

Begründung vom 02.09.2022 / 03.04.2023

Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB "Stellegärten - Schießwasen" 7. Änderung (Naturkindergarten) Gemarkung Kirchheim unter Teck Planbereich Nr. 18.02/7

1. Anlass und Erforderlichkeit

Für den aktuellen Bedarf an Kindergartenplätzen, sind weitere Standorte zu entwickeln. Im Bereich Stellegärten – Schießwasen soll ein Angebot für 40 Kinder in einem Naturkindergarten geschaffen werden. Der geplante Standort ist im aktuellen Bebauungsplan „Stellegärten – Schießwasen“ als Spielplatz festgesetzt worden. Teile des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung gehen über die südliche Grenze des bestehenden Bebauungsplans hinaus.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich ca. 800 m südlich der historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck im südlichen Teil des Baugebiets Stellegärten – Schießwasen und grenzt im Westen an das Baugebiet Galgenberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die nördliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 4562 Gemarkung Kirchheim unter Teck.

2.2 Tatsächliche Ausgangssituation

2.2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Siedlungsrand Kirchheims westlich der Lauter.

2.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Flurstück 4562 ist eine unbebaute Baumwiese deren Baumbestand sich überwiegend am östlichen Rand des Grundstücks befindet. Im nördlichen Bereich ist das Flurstück von Einfamilienhausbebauung umgeben. Im südlichen Teil grenzen Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen an das Grundstück an.

2.2.3 Erschließung

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an eine Teilfläche des Panoramawegs, die im Süden in einen Feldweg übergeht. Im Norden befindet sich ein Fußweg mit Stufen, der im weiteren Verlauf in die Straße „In den Stellegärten“ übergeht.

Haltestellen des ÖPNV befinden an der Dettinger Straße, am Gaiserplatz und am Südbahnhof.

2.2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser) erfolgt über die angrenzenden Verkehrsflächen. Die Versorgung mit Elektrizität ist auf dem Grundstück vorhanden.

2.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Natur und Landschaft

Entlang des Baumbestands an der Grenze zu Flurstück Nr. 637 befindet sich ein Biotop gemäß § 33 LNatSchG. Eingriffe in den Baumbestand oder in das nach § 33 LNatSchG geschützte Biotop sind nicht beabsichtigt und nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Topografie

Das Gelände fällt nach Osten in Richtung auf die Lauter. Der Kindergarten wird in zwei Bauwagen untergebracht, für die ebenen Aufstellflächen herzustellen sind.

Lärm

An diesem Standort ist auf Höhe der Grenze zu Flurstück Nr. 638 der LDEN kleiner als 55 dB(A) und südlich davon zwischen 55 und 59 dB(A). Der LNight liegt auf dem ganzen Flurstück 4562 zwischen 45 und 49 dB(A). (LUBW 2017)

Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Altlasten

Aus dem Altlastenkataster sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück Nr. 4562 befindet sich im Eigentum der Stadt.

2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart stellt den nördlichen Teil des Geltungsbereichs, in dem sich die Aufstellflächen für die Bauwagen befinden werden, als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet und den südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes östlich des Feldwegs 4563/1 als landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) dar. Westlich des Feldwegs 4563/1 befindet sich ein Schwerpunkt des Wohnungsbaus (VRG), PS 2.4.4.1 (Z) als Ziel der Landesplanung.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Der fortgeschriebene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck ist seit dem 23.12.1993 rechtswirksam.

- (1. Änderung rechtswirksam seit dem 11.07.1996)
- (2. Änderung rechtswirksam seit dem 20.04.2000)
- (3. Änderung rechtswirksam seit dem 20.11.2004)
- (4. Änderung rechtswirksam seit dem 17.04.2008)
- (5. Änderung rechtswirksam seit dem 11.09.2008)
- (6. Änderung rechtswirksam seit dem 15.05.2014)
- (7. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)
- (8. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2.3.3 Bebauungsplan

Im Bebauungsplan Stellegärten – Schießwäsen, Planbereich 18.02, Gemarkung Kirchheim unter Teck wird der nördliche Teil des Geltungsbereichs als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) dargestellt. Der südliche Teil des Geltungsbereichs liegt planungsrechtlich im Außenbereich (Fläche für die Landwirtschaft).

2.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich ist derzeit keine weitere Planungen bekannt.

2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von ca. 1610 m² auf und liegt damit unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Grenze von 20.000 m² Grundfläche. Mit dem Bebauungsplan werden Vorhaben ermöglicht, die unter einer Fläche von 20.000 m² keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besitzen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete zu finden, Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung dieser Gebiete existieren nicht, weshalb die Einschätzung von erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan erfüllt damit die Anforderungen, welche an Bebauungspläne der Innenentwicklung gestellt sind und kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Ziele und Zweck der Planung

3.1.1 Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt?

