



Landkreis Esslingen
Gemeinde Altbach

E. Begründung

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Lenaustraße Ost / Edelhalde“

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

VORENTWURF

Stand: 26.05.2020

Anlage:

Umweltbericht mit Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung (noch ausstehend)

Artenschutzrechtliche Untersuchung (noch ausstehend)

Schalltechnische Untersuchung (noch ausstehend)

1. Erfordernis der Planung

Für den bebauten Bereich nördlich der Lenaustraße zwischen dem Gebäude Lenaustraße 8 und dem Abzweig Badstraße ergibt sich aus städtebaulichen Planungen sowie Nutzungsüberlegungen von Grundstückseigentümern das Erfordernis einer Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Lenaustraße“ vom 16.01.1966. Des Weiteren wird angestrebt, den Siedlungskörper durch eine Arrondierung des Ortsrandes zu ergänzen. Im Einzelnen ergibt sich die Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes aus folgenden Gesichtspunkten:

- Die Aufgabe des Gewerbebetriebes im Gebäude Lenaustraße 8 und der damit verbundene Bedarf zur Änderung der Nutzungsart von einem Gewerbegebiet hin zu einer Wohnbebauung.
- Der Entfall der Hochspannungs-Freileitung ermöglicht eine Neuordnung der Festsetzungen im Kreuzungsbereich der Lenau-, Bad- und Kirchstraße.
- Eine Erweiterung des bestehenden Geltungsbereiches bindet auch den bisher ungeplanten Innenbereich zwischen der bestehenden Bebauung an der Lenaustraße und dem Gebäude Badstraße 3 planungsrechtlich ein.
- Für das geplante neue Baugebiet „Jägerhalde“ im unmittelbar nordöstlichen Anschluss an den bestehenden Geltungsbereich ist eine verbindliche Sicherung der Zufahrtsmöglichkeit von der Badstraße aus zu sichern.

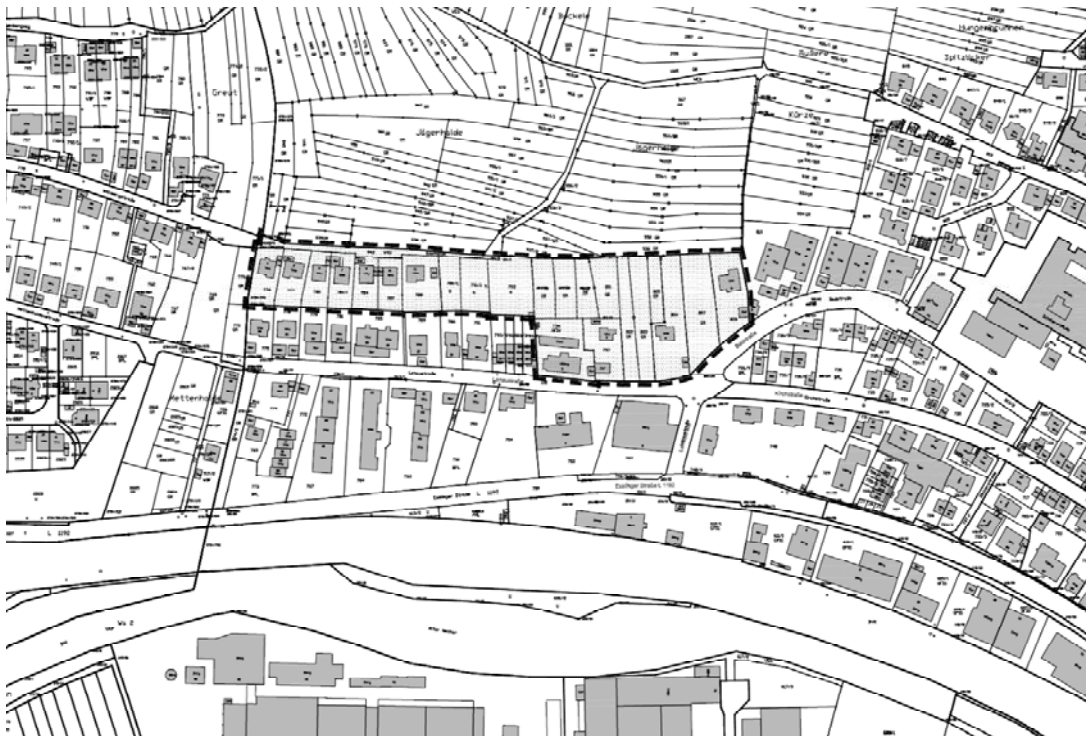
- Die bereits bestehende Gebäudereihe an der Edelhalde (Gebäude 1-13) soll in das städtebauliche Gesamtkonzept eingebunden werden und eine qualifizierte Erschließung erhalten.
- In diesem Zuge bietet sich die Möglichkeit, die bisher bestehende Lücke am Ortsrand Richtung Jägerhalde mit einer Ortsrandabrundung zu ergänzen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wird die planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Grundlage zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung den aktuellen Rahmenbedingungen sowie Rechtsgrundlagen angepasst.

2. Verfahrenswahl

Da Korrekturen bzw. Ergänzungen der baulichen und funktionalen Nutzbarkeit im bebauten Gebiet (Innenbereich), jedoch auch eine Überbauung bisher als Außenbereich einzustufenden Flächen gesichert werden soll, wird das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren gem. § 2 ff. BauGB aufgestellt.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplans



Die Abgrenzung des Geltungsbereichs umfasst eine Fläche von 1,66 ha. Im Wesentlichen sind neben bestehenden Gebäude- und Freiflächen an der Lenaustraße sowie der Gebäudereihe Edelhalde auch bisher unbebaute Grundstücke einbezogen. Mit Ausnahme der Erschließungswege befinden sich sämtliche Grundstücke zurzeit in Privateigentum. Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 130 (Lenaustraße) sowie Nr. 738 (Badstraße) sowie die Flurstücke Nr. 775, 778, 781, 785, 789, 786, 791 und 793/1-4.

