

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2021/146

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Mündler, Dieter
 Telefon: +49 7021 502-440

AZ:
 Datum: 18.10.2021

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

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Ötlingen	Anhörung	öffentlich	08.11.2021
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	10.11.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.11.2021

ANLAGEN

- Anlage 1 - Eingegangene Anregungen und Stellungnahmen, geschwärzt (ö)
- Anlage 2 - Bebauungsplan mit Textteil (ö)
- Anlage 3 - Begründung (ö)
- Anlage 4 - Stellungnahme zum Baumbestand (ö)
- Anlage 5 - Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (ö)
- Anlage 6 - Ergänzende Untersuchung zur Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (ö)
- Anlage 7 - Eingegangene Anregungen und Stellungnahmen, nicht geschwärzt (nö)

BEZUG

- Sitzung des Gemeinderates vom 05.06.2019 (§ 61 ö, Sitzungsvorlage GR/2019/054/1)
- Sitzung des Gemeinderates vom 02.10.2019 (§ 113 ö, Sitzungsvorlage GR/2019/098)
- Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt vom 30.09.2020 (§ 27 ö, Sitzungsvorlage IWU/2020/020)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

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

Dr. Bader
 Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

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

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

Strategisches Ziel:

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

Leistungsziel 1:

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

Maßnahme 1.25:

Bauplanungsrecht schaffen und Grundstücksverkauf nach Konzept: Haldenschule.

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge:

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

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

Ausführungen:

Die angestrebte Nachnutzung des Geländes der Haldenschule, das sich im Eigentum der Stadt befindet, erfordert einen Rückbau des dort vorhandenen Schulgebäudes und der Außenanlagen sowie die Herstellung der neu geplanten Erschließung des Areals. Anschließend können die Grundstücke von Seiten der Stadt an Bauinteressenten vergeben werden.

ANTRAG

1. Beratung und Prüfung der während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Anregungen aus dem Kreis der Öffentlichkeit.
2. Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB „Ötlinger Halde I“ - 3. Änderung und die örtlichen Bauvorschriften, Planbereich Nr. 23.03/3, gemäß § 10 BauGB mit folgendem Wortlaut als Satzung:

Auf Grund von

GemO i. d. geänderten Fassung vom 24.07.2000 (BGBl. 2000 S. 582, ber. S. 698)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095)

BauGB i. d. Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

LBO i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (BGBl. S. 416)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

BauNVO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786)

PlanZV vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

hat der Gemeinderat am 17.11.2021 folgenden Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen:

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

I.

Der vorgenannte Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften besteht aus dem Lageplan des Bebauungsplanes mit Textteil und örtlichen Bauvorschriften vom 28.08.2019 / 02.10.2019 / 09.09.2020 / 30.09.2020 / 30.06.2021.

II.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan in der Anlage, in dem seine Grenzen eingezeichnet sind.

III.

Maßgebend ist die Begründung vom 28.08.2019 / 02.10.2019 / 09.09.2020 / 30.09.2020 / 30.06.2021.

ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Gelände der Haldenschule in Ötlingen. Nach Einstellung des Schulbetriebs an dieser Stelle sollen die im städtischen Eigentum befindlichen Flächen einer Nachnutzung für wohnbauliche Zwecke zugeführt werden.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für das Grundstück der Haldenschule eine Fläche für den Gemeinbedarf, mit entsprechender Zweckbestimmung, fest.

Vor diesem Hintergrund wird für die angestrebte Nachnutzung der Fläche für den Wohnungsbau, die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen durch eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

Nach der erfolgten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, steht nun, nach der Prüfung der dazu abgegebenen Anregungen und Stellungnahmen, der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan an.

Vor Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde mit dem Landratsamt die geplante Entwässerungskonzeption für den Planbereich abgestimmt. Die sich daraus ergebende Modifizierung der Regelungen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser, wurde im Sinne einer redaktionellen Ergänzung in den örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt.

In der öffentlich ausgelegten Fassung des Bebauungsplans waren keine Regelungen zur verpflichtenden Nutzung der Solarenergie enthalten. Die Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte im Herbst 2020. Zu diesem Zeitpunkt bestand noch nicht die entsprechende Übereinkunft zwischen Gemeinderat und Verwaltung, über die im Regelfall zu prüfende Verwendung einer Festsetzung zur Nutzung der Solarenergie, in dafür geeigneten Bebauungsplänen.

Die Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs um eine solche Regelung, nach der erfolgten Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung, hätte eine erneute Beratung in den Gremien erforderlich gemacht.

