firsthöhe mit maximal 9,0 m ermöglichen im WA 2 eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen plus Satteldach, die Höhen sind auf die Verkehrsflächen bezogen.

Im WA 1, welches direkt an den Quartiersplatz angrenzt, wird eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Sie stellt an dieser gestalterisch sensiblen Stelle

sicher, dass die Eingangshöhen der Gebäude mit der Höhenlage des Quartiersplatzes korrespondieren.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**

Im Gebiet WA 1 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zum Rand des Gebiets hin soll die Baustruktur lockerer werden, hier, im Gebiet WA 2, ist eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Im WA 1 grenzt das 12 m tiefe Baufenster direkt an den Platzraum, so dass die raumbildende Bebauung direkt an der Platzfläche beginnen kann. In westlicher Richtung, im Bereich der Grün- und Stellplatzzone entlang des Veilchenwegs, wird die nördliche Baugrenze dieses Baufensters weitergeführt, jedoch können der künftige Grundstückszuschnitt und die daraus resultierenden Abstandsflächen die Nutzbarkeit dieses Baufensters insbesondere in nördlicher Richtung einschränken. Von der neuen Erschließungsstraße hält das Baufenster 2,5 m Abstand. Im Westen endet das Baufenster so, dass entlang des Fußwegs eine unbebaute Zone verbleibt.

Südlich der neuen Erschließungsstraße, im WA 2, verläuft das 12 m tiefe Baufenster in einem Abstand von 2,5 m parallel zu Straße, es verbleibt damit eine ausreichende Vorgartenzone. Entsprechend des Straßenverlaufs macht das Baufenster weiter östlich einen Versatz. An seiner Ostgrenze hält dieses Baufenster, wie das weiter östlich anschließende Baufenster außerhalb des Geltungsbereichs, 2,5 m Abstand zur Nachbargrenze. Das gilt auch für das weiter nördlich anschließende Einzelbaufenster. Auf eine durchgängige Verbindung zu diesem Einzelbaufenster wurde im Hinblick auf die Fortsetzung der in der Umgebung vorherrschenden West-Ost-Ausrichtung der Gebäude verzichtet. Das Einzelbaufenster rückt 3,5 m vom Veilchenweg ab und greift damit die Gebäudeflucht der weiter östlich gelegenen Bestandsbebauung auf.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist genauso wie die Baufenster parallel zum Veilchenweg bzw. zur neuen Erschließungsstraße ausgerichtet.

#### **4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Garagen, überdachte Stellplätze sowie größere Nebenanlagen, die wie Gebäude wirken, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den dafür festgesetzten Stellen zulässig, damit sollen diese baulichen Anlagen an städtebaulich geeigneten Stellen angeordnet werden. Beispielsweise werden für Bebauung entlang des Quartiersplatzes diese Anlagen am östlichen Rand des WA 1 gebündelt. Offene Stellplätze sind ausnahmsweise auch außerhalb dieser Flächen möglich, wenn eine entsprechende Begrünung nachgewiesen wird.

Die offenen Stellplätze entlang des Veilchenwegs sind der bestehenden Reihenhausbauung nördlich des Veilchenwegs zugeordnet, sie sind daher als Allgemeines Wohngebiet (WA 3) festgesetzt. Die Anzahl dieser Stellplätze bleibt unverändert, die zwei durch die Planung entfallenen Stellplätze werden vollständig kompensiert.

#### **4.5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im Gebiet WA 2, welches die lockere Baustruktur der umgebenden Einfamilien- und Doppelhäuser aufgreift, wird die Anzahl der Wohnungen, analog zur Bebauung entlang des Maiglöckchen- und Narzissenwegs bei Einfamilienhäusern auf zwei Wohnungen je Gebäudeeinheit und bei Doppelhäusern auf eine Wohnung je Gebäudeeinheit beschränkt.

#### **4.6 Verkehrsflächen und Pflanzgebot/Pflanzbindung**

Der größte Teil des Plangebiets wird von der neuen Erschließungsstraße, in Verlängerung des Maiglöckchenwegs, erschlossen. Der Zuschnitt des ehemaligen Schulgrundstücks erfordert einen Versatz am Ende des Maiglöckchenwegs, welcher als Platzraum ausgebildet ist und auf den Wenderadius eines PKWs bemessen ist. Die neue Erschließungsstraße weist eine Breite von 5,5 m auf, was die Anlage von 2,0 m breiten Baumquartieren sowie ein Vorbeifahren an einem haltenden Lieferfahrzeug ermöglicht. Sie ist als Mischverkehrsfläche konzipiert und wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Der bestehende Fußweg, als wichtige kleinräumige Verbindung innerhalb des Gebiets bleibt erhalten, wird jedoch weiter in Richtung Westen verschoben. Er wird auf der Westseite von Baumstandorten gesäumt.

