

Begründung vom 28.03.2022

**Zur Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften  
"Am Jauchernbach" – 2. Änderung – Gemeinbedarfsfläche Tannenbergsstraße  
Gemarkung Kirchheim unter Teck  
Planbereich Nr. 15.01/2**

**1. Anlass und Erforderlichkeit**

Aufgrund des notwendigen Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen ist beabsichtigt die Gemeinbedarfsfläche nördlich der Tannenbergsstraße baulich zu aktivieren. Geplant ist ein Kindergartengebäude, da die Fläche im Zwischenbereich zweier Schul- und Kindergartenbezirke liegt und so für Entlastung sorgen kann.

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 die geplante Nutzung innerhalb der bereits bestehenden Angebote eingliedern kann und diese sinnvoll ergänzt.

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

Das bestehende Planungsrecht sieht derzeit lediglich eine Gemeinbedarfsfläche vor, jedoch ohne die Möglichkeit diese baulich zu aktivieren. Daher ist eine Bebauungsplanänderung notwendig, die gleichzeitig auch die bestehende Fuß- und Radwegführung näher an den Jauchertbach rückt und die Zufahrtssituation im Kreuzungsbereich Tannenbergsstraße/Bulkesweg entschärft.

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 durch die „Siedlung Bohnau“ (Flurstücke Nummer 3970/1, 3970/4 und 3970/6) begrenzt. Südlich wird das Plangebiet durch die Bebauung des Flurstückes Nummer 4309/1 und im Westen durch die planungsrechtlich festgesetzte Parkieranlage (Flurstück Nummer 3939/1) begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 3969/2, 3964 und die Teilflächen der Flurstücke 3939/1 und 4086, alle Gemarkung Kirchheim unter Teck.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die o.g. Flurstücke, die eine städtebauliche Neuordnung benötigen. Ein Einbezug weiterer Flächen wird planerisch nicht für notwendig gehalten, da diese bereits mit rechtskräftigen Bebauungsplänen beplant sind.

## 2.2 Tatsächliche Ausgangssituation

Derzeit bildet der maßgebliche Bereich des räumlichen Geltungsbereichs eine Grünfläche, welche durch den bestehenden Fuß- und Radweg durchschnitten ist. Die Aneignungsfähigkeit der Freifläche ist somit nicht gegeben.

Im südlichen Bereich befindet sich ein bereits geschotterter Parkplatz.

### 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 Gemeinbedarfsfläche.

Die umliegende Bebauung ist durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern (Siedlung Bohnau und Ostseite des Bulkesweg) sowie durch die markanten Zeilenbauten im Bulkesweg (Westseite) geprägt. Des Weiteren befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 m zum Geltungsbereich eine Ansammlung gemeinwesenorientierter Nutzungen (Seniorenzentrum, Kirche).

### 2.2.3 Erschließung

Das Flurstück wird über die Tannenbergstraße erschlossen.

In einem Radius von ca. 300 m entfernt, befinden sich ÖPNV-Haltestellen (Haltestelle Bulkesweg, Bohnauhaus, Tannenbergstraße), welche eine Verbindung innerhalb der Stadt Kirchheim unter Teck zu weiteren Umsteigepunkten ermöglichen.

### 2.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Gemeinbedarfseinrichtungen, jedoch sieht der Bestandsbebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf vor.

### 2.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Tannenbergstraße.

### 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 2017 ein Pegel von bis zu 69-60 dB(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 59-50 dB(A) L Night (22 bis 6 Uhr).

## Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW gibt es lediglich im Bereich des Jauchertbachs einen geringen Flächenanteil, der vom HQ<sub>100</sub> betroffen ist. HQ<sub>extrem</sub> spielt in seiner flächenhaften Ausdehnung keine weitere Rolle.