Nachdem sich alle Grundstücke im Plangebiet im Eigentum der Stadt befinden, kann die Verpflichtung zur Nutzung der Sonnenenergie, auch ohne diese Regelung im Bebauungsplan, z. B. über die Grundstückskaufverträge, an die künftigen Bauherren weitergegeben werden. Zudem sieht das geänderte Klimaschutzgesetz für Baden-Württemberg für den Neubau von Wohngebäuden die Verpflichtung zur Installation einer Solaranlage ab Januar 2023 vor.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

In seiner Sitzung am 30.09.2020 fasste der IWU Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Ötlinger Halde I“-3. Änderung.

In der Zeit vom 13.08.2021 bis 21.09.2021 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 09.08.2021 Gelegenheit gegeben, bis zum 21.09.2021 ihre Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes folgende Stellungnahmen abgegeben:

- Gemeinde Notzingen, Gemeinde Dettingen unter Teck, BUND, Deutsche Telekom, Deutsche Post AG, NABU, Netze BW, Polizeirevier Kirchheim, Verband Region Stuttgart, Vodafone BW, Zweckverband, Landeswasserversorgung, Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen, Regierungspräsidium Freiburg/Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau haben während der Beteiligungsfrist keine Stellungnahmen abgegeben bzw. der Planung zugestimmt.
- Die Stellungnahmen der übrigen beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen, nachstehend aufgeführt und der Vorlage als Kopie beigelegt.

Anregungen und Stellungnahmen

Stellungnahme der Verwaltung

1. Regierungspräsidium Stuttgart

Raumordnung

Aus raumordnerischer Sicht bestehen im Grundsatz keine Bedenken gegen die Planung.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass nach den Vorgaben des Regionalplans eine Bruttowohndichte von 80 Einwohnern je Hektar einzuhalten ist.

Im Planbereich wird von einer baulichen Umsetzung von ca. 12 Wohneinheiten ausgegangen.

Dabei handelt es sich überwiegend um Bauformen des Einfamilienhauses. Für diese Wohnformen wird mit einer Belegungsdichte von 3,5 Einwohnern je Wohneinheit gerechnet. Damit ist zu erwarten, dass in dem ca. 0,5 ha großen Gebiet 42 neue Einwohner leben werden. Die Vorgaben des Regionalplans werden danach also eingehalten.

2. Landratsamt Esslingen

Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Das Entwässerungskonzept für das Plangebiet wurde zwischen dem Landratsamt und der Stadt abgestimmt. Die dabei besprochenen Inhalte wurden im Wesentlichen im Bebauungsplan berücksichtigt

Die Umsetzbarkeit einer möglichen Entwässerung des im westlichen Planbereich festgesetzten Fußweges in den angrenzenden Grünstreifen sowie die Heranziehung der innerhalb öffentlicher Fläche geplanten Baumquartiere für eine Ableitung von Teilen des Oberflächenwassers, ist im weiteren Fortgang der Planung zu prüfen.

Aufgrund der positiven Auswirkungen begrünter Dachflächen, u. a. auf den Niederschlagsabfluss und das Kleinklima, wird die Begrünung sämtlicher Dachflächen im Plangebiet empfohlen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer solchen Entwässerungslösung liegen vor. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird die Umsetzbarkeit der genannten Maßnahmen weitergehend untersucht.

Die Dachform des begrünten Flachdachs wird für die geplante, zwingend zweigeschossig auszuführende Bebauung, auf der Südseite der Platzfläche am Veilchenweg, festgesetzt. Ansonsten wird, aus gestalterisch-städtebaulichen Gründen, als zulässige Dachform das flachgeneigte Satteldach festgesetzt, um für die auf dem ehemaligen Schulgelände geplante „kleine Siedlung“ ein Mindestmaß an einheitlichen und für die dort entstehenden Baukörper verbindlichen gestalterischen Randbedingungen zu formulieren.

Untere Naturschutzbehörde

Nach Vorlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung. Dabei sind die in der saP (Kapitel 5) vorgeschlagenen Maßnahmen – zur Konfliktvermeidung und zur Funktionssicherung / CEF-Maßnahmen – zwingend umzusetzen.

Im Bebauungsplan wird auf die Inhalte der saP und deren Beachtung hingewiesen. In diesem Zusammenhang werden insbesondere die aus Gründen der Konfliktvermeidung zu beachtende Bauzeitenregelung und die als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme umzusetzende Ausbringung von Ersatzhabitaten, in Form von Nist- und Fledermauskästen, genannt. Die Umsetzung der Maßnahmen muss vor Beginn der Rückbauarbeiten erfolgen.

Amt für Geoinformation und Vermessung

Es wird angeregt, die Planunterlagen in einzelnen Punkten noch redaktionell zu ergänzen bzw. zu berichtigen.

Die Planunterlagen werden, den Anregungen entsprechend, redaktionell ergänzt bzw. berichtigt.

Die während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs aus dem Kreis der beteiligten Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen sind, mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen, nachfolgend aufgeführt. Kopien der Stellungnahmen sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

3. Private Stellungnahme (vom 17.09.2021)

Die bestehende Zuordnung und Vermietung der im Eigentum der Stadt befindlichen Stellplätze, auf der Südseite des Veilchenwegs, soll beibehalten werden. Es besteht keine Bereitschaft das derzeit vertraglich vereinbarte Mietverhältnis aufzugeben.

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des Grundstücks der Haldenschule entfallen auf der Südseite des Veilchenwegs zwei, im Eigentum der Stadt befindliche, Stellplätze. Diese baurechtlich nicht erforderlichen Stellplätze sind heute, auf der Grundlage einer entsprechenden privatrechtlichen Vereinbarung, an Bewohner der vorhandenen Bebauung nördlich der Haldenschule vermietet. Planungsrechtlich werden im neuen Bebauungsplan die beiden entfallenden Stellplätze an anderer Stelle, auf der Nordseite des provisorischen Kindergartenstandorts westlich des Gebäudes der Haldenschule, gesichert. Dadurch bleibt die heutige Anzahl an durch die Stadt vermieteten Stellplätzen auf der Südseite des Veilchenwegs erhalten. Die bauliche Herstellung der beiden Stellplätze ist zeitlich nach der Entbehrlichkeit der Container-Lösung für den Betrieb des Kindergartens möglich. Ggf. und soweit erforderlich könnte für den Übergangszeitraum zwischen Rückbau und Neuherstellung der städtischen Stellplatzflächen, die Bereitstellung einer Parkierungsmöglichkeit in provisorischer Form erfolgen.

4. Private Stellungnahme (vom 20.09.2021) mit Unterschriftenliste

Das „Nachbarschaftsnetzwerk Halde“ besteht seit dem Jahr 2018 und wurde durch die Stadt initiiert. Es wird angeregt, im Zusammenhang mit der auf der Südseite des bestehenden Platzraums entstehenden Neubebauung, Räumlichkeiten für das Netzwerk in Form eines Treffpunkts vor Ort bereitzustellen und diese Nutzung im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Die Verwaltung unterstützt das vorgetragene Anliegen des Nachbarschaftsnetzwerks. Auch der dafür vorgeschlagene Standort auf der Südseite des Quartiersplatzes wird vor dem Hintergrund der Belebung des Platzraums durch eine gemeinwesenorientierte Nutzung begrüßt. In dem hier planungsrechtlich festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind am Gemeinwesen orientierte und auf das Gebiet bezogene Nutzungen bzw. Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig. Die Bereitstellung einer entsprechenden Räumlichkeit kann dabei im Rahmen der Vergabe des Baugrundstücks durch den Gemeinderat als bei der Planung und Realisierung des Gebäudes zu berücksichtigende Randbedingung formuliert werden.

Bisheriges Bauleitplanverfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 02.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ötlinger Halde I“-3. Änderung gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 09.12.2019 - 28.01.2020 statt.

Bei den nachfolgenden Seiten (= den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen) handelt es sich um Auszüge aus der Sitzungsvorlage IWU/2020/020, deren Inhalt dem Gemeinderat zum jetzt anstehenden Satzungsbeschluss zur Kenntnis gebracht wird. Über diese Sitzungsvorlage hat der IWU am 30.09.2020 beraten und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gefasst.

Nachfolgend Auszug aus der Sitzungsvorlage IWU/2020/020:

Anregung

Stellungnahme der Verwaltung

1. Regierungspräsidium Stuttgart, Naturschutz

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

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

keine Betroffenheit identifiziert wurde. Die Hinweise sowie die Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.

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

Der Bebauungsplan enthält bereits einen entsprechenden Hinweis.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Digitale Planausfertigung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Wird im Rahmen der jährlichen Sammelsendung aller rechtskräftigen Bebauungspläne erledigt.

2. Regierungspräsidium Freiburg

Informationen zur Geotechnik wurden übermittelt.

Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Verband Region Stuttgart

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

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

4. Landratsamt Esslingen

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

Der Niederschlagswasserabfluss ist durch geeignete Festsetzungen zu minimieren.

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

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

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

II. Naturschutz

Es bestehen derzeit grundsätzliche artenschutzrechtliche Bedenken. Im weiteren Bebauungsplanverfahren sind entsprechende Fachgutachten anzufertigen.

