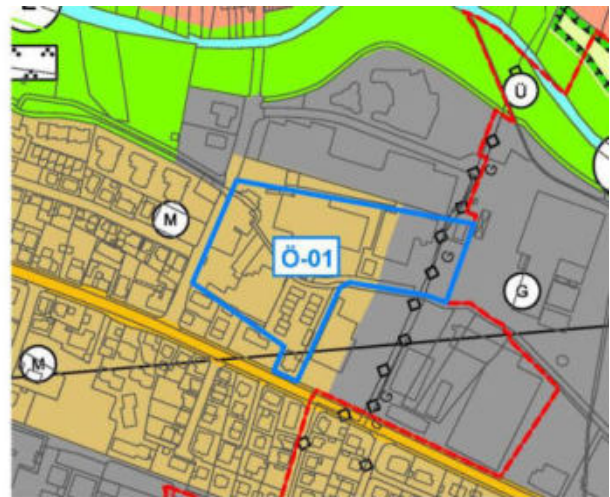


Fläche Kirchheim / Teck – Ötlingen Ö-01

Baufläche „Müschborn“

| 0 Grundinformationen | |
|---|--|
| Stadt / Gemeinde / Stadtteil | Ötlingen |
| Flächengröße | 21.851 m ² - 2,2 ha |
| Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE | Revitalisierung der Gewerbebrache zur gemischten Nutzung |
| Beabsichtigte Nutzungsart | Gemischte Baufläche |
| Bisherige Widmung FNP | Gemischte Baufläche |



| | |
|---|---|
| Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext | Die Fläche liegt im Osten Ötlingens an der Gemarkung auf dem Fabrikgelände. |
| Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand | Der Abstand zur nächstangrenzenden Siedlung ist gering da diese im Westen und Süden anliegen und lediglich durch Straßen von der Fläche getrennt werden. Die Fläche befindet sich außerdem in integrierbarer Lage. |
| Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche | Die Fläche wird von Wohngebieten im Westen und Süden umgeben. Die L1200 verläuft in Süden dieses Fabrikgeländes, welches die Fläche darstellt. Genutzt wird die Fläche als Lagerstätte für Internationale Speditionen. Das Gebiet liegt am Ortsrand Ötlingens und ein Nachverdichtungspotenzial aufgrund von lückenhaften Kleinfächern ist gegeben. Unterirdisch verläuft durch die Fläche ein Entwässerungskanal, welcher im Norden in die Lauter mündet. Die Fläche grenzt an das Kulturdenkmal: Hallstatt- und frühlatènezeitliche Siedlungsreste, Römisches Siedlungsareal (§ 2 DSchG), 5 <i>Archäologische Funde und Befunde sind auch im näheren Umfeld des ausgewiesenen Kulturdenkmals grundsätzlich nicht auszuschließen. Es wird ausdrücklich auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.</i> |
| Topografische Lage | Ebenes Gebiet |
| Naturräumliche Gliederung / Geologie | Schwäbisches Keuper-Lias-Land |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur | Ausschließlich privat, lediglich Entwässerungskanal (unterirdisch) städtisch, mehrere Eigentümer |

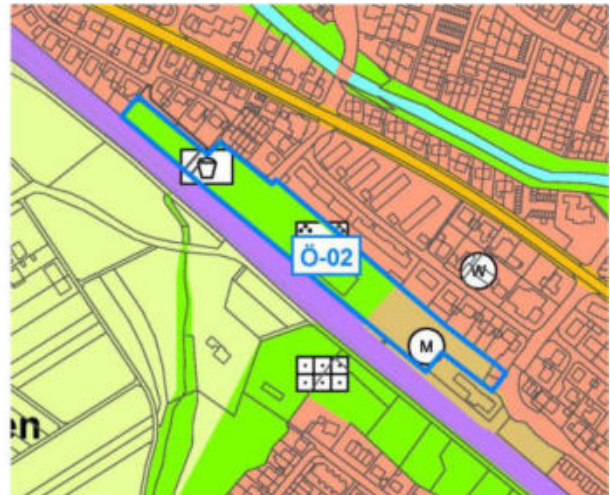
| Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten | | | |
|--|--|------|---|
| ja | | nein | Fläche ist als Mischbaufläche bereits im FNP enthalten. Für Nachverdichtung ist Bebauungsplan zu entwickeln. |

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| 1 Gesamtbewertung der Fläche | VI |
| Fläche bleibt im FNP enthalten. | |

Fläche Kirchheim / Teck – Ötlingen Ö-02

Baufläche „Güterbahnhof Ötlingen“

| 0 Grundinformationen | |
|---|--|
| Stadt / Gemeinde / Stadtteil | Ötlingen |
| Flächengröße | 14.569 m ² - 1,5 ha |
| Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE | Fläche soll baulich im Sinne einer gemischten Nutzung mit dem Schwerpunkt auf Wohnformen an lärmintensiveren Standorten entwickelt werden. Hierzu läuft im Jahr 2020 ein Wettbewerbsverfahren. |
| Beabsichtigte Nutzungsart | Gemischte Baufläche |
| Bisherige Widmung FNP | Grünfläche – Spielplatz |



| | |
|---|---|
| Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext | Die Fläche befindet sich im Westen Ötlingens nahe der Gemarkung im Süd-Westen der L1200 in Richtung Wendlingen am Ortsrand. |
| Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand | Die Fläche befindet sich in integrierbarer Lage zwischen den Bahngleisen im Süd-Westen und dem Wohngebiet im Nord-Osten. |
| Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche | Am Süd-Östlichen Ende der Fläche befindet sich der Ötlinger-Bahnhof, dessen Bahngleise entlang der westlichen Seite der Fläche verlaufen. Die Fläche befindet sich am Ortsausgang Ötlingens in Richtung Wendlingen und wird an der östlichen Nordseite von Wohngebieten umgeben. Des Weiteren findet auf der Westseite eine Nutzung als Wiese zur Erholung statt. |
| Topografische Lage | Ebenes Gebiet |
| Naturräumliche Gliederung / Geologie | Schwäbisches Keuper-Lias-Land |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur | ausschließlich städtisch |

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten

| | | | |
|----|--|------|--|
| ja | | nein | |
|----|--|------|--|

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben

| | | |
|---|--|--|
| Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz | Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein | |
| Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) | Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein | |
| Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.) | Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein | |
| Gesetzlich geschützte Biotope | nein | |
| Denkmalschutz | keine | |

| 2 Sonstige Zielvorgaben | |
|---|--|
| Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze | <p>Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) Standorte für P+R Anlagen, PS 4.1.2.3.6 (Z) Die in der Raumnutzungskarte eingetragenen P+R Anlagen sind als Vorranggebiete „Standort für P+R“ (VRG) festgelegt. In diesen Gebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit der vorrangigen Funktion P+R nicht vereinbar sind. Soweit eine angemessene Stellplatzanzahl erhalten bzw. erreicht werden kann, bestehen keine Bedenken.</p> <p>Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich an der S-Bahnstation Ötlingen insgesamt 60 P+R-Stellplätze befinden. Von der Ausweisung im FNP-Vorentwurf sind 28 Stellplätze betroffen. Aus Sicht des Verbandes Region Stuttgart sind alle Stellplätze zu erhalten. Die Stellplätze sind während der Hauptverkehrszeit zu 100 % ausgelastet. Durch geplante Angebotsverbesserung bei der S-Bahn ist mit einer weiteren Zunahme bei der Nachfrage nach P+R-Stellplätzen zu rechnen.</p> <p>Im Regionalverkehrsplan ist für die angrenzende Bahnstrecke Wendlingen – Lenningen eine Angebotsausweitung als Maßnahme zur Trassenfreihaltung klassifiziert. Langfristig kommt hier neben einer Verdichtung des S-Bahnverkehrs insbesondere die Einführung des sog. StuKiX in Betracht. Die mit der Intensivierung des Schienenverkehrsangebots verbundenen zusätzlichen Emissionen sollten bei der weiteren Entwicklung des Planbereichs berücksichtigt werden.</p> <p>Zudem sollte auf eine gute Anbindung des heutigen Bahnsteiges am Bahnhof Ötlingen hingewirkt werden. Im Falle einer Intensivierung des Schienenverkehrsangebots wird zudem voraussichtlich die Nutzung des zweiten Gleises und damit zusammenhängend die Einrichtung eines zweiten Außenbahnsteiges erforderlich. Auch dessen Anbindung sollte in die Planungsüberlegungen einbezogen werden.</p> |
| Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung) | --- |
| Altlasten | <p>Mehrere Fläche mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung AS Bahnhofsnebengebäude, Flächentyp Altstandort AS Lagerhalle, Uracher Straße 87, Flächentyp Altstandort AS Schneider, Flächentyp Altstandort AA Auffüllungen Uracher Straße, Flächentyp Altablagerung</p> |
| Immissionsschutzrechtliche Aspekte | <p>Lärmeinwirkung der Bahngleise Keine Vorbelastung – Lärmpegel 53 dB (A) tags</p> |

| | |
|---|--|
| | <i>Lage in der seitlichen Hindernisfreiheitsfläche der Start- und Landebahn 7/25. Der vorliegenden Planung können keine maximalen Bebauungshöhen entnommen werden. Insoweit ist eine weitergehende Stellungnahme gegenwertig nicht möglich. Eine weitere Stellungnahme ist erst beim Vorliegen einer exakten Planung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahren möglich.</i> |
| Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund | Keine Betroffenheit |
| Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen | Fläche ist Teil des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Ötlingen“. Maßnahme zur Aktivierung der Fläche als Grün- und Freifläche ist im Sanierungskonzept enthalten. |
| Sonstiges | --- |

3 Umweltbelange

| | | |
|---|--|--|
| Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung | → Konfliktpotenzial | |
| | <u>Auswirkungen</u> Je nach zukünftiger Nutzung Verlust von Parkierungsflächen und einem bauplanungsrechtlich dargestellten Spielplatz <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ersatz des Spielplatzes an anderer Stelle bzw. Integration in Wettbewerbsergebnis möglich <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial | |
| Auswirkungen auf die Fläche | → Konfliktpotenzial | |
| | <u>Auswirkungen</u> Gegenüber der bisherigen Darstellung als Gewerbliche Baufläche und Spielplatz im FNP stellt eine Umwidmung als gemischte Baufläche keine wesentliche Veränderung dar. Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich und somit generell um eine günstige Lage bzgl. dem Schutzgut Fläche. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE bzw. Mehrstöckige Bebauung für möglichst viel nutzbare Gewerbefläche <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial | |

| | | |
|--|---|--|
| Auswirkungen auf Pflanzen (Biotop), Tiere und Biologische Vielfalt | → Konfliktpotenzial | |
| | <u>Auswirkungen</u> <i>Biotop</i> Der überwiegende Teil der Fläche ist bereits überbaut oder versiegelt, in Teilbereichen sind noch Gehölze vorhanden, die durch Überbauung infolge der FNP-Änderung verloren gehen könnten. Gegenüber der bestehenden Ausweisung entsteht jedoch keine nennenswerte Änderung. <i>Biologische Vielfalt</i> Das Gebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzungen von geringer bis mittlerer biologischer Vielfalt. Durch eine Umnutzung kann ein Verlust der vorhandenen Strukturen stattfinden. Gegenüber der bestehenden Ausweisung jedoch keine nennenswerte Änderung. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt bestehender wertgebender Strukturen, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial | |
| | Relevanz für europarechtlich geschützte Arten Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen Vögel: Potenzielle Habitate für Baumfreibrüter, Gebüschbrüter, Nischenbrüter (Gebäude) und Höhlenbrüter Zauneidechsen: Vorkommen an Wegrändern und in sonstigen Randbereichen möglich <u>Ergebnis</u> Voraussichtlich geringes bis mittleres Konfliktpotenzial | |
| Auswirkungen auf Boden | → Konfliktpotenzial | |
| | <u>Auswirkungen</u> Altlasten vorhanden (ehemals ARAL-Tanklager). Bei einem Eingriff in den Boden kann die Altlast tangiert werden. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption <u>Ergebnis</u> Durch Altlasten hohes Konfliktpotential | |
| Auswirkungen auf Wasser | → Konfliktpotenzial | |
| | <u>Auswirkungen</u> Teilweise Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwas- | |

| | | |
|---|---|--|
| | <p>serneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Der Bereich liegt innerhalb der Angulatensandstein-Formation mit einer Deckschicht von einer Altwasserablagerung, die als wirksame Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit fungiert. Die Angulatensandstein-Formation weist eine mäßige Durchlässigkeit auf.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch (Teil-) Versiegelungen und der geringen Empfindlichkeit geringes Konfliktpotenzial</p> | |
| Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch) | <p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Verlust von klimaaktiven Flächen innerhalb eines bebauten Gebiets. Der Bereich gehört nach dem Klimaatlas des Verband Region Stuttgart zu einem Stadtrandklimatop, angrenzend an ein Freilandklimatop. Der Bereich ist Teil eines bebauten Gebiets mit bedeutenden klimarelevanten Funktionen und erheblicher klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets</p> <p><u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotential</p> | |
| Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion | <p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Verlust eines Spielplatzes.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Erhalt des bestehenden Baumbestandes, gute Durchgrünung des Baugebiets</p> <p><u>Ergebnis</u> Aufgrund der bestehenden Nutzung und der bisherigen Widmung im NFP mittleres Konfliktpotential</p> | |
| Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter | <p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Kulturgüter sind nicht bekannt. Die bestehenden Gebäude stellen Sachgüter dar, die durch eine Überbauung verloren gehen</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u></p> <p><u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotential</p> | |

| | | |
|--|---|--|
| Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen | → Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt ¹ | |
| | <u>Störfallbetriebe</u> : → Konfliktpotenzial | |
| | Keine in näherer Umgebung | |
| | <u>Hochwasser</u> : → Konfliktpotenzial | |
| | Derzeit keine Konflikte bekannt | |
| Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plan-gebieten | <u>Erdbeben</u> : → Konfliktpotenzial | |
| | Erdbebenzone 0 | |
| | Überbauung trägt zur allgemein steigenden Inanspruchnahme von Freiflächen und damit zu Verstärkung der Auswirkungen des Klimawandels bei. | |

4 Soziale Aspekte

| | | |
|--|---|--|
| Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius) | Lidl, Edeka, Bonus-Markt, Apotheke, Bäcker, Metzger | |
| Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur | → Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen Städtischer Kindergarten Uracher 500 m Halden C+ D 800 m Waldorfkindergarten 1200 m | |
| | → Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Eduard-Mörrike-GHS Kirchheim-Ötlingen 900 m | |
| | → Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch | |
| Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen | Je nach Wettbewerbsergebnis kann sich eine hohe Dichte einstellen. Standort kann einen Beitrag zum preiswerten Wohnen leisten. | |
| Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil | Abhängig vom städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbsverfahrens. | |

¹ Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

| 5 Ökonomische Aspekte | | |
|--|--|--|
| Aufwand technische Infrastruktur | | |
| Verkehrerschließung | Äußere Erschließung vorhanden und ggf. zu ertüchtigen | |
| Ver- und Entsorgung | Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Uracher Straße“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung, aber Hausanschlussleitung vorhanden | |
| | Anschluss in Richtung "Metzinger Straße", nächster Vorfluter Dupiggraben verdolt und auf Nordseite bestehender Graben, kein Trennsystem vorhanden | |
| Außengebietswasser | nein | |
| Energetische Versorgung | | |
| Erschließung mit (Erd-) Gas | möglich | |
| Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz) | Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich, aber technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit muss in Abhängigkeit zur konkreten Erschließung geprüft werden. | |
| Nutzung regenerativer Energien | Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen. | |
| Passive und aktive Solarenergienutzung | Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen. | |

| 6 Mobilität | | |
|---|--|--|
| Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz | Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich geringem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen). | |
| Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV | Erschließung über Metzinger Straße und Stich Stuttgarter Straße mit kurzer Anbindung zum übergeordneten Straßennetz (Stuttgarter Straße) verträglich. | |
| Anbindung an den ÖPNV | Entfernung zur Haltestelle Bus Bahnhof Ötlingen 50 m / Takt: halbstündlich bis stündlich / 5 Linien (plus RufTaxi) | |
| Anbindung an Fuß- und Radwegenetz | Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, mit Abstellanlagen Fußweg vorhanden / erstmalige offizielle Herstellung steht noch aus | |

7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

- ▲ Räumliche Lage im Siedlungsbereich
- ▲ Entwicklung eines Stadtbausteins in der Nähe zum S-Bahnhof
- ▲ geringes verkehrsplanerisches Konfliktpotenzial

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ Erschließungsaufwand mittel

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als empfehlenswert eingestuft.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Altlasten vorhanden
- ▼ Verlust von klimaaktiven Flächen innerhalb eines bebauten Gebiets

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Voraussichtlich mittleres Konfliktpotenzial

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen

Konfliktauslösende Restriktion

- ▼ keine

Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung

- Erhalt bestehender wertgebender Strukturen, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung
- Umsetzung einer Dichte für wirtschaftliche Erschließung

Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung

- Fläche befindet sich im städtischen Eigentum, kein Grunderwerb notwendig. Daher wird zügiges Entwicklungspotenzial gesehen.

Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung

- Geringes bis mittleres Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

8 Gesamtbewertung der Fläche**I**

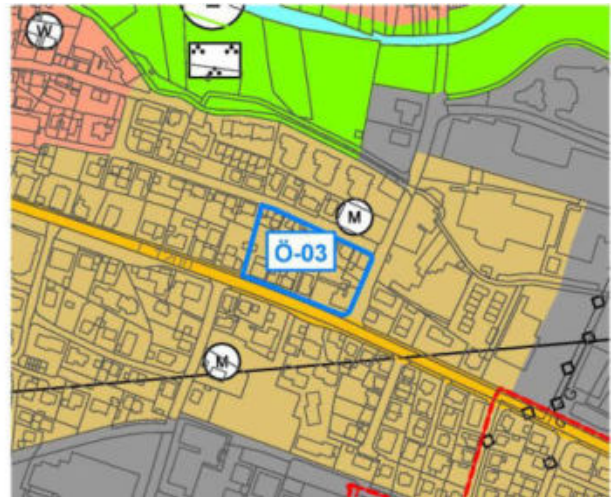
Fläche wird zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.

Stand 06.12.2022

Fläche Kirchheim / Teck – Ötlingen Ö-03

Baufläche „Westlich Fabrikstraße“

| 0 Grundinformationen | |
|---|-------------------------------|
| Stadt / Gemeinde / Stadtteil | Ötlingen |
| Flächengröße | 6.357 m ² - 0,6 ha |
| Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE | Nachverdichtung der Fläche |
| Beabsichtigte Nutzungsart | Gemischte Baufläche |
| Bisherige Widmung FNP | Gemischte Baufläche |



| | |
|---|---|
| Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext | Die Fläche befindet sich im Innenbereich Ötlingens westlich des Fabrikgeländes. |
| Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand | Die Fläche befindet sich in integrierter Lage eines Wohngebietes. |
| Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche | Umgeben wird das Untersuchungsgebiet im Innenbereich von weiteren Wohnungsgebäuden in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung sowie wenigen Mehrfamilienhäusern. Im Osten befindet lediglich sich das Fabrikgelände, sodass die Umgebung der Fläche eine typische Wohnsiedlung charakterisiert. Die Fläche selbst ist bereits teilversiegelt mit lückenhaften Kleinflächen mit Nachverdichtungspotenzial. Im Süden verläuft die L1200 direkt angrenzend. Die Fläche liegt im Bereich des Kulturdenkmals: Hallstatt- und frühlatènezeitliche Siedlungsreste, Römisches Siedlungsareal (§ 2 DSchG), 5 <i>Bei Bauarbeiten wurde mehrfach römisches Mauerwerk sowie auch hallstattzeitliche und frühlatènezeitliche Siedlungsbefunde aufgefunden. Weitere Archäologische Funde und Befunde, Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG, sind innerhalb der ausgewiesenen Denkmalfläche zu erwarten. Im Vorfeld weiterer Planungen, die im Zuge der geplanten Nachverdichtung vorgesehen sind, ist eine frühzeitige Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege erforderlich. Mit archäologischen Untersuchungen und wissenschaftlichen Ausgrabungen, die durch den Vorhabenträger zu finanzieren sind und grundsätzlich auch längere Zeit in Anspruch nehmen können, ist im Vorfeld jeglicher Planungen zu rechnen.</i> |
| Topografische Lage | Ebenes Gebiet |
| Naturräumliche Gliederung / Geologie | Schwäbisches Keuper-Lias-Land |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur | Ausschließlich privat Mehrere Eigentümer |

| Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten | | | |
|--|--|------|---|
| ja | | nein | Fläche ist als Mischbaufläche bereits im FNP enthalten. Für Nachverdichtung ist Bebauungsplan zu entwickeln. |

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| 1 Gesamtbewertung der Fläche | VI |
| Fläche bleibt im FNP enthalten. | |

Fläche Kirchheim / Teck – Ötlingen Ö-04

Baufläche „Berg-Ost“

| 0 Grundinformationen | |
|---|---|
| Stadt / Gemeinde / Stadtteil | Ötlingen |
| Flächengröße | 88.648 m ² - 8,9 ha |
| Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE | Ausweisung eines Neubaugebietes in Ortsrandlage Der derzeitige städtebauliche Vorentwurf geht von ca. 350 WE aus in gemischten Wohnformen aus. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 735 Einwohnern zu rechnen. Somit ergibt sich eine Dichte von 83 EW/ha. |
| Beabsichtigte Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Bisherige Widmung FNP | Wohnbaufläche |



| | |
|---|---|
| Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext | Die Fläche befindet sich im Außenbereich im Süden Ötlingens. |
| Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand | Der Abstand zu der nächstliegenden Siedlung ist angrenzend, sodass von einer integrierten Lage gesprochen werden kann. |
| Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche | Umgeben wird die Fläche – die nördlich angrenzende Wohnsiedlung ausgenommen – von landwirtschaftlicher Nutzung. Die Fläche selbst wird auf fünf Flächen ackerbaulich genutzt. Circa 300 Meter südlich verläuft die A8. |
| Topografische Lage | Leichtes Gefälle in Richtung Nord-Osten |
| Naturräumliche Gliederung / Geologie | Schwäbisches Keuper-Lias-Land |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur | überwiegend privat, lediglich Wege städtisch, mehrere Eigentümer |

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten

| | | | |
|----|--|------|--|
| ja | | nein | |
|----|--|------|--|

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben

| | | |
|---|--|--|
| Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz | Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein | |
| Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) | Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein | |
| Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.) | Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein | |
| Gesetzlich geschützte Biotope | Nein | |
| Denkmalschutz | Ja, Kulturdenkmal mittelneolithische Siedlung (§ 2 DSchG), 12 | |

| 2 Sonstige Zielvorgaben | |
|---|--|
| Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze | Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft (südlicher Rand), PS 3.2.2 (G) Großteil der Fläche hat keine Nutzungszuweisung. Die genannten Belange sind mit „besonderem Gewicht“ in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen. |
| Flurbilanz | Flächenbilanzkarte Vorrangfläche I Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur I |
| Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung) | --- |
| Altlasten | keine Hinweise auf Altlasten |
| Immissionsschutzrechtliche Aspekte | Landwirtschaftliche Randeinwirkungen + Autobahnemissionen Keine Vorbelastung – Lärmpegel 63 dB (A) tags <i>Lage in der seitlichen Hindernisfreiheitsfläche der Start- und Landebahn 7/25. Der vorliegenden Planung können keine maximalen Bebauungshöhen entnommen werden. Insoweit ist eine weitergehende Stellungnahme gegenwertig nicht möglich. Eine weitere Stellungnahme ist erst beim Vorliegen einer exakten Planung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahren möglich.</i> |
| Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund | Biotopverbund mittlerer Standort (Suchraum) |
| Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen | Städtebaulicher Vorentwurf |
| Sonstiges | --- |

| 3 Umweltbelange | | |
|---|--|--|
| Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung | → Konfliktpotenzial | |
| | <u>Auswirkungen</u> Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft <u>Ergebnis</u> Landwirtschaftliche Nutzflächen sind grundsätzlich von Bedeutung für die Bevölkerung | |
| Auswirkungen auf die Fläche | → Konfliktpotenzial | |
| | <u>Auswirkungen</u> Erschließung ist weitgehend vorhanden und kann ohne große Flächenverluste umgesetzt werden. Es entsteht dann keine weitere Zerschneidung der Landschaft; das Vorhaben ist mit etwa 8,9 ha sehr großflächig. Die Fläche ragt nach Süden in die Freie Landschaft und durch eine Bebauung entstehen in Richtung A8 und Dupiggraben „Restbereiche“, deren zukünftige Überbauung durch das Vorhaben begünstigt würde. Dies würde einen Folgeflächenbedarf mit sich bringen. Gegenüber der bisherigen Festsetzung im FNP wird jedoch keine nennenswerte Veränderung erwartet. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE, sowie gefällige Ausgestaltung des Ortsrandes, um die Entstehung neuer, leicht arrondierbarer Kanten zu vermeiden. <u>Ergebnis</u> Trotz bereits bestehender Ausweisung als Wohnbaufläche aufgrund der Großflächigkeit (8,9 ha) und der zungenartigen Lage mittleres Konfliktpotenzial | |
| Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt | → Konfliktpotenzial (gering für Biotope, mittel für Arten) | |
| | <u>Auswirkungen</u> <i>Biotope und Biologische Vielfalt</i> Verlust sehr großflächiger landwirtschaftlicher Flächen, als Acker genutzt, von geringer biologischer Vielfalt. Gegenüber der bestehenden Ausweisung jedoch keine nennenswerte Änderung. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken <u>Ergebnis</u> mittleres Konfliktpotenzial | |

| | | |
|-------------------------|---|--|
| | <p>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</p> <p>Vögel: Potenzielle Habitate für Freilandbrüter Zauneidechsen: Vorkommen an den Wegrändern nicht ausgeschlossen</p> <p><u>Ergebnis</u> Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich mittel</p> | |
| Auswirkungen auf Boden | <p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Im Bestand liegen zu einem kleinen Teil mittel tiefes bis tiefes Kolluvium und Pseudogley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen, sonst Pseudovergleyte- und Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehm vor. Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist unversiegelt.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Hohes Konfliktpotenzial</p> | |
| Auswirkungen auf Wasser | <p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Der Bereich liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation (Grundwassergeringleiter) mit einer Deckschicht aus Lösssediment mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit. Der Bereich ist damit von geringer Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Aufgrund großflächiger Versiegelungen bisher unversiegelter Bereiche mit geringer Empfindlichkeit mittleres Konfliktpotenzial</p> | |

| | | |
|---|---|--|
| Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch) | → Konfliktpotenzial | |
| | <p><u>Auswirkungen</u> Der Bereich ist Teil eines Freilandklimatops und stellt eine Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität und Funktionen als Kaltluftproduktions- und Sammelgebiet dar. Durch die Nutzung als Wohnbaufläche gehen die Funktionen für den Klima- und Lufthaushalt verloren</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust einer großen klimaaktiven Freifläche. Die Bedeutung der Fläche ist auch im Hinblick auf die durch den Klimawandel steigende Hitzebelastung im Sommer zu betrachten → hohes Konfliktpotenzial</p> | |
| Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion | → Konfliktpotenzial | |
| | <p><u>Auswirkungen</u> Verlust einer siedlungsnahen, jedoch strukturarmen Freifläche und Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege. Der Bereich ist durch die A8 bereits vorbelastet, wenig vielfältig und von geringer Eigenart sowie Schönheit. Von allen Seiten jedoch gut einsehbar. Erholungsnutzung durch Spaziergänger / Jogger auf den angrenzenden Wegen, ansonsten keine Erholungsfunktionen.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> gute Durchgrünung des Baugebiets sowie landschaftsgerechte Eingrünung</p> <p><u>Ergebnis</u> Aufgrund der Vorbelastungen und der gegebenen Nutzung, der jedoch guten Einsehbarkeit und Siedlungsnähe mittleres Konfliktpotenzial</p> | |
| Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter | → <i>Konfliktpotenzial</i> | |
| | <p><u>Auswirkungen</u> Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen und daher von potenzieller Bedeutung.</p> <p><i>Lesefunde und Luftbildbefunde verweisen auf eine mittelneolithische Siedlung. Archäologische Funde und Befunde, Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG, sind im Zuge der geplanten Erschließung und Neubebauung zu erwarten. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.</i></p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> <i>Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Lan-</i></p> | |

| | | |
|--|---|--|
| | <p><i>desamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.</i></p> <p><u>Ergebnis</u> <i>Denkmale nicht vorhanden, archäologische Funde nicht bekannt. → nach aktuellem Kenntnisstand: Geringes mittleres Konfliktpotenzial</i></p> | |
| Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen | → Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt ¹ | |
| | <u>Störfallbetriebe</u> : → Konfliktpotenzial | |
| | Keine in näherer Umgebung | |
| | <u>Hochwasser</u> : → Konfliktpotenzial | |
| | Derzeit keine Konflikte erkennbar | |
| | <u>Erdbeben</u> : → Konfliktpotenzial | |
| | Bodenzone 0 | |
| Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plan-gebieten | Überbauung trägt zur allgemein steigenden Inanspruchnahme von Freiflächen und damit zu Verstärkung der Auswirkungen des Klimawandels bei. | |

| 4 Soziale Aspekte | | |
|--|--|--|
| Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius) | Bonus-Markt, Lidl, Apotheke, Bäcker, Metzger | |
| Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur | → Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen Städtischer Kindergarten Uracher 650 m Halden C+ D 1200 m | |
| | → Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Eduard-Mörike-GHS Kirchheim-Ötlingen 180 m 1000 m / 1500 m / ü 1500 m und Nennung der Einrichtung Quelle: GIS + Stadtplan | |
| | → Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch | |
| Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen | Der regionalplanerische Dichtewert von 80 EW/ha wird umgesetzt. Ein Teil der Bebauung kann unter das Segment preiswertes Wohnen fallen | |

¹ Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

| | |
|--|--|
| Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil | Überwiegend freistehende und gereichte Einfamilienhäuser, sowie Doppelhäuser mit größeren Mehrfamilienhäusern als Raumkanten und Lärmschutz. |
|--|--|

5 Ökonomische Aspekte

Aufwand technische Infrastruktur

| | | |
|---------------------|--|--|
| Verkehrerschließung | Äußere Erschließung vorhanden und intakt | |
| Ver- und Entsorgung | Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Auf dem Berg“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden | |
| | Entwässerungsplanung ist bereits fortgeschritten | |
| Außengebietswasser | Zu berücksichtigen | |

Energetische Versorgung

| | | |
|--|---|--|
| Erschließung mit (Erd-) Gas | möglich | |
| Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz) | Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich, aufgrund der Lage und der Größe des Gebiets in Bezug auf technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit zu prüfen. | |
| Nutzung regenerativer Energien | Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen. | |
| Passive und aktive Solarenergienutzung | Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen. | |

6 Mobilität

| | | |
|---|---|--|
| Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz | Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich mittlerem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial bei Anbindung an Lindorfer Straße (hohes zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 2.600 Wege/ Werktag). Verweis auf vorliegende verkehrliche Studie (November 2017). Im Fall zusammenhängender Gebietsentwicklungen (Ö-04, Ö-05, Ö-06, Ö-12, Ö-13) ist eine vertiefte Betrachtung sich ggf. überlagernder verkehrlicher Wirkungen erforderlich. | |
| Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV | Herstellung einer Erschließung mit direkter Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Lindorfer Straße, K 1204). | |
| Anbindung an den ÖPNV | Entfernung zur Haltestelle Bus/Bahn Mörikeschule 80 m / Takt: halbstündig / Linien 6 Bahnhof Ötlingen 700 m / Takt: halbstündig / 2 Linien | |
| Anbindung an Fuß- und Radwegenetz | Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, | |

| | | |
|--|--|--|
| | selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, Fußweg vorhanden | |
|--|--|--|

7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

- ▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur
- ▲ geringer Erschließungsaufwand

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ verkehrliche Abwicklung

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als bedingt empfehlenswert eingestuft.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- ▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung
- ▼ Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
- ▼ Verlust einer großen klimaaktiven Freifläche

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich mittel

Im Zuge des hohen Flächenverbrauchs muss mit einem großen Bedarf an entsprechenden Ausgleichsflächen gerechnet werden. Eine Bebauung würde die Zerschneidung des Freiraums zwischen Ötlingen und Lindorf fördern und könnte möglicherweise weitere Flächenbedarfe nach sich ziehen.

