



Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Allmendingen

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**ZUM BEBAUUNGSPLAN
„Am Sportplatzweg“**

ENTWURF
– STAND 30.05.2025 –

Bearbeitung:

Studio Stadtlandschaften
Stadtplanung Architektur GmbH

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 0 • info@studiodstadtlandschaften.de
(vormals Wick+Partner Architekten Stadtplaner)

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation	3
1.1 Erfordernis, Ziel und Zwecke der Planung.....	3
1.2 Lage und Umfang des Plangebiets	3
1.3 Topografie.....	4
2. Bestandssituation	4
2.1 Vorhandene Nutzung Plangebiet	4
2.2 Regionalplan Donau-Iller	4
2.3 Flächennutzungsplan	4
2.4 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne	5
3. Rechtsverfahren	5
4. Belange des Umweltschutzes.....	6
4.1 Umweltbericht / Umweltauswirkungen	6
4.2 Ermittlung der Planauswirkungen	6
4.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	7
4.5 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG	8
5. Immissionssituation.....	7
5.1 Immissionen der Bundesstraße	7
5.2 Sonstige Immissionen	8
5.3 Gesamtbetrachtung	10
6. Städtebauliches Konzept	8
7. Entwässerungskonzept.....	10
8. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	13
8.1 Art der baulichen Nutzung	13
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
8.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	12
8.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	12
8.5 Offene Stellplätze, Carports und Garagen	12
8.6 Nebenanlagen	12
8.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Anbauverbotsstreifen	14
8.8 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
8.9 Pflanzgebote	13
8.10 Immissionsschutz	13
9. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	13
9.1 Wasserschutzgebiet	13
9.2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Anbauverbot zur B 492).....	13
10. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften.....	14
10.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	14
10.2 Werbeanlagen	14
10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	14
10.4 Freileitungen	14
11. Flächenbilanz	15

1. Ausgangssituation

1.1 Erfordernis, Ziel und Zwecke der Planung

Als städtebauliches Ziel der weiteren Innenentwicklung prüft die Gemeinde Allmendingen unbebaute Flächen innerhalb der Ortslage auf eine zukünftige Nutzung. Zur Schaffung weiterer Wohnbauflächen wurde die Fläche zwischen Sportplatzweg, Kindergartenweg und Bundesstraße identifiziert.

Im Rahmen einer ersten städtebaulichen Konzeption wurden unterschiedliche Bebauungs- und Erschließungsansätze geprüft. Aufgrund der Lage entlang der Bundesstraße sind lärm-schutztechnische Anforderungen zu beachten, die zu einer gemischten Nutzungskonzeption führen. Neben der Wohnraumschaffung eignet sich der Planbereich daher auch zur Ansiedlung gewerblicher Betriebe und Handwerksbetriebe. Aufgrund einer entsprechenden Anfrage wird der Standort eines Hotels geprüft. Es wird eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Handwerk/Gewerbe mit Wohnen und gegebenenfalls eines Beherbergungsbetriebs angestrebt.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Gebietsentwicklung geschaffen werden. Zum Bebauungsplan sollen Örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden.

