

## **Begründung vom 14.02.2024**

### **Bebauungsplan "Auerbacher Steige" – 2. Änderung und örtliche Bauvorschriften gemäß § 13a BauGB Planbereich Nr. 12.04/2 Gemarkung Kirchheim**

#### **1. Anlass und Erforderlichkeit**

Die Stiftung Tragwerk als Betreiber des Pflegeheims „Wächterheim“ muss aufgrund gesetzlicher Vorgaben den Standort ertüchtigen. Dies kann nicht im Bestand geschehen und bedarf deshalb eines Neubaus.

In diesem Zuge wurde in einem Workshopverfahren unter Beteiligung von vier Architekturbüros die beste Lösung für den Standort und die Anforderungen an selbigem ausgelotet.

Dieser Entwurfsansatz bedarf jedoch einer Bebauungsplanänderung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans „Auerbacher Steige“ vom 14.12.1992. Dieser verfolgt ein anderes städtebauliches Konzept, welches jedoch mit der Ansiedlung eines Discounters im westlichen Bereich nicht mehr umzusetzen ist. Hierfür wurde bereits der Bebauungsplan mit seiner 1. Änderung am 05.07.2001 beschlossen.

Auf Grundlage der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Weiterentwicklung der Stiftung Tragwerk am Standort geschaffen werden.

#### **2. Verfahren**

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung der Innenbereiche (Maßnahme der Innenentwicklung) und soll die bestehenden Grundstücke neu ordnen. Es erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB.

Die Grundfläche des Geltungsbereiches liegt nach § 19 Absatz 2 BauNVO innerhalb der in § 13a BauGB festgesetzten zulässigen Grundfläche (Geltungsbereich ca. 13.650 m<sup>2</sup>). Mit dem Bebauungsplan werden Vorhaben ermöglicht, die 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.

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. Planerische Rahmenbedingungen**

##### **3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt ca. 0,6 km nord-östlich der historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck.

Der Geltungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen auf dem Flurstück 2255/1, das Flurstück 2250/4 wird angeschnitten. Die Flurstücke liegen auf der Gemarkung Kirchheim.

Die Begrenzung des Plangebietes ergibt sich nördlich durch Rampe zur L1200 (Flurstück 2258/4), östlich durch die Bebauung eines Discounters (Flurstück 2258), südlich durch die Schlierbacher Straße (Flurstück 2284) und im Westen durch die Jakobstraße (Flurstück 2250/4).

Ein Einbezug weiterer Flächen in das Plangebiet wird als nicht erforderlich betrachtet.

## 3.2 Tatsächliche Ausgangssituation

### 3.2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich befindet sich nord-östlichen Stadteingang zu Kirchheim unter Teck. Der Bereich kann als integrierte Ortsrandlage eingestuft werden.

### 3.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befinden sich Gebäude der Stiftung Tragwerk. Diese werden aktuell als Pflegeheim, als Kindergarten, als Kindertagesstätte und für Beratungsangebote genutzt. Ergänzend und prägend für den Bereich ist der sogenannte „Garten der Begegnung“, welcher eine hohes Freiflächenpotenzial besitzt und rege genutzt wird. Die Stiftung öffnet diese Fläche auch situativ für die Öffentlichkeit.

### 3.2.3 Erschließung

Die Flurstücke werden über die Schlierbacher Straße erschlossen. In einer Entfernung von ca. 200 m befindet sich die ÖPNV Haltestelle Ziegelwasen, welche eine Verbindung nach Kirchheim unter Teck und in Richtung Notzingen ermöglicht.

### 3.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich die o.g. Gemeinbedarfseinrichtungen.

### 3.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Schlierbacher Straße und Jakobstraße.

### 3.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

#### Natur und Landschaft

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich der „Garten der Begegnung“ als hochwertiger Freiraum mit einzelnen Spielgeräten.

#### Topographie

Das Grundstück ist relativ eben und steigt gemäßigt nach Norden an. Jedoch steigt die Jakobstraße und die Rampe zur Landesstraße stark an, weshalb das Grundstück auf der Nord- und Westseite gegenüber den Straßen unten bleibt.

Als markante Erhebung zeichnet sich ein Hügel im nord-westlichen Grundstücksteil ab, welcher prägend in den Raum einwirkt.

#### Lärm

Im Geltungsbereich ergeht aus der Lärmkartierung der LUBW 2022 ein Pegel von 60 bis zu 64 db(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 50 bis zu 54 db(A) L Night (22 bis 6 Uhr). Lediglich ganz randlich an der Nordost- und Nordwestecke ergeben sich höhere Einwirkungen bis 69 bzw. 59 db (A).

