Stadt Holzgerlingen

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„HINTERE STRASSE“

vom 19.11.2019

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
5 Städtebauliches Konzept
6 Erschließung / Technische Infrastruktur
7 Gutachten / Untersuchungen
8 Umweltbelange
9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
11 Flächenbilanz
12 Bodenordnung / Folgeverfahren
13 Auswirkungen des Bebauungsplans

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Holzgerlingen wurde 2016 in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Da im Bereich des historischen Ortskerns städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vorliegen, soll dieser Bereich durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert bzw. umgestaltet werden. Das Planungsgebiet ist damit ein wesentlicher Bestandteil des am 16.11.2016 förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Stadtmitte-West II“.

Um die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge zu erkennen, hat daraufhin die Stadt Holzgerlingen das Beratungsbüro STEG Stadtentwicklung GmbH beauftragt, die Vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB durchzuführen. Ebenso sollen dadurch eventuelle nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich erkannt werden. Alles zusammen ist wichtig für die Beurteilung der Notwendigkeit und der Durchführbarkeit der Sanierung.

Um die Rahmenbedingungen des Standorts zu beurteilen sowie daraus resultierend die Möglichkeiten einer städtebaulichen Neuordnung und Erschließung zu untersuchen, hat die Stadt Holzgerlingen eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Der Bereich südlich des Rathauses und westlich der Tübinger Straße soll durch gezielte Projektentwicklung aufgewertet und einer funktional und gestalterisch hochwertigen Nutzung in Form von Praxisräumen, Einzelhandelsflächen und Flächen für Wohnen zugeführt werden. Auf Grundlage einer Standortanalyse und Grundlagenermittlungen zu Grundstücksdaten, Flächen, Flurstücken, verkehrlicher Erschließung, der gewünschten Nutzung und der daraus resultierenden Anforderungen an die Fläche, wurde ein massenstudienhafter Entwurf des Gebiets entwickelt. Die dadurch überprüften wichtigen Voraussetzungen für die Planung, wie die Anforderungen an die angestrebte medizinische Nutzung, die Erschließung und der Bedarf an Stellplätzen, bildeten die Basis für den Ende 2017 folgenden Architekten- und Investorenwettbewerb.

Im Detail wurden von der Stadt Holzgerlingen von der Grundstücksveräußerung und Ausschreibung die Realisierung eines funktional und gestalterisch hochwertigen Ärzte- und Geschäftshauses erwartet. Zusätzlich waren unterschiedliche Wohngrundrisse und differenzierte Wohnungsgrößen für verschiedene Nutzergruppen gewünscht.

Die Investoren der Böblinger Baugesellschaft mbH in Zusammenarbeit mit den Freien Architekten Fritz + Huschka vom Büro Solarplan Sindelfingen haben den Wettbewerb gewonnen.

Um Baurecht für die erarbeiteten Planungen zu schaffen, hat die Stadt Holzgerlingen daher in öffentlicher Sitzung am 25.09.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hintere Straße“ zusammen mit den Örtlichen Bauvorschriften gefasst um das Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Um die gewünschten Planungen in dem Bereich baurechtlich zu ermöglichen, ist als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung soll so festgesetzt werden, dass die Baukörper gemäß der vorliegenden Planung realisiert werden können und durch die Anordnung und Höhe der baulichen Anlagen die Lage und Bedeutsamkeit des Gebietes definiert wird.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,54 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

1. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient unter anderem der Aufwertung des Bereiches und der Schaffung von Wohnraum durch eine Neustrukturierung der innerörtlichen Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

2. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:
- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Hintere Straße“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 5.400 m². Damit liegt die Grundfläche deutlich unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (20.000 m²). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

3. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“ (§ 13a Abs.1 Satz 4 BauGB)

Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird.

4. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

5. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

6. Vereinfachtes Verfahren nach §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt.

Eine Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nicht in Anspruch genommen. Eine frühzeitige Beteiligung wird durchgeführt.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

Die Stadt Holzgerlingen ist im Regionalplan, Verband Region Stuttgart vom 22.07.2009, als Kleinzentrum festgelegt und dem Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet. Zudem gehört Holzgerlingen zum Siedlungsbereich außerhalb der Entwicklungsachsen. Diese Siedlungsbereiche werden den Siedlungsbereichen in-

nerhalb einer Entwicklungsachse gleichgestellt. Siedlungsbereiche sind Gemeinden oder Gemeindeteile, in denen eine verstärkte, über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll. Die Raumkategorie „Siedlungsbereich außerhalb einer Entwicklungsachse“ berücksichtigt eine geänderte Sachlage. So ist bei den einzelnen, außerhalb der Entwicklungsachse liegenden Gemeinden ein im Takt verkehrendes, schienengebundenes Nahverkehrsmittel in Betrieb. Das Kleinzentrum Holzgerlingen ist vor diesem Hintergrund dem Siedlungsbereich zugeordnet.

Das Plangebiet befindet sich in der Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet. Westlich davon befindet sich eine Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe.

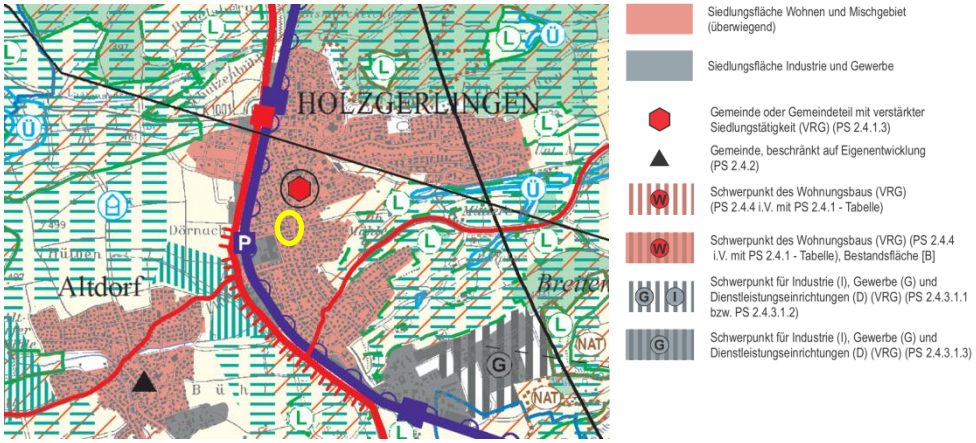


Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte, Regionalplan, Verband Region Stuttgart vom 22.07.2009, gelb markiert ist die Lage des Bebauungsplanes „Hintere Straße“