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen

Konfliktauslösende Restriktion

- ▼ keine

| Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption • Durchgrünung des Baugebiets • <i>Durchführung archäologischer Voruntersuchungen</i> | |
| Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung • Vorplanungen (städtebaulicher Entwurf und Entwässerung) sind bereits erfolgt • Fläche ist bereits im FNP dargestellt | |
| Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Mittleres Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen | |

| 8 Gesamtbewertung der Fläche | | II |
|---|--|-----------|
| <p>Fläche wird nur bedingt zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.</p> | | |

Stand 05.12.2022

Fläche Kirchheim / Teck – Ötlingen Ö-05

Baufläche „Asang“

| 0 Grundinformationen | |
|---|--------------------------------|
| Stadt / Gemeinde / Stadtteil | Ötlingen |
| Flächengröße | 63.557 m ² - 6,4 ha |
| Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE | Fläche als Freifläche bewahren |
| Beabsichtigte Nutzungsart | Landwirtschaftliche Fläche |
| Bisherige Widmung FNP | Landwirtschaftliche Fläche |



| | |
|---|--|
| Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext | Die Fläche liegt im Außenbereich süd-westlich Ötlingens. |
| Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand | Der Abstand zum nächstliegenden Siedlungsgebiet ist angrenzend im Osten, wird jedoch von Dupiggraben und einem beidseitigen Auwald getrennt. |
| Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche | Umgeben wird die selbst landwirtschaftlich genutzte Fläche von weiteren Ackerfeldern. Nördlich befindet sich das Kleintierzucht-Verein und im Osten grenzt das Wohngebiet an An der nord-östlichen Ecke befinden sich die Bahngleise. Die Fläche liegt außerdem am Ortsausgang. Die Fläche umfasst das Kulturdenkmal: Siedlung der Bandkeramik und Hallstattzeit (§ 2 DSchG), 4 <i>Die Ausweisung im Flächennutzungsplan sieht vor, die landwirtschaftlich genutzte Fläche als Freifläche zu bewahren. Bedenken seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen daher zur vorliegenden Planung nicht. Im Falle einer Änderung der derzeitigen Planung ist eine erneute Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege erforderlich. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei einer geplanten Bebauung des Areals mit archäologischen Untersuchungen und im Anschluss daran wissenschaftlichen Ausgrabungen auf Kosten des Vorhabenträgers zu rechnen ist.</i> |
| Topografische Lage | Ebenes Gebiet |
| Naturräumliche Gliederung / Geologie | Schwäbisches Keuper-Lias-Land |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur | Ausschließlich privat, lediglich Wege städtisch, mindestens ein Eigentümer |

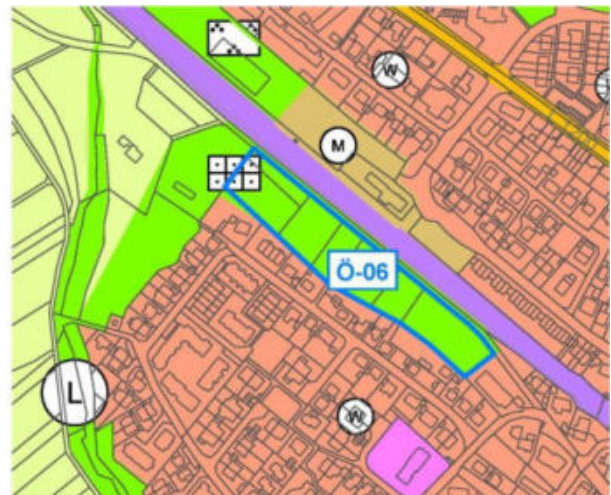
| Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten | | | |
|---|--|------|--|
| ja | | nein | Fläche ist bereits als nicht bebaubare Fläche im FNP enthalten. Ggf. über spezielle Symbolik zusätzlich zu sichern. |

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| 1 Gesamtbewertung der Fläche | VI |
| Fläche bleibt im FNP enthalten. | |

Fläche Kirchheim / Teck – Ötlingen Ö-06

Baufläche „Bachäcker“

| 0 Grundinformationen | |
|---|---|
| Stadt / Gemeinde / Stadtteil | Ötlingen |
| Flächengröße | 11.740 m ² - 1,2 ha |
| Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE | Wohnbauliche Erweiterung Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 95 EW zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 45 WE zu rechnen. |
| Beabsichtigte Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Bisherige Widmung FNP | Grünfläche - Dauerkleingärtner |



| | |
|---|--|
| Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext | Die Fläche liegt am westlichen Ortsrand der südlichen Siedlung in Ötlingen. |
| Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand | Der Abstand zur nächstliegenden Wohnsiedlung ist direkt angrenzend. Es kann von einer integrierten Lage ausgegangen werden. |
| Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche | Umgeben wird die Fläche von Wohngebieten im Norden, Osten und Süden; lediglich im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und. Im Norden verläuft parallel zur Fläche die Bahnstrecke. Die angrenzenden Wohngebiete bestehen aus Individualwohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbauung sowie wenigen Mehrfamilienhäusern. Die Fläche selbst ist aktuell eine Grünfläche mit einem Überweg in die südliche Siedlung und vermehrten Bäumen und Gehölzen sowie Grabelandflächen. |
| Topografische Lage | Hängiges Gebiet |
| Naturräumliche Gliederung / Geologie | Schwäbisches Keuper-Lias-Land |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur | überwiegend privat, teilweise städtisch, mehrere Eigentümer |

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten

| | | | |
|----|--|------|--|
| ja | | nein | |
|----|--|------|--|

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben

| | | |
|---|--|--|
| Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz | Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein | |
| Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) | Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein | |
| Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.) | Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein | |
| Gesetzlich geschützte Biotope | Ja, Feldgehölz (nord-westliche Ecke der Fläche) | |
| Denkmalschutz | nein | |

| 2 Sonstige Zielvorgaben | |
|---|---|
| Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze | Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft |
| Flurbilanz | Flächenbilanzkarte Vorrangfläche II / Grenzfläche / Untergrenzfläche Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur I |
| Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung) | --- |
| Altlasten | keine Hinweise auf Altlasten |
| Immissionsschutzrechtliche Aspekte | Randeinwirkung des Bahnlärms Keine Vorbelastung – Lärmpegel 48 dB (A) tags |
| Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund | Keine Betroffenheit |
| Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen | --- |
| Sonstiges | --- |

| 3 Umweltbelange | |
|---|---|
| Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung | → Konfliktpotenzial |
| | <u>Auswirkungen</u> Verlust von Kleingärten <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial |
| Auswirkungen auf die Fläche | → Konfliktpotenzial |
| | <u>Auswirkungen</u> Bezüglich des Schutzguts Fläche stellt die vorgesehene Ausweisung als Wohnbaufläche gegenüber der bisherigen Ausweisung als Grünfläche (Dauerkleingärten) für das Schutzgut Fläche keine erhebliche weitere Beeinträchtigung dar. Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich und somit generell um eine günstige Lage bzgl. dem Schutzgut Fläche. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial |

| | | |
|--|--|--|
| Auswirkungen auf Pflanzen (Biotop), Tiere und Biologische Vielfalt | → Konfliktpotenzial | |
| | <u>Auswirkungen</u> <i>Biotop</i> Gegenüber dem tatsächlichen Bestand, der in großen Teilen auch der bestehenden Ausweisung im FNP entspricht, Verlust von Kleingärten (Grabeland) mit zahlreichen Gehölzen und Bäumen sowie von Fettwiesen- und Streuobstflächen. <i>Biologische Vielfalt</i> Das Gebiet ist durch die Nutzung als ein Mosaik aus Gärten von mittlerer biologischer Vielfalt. Durch eine Bebauung findet ein Verlust der vorhandenen Strukturen statt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt wertvoller Einzelbäume und Gehölzbestände, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial | |
| | Relevanz für europarechtlich geschützte Arten Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen Vögel: Potenzielle Habitate für Baumfreibrüter, Nischenbrüter an Schuppen, Gebüschbrüter und Höhlenbrüter Zauneidechsen: Vorkommen nicht ausgeschlossen <u>Ergebnis</u> Verlust strukturreicher Gärten → mittleres Konfliktpotenzial | |
| Auswirkungen auf Boden | → Konfliktpotenzial | |
| | <u>Auswirkungen</u> Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Kalkhaltiger Brauner Auenboden und Brauner Auenboden Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis mittel, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist überwiegend unversiegelt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption <u>Ergebnis</u> Verlust der Bodenfunktionen von Böden mit mittlerer Bedeutung durch Überbauung und Versiegelung → mittleres Konfliktpotenzial | |

| | | |
|---|--|--|
| Auswirkungen auf Wasser | → Konfliktpotenzial | |
| | <p><u>Auswirkungen</u> Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Das Gebiet liegt innerhalb der Angulatensandstein-Formation mit einer Deckschicht aus Lösssediment, mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit. Dadurch geringe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen. Der Eingriffsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Quellen-Schutzgebietes.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial gegenüber Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Verringerung der Grundwasserneubildung und Schadstoffeintrag</p> | |
| Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch) | → Konfliktpotenzial | |
| | <p><u>Auswirkungen</u> Freilandklimatop mit Funktionserfüllung als Kaltluftammel- und Kaltluftproduktionsgebiet sowie mit bedeutender Klimaaktivität für den angrenzenden Siedlungsraum und hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen. Klimaaktivität geht durch Überbauung und Versiegelung verloren.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust klimatisch wirksamer Flächen → Mittleres Konfliktpotenzial</p> | |
| Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion | → Konfliktpotenzial | |
| | <p><u>Auswirkungen</u> Verlust der Fläche als Kleingärten und deren Erholungsnutzung.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u></p> <p><u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotential</p> | |

| | | |
|--|---|--|
| Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter | → Konfliktpotenzial | |
| | <u>Auswirkungen</u> Kulturgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen und daher von potenzieller Bedeutung. Die bestehenden Gebäude und Lagerbereiche auf den Privatgrundstücken stellen Sachgüter dar, die durch eine Überbauung verloren gehen <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> <u>Ergebnis</u> Nach aktuellem Kenntnisstand geringes Konfliktpotenzial | |
| Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen | → Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt ¹ | |
| | <u>Störfallbetriebe</u> : → Konfliktpotenzial | |
| | Keine in näherer Umgebung | |
| | <u>Hochwasser</u> : → Konfliktpotenzial | |
| | Derzeit keine Konflikte erkennbar | |
| Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plan-gebieten | <u>Erdbeben</u> : → Konfliktpotenzial | |
| | Erdbebenzone 0 | |
| | Überbauung trägt zur allgemein steigenden Inanspruchnahme von Freiflächen und damit zu Verstärkung der Auswirkungen des Klimawandels bei. | |

¹ Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

| 4 Soziale Aspekte | | |
|--|--|--|
| Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius) | Bonus-Markt, Lidl, Apotheke, Bäcker, Metzger | |
| Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur | → Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen Städtischer Kindergarten Uracher 500 m Halden C + D 800 m | |
| | → Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Eduard-Mörike-GHS Kirchheim-Ötlingen 400 m | |
| | → Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch | |
| Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen | Es ist faktisch aufgrund der bereits bestehenden Bestandsbebauung und der Topographie mit einer geringeren Quantität zu rechnen. Eine Eignung für die Option preiswertes Wohnen wird eher nicht gesehen. | |
| Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil | Weiterbauen der Struktur und Gewährleistung des Schallschutzes. | |

| 5 Ökonomische Aspekte | | |
|--|---|--|
| Aufwand technische Infrastruktur | | |
| Verkehrerschließung | Äußere Erschließung vorhanden und ggf. zu ertüchtigen / auszubauen | |
| Ver- und Entsorgung | Mit mittlerem Aufwand Erschließung über „Kiefernstraße“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden | |
| | Anschluss in Richtung "Metzinger Straße", nächster Vorfluter evtl. Einleitung in nördlichen Graben parallel zur Bahnlinie, kein Trennsystem vorhanden, Fläche nicht im AKP berücksichtigt | |
| Außengebietswasser | nein | |
| Energetische Versorgung | | |
| Erschließung mit (Erd-) Gas | möglich | |
| Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz) | Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich, aber technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit muss in Abhängigkeit zur konkreten Erschließung geprüft werden. | |
| Nutzung regenerativer | Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prü- | |

| | | |
|--|--|--|
| Energien | fen. | |
| Passive und aktive Solarenergienutzung | Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen. | |

| 6 Mobilität | | |
|---|--|--|
| Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz | Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich geringem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 350 Wege/ Werktag). Im Fall zusammenhängender Gebietsentwicklungen (Ö-04, Ö-05, Ö-06, Ö-12, Ö-13) ist eine vertiefte Betrachtung sich ggf. überlagernder verkehrlicher Wirkungen erforderlich. | |
| Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV | Keine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Erschließung über Verlängerung der Kiefernstraße mit Anbindung zur Lindorfer Straße (K 1204) aufgrund geringer Gebietsgröße verträglich. | |
| Anbindung an den ÖPNV | Entfernung zur Haltestelle Bus/Bahn Bahnhof Ötlingen 100 m / Takt halbstündig / 8 Linien | |
| Anbindung an Fuß- und Radwegenetz | Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, mit Abstellanlagen Fußweg vorhanden (mit Schulweg) | |

| 7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen |
|---|
| Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte |
| <p><u>Für</u> eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur ▲ verkehrliche Abwicklung <p><u>Gegen</u> die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▼ Wirtschaftlichkeit der Erschließung in Abhängigkeit von Größe und Dichte <p>Gesamtbewertung</p> <p>Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als <u>bedingt empfehlenswert</u> eingestuft.</p> |

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Verlust von Kleingärten
- ▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung
- ▼ Verlust klimatisch wirksamer Flächen

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

mittleres Konfliktpotenzial

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen

Konfliktauslösende Restriktion

- ▼ Ja, Feldgehölz (nord-westliche Ecke der Fläche)

Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung

- Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption
- Erhalt wertvoller Einzelbäume und Gehölzbestände, Durchgrünung des Baugebiets

Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung

- Wenige Eigentümer könnten eine zügigere Entwicklung ermöglichen

Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung

- mittleres Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

8 Gesamtbewertung der Fläche**II**

Fläche wird nur bedingt zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.