- Im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 936, 937/2, 938, 939, 943 und 944.
- Im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 810
- Im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 793, 770/2 und 778 (Gemarkungsgrenze)

4. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt im südwestlichen Siedlungsteil der Gemeinde Altbach, und grenzt im nördlichen Teil an die Gemarkungsgrenze zu Esslingen-Zell an. Eingefasst sind Baugrundstücke, die nördlich der Lenaustraße und Badstraße im Bereich der Straßenkreuzung der Lenau- Bad- und Kirchstraße liegen. Darüber hinaus sind die Gebäudereihe an der Edelhalde sowie unbebaute Grundstücke am Ortsrand eingefasst.



Die vorgefundene Struktur des Plangebietes ist durch mehrere Faktoren beeinflusst. Einflüsse von außen sind einerseits die im Norden anschließenden Baumwiesen, die eine positive Wirkung auf die Wohnqualität haben. Andererseits wirken die Immissionen der Eisenbahnlinie und Straßenverkehrs der Esslinger Straße sowie der Fluglärm auf das Plangebiet ein. Weiteren Einfluss haben die angrenzenden Gewerbebetriebe.

Das Plangebiet ist relativ locker bebaut. Besondere Anforderungen an die Bebauung sind aufgrund der beträchtlichen Hangsteigung nach Norden mit ca. 20 Prozent gegeben. Prägend ist zudem die vorgefundene Grünzäsur zwischen den Gebäudereihen der Lenaustraße und Edelhalde, die als Hausgarten oder Baumwiese genutzt werden und eine entsprechende ökologische Wertigkeit aufweisen. Die Lenaustraße und Badstraße sind bereits als Erschließungsstraße voll ausgebaut. Für den Erschließungsweg Edelhalde steht der Ausbau noch aus.

Die umgebende Nutzung weist eine Zonierung zwischen Gewerbe und Wohnen auf. Entlang der Esslinger Straße, im Einmündungsbereich der Lenaustraße sind Gewerbebetriebe angesiedelt, die vorwiegend der Kraftfahrzeugbranche angehören. Von der Esslinger Straße abgewandt, im weiteren Verlauf der Lenaustraße, Kirchstraße und der Bachstraße ist nahezu durchgängig die Wohnnutzung vorhanden.

Baulich ist der Straßenraum der Lenaustraße durch eine ablesbare, im Norden leicht gestaffelte Bauflucht eingefasst. Die Bebauung ist in der Regel zweigeschossig und in offener Bauweise als Einzel- oder Reihenhauserstellung erstellt. Bergseitig ist eine Vorgartenfläche zur Straße hin vorgelagert, die bereits häufig für Stellplatzanlagen in Anspruch genommen wird. Eine Besonderheit bildet das Areal der ehemaligen Schmirgelsteinfabrik (Lenaustraße 8), dessen Gebäude bis vor kurzem gewerblich genutzt wurde und nun zur Nachnutzung ansteht.

Die Dichte der Bebauung nördlich der Lenaustraße nimmt nach Osten hin deutlich ab. Die gewerblichen Gebäude südlich der Lenaustraße sind gemäß ihrer Nutzung und dem Flächenbedarf von der Wohnbebauung in abweichenden Gebäudetypologien erstellt. Östlich angrenzend an der Badstraße liegen markante Terrassenwohnhäuser. Im Norden schließen weitläufige Baumwiesen an. Die Gebäudezeile der Edelhalde und die Gebäudezeile der Lenaustraße sind durch eine Grünzäsur gegliedert, die im östlichen Teil in eine Baumwiese übergeht und nach Westen sich auf der Gemarkung Esslingen-Zell fortsetzt.

Die Gebäude im Plangebiet selbst sind unterschiedlich ausgeprägt. Das ehemals gewerblich genutzte Gebäude Lenaustraße 8 bildet mit seiner Bautypologie und Stellung im Straßenraum einen Sonderbaustein im Straßenzug der Lenaustraße. Die kleinteiligen Gebäude Lenaustraße 2 und 6 sind hingegen vom Straßenraum zurück gesetzt und nur eingeschossig mit steilem Giebeldach errichtet.

Im nördlichen Teil des Plangebietes zeigt die Gebäudereihe an der Edelhalde eine relativ geordnete Gebäudestruktur aus Einfamilienhäusern, die sich entlang des Erschließungsweges aufreihen. Teilweise sind hier Garagen den Gebäuden vorgelagert. Die Gebäude sind in diesem Bereich meist eingeschossig errichtet.

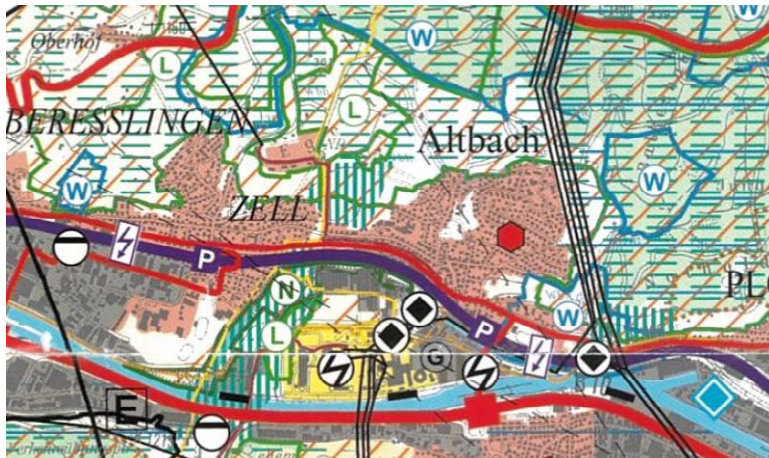
Die weitläufigen, umgebenden Freiflächen sind als Hausgarten oder als Baumwiese überwiegend unversiegelt. Das Grundstück mit dem zweigeschossigen Gebäude Badstraße 3 bildet den östlichen Abschluss des Plangebiets. An der Edelhalde weisen die in offener Struktur gereihten Einfamilienhäuser nur eine geringe bauliche Dichte auf und sind teilweise noch von älteren Baustilen geprägt. Diese wurden bereits mit den Gebäuden 5 und 7 durch Ersatzbauten ersetzt.

Über den Kreuzungsbereich der Lenau-, Kirch- und Badstraße sowie im östlichen Teil des Plangebietes verlief ehemals eine 220 kV Hochspannungsleitung mit entsprechend einzuhaltenden Schutzabständen. Die Leitung ist inzwischen abgebaut.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist die Einmündung der geplanten Sammelstraße für das geplante Baugebiet „Jägerhalde“ vorgesehen. Ein entsprechender Korridor wurde in bisherigen Planungen von der Bebauung frei gehalten und ist bisher als Wiesengrundstück genutzt.

5. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

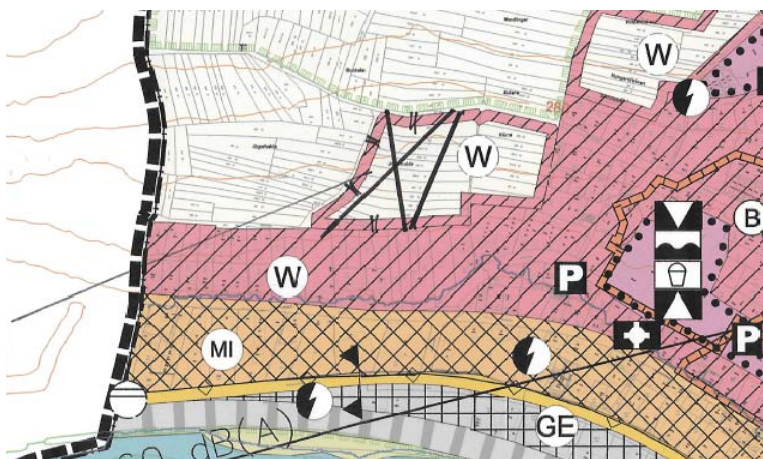
Raumordnung



Die Gemeinde Altbach liegt auf der Landesentwicklungsachse Stuttgart-Ulm und ist im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen. Konkret relevant für die Planung ist die Festlegung der Grünzäsur „Z22“ im nördlichen Teil zwischen Altbach und Esslingen-Zell. Das Plangebiet tangiert die Schraffur der Grünzäsur.

Der Zweck der Siedlungsgliederung und der Aufrechterhaltung von Freiraumfunktionen werden mit der Planung nicht wesentlich widersprochen. Es wird von einer Abrundung der Grünzäsur ausgegangen. Ein Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen wird durch den Bebauungsplan nicht hervorgerufen, da dieser überwiegend bereits bebaute Flächen umfasst. Es werden lediglich Freiräume am bestehenden Siedlungsrand in Anspruch genommen, die nicht wesentlich in die Grünzäsur eingreifen.

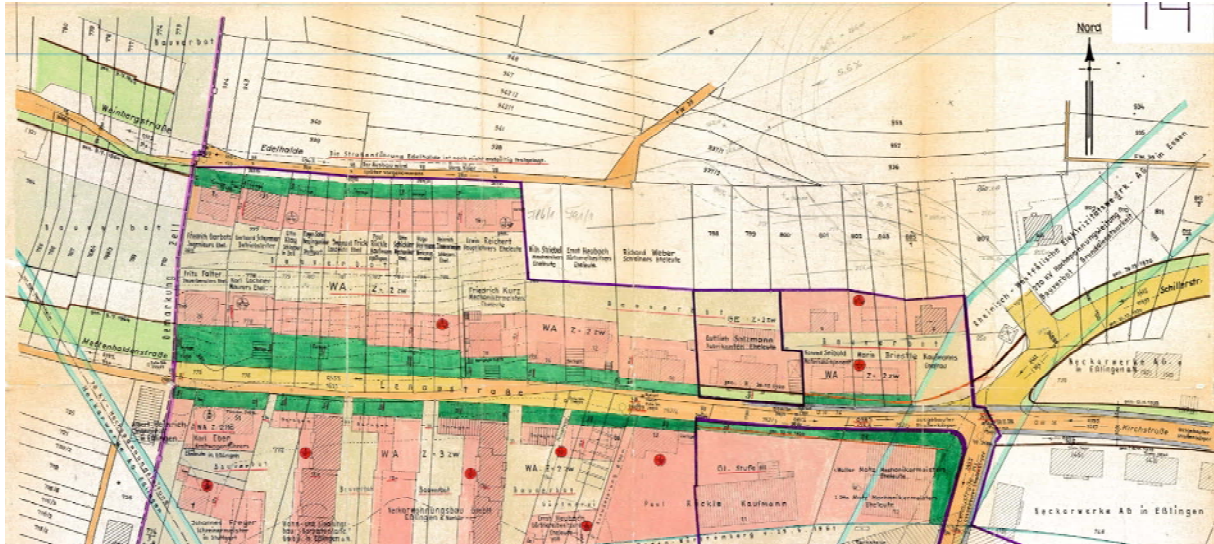
Flächennutzungsplan 2031



Der rechtsgültige Flächennutzungsplan 2031 des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau vom 05.06.2015 stellt den Geltungsbereich als „Wohnbaufläche – Bestand“ dar. Nördlich grenzt die geplante Wohnbaufläche Jägerhalde an. Südlich,

zwischen Esslinger Straße und Lenaustraße, ist eine „Gemischte Baufläche – Bestand“ dargestellt. Das Plangebiet liegt somit im Wesentlichen in bereits als Bestand dargestellten Bauflächen und ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Bestehendes Baurecht



Für den Bereich westlich des Flurstückes 807 ist der Bebauungsplan „Lenaustraße“ vom 16.01.1966 rechtskräftig. Wesentliche Inhalte ist die definierte überbaubare Fläche durch Baulinien und Bauverbote und die Festsetzung der offenen Bauweise. Die Nutzungsart ist wie in Punkt 3 beschrieben, als Zonierung zwischen Allgemeines Wohngebiet (WA) und Industriegebiet (GI) bzw. Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Im östlichen Teil ist ein WA mit 2-Stockigkeit (2 Vollgeschosse zwingend), 37-40 bzw. 40 Grad Dachneigung, Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 geregelt. In diesem Bereich ist durch einen zweiten Baustreifen eine Bebauung in zweiter Reihe bereits zugelassen. Das Grundstück 796 ist als GE mit zwingenden zwei Vollgeschossen eingetragen. Westlich ist wiederum der Übergang in die Nutzungsart WA, südlich der Lenaustraße ist ein GI, Zone III festgesetzt. Für die Gebäudereihe an der Edelhalde besteht ebenso bereits eine qualifizierte planungsrechtliche Grundlage. Hier ist bisher eine eingeschossige Bebauung in einem festgelegten Baustreifen möglich.

Im Bebauungsplan ist im östlichen Bereich noch ein Schutzstreifen für die inzwischen abgebaute 220 kV Hochspannungsleitung (Bauverbot) eingetragen. Weitergehend besteht eine unverbindliche Eintragung außerhalb des Geltungsbereiches einer Straßenverkehrsfläche zur Erschließung nördlicher, geplanter Baugebiete in diesem Bereich.

Das Grundstück Badstraße 3 ist bisher nicht von einem qualifizierten Bebauungsplan erfasst. Hier ist der Ortsbauplan mit Baulinien aus dem Jahr 1920 gültig. Ebenfalls nicht vom bisherigen Bebauungsplan erfasst sind die mit der vorliegenden Planung einbezogenen Freiflächen östlich des Erschließungsweges Edelhalde. Diese liegen bisher im faktischen Außenbereich.

Der Bebauungsplan „Lenaustraße, 1. Änderung“ vom 26.06.1998 beinhaltete lediglich die Korrektur der Anbaugrenze und damit verbunden der Baugrenze zur Esslinger Straße L 1192 sowie des freizuhaltenden Sichtfeldes außerhalb des behandelten Geltungsbereiches.

6. Ziele der Planung, Städtebauliches Konzept

Die Zielsetzung der Planung folgt der allgemeingültigen Maßgabe des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Im Zuge der Überplanung von Innenentwicklungsflächen werden darüber hinaus bisher unbebaute Flächen im Außenbereich einbezogen, die in der städtebaulichen Struktur für die Ausbildung eines geordneten Ortsrandes wesentlich sind. Angestrebt wird, einen klar strukturierten Ortsrand auszubilden.

Aufgrund der Lage am Ortsrand kommt dem Übergang zwischen Siedlung und Landschaft wesentliche Bedeutung zu. So ist in der städtebaulichen Struktur neben der Baustruktur das Augenmerk auf die Grünordnung zu legen. Die nördlich liegenden Bauwiesen prägen das Umfeld und sind als Freiraum für das Landschaftsbild, das Ortsklima, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und zur Erhaltung des Biotopverbundes relevant. Der Ortsrand ist gut einsehbar. Bestehende Baumreihen und neu geplante Baumstandorte grünen den Ortsrand ein und dienen gleichzeitig der Taktung im Straßenraum. Eine lebendige Abfolge von Baumstandorten und Fassaden und Hauptgebäude strukturieren diese Übergangszone. Für die grünordnerische Struktur ist zudem die Sicherung und Strukturierung des Grünzuges zwischen den Gebäudereihen an der Lenaustraße sowie der Edelhalde relevant. Hier ist ebenfalls eine Strukturierung durch sich wechselnd bildende Räume

Durch die Überprüfung der bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen mit den geänderten Rahmenbedingungen im Gebiet können zusätzliche Baufelder für die Wohnnutzung ausgewiesen werden. Somit sollen auch die Voraussetzungen für eine Umsetzung zur Schließung der vorhandenen Baulücken verbessert werden. Zusätzliche Angebote an Wohnraum in integrierter Ortslage können entstehen und so zusätzliche Angebote für den allgemein vorliegenden kurz- bis mittelfristigen Wohnraumbedarf gesichert werden. Es werden Potentiale aus der Nachnutzung von Gewerbeflächen, die Schließung von Baulücken sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten bereits bebauter Wohnungsbaugrundstücke genutzt.

Das Baukonzept ermöglicht eine Dichteverteilung, die am Knotenpunkt Lenau-/ Kirch-/ Badstraße eine verdichtete Typologie mit Mehrfamilienhäusern vorsieht, deren Dichte in der darüber liegenden Baureihe an der neuen Anliegerstraße zur Edelhalde mit einer Einfamilien- und Doppelhausstruktur abnimmt. Die Bauflucht nördlich der Lenaustraße wird in einer gestaffelten Anordnung an den Kreuzungsbereich herangeführt. Die aus dem Bestand vorliegende offene Bauweise wird weitergeführt. Die entwickelte Dichte drückt sich in der Zonierung von Gebäudehöhen, Geschossigkeit, Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche aus. Mit der geplanten Baustruktur werden neue und zeitgemäße Baukonzepte in unterschiedlicher Bautypologie ermöglicht.

Die Hangneigung spielt bei der Ausprägung der Gebäudeanordnung eine wichtige Rolle. Die Bautypologie an der Edelhalde liegt talseitig. So bilden sich hier als Wohnraum nutzbare Flächen im Untergeschoss aus. Der Höhenunterschied kann so aufgefangen werden. Entlang der Lenaustraße ist vorgesehen, die Hanglage für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Untergeschoss zu nutzen.

Mit der verbindlichen Einplanung eines Einmündungskorridors soll die Perspektive für die Umsetzung nördlich gelegener, geplanter Baugebiete gesichert werden. Die Baufelder

werden so angeordnet, dass die geplante Sammelstraße in einem Bogen von der Badstraße den Hang hinauf geführt werden kann. Die Sammelstraße führt bindet perspektivisch das geplante Baugebiet Edelhalde an. Die Straße zur Edelhalde zweigt als Anliegerstraße von der Sammelstraße ab. Die Anbindung der Edelhalde verbessert die Erschließungssituation in der Verkehrserschließung sowie der technischen Erschließung deutlich.

7. Erschließung

7.1. Verkehrserschließung

7.1.1. Straßenerschließung

Das Plangebiet soll perspektivisch über den Bereich der Kreuzung der Lenau-, Bad- und Kirchstraße erschlossen werden. Die Fahrerschließung in das Plangebiet kann direkt von der Lenau- und Badstraße erfolgen. Sowohl die Lenau-, als auch die Badstraße sind Stichstraßen, Tempo 30 Zonen, ohne Durchfahrtsverkehr. Diese können als Anliegerstraßen bezeichnet werden, wobei die Lenaustraße in südliche Richtung durch die direkte Anbindung an die Esslinger Straße eine Sammelstraßenfunktion einnimmt. Die übergeordnete Straßenerschließung erfolgt über die Ortsdurchfahrt, der Esslinger Straße (Landstraße L 1192). Von dieser zweigt die Lenaustraße ab. Über die Kirchstraße ist die innerörtliche Anbindung an den Ortskern gegeben.

Mit der Bebauungsplanaufstellung soll die Einmündung einer Erschließungsstraße für das nördlich geplante Baugebiet „Jägerhalde“ gesichert werden. Eine entsprechende Trasse für die Straßenführung wird eingeplant. Aufgrund der Hangneigung muss diese mit einer relativ hohen Steigungszahl von ca. 17 % ausgebildet werden.

Das Verkehrskonzept sieht zudem die Verbesserung der Anbindung für den nicht ausgebauten Erschließungsweg Edelhalde vor. Dieser ist bisher nur mit Umwegen über die Ludwigstraße und einer schmalen Wegeverbindung über die Baumwiesen erreichbar. Die Edelhalde soll direkt an die geplante Erschließungsstraße angebunden und die Zufahrt deutlich erleichtert werden. Die neue Straße wird parallel zum Hang nach Westen geführt. Der bestehende Feldweg Edelhalde ist im Bereich der Gebäudereihe zum Ausbau vorgesehen.

7.1.2. Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf soll je Gebäudeeinheit auf den privaten Baugrundstücken in ausreichender Zahl gedeckt werden. Durch die vorhandene Hangneigung ist an der Lenaustraße die Nutzbarkeit des zur Verkehrsfläche zugewandten Untergeschosses als (Tief-)Garagengeschoss vorgesehen. Frei stehende Garagen sollen in die Geländeabwicklung integriert werden. Abschnittsweise ist die Anlage von offenen Stellplätzen in den Vorgartenbereichen, im Wechsel mit begrünten Gartenzonen eingeplant. Entlang der Edelhalde sind Garagen und sonstige Stellplatzflächen oberirdisch direkt den Gebäuden zugeordnet. Für den Besucherverkehr sind im Einmündungsbereich zur Edelhalde öffentliche Parkplätze eingeplant.

7.1.3. Fuß- und Radverkehr

Die Lenaustraße bildet mit seiner fußläufigen Durchgängigkeit zwischen Esslingen-Zell und Altbach eine wichtige Fuß- und Radwegverbindung. Entlang der Lenaustraße führt ein ausgeschilderter Radweg zwischen Esslingen und Plochingen. Dieser wird auf der Straße geführt. Beidseitig der Straßenverkehrsfläche sind Gehwege angelegt.

Im Zug der Neuerschließung des geplanten Baugebietes „Jägerhalde“ bildet der Korridor im Kreuzungsbereich Lenaustraße / Badstraße die einzige Möglichkeit, einen öffentlichen Fußweg als Verbindung zwischen dem geplanten Baugebiet und der Lenaustraße zu führen. Ein entsprechender Vorschlag zur Wegführung durch einen separaten Fußweg mit Treppenanlage ist im baulichen Konzept eingeplant.

Durch die Baumwiesen führt der auch als Spazierweg genutzte Erschließungsweg Edelhalde von Norden auf das Baugebiet zu. Durch eine Entlastung vom Fahrverkehr kann dieser Weg für Spaziergänger attraktiver nutzbar gemacht werden.

7.1.4. Öffentlicher Personennahverkehr

Auf Höhe der Einmündung Lenaustraße / Esslinger Straße (ca. 100 m Luftlinie Entfernung) liegt die Bushaltestelle „Badstraße“. Diese bietet mit dem Busverkehr der Linie 140 einen zu Stoßzeiten stündlichen Takt zwischen Esslingen und Plochingen bzw. in die Ortsbezirke von Altbach an. Die S-Bahn-Haltestelle Altbach ist ca. 900 m Luftlinie entfernt und bietet eine überörtliche Anbindung über die S-Bahn-Linie S1.

7.2. Technische Ver- und Entsorgung

Die Situation der technischen Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist differenziert zu betrachten. Für die Baureihe an der Lenaustraße ist eine unmittelbare Anbindung an die bereits bestehenden Leitungslinien in der Verkehrsfläche der Lenaustraße möglich.

Für die Anbindung der Edelhalde mit einer neuen bzw. ausgebauten Erschließungsstraße ist das Erschließungssystem für die technische Ver- und Entsorgung neu aufzubauen. Die Ver- und Entsorgung an der Edelhalde ist bisher nur über private Leitungslinien vorhanden. Geplant ist, die Leitungslinien für die Versorgung im Zuge der Planung für die neue Erschließungsstraße in die neue Verkehrsfläche einzubinden. Die Entwässerung erfolgt über Leitungslinien in der geplanten und auszubauenden öffentlichen Verkehrsfläche. Für diesen Bereich ist ein Trennsystem mit einer getrennten Ableitung von Oberflächenwasser und Schmutzwasser vorzusehen, das in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Lenaustraße abgeführt wird. Das anfallende Oberflächenwasser ist gedrosselt abzuleiten.

Die Müllentsorgung erfolgt über die Lenaustraße sowie über die geplante Erschließungsstraße. Die Durchfahrt von Müllfahrzeugen Richtung Esslingen-Zell ist weiterhin vorgesehen. Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge wird daher nicht eingeplant.

8. Umweltbelange / Grünordnung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einzubeziehen. Dabei sind insbesondere die Auswirkungen der Planung auf

die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen diesen Schutzgütern sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sind durch die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Außenbereich wesentliche Eingriffe in die umweltbezogenen Schutzgüter zu erwarten. Erforderlich wird die Auswirkungen zu erheben und ein entsprechendes Konzept zur Kompensation zu erarbeiten. Für den Geltungsbereich werden daher ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan sowie eine tierökologische Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung durchgeführt. Die Beauftragung eines entsprechenden Fachplanerbüros ist mit dem Aufstellungsbeschluss vorgesehen. Entsprechende Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens erarbeitet, in den Bebauungsplan integriert und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes wird das grünordnerische Konzept im Plangebiet im Laufe des Verfahrens noch weiter entwickelt. Im Vorentwurf sind bereits einzelne Baumstandorte eingetragen, die aufgrund der räumlichen Wirkung wesentliche Bedeutung für das städtebauliche Konzept haben.

Für das Schutzgut Lärm liegen Anhaltspunkte vor, die auf eine Beeinträchtigung der Wohnqualität insbesondere an den zum Tal hin zugewandten Fassaden und insbesondere durch den Schienenverkehrslärm hindeuten. Für die Beurteilung wird eine schalltechnische Untersuchung durch ein Ingenieurbüro erstellt. Dieses wird ebenfalls im Laufe des Verfahrens erstellt, gegebenenfalls Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und die Ergebnisse mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

9. Wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

9.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der ablesbaren und angestrebten Nutzungsstruktur innerhalb des Geltungsbereiches sowie der unmittelbaren Umgebung wird die Gebietsart als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Neben dem Wohnen werden sämtliche allgemein zulässigen Nutzungsarten zugelassen.

Im Plangebiet ist eine vorwiegende Wohnnutzung vorgesehen, sonstige allgemein zulässige Nutzungen sollen für eine gebietsverträgliche Nutzungsmischung nicht ausgeschlossen werden. Zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur sowie der zusätzlich hohen Freiflächeninanspruchnahme im Innenbereich werden Gartenbaubetriebe nicht zugelassen. Aufgrund des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen und den zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung werden zudem Tankstellen ausgeschlossen.

9.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, sowie der Höhe der baulichen Anlagen.

Die Grundflächenzahl wird in Abstimmung mit dem geplanten Baukonzept und der Grundstücksgröße festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung wird für Hauptgebäude die Grundflächenzahl der Wert von 0,35-0,4 festgesetzt. Die Unterscheidung zwischen der Grundflächenzahl von 0,35 zu 0,4 orientiert sich an der angestrebten baulichen Dichte und Gebäudetypologie. Entlang der Lenaustraße sind verdichtete Bautypologien wie Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuser eingeplant, die sich in Form von Langhäusern in den Hang hinein entwickeln. Entlang der neuen Erschließungsstraße Edelhalde sind weniger verdichtete Typologien mit überwiegender Einfamilien- und Doppelhausbebauung vorgesehen; am Abzweig direkt auch eine Hausgruppe bzw. Kettenhäuser. Die Dichte soll mit dem Straßenverlauf abnehmen. Auch aufgrund der großen Grundstückstiefen wird die Grundflächenzahl im Straßenverlauf auf 0,35 abgesenkt und trotzdem eine angemessene Nutzbarkeit gesichert.

Dem zufolge ist auch eine Staffelung der Höhenfestsetzung für Gebäude vorgesehen. Die Höhenfestsetzung ist so beschrieben, dass sowohl Flachdächer, flach geneigte Dächer und Satteldächer konkret in der Höhe definiert werden. Für Satteldächer werden Trauf- und Firsthöhen definiert, für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad erfolgt die Festsetzung als absolute Gebäudehöhe.

Aufgrund der Typologie der Langhäuser, die sich in den Hang hinein entwickeln, wird entlang der Lenaustraße eine Zweiteilung der Höhenfestsetzung notwendig. Dazu werden für Gebäudeteile unmittelbar entlang der Straßenfläche als Bezugspunkt die Straßenmittelachse der Lenaustraße bzw. Badstraße gewählt. Für die von der Straße abgewandte Seite der überbaubaren Fläche erfolgt die Bemessung der Gebäudehöhe von einer Bezugshöhe in Meter über NN. Die Höhe an der Lenaustraße ist so bemessen, dass eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen in gestaffelter Anordnung ermöglicht wird. Das Untergeschoss entwickelt sich zur Lenaustraße aus dem Hang heraus. Die von der Straße abgewandte Seite sieht eine zweigeschossige Bebauung, ausgehend vom hangseitigen Niveau des Bestandsgeländes vor. Eine abweichende Gebäudehöhe ist im Kreuzungsbereich Lenau-, Bad- und Kirchstraße vorgesehen. Hier soll durch die Anhebung der maximalen Gebäudehöhe eine prägende Raumkante in Form eines dreigeschossigen Gebäudes entstehen.

Entlang der geplanten Erschließungsstraße im Norden des Gebietes folgt die Höhenfestsetzung dem Prinzip der abnehmenden Dichte im Straßenverlauf. Aufgrund der geringeren Grundstückstiefe und möglichen Gebäudebreite kann am Einmündungsbereich eine zur Straße sichtbare zweigeschossige Bebauung zugelassen werden. Die Festsetzung der Gebäudehöhe im weiteren Straßenverlauf sieht für die HB 2 ebenso eine zweigeschossige Bebauung vor, die jedoch aufgrund der Hangneigung und der möglichen Gebäudetiefe eine Absenkung des Erdgeschossniveaus von 0,50-1,00 m unter das Straßenniveau berücksichtigt. Das Einfügen in den Hang soll so je nach geplanten Gebäudetyp und Gebäudetiefe ermöglicht werden. Im Bereich der HB 3 ist dies auf eine eingeschossige Bebauung mit Kniestock ausgelegt.

9.3. Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend der städtebaulichen Konzeption als offene Bauweise mit Einhaltung von seitlichen Grenzabständen gemäß den Bestimmungen der §§ 5 ff LBO-BW festgesetzt. Je nach angestrebter Gebäudetypologie wird die Bauweise auf konkrete Gebäudearten konkretisiert. Offen gelassen wird dies entlang der Lenaustraße- und Badstraße. Eine Gliederung wird im Bereich der geplanten nördlichen Erschließungsstraße (Edelhalde) vorgesehen um die Zielsetzung der gegliederten Gebäudetypologien zu erreichen.

9.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Diese Regeln die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück, entsprechend der vorgesehenen planerischen Konzeption. Eine entsprechende Ausformung liegt an den Baufeldern an der Lenaustraße vor, in denen die angemessene Überbauung mit der Gebäudetypologie der Langhäuser in Verbindung mit der vorgefundenen Grundstückstiefe gesichert wird. Entlang der geplanten Erschließungsstraße sichern die überbaubaren Grundstücksgrenzen die angestrebte Gliederung der Gebäudeabwicklung und des Straßenraumes. Gleichzeitig wird durch die talseitige Gliederung der Baugrenzen die Sicherung und Ausformung eines Grünzuges mit verspielter Abfolge von Räumen zwischen den Gebäudereihen erreicht. Eine angemessene Gebäudetiefe von maximal 14 Metern wird vorgesehen. Für untergeordnete Anbauten und Terrassen wird eine begrenzte Überschreitungsmöglichkeit eingeräumt, da diese keine wesentlichen Auswirkungen auf die räumliche Zonierung haben.

9.5. Stellung der baulichen Anlagen

In Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird im nördlichen Teil des Plangebietes die Stellung der baulichen Anlagen durch Eintragung der Firstrichtung definiert. Dies wird erforderlich, um die angestrebte Zonierung im Straßenraum zu erreichen. Giebelständige Gebäude wechseln sich mit traufständigen Gebäuden an der Straße ab. Wird ein Flachdach oder flach geneigtes Dach umgesetzt ist die Festsetzung nicht anzuwenden.

9.6. Öffentliche Verkehrsflächen

Entsprechend ihrer Funktion wird die geplante Sammelstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit begleitenden Gehwegen festgesetzt. Diese dient wie bereits in Punkt 7.1.1 beschrieben auch der Erschließung des geplanten Baugebietes „Jägerhalde“.

Die geplante Erschließungsstraße im Norden ist als Wohnstraße zu charakterisieren. Dem zufolge erfolgt die Festsetzung als gemischt genutzte Verkehrsfläche ohne die Einplanung eines separaten Gehweges. Die Straßenbreite variiert von 5,75 m im östlichen Teil und 4,50 m zum Ende der Straße.

Um ein Angebot für Besucherverkehr der Anwohner an der Edelhalde zu schaffen, sind im Einmündungsbereich zur Sammelstraße fünf öffentliche Parkplätze vorgesehen.

9.7. Flächen für Garagen und Stellplätze

Der private Stellplatzbedarf soll auf dem Baugrundstücken selbst gedeckt werden. Dazu werden im Bebauungsplan ausreichende Flächen für die oberirdische und unterirdische Stellplatzunterbringung vorgesehen. An den bergseitig liegenden Gebäuden an der Lenau- und Badstraße sind wie bereits in Punkt 7.1.2 beschrieben Tiefgaragen oder in den Hang integrierte Garagen zulässig. Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung in das Gelände zu integrieren.

An der geplanten Erschließungsstraße ist eine oberirdische Stellplatzunterbringung in Garagen, überdachten Stellplätzen oder offenen Stellplätzen vorgesehen, die in direkter Anbindung an die Straße platziert sind. Die Gliederung der Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze dienen im Wechselspiel mit den geplanten Hauptbaukörper und der Baumpflanzung der Gliederung im Straßenzug und der Ortsrandausbildung zwischen Siedlung und Landschaft.

9.8. Maßnahmen für den Natur- und Landschaftsschutz, Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Für den Bebauungsplan wird im Laufe des Verfahrens noch ein konkreter Grünordnungsplan sowie eine Untersuchung zum Artenschutz erstellt. Dieser wird mit der Ausarbeitung des Umweltberichtes erstellt. Im Bebauungsplanvorentwurf werden bereits einzelne Festsetzungen zur Grünordnung in Form von Pflanzgeboten für Einzelbäume verankert, die insbesondere auf die grünordnerische Einbindung des Ortsrandes abzielen. Dem flächenhaften Pflanzgebot für unbebaute Flächen soll die Durchgrünung innerhalb des Baugebietes dienen. Aufgrund der nachteiligen Wirkung auf das Schutzgut Boden, Tiere, Pflanzen, Wasser und Klima werden insbesondere Schottergärten nicht zugelassen. Dagegen trägt die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung für Flachdächer zur Minderung des Eingriffes in diese Schutzgüter bei.

Im Zuge der Untersuchung zum Artenschutz werden die Maßnahmen für den Artenschutz noch ergänzt. Im Vorentwurf sind bereits eine Begrenzung der Zeiten für die Rodung von Gehölzen und den Gebäuderückbau auf die Wintermonate eingetragen.

10. Wesentliche Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften soll neben der gestalterischen Einfügung in die Umgebung auch die Durchgängigkeit des Erscheinungsbildes der Gebäude bzw. Gebäudeteile untereinander erreicht werden.

Festsetzungen insbesondere zur Dachausbildung und Fassadengestaltung innerhalb der festgelegten städtebaulichen Struktur sichern eine architektonische Individualität zu. Die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung ist aus der baulichen Vorprägung heraus abgeleitet. Die Gestaltung ermöglicht neben der in der Lenaustraße und Edelhalde vorherrschenden Satteldachform auch den Einfluss von Flachdächern. Diese sind aus dem Bestand an der Badstraße sowie den angrenzenden Gewerbebereichen abgeleitet. Durch die Varianten ist ein gewisses Maß an bedarfsgerechtem Gestaltungsbild zugesichert. Im Sinne einer ablesbaren Dachlandschaft erfolgen Beschränkungen insbesondere zu

Dachaufbauten bzw. –einschnitten sowie zur Dacheindeckung. Die Nutzung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist allgemein zugelassen, jedoch mit gestalterischen Einschränkungen versehen. So wird die untergeordnete Erscheinung der Anlagen im Verhältnis zum Hauptgebäude gesichert.

Ergänzende Maßnahmen zur Gestaltung von Zufahrten, Zugängen und offenen Stellplätzen in wasserdurchlässiger Form leisten durch die Verringerung der versiegelten Fläche einen Beitrag zur gestalterischen und ökologischen Wertigkeit im Gebiet. Da das Quartier durch die Hangneigung geprägt ist, können Stützmauern oder Böschungen notwendig werden. Diese sind allgemein zugelassen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird die Höhe von angrenzenden Stützmauern aufgrund ihrer Wirkung in den Straßenraum begrenzt. Aus demselben Grund sollen Standorte von beweglichen Müllbehältern vom Straßenraum hin optisch abgeschirmt werden. Da der zwischen den Gebäudereihen verlaufende Grünzug einen durchfließenden Charakter erhalten soll, werden auch Stützmauern auf privaten Grundstücken in der Höhe begrenzt. Unverhältnismäßige Aufschüttungen mit einem harten Geländeabbruch sollen so reduziert werden.

11. Verwirklichung der Planung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme von vorhandenen Wegeflächen in privatem Eigentum. Eine Umlegung wird notwendig. Zur Umsetzung der Planung werden Grundstücksteilungen oder Neuzuschnitte erforderlich werden. Für den Ausbau des Erschließungssystems müssen Teile von privaten Grundstücken in Anspruch genommen. Mit einzelnen Eigentümern wurden bereits Gespräche geführt.

12. Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche	Anteil
Baufläche Allgemeines Wohngebiet	13354 m²	80,3 %
Öffentliche Verkehrsflächen	2317 m²	13,9 %
davon Straßenverkehrsfläche	379 m ²	
davon Gemischt genutzte Verkehrsfläche	1568 m ²	
davon Gehwegfläche	315 m ²	
davon Parkierung	55 m ²	
Öffentliche Grünfläche	953 m²	5,7 %
Geltungsbereich	16624 m²	100,0 %

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen, 26.05.2020