

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2022/050**

**Abteilung 230 - Städtebau und**  
**Baurecht**

Federführung: Kroner, Marie-Louise  
 Telefon: +49 7021 502-531

AZ: 621.41  
 Datum: 25.03.2022

**Bebauungsplan "Am Jauchernbach" - 2 Änderung mit örtlichen**  
**Bauvorschriften gemäß § 13 a BauGB**  
**Gemarkung Kirchheim unter Teck**  
**Planbereich 15.01/2**  
**- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	27.04.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	04.05.2022

#### **ANLAGEN**

- Anlage 1 - Entwurf zum Bebauungsplan (ö)
- Anlage 2 - Begründung\_20220328 (ö)
- Anlage 3 - Stellungnahme Artenschutz und Baumschutz Parkplatz Tannenbergsstraße\_20210909 (ö)
- Anlage 4 - Stellungnahme Artenschutz und Baumschutz KiTa Tannenbergsstraße\_20220401 (ö)

#### **BEZUG**

- „Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Am Jauchernbach" - 1. Änderung gemäß § 13 a BauGB, Gemarkung Kirchheim, Planbereich Nr. 15.01/1 - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 06.10.2021 (§ 99 ö, GR/2021/105)
- „Bebauungsplan "Am Jauchernbach" und örtliche Bauvorschriften gemäß § 13 a BauGB, Gemarkung Kirchheim, Planbereich 15.01/1 – Satzungsbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 16.03.2022 (§ 36 ö, Sitzungsvorlage GR/2022/007)

#### **BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: 230 (2x)  
 Mitzeichnung von: 120, 240, 320, BMin, EBM

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.

### Handlungsfelder

#### Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

#### Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

#### Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

#### Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

### Betroffene Zielsetzungen

- Kirchheim unter Teck bietet für die Kinder bis zum Ende der Grundschulzeit Betreuungsplätze mit konstanter Qualität.

## AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

<input type="checkbox"/> <b><u>Keine Auswirkungen</u></b>	<i>Hinweise: t CO<sub>2</sub> äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> <b><u>Positive Auswirkungen</u></b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b><u>Negative Auswirkungen</u></b>
<input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO <sub>2</sub> äq/a	<input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO <sub>2</sub> äq/a
<input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO <sub>2</sub> äq/a	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO <sub>2</sub> äq
	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO <sub>2</sub> äq/a

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

### Einmalig: In der Folge:

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

## **ANTRAG**

1. Zustimmung zum Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf gemäß § 13 a BauGB „Am Jauchernbach“ - 2. Änderung, Planbereich Nr. 15.01/2, Gemarkung Kirchheim unter Teck. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 25.03.2022.
2. Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Jauchernbach“ - 2. Änderung, Planbereich Nr. 15.01/2 und zu der Begründung, jeweils in der Fassung vom 25.03.2022.
3. Auftrag an die Verwaltung, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

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

Es ist geplant, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, um eine bedarfsgerechte Entwicklung im Hinblick auf Betreuungsangebote zu gewährleisten und zugleich Synergien zu erzeugen.

Mit dem Verfahren werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- 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

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

### **Anlass**

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann die geplante bauliche Aktivierung nördlich der Tannenbergsstraße nicht realisiert werden.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die dem Gebiet entsprechende Bebauung und der darin enthaltenen Nutzung geschaffen werden.

Das nun einzuleitende Bebauungsplanverfahren dient der Entwicklung und der Nachverdichtung des Innenbereichs (Maßnahme der Innenentwicklung) und soll das bestehende Grundstück neu ordnen. Es erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB.

## **Sachstand**

### Verfahrenswahl

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung der Innenbereiche (Maßnahme der Innenentwicklung) sowie der baulichen Aktivierung des Grundstücks, welches sich in die bauliche Umgebung einfügen kann. Zugleich erfolgt durch das Vorhaben eine gestalterische und funktionale Aufwertung. Es erfüllt damit die zentralen Voraussetzungen des § 13a BauGB.

### Planinhalt und städtebauliche Idee

#### 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 Metern und einer Höhe von maximal 3,50 Metern 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.

#### 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 fällenden Bäume können voraussichtlich auf dem Vorhabengrundstück selbst oder in Verlängerung der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche sinnvoll untergebracht werden. Die raumbildprägenden Bestandsbäume in der öffentlichen Grünfläche entlang der Tannenbergsstraße bleiben gesichert.

## **Einschätzung der Klimawirkung**

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 sowie mit hoher Wahrscheinlichkeit auch Hol- und Bringwege, die dann fußläufig bewältigt werden können.

Zudem trägt eine 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, um so negative Klimawirkungen zu minimieren und ebenfalls dem nachhaltigen Handlungsprinzip Rechnung zu tragen.