Stand 25.11.2022

Fläche Kirchheim / Teck – Ötlingen Ö-07a

Baufläche „Nördlich Ginsterweg“

| 0 Grundinformationen | |
|---|---|
| Stadt / Gemeinde / Stadtteil | Ötlingen |
| Flächengröße | 4.949 m ² 0,5 ha |
| Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE | Wohnbauliche Erweiterung Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 40 EW zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 20 WE zu rechnen. |
| Beabsichtigte Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Bisherige Widmung FNP | Fläche für die Landwirtschaft |



| | |
|---|---|
| Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext | Die Fläche befindet sich im Norden Ötlingens nahe der K1205. |
| Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand | Ein Abstand zu umliegenden Siedlungen ist nicht gegeben. Die Fläche befindet sich zwischen zwei Wohngebieten. Man kann daher von einer integrierbaren Lage ausgehen. |
| Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche | Umgeben wird die Fläche von im Norden und Süden von Wohngebieten in Form einer lockeren Bebauung ohne Dichte und liegt von Nord-Westen und Nord-Osten ausgehend in einer leichten Tallage. Nach Norden hin betrachtet, wird die Fläche von Streuobstwiesen sowie Ackerflächen umgeben. Nach Süden hin grenzen Siedlungsgebiete in Form von Individualwohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung an. Die Fläche selbst ist eine aktuelle Grünfläche zwischen der südlichen Wohnreihe und dem nördlichen Wohngebiet aus wenigen Häusern. |
| Topografische Lage | Geneigtes Gebiet |
| Naturräumliche Gliederung / Geologie | Schwäbisches Keuper-Lias-Land |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur | ausschließlich städtisch |

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten

| | | | |
|----|--|------|--|
| ja | | nein | |
|----|--|------|--|

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben

| | | |
|---|--|--|
| Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz | Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein | |
| Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) | Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein | |
| Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.) | Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein | |
| Gesetzlich geschützte Biotope | keine | |
| Denkmalschutz | nein | |

| 2 Sonstige Zielvorgaben | |
|---|---|
| Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze | Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) |
| Flurbilanz | Flächenbilanzkarte keine Aussage Wirtschaftsfunktionskarte keine Aussage |
| Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung) | --- |
| Altlasten | keine Hinweise auf Altlasten |
| Immissionsschutzrechtliche Aspekte | Keine Vorbelastung – Lärmpegel 50 dB (A) tags |
| Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund | Biotopverbund mittlerer Standort (Kernfläche) |
| Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen | --- |
| Sonstiges | --- |

| 3 Umweltbelange | |
|---|---|
| Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung | → Konfliktpotenzial |
| | <u>Auswirkungen</u> Verlust von Hausgärten <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> <u>Ergebnis</u> Hohes Konfliktpotential |
| Auswirkungen auf die Fläche | → Konfliktpotenzial |
| | <u>Auswirkungen</u> Erschließung ist weitgehend vorhanden und kann ohne große Flächenverluste umgesetzt werden. Es entsteht keine weitere Zerschneidung der Landschaft. Der bestehende Siedlungsrand wird fortgeführt und es entstehen keine weiteren Kanten als Anhaltspunkte für weitere Arrondierungen. Es handelt sich um eine Lückenschließung zwischen zwei bereits bebauten Gebieten. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial |

| | | |
|---|--|--|
| Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt | → Konfliktpotenzial | |
| | <u>Auswirkungen</u> <i>Biotope</i> Verlust von Gartenteilen, teilweise mit Obstbäumen und zahlreichen Gehölzen und alten Bäumen sowie mit Schuppen und Lagerbereichen. <i>Biologische Vielfalt</i> Das Gebiet ist durch die Nutzung als ein Mosaik aus Gärten von mittlerer bis hoher biologischer Vielfalt. Durch eine Bebauung findet ein Verlust der vorhandenen Strukturen statt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt wertvoller Einzelbäume und Gehölzbestände, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial | |
| | Relevanz für europarechtlich geschützte Arten Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen Vögel: Potenzielle Habitate für Baumfreibrüter, Nischenbrüter an Schuppen, Gebüschbrüter und Höhlenbrüter Zauneidechsen: Vorkommen nicht ausgeschlossen <u>Ergebnis</u> Verlust strukturreicher Gärten → mittleres Konfliktpotenzial | |
| Auswirkungen auf Boden | → Konfliktpotenzial | |
| | <u>Auswirkungen</u> In den bisher unversiegelten Bereichen ist teilweise mit Versiegelungen und damit dem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen und teilweise mit einer Veränderung der Böden durch Modellierungen und Abgrabungen zu rechnen. Das Gebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und es liegen keine Bodendaten vor. Es wird aufgrund der bestehenden Nutzung jedoch davon ausgegangen, dass die vorhandenen Böden nur noch Restfunktionen besitzen <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption <u>Ergebnis</u> Verlust von Bodenfunktionen bereits vorbelasteter Böden → geringes Konfliktpotenzial | |
| Auswirkungen auf Wasser | → Konfliktpotenzial | |
| | <u>Auswirkungen</u> Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubil- | |

| | |
|---|---|
| | <p>dungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Der Bereich liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation (Grundwassergeringleiter). Der Bereich ist damit von geringer Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotential</p> |
| Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch) | <p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Gartenstadtklimabiotop mit geringer klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung wie z.B.: z.B. Arrondierung, Schließen von Baulücken. Es hat die Funktion eines als Kaltluftsammlgebiets, wird jedoch negativ von der verkehrsbelasteten Straße im Westen beeinflusst. Durch die Nutzung als Wohnbau- gebiet gehen die Funktionen für den Klima- und Lufthaushalt verloren</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust klimatisch wirksamer Flächen → geringes Konfliktpotenzial</p> |
| Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion | <p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege für Spaziergänger und Jogger. Sonst keine Erholungsfunktion gegeben.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u></p> <p><u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotential</p> |
| Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter | <p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Kulturgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen. Die bestehenden Gebäude und Lagerbereiche auf den Privatgrundstücken stellen Sachgüter dar, die durch eine Überbauung verloren gehen</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u></p> <p><u>Ergebnis</u> Nach aktuellem Kenntnisstand geringes Konfliktpotenzial</p> |

| | | |
|--|---|--|
| Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen | → Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt ¹ | |
| | <u>Störfallbetriebe</u> : → Konfliktpotenzial | |
| | Keine in näherer Umgebung | |
| | <u>Hochwasser</u> : → Konfliktpotenzial | |
| | Derzeit keine Konflikte erkennbar | |
| | <u>Erdbeben</u> : → Konfliktpotenzial | |
| | Erdbebenzone 0 | |
| Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plan-gebieten | Überbauung trägt zur allgemein steigenden Inanspruchnahme von Freiflächen und damit zu Verstärkung der Auswirkungen des Klimawandels bei. | |

| 4 Soziale Aspekte | | |
|--|---|--|
| Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius) | Lidl, Cap-Markt, Edeka, Apotheke, Bäcker, Metzger | |
| Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur | → Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen Halden C+ D 300 m Waldorfkindergarten und Waldorfkindertagesstätte 650 m | |
| | → Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Eduard-Mörike-GHS Kirchheim-Ötlingen 1300 m Waldorfschule 850 m | |
| | → Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch | |
| Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen | Es ist faktisch aufgrund der bereits bestehenden Bestandsbebauung mit einer geringeren Quantität zu rechnen. Eine Eignung für die Option preiswertes Wohnen wird eher nicht gesehen. | |
| Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil | Weiterbauen der Struktur. | |

¹ Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

| 5 Ökonomische Aspekte | | |
|--|--|--|
| Aufwand technische Infrastruktur | | |
| Verkehrerschließung | Äußere Erschließung vorhanden und intakt | |
| Ver- und Entsorgung | Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Tobelstraße“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden | |
| | Anschluss evtl. in Richtung Ginsterweg möglich, kein Trennsystem vorhanden, Fläche nicht im AKP berücksichtigt | |
| Außengebietswasser | nein | |
| Energetische Versorgung | | |
| Erschließung mit (Erd-) Gas | möglich | |
| Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz) | Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme nicht möglich und aufgrund der geringen Größe unwirtschaftlich. Sollten sich die Rahmenbedingungen der Umgebung ändern, ist eine Erschließung nochmals zu prüfen. | |
| Nutzung regenerativer Energien | Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen. | |
| Passive und aktive Solarenergienutzung | Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen. | |

| 6 Mobilität | | |
|---|---|--|
| Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz | Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich geringem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 150 Wege/ Werktag). | |
| Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV | Erschließung über Herstellung einer direkten Anbindung zur Schönblickstraße (K 1205). | |
| Anbindung an den ÖPNV | Entfernung zur Haltestelle Bahn Bahnhof Ötlingen 800 m / Takt: halbstündig / 8 Linien | |
| Anbindung an Fuß- und Radwegenetz | Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, Fußweg vorhanden | |

7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

- ▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur
- ▲ verkehrliche Abwicklung

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ Wirtschaftlichkeit der Erschließung in Abhängigkeit von Größe und Dichte
- ▼ Entfernung zum ÖPNV

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als bedingt empfehlenswert eingestuft.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Verlust von Hausgärten

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

mittleres Konfliktpotenzial

Direkt angrenzend befindet sich das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (7323-441). Im Rahmen weiterer Verfahren wäre zwingend eine Natura2000-Vorprüfung bezogen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes zu erstellen.

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen

Konfliktauslösende Restriktion

- ▼ keine

Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung

- Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption
- Erhalt wertvoller Einzelbäume und Gehölzbestände, Durchgrünung des Baugebiets

Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung

- Eigentumssituation (ausschließlich städtisch) lässt auf eine schnelle Realisierung schließen
- Topographie und Flächenzuschnitt erschweren eine gute Erschließung und bauliche Struktur

Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung

- mittleres Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

8 Gesamtbewertung der Fläche**II**

Fläche wird nur bedingt zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.

Stand 25.11.2022

Fläche Kirchheim / Teck – Ötlingen Ö-07b

Baufläche „Tobel“

| 0 Grundinformationen | |
|---|---|
| Stadt / Gemeinde / Stadtteil | Ötlingen |
| Flächengröße | 25.531 m ² - 2,6 ha |
| Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE | <p>Nachverdichtungspotenzial der lockeren Bebauung</p> <p>Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 210 EW zu rechnen.</p> <p>Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 100 WE zu rechnen.</p> <p>Es ist faktisch aufgrund der bereits bestehenden Bestandsbebauung mit einer geringeren Quantität zu rechnen.</p> |
| Beabsichtigte Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Bisherige Widmung FNP | Wohnbaufläche |



| | |
|---|---|
| Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext | Die Fläche befindet stellt den nördlichsten Siedlungsraum im Innenbereich in Ötlingen an den Streuobstwiesen dar. |
| Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand | Die Fläche grenzt direkt an das Siedlungsgebiet in der nördlichen Hälfte Ötlingens an. Da diese Fläche bereits bebaut ist, kann von einer integrierten Lage ausgegangen werden. |
| Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche | Die nördliche Umgebungshälfte der Fläche besteht aus Streuobstwiesen in Hanglage. Die Südliche Umgebungshälfte dagegen besteht aus einem Siedlungsgebiet. Im Westen grenzt die Schönblickstraße in Richtung K1205 direkt an die Fläche an. Die Fläche selbst ist bereits bebaut durch vorwiegend Einfamilienhäusern in der Süd-West-Ecke der Fläche stehen zwei unbebaute Kleinflächen zu Verfügung. <i>Direkt angrenzend befindet sich das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (7323-441). Im Rahmen weiterer Verfahren wäre zwingend eine Natura2000-Vorprüfung, bezogen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes, zu erstellen.</i> <i>Zu beachten sind das geschützte Biotop „Hecken an der Schönblickstraße, Ötlingen“ (173221161500) und das flächenhafte Naturdenkmal „Gehölzstreifen im Gewinn Käferwald“ (20/29).</i> |
| Topografische Lage | Ebenes Gebiet in einer leichten Tallage |
| Naturräumliche Gliederung / Geologie | Schwäbisches Keuper-Lias-Land |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur | Ausschließlich privat, lediglich Wege städtisch, mindestens ein Eigentümer |

| Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten | | | |
|--|--|------|---|
| ja | | nein | Fläche ist bereits im FNP enthalten. Für Nachverdichtung ist Bebauungsplan zu entwickeln unter Beachtung des angrenzenden Vogelschutzgebietes und der geschützten Biotope. |

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| 1 Gesamtbewertung der Fläche | VI |
| Fläche bleibt im FNP enthalten. | |

Fläche Kirchheim / Teck – Ötlingen Ö-08

Baufläche „Wurmäcker“

| 0 Grundinformationen | |
|---|--|
| Stadt / Gemeinde / Stadtteil | Ötlingen |
| Flächengröße | 19.626 m ² - 2,0 ha |
| Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE | Wohnbauliche Erweiterung Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 160 EW zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 75 WE zu rechnen. |
| Beabsichtigte Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Bisherige Widmung FNP | Fläche für die Landwirtschaft |



| | |
|---|---|
| Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext | Die Fläche befindet sich im Außenbereich am Ortsrand im Nord-Westen Ötlingens. |
| Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand | Man kann hier von einer integrierten Lage ausgehen; im Süden grenzt ein Wohngebiet direkt an. Nördlich befindet sich das Naherholungsgebiet mit Streuobstwiesen. |
| Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche | Die Fläche wird nördlich lediglich von Streuobstwiesen umgeben; südlich dagegen grenzen direkt Mehrfamilienhäuser- und Reihenhäuser an. Die Lage befindet sich am Ortsrand und die Fläche selbst ist größtenteils unbebaut und besteht aus einem Ackerfeld, einer Streuobstwiese sowie Beetland und wenigen Hütten. Die Süd-Ost-Ecke, welche an die Fläche grenzt, besteht aus wenigen Wohngebäuden, sodass eine integrierte Nachverdichtung möglich ist. |
| Topografische Lage | Meist ebenes Gebiet mit leichter Steigung in Richtung Nord-West |
| Naturräumliche Gliederung / Geologie | Schwäbisches Keuper-Lias-Land |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur | Ausschließlich privat, mehrere Eigentümer |

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten

| | | | |
|----|--|------|--|
| ja | | nein | |
|----|--|------|--|

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben

| | | |
|---|--|--|
| Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz | Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: ja FFH- und Vogelschutzgebiet: ja, Vogelschutzgebiet Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein | |
| Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) | Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein | |
| Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.) | Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein | |
| Gesetzlich geschützte Biotope | keine | |
| Denkmalschutz | nein | |

| 2 Sonstige Zielvorgaben | |
|---|---|
| Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze | Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (südlicher Rand), Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft |
| Flurbilanz | Flächenbilanzkarte Vorrangfläche II Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II |
| Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung) | --- |
| Altlasten | keine Hinweise auf Altlasten |
| Immissionsschutzrechtliche Aspekte | Keine Vorbelastung – Lärmpegel 50 dB (A) tags |
| Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund | Biotopverbund mittlerer Standort (Kernfläche, Kernraum) |
| Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen | --- |
| Sonstiges | Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial wird als mitteln eingeschätzt. Eine kleine Teilfläche ist als magere Flachlandmähwiese (dem FFH-Lebensraumtyp magere Flachlandmähwiesen 6510 zuzuordnen) kartiert und gemäß § 19 BNatSchG geschützt. Eingriffe in diese Lebensräume sind gemäß § 19 BNatSchG in Verbindung mit dem USchadG in gleicher Art und gleichem Umfang auszugleichen. Die Erheblichkeit des Eingriffs ist dabei im Rahmen einer Umweltschadensprüfung festzustellen. |

3 Gesamtbewertung der Fläche**IV**

Aufgrund übergeordneter Restriktionen und sonstiger Zielvorgaben ist eine Entwicklung erschwert.
Fläche wird nicht weiter betrachtet.