3.2 Flächennutzungsplan

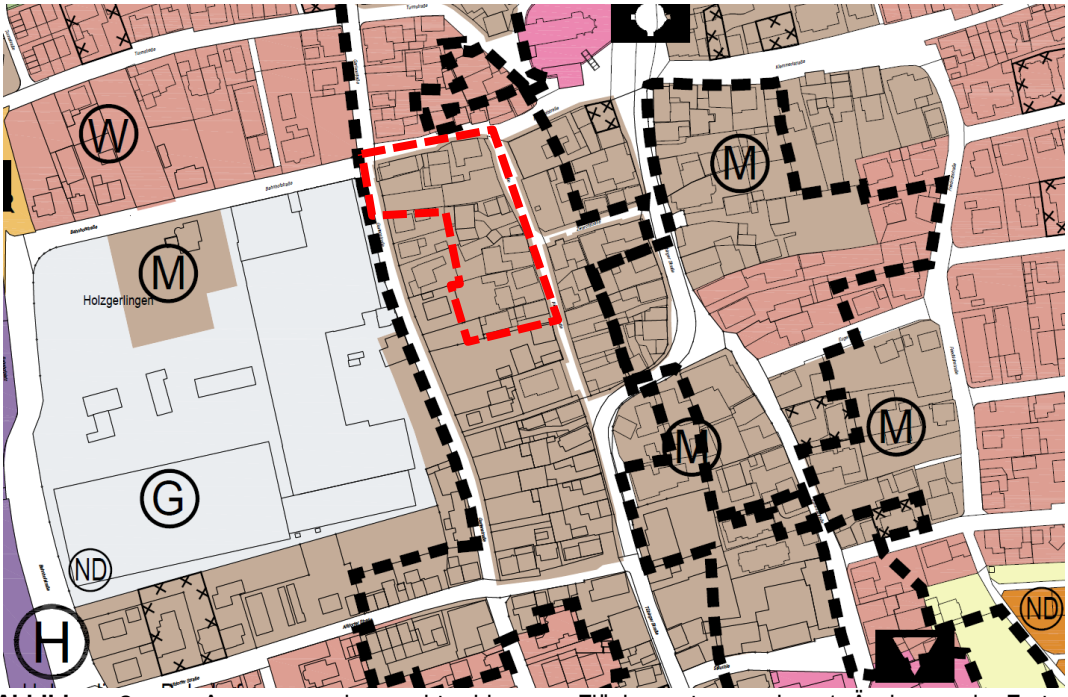


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan „1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes GVV Holzgerlingen 2020“ vom 27.06.2011 / 23.01.2012 des Gemeindeverwaltungsverbandes Holzgerlingen, rot markiert ist die Lage des Bebauungsplanes „Hintere Straße“

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan „1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes GVV Holzgerlingen 2020“ vom 27.06.2011 / 23.01.2012 des Gemeindeverwaltungsverbandes Holzgerlingen ist der Planbereich „Hintere Straße“ als gemischte Baufläche dargestellt. Westlich davon befindet sich eine gewerbliche Baufläche, nördlich schließt eine Wohnbaufläche an, im Süden und Osten des Plangebietes sind weitere gemischte Bauflächen dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich zudem im Bereich des Sanierungsgebietes „Stadtmitte-West II“.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

3.3 Bebauungspläne

Bebauungspläne sind nicht vorhanden, das Gebiet gilt als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB. Lediglich ein Baulinienplan ist für das Gebiet am 08.08.1950 in Kraft getreten.