1.2 Lage und Umfang des Plangebiets

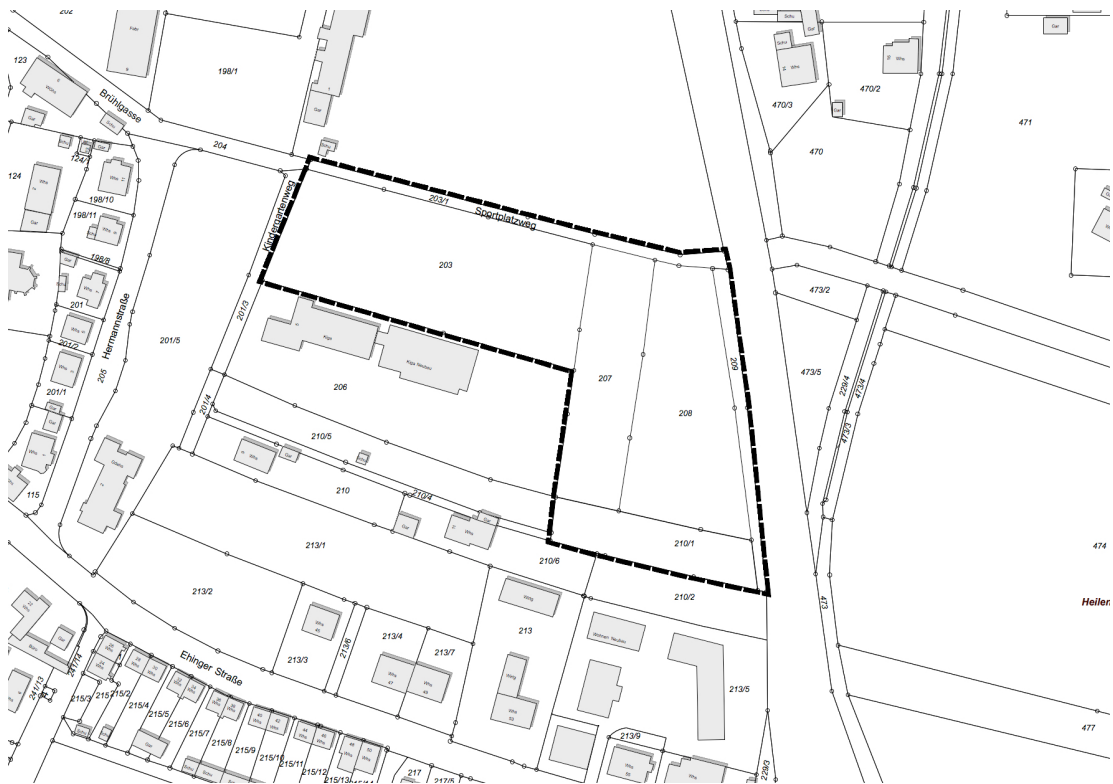


Abb.: Abgrenzungsplan Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde und wird nach Südwesten mit dem bestehenden Kindergarten, nach Süden durch überwiegend bebaute Grundstücke, nach Osten durch die Bundesstraße 492 und nach Norden durch die Sportanlagen mit Vereinsgebäude begrenzt. Das Bebauungsplanziel ist die bauliche Ergänzung der hier unbebauten Teilbereiche des Geltungsbereichs im Sinne eine Vervollständigung der Siedlungsstruktur.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt: nach Süden durch die Flurstücke Nrn. 210/2, 210/4 und 210/6, nach Westen durch den Kindergartenweg Flurstücke Nrn. 201/3 und 201/4, nach Norden durch die Sportanlagen auf Flurstück Nr. 198/7, nach Osten durch die Bundesstraße 492, Flurstück Nr. 446

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,1 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 203, 203/1, 206, 207, 208, 210/1 und 210/5.

1.3 Topografie

Das Gelände des Plangebiets hat am östlichen Geltungsbereichsrand zur Bundesstraße eine Höhenlage von ca. 527 m ü.NN. Das Gelände fällt nach Südwesten entlang des Sportplatzwegs auf ca. 520 m ü.NN am Kindergartenweg.

Die Erschließungssituation und die Höhenlagen der zukünftigen überbaubaren Grundstücksflächen werden auf die Höhengelage festgelegt, so dass die Planbereichsübergänge zum Bestand harmonisch ausgebildet werden können.

2. Bestandssituation

2.1 Vorhandene Nutzung Plangebiet

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. An den Geltungsbereich grenzt im südwestlichen Teilbereich der Kindergarten St. Maria mit einem großzügigen Außenbereich mit umfangreichen Gehölzbestand. Das Bestandsgebäude wurde um einen Neubau in östliche Richtung erweitert.

Südlich des Planbereichs wird als Nachnutzung einer Gewerbebrache ein neuer Wohnungsbau im Quartier "Bei den Obstgärten" realisiert.