## Altlasten

Aus dem Altlastenkataster sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

### 2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des räumlichen Geltungsbereichs befinden 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" – 1. Änderung, Planbereich Nr. 15.01/1 vom 22.03.2022 die hier zulässige Nutzung der Flächen. Der aktuelle Bebauungsplan sieht im Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche für Kultur und soziale Zwecke vor.

Auf der östlichen Seite entlang des Jauchertbachs regelt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Jauchernbach“, Planbereich 15.01 vom 17.08.1977 die Zulässigkeit in Form einer öffentlichen Grünfläche und einer Parkierungsfläche.

### 2.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich sind derzeit keine weiteren Planungen bekannt.

Für den Bachverlauf gibt es jedoch einen Vorabzug des Gewässerentwicklungsplans. Dieser stellt fest, dass die Gewässerstrukturgüte hier stark verändert ist (Klasse V). Als Maßnahme werden Böschungsabflachungen und Verbesserungen in der Durchgängigkeit angeregt.

## 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. 5.778 m<sup>2</sup> auf und liegt damit unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Grenzbereichs von 20.000 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.

## **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, um zugleich eine Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich zu vermeiden
- Verbesserung der verkehrlichen Situation - insbesondere für Fußgänger und Radfahrer – durch eine Entkoppelung des motorisierten und nicht motorisierten Verkehrs
- Herstellung städtebaulicher Verbindungen im Hinblick auf die bauliche Struktur und auf vorhandene Nutzungen in der Umgebung
- Berücksichtigung ökologischer und klimatischer Gesichtspunkte durch getroffene Festsetzungen

#### 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.

#### 3.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Der gewählte Standort als Kinderbildungseinrichtung ist richtig gewählt, da er sich an der Grenze zweier Schul- und Kindergartenbezirke befindet. Der Standort ist im städtebaulichen Umfeld integriert und von den umliegenden Wohngebieten gut erreichbar. Mit einer Bebauung an dieser Stelle wird ein bewusster Endpunkt der sich nach Norden anschließenden Grünachse gesetzt.

Die Bebauungsstruktur als Winkelbau erzeugt klare städtebauliche Kanten und bildet einen Freiraum aus. Dieser wird durch das Gebäude vom Lärm der Bundesstraße geschützt.

Der Verlauf des Fuß- und Radwegs wird nach Osten in Richtung Jauchernbach verschoben. Dies hat zum einen eine attraktivere Führung zur Folge und zum anderen kann so eine größere zusammenhängende Freiraumsituation für die Kinderbildungseinrichtung entstehen.

Die Wegebeziehung durch die Grünachse wird für den motorisierten Verkehr und für den Fuß- und Radverkehr deutlich sicherer, da eine Entkoppelung stattfindet. Die Zufahrt für den Bereich ist richtig gewählt, da es den topographisch besten Punkt darstellt.

Die Querung über die Tannenbergsstraße erfolgt über ein Plateau auf dem der Radfahrer deutlich Verschnucken muss und kein Durchschießen über die Kreuzung erfolgt. Der Fußgänger kann wie bisher im Bereich der Fußgängerrampe queren, um den auf der Nordseite des Bulkeswegs durchgängigen Gehweg zu erreichen. Die Veränderung der Quermöglichkeiten und die Ausführung des Knotens als Plateau erhöhen die Aufmerksamkeit aller Verkehrsteilnehmer und sorgen zusätzlich für eine Geschwindigkeitsreduzierung, sowie für eine unattraktive Fahrbeziehung für den LKW-Verkehr.

#### 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 und die Festsetzung eines Baufensters kann die Gemeinbedarfsfläche baulich nicht aktiviert werden.

##### Planalternative 1: Wegeführung über die Stellplatzfläche

Als Planalternative wurde überlegt die Wegeführung aus der Grünachse im Norden nach Westen zu verschwenken und anschließend durch das Parkierungsangebot entlang der Bundesstraße laufen zu lassen. Vorteilhaft wäre dies für den Freibereich gewesen, der sich dann bis hin zum Bach erstrecken würde.

