

Begründung vom 15.08.2022 / 07.12.2022

**Zur Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften
"Ötlingen Mitte II" – 4. Änderung
Gemarkung Ötlingen
Planbereich Nr. 44.03/4**

1. Anlass und Erforderlichkeit

Aufgrund des notwendigen Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen ist beabsichtigt die öffentliche Grünfläche südlich der Uracher Straße in eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziales und Kultur“ umzuwandeln und diese baulich zu aktivieren. Zudem wird angenommen, dass der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen aufgrund weiterer Innenentwicklungsmaßnahmen, wie beispielsweise die Entwicklung des Güterbahnhofs Ötlingen, zukünftig steigen wird. Aufgrund dessen ist ein fünfgruppiges Kindergartengebäude geplant, um den südöstlich gelegenen Kindergarten zu erweitern. Für die Errichtung des Kindergartengebäudes sind zwei Bauabschnitte geplant – spätestens beim zweiten Bauabschnitt wird das Bestandsgebäude abgebrochen, um eine ausreichend große Fläche für einen 5-gruppigen Kindergarten darzubieten. Mit dem Neubau des Kindergartens werden zwei zusätzliche Betreuungsgruppen gewonnen.

Die Planung erstreckt sich maßgeblich über die Flurstücke Nr. 954/5 und 954/4.

Durch die Änderung des Bebauungsplans kann das Ziel der Innenentwicklung verfolgt sowie eine Ausweisung und Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich vermieden werden. Da sich der räumliche Geltungsbereich in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Uracher-Kindergarten sowie zum Gemeindehaus, zur Kirche und zu einem Seniorenwohnheim befindet, fügt sich die Erweiterung in den nutzungsstrukturellen Hintergrund ein.

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 öffentliche Grünfläche vor, welche keine bauliche Aktivierung im Sinne des Vorhabens zulässt.

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 Ötlingen und liegt ca. 2,4 km südwestlich des historischen Stadtzentrums Kirchheim unter Teck.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Bebauung entlang der Uracher Straße (Flurstücke Nummer 1150/2, 1148, 1147/1 und 1146) begrenzt. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die angrenzende Fläche für Gemeinbedarf mit dem bestehenden Kindergartengebäude (Flurstück Nummer 954/4) begrenzt. Südlich wird das Plangebiet durch die Eisenbahnstraße (Flurstück Nummer 954/5) und im Westen durch das bestehende Parkierungsangebot (Flurstück Nummer 954/5) begrenzt.

Der Geltungsbereich erstreckt sich anteilig über die Flurstücke Nummer 954/5 und 954/4, Gemarkung Ötlingen, welches ein Innenentwicklungspotenzial aufweist. Die Ausdehnung der Planung auf den genannten Flurstücken entspricht den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs und ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Ein Einbezug weiterer Flächen wird planerisch nicht für notwendig gehalten.

2.2 Tatsächliche Ausgangssituation

Derzeit zeichnet sich maßgebliche Teil des räumlichen Geltungsbereichs durch eine kaum bespielte Grünfläche aus. Eine vorhandene Mindernutzung – in Form eines nicht ausgeschöpften Innenentwicklungspotenzials – des Flurstücks Nr. 954/5 ist anzunehmen. Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ötlinger Güterbahnhof für welchen in Zukunft eine Neugestaltung durch eine adäquate Bebauung mit entsprechender Nachnutzung vorgesehen ist. Somit ist ebenfalls ein weiterer Bedarf an Betreuungsplätzen annehmbar.

2.2.1 Städtebauliche Einbindung

Die Lage des Geltungsbereichs kann als integrierte Lage beschrieben werden, denn dieser liegt inmitten von allgemeinen Wohngebieten und grenzt direkt an eine weitere Fläche für den Gemeinbedarf an. Eine städtebauliche Einbindung ist hinsichtlich der Dimensionierung als auch der Nutzung gegeben.

2.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“. Zum Charakter der im Geltungsbereich enthaltenen Fläche ist hinzuzufügen, dass diese eine Mindernutzung im Hinblick auf das nicht ausgeschöpfte Innenentwicklungspotenzial aufweist. Die umliegende Bebauung ist geprägt von Doppel-, Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Des Weiteren befinden sich in einem Radius von ca. 200 m zum Geltungsbereich weitere Gemeinwesen orientierte Nutzungen (Seniorenzentrum, Kirche, Gemeindehaus und Kindergarten). Somit ist eine städtebauliche Einfügung hinsichtlich der Nutzung gegeben.

2.2.3 Erschließung

Das Flurstück wird über die Uracher Straße erschlossen. In einem Radius von ca. 150 m befinden sich ÖPNV Haltestellen (Haltestelle Ötlingen Ortsmitte, Ötlingen Kirche), welche eine Verbindung innerhalb des Stadtteils Ötlingen, zur Stadt Kirchheim unter Teck und 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 Uracher Straße.