2.2 Regionalplan Donau-Iller

Allmendingen ist im Regionalplan Donau-Iller als Kleinzentrum nach PS A IV 3.1 ausgewiesen. Grundsätzlich sind die zentralen Orte (Kernort der Gemeinde) zu stärken. Die Neuordnung im Siedlungsbereich trägt den Zielen des Regionalplans, eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern (PS BII 1.4) sowie durch Maßnahmen der Stadterneuerung die Funktion, Struktur und Gestalt der Stadtkerne zu verbessern und dabei die Wohnfunktion zu stärken (PS BII 2.1) bei.

Die Planungsabsicht wird zudem den gesetzlichen Anforderungen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB) sowie dem Ziel, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung umzusetzen (§ 1 Abs. 5 BauGB) gerecht.

2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim ist die Fläche des Bebauungsplans derzeit als geplante Sonderbaufläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, erfolgt eine Änderung des FNP im Parallelverfahren.



Abb.: Ausschnitt FNP

2.4 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

3. Rechtsverfahren

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Bebauungsplangeltungsbereich liegt im Siedlungsbereich der Gemeinde und wird nach Südwesten mit dem bestehenden Kindergarten, nach Süden durch überwiegend bebaute Grundstücke, nach Osten durch die Bundesstraße 492 und nach Norden durch die Sportanlagen mit Vereinsgebäude begrenzt. Das Bebauungsziel ist die bauliche Ergänzung der hier unbebauten Teilbereiche des Geltungsbereichs im Sinne eine Vervollständigung der Siedlungsstruktur.

Eine Überplanung der Bereiche, die als Außenbereichsinsel (Außenbereich im Innenbereich) allseitig siedlungsstrukturell geprägt wird, ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB möglich. Die Anwendung gibt eine Verfahrenserleichterung für die Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Als Maßnahme der Innenentwicklung kann das Vorhaben bezeichnet werden, da

- die Erschließung über Sportplatzweg und Kindergartenweg weitgehend bereits gegeben ist,
- die Flächen ringsum überplant und nicht mehr dem Außenbereich zuzuordnen sind, wie
- der genehmigte Sportplatz und die handwerklichen Betriebsanlagen im Norden,
- der Bereich der Kirche mit angrenzender zum Plangebiet bestehender Wohnbebauung im Westen und
- die Wohnbebauung südlich Richtung Ehinger Straße und Richtung Innerortslage sowie schließlich
- die weitere Wohnbebauung östlich, jenseits der Bundesstraße.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben; die Aufstellung des Bebauungsplans dient einer geordneten Entwicklung dieser Flächen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt.

Die weiteren Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen
- keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden kann,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- vom Umweltbericht nach § 2a,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird und
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim stellt den unbebauten Bereich des Plangebiets als geplante Sonderbaufläche dar. Der Bereich des Kindergartens ist als bestehende Grünfläche bzw. landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird durch Änderung im Parallelverfahren angepasst.

4. Belange des Umweltschutzes

4.1 Umweltbericht / Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter z.B. aufgrund besonderer, überdurchschnittlicher Eigenschaften oder einem besonderen Schutzstatus wie bspw. NATURA 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

4.2 Ermittlung der Planauswirkungen

Trotz der Verfahrenserleichterung keiner Umweltprüfung bleibt unberührt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Natur- und Artenschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Das Planungskonzept berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch umweltbezogene Ziele, negative Auswirkungen zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Diese fließen in den Bebauungsplan u.a. zu Pflanzgeboten, Überdeckung baulicher Anlagen und als Hinweise zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sowie zum Maß der baulichen Nutzung ein.

4.4 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Regelungen zu den europarechtlich geschützten Arten (FFH-Anhang IV Art bzw. europäische Vogelart) sind nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich und sind daher auch außerhalb der Eingriffsregelung zu untersuchen und abzuhandeln. Lediglich die nur national besonders bzw. streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung durch indikatorischen Ansatz abzuhandeln.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung ist noch nicht abgeschlossen.