Als Nachteil wurde jedoch die leidende Attraktivität der Wegebeziehung gesehen. Insbesondere unter dem Aspekt, dass gefährliche Konfliktsituationen zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern im Einfahrtsbereich mit hoher Wahrscheinlichkeit auftreten (ausfahrende PKW während den Stoßzeiten, Rad fahrende und laufende Schüler, Bringverkehr). Aufgrund dessen musste diese unsichere Lösung verworfen werden.

##### Planalternative 2: Stellplätze entlang der Tannenbergsstraße

Als weitere Alternative wurde überlegt das Parkierungspaket näher an die Tannenbergsstraße zu rücken, um eine gute Einfahrtmöglichkeit zu schaffen.

Hierbei überwiegen allerdings die Nachteile der unattraktiven Auftaktsituation sowie ein weit abgerücktes Gebäude. Zudem kann der lärmintensive Bereich entlang der Bundesstraße keiner anderweitigen Nutzung (bspw. Parkierung) dienen.

#### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Grünfläche dar. Mit der Bebauungsplanänderung soll aus die Möglichkeit der baulichen der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Soziales und Kultur entwickelt werden, welche die Möglichkeit der baulichen Aktivierung bietet. 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**

##### Bauliche Struktur

Der städtebauliche Entwurf sieht ein winkelförmiges Gebäude vor. Durch Zonierung (ein Schenkel mit Gruppenräumen, einer mit Eingang/Büro und Gemeinschaft) bildet der Baukörper einen geschützten Freibereich aus. Nördlich und westlich angrenzend, ist jeweils eine Lärmschutzwand mit einer Breite von 1,00 m und einer Höhe von maximal 3,50 m positioniert, welche ebenfalls zum Schutz des Freibereiches beitragen.

Entlang der B 297 sind Stellplätze angeordnet. Diese befinden sich im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der B 297. Die Grundrissorientierung des im städtebaulichen Entwurf enthaltenen Gebäudes sieht vor, dass weniger lärmsensible Nutzungen zu dieser Seite ausgerichtet werden. Die lärmsensiblen Nutzungen werden zur lärmabgewandten Gebäudeseite ausgerichtet. Somit trägt diese Grundrissorientierung dem passiven Lärmschutz Rechnung.

##### Erschließung

Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Tannenbergsstraße. Die Zugangsbereiche für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr werden jedoch getrennt. Der bisherige Fuß- und Radweg wird nach Osten verlegt und rückt somit näher an den Jauchertbach heran. Die Lage des Weges ist teilweise im Gewässerrandstreifen enthalten und kann unter Einbezug des Gewässerentwicklungsplans wasserwirtschaftlich optimiert ausgestaltet werden (bspw. Abflachen der Böschungskanten und überschwemmbarer Wegebereich). Zudem erzielt die Neugestaltung der verkehrlichen Eingangssituation den Vorteil, ein mögliches Konflikt- und Gefahrenpotenzial der Verkehrsteilnehmer zu entschärfen.

Die Niederschlagsentwässerung des Gebietes erfolgt dezentral. Eine Drosselung ist über das Retentionsdach vorgesehen. Gegebenenfalls kann eine Einleitung in den Jauchertbach erfolgen.

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungen der Netze BW. Über die Verlegung der vorhandenen Leitungen wurde bereits von der Abteilung 240 Kontakt zu Netze BW aufgenommen. Eine Verlegung der vorhandenen Leitungen ist ohne weiteres möglich.

##### Freiräume und Grünstrukturen

Die Verlegung des Fuß- und Radweges ermöglicht sowohl eine größere zusammenhängende Freifläche als auch einen gesteigerten Gestaltungsspielraum dieser. Die optimierte Ausgestaltung sorgt zudem für eine erhöhte Aufenthaltsqualität und Erlebbarkeit des Jauchertbachs.

Die durch kommunale Baumschutzsatzung geschützten zu fallenden Bäume können voraussichtlich auf dem Vorhabengrundstück selbst oder in Verlängerung der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche sinnvoll in Form von Ersatzpflanzungen untergebracht werden.