2.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete.

Topografie

Die Topographie im Geltungsbereich ist nicht bewegt.

Lärm

Im Geltungsbereich ergeht aus der Stellungnahme zur Untersuchung der schalltechnischen Auswirkungen des Schienenverkehrs ein Pegel von 45-50 dB(A) bzw. 50 – 55 dB(A) für den Tagzeitraum hervor.

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 eine Siedlungsfläche (überwiegend Wohnen und Mischgebiet) 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 mit der Bezeichnung „Spielanlagen“ dar.

2.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Ötlingen Mitte II", Planbereich Nr. 44.03/3 vom 12.06.1991 die hier zulässige Nutzung der Flächen. Der aktuelle Bebauungsplan sieht im Geltungsbereich für das Flurstück Nummer 954/5 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ vor. Das Flurstück Nummer 954/4 ist bereits als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt.

2.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich ist derzeit keine weitere Planungen bekannt.

2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung im Innenbereich und somit der städtischen Innenentwicklung (Maßnahme der Innenentwicklung). Zudem 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. 2.000 m² auf und liegt damit unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Größenschwelle von 20.000 m² Grundfläche. Zudem liegt die Größe des Geltungsbereichs unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB genannten Grenzbereichs von 20.000 m² bis 70.000 m². 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 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen, eine Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 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:

- Erweiterung der vorhandenen Kinderbetreuungsangebote
- Bedarfsgerechte Qualifizierung / Aktivierung im Innenbereich liegender Flächen
- Vermeidung einer Ausweisung neuer, unbeanspruchter Flächen im Außenbereich
- Herstellung städtebaulicher Verbindungen im Hinblick auf die bauliche Struktur und auf vorhandene Nutzungen in der Umgebung
- Berücksichtigung ökologischer und klimatischer Gesichtspunkte durch getroffene Festsetzungen

Die im räumlichen Geltungsbereich enthaltene Fläche ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziales und Kultur“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist ein Baufenster festgesetzt, welches die bauliche Aktivierung in Form eines Kindergartengebäudes in Modulbauweise ermöglichen soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung des oben genannten Vorhabens geschaffen werden. Gleichzeitig wird das Ziel der Innenentwicklung verfolgt sowie die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich vermieden.

3.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Die im räumlichen Geltungsbereich enthaltene Fläche ist 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 und kann so Synergien erzeugen.

3.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Der gewählte Standort als Kinderbetreuungseinrichtung ist richtig gewählt, da dieser unmittelbar an eine bestehende Fläche für den Gemeinbedarf angrenzt und als Erweiterung des bestehenden Kindergartens auf dieser fungiert.

Zudem wird ein maßvoller Umgang mit Grund und Boden in Form einer angemessenen Nachverdichtung einer im Innenbereich liegenden Fläche sichergestellt. Somit wird das vorhandene Potenzial dieser Fläche durch eine dem Gebiet entsprechende Nutzung ausgeschöpft.

Der raumbildprägende Baumbestand entlang der Uracher Straße und entlang der Eisenbahnstraße wird weitgehend erhalten und in die Planung integriert. Dieser verbindet zudem die Freiraumbereiche zwischen dem bestehenden und dem neuen Kindergartengelände und sorgt ebenfalls für einen geschützten Bereich. Der größtmögliche Erhalt des Baumbestandes trägt ebenfalls klimatischen und ökologischen Belangen Rechnung und ist hinsichtlich des Klimawandels von großer Bedeutung.

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 Fläche baulich nicht aktiviert werden. Zudem würde eine deutliche Mindernutzung – in Form von nicht ausgeschöpftem Innenentwicklungspotenzial – aus dem Flurstück Nr. 954/5 hervorgehen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Grünfläche mit der Bezeichnung „Spielanlagen“ 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. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich Nutzungen, welche die Synergien im Zusammenhang mit der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziales und Kultur“ stärken.

Die im räumlichen Geltungsbereich enthaltene Fläche ist Bestandteil der derzeitigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft.

4. Planinhalt

Bauliche Struktur und Nutzung

Der Entwurf setzt den Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziales und Kultur“ fest und dient der Erweiterung des südöstlich gelegenen Kindergartens auf dem Flurstück 954/4.