Stand 25.11.2022

Fläche Kirchheim / Teck – Ötlingen Ö-09

Baufläche „In der Warth“

| 0 Grundinformationen | |
|---|---|
| Stadt / Gemeinde / Stadtteil | Ötlingen |
| Flächengröße | 96.168 m ² - 9,6 ha |
| Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE | Nachverdichtung und energetische Sanierung des Wohnbaugebietes aus den 1970er Jahren Durch Nachverdichtung soll der regionalplanerische Ansatz von 80 EW/ha angestrebt werden. |
| Beabsichtigte Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Bisherige Widmung FNP | Wohnbaufläche |



| | |
|---|--|
| Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext | Die Fläche liegt im Innenbereich nord-östlich Ötlingens. |
| Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand | Die Fläche befindet sich bereits in einem Siedlungsgebiet, welches am südlichen Rand dicht bebaut ist. Man kann von einer integrierten Lage ausgehen. |
| Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche | Die Fläche ist selbst bebaut mit Wohngebäuden in Form von Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern und wird im Osten von Individualbebauung aus Einfamilienhäusern angegrenzt. Im Süden grenzen vorwiegend Reihenhäuser an. Im Norden befinden sich Streuobstwiesen. Die Fläche selbst befindet sich im Innenbereich mit einem Nachverdichtungspotenzial. Die Lauter verläuft an der südlichen Grenze der Fläche. |
| Topografische Lage | Ebenes Gebiet |
| Naturräumliche Gliederung / Geologie | Schwäbisches Keuper-Lias-Land |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur | überwiegend privat, teilweise städtisch, mindestens ein Eigentümer |

| Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten | | | |
|---|--|------|--|
| ja | | nein | Fläche ist bereits im FNP enthalten. Für Nachverdichtung ist Bebauungsplan zu entwickeln. |

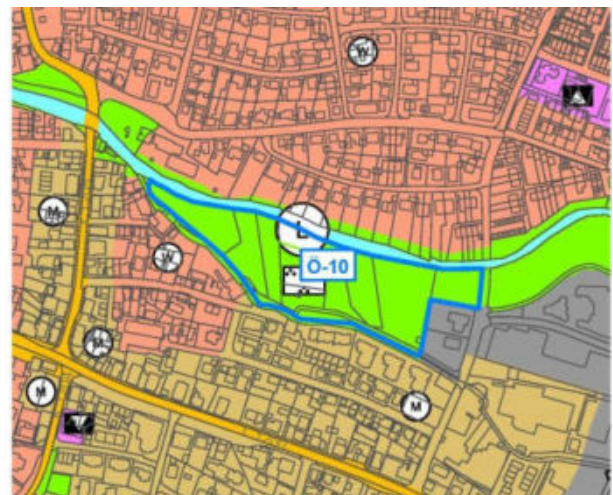
| | |
|-------------------------------------|-----------|
| 1 Gesamtbewertung der Fläche | VI |
| Fläche bleibt im FNP enthalten. | |

Stand 04.05.2021

Fläche Kirchheim / Teck – Ötlingen Ö-10

Baufläche „Mühlwiesen“

| 0 Grundinformationen | |
|---|---|
| Stadt / Gemeinde / Stadtteil | Ötlingen |
| Flächengröße | 24.605 m ² -2,5 ha |
| Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE | Bebauung der Fläche Mühlwiesen prüfen Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 200 EW zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 95 WE zu rechnen. |
| Beabsichtigte Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Bisherige Widmung FNP | Grünfläche - Parkanlage |



| | |
|---|---|
| Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext | Die Fläche befindet sich im östlichen Teil Ötlingens im Westen des Fabrikgeländes. |
| Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand | Die Fläche liegt in integrierbarer Lage zwischen zwei Siedlungshälften Ötlingens. |
| Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche | Umgeben wird die Fläche von Wohngebieten aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbauung, wobei die im Norden angrenzende Siedlung durch die Lauter separiert wird. Im Osten innerhalb der Fläche liegt ein stehendes Gewässer, welches der Wasserrückhaltung dient. Die Fläche besteht zum Großteil aus Wiesen und Baumbeständen, welche hauptsächlich im Norden angrenzen. Außerdem sind vereinzelte Kleingärten mit Beetflächen innerhalb der Fläche vorhanden. |
| Topografische Lage | Ebenes Gebiet |
| Naturräumliche Gliederung / Geologie | Schwäbisches Keuper-Lias-Land |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur | überwiegend privat, teilweise städtisch mehrere Eigentümer |

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten

| | | | |
|----|--|------|--|
| ja | | nein | |
|----|--|------|--|

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben

| | | |
|---|--|--|
| Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz | Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein | |
| Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) | Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: ja (HQ100) | |
| Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.) | Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein | |
| Gesetzlich geschützte Biotope | keine | |
| Denkmalschutz | Ja, die Fläche grenzt unmittelbar an das Kulturdenkmal bzw. den archäologischen Prüffall: Ehemalige Mühle mit Vorgängerbauten (§ 2 DSchG), 4M Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortskern Ötlingen (Prüffall), 1M | |

| 2 Sonstige Zielvorgaben | |
|---|---|
| Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze | Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet |
| Flurbilanz | Flächenbilanzkarte Vorrangfläche I Wirtschaftsfunktionskarte keine Aussage |
| Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung) | --- |
| Altlasten | keine Hinweise auf Altlasten |
| Immissionsschutzrechtliche Aspekte | Keine Vorbelastung – Lärmpegel 50 dB (A) tags |
| Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund | Biotopverbund mittlerer Standort (Kernraum) |
| Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen | Fläche ist nicht Bestandteil des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Ötlingen“, jedoch werden im Sanierungskonzept Aussagen zur angrenzenden Fläche getätigt. Die Fläche ist als Mehrgenerationen Freizeitgelände Lauteraue dargestellt. |
| Sonstiges | Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial wird als mittel eingeschätzt. <i>Archäologische Funde und Befunde zur spätmittelalterlich bezeugten Mühle und die bis in frühmittelalterliche Zeit zurückreichende Siedlung sind auch in den angrenzenden Bereichen je nach Umfang der dortigen Planung zu erwarten bzw. nicht auszuschließen. Die Wohnbaufläche soll laut der vorliegenden Flächennutzungsplanung nicht weiterverfolgt werden. Sollte die Fläche oder Teilbereiche, die im Umfeld des Kulturdenkmals bzw. Prüffalls liegen nochmals aufgegriffen werden, ist eine erneute frühzeitige Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege erforderlich.</i> |

3 Gesamtbewertung der Fläche**IV**

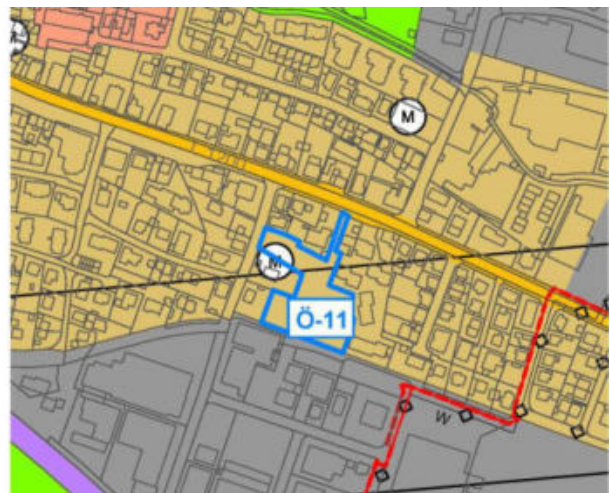
Aufgrund übergeordneter Restriktionen und sonstiger Zielvorgaben ist eine Entwicklung erschwert.
Fläche wird nicht weiter betrachtet.

Stand 05.12.2022

Fläche Kirchheim / Teck – Ötlingen Ö-11

Baufläche „Östlich der Wielandstraße“

| 0 Grundinformationen | |
|---|---|
| Stadt / Gemeinde / Stadtteil | Ötlingen |
| Flächengröße | 5.102 m ² - 0,5 ha |
| Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE | Nachverdichtungspotenzial im Bereich zwischen Gewerbe und Wohnen Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 40 EW zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 20 WE zu rechnen. |
| Beabsichtigte Nutzungsart | Gemischte Baufläche |
| Bisherige Widmung FNP | Gemischte Baufläche |



| | |
|---|--|
| Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext | Die Fläche befindet sich im Innenbereich im süd-östlichen Siedlungsbereich in Ötlingen. |
| Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand | Die Fläche befindet sich zwischen zwei Wohngebieten in integrierbarer Lage. |
| Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche | <p>Die Fläche liegt zwischen zwei Wohnbereichen bestehend aus Einfamilienhäusern, an welchem südlich ein Mischgebiet aus Fabrikgelände mit Lagestätten und Gewerbegebäuden sowie Wohnhäusern angrenzt.</p> <p>Hier besteht Nachverdichtungspotenzial, da die Fläche in integrierbarer Lage liegt. Die Fläche selbst ist eine kleine Grünfläche mit Baumbeständen im nördlichen Teil, wo auch die L1200 angrenzt.</p> <p>Die Fläche umfasst Teile des Kulturdenkmals: Hallstatt- und frühlatènezeitliche Siedlungsreste, Römisches Siedlungsareal (§ 2 DSchG), 5 <i>Bei Bauarbeiten wurde mehrfach römisches Mauerwerk sowie auch hallstattzeitliche und frühlatènezeitliche Siedlungsbefunde aufgefunden. Weitere Archäologische Funde und Befunde, Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG, sind innerhalb der ausgewiesenen Denkmalfläche zu erwarten. Eine frühzeitige Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege ist bei weiteren Planungen, die im Zuge der vorgesehenen Nachverdichtung erfolgen sollen, erforderlich. Mit archäologischen Untersuchungen und wissenschaftlichen Ausgrabungen, die durch den Vorhabenträger zu finanzieren sind und grundsätzlich länger Zeit in Anspruch nehmen können, ist im Vorfeld jeglicher Planungen zu rechnen.</i></p> |
| Topografische Lage | Ebenes Gebiet |
| Naturräumliche Gliederung / Geologie | Schwäbisches Keuper-Lias-Land |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur | Ausschließlich privat, ein Eigentümer |

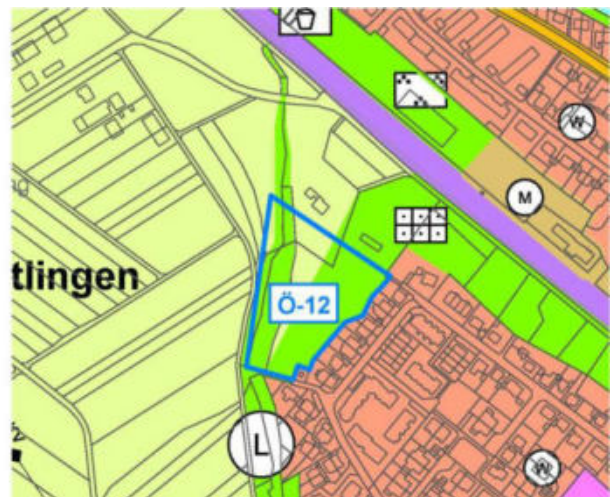
| Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten | | | |
|--|--|------|---|
| ja | | nein | Fläche ist als Mischbaufläche bereits im FNP enthalten. Für Nachverdichtung ist Bebauungsplan zu entwickeln. |

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| 1 Gesamtbewertung der Fläche | VI |
| Fläche bleibt im FNP enthalten. | |

Fläche Kirchheim / Teck – Ötlingen Ö-12

Baufläche „Berg-West“

| 0 Grundinformationen | |
|---|--|
| Stadt / Gemeinde / Stadtteil | Ötlingen |
| Flächengröße | 11.166 m ² -1,1 ha |
| Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE | Erweiterung des Quartiers Berg-West Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 90 EW zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 45 WE zu rechnen. |
| Beabsichtigte Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Bisherige Widmung FNP | Grünfläche - Dauerkleingärtner |



| | |
|---|---|
| Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext | Die Fläche liegt im Westen Ötlingens nahe der Bahnstrecke an der südwestlichen Siedlungsecke am Ortsrand im Außenbereich. |
| Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand | Die Fläche grenzt direkt an die nord-westliche Seite der Siedlung in Ötlingen an und liegt in integrierbarer Lage. |
| Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche | Im Osten befindet sich die Südwest-Siedlung in Ötlingen in angrenzender Lage bestehend aus einem Wohngebiet von Reihenhausbebauung. Im Nord-Osten befindet sich die Bahnstrecke in 100 Meter Entfernung. Die Fläche wird in der nördlichen bis süd-westlichen Umrandung landwirtschaftlich genutzt; sie selbst besteht aus einer Streuobstwiese mit östlichen Baumwänden zur Trennung der Fläche vom Siedlungsgebiet. Am westlichen Rand der Fläche verläuft der Dupiggraben. |
| Topografische Lage | Ebenes Gebiet |
| Naturräumliche Gliederung / Geologie | Schwäbisches Keuper-Lias-Land |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur | überwiegend städtisch, teilweise privat mehrere Eigentümer |