Die raumbildprägenden Bestandsbäume in der öffentlichen Grünfläche entlang der Tannenbergsstraße bleiben gesichert.

## 4.1 Nutzung der Baugrundstücke

### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Soziales und Kultur umfasst neben dem Gebäude auch die zugehörigen Stellplätze sowie 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 - 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Gebäudehöhe (GH) und durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt

Die Gebäudehöhe beträgt 11,00 m und wird durch die Oberkante der baulichen Anlage definiert. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die städtebauliche Struktur innerhalb des Geltungsbereichs zu definieren und zu begrenzen. Weiterhin sorgt die Festsetzung der Gebäudehöhe dafür, Bezug zur städtebaulichen Umgebung zu nehmen, umso eine Anpassung an die bestehende bauliche Struktur zu schaffen. Bei der festgesetzten Gebäudehöhe besteht jedoch die Möglichkeit einer Aufstockung in Form einer dreigeschossigen Bebauung, welche sich immer noch in die umliegende Bebauung (bspw. Bulkesweg) einfügt. Anhand dieser Festsetzung ist ebenfalls ein gewisses Maß an Flexibilität für die Errichtung von Gebäuden gegeben. Zudem werden die Abstandsflächen im Hinblick auf die kleinteilige Struktur östlich des Jauchertbachs gewahrt.

Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe, die im Bebauungsplan festgesetzt ist. Eine Unter- bzw. Überschreitung kann aufgrund der Topografie in genannten Rahmen im Zuge der konkreten Baugenehmigungsplanung erfolgen.

### 4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Im Hinblick auf die umliegende Bebauung ist die offene Bauweise festgesetzt. Somit kann sich die geplante Bebauung gezielt in den Bestand einfügen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, um die vorgesehene städtebauliche Struktur realisieren zu können. Bei der Dimensionierung des Baufensters wurde darauf geachtet, dass die Versiegelung auf ein notwendiges Maß reduziert und zugleich eine städtebaulich ansprechende Architektur ermöglicht wird.

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

Das Stellplatzangebot für das Kindergartengebäude ist an der Eingangssituation der Tannenbergstraße und in einem bauordnungsrechtlich notwendigen Umfang geplant. Aufgrund der Trennung zwischen Kfz- und Radverkehr sind keine Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmern zu erwarten. Zugleich werden gefährliche Verkehrssituationen vermieden.

### 4.1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Die Beschränkung oberirdischer Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dient dazu, die stadträumliche Qualität der Konzeption umzusetzen und die Versiegelung auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Nebenanlagen (z.B. Gerätehäuser) werden sinnvollerweise zu der Nutzung angeordnet, deren Funktion sie ergänzen sollen, ohne die Freiraumqualität einzuschränken.

Innerhalb von Gewässerrandstreifen sind Nebenanlagen unzulässig, da der gesetzliche Gewässerrandstreifen im bauplanungsrechtlichen Innenbereich 5,00 m, gemessen ab der Böschungsoberkante bzw. der Linie des Mittelwasserstandes, beträgt. Zudem dienen Gewässerrandstreifen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer und sind deshalb von baulichen oder sonstigen Anlagen freizuhalten.

#### 4.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Geltungsbereich enthaltenen Leitungsrechte dienen dem Schutz des bestehenden Kanals. Die Leitungsrechte sind mit 2,00 m links und rechts der Kanalachse / Stromleitungsachse bemessen.

- (1) Das Leitungsrecht innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt zugunsten der Stadt Kirchheim unter Teck zur Instandhaltung der unterirdischen Entsorgungsleitungen. Hochbauliche Anlagen, sonstige Vorhaben und Nutzungen, die die Leitungen beeinträchtigen können, sind innerhalb der festgesetzten Fläche des Leitungsrechts unzulässig.

