

Begründung vom 07.09.2021 / 15.12.2021

**Zur Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB mit örtlichen 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 auch geplant, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen bspw. für eine Verschiebung der vorhandenen Stellplätze sowie deren Erweiterung 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 mit der Zweckbestimmung „Soziales und Kultur“ 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 der Weiterentwicklung des Gebietes. Sie 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 gemeinwesenorientierter 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).

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 sind derzeit keine weitere Planungen bekannt. Eine Ausplanung des der Gemeinbedarfsfläche erfolgt in separatem Verfahren.

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 m² auf und liegt damit innerhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB genannten Grenzbereichs zwischen 20.000 m² und 70.000 m²

Grundfläche. Mit dem Bebauungsplan werden Vorhaben ermöglicht, die unter einer Fläche von 20.000 m² 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.

Der Bebauungsplan wird im genannten Verfahren vollzogen und als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss ist notwendig, um für die Maßnahme zur Umgestaltung des Bulkeswegs Parkierungsalternativen anzulegen, die dann an die Bewohner vermietet werden.

Im weiteren Verlauf ist eine Änderung des Bebauungsplans vorgesehen, welche die Ergänzung eines Baufensters zum Inhalt hat. Diese Änderung bedarf konkreterer Ausarbeitungen und benötigt somit ein längeres Zeitkontingent.

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
- Umnutzung bereits in Anspruch genommener Flächen
- Vermeidung von Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziales und Kultur“ und eine darin enthaltene Parkierungsfläche mit ca. 70 Stellplätzen vorgesehen. Die bauliche Entwicklung wird in einem separaten Bebauungsplanverfahren zu entsprechender Zeit gesichert, wenn die konkrete Realisierungsabsicht erkennbar ist.

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.

Der festgesetzte Stellplatzbereich bündelt 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.

Planalternative: Veränderung zur Auslegung

Im vorherigen Entwurf war eine Rampe von der Tannenbergstraße als Zufahrt zur geplanten Parkierungsfläche vorgesehen. Da sich im Bereich der geplanten Zufahrt Leitungen befinden und die dortige Topografie stark bewegt ist, ist die Errichtung einer Rampe nur unter erhöhten Kosten möglich. Des Weiteren stellt die an der an der Tannenbergstraße verlaufenden Baumreihe einen beachtlichen Aspekt dar, denn die Baumreihe besitzt eine prägende Wirkung auf den Straßenraum der Tannenbergstraße. Aufgrund der genannten Aspekte findet die Zufahrt weiterhin über die Tannenbergstraße und den dort angrenzenden Fuß- und Radweg statt.

Im Vergleich zum Entwurf wurde das Baufenster aus dem Bebauungsplan entfernt, da eine konkrete Planung noch nicht absehbar ist. Die Parkierungsfläche wurde angepasst.

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 Tannenbergstraße 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.

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) im Bulkesweg abgedeckt.

Die Erschließung der Parkierungsfläche und der Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt weiterhin über die Tannenbergstraße über den bestehenden Fuß- und Radweg.

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 mindern die Verluste im Sinne der Baumschutzsatzung aus; konkreter Ausgleich im Sinne der Baumschutzsatzung wird auf der Vollzugsebene geklärt. Durch punktuelle Setzung von Bäumen wird die Parkierungsfläche eingegrünt. Die vorgesehenen Baumstandorte können bei Bedarf während der Realisierung geringfügig verschoben werden, sind jedoch in ihrer Anzahl zu erhalten.

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. Weiterhin stellt die Errichtung von Stellplätzen keine lärmsensible Nutzung dar und befindet sich deshalb im Bereich von Lärmwerten über 70 dB(A).

4.1.2 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 Tannenbergstraße und grenzen so das geplante Gebiet von der verkehrlichen Situation ab.

4.1.3 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.

4.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

4.1.5 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die vorhandene Trafostation wird übernommen und bauplanungsrechtlich gesichert.

4.1.6 Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den durch Leitungsrechte gekennzeichneten Flächen dürfen für die Dauer des Bestehens sämtlicher Leitungen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das grundsätzliche Bauverbot im Bereich des Schutzstreifens betrifft ebenfalls die Zulässigkeit von Bäumen und Sträuchern. Gegebenenfalls sind Detailplanungen rechtzeitig in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen.

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 Abwassersatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.
- 3.4** Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 3.5** Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die erforderlichen Baugrunderkundungen und Antragsunterlagen sind frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Bauvorhaben, die ins Grundwasser reichen, müssen bis zu einem bestimmten Bemessungswasserspiegel wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden.

Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um weitere Schritte abzustimmen.

- 3.6** Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten lokal im Ausstrichbereich der Obtususton-Formation sowie im Verbreitungsbereich von Auenlehm mit im Detail unbekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert die im tieferen Untergrund anstehenden Gesteine der Obtususton-Formation und der Numismalmergel-Formation.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- 3.7** Ergeben sich Hinweise auf nicht bekannte Belastungen des Baugrundes, ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen zu informieren.
- 3.8** Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gem. § 22 DSchG). Auf die entsprechenden Auflagen wird hingewiesen.
- 3.9** Die in der „Stellungnahme hinsichtlich der Baumschutzsatzung sowie des Artenschutzes Bebauungsplan 15.01/1 – Parkplatz Tannenbergsstraße“ vom 09.09.2021 genannten Bäume, Kirsche und Apfel, sind vor einer möglichen Entfernung durch einen externen Fachgutachter auf artenschutzrechtliche Belange hin zu

überprüfen.

Die Ergebnisse der Überprüfung sind der unteren Naturschutzbehörde zur Bewertung vorzulegen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen von Einzelbaumverlusten im Sinne der Baumschutzsatzung sind umzusetzen.

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 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.

Im Hinblick auf die Lärmsituation im Geltungsbereich sind keine gesundheitsgefährdenden Auswirkungen zu erwarten.

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 nur geringfügig 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 Tannenbergsstraße / 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 (Parkierung entlang der Bundesstraße) 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 Tannenbergsstraße, jedoch mit geringfügiger Lageänderung zur Entspannung der konfliktbehafteten Situation Radfahrer/Fußgänger und motorisierter Verkehr.

Die Einrichtung der Stellplätze wird die derzeit ungeordnete und im öffentlichen Straßenraum angebrachte Parkierungssituation im Bulkesweg entspannen.

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	4.789 m ²
Straßenverkehrsfläche	589 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	651 m ²
Verkehrsgrün	477 m ²
Versorgungsfläche	25 m ²
Geltungsbereich	6.531 m ²

7. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

7.1 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.

8. Gutachten

- Stellungnahme Artenschutz und Baumschutzsatzung von Umweltbeauftragter– September 2021