5. Immissionssituation

Zur Ermittlung und Bewertung der Immissionssituation auf das Plangebiet wurden durch ISIS, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, schalltechnische Untersuchungen zum städtebaulichen Konzept mit Berichtsstand Januar 2023, durchgeführt.

5.1 Immissionen der Bundesstraße

Aufgrund des nahegelegenen Bundesstraße B 492 ist mit Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu rechnen.

In den Zeitbereichen tags und nachts sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für Allgemeine Wohngebiete (WA: tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)), für Urbane Gebiete (MU: tags 63 dB(A), nachts 50 dB(A)) zu erwarten. Für Wohnnutzungen ist ein besonderer Schutz der Nachtruhe erforderlich, so dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus den Lärmeinwirkungen nachts ableitet.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte wurden Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Im Geltungsbereich liegen von West nach Ost die Lärmpegelbereiche III, IV und V. Dem Planungsgebiet ist entlang der Bundesstraße orientiert, jedoch außerhalb überbaubarere Grundstücksflächen nach Bebauungsplanfestsetzung, maximal der Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 zuzuordnen. Die stärksten Belastungen herrschen damit im östlichen Planbereich vor.

Angesichts der aufgezeigten Lärmeinwirkungen werden für schutzbedürftige Räume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung empfohlen. Gegebenenfalls ist auch der Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung zu prüfen.

Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

Die Lärmsituation war der Ausschreibung des Konzeptfindungsverfahrens beigelegt, so dass die städtebauliche Gebäudesetzung im ausgewählten Bebauungskonzept bereits auf die Konfliktsituation reagiert und eine abschirmende Gebäudekomposition durch Gebäudelage sowie Gebäudelänge und -höhe vorsieht. Eine abschirmende Bebauung selbst, bleibt das am stärksten belastete Gebäude westlich der B 492 angrenzend.

5.2 Sonstige Immissionen

Im Rahmen der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz ISIS, Riedlingen vom April 2022 wurden bereits im Vorfeld der städtebaulichen Planung auch die Lärmeinwirkungen des Zementwerks und die Lärmeinwirkungen der Sportanlage mit dem Parkplatz Brühlgasse nördlich des Planungsgebiets beurteilt.

Es sind keine signifikanten Lärmeinwirkungen durch die Nutzung des Sportplatzes zu erwarten, da der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV selbst beim Spielbetrieb mit 200 Zuschauern deutlich unterschritten wird. Auch die Gastronomie am Sportplatz unterschreitet selbst bei stetiger Nutzung der Außengastronomie die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in den Zeitbereichen tags und nachts.

Der Parkplatz Brühlgasse hält bei Regelbetrieb die Immissionsrichtwerte bei und lässt somit ein geringes Konfliktpotential erwarten. Überschreitungen der Richtwerte sind nachts allerdings bei Veranstaltungen nicht auszuschließen.

Ebenso werden keine unzumutbaren Lärmeinwirkungen durch das Zementwerk der Schwenk AG erwartet, da sich bestehende Wohnbebauung in deutlich geringerem Abstand zum Planungsgebiet befindet und auch an der bestehenden Wohnbebauung die Anforderungen der TA-Lärm zu erfüllen sind.

Bezüglich angrenzender gewerblicher Gebietsentwicklung bestehen keine rechtsgültigen Bebauungspläne für die Entwicklungsfläche östlich der B492 (Heilenberg West), die Lärmimmissionen auf das Plangebiet abschätzen lassen. Es wird in einem Verfahren dort erforderlich sein, durch detaillierte Lärmbetrachtungen die Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung bestehender und geplanter Wohnbebauung planungsrechtlich zu sichern.

Ein Verzicht auf die Betrachtung des bestehenden Betriebes Rampf schien aufgrund des nördlich des Betriebs und der Altheimer Straße gelegenen bestehenden Wohngebietes angemessen. Dieses Wohngebiet weist einen deutlich geringeren Abstand zum Betrieb als das Planungsgebiet auf. Dementsprechend ist das bestehende Wohngebiet für das Maß der zulässigen Lärmentwicklung der Firma Rampf bestimmend.