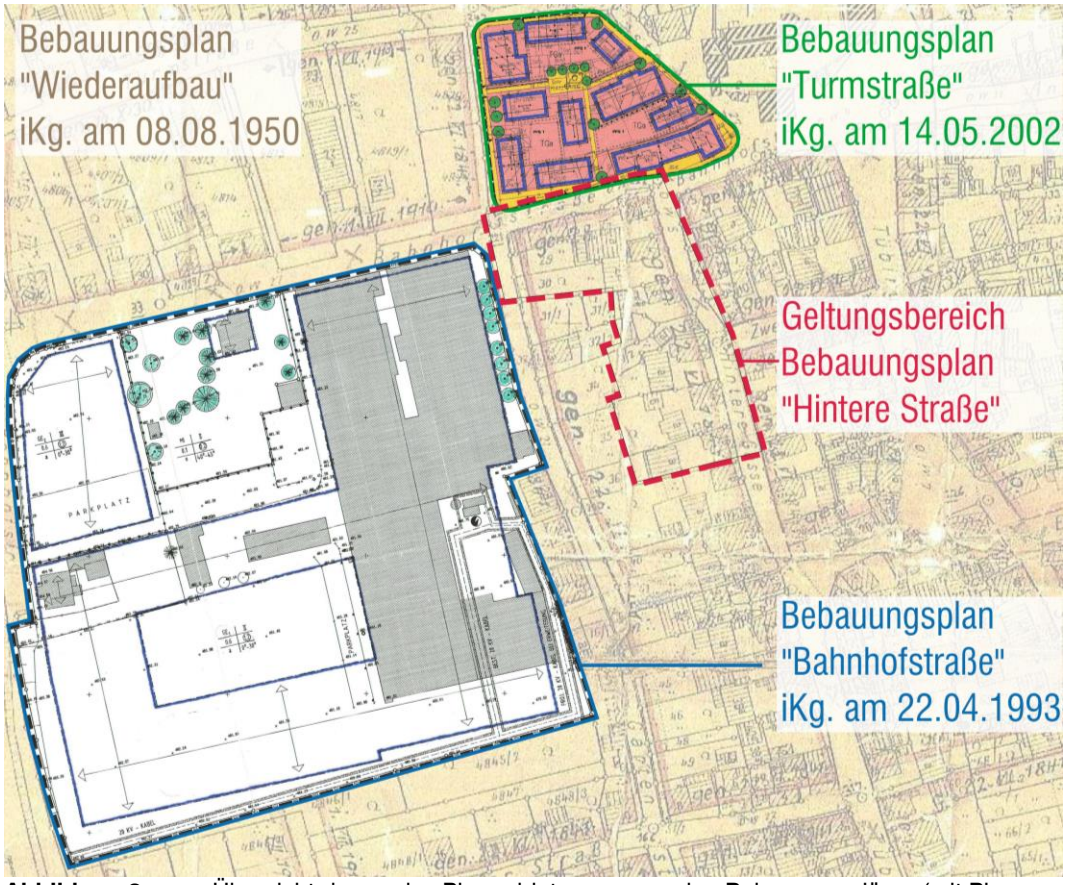


Abbildung 3: Übersicht der an das Plangebiet angrenzenden Bebauungspläne (mit Plangebiet in rot)

Westlich an die Gartenstraße angrenzend besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Bahnhofstraße“, der am 22.04.1993 in Kraft getreten ist und das Baurecht für einen Gewerbebetrieb geschaffen hat. Da die ansässige Firma Gottlieb Binder GmbH & Co. KG nun das Betriebsgelände baulich intensiver nutzen möchte, hat der Gemeinderat der Stadt Holzgerlingen am 21.11.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bahnhofstraße – 1. Änderung“ aufzustellen.

Nördlich der Bahnhofstraße besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Turmstraße“, der das Baurecht für einen Bereich des nördlich angrenzenden besonderen Wohngebietes regelt.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Das Plangebiet befindet sich zentrumsnah im südlichen Bereich der Innenstadt. Wesentliche Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen sind fußläufig erreichbar. Unter anderem befinden sich die Mauritiuskirche, das Rathaus und das Ortszentrum mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Bäckerei, Lebensmittelmarkt) und Dienstleistungen (u.a. Banken, Optiker, Apotheken) 100-200 m nördlich und östlich vom Quartier. Die Bushaltestelle Holzgerlingen Rathaus wie auch der Bahnhof mit Zugverbindungen nach Böblingen bzw. Dettenhausen liegen in fußläufiger Entfernung.



Abbildung 4: Luftbild (mit Plangebiet in rot) (Quelle: google pro, Bildaufnahmedatum 4/27/2918)

4.2 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet selbst wird im Norden begrenzt durch die Bahnhofstraße, im Osten durch die Hintere Straße und im Westen durch die Gartenstraße bzw. bestehende Wohnbebauung. Im Süden grenzt das Plangebiet ebenfalls an bestehende Wohnbebauung an.

Das Gebiet ist geprägt von der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung. Die markante Struktur der alten Hofstellen mit der hohen Anzahl der Scheunen macht dies deutlich. Des Weiteren befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches, in der Hinteren Straße 2 ein Gebäude, welches aufgrund seiner heimatgeschichtlichen

Vergangenheit und der künstlerischen Gestaltung in besonderem Maße das Ortsbild prägt und daher als Kulturdenkmal geschützt wird. Das Denkmal wird derzeit saniert.

Die Gebäude im südlichen Plangebiet sind bereits abgebrochen, das Gelände ist eingeebnet.

Das Gebiet dient heute überwiegend Wohnzwecken. Im Gebiet sind derzeit keine öffentlichen Einrichtungen angesiedelt. Außerhalb des Plangebietes entlang der Tübinger Straße und teilweise an der Hinteren Straße befinden sich gemischt genutzte Gebäude für Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk und Gewerbe. Gegenüber der Gartenstraße befindet sich ein Gewerbegebiet mit Gebäuden der Firma Gottlieb Binder GmbH und Co. KG.