Aus der Lärmaktionsplanung der Stadt Kirchheim unter Teck geht hervor, dass auf der Jakobstraße ein Pegel von ca. 71,8 db(A) tags / 60,3 db(A) nachts berechnet wurde. Durch die zwischenzeitlich ergriffene Maßnahme der dauerhaften Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h kann ein Lärminderungsbeitrag von 2,4 db(A) erreicht werden.

Somit liegen die Werte über den Orientierungswerten der DIN 18005 von 60 db(A) tags bzw. 50 db(A) nachts für Mischgebiete, jedoch noch unter dem gesundheitsgefährdenden Bereich von 70 db(A) tags bzw. 60 db(A) nachts.

Eine Lärmbeeinträchtigung des Parkplatzes des Discounters auf den Neubau des Pflegeheims kann vernachlässigt werden. Im Erdgeschoss werden an dieser Stelle unsensible Nutzungen wie Anlieferung und Parkierung erfolgen.

### Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW ist der Geltungsbereich nicht von HQ<sub>100</sub> betroffen.

#### 3.2.7 Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück ist im Eigentum der Stiftung Tragwerk; lediglich die Erschließungsbereiche des Geltungsbereichs sind städtisch.

### 3.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Siedlungsfläche vor.

#### 3.3.2 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 gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 3.3.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Auerbacher Steige" vom 14.12.1992, welcher den Bereich zwischen Schlierbacher Straße und Jakobstraße überplant hat. Das städtebauliche Konzept einer um eine zentrale Freifläche gruppierte Gebäudegruppe mit drei bis vier Geschossen konnte jedoch bisher nicht verwirklicht werden.

### 3.3.4 Sonstige Planungen

#### Kommunale Wärmeplanung und Energiekonzepte

Der Geltungsbereich liegt im Cluster Nr. 85 des kommunalen Wärmesplans der Stadt Kirchheim unter Teck. Darin wird empfohlen, den Bereich dezentral über Außenluft-Wärmepumpen oder über ein Wärmenetz aus Außenluft-Wärmepumpen und Biomasse künftig zu beheizen.

#### Masterplan Kindergartenentwicklung

Der Geltungsbereich zählt zum Grundschulbezirk „Freihof“. Im Masterplan wird folgendes analysiert:

Auf Grund der erwarteten Bautätigkeiten von 2025 – 2030 wurde bei der Prognose der Kinderzahlen von einem jährlichen Wachstum von 1% pro Jahr für die gesamten relevanten Jahrgänge ausgegangen.

Im Grundschulbezirk 1 wird in den kommenden Jahren aller Voraussicht nach kein Platzmangel entstehen. Es muss jedoch beachtet werden, dass insbesondere die freien Träger durch besondere Angebotszeiten auch eine Reihe von Plätzen mit auswärtigen Kindern belegen.

Die künftige Planung sieht Umnutzungen im Bestand und behält die Kinderbetreuungseinrichtungen am Standort. Die Nutzung aus den Objektplänen verursacht keine Erhöhung der Platzzahlen. Lediglich der additive Baukörper mit Wohnnutzung hat geringe Auswirkungen.

#### Spiel- und Freiraumkonzepte

Der Geltungsbereich liegt gemäß der Analyse der Spielplatzkonzeption in einem unterversorgten Bereich, da dort nur die öffentlichen Freiflächen aufgeführt sind. In diesem konkreten Fall hält der Grundstückseigentümer einen großen zusammenhängenden Freibereich vor, welcher durch die Bebauungsplanänderung noch mehr dem Quartier zur Verfügung gestellt wird.

Eine weitere Versorgung des Geltungsbereichs mit öffentlichen Einrichtungen wird auch anhand der Nutzungsstruktur (Kindergarten, Kindertagesstätte, Verwaltung, Pflege) nicht als erforderlich erachtet.

## **4. Städtebauliches Konzept**

### 4.1 Ziele und Zweck der Planung

#### 4.1.1 Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt?

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich
- Bessere Vernetzung des Quartiers durch gesicherte Wegeverbindung
- Erhalt des Standorts für die Geschäftsfelder der Stiftung Tragwerk
- Sicherung des „grünen“ Stadteingangs

#### 4.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Der Bebauungsplan ermöglicht die Nutzungen des Mischgebietes nach § 6 BauNVO, sowie die geplanten Nutzungen im Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

#### 4.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Durch den Bebauungsplan werden Möglichkeiten zur Nachverdichtung geschaffen und die Stiftung kann – auch unter den Regeländerungen zu Pflegeeinrichtungen – am bestehenden Standort weiterhin tätig sein.