Mit dem Bebauungsplan soll das städtebauliche Ziel verfolgt werden, eine wohnungsnaher Versorgung mit Kindergartenplätzen anbieten zu können.

3.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Es wird ein Naturkindergarten ermöglicht, bei dem auf zwei Ebenen und befestigten Flächen zwei Bauwagen mit der Funktion von Kindergartengebäuden aufgestellt werden.

3.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Auf einer bereits als Spielplatz festgesetzten Fläche, wird unter Schonung des an der Ostgrenze gelegenen Baumbestandes, der nach § 33 LNatSchG als geschütztes Biotop ausgewiesen ist, ein Naturkindergarten mit Außenspielflächen ermöglicht.

3.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

Durch die wohngebietsnahe Lage sind erforderliche Möglichkeiten der Leitungsanbindung im Bestand vorhanden. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich und der damit verbundenen Erschließungskosten wird so vermieden.

3.1.5 Welche Alternativen gibt es? Warum sind diese verworfen worden?

Um Neuausweisungen von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich auf ein Minimum zu reduzieren, wurde eine Fläche für den Naturkindergarten gewählt, die der bereits festgesetzten Nutzung eines Spielplatzes nahekommt und keine zusätzlichen Konflikte erzeugt. Geeignete Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Dauerkleingärten und Spielplatz dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Planinhalt

Städtebauliche Entwicklung

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich am südlichen Siedlungsrand westlich der Lauter im Anschluss an die Wohngebiete Stellegärten - Schießwasen und Galgenberg.

Bauliche Struktur

Es werden zwei Bauwagen parallel zu den Höhenlinien im nördlichen Teil des Geltungsbereichs aufgestellt.

Nutzungen

Die umgebende Bebauung ist von Wohnnutzung geprägt.

Freiraum

Im Südwesten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden und Südosten befinden sich überwiegend Baumwiesen.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzenden Wegflächen des Panoramawegs, der nach Süden in einen Feldweg übergeht und im Westen an die Straße Lange Morgen anschließt.

Im Norden befindet sich in Verlängerung des Straßenflurstücks „In den Stellegärten“ eine zum Teil über Stufen führende Verbindung zur Wendefläche am südlichen Ende dieser Straße.

Um den Bereich des Kindergartens frei von motorisiertem Verkehr zu halten, wird der baurechtliche Stellplatznachweis für den Kindergarten abgelöst.

5. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz

Mit diesem Bebauungsplan werden keine zusätzlichen überbaubaren Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ausgewiesen. Wie bereits im Punkt 2.4 erläutert, wird von einem Umweltbericht abgesehen.

An der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein Biotop gemäß § 33 LNatSchG ausgewiesen mit dem der Baumbestand entlang der Grenze geschützt wird. In den Baumbestand wird nicht eingegriffen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine weiteren Schutzgebiete, die von der Planung betroffen wären.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung schutzgutbezogen dargestellt.

Schutzgut Mensch und Kultur

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an den bebauten Bereich der Wohngebiete „In den Stellgärten“ und „Galgenberg“. Der Bereich ist daher schon vorgeprägt und stellt für das Schutzgut Mensch keine Verschlechterung dar.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Wie in der Machbarkeitsstudie zum Naturkindergarten dargestellt, wird durch die naturnahe Gestaltung und eine Natursteinmauer neue Lebensräume geschaffen und Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere vermieden.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Durch die Anlage des Naturkindergartens wird im Vergleich zum bisher zulässigen Spielplatz keine zusätzliche Beeinträchtigung für die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung zu erwarten sein.

Schutzgut Luft und Klima

Der Geltungsbereich wird nur im geringen Umfang an den Aufstellflächen der Bauwagen versiegelt. Gemäß Landschaftsplan sind hier keine Kaltluftabflussbahnen betroffen.

Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

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

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer.

6. Auswirkung der Planung

6.1 Auswirkung der ausgeübten Nutzung

Die zulässigen Nutzungen durch die Bebauungsplanänderung haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen in der Umgebung.

6.2 Auswirkung auf den Verkehr

Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr. Ein zusätzliches Angebot an Parkplätzen ist nicht vorgesehen. Die Kinder sollen im Bereich der Hahnweidstraße an die Mitarbeiter*innen des Naturkindergartens übergeben werden.

6.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

6.5 Flächenbilanz

Gemeinbedarfsfläche (Geltungsbereich)

1610 m²