Das Plangebiet wird über die Bahnhofstraße, die Gartenstraße und die Hintere Straße erschlossen. Entlang der Hinteren Straße befinden sich mehrere öffentliche Stellplätze im Straßenraum.

4.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Nationalpark, Naturpark) bzw. Offenland-/ Wald-Biotope sind im Plangebiet selbst sowie der direkten Umgebung nicht vorhanden.

4.4 Topographie

Das Grundstück steigt topographisch gesehen von Osten nach Westen und von Norden in Richtung Süden an. Folglich befindet sich der höchste Punkt im Südwesten des Plangebietes auf einer Höhe von ca. 480 m ü. NN und damit ca. 5 m höher als der niedrigste Punkt im äußersten Nordosten.

Die Hintere Straße steigt damit ebenfalls von Norden nach Süden um etwa 2,5 m an.

4.5 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 27/1, 28, 29, 30, 30/1, 31, 31/2, 32, 32/2, 32/3, 33, 33/1, 33/2, 34, 35/1, 36, 36/2, 36/3.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 10, 26, 36/1, 58.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Das direkte Plangebiet ist geprägt von der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung. Die Struktur der kleinteiligen Bebauung mit alten Hofstellen und einer hohen Anzahl an Scheunen macht dies deutlich. Direkt westlich des Plangebietes grenzt ein Firmenareal mit einer großkubaturigen gewerblichen Bebauung an.

Westlich des Plangebietes, im Bereich der gewerblichen Bebauung, setzt der Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ eine Grundflächenzahl von 0,6, zwei Vollgeschosse und eine Dachneigung von 0° - 30° fest. Realisiert sind hier jedoch größere Geschossigkeiten / Gebäudehöhen.

Nördlich des Plangebietes setzt der bestehende Bebauungsplan „Turmstraße“ ein besonderes Wohngebiet, eine Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8, eine Traufhöhe von 6,50 m und ein Satteldach mit 45° - 55°. Auch außerhalb dieses Bereichs sind viele Gebäude mit diesen Maßen entstanden (II + Dach).



Abbildung 5: Schräg-Luftbild (mit Plangebiet in rot) (Quelle: google maps, 2019 GeoBasis-DE/BKG)

5.2 Vorhabenplanung

Ziel des städtebaulichen Ideenwettbewerbs Ende 2017 war es, den zu diesem Zeitpunkt noch größer gefassten Bereich zwischen Gartenstraße, Bahnhofstraße und Hintere Straße durch gezielte Projektentwicklung aufzuwerten und eine städtebauliche Neuordnung zu gewährleisten.

Gemäß den Anforderungen und des darauf aufbauenden Entwurfes der Böblinger Baugesellschaft mbH ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes der Neubau von vier mehrgeschossigen Gebäuden vorgesehen. Diese weisen zum einen für die gewünschten Nutzungen von Praxisräumen und Wohnen einen angepassten Städtebau bzw. Grundrissgestaltung auf und berücksichtigen zum anderen die topographische Gegebenheit im Gebiet.

Die Baukörper sind so geplant, dass für die gewünschten Nutzungen wie Arztpraxen und Wohnen jeweils der benötigte Platzbedarf gewährleistet wird. Auch die Stellung der Gebäude und die Nutzung der Fläche passen sich in den städtebaulichen Kontext ein. So sind die beiden nördlichen Gebäude im untersten Geschoss verbunden, um zur Straßenseite eine urbane Nutzungsstruktur zu ermöglichen. Während in den beiden nördlichen geplanten Gebäuden Arztpraxen vorgesehen sind, ist für die oberen Geschosse Wohnnutzung vorgesehen.