Einzelne vitale Bäume am südlichen Rand des Plangebiets, welche in die Neuplanung integriert werden konnten, sind mit einer Pflanzbindung versehen. Sie ergänzen gemeinsam mit den Pflanzgeboten auf den Privatgrundstücken die öffentlichen Grünstrukturen.

#### **4.7 Flächen für Versorgungsanlagen**

Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine Fläche für Versorgungsanlagen der Elektrizität.

Im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in den Veilchenweg befinden sich eine Anlage der Telekommunikation sowie eine Einrichtung der Post. Im Rahmen des weiteren Verfahrens sind mit den Betreibern geeignete Ersatzstandorte zu suchen.

#### **4.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 LBO**

Für das Gebiet WA 1, die raumbildende Bebauung entlang des Quartiersplatzes, ist, analog zur bestehenden Bebauung entlang der Platzränder, eine Flachdachbauweise festgesetzt. Flachdächer, auch von Garagen, überdachten Stellplätzen und größeren Nebengebäuden sind im Hinblick auf Stadtgestalt, Stadtökologie und Stadtklima zu begrünen.

Die baugestalterischen Regelungen für die Einzel- bzw. Doppelhausbebauung im Gebiet WA 2 sieht mit 25° bis 30° relativ flach geneigte Satteldächer vor. Dachaufbauten etc. sind ausgeschlossen, da eine ruhige Dachlandschaft erzeugt werden soll. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass die Höhenfestsetzungen zwei Vollgeschosse unterhalb der Traufe ermöglichen.

Die Regelungen zu den Energiegewinnungsanlagen dienen gestalterischen Zwecken und sollen dafür sorgen, dass sich diese Anlagen möglichst harmonisch in die Dachlandschaft einfügen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sollen gestalterisch als Einheit in Erscheinung treten, dazu wurden Regelungen beispielsweise zur einheitlichen Dachgestaltung und zur abgestimmten Außenwandgestaltung getroffen.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind aus stadtgestalterischen, stadtoökologischen und stadtklimatischen Gründen als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, wobei so genannte Schottergärten unzulässig sind. Aus gleichem Grund sind Regelungen über die wasserdurchlässige Gestaltung der offenen Stellplätze getroffen worden.

Die Regelungen zu den Einfriedungen entlang des öffentlichen Verkehrsraums sollen gemeinsam mit den Grünstrukturen im öffentlichen Raum zu dessen gestalterischer Qualität und damit zu dessen Aufenthaltsqualität beitragen.

#### **4.9 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 3 LBO**

Um den Abfluss, insbesondere Abflussspitzen, in die Mischkanalisation zu reduzieren, ist das Niederschlagswasser möglichst dezentral zu beseitigen.

Sofern die örtlichen Verhältnisse eine Niederschlagswasserversickerung zulassen, ist das Niederschlagswasser von nicht bzw. nur gering belasteten Flächen, wie z.B. Dachflächen, Wegeflächen oder Pkw-Stellplätzen, oberflächennah über eine mindestens 0,3 m mächtige durchwurzelbare Bodenschicht zu versickern.

Falls eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, kann als Ausnahme eine gedrosselte Einleitung mit maximal 7 l/s x ha in den Mischwasserkanal zugelassen werden. Für die Anlagen zum Zurückhalten des Niederschlagswassers (z.B. Retentionszisterne) ist ein Volumen von mind. 30 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche vorzusehen.

Soll das anfallende Niederschlagswasser z. B. für die Gartenbewässerung genutzt werden, ist das geforderte Retentionsvolumen um den Rauminhalt der für die Regenwassernutzung vorgesehenen Wassermenge zu vergrößern.

Darüber hinaus tragen die festgesetzte Begrünung der Flachdächer sowie die festgesetzte wasserdurchlässige Gestaltung der offenen Stellplätze auch zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses und zur Vermeidung von Abflussspitzen bei.