5.3 Gesamtbetrachtung

Mit den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind Vorgaben der Schalldämmwirkung zugunsten der Innenräume von Gebäuden verbunden, die mit baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen erfüllt werden können. Mit einer entsprechenden Grundrissorientierung kann auf die einseitige Immissionssituation reagiert werden.

Die Gebäude im MU erhalten durch die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlage, nämlich die Ausrichtung der Gebäudelängsrichtung parallel zur Bundesstraße eine lärmabschirmende Wirkung zur B 492. Auf die Baugebietsflächen westlich liegend kann damit eine Minderung der Immissionseinwirkung erzielt werden.

Auf Grundlage der Vorüberlegungen durch den städtebaulichen Entwurf wurde die Wirksamkeit eines Lärmschutzwalles entlang der B 492 geprüft. Da die Wirksamkeit nur für die unteren Geschosse einer möglichen Bebauung besteht, wird auf eine Festsetzung als zwingende Maßnahme verzichtet.

Den Konflikten aus Lärmimmissionen können durch geeignete Maßnahmen begegnet werden, so dass Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden können. Der Bebauungsplan ist somit umsetzbar.

6. Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Bebauungsplanung hat das Planungsbüro Wick+Partner (heute Studio Stadlandschaften) aus Stuttgart die Überplanung der in der Ausweisung befindlichen Entwicklungsfläche für Wohnen und weitere urbanen Nutzungen in Form eines städtebaulichen Entwurfs untersucht. Hierbei wurden während des Entwurfsprozesses zwei Alternativen in Bezug auf die bauliche Strukturierung dargestellt. Eine Entscheidung oder Favorisierung zu einer der beiden Entwurfsvarianten existiert zu diesem Zeitpunkt noch nicht.



Abb.: Städtebaulicher Entwurf Wick+Partner, Stuttgart; Stand: 10.05.2023, ohne Maßstab

Die vorgesehene Konzeption fügt sich in die bestehende Ortslage ein und stellt eine angemessene maßstäbliche Gebietsentwicklung dar. Entsprechend der umliegenden Nutzungsstrukturen und dem ortsgebundenen Bedarf sieht der Entwurf ein allgemeines Wohngebiet im westlichen Teilbereich und ein Urbanes Gebiet im östlichen Bereich zur Bundesstraße vor.

Die gewerblich genutzten Gebäude (ggf. Wohnen, Hotel, Beherbergungsbetrieb etc.) im urbanen Gebiet sind im Sinne der offenen Bauweise geplant worden. Im Bezug auf die Geschossigkeit werden II-IV Vollgeschosse angestrebt. Da das Grundstück im Osten mit seinem urbanen Gebiet direkt an die B 492 angrenzt, müssen Hochbauten und Tiefgaragen einen festgesetzten Mindestabstand zum Fahrbahnrand einhalten. Die Gebäude in MU sind aus diesem Grund von der Bundesstraße abgerückt. Der Abstand bewirkt gleichzeitig das Zurückbleiben mit Gebäuden von Bereichen mit hoher Immissionslast des höchsten Lärmpegels. Die Bebauung im westlichen Allgemeinen Wohngebiet ist im Sinne der offenen Bauweise mit Mehrfamilienhäusern u.o. Reihenhäusern flexibel gestaltbar. Im Bezug auf die Geschossigkeit werden II-III Vollgeschosse angestrebt.



Abb.: Städtebaulicher Entwurf Wick+Partner, Stuttgart; Stand: 18.07.2023, ohne Maßstab

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über den Sportplatzweg, der nördlich an das Grundstück angrenzt. Dieser ist über die Hermannstraße nach Süden an die Ortsdurchfahrt Ehinger Straße angebunden und gewährleistet die Erschließung. Zur weiteren Erschließung des urbanen Gebiets wird der Sportplatzweg nach Süden abknickend fortgeführt und endet mit einer Wendemöglichkeit, von der ein Erschließungsweg nach Süden weiterführt und für das südlich liegenden Flurstück (außerhalb des Geltungsbereichs) weiterhin die Erschließung zur Bewirtschaftung sichert.