Der städtebauliche Entwurf sieht ein fünfgruppiges Kindergartengebäude vor, welches das auf dem Flurstück 954/4 in seiner Funktion bestehende Kindergartengebäude ergänzt und erweitert. Zudem sorgt dieser für eine Entlastung der bestehenden Situation. Der Baukörper ist, trotz seiner Differenziertheit, modular aufgebaut und von der nachbarlichen Bebauung geprägt. Der Baukörper wird nach Norden gerückt und somit näher an der Uracher Straße positioniert. Der Hauptkörper des Gebäudes mit zwei Vollgeschossen ist mit einem Flachdach geplant. Die über dem Hauptkörper geplanten Vorsprünge sind mit asymmetrischen Satteldächern ausgeführt. Die Vorsprünge sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin geplant und lockern den Baukörper im Gesamten auf.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Uracher Straße. In unmittelbarer Nähe befindet sich westlich des Geltungsbereichs ein weiteres Parkierungsangebot, welches den Bring- und Abholverkehr abfedern kann. Hierfür wird die erste Reihe des bestehenden Parkierungsangebotes westlich des geplanten Kindergartengebäudes in die Neuplanung integriert und mit sechs PKW-Stellplätzen, mit 12 überdachten und abschließbaren sowie mit 13 nicht überdachten

Fahrradstellplätzen versehen. Die bauliche Aktivierung der innerstädtisch gelegenen Fläche in Form der Erweiterung des bestehenden Uracher-Kindergartens trägt zudem zur Stärkung der Stadt der kurzen Wege bei, da ortsnahe Betreuungsmöglichkeiten durch kurze, innerstädtische Wege erreichbar sind.

Die Niederschlagsentwässerung des Gebietes erfolgt dezentral.

Freiräume und Grünstrukturen

Die Erweiterung des Betreuungsangebotes schafft eine zusammenhängende Freifläche zwischen dem Bestandskindergarten und der Neuerrichtung. Die Neuerrichtung weist sowohl die Chance der Neugestaltung der Freifläche als auch einen gesteigerten Gestaltungsspielraum dieser auf. Die Erweiterung des bestehenden Kindergartens sorgt zudem für eine erhöhte Aufenthaltsqualität und Entfaltungsmöglichkeit.

Die raumbildprägenden Bestandsbäume, welchen den Geltungsbereich teilweise einrahmen, sind weitgehend zum Erhalt gesichert.

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 das Gebäude sowie die vorhandene und neuzugestaltenden Freianlage.

Die gewählte Nutzungsart fügt sich in die bestehende Situation mit den umliegenden Gebietstypen (Allgemeines Wohngebiet, Fläche für Gemeinbedarf) ein.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + §§ 16, 17, 18, 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) und durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt.

Die maximale Gebäudehöhe ist mit 09,50 m festgesetzt. Diese 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 Einfügung in die bestehende bauliche Struktur und zum bestehenden Kindergartengebäude zu erzielen.

Eine Belichtung, Belüftung und Besonnung ist gewährleistet.

Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe, welche im Bebauungsplan festgesetzt ist. Eine Unter- bzw. Überschreitung kann aufgrund der Topografie im 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)

Es ist die offene Bauweise, wie in der Umgebung vorzufinden ist, festgesetzt. Die geplante Bebauung passt sich somit an den Bestand an – Differenzen sind vermieden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Dies ermöglicht die Realisierung der geplanten Bebauung. Zudem ermöglicht diese Festsetzung eine Einfügung in den Bestand und in dessen Körnung. Die Dimensionierung des festgesetzten Baufensters sorgt ebenfalls dafür, dass die Versiegelung auf ein notwendiges Maß beschränkt ist und trotzdem eine ansprechende Architektur ermöglicht wird.

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

Das Stellplatzangebot für das Kindergartengebäude ist westlich des Baufensters festgesetzt. Die Stellplätze werden vom bereits vorhandenen Parkierungsangebot entzogen und dem neu entstehenden Kindergartengebäude in einem bauordnungsrechtlich notwendigen Umfang zugewiesen. Hierbei sind ebenfalls Fahrradstellplätze integriert.

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. Zudem dient die Beschränkung oberirdischer Nebenanlagen der Berücksichtigung klimatischer und ökologischer Aspekte.

4.1.6 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.

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.

Diese Festsetzung trägt ebenfalls dem nachhaltigen Handlungsprinzip Rechnung.

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

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

Alle vorhandenen Bäume sind durch die Baumschutzsatzung geschützt. Bei einer notwendigen Fällung sind Nachpflanzungen entsprechend der Baumschutzsatzung erforderlich.