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

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

Gremiensitzungen werden sie kurz vorgestellt, anschließend werden sie in die Begründung eingearbeitet.

Mit der Nachnutzung des Schulgeländes entfällt die räumlich-gestalterische Funktion (Einfassung des Schulgeländes) der Gehölzstrukturen. Die neue Nutzung und deren Bebauung weist eine veränderte Struktur auf, in die eine Integration des Baumbestands nur äußerst eingeschränkt möglich ist. Jedoch sind an der künftigen städtebaulichen Struktur ausgerichtete Ersatzpflanzungen vorgesehen. Das geplante Verkehrsgrün im Westen wurde in Richtung Süden verlängert, was einen zusätzlichen Baumstandort ermöglicht. Die im Vorfeld der Planung erstellte „Stellungnahme zum Baumbestand der Haldenschule in Ötlingen“ wird als Anlage der Begründung beigefügt. Es bleibt in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass es sich bei der Nachnutzung des Geländes der Haldenschule um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und damit eine entsprechende Flächeninanspruchnahme im Außenbereich unterbunden wird.

III. Gewerbeaufsichtsamt

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

Wird zur Kenntnis genommen.

IV. Gesundheitsamt

1. Altlasten

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

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

2. Abwasserbeseitigung

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

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

3. Lärm

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

V. Amt für Geoinformation und Vermessung

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

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

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

Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.

VI. Katastrophenschutz/Feuerlöschwesen

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

Die genannten Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

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

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

VII. Abfallwirtschaftsbetrieb

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

Beim Maiglöckchenweg handelt es sich um eine bestehende Straße, sie wird von privaten Grundstücken gesäumt, so dass eine Verbreiterung kurz- bis mittelfristig nicht erfolgen kann. Mit einer Länge von 75 m entspricht der Maiglöckchenweg den Vorgaben der RAS 06 für Wohnwege, welche bei Verkehrsstärken unter 150 Kfz/h 4,5 m

Straßenraumbreite bei einer Länge bis ca. 100 m zulässt. Zudem ist der Maiglöckchenweg geradlinig und damit für alle Verkehrsteilnehmer gut einsehbar. Darüber hinaus bleibt zu erwähnen, dass bereits heute die Müllfahrzeuge rückwärts in den Maiglöckchenweg einfahren. Künftig können die Fahrzeuge vorwärts einfahren, da eine Weiterfahrt in den Veilchenweg möglich sein wird. Die bestehende Situation wird somit durch die vorliegende Planung verbessert.

5. Netze BW

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

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Erkundungs- und Sicherungspflicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6. Telekom

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7. Unitymedia

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

8. NABU

Die aktuell vorliegende Planung lehnen wir ab.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

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

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

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

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

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

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

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

Für die Herstellung des angrenzenden Wohngebiets wurde als Ausgleichsmaßnahme die Renaturierung des Bolzplatzes an der Lauter vorgesehen, was bis heute nicht umgesetzt ist.

Durch die Nachverdichtung auf dem Gelände der Haldenschule entfällt eine Spielfläche für ältere Kinder. Wenn nun noch der Bolzplatz auf Grund der umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen entfällt, verbleibt für ältere Kinder keine Spielfläche mehr.

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

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Ötlinger Halde I, Planbereich Nr. 23.01, wurde als Ausgleichsmaßnahme für das Neubaugebiet ursprünglich eine Aufwertung der südöstlich des Baugebiets gelegenen Lauteraue (Flächen nördlich der Lauter rund um den Bolzplatz) angedacht. In diesem Zusammenhang war längerfristig eine Verlegung des Bolzplatzes in östlicher Richtung angedacht, kein Entfall. Der Bolzplatz soll vielmehr Teil der aufgewerteten Lauteraue sein.

Bereits während des Bebauungsplanverfahrens hat sich gezeigt, dass eine kurzfristige Realisierung dieser Maßnahme auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich ist, weshalb dem Bebauungsplan Ötlinger Halde I, Planbereich Nr. 23.01, Ausgleichsflächen an anderer Stelle (Gewässermaßnahmen an der Lauter im Bereich Gerberviertel und Entsiegelung/Gewässerrenaturierung in Zusammenhang mit der Anlage des Stadtparks) zugeordnet wurden. Der naturschutzfachliche Ausgleich für den Bebauungsplan Ötlinger Halde I, Planbereich 23.01, ist somit vollständig außerhalb des Plangebiets erbracht worden.

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

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

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

9. Privatperson

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

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

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

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

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

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

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

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