Die Parkierung im allgemeinen Wohngebiet ist jeweils auf der eigenen Parzelle vorgesehen. Im urbanen Gebiet sind zusätzlich Stellplätze in angemessener Anzahl entlang des Erschließungsstichs zur B 492 orientiert vorgesehen.

Eine untergeordnete Anbindung des Gebiets bietet ein Fuß- und Radweg im Nordosten, der als Überweg auf den Sportplatzweg trifft.

Das Baugebiet wird nach Norden von einem Sportplatz und im Süden sowie Westen von Bestandsbebauung und Grünflächen gesäumt. Im Osten liegt die Randeingrünung, die den Abstand zwischen der Bebauung und der Bundesstraße gewährleistet. Auf dieser kann ein Lärmschutzwand und/oder Retentionsflächen angelegt werden.

Das städtebauliche Konzept formuliert einen Entwicklungsrahmen für das Gebiet, der im Rahmen der Umsetzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgestaltet werden kann. Veränderungen und Anpassungen der Gebäudetypologien bzw. ihres Verhältnisses in der Gesamtanzahl sollen weiterhin möglich sein.

7. Entwässerungskonzept

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

Vor Ableitung in das Trennsystem soll das anfallende Oberflächenwasser über die belebte Bodenschicht in den unversiegelten Grundstücksbereichen versickert oder in Retentionsflächen zurückgehalten werden.

8. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das entspricht dem städtebaulichen Ziel, ein Wohnquartier mit hoher Wohnqualität zu entwickeln sowie der Umgebungssituation mit überwiegender Wohnnutzung.

Von den allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

Als ausnahmsweise Nutzungen bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Nachbarschaft zu MU.

Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um den angestrebten Gebietscharakter zu wahren und die angestrebte Wohnqualität zu sichern. Störungen durch Lärm und Abgase sowie Flächenkonkurrenz sollen vermieden werden.

Urbanes Gebiet

Es wird ein urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. In diesem sind ortsbezogen verträgliche Nutzungen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe der Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 6a Abs.2 BauNVO zulässig.

Einzelhandelsbetriebe werden aufgrund der Lage des Plangebiets in der Ortsstruktur ausgeschlossen, um im Sinne des gemeindlichen Einzelhandelskonzepts Standorte abseits der Ortsmitte zu vermeiden. Einzelhandelsbetriebe lösen zudem zusätzliche Zielverkehr aus, die vermieden werden sollen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind von den Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sowie Tankstellen, die den Gebietscharakter durch Lärm und Abgase stören könnten und Flächenkonkurrenz zur gewünschten Nutzungsmischung darstellen könnten.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, die Höhenlage der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse.

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ orientiert sich in WA am Orientierungswert nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und in MU am Orientierungswert nach § 17 BauNVO für Urbane Gebiete. Damit kann durch Flächeneffizienz ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.

Um die benötigte Anzahl an Stellplätzen herzustellen, wird eine Überschreitung der GRZ mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen. Es werden Vorgaben zur Erdüberdeckung von Garagen und anderen baulichen Anlagen gemacht, um die Auswirkungen durch einen hohen Versiegelungsgrad zu mindern und die natürliche Bodenfunktion zu unterstützen.

Überschreitungen sind im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen zulässig, wenn die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, die sicherstellen, dass allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können vermieden werden, indem Pflanzgebote festgesetzt werden, welche sicherstellen, dass ein ausreichender Anteil an wertgebenden Gehölzstrukturen konsolidiert werden kann. Die Festsetzungen sind dazu geeignet, als Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu fungieren; u.a. sind offene Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl GFZ orientiert sich in WA am Orientierungswert nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. In MU liegt die festgesetzte Geschossflächenzahl unterhalb der Obergrenze.