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten

| | | | |
|----|--|------|--|
| ja | | nein | |
|----|--|------|--|

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben

| | | |
|---|--|--|
| Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz | Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein | |
| Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) | Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: ja; HQ100 am westlichen Rand | |
| Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.) | Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein | |
| Gesetzlich geschützte Biotope | Ja, Feldhecken und Erlen-Eschen- und Weichholzaunenwald | |
| Denkmalschutz | Ja, die Fläche grenzt unmittelbar an das Kulturdenkmal: Siedlung der Bandkeramik und Hallstattzeit (§ 2 DSchG), 4 | |

| 2 Sonstige Zielvorgaben | |
|---|---|
| Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze | Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege |
| Flurbilanz | Flächenbilanzkarte Vorrangfläche II Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur I |
| Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung) | --- |
| Altlasten | keine Hinweise auf Altlasten |
| Immissionsschutzrechtliche Aspekte | Landwirtschaftliche Randeinwirkungen sowie akuter Schienenlärm Keine Vorbelastung – Lärmpegel 55 dB (A) tags Ein Heranrücken von Wohnbebauung an bestehende landwirtschaftliche Flächen ist aus Gründen des Immissionsschutzes zu bedenken. |
| Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund | Biotopverbund feuchter Standort (Kernfläche, Kernraum und Suchraum am westlichen Rand der Fläche) |
| Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen | --- |
| Sonstiges | --- |

| 3 Umweltbelange | |
|---|---|
| Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung | → Konfliktpotenzial |
| | <u>Auswirkungen</u> Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland) und Streuobstflächen <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> <u>Ergebnis</u> Landwirtschaftliche Nutzflächen sind grundsätzlich von Bedeutung für die Bevölkerung → Mittleres Konfliktpotenzial |
| Auswirkungen auf die Fläche | → Konfliktpotenzial |
| | <u>Auswirkungen</u> Inanspruchnahme einer etwa 1,1 ha großen, bisher unversiegelten Fläche. Der Bereich grenzt an bestehende Siedlungsbereiche an und wird im Westen begrenzt durch den Dupiggraben. Es entstehen somit keine weiteren Baulücken. Eine Erschließung ist über den im Südosten angrenzenden Siedlungsbereich möglich; hierfür müssen keine weiteren Flächen zerschnitten werden. |

| | |
|--|--|
| | <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE</p> <p><u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial</p> |
| <p>Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt</p> | <p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> <i>Biotope und Biologische Vielfalt</i> Gegenüber dem tatsächlichen Bestand Verlust von Wiesen- und Streuobstbereichen, teils mit alten, wertgebenden Bäumen. Außerdem Verlust eines Zuflusses des Dupiggrabens möglich, sowie Tangierung der beiden geschützten Offenlandbiotope „Bachabschnitte südwestlich von Ötlingen“ und „Feldgehölz gegenüber des Ötlinger Bahnhofs“ möglich. Aktuell ist der Bereich im FNP als Grünfläche (Dauerkleingärtner) ausgewiesen. Demgegenüber findet durch die vorgesehene Nutzung als Wohnbaufläche je nach Ausführung ein Verlust wertvoller vorhandener Strukturen statt. Die im Bestand hohe Biodiversität (Gewässer, Grünland, Streuobst) ginge dadurch verloren.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt wertvoller Einzelbäume und Gehölzbestände sowie der bestehenden Gewässer mit deren Randstrukturen. Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken</p> <p><u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial da bereits Ausweisung als Dauerkleingärten</p> <p>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</p> <p>Amphibien: Vorkommen an Gräben nicht ausgeschlossen Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen Vögel: Potenzielle Habitate für Baumfreibrüter, Gebüschbrüter und Höhlenbrüter Zauneidechsen: Vorkommen nicht ausgeschlossen</p> <p><u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial</p> |
| <p>Auswirkungen auf Boden</p> | <p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Im Bestand liegen Pseudovergleyte- und Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehm vor. Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist unversiegelt.</p> |

| | |
|---|--|
| | <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Hohes Konfliktpotenzial</p> |
| Auswirkungen auf Wasser | <p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Der Bereich liegt innerhalb der Angulatensandstein-Formation (Grundwassergeringleiter), darüber eine Deckschicht aus Lößsediment mit einer sehr geringen bis fehlender Porendurchlässigkeit. Der Bereich ist damit von geringer Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial gegenüber Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Verringerung der Grundwasserneubildung und Schadstoffeintrag</p> |
| Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch) | <p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Freilandklimatop mit angrenzendem Gartenstadtklimatop, Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität und Funktionen als Kaltluftproduktions- und Sammelgebiet. Lage im Bereich eines teilweise siedlungsrelevanten Hangabwindes mit flächenhaftem Kaltluftabfluss in Richtung des Siedlungsgebiets im Nordenosten. Klimaaktivität geht durch Überbauung und Versiegelung verloren.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets</p> <p><u>Ergebnis</u> Aufgrund der topographischen Lage und des Handabwindes mittleres Konfliktpotential</p> |
| Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion | <p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege für Spaziergänger und Jogger. Das Gebiet selbst ist durch die Bestandsbäume nicht einsehbar.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Erhalt der Bestandsbäume, Dachbegrünung, Durchgrünung des</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | Baugebiets, landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes | |
| | <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotential | |
| Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter | → <i>Konfliktpotenzial</i> | |
| | <u>Auswirkungen</u> Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen. <i>Zu der durch archäologische Funde und Befunde belegten bandkeramischen und hallstattzeitlichen Siedlung sind auch im unmittelbar angrenzenden Umfeld weitere Funde und Befunde nicht auszuschließen.</i> <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> <i>Auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG wird daher ausdrücklich hingewiesen.</i> <u>Ergebnis</u> Nach aktuellem Kenntnisstand <i>geringes mittleres</i> Konfliktpotenzial | |
| Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen | → Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt ¹ | |
| | <u>Störfallbetriebe:</u> → Konfliktpotenzial | |
| | Keine in näherer Umgebung | |
| | <u>Hochwasser:</u> → Konfliktpotenzial | |
| | Derzeit keine Konflikte erkennbar | |
| | <u>Erdbeben:</u> → Konfliktpotenzial | |
| | Erdbebenzone 0 | |
| Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plan-gebieten | Überbauung trägt zur allgemein steigenden Inanspruchnahme von Freiflächen und damit zu Verstärkung der Auswirkungen des Klimawandels bei. | |

¹ Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

| 4 Soziale Aspekte | | |
|--|---|--|
| Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius) | Bonus-Markt, Lidl, Apotheke, Bäcker, Metzger | |
| Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur | → Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen Städtischer Kindergarten Uracher 650m, Halden C+ D 1000 m | |
| | → Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Eduard-Mörrike-GHS Kirchheim-Ötlingen 1000 m, Waldorfschule 1600 m | |
| | → Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch | |
| Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen | Es ist faktisch aufgrund der bereits bestehenden Bestandsbebauung mit einer geringeren Quantität zu rechnen. Eine Eignung für die Option preiswertes Wohnen wird eher nicht gesehen. | |
| Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil | Weiterbauen der Struktur aus dem Umfeld | |

| 5 Ökonomische Aspekte | | |
|--|--|--|
| Aufwand technische Infrastruktur | | |
| Verkehrerschließung | Äußere Erschließung vorhanden und intakt | |
| Ver- und Entsorgung | Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Hohe Straße“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden | |
| | Anschluss in Richtung "Metzinger Straße", nächster Vorfluter Dupiggraben, kein Trennsystem vorhanden, Fläche nicht im AKP berücksichtigt | |
| Außengebietswasser | Zu berücksichtigen | |
| Energetische Versorgung | | |
| Erschließung mit (Erd-) Gas | möglich | |
| Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz) | Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich, aber technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit muss in Abhängigkeit zur konkreten Erschließung geprüft werden. | |
| Nutzung regenerativer Energien | Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen. | |

| | | |
|--|--|--|
| Passive und aktive Solarenergienutzung | Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen. | |
|--|--|--|

| 6 Mobilität | | |
|---|--|--|
| Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz | Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich geringem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 300 Wege/ Werktag). Im Fall zusammenhängender Gebietsentwicklungen (Ö-04, Ö-05, Ö-06, Ö-12, Ö-13) ist eine vertiefte Betrachtung sich ggf. überlagernder verkehrlicher Wirkungen erforderlich. | |
| Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV | Keine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Erschließung über die Straßen Zum Hinteren Berg und Zum Rübholz mit Anbindung zur Lindorfer Straße (K 1204) durch Wohngebiet aufgrund geringer Gebietsgröße verträglich. | |
| Anbindung an den ÖPNV | Entfernung zur Haltestelle Bus/Bahn Bahnhof Ötlingen 230 m / Takt: halbstündig / 8 Linien | |
| Anbindung an Fuß- und Radwegenetz | Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, Fußweg vorhanden | |

7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

- ▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur
- ▲ verkehrliche Abwicklung

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ Wirtschaftlichkeit der Erschließung in Abhängigkeit von Größe und Dichte

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als bedingt empfehlenswert eingestuft.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland) und Streuobstflächen
- ▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung
- ▼ Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
- ▼ Klimaaktivität geht durch Überbauung und Versiegelung verloren.

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Mittleres Konfliktpotenzial

Zu beachten sind die geschützten Biotop „Feldgehölz gegenüber des Ötlinger Bahnhofs“ (173221161524) und „Bachabschnitte südwestlich von Ötlingen“ (173221161523). Aufgrund heranrückender Bebauung könnte der Schutzstatus verloren gehen, sodass ein Ausgleich geschaffen werden müsste. Laut Kartierungsanleitung für Offenlandbiotop, wie Feldgehölze und Feldhecken, werden diese nur außerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs kartiert. Unbebaute Flächen im Siedlungsbereich gehören aber dann zu einem Kartierungsgebiet, wenn sie über zwei Hektar groß sind, den Bebauungszusammenhang deutlich unterbrechen und nicht intensiv gärtnerisch oder als Sportanlage genutzt werden.

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen

Konfliktauslösende Restriktion

- ▼ ja; HQ100 am westlichen Rand

| | |
|--|-----------|
| Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption • Erhalt wertvoller Einzelbäume und Gehölzbestände sowie der bestehenden Gewässer mit deren Randstrukturen • Durchgrünung des Baugebiets | |
| Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Nur wenige Eigentümer (Stadt ist auch schon Eigentümer) lässt auf eine zügigere Realisierung schließen | |
| Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Mittleres Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen | |
| 8 Gesamtbewertung der Fläche | II |
| Fläche wird nur bedingt zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen. | |

Stand 05.12.2022

Fläche Kirchheim / Teck – Ötlingen Ö-13

Baufläche „Berg-Ost Süd“

| 0 Grundinformationen | |
|---|---|
| Stadt / Gemeinde / Stadtteil | Ötlingen |
| Flächengröße | 67.572 m ² - 6,8 ha |
| Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE | <p>Gewerbliche Entwicklung in Richtung Autobahn anstreben, die dann auch lärmmindert auf das Neubaugebiet Berg-Ost wirkt.</p> <p>Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung.</p> <p>Vorstellbar ist ein differenziertes Angebot, jedoch auf Grund der Nähe zur Autobahn mit größeren Einheiten zu reagieren.</p> |
| Beabsichtigte Nutzungsart | Gewerbliche Baufläche |
| Bisherige Widmung FNP | Fläche für die Landwirtschaft |



| | |
|---|--|
| Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext | Die Fläche befindet sich im Süden Ötlingens angrenzend zur A8 im landwirtschaftlichen Gebiet im Außenbereich nahe Lindorf. |
| Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand | Süd-westlich grenzt die Gemeinde Lindorf an und wird lediglich durch den Abstand des Autobahnstreifens getrennt. Die Fläche liegt in isolierter Lage in einem Landwirtschaftsgebiet. |
| Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche | Die Fläche besteht aus zwei Ackerfeldern mit asphaltierter Erschließung im Westen, Norden und Süden. Umgeben wird die Fläche selbst von weiteren Ackerfeldern. Lediglich im Süden grenzt die Autobahn an. Die Lage ist im Außenbereich des Ortsausgangs. |
| Topografische Lage | Leichte Hanglage in Richtung Süd-West |
| Naturräumliche Gliederung / Geologie | Schwäbisches Keuper-Lias-Land |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur | überwiegend privat, teilweise städtisch, mehrere Eigentümer |

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten

| | | | |
|----|--|------|--|
| ja | | nein | |
|----|--|------|--|

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben

| | | |
|---|--|--|
| Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz | Naturschutzgebiet nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein | |
| Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) | Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein | |
| Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.) | Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein | |
| Gesetzlich geschützte Biotope | Ja, Hecken (lediglich am Süd-West-Rand) | |
| Denkmalschutz | Ja, die Fläche umfasst im nördlichen Bereich Teile des Kulturdenkmals: Mittelneolithische Siedlung (§ 2 DSchG), 12 | |

| 2 Sonstige Zielvorgaben | |
|---|--|
| Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze | Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Umspannwerk |
| Flurbilanz | Flächenbilanzkarte Vorrangfläche I Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur I |
| Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung) | --- |
| Altlasten | keine Hinweise auf Altlasten |
| Immissionsschutzrechtliche Aspekte | Autobahnlärm Vorbelastung vorhanden – Lärmpegel 65-85 dB (A) tags (85 dB am südlichen Rand) |
| Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund | Keine Betroffenheit |
| Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen | --- |
| Sonstiges | --- |

| 3 Umweltbelange | |
|---|--|
| Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung | → Konfliktpotenzial |
| | <u>Auswirkungen</u> Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die der Nahrungsmittelproduktion dienen. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft <u>Ergebnis</u> Landwirtschaftliche Nutzflächen sind grundsätzlich von Bedeutung für die Bevölkerung |
| Auswirkungen auf die Fläche | → Konfliktpotenzial |
| | <u>Auswirkungen</u> Erschließung kann über die K1204 ohne große Flächenverluste umgesetzt werden. Es entsteht keine weitere Zerschneidung der Landschaft durch die Erschließung; das Vorhaben ist mit etwa 6,8 ha verhältnismäßig großflächig. Durch eine Ausweisung der Gewerbefläche entstehen in Richtung Zähringer Straße und dem Siedlungsrand Ötlingens „Restbereiche“, deren zukünftige Überbauung durch das Vorhaben begünstigt würde. Dies würde einen hohen Folgeflächenbedarf mit sich bringen. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge und mehrstöckige Bebau- |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>ung für möglichst viel nutzbare Gewerbefläche, Abschließende Ausgestaltung des Siedlungsrandes</p> <p><u>Ergebnis</u> Mit ca. 6,8 ha verhältnismäßig großflächiger Bereich, zusätzlich Schaffung von „Baulücken“ → hohes Konfliktpotenzial</p> | |
| <p>Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt</p> | <p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> <i>Biotope und biologische Vielfalt</i> Verlust großer Ackerschläge mit geringer biologischer Vielfalt. Das im Südwesten angrenzende geschützte Offenlandbiotop (Hecken auf Straßenböschung südlich Lindorf) kann durch eine angrenzende Bebauung direkt beeinträchtigt werden, sowie potenziell den Schutzstatus als Offenlandbiotop verlieren, wenn eine Lage in der Freien Landschaft nicht mehr gegeben ist.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken</p> <p><u>Ergebnis</u> Aufgrund überwiegender Nutzung als Acker, der jedoch potenziellen Betroffenheit eines Offenlandbiotops mittleres Konfliktpotenzial</p> | <p>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</p> <p>Vögel: Potenzielle Habitate für Freilandbrüter (Aufgrund angrenzender Gehölzstrukturen jedoch eher unwahrscheinlich) Zauneidechsen: Vorkommen an Wegrändern und an Straßenböschung nicht auszuschließen</p> <p><u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial</p> |
| <p>Auswirkungen auf Boden</p> | <p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Im Bestand liegen Pseudovergleyte- und Pseudogley-Parabraunerden aus Lösslehm vor. Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist unversiegelt.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Hohes Konfliktpotenzial</p> | |