Die verstärkte Öffnung des Areals sorgt für eine fußläufige Anbindung der umliegenden Quartiere.

Der begrünte Stadteingang und die besondere topographische Situation des Hügels werden bauleitplanerisch gesichert.

#### 4.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/ entgegengewirkt?

Ohne eine Bebauungsplanänderung wäre der Verbleib der Stiftung Tragwerk gehindert. Mit den aktuellen Festsetzungen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist die innovative Lösung sind die städtebaulichen Ziele nicht zu erreichen.

#### 4.1.5 Welche Alternativen gibt es? Warum sind diese verworfen worden?

Es wurde versucht das Raumprogramm im bestehenden Bebauungsplan umzusetzen, was jedoch deutlich an Qualität einbüßen würde. Daher wurde diese Variante verworfen.

### 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **5. Planinhalt**

Um den Sachzusammenhang der Liegenschaft zu verstehen besteht der Bebauungsplan aus zwei Teilen. Ein erster Teil bildet den Bestand als klassischen Angebotsbebauungsplan ab. Der zweite Teil wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Objektplänen als Weiterentwicklung des Workshopergebnisses durchgeführt.

Die Objektpläne zeigen einen langgestreckten Baukörper an der Ostseite des Grundstücks des Vorhabenträgers. Der Baukörper bildet gleichzeitig einen starken Rücken gen Osten aus und dient als Abschottung des Areals von der vorhandenen Parkierung des angrenzenden Discounters. Die Parkierung (Nachweis von 44 erforderlichen Stellplätzen) und die Anlieferung finden ebenfalls an der weniger nutzungssensiblen Ostseite statt.

Der Mittelbau mit drei Vollgeschossen und einer durch Pergolakonstruktion nutzbaren vierten Geschossebene als Dachterrasse wird flankiert von zwei jeweils drei geschossigen Gebäudeteilen. Im Erdgeschoss des Mittelbaus befindet sich sinnigerweise der Haupteingang, der Mehrzweckraum und die Cafeteria. Nach Norden orientiert sich die Küche und im Süden sind Personalräume angedacht; die Anlieferung verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenze. In den beiden oberen Geschossen sind jeweils zwei Wohngruppen je 15 Pflegezimmer mit den notwendigen Nebenräumen und Dienstzimmern geplant. Die Pflegezimmer weisen überwiegend eine Ost-West-Orientierung auf, sodass im Gebäudeinneren auch Umläufe für die Bewohnenden entstehen. Weiter gegliedert werden die Grundrisse durch Gemeinschaftsflächen zum Aufenthalt.

Die Staffelung der Gebäudeteile in Lage und Höhe erzeugen eine lebendige Fassade. Größere und kleinere Fassadenöffnungen sorgen für einen Freiraumbezug.

Durch die Setzung des Baukörpers an der Ostseite, in welchem das geforderte Raumprogramm untergebracht ist, bleibt der restliche Teil des Geländes offen. Der besondere Freiraum durch den Hügel und die vorhandene Vegetation wird nicht durch bauliche Maßnahmen bedrängt und kann so die Wirkung und den Nutzen entfalten.

Die Durchwegung in Ost-West-Richtung ist deutlich verbessert und schließt die umliegenden Bestandsareale mit ein.

Als additiver zusätzlicher Bauabschnitt ist in den Objektplänen entlang der Jakobstraße ein dreigeschossiger Kubus vorgesehen. Dieser kann im Erdgeschoss – entlang der Wegeverbindung – zusätzliche öffentlichkeitswirksame Nutzungen aufnehmen und in den oberen Geschossen Wohnnutzung (bspw. Mitarbeiterwohnen) anbieten. Städtebaulich fasst der Baukörper die

Jakobstraße und weist von Norden herkommend auf den baulichen Beginn der Stadt hin ohne den begrünten Stadteingang mit Hügel zu beeinträchtigen.

Der andere Teil des Bebauungsplans ist ein klassischer Angebotsbebauungsplan mit den Festsetzungen des Baugesetzbuchs. In diesem Teil soll der Bestand gesichert werden und für die Entwicklung der langfristigen Strategie der Stiftung Tragwerk beitragen. Die bestehenden Kinderbetreuungseinrichtungen sollen bestehen bleiben bzw. im aktuellen Pflegeheim untergebracht werden, so dass sich ein beispielbarer Innenhof entwickeln kann. Im Bestandsgebäude des Pflegeheims sollen weiterhin Verwaltungsräume der Stiftung angeboten werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen gelten für den ersten Teilbereich im südlichen Teil des Areals (Angebotsbebauungsplan):

### 5.1 Nutzung der Baugrundstücke

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 6 BauNVO, § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO)

Es wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, wie es bereits im aktuellen Bebauungsplan vorhanden ist.