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

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

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. 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** Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 3.6** Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.
- 3.7** Im Hinblick auf die Ausführung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (insbesondere zu Stein- oder Schottergärten) wird ausdrücklich auf die Regelungen und Verbotstatbestände des § 21a LNatSchG BW in Verbindung mit § 9 LBO hingewiesen.
- 3.8** Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gem. § 22 DSchG)
- 3.9** Aufgrund der dem WBA nicht bekannten Grundwasserverhältnissen ist nicht auszuschließen, dass Untergeschosse bereits im grundwasserbeeinflussten Bereich liegen. Eine frühzeitigen Baugrunderkundung wird daher empfohlen.
- 3.10** Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (untere Wasserbehörde) einzureichen.
- Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig.
- Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden.
- Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen.
- 3.11** Die in der „Stellungnahme zur Erweiterung des Uracher Kindergartens in Ötlingen im Hinblick auf Artenschutz und Baumschutz“ beschriebenen Maßnahmen sind umzusetzen.
- 3.12** Die Rodung der Gehölze ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und gemäß §39 BNatSchG im Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.
- 3.13** Ergeben sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf nicht bekannte Belastungen, ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) zu informieren

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 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.

Hinweise zu kulturellen Funden im Gebiet sind derzeit nicht bekannt.

Aus der Geräuschimmissionsprognose geht hervor, dass für die Neubebauung keine gesundheitsgefährdenden Situationen entstehen.

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 keine neuen 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 Geltungsbereich weist im Süden eine räumliche Nähe zur Bahntrasse auf.

Schutzgut Luft und Klima

Der Geltungsbereich wird als Gartenstadt/Stadtrand/Stadt definiert. Eine vorhandene Belastung ist anzunehmen.

Der Geltungsbereich enthält intakte Kaltluftabflussbahnen, welche im Landschaftsplan mit einer sehr hohen Bedeutung aufgeführt sind.

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 ist für die im räumlichen Geltungsbereich enthaltene Fläche im Landschaftsplan nicht bewertet.

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.

Immissionsschutz

Aufgrund der räumlichen Nähe zu einer aktiven Bahntrasse wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese wurde auf ein Allgemeines Wohngebiet (WA) abgestimmt. Die schalltechnische Untersuchung stellt klar, dass keine Maßnahmen zum Schutz gegenüber den Schallimmissionen durch den Bahnverkehr erforderlich sind.

Artenschutz und Baumschutz

Die Stellungnahme zum Artenschutz und zur Baumschutzsatzung zeigt auf, dass es sich um vitale, gepflegte und unter die Baumschutzsatzung fallende 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.

6.2 Auswirkung auf den Verkehr

Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt wie seither über die Uracher Straße.

Die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche selbst lässt keine signifikante Erhöhung der Fahrbewegungen erwarten.

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	1.712,61 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	341,38 m ²
Geltungsbereich	2.053,99 m ²

7. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

7.1 Gestaltung der Dächer § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachform

Der Hauptkörper des Gebäudes mit zwei Vollgeschossen ist mit einem Flachdach geplant. Die Vorsprünge des Baukörpers sind mit asymmetrischen Satteldächern geplant. Die Vorsprünge sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin vorgesehen und lockern den Baukörper im Gesamten auf. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die städtebauliche Körnung und in Bezug auf die Ansichten des Gebäudes. Gleichzeitig wird ein Baukörper in monolithischer Bauweise vermieden. Das Formenspiel aus Flach- und Satteldach orientiert sich an der umliegenden Bebauung und bildet mit dieser Struktur ein einheitliches Bild.

Dachbegrünung

Im Hinblick auf die Ausweisung neuer Baugebiete sind ökologische Belange stets zu berücksichtigen und in die Planung zu integrieren. Nach heutigem Stand der Technik können extensive Dachbegrünungen auf fast jedem Neubau angelegt werden. In der Regel sind Dachbegrünungen für alle Dachformen und Dachneigungen bis zu 45 ° möglich.

Die nutzbaren Dachflächen sind im Sinne ökologischer Belange extensiv zu begrünen und werden als Standard heute vorausgesetzt. Nutzbar im Sinne der Festsetzung sind die Dachflächen, welche für das Anlegen einer extensiven Dachbegrünung aus technischen und wirtschaftlichen Gründen geeignet sind. 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 Installation der Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen ermöglicht die Kombination von Energiegewinnungsanlagen und der extensiven Dachbegrünung und trägt zugleich ökologischen und klimatischen Belangen Rechnung.

7.2 Äußere Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Offene Stellplätze, Geh- und Radwege 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 Erdgeschosse zu beschränken, damit keine großflächigen Fremdwerbeanlagen die eigentliche Wohnnutzung negativ beeinträchtigen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Werbung mit Kastenkörpern und andere als horizontal angeordnete Schriftzüge um das Stadtbild zu wahren und die umliegende Wohnnutzung 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, Stand: 19.07.2022, durchgeführt vom Umweltbeauftragten Wolf Rühle der Stadt Kirchheim unter Teck.
- Schalltechnische Untersuchung zum Kindergarten, Stellungnahme, Stand 28.07.2022, durchgeführt vom Ingenieurbüro für Umweltakustik.