Höhenlage des Erdgeschosses

Die Höhenlage des Erdgeschosses wird über die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Die Festsetzung dient der Einbindung der Gebäude in ihr räumliches Umfeld und ihre Topografie. Eine Abweichung nach oben und unten ist, gebietsbezogen differenziert, zulässig und gewährleistet eine umsetzungsorientierte Flexibilität, ohne städtebauliche Fehlentwicklung zuzulassen. Die EFH ist Bezugshöhe der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen.

Zahl der Vollgeschosse

Für die Gebäude wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Dachform wirkt die Festsetzung städtebaulich ordnend und unterstützt eine gleichmäßige Höhengestaltung der Baukörper als Staffelung im städtebaulichen Übergang entsprechend der vorhandenen Bebauung.

8.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist über Baugrenzen definiert. Es werden große zusammenhängende Baufenster festgesetzt, um ein Höchstmaß der Flexibilität für die zukünftige Bebauungsstruktur zu erreichen.

Mit der Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen im MU wird die Längsausrichtung zur lärmabschirmenden Position unterstützt.

8.4 Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen gewährleisten eine ausreichende Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs sowie des südlichen Flurstücks außerhalb des Geltungsbereichs.

8.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Im Kurvenbereich des abknickenden Sportplatzweg ist eine Zu- und Abfahrt auf das Grundstück unzulässig.

8.6 Offene Stellplätze, Carports und Garagen

Garagen und Stellplätze sind flächenintensive Nutzungen auf den Grundstücken. Durch die Schaffung von Wohnraum entsteht ein Bedarf an notwendigen Stellplätzen. Damit die erforderlichen Stellplätze städtebaulich verträglich im Baugebiet eingebunden sind, werden Vorgaben zur Zulässigkeit und räumlichen Steuerung gemacht.

8.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Gestaltung der Freibereiche sind zulässig.

Das Abrücken von Nebenanlagen gegenüber den Verkehrsflächen trägt zu einem qualitätvollen Gesamterscheinungsbild des Straßenraums bei ohne die Nutzung von Nebenanlagen auf den Grundstücken zu sehr einzuschränken.

8.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – Anbauverbotsstreifen

Die Planung befindet sich im Einflussbereich der direkt angrenzenden Bundesstraße B 492. Dem Anbauverbot an die Bundesstraße wird durch Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind entsprochen und damit den Anforderungen des § 9 (1) FStrG gerecht.

8.9 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung von Maßnahmen dient vorrangig zur Minimierung der Eingriffe in Flora und Fauna und, um damit die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern.

Die Vorgaben zur Durchgrünung tragen zur Verbesserung des Klimas bei und führen zusammen mit den Vorgaben zur dezentralen Versickerung und möglichen Nutzung von Retentionszisternen zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Gebiet sowie Verbleiben im natürlichen Wasserkreislauf.

Um weitere Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagsbeseitigung zu vermeiden, sollen Dachflächenmaterialien aus unbeschichteten Metallen, wie z.B. Kupfer, Zink und Blei vermieden werden. Eine weitere Maßnahme ist die umweltschonende Beleuchtung, um Störungen gegenüber der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfelds und des Bahn- und Straßenverkehrs zu vermeiden. Des Weiteren wird der Rodungszeitraum festgesetzt.

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/Biotop, Klima, Luft und Landschaftsbild/Erholung.

8.10 Pflanzgebote

Die Festsetzungen von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen dienen vorrangig dazu, die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern und den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

Die Festsetzungen dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Frei- und Grünräume im Gebiet. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei, das neue Quartier harmonisch in seine Umgebung einzubinden.

8.11 Immissionsschutz

Lärmpegelbereich

Das Plangebiet ist gegen den Verkehrslärm der Bundesstraße 492 ausreichend gegen Schallimmissionen zu schützen; hierfür ist neben der Ausrichtung und Orientierung der Gebäude ein passiver Lärmschutz notwendig, um die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen bzw. zu erfüllen. Die einzelnen Lärmpegelbereiche sind im Planteil eingetragen.