Aufgrund einer hohen Flächenintensität, städtebaulich-nutzungsstrukturellen Gründen sowie des fehlenden städtebaulich funktionalen Zusammenhangs sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO zur Sicherung des Bestands im Plangebiet unzulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand der GRZ festgelegt. Hier wird auf die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO Bezug genommen.

Die Gebäudehöhen werden über die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Traufhöhe definiert.

Die Möglichkeit von drei Vollgeschossen bei einer Traufhöhe von 10,00 m wird aus den Bestandsgebäuden abgeleitet. Die in Flachdachbauweise errichtete Kindertagesstätte wird im Sinne einer Aufstockungsmöglichkeit ebenfalls mit einer dreigeschossigen Bebauungsmöglichkeit ausgestattet.

Einzig das aus der Vergangenheit erhaltenen Fachwerkgebäude im Inneren des Areals wird mit einer eingeschossigen Bauweise (Traufhöhe 3,50 m) versehen, um diesen Baukörper nicht zu überformen und an die Historie des Geländes zu erinnern.

Das eingeräumte Maß der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen den Vorgaben aus dem Rechtsvorläufer.

#### 5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen regeln die überbaubare Grundstücksfläche.

#### 5.1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

### 5.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten sind Garagen (auch Tiefgaragen), überdachte und offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.

Die Stellplätze im ersten Teilbereich sind im Bereich des abgewinkelten Bestandsgebäudes angeordnet, da dies im Bereich der bestehenden Zufahrt am sinnvollsten erscheint.

Die Dicke der Vegetationsschicht der Flachdächer der Garagen / überdachten Stellplätze muss dabei mindestens 0,10 m betragen. Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m auszuführen.

### 5.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude bis zu einer Größe von max. 20 m<sup>3</sup> umbauten Raumes je zugeordneter Gebäudeeinheit zulässig, um die in der Praxis notwendigen Unterstellmöglichkeiten flächensparend anzubieten.

### 5.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Bezugspunkte (Erdgeschossfußbodenhöhe = EFH mit Schnittpunkt Oberkante Sparren) beziehen sich auf die festgesetzten Höhen, die das Bestandsgelände übernehmen. Mit größeren Geländeänderungen ist nicht zu rechnen, da der Bebauungsplan in einem bereits besiedelten Bereich liegt.

Um dennoch etwaige Geländeunterschiede des Plangebiets aufzufangen kann die festgesetzte EFH bis zu 0,30 m unter- bzw. überschritten werden.

### 5.5 Höhen baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe durch die festgelegte Traufhöhen bei Satteldachgebäuden bzw. als Gebäudehöhen bei Flachdach (Schnittpunkt EFH mit Attika) definiert.

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

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen anzulegen (PFG). Die vorhandenen Einzelbäume sind in der Planung aufgenommen und zu erhalten. Ergänzt werden die bestehenden Bäume durch Neupflanzungen (im Bereich der Jakobstraße), um eine prägende Durchgrünung zu gewähren.

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

Die zentrale Durchwegung des Areals in Ost-West-Richtung wird mittels Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Dieses ist dauerhaft zu gewähren und dinglich zu sichern.

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

Die beiden tatsächlich hergestellten Zufahrten werden übernommen und bauplanungsrechtlich nachgezogen. Die östliche Zufahrt wird geringfügig angepasst.

Das bestehende Verkehrsgrün und die Sicherung des Bestandsbaums werden in diesem Bereich ebenfalls übernommen.

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

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

Die Flachdächer mit einer Grundfläche größer 7,5 m<sup>2</sup> sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Dicke der Vegetationsschicht muss dabei mindestens 0,10 m betragen. Die örtliche Bauvorschrift sorgt für Retentionsflächen auf den Flachdachanteilen. Um eine einheitliche Dachlandschaft zu erreichen, sind die Dächer in einer einheitlichen Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

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

Die Anlage von offenen Stellplatzflächen soll unter ökologischen Gesichtspunkten erfolgen, weshalb entsprechende Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften festgehalten werden.

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

Werbeanlagen sind nur an den Stätten ihrer Leistung zulässig und auf die Erdgeschosse bzw. bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zu beschränken, damit keine großflächigen Fremdwerbeanlagen das Gebiet negativ beeinträchtigen.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit rotierendem, lichtreflektierendem und wechselndem Licht, Werbung mit Kastenkörpern und andere als horizontal angeordnete Schriftzüge um das Stadtbild zu wahren und die umliegende Wohnnutzung nicht negativ zu beeinflussen.

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

Die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sind hierfür unzulässig. Teichfolien können nur bei der Anlage von permanent wassergefüllten Gartenteichen zugelassen werden.

## 6.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das unbelastete Niederschlagswasser vom Dach ist soweit möglich auf dem eigenen Grundstück oberflächennah über eine mindestens 30 cm stark bewachsene Bodenzone dezentral zu beseitigen, zurückzuhalten oder zu nutzen (Regentonnen, Teiche, Zisternen), um den Wasserhaushalt zu schonen.

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

Die Abgrenzung des öffentlichen Raumes zur privaten Grundstücksfläche wird über örtliche Bauvorschriften geregelt, da es hier ein gesteigertes Allgemeininteresse gibt. Mit den Regelungen wird eine optisch ansprechende und ökologisch sinnvolle Einfriedung ermöglicht.

## Hinweise

### **III. Hinweise**

- 3.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.
- 3.2 Die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck ist zu beachten.
- 3.3 Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.  
Gehölzrodungen dürfen daher nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.
- 3.4 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 3.5 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 3.6 Im Hinblick auf die Ausführung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (insbesondere zu Stein- oder Schottergärten) wird ausdrücklich auf die Regelungen und Verbotstatbestände des § 21a LNatSchG BW in Verbindung mit § 9 LBO hingewiesen.
- 3.7 Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.

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

Mit der Bebauungsplanänderung werden geringfügig zusätzliche überbaubare Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ausgewiesen. Sie ist damit eine Maßnahme der Innenentwicklung, vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB kann daher abgesehen werden.

Im Geltungsbereich werden keine Schutzgebiete berührt. Ausnahme bildet das kleine Biotop im nördlichen Geltungsbereich, welches über bauplanungsrechtliche Festsetzungen gesichert ist.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung schutzgutbezogen dargestellt.

### Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich im bereits bebauten Bereich von Kirchheim unter Teck. Der Bereich ist daher schon vorgeprägt und stellt für das Schutzgut Mensch keine Verschlechterung dar.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich wird im Landschaftsplan als unbewertete Fläche der Biotop-Komplex-Bewertung für Offenland angegeben.

### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich selbst besitzt gemäß Landschaftsplan keine Landschaftsbildqualität. Der Teil des Gartens besitzt eine Erholungsfunktion und bleibt in verringertem Nutzungsumfang erhalten.

### Schutzgut Luft und Klima

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

### Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Nach Landschaftsplan besitzt der Boden eine sehr geringe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.

Im Altlastenkataster sind keine Einträge verzeichnet.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich besitzt nach Landschaftsschutzplan eine unbewertete Fläche für die Schutzwürdigkeit des Grundwassers.

### Störfallbetriebe

Im Geltungsbereich und dessen Umkreis sind keine Störfallbetriebe vorhaben. Es sind bei den zulässigen Nutzungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten, die entgegen § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes stehen.

## **8. Auswirkungen der Planung**

### 8.1 Auswirkungen der Planung auf in der Umgebung vorhandene Nutzungen

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen lassen keine weiteren negativen Auswirkungen auf die umliegenden Bestandsnutzungen schließen.

Eine Belichtung, Belüftung und Besonnung ist durch die neue Bebauung gewährt, was auch mit der Einhaltung von Abstandsflächen, Geschossigkeit und weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes einhergeht.

#### 8.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr. Der Anlieferungsbereich wird an die Ostseite verlagert, die aufgrund der baulichen und nutzungsstrukturellen Vorprägung des Discounters als unsensibel gilt.

Die notwendige Parkierung erfolgt auf dem Grundstück der Stiftung selbst.

#### 8.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

#### 8.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Es sind keine Kosten zu erwarten. Die Kosten für Gutachten trägt der Vorhabenträger.

#### 8.5 Flächenbilanz

Mischgebiet	6.842 m <sup>2</sup>	} Teil 1
Verkehrsfläche	82 m <sup>2</sup>	
<u>Fläche Vorhabenbezogener Bebauungsplan</u>	<u>6.729 m<sup>2</sup></u>	Teil 2
Geltungsbereich	13.653 m <sup>2</sup>	

*aufgestellt durch Abteilung Städtebau und Baurecht*