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

Mit dem Bebauungsplan wird die Rechtsgrundlage für die wohnbauliche Nachnutzung des Schulgeländes der Haldenschule geschaffen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Durch die wohnbauliche Nachnutzung des Schulgeländes wird eine entsprechende Inanspruchnahme des Außenbereichs vermieden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Folgende Schutzgüter werden durch die Planung vornehmlich tangiert:

#### Pflanzen und Tiere

Die Nachnutzung des Schulgeländes führt zu Eingriffen in den Baum- und Gehölzbestand. Die im Vorfeld der Planung erstellte Stellungnahme zum Baumbestand der Haldenschule in Ötlingen liegt der Begründung als Anlage bei. Im Rahmen dieser Untersuchung zum Vitalitätszustand des Baumbestands wurde festgestellt, dass es keinen prägenden vitalen Baum gibt, dessen einmalige Erscheinung herausragen und einen unbedingten Erhalt fordern würde. In den vergangenen Jahren waren bereits einzelne Bäume auf Grund ihres Vitalitätszustands abgängig.

Mit der Nachnutzung des Schulgeländes entfällt die räumlich-gestalterische Funktion (Einfassung des Schulgeländes) der Gehölzstrukturen. Die neue Nutzung und deren Bebauung weist eine veränderte Struktur auf, in die eine Integration des Baumbestands nur äußerst eingeschränkt möglich ist. Einzelne vitale Bäume am südlichen Rand des Plangebiets können erhalten werden und werden mit einer Pflanzbindung versehen. Bei den anderen ist dies nicht möglich. Jedoch sind an der künftigen städtebaulichen Struktur

ausgerichtete Ersatzpflanzungen vorgesehen, nämlich entlang des Fußwegs und im Bereich der neuen Erschließungsstraße. Eine weitere Kompensationsmaßnahme bei diesem Schutzgut sind die Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen.

#### Boden, Wasser, Luft / Klima

Das Plangebiet ist im Bestand zu ca. 60% versiegelt. Im Rahmen der Planung ist, bei einer vollständigen Ausschöpfung der Nutzungsziffern, mit einer geringfügig erhöhten Versiegelung zu rechnen.

Im Bebauungsplan finden sich mehrere Festsetzungen, welche die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Boden sowie Luft/Klima vermindern: z.B. die Begrünung von Flachdächern, die wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen und die Gestaltung der nicht überbauten Flächen als unversiegelte Vegetationsflächen.

#### Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

#### Artenschutz

Im Rahmen einer Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 14 Vogelarten nachgewiesen. Es wurden ausschließlich Revierzentren von anpassungsfähigen, siedlungsbewohnenden Arten registriert. Bei den Fledermäusen wurde lediglich die Zwergfledermaus nachgewiesen. Aktuell belegte Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt. Gemeinschaftsrechtlich geschützte Reptilien wurden nicht nachgewiesen.

Die Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sehen eine Bauzeitenregelung vor. Um baubedingte Individuenverluste oder erhebliche Störungen zu vermeiden, sind Rückbauarbeiten und Gehölzfällungen auf das Winterhalbjahr zu beschränken.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktion sind für Fledermäuse und Vögel vorgesehen. Zum Schutz von Fledermausquartieren und Nistmöglichkeiten für den Hausrotschwanz wird das Ausbringen von Ersatzhabitaten in Form von Brut- und Fledermauskästen in unmittelbarer Umgebung zum Vorhabenbereich erforderlich.



Standorte für Brut- und Fledermauskästen (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

Verbote nach § 44 Abs. 1 Satz 1 bis 4 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG werden nach bisheriger Kenntnis bei einer Berücksichtigung der Maßnahmen für die Artengruppen der Vögel, der Fledermäuse und der Reptilien nicht verletzt.

Im Bebauungsplan wird auf die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung hingewiesen, insbesondere auf die Bauzeitenregelung und die Ausbringung der Ersatzhabitate.

## 6. Flächenberechnung / Flächenübersicht

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Wohngebiet   | ca. 3721 m <sup>2</sup>  |
| Öffentliche Verkehrsflächen<br>(ohne Verkehrsgrün) | ca. 916 m <sup>2</sup>   |
| Verkehrsgrün                                       | ca. 168 m <sup>2</sup>   |
| Versorgungsflächen                                 | ca. 25 m <sup>2</sup>    |
| <hr/>  |                          |
| Geltungsbereich gesamt                             | ca. 4.830 m <sup>2</sup> |

## 7. Anlagen

Stellungnahme zum Baumbestand der Haldenschule in Ötlingen  
 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung  
 Prüfungsergebnis zum Vorkommen geschützter Reptilienarten

Aufgestellt: Stadt Kirchheim unter Teck  
 Abteilung Städtebau und Baurecht / Sachgebiet Stadtplanung