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

Die Erschließung neuer Baugebiete ist immer mit einem zusätzlichen Energiebedarf der Kommune verbunden. Nach heutigem Stand der Technik können Solar-/ Photovoltaikanlagen auf jedem Neubau installiert werden.

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.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit Begrünungsmaßnahmen zu errichten und aufgeständert auszuführen, umso die Kombination von Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen mit der extensiven Dachbegrünung zu ermöglichen und zugleich die Selbstreinigung der Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen durch anfallendes Niederschlagswasser zu gewährleisten. Zudem bewirkt die Kombination eine positive Wechselbeziehung. Die Aufständigung, das Abrücken von der Attika und die Beschränkung der Höhe vereinbaren die gestalterischen Ansprüche mit den ökologischen / klimatischen Aspekten.

In Bezug zur E-Mobilität ist der erzeugte Strom ebenfalls von hoher Bedeutung, da dieser einer erneuerbaren Energiequelle entstammt. Die auf diese Weise erzeugte Energiequelle wird vorrangig ortsbezogen, im Plangebiet verwendet.

#### 4.1.8 Bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Geltungsbereich liegt im Einwirkungsbereich der B 297. Somit ist mit einem erhöhten Lärmaufkommen zu rechnen. Durch Anordnung des Baukörpers und durch geeignete Grundrissgestaltung sind schutzbedürftige Räume der lärmabgewandten, östlichen Gebäudeseite zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten ist ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Fenstern, Außentüren, Außenwänden und Dächern der Gebäude zu schaffen. Dies ist von besonders großer Relevanz, da Lärm nicht nur die Lebensqualität beeinflusst, sondern auch gesundheitliche Auswirkungen verursachen kann, welche zu vermeiden sind. Nördlich und westlich angrenzend an das Baufenster ist jeweils eine



Lärmschutzwand mit einer Breite von 1,00 m einer Höhe von maximal 3,50 m festgesetzt, welche ebenfalls für den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm sorgen.

Die geplante Nutzung innerhalb des Plangebietes ist mit den benachbarten Nutzungen verträglich.

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

##### Pflanzgebot (Pfg)

Durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume festgesetzt. Diese sind bei Abgang zu ersetzen.

##### Pflanzbindung (Pfb)

Die dem zeichnerischen Teil zu entnehmende Pflanzbindung dient zum Erhalt prägnanter und rumbildprägender Grünstrukturen entlang der Tannenbergsstraße.

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine ausgeprägte Krone zu entwickeln. Gleiches gilt ebenfalls für die vollständige Ausbildung der ökologischen Funktionen (Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses sowie die Lebensraumfunktion für Vögel und Insekten). Aufgrund der aufgeführten Aspekte sind die mit einer Pflanzbindung belegten Bäume zu erhalten.

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

Die Verkehrsflächen werden aus der tatsächlichen Situation abgeleitet und im Bebauungsplan festgesetzt.

### **III. 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. Die vorgeschlagenen Maßnahmen von Einzelbaumverlusten im Sinne der Baumschutzsatzung sind umzusetzen.
- 3.3 Auf die Abwassersatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.
- 3.4 Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- 3.5 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 3.6 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.
- 3.7 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.

- 3.8 Ergeben sich Hinweise auf nicht bekannte Belastungen des Baugrundes, ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen zu informieren.
- 3.9 Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gem. § 22 DSchG). Auf die entsprechenden Auflagen wird hingewiesen.
- 3.10 Im Hinblick auf die vorhandene Lärmbelastung durch die B 297 wird auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ hingewiesen.

Weitere Festsetzungen sind dem Rechtsvorläufer zu entnehmen und bleiben von der Änderung unberührt.

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

Mit der Bebauungsplanänderung werden überbaubaren Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers nur in geringfügigem Maße 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. Eine ausgeprägte Erholungsfunktion ist auf der Grünfläche in diesem Bereich nicht möglich.

Hinweise zu kulturellen Funden im Gebiet sind derzeit nicht bekannt.

Im Hinblick auf die Lärmsituation im Geltungsbereich sind keine gesundheitsgefährdenden Auswirkungen zu erwarten. Die Orientierung der Baukörper erzeugt einen geschützten Freibereich und das Gebäude selbst steht an einer Stelle an der die gesundheitsgefährdenden Lärmpegel nicht überschritten sind. Die Freibereiche werden durch das Gebäude selbst und ggf. durch Lärmschutzwände geschützt.

### 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 erhalten und wird mehr an den Bach verlegt, sowie im Kreuzungsbereich Tannenbergsstraße / Bulkesweg optimiert.

### Schutzgut Luft und Klima

Der Geltungsbereich wird als Gartenstadt/Stadtrand/Stadt definiert. Eine vorhandene Belastung ist anzunehmen. Über das Stadtgebiet hinweg verhalten sich die Luftschadstoffe unterhalb der gesundheitsbedenklichen Schwellenwerte.

Das Jahresmittel für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) beträgt 24 µg/m<sup>3</sup> bei einem Grenzwert 40 µg/m<sup>3</sup>. An 0 bis 5 Tagen im Jahr liegt der Grenzwert von Feinstaub (PM<sub>10</sub>) über 50 µg/m<sup>3</sup>. Auch bei Ozon (O<sub>3</sub>) liegt der Wert mit 54 µg/m<sup>3</sup> deutlich unterhalb des Zielwertes von 120 µg/m<sup>3</sup>.

Es sind keine Anhaltspunkte für weitere Untersuchungen notwendig, was auch schon Voruntersuchungen aus den Jahren 2006 und 2020 zeigen, die u.a. aufgrund von zu geringen Messwerten eingestellt wurden.

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

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt und sorgt für eine Anpassung der bestehenden Situation in der Umgebung und Weiterentwicklung selbiger.

Die Herstellung der baulichen Struktur sowie die notwendigen Materialbedarfe wirken sich negativ auf das Klima aus. Dennoch bewirkt die bauliche Aktivierung der Gemeinbedarfsfläche die Ausschöpfung des vorhandenen Innenentwicklungspotenzials auf bereits beanspruchten Flächen und vermeidet somit die Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich.

Zudem trägt bauliche Aktivierung in Form eines Kindergartengebäudes zur Stärkung der Stadt der kurzen Wege bei, da ortsnahe Betreuungsmöglichkeiten durch kurze, innerstädtische Wege erreichbar sind.

Im Hinblick auf die klimatischen Aspekte sind im räumlichen Geltungsbereich Maßnahmen festgesetzt, umso negative Klimawirkungen zu minimieren und ebenfalls dem nachhaltigen Handlungsprinzip Rechnung zu tragen.

### Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

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

Für den Bachverlauf gibt es einen Vorabzug des Gewässerentwicklungsplans. Dieser stellt fest, dass die Gewässerstrukturgüte hier stark verändert ist (Klasse V). Als Maßnahme werden Böschungsabflachungen und Verbesserungen in der Durchgängigkeit angeregt.

Die Fuß- und Radwegeführung im Gewässerrandstreifen wird mit dem Landratsamt Esslingen abgestimmt.

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 zulässigen Nutzungen sind bereits im Rechtsvorläufer enthalten und werden nun baulich konkretisiert.

Die Lärmwerte bewegen sich unterhalb der gesundheitsgefährdenden Grenzwerte. Zusätzlich sind die weniger lärmsensiblen Bereiche zur Bundesstraße orientiert und die Aufenthaltsräume zum durch das Gebäude selbst schützenden Freibereich nach Osten orientiert.

### 6.2 Auswirkung auf den Verkehr

Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr.

Ein weiterer Standort einer Kinderbildungseinrichtung ermöglicht den Eltern aus den umliegenden Wohngebieten ein Holen und Bringen mit nicht motorisierten Fortbewegungsmitteln oder dem ÖPNV.

Die Verlegung des Fuß- und Radverkehrs entschärft die konfliktbehaftete Einfahrtssituation und sorgt gleichzeitig für eine Verlangsamung und Verstetigung des fließenden Verkehrs auf der Tannenbergsstraße. Dies ist im Hinblick auf die Gewerbegebietsentwicklung Bohnau-Süd ein weiteres städtebauliches Ziel um den Gewerbeverkehr auf die Achse Bundesstraße-Jesinger Straße-Einsteinstraße zu bringen.

### 6.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

## 6.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Es entstehen Kosten in Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes (Hoch- und Tiefbau).

## 6.5 Flächenbilanz

Fläche für den Gemeinbedarf	2.794 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	651 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	702 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	1274 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	357 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	5.778 m <sup>2</sup>

## **7. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

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

#### Dachform

Die Dachform als Flachdach bzw. als flach geneigtes Dach leitet sich aus der nördlich und nordwestlich gelegenen Bebauung – ebenfalls als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt – ab und bildet mit dieser Struktur ein einheitliches Bild.

#### Dachbegrünung

Dachflächen sind im Sinne der ökologischen Belange extensiv zu begrünen und werden als Standard heute vorausgesetzt. Diese Festsetzung stelle eine deutliche Verbesserung zu den bisher nur bekiest auszuführenden Dächern dar. Dachbegrünungen verfolgen insbesondere die Aufgabe, Staub aus der Umgebungsluft zu binden, Regenwasser zu versickern, zu speichern sowie verzögert dem natürlichen Wasserhaushalt zurück zu führen. Zudem dienen Dachbegrünungen zur Reduktion von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Des Weiteren mindern Dachbegrünungen die Aufheizung der Luft in dicht bebauten / großteils versiegelten Gebieten und haben somit positiven Auswirkungen auf das Klima.

Weitere stadtoökologische Aspekte:

- Regenwasserrückhaltung
- Wärme- und Kälteschutz
- Schutz vor Hagelschlag
- Lebensräume für Flora und Fauna

#### Solar-/Photovoltaikanlagen

Die festgesetzte Aufstellung der Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen ermöglicht die Kombination von Energiegewinnungsanlagen und der extensiven Dachbegrünung und zugleich deren positive Wechselbeziehung zueinander.

### 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.

Die Befestigung von Stellplätzen sowie deren Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigen, verdunstungsfähigen Belägen wie beispielsweise Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen o. Ä. und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Dies ermöglicht eine Zuführung des unbelasteten Niederschlagswassers zum natürlichen Wasserkreislauf und trägt ebenfalls ökologischen und klimatischen Gesichtspunkten Rechnung.

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

Werbeanlagen sind nur an den Stätten ihrer Leistung zulässig und auf die Erdgeschosszone zu beschränken. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Werbung mit Kastenkörpern und andere als horizontal angeordnete Schriftzüge um das Stadtbild zu wahren und die angrenzenden Nutzungen nicht negativ zu beeinflussen.

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

Innerhalb dieser Festsetzung können negative Auswirkungen auf die Funktionen des Bodens abgemildert werden, da anfallendes Niederschlagswasser versickern und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden kann. Zudem ist der Luftaustausch des Bodens gewährleistet, was sich ebenfalls positiv auf die Bodenflora und –fauna auswirkt. Somit werden ökologischen und klimatischen Aspekten ebenfalls Rechnung getragen.

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.

### 7.6 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mit Rücksicht auf das Stadtbild wird das Materialspektrum der Einfriedungen eingegrenzt und die Höhe der Einfriedung auf eine maximale Höhe begrenzt. Um eine einheitliche Höhe der Einfriedungen zu erzielen, ist die Geländehöhe des vorgefundenen, unveränderten Grundstückes maßgeblich.

## **8. Gutachten**

- Stellungnahme Artenschutz und Baumschutzsatzung von Umweltbeauftragter – September 2021
- Zusätzliche Stellungnahme Artenschutz und Baumschutzsatzung von Umweltbeauftragter – April 2022