Angesichts der aufgezeigten Lärmeinwirkungen sind für schutzbedürftige Räume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung empfohlen. Gegebenenfalls ist auch der Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsantrags zu erbringen.

9. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

9.1 Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebiets Umenlauh (LUBW-Nr. 425-006).

9.2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Anbauverbot zur B 492)

Siehe hierzu unter Ziffer 8.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Anbauverbotsstreifen.

10. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Gebiets sowie umweltschützenden Belangen.

10.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform, Dachneigung

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird für die Häuser die Flachdach-, und Satteldachform festgesetzt. Damit wird eine einheitliche Gebietsansicht erreicht. Dabei wird sichergestellt, dass die flach geneigten Dächer mit Photovoltaikanlagen belegt werden können.

Dachgestaltung

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind möglich.

Fassadengestaltung

Zur Vermeidung von Blendwirkung und zur Sicherstellung einer Einbindung der Bebauung in sein Umfeld werden glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien ausgeschlossen. Zur Sicherung der Anwendbarkeit von Anlagen zur aktiven und passiven Nutzung von Sonnenenergie werden diese zugelassen.

Gestaltung von Nebenanlagen

Nebenanlagen zur Unterbringung von beweglichen Müllbehältern müssen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen eingegrünt oder verkleidet werden.

Nebenanlagen sollen gestalterisch untergeordnet bleiben und in ihrem Erscheinungsbild nicht hervorgehoben werden.

10.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und auf mögliche Standorte beschränkt.

Die Festsetzung zu Werbeanlagen hat das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort und Größe in die Gestaltung zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen. Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber dem Umfeld zu minimieren, werden dynamische Werbeanlagen und Werbeanlagen auf dem Dach ausgeschlossen.

10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzung dient der Durchgrünung und dem Erscheinungsbild des Wohnquartiers.

Auf den nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden Flächen sind lose Material und Steinschüttungen unzulässig. Schottergärten sind zusätzliche Flächenversiegelungen, die das Kleinklima durch das Aufheizen der Fläche im Sommer stören. Der Lebensraum zahlreicher Kleintiere, Vögel und Insekten wird entzogen. Zudem täuscht der Vorteil eines geringen Pflegeaufwands, da sich das Entfernen von Laub, Schmutz und Unkraut als sehr schwierig herausstellt. In der Folge verwahrlosen diese Gärten immer mehr oder werden mit Pestiziden behandelt.

Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen

Um die Versiegelung durch private Erschließungen zudem möglichst gering zu halten, wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Alternativ ist das anfallende Oberflächenwasser über angrenzende Freiflächen zu versickern.

Es können damit Abflussmengen gedrosselt und reduziert werden und lokal kleinklimatische Verbesserungen erzielt werden.

10.4 Freileitungen

Das Verbot von oberirdischen Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdischen Telefonleitungen dient der positiven Außenwirkung des Plangebiets.

10.5 Stellplätze

Zur Sicherung der Erschließungssituation auf reduzierten Verkehrsflächen ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf eigenen Grundstücken herzustellen. Daher erfolgt eine Erhöhung der notwendigen Stellplätze, gestaffelt nach Wohnungsgrößen.

11. Flächenbilanz

	in Quadratmeter	in Prozent
Plangebiet – Geltungsbereich, davon	13.675 qm	100 %
Allgemeines Wohngebiet	4.296 qm	31,4 %
Urbanes Gebiet	5.307 qm	38,8 %
Grünflächen Zweckbestimmung - Randeingrünung	1.122 qm	8,2 %
Straßenverkehrsfläche	1.505 qm	11,0 %
Verkehrsflächen besonderer Zweck- bestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich	1.398 qm	10,2%

aufgestellt:
Studio Stadtlandschaften
Stuttgart, den 12.08.2024,
letztmalig geändert am 30.05.2025