Die beiden südlichen Gebäude sollen vorwiegend dem barrierearmen Wohnen gewidmet werden. In unterschiedlichen Grundrissen und Wohnungsgrößen sollen verschiedene und zeitgemäße Wohnformen angeboten werden um unterschiedlichen Zielgruppen gerecht werden können und entsprechende Nachbarschaften zu unterstützen (Mehrgenerationen, Familie etc.).

Die vorgesehene Planung nutzt die vorhandene Topographie aus. Durch die nach Norden um ca. 3 m abfallende Hintere Straße taucht nach Norden das durch Praxen genutzte Untergeschoss auf und ist frei über die Hintere Straße und einen kleinen Vorplatz zugänglich. Zudem taucht die Planung nach Norden in das vorhandene Gelände ein – hier besteht zwischen der tiefer liegenden Hinteren Straße im Osten und der höher liegenden Gartenstraße im Westen ein Höhenunterschied von ca. 3 – 4 m.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Gebäude und deren Nutzungen sollen in erster Linie in einer zentralen Tiefgarage realisiert werden. Die Höhenlage der Tiefgarage ist unter Berücksichtigung der Topographie des Baugrundstückes entwickelt worden.

Die Einfahrt der Tiefgarage kann damit leicht abschüssig ausgebaut werden, welche bei ansteigendem Gelände im Bereich des 1. UG liegt. Von der Zwischenebene führt zusätzlich eine Rampe weiter nach unten in das 2. Untergeschoss. Zusätzliche oberirdische Stellplätze entstehen im nördlichen Bereich. Fahrradstellplätze sollen östlich des nördlichen Ärztehauses entstehen. Dort wird ebenfalls die Anfahrt durch Krankenwagen / Anlieferverkehr ermöglicht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen auch ausreichend Freiräume und Grünflächen, öffentlich wie auch privat, sichern, die sich im Zusammenspiel mit der Bebauung städtebaulich einfügen.



Abbildung 6: Neubau Wohn- und Ärztehäuser, Ansicht Ost, BBG, Solarplan Sindelfingen, vom 01.02.2019



Abbildung 7: Neubau Wohn- und Ärztehäuser, Ansicht Süd, BBG, Solarplan Sindelfingen, vom 01.02.2019