| | | |
|---|---|--|
| Auswirkungen auf Wasser | → Konfliktpotenzial | |
| | <p><u>Auswirkungen</u> Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Der Bereich liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation (Grundwassergeringleiter) mit einer Deckschicht aus Lößsediment mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit. Der Bereich ist damit von geringer Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Aufgrund großflächiger Versiegelungen bisher unversiegelter Bereiche mit geringer Empfindlichkeit mittleres Konfliktpotenzial</p> | |
| Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch) | → Konfliktpotenzial | |
| | <p><u>Auswirkungen</u> Der Bereich ist Teil eines Freilandklimatops und stellt eine Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität und Funktionen als Kaltluftproduktions- und Sammelgebiet dar. Im Süden wird ein kleiner Teil negativ durch die angrenzende Autobahn beeinflusst. Durch die Nutzung als Gewerbegebiet gehen die Funktionen für den Klima- und Lufthaushalt verloren</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust einer großen klimaaktiven Freifläche. Die Bedeutung der Fläche ist auch im Hinblick auf die durch den Klimawandel steigende Hitzebelastung im Sommer zu betrachten → hohes Konfliktpotenzial</p> | |
| Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion | → Konfliktpotenzial | |
| | <p><u>Auswirkungen</u> Verlust einer siedlungsnahen, jedoch strukturarmen Freifläche und Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege. Der Bereich ist durch die A8 bereits vorbelastet, wenig vielfältig und von geringer Eigenart sowie Schönheit. Von allen Seiten jedoch gut einsehbar. Erholungsnutzung durch Spaziergänger / Jogger auf den angrenzenden Wegen, ansonsten keine Erholungsfunktionen.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> gute Durchgrünung des Baugebiets sowie landschaftsgerechte Eingrünung</p> <p><u>Ergebnis</u> Aufgrund der Vorbelastungen und der gegebenen Nutzung, der jedoch guten Einsehbarkeit und Siedlungsnähe mittleres Konfliktpotenzial</p> | |

| | | |
|---|--|--|
| Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter | → <i>Konfliktpotenzial</i> | |
| | <p><u>Auswirkungen</u> Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen.</p> <p><i>Lesefunde und Luftbildbefunde verweisen auf eine mittelneolithische Siedlung. Archäologische Funde und Befunde, Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG, sind im Bereich der ausgewiesenen Denkmalfläche und angrenzenden Bereich zu erwarten bzw. nicht auszuschließen. Am Erhalt von Kulturdenkmalen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.</i></p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> <i>Im Vorfeld jeglicher Erschließungs- und Baumaßnahmen ist mit archäologischen Untersuchungen und ggf. im Anschluss daran wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen.</i></p> <p><u>Ergebnis</u> <i>Denkmale nicht vorhanden, archäologische Funde nicht bekannt. → nach aktuellem Kenntnisstand</i> <i>Geringes mittleres Konfliktpotenzial</i></p> | |
| Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen | → Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt ¹ | |
| | <u>Störfallbetriebe:</u> → Konfliktpotenzial | |
| | Keine in näherer Umgebung | |
| | <u>Hochwasser:</u> → Konfliktpotenzial | |
| | Derzeit keine Konflikte erkennbar | |
| | <u>Erdbeben:</u> → Konfliktpotenzial | |
| | Erdbebenzone 0 | |
| Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plan- gebieten | Vor allem der Flächenverbrauch, die negative Wirkung auf den Klima- und Lufthaushalt sowie der Verlust großer landwirtschaftlicher Nutzflächen können im Zusammenhang mit dem Gebiet K-21 Hägelle zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. | |

¹ Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

| 4 Soziale Aspekte | | |
|--|---|--|
| Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius) | Lindorfer Laden | |
| Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur | → Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen Lindorfer Kindergarten 1000 m | |
| | → Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Eduard-Mörrike-GHS Kirchheim-Ötlingen 700 m Waldorfschule 1800 m | |
| | → Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch | |
| Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen | Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung. Fläche soll gewerblich genutzt werden, daher keine Option für preiswertes Wohnen. | |
| Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil | --- | |

| 5 Ökonomische Aspekte | | |
|--|--|--|
| Aufwand technische Infrastruktur | | |
| Verkehrerschließung | Äußere Erschließung vorhanden und intakt | |
| Ver- und Entsorgung | Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Lindorfer Straße“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden | |
| | Anschluss in Richtung "Lindorfer Straße", nächster Vorfluter Dupiggraben, kein Trennsystem vorhanden, Fläche nicht im AKP berücksichtigt | |
| Außengebietswasser | nein | |
| Energetische Versorgung | | |
| Erschließung mit (Erd-) Gas | möglich | |
| Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz) | Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich, aber technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit muss in Abhängigkeit zur konkreten Erschließung geprüft werden. | |
| Nutzung regenerativer Energien | Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen. | |
| Passive und aktive Solarenergienutzung | Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen. | |

| 6 Mobilität | | |
|---|--|--|
| Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz | Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich mittlerem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial bei Anbindung an Lindorfer Straße (mittleres bis hohes zusätzliches Verkehrsaufkommen, je nach Nutzung). Im Fall zusammenhängender Gebietsentwicklung (Ö-04, Ö-05, Ö-06, Ö-12, Ö-13) ist eine vertiefte Betrachtung sich ggf. überlagernder verkehrlicher Wirkungen erforderlich. | |
| Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV | Herstellung einer Erschließung mit direkter Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Lindorfer Straße, K 1204). | |
| Anbindung an den ÖPNV | Entfernung zur Haltestelle Bus und/oder Bahn: Mörikeschule 600 m / Takt: halbstündig / 6 Linien Bushaltestelle 1100 m / Takt: halbstündig / 8 Linien | |
| Anbindung an Fuß- und Radwegenetz | Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, mit Abstellanlagen Fußweg vorhanden (mit Schulweg) | |

7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

- ▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur
- ▲ lärmintensives Gewerbe in die Nähe der Autobahn

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ verkehrliche Abwicklung
- ▼ Wirtschaftlichkeit der Erschließung in Abhängigkeit von Größe und Dichte

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als nicht empfehlenswert eingestuft.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die der Nahrungsmittelproduktion dienen.
- ▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung
- ▼ Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
- ▼ Verlust einer großen klimaaktiven Freifläche

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Mittleres Konfliktpotenzial

Im Zuge des hohen Flächenverbrauchs muss mit einem großen Bedarf an entsprechenden Ausgleichsflächen gerechnet werden. Eine Bebauung würde die Zerschneidung des Freiraums zwischen Ötlingen und Lindorf fördern und könnte möglicherweise weitere Flächenbedarfe nach sich ziehen.

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen

Konfliktauslösende Restriktion

- ▼ Ja, Hecken (lediglich am Süd-West-Rand)

Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung

- Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption
- Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen, Durchgrünung des Baugebiets
- *Durchführung archäologischer Voruntersuchungen*

Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung

- Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung

Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung

- Geringes Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

8 Gesamtbewertung der Fläche

III

Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan wird kritisch gesehen.

Fläche Kirchheim / Teck – Ötlingen Ö-14

Baufläche „Im Egert“

| 0 Grundinformationen | |
|---|--|
| Stadt / Gemeinde / Stadtteil | Ötlingen |
| Flächengröße | 11.826 m ² - 1,2 ha |
| Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE | Ausweisung als Gewerbe- oder Sonderbaufläche Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung. |
| Beabsichtigte Nutzungsart | Gewerbliche Baufläche oder Sonderbaufläche |
| Bisherige Widmung FNP | Fläche für die Landwirtschaft |



| | |
|---|---|
| Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext | Die Fläche liegt im nördlichsten Bereich Ötlingens nahe der Gemarkung. |
| Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand | Die Lage ist isoliert im Außenbereich und es grenzen keine Siedlungen an. |
| Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche | Die Fläche wird umgeben von Streuobstwiesen und Ackerflächen. Am südlichen Rand grenzt die K1205 an. Die Fläche selbst besteht aus einer Lagerstätte mit Containern, Bodenmaterial und einem Wohnungs- und Betriebsgebäude und befindet sich im Außenbereich in isolierter Lage. |
| Topografische Lage | Meist ebenes Gebiet, leichtes Gefälle in Richtung Nord-West |
| Naturräumliche Gliederung / Geologie | Schwäbisches Keuper-Lias-Land |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur | Ausschließlich privat, mindestens ein Eigentümer |

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten

| | | | |
|----|--|------|--|
| ja | | nein | |
|----|--|------|--|

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben

| | | |
|---|--|--|
| Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz | Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: ja, Vogelschutzgebiet Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein | |
| Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) | Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein | |
| Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.) | Grünzäsur: nein Grünzug: ja Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nein Ergänzungsstandorte: nein | |
| Gesetzlich geschützte Biotope | Ja; Auwald, Binnengewässer, Feldhecke | |
| Denkmalschutz | nein | |

| 2 Sonstige Zielvorgaben | |
|---|--|
| Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze | Regionaler Grünzug (Vorranggebiet), Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, NATURA 2000-Gebiet |
| Flurbilanz | Flächenbilanzkarte keine Aussage Wirtschaftsfunktionskarte keine Aussage |
| Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung) | --- |
| Altlasten | keine Hinweise auf Altlasten |
| Immissionsschutzrechtliche Aspekte | Keine Vorbelastung – Lärmpegel 45 dB (A) tags |
| Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund | Biotopverbund feuchter Standort (Kernraum und Suchraum) |
| Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen | --- |
| Sonstiges | --- |

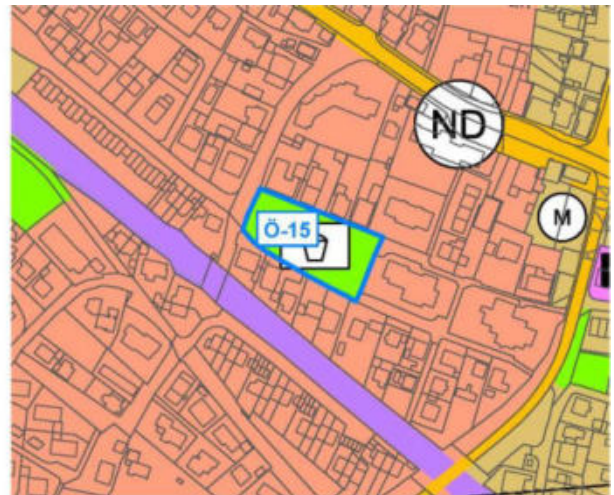
| 3 Gesamtbewertung der Fläche | IV |
|--|-----------|
| <p>Aufgrund übergeordneter Restriktionen und sonstiger Zielvorgaben ist eine Entwicklung erschwert. Fläche wird nicht weiter betrachtet.</p> | |

Stand 25.11.2022

Fläche Kirchheim / Teck – Ötlingen Ö-15

Baufläche „Alter Festplatz Uracher Straße“

| 0 Grundinformationen | |
|---|--|
| Stadt / Gemeinde / Stadtteil | Ötlingen |
| Flächengröße | 3.505 m ² - 0,4 ha |
| Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE | <i>Wohnbauliche Ergänzung und Nachverdichtung im Innenbereich Der städtebauliche Vorentwurf sieht die Möglichkeit für ein bis zwei Mehrfamilienhäuser vor, damit ca. 6 – 12 WE / 13 – 25 EW. Aufgrund aktueller Entwicklungen in der Kinderbildungslandschaft soll die Fläche als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden.</i> |
| Beabsichtigte Nutzungsart | <i>Wohnbaufläche - Fläche für den Gemeinbedarf</i> |
| Bisherige Widmung FNP | Grünfläche - Spielplatz |



| | |
|---|--|
| Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext | Die Fläche liegt im Innenbereich mittig des Stadtteils Ötlingen an der Nordseite der Bahngleise. |
| Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand | Der Abstand zu den nächstangrenzenden Siedlungen ist kaum vorhanden, da die Fläche in integrierbarer Lage direkt an ein Wohngebiet angrenzt. |
| Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche | Die Fläche wird umrandet von Wohngebieten aus Individualwohnbau in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung. Im Osten grenzen der Uracher Kindergarten und das Gemeindehaus an. Die Fläche selbst besteht zur westlichen Hälfte aus einem Parkplatz mit Baumbeständen und zur östlichen Hälfte aus einer Grünfläche. Die Bahngleise sind im Süden 50 Meter entfernt und werden von einer Wohnreihe separiert. |
| Topografische Lage | Ebenes Gebiet |
| Naturräumliche Gliederung / Geologie | Schwäbisches Keuper-Lias-Land |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur | ausschließlich städtisch |

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten

| | | | |
|----|--|------|--|
| ja | | nein | |
|----|--|------|--|

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben

| | | |
|---|--|--|
| Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz | Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein | |
| Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) | Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein | |
| Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.) | Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein | |
| Gesetzlich geschützte Biotope | keine | |
| Denkmalschutz | Ja, die Fläche grenzt an das Kulturdenkmal: Hallstatt- und frühlatènezeitliche Siedlungreste, Römisches Siedlungsareal (§ 2 DSchG), 5 | |

| 2 Sonstige Zielvorgaben | |
|---|---|
| Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze | Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen. |
| Flurbilanz | Flächenbilanzkarte keine Aussage Wirtschaftsfunktionskarte keine Aussage |
| Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung) | --- |
| Altlasten | keine Hinweise auf Altlasten |
| Immissionsschutzrechtliche Aspekte | Keine Vorbelastung – Lärmpegel 55 dB (A) tags <i>Lage in der seitlichen Hindernisfreiheitsfläche der Start- und Landebahn 7/25. Der vorliegenden Planung können keine maximalen Bebauungshöhen entnommen werden. Insoweit ist eine weitergehende Stellungnahme gegenwertig nicht möglich. Eine weitere Stellungnahme ist erst beim Vorliegen einer exakten Planung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahren möglich.</i> |
| Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund | Keine Betroffenheit |
| Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen | Fläche ist Teil des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Ötlingen“. Maßnahme zur Aktivierung der Fläche als „Treff Offenes Spiel“ ist im Sanierungskonzept enthalten. |
| Sonstiges | <i>Am Parkplatz „Uracher Straße“ befindet sich ein Altglascontainer Standort, dieser müsste bei Bebauung verlegt werden.</i> |

| 3 Umweltbelange | |
|---|---|
| Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung | → Konfliktpotenzial |
| | <u>Auswirkungen</u> Verlust von Parkierungsflächen und einem bauleitplanerisch dargestellten Spielplatz <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ersatz des dargestellten Spielplatzes an anderer Stelle möglich <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial |
| Auswirkungen auf die Fläche | → Konfliktpotenzial |
| | <u>Auswirkungen</u> Bezüglich des Schutzguts Fläche stellt das Vorhaben gegenüber der bestehenden Ausweisung im FNP keine nennenswerte Veränderung dar. Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich und |

| | |
|--|---|
| | <p>somit generell um eine günstige Lage bzgl. dem Schutzgut Fläche.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser <i>und Schaffung möglichst vieler WE</i></p> <p><u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial</p> |
| <p>Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt</p> | <p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> <i>Biotope und Biologische Vielfalt:</i> Gegenüber der tatsächlichen bestehenden Nutzung gehen durch eine Überbauung eine Parkplatzfläche, sowie ein Bolzplatz sowie einige teils alte Bäume verloren. Die bestehende Nutzung entspricht weitgehend der bisherigen Ausweisung als Grünfläche (Spielplatz) und ist aufgrund der zahlreich vorhandenen Bäume von mittlerer biologischer Vielfalt.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt möglichst vieler Bestandsbäume, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken</p> <p><u>Ergebnis</u> Je nach Ausführung (Erhalt von Bäumen) geringes bis mittleres Konfliktpotenzial</p> <p>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</p> <p>Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen Vögel: Potenzielle Habitate für Baumfreibrüter und Höhlenbrüter Zauneidechsen: Vorkommen in Randbereichen unwahrscheinlich aber nicht ausgeschlossen</p> <p><u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial</p> |

| | | |
|-------------------------|---|--|
| Auswirkungen auf Boden | <p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Der Bereich ist in Teilen bereits versiegelt und wird dort durch eine Nutzungsänderung nicht zusätzlich beeinträchtigt. In den bisher unversiegelten Bereichen ist teilweise mit Versiegelungen und damit dem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen und teilweise mit einer Veränderung der Böden durch Modellierungen und Abgrabungen zu rechnen. Das Gebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und es liegen keine Bodendaten vor. Es wird aufgrund der bestehenden Nutzung jedoch davon ausgegangen, dass die vorhandenen Böden nur noch Restfunktionen besitzen</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust von Bodenfunktionen bereits vorbelasteter Böden → geringes Konfliktpotenzial</p> | |
| Auswirkungen auf Wasser | <p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Teilweise Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Der Bereich liegt innerhalb der Angulatensandstein-Formation mit einer Deckschicht von einer Altwasserablagerung, die als wirksame Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit fungiert. Die Angulatensandstein-Formation weist eine mäßige Durchlässigkeit auf.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch (Teil-) Versiegelungen und der geringen Empfindlichkeit geringes Konfliktpotenzial</p> | |

| | | |
|---|---|--|
| Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch) | <p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Verlust von klimaaktiven Flächen innerhalb eines bebauten Gebiets. Der Bereich gehört nach dem Klimaatlas des Verband Region Stuttgart zu einem Stadtrandklimatop, angrenzend an ein Gartenstadt- und ein Stadtklimatop. Der Bereich ist Teil eines bebauten Gebiets mit klimarelevanten Funktionen und geringer klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung z.B. Arrondierung, Schließen von Baulücken. Da es sich jedoch um einen Bestand mit zahlreichen größeren Bäumen innerhalb eines ansonsten überwiegend versiegelten Siedlungsbereich handelt, ist die Wertigkeit zumindest als mittel einzustufen</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust einer kleinräumigen klimaaktiven Fläche innerhalb eines bebauten Gebiets. Die Bedeutung der Fläche ist auch im Hinblick auf die durch den Klimawandel steigende Hitzebelastung im Sommer zu betrachten → mittleres Konfliktpotenzial</p> | |
| Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion | <p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Der Bereich befindet sich innerorts und ist von Wohnbebauung umschlossen. Durch den vorhandenen Baumbestand und die Nutzung als Bolzplatz (Rasen) in Teilbereichen handelt es sich um einen das Ortsbild aufwertenden Grünbereich, dessen Verlust neben den optisch negativen Auswirkungen auch eine Einschränkung der Erholungsfunktion bedeutet.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Erhalt des bestehenden Baumbestandes, gute Durchgrünung des Baugebiets</p> <p><u>Ergebnis</u> Möglicher Verlust einer wertvollen, jedoch recht kleinflächigen innerörtlichen „grünen Insel“ → mittleres Konfliktpotenzial</p> | |
| Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter | <p>→ <i>Konfliktpotenzial</i></p> <p><u>Auswirkungen</u> Verlust eines Spielplatzes (Bolzplatz) sowie eines Parkplatzes. Kulturgüter sind nicht bekannt.</p> <p><i>Bei Bauarbeiten wurde mehrfach römisches Mauerwerk sowie auch hallstattzeitliche und frühlatènezeitliche Siedlungsbefunde aufgefunden. Weitere Archäologische Funde und Befunde, Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG, sind auch im unmittelbar angrenzenden Umfeld nicht auszuschließen.</i></p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> <i>Keine</i> <i>Auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG wird daher ausdrück-</i></p> | |

| | | |
|--|---|--|
| | <i>lich hingewiesen.</i> | |
| | <u>Ergebnis</u> <i>Geringes mittleres</i> Konfliktpotenzial | |
| Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen | → Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt ¹ | |
| | <u>Störfallbetriebe:</u> → Konfliktpotenzial | |
| | Keine in näherer Umgebung | |
| | <u>Hochwasser:</u> → Konfliktpotenzial | |
| | Derzeit keine Konflikte erkennbar | |
| | <u>Erdbeben:</u> → Konfliktpotenzial | |
| | Erdbebenzone 0 | |
| Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plan-gebieten | Überbauung trägt zur allgemein steigenden Inanspruchnahme von Freiflächen und damit zu Verstärkung der Auswirkungen des Klimawandels bei. | |

4 Soziale Aspekte

| | | |
|--|---|--|
| Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius) | Bonus-Markt, Lidl, Edeka, Apotheke, Bäcker, Metzger | |
| Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur | → Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen Städtischer Kindergarten 50 m Halden C + D 650 m, Waldorfschule 1000m | |
| | → Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Eduard-Mörike-GHS Kirchheim-Ötlingen 650 m Waldorfschule 1000m | |
| | → Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch | |
| Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen | <i>Es ist faktisch aufgrund der bereits bestehenden Bestandsbebauung mit einer geringeren Quantität zu rechnen. Eine Eignung für die Option preiswertes Wohnen wird gesehen. Fläche soll für Kinderbildungseinrichtung genutzt werden.</i> | |
| Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil | Aufgrund der Insellage kann auch von der städtebaulichen Struktur im Umfeld abgewichen werden. | |

¹ Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

| 5 Ökonomische Aspekte | | |
|--|--|--|
| Aufwand technische Infrastruktur | | |
| Verkehrerschließung | Äußere Erschließung vorhanden und intakt | |
| Ver- und Entsorgung | Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Uracher Straße“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden | |
| | Anschluss in Richtung "Uracher Straße", Eisenbahnstraße, "Am Wasen", kein Vorfluter und kein Trennsystem vorhanden, Fläche im AKP mit Befestigungsgrad 50 % berücksichtigt | |
| Außengebietswasser | nein | |
| Energetische Versorgung | | |
| Erschließung mit (Erd-) Gas | möglich | |
| Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz) | Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme nicht möglich und aufgrund der geringen Größe unwirtschaftlich. Sollten sich die Rahmenbedingungen der Umgebung ändern, ist eine Erschließung nochmals zu prüfen. | |
| Nutzung regenerativer Energien | Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen. | |
| Passive und aktive Solarenergienutzung | Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen. | |

| 6 Mobilität | | |
|---|--|--|
| Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz | Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich geringem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 100 Wege/ Werktag). | |
| Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV | Keine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Erschließung über Uracher Straße/ Eisenbahnstraße und Straße am Wasen mit kurzer Anbindung zur Stuttgarter Straße (L 1200) aufgrund geringer Gebietsgröße verträglich. | |
| Anbindung an den ÖPNV | Entfernung zur Haltestelle Bahn Bahnhof Ötlingen 280 m / Takt: halbstündig / 8 Linie | |
| Anbindung an Fuß- und Radwegenetz | Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, Fußweg vorhanden | |

7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

- ▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur
- ▲ verkehrliche Abwicklung
- ▲ innerstädtisches Nachverdichtungspotenzial

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ Wirtschaftlichkeit der Erschließung in Abhängigkeit von Größe und Dichte

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als empfehlenswert eingestuft.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Verlust von Parkflächen und einem Spielplatz (Bolzplatz)
- ▼ Verlust einer kleinräumigen klimaaktiven Fläche innerhalb eines bebauten Gebiets

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Mittleres Konfliktpotenzial

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen

Konfliktauslösende Restriktion

- ▼ keine

Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung

- Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption
- Erhalt möglichst vieler Bestandsbäume, Durchgrünung des Baugebiets

Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung

- Eigentumssituation lässt auf eine zügige Realisierung schließen

Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung

- Mittleres Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

8 Gesamtbewertung der Fläche**I**

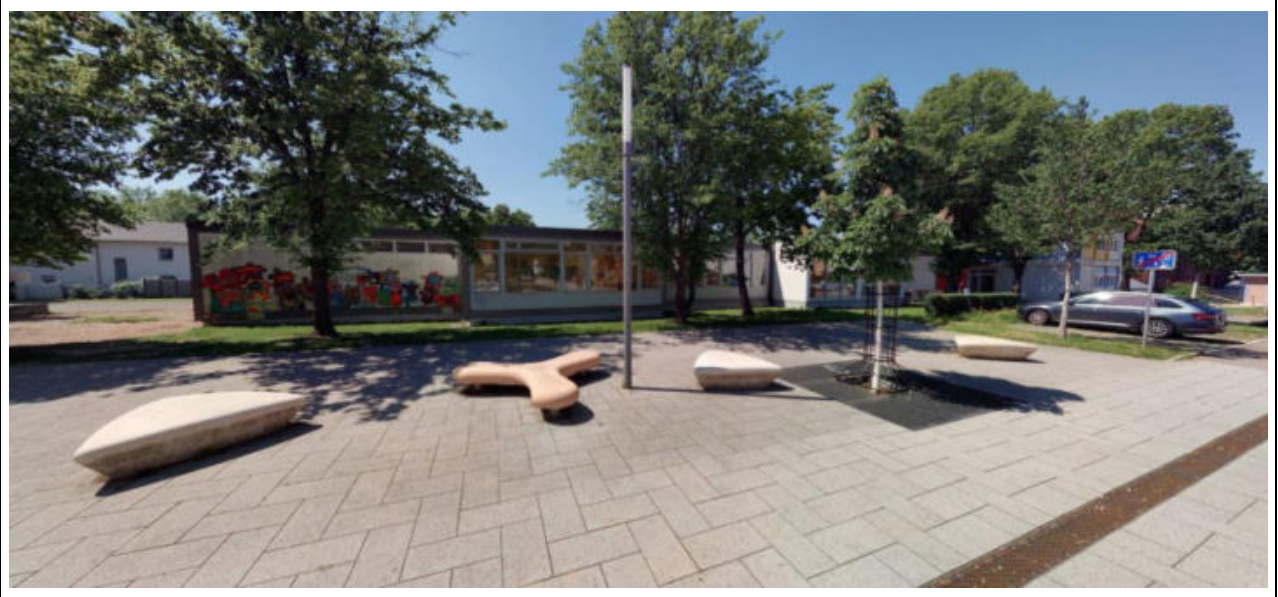
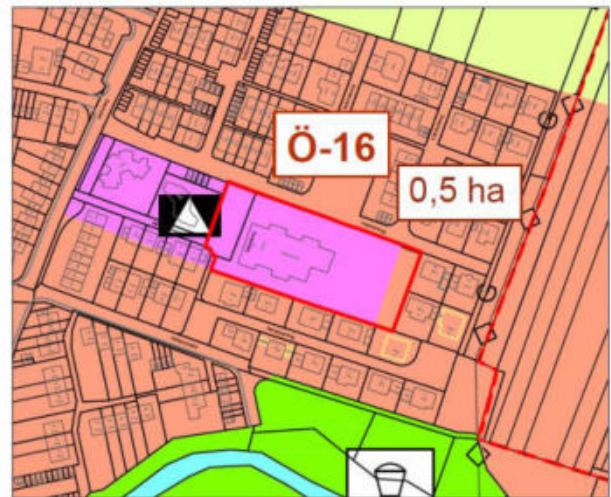
Fläche wird zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.

Stand 06.12.2022

Fläche Ötlingen Ö-16

Baufläche „Haldenschule“

| 0 Grundinformationen | |
|---|---|
| Stadt / Gemeinde / Stadtteil | Ötlingen |
| Flächengröße | 5.000 m ² - 0,5 ha |
| Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE | Nachführfläche des Bebauungsplanes 23.03/3 „Ötlinger Halde I“ - 3. Änderung |
| Beabsichtigte Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Bisherige Widmung FNP | Fläche für den Gemeinbedarf |



| | |
|---|--|
| Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext | Das Plangebiet befindet sich in Ötlingen, ca. 700 m nordöstlich der Ötlinger Ortsmitte. |
| Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand | Die Wohnbebauung im Umfeld der Haldenschule hat sich in den letzten Jahren sukzessive entwickelt. Heute befindet sich das Schulgelände mitten im östlichen Teil des Baugebiets „Ötlinger Halde“, dessen Zentrum ein Quartiersplatz bildet. |
| Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche | <p>Im Zentrum des Plangebietes befinden sich das Schulgebäude sowie dessen Pausenhof.</p> <p>Die Schulnutzung an der Haldenschule wurde mit Ende des Schuljahres 2018/2019 eingestellt und an die Eduard-Mörke-Schule im Süden Ötlingens verlagert. Im Norden des Plangebiets sind die Randzone des Quartiersplatzes sowie westlich und östlich dieses Randbereichs die Grün- und Stellplatzzone entlang des Veilchenwegs zu finden. Diese befindet sich in städtischem Eigentum, die Stellplätze sind an Bewohner des Veilchenwegs vermietet. Im Westen des Plangebiets befindet sich die Fußwegeverbindung zwischen Haldenstraße, Maiglöckchenweg und Veilchenweg.</p> <p>Das Umfeld ist von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbauung geprägt.</p> <p><i>Diese Fläche liegt ca. 900 - 1000 m vom Landeplatz für Rettungshubschrauber der Medius-Klinik entfernt. Für die Planung von Baulichkeiten ist es hilfreich, wenn sich die mögliche Bebauungshöhe der Umgebungsbebauung orientiert. Als Luftfahrtbehörde bitten wir im weiteren Verfahren, insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, beteiligt zu werden. In diesem Bereich ist mit einer erhöhten Lärmbelastung durch den Luftverkehr zu rechnen.</i></p> |
| Topografische Lage | Relativ ebenes Gelände |
| Naturräumliche Gliederung / Geologie | Schwäbisches Keuper-Lias-Land |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur | ausschließlich städtisch |

| Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten | | | |
|--|--|------|--|
| ja | | nein | Als Fläche zur Berichtigung wurden Belange bereits im Bebauungsplanverfahren erörtert. |

| | |
|-------------------------------------|----------|
| 1 Gesamtbewertung der Fläche | V |
| Fläche wird berichtigt. | |

Fläche Ötlingen Ö-17

Baufläche „Steinmäuren“

| 0 Grundinformationen | |
|---|---|
| Stadt / Gemeinde / Stadtteil | Ötlingen |
| Flächengröße | 9.880 m ² - 0,99 ha |
| Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE | Fläche für die Landwirtschaft |
| Beabsichtigte Nutzungsart | Fläche für die Landwirtschaft |
| Bisherige Widmung FNP | Grünfläche mit Symbol der Kleingartenanlage |



| | |
|---|--|
| Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext | Das Plangebiet befindet sich in Ötlingen, ca. 600 m westlich der Ötlinger Ortsmitte. |
| Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand | Die Wohnbebauung „Zum Hinteren Berg“ befindet sich in direktem Anschluss an die Planfläche. |
| Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche | <p>Das Umfeld ist im Südosten von Einzel- und Doppelhausgebäuden geprägt, im Nordwesten schließt eine gewerbliche Nutzung des Außenbereichs an.</p> <p>Daher wird die Fläche als Kleingartenanlage als ungeeignet angesehen, da es im Ortsteil bereits eine solche Anlage am Sportplatz „Rübholz“ gibt.</p> <p>Daher soll die Fläche als landwirtschaftliche Fläche und damit als Außenbereich dargestellt werden.</p> <p><i>Lage in der seitlichen Hindernisfreiheitsfläche der Start- und Landebahn 7/25. Der vorliegenden Planung können keine maximalen Bebauungshöhen entnommen werden. Insoweit ist eine weitergehende Stellungnahme gegenwertig nicht möglich. Eine weitere Stellungnahme ist erst beim Vorliegen einer exakten Planung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahren möglich.</i></p> |
| Topografische Lage | Relativ ebenes Gelände |
| Naturräumliche Gliederung / Geologie | Schwäbisches Keuper-Lias-Land |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur | Teils privat, teils städtisch |

| Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten | | | |
|--|--|------|---|
| ja | | nein | Flächendarstellung wird aus o.g. Gründen angepasst. |

| | | |
|------------------------|-----------------------------------|----------|
| 1 | Gesamtbewertung der Fläche | V |
| Fläche wird angepasst. | | |

Stand 05.12.2022