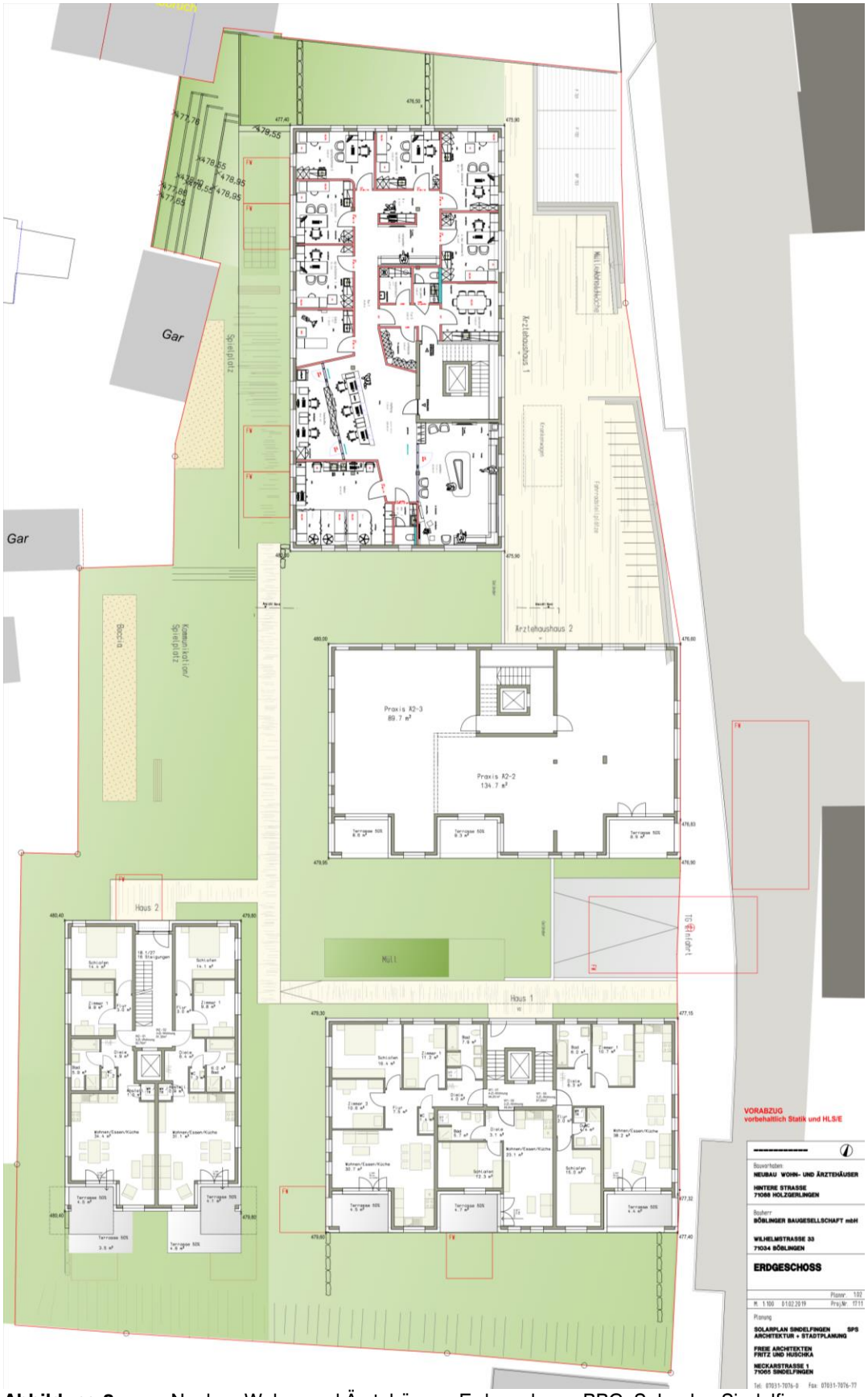


Abbildung 8: Neubau Wohn- und Ärztehäuser, Erdgeschoss, BBG, Solarplan Sindelfingen, vom 01.02.2019

Die Gewinnerplanung des Ideenwettbewerbes wurde danach nochmals überarbeitet und im Detail konkretisiert. Die konkretisierte Planung lag dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde (siehe Abbildung 6 bis 8). Dies betrifft z.B. weitere TG-Stellplätze und damit verbunden die Anhebung der beiden Wohnhäuser. Damit verbunden war die Überprüfung der Abstandsflächen.

Für den nördlichen Teil des Plangebietes soll ebenfalls die Möglichkeit geschaffen werden, innerhalb festgelegter städtebaulicher Vorstellungen diesen Bereich neu zu gestalten und aufzuwerten. Auf das bereits erwähnte Kulturdenkmal ist dabei Rücksicht zu nehmen.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits über die angrenzenden Verkehrsflächen (Hintere Straße, Bahnhofstraße, Gartenstraße) gegeben.

Für den südlichen Planbereich soll eine private fußläufige Zuwegung zu den Gebäuden zum einen oberirdisch ermöglicht werden, zum anderen wird durch die Erschließung mittels der Tiefgarage eine barrierefreie Erschließung sichergestellt.

Zwischen den beiden zur Hinteren Straße giebelständigen Gebäuden soll die Ein- und Ausfahrt einer Tiefgarage verwirklicht werden. Die Tiefgarage kann die topographische Situation nutzen um teilweise auf zwei Ebenen realisiert zu werden. So geht es von der Tiefgarageneinfahrt mittels Rampen nach Norden ein Geschoss bzw. weiter nördlich anderthalb Geschosse nach unten während es nach Süden nur bis zu einem halben Geschoss nach unten geht.

Zusätzlich sollen angrenzend an das nördliche Ärztehaus drei oberirdische Stellplätze entstehen. Im Vorbereich des nördlichen Ärztehauses sollen zur Hinteren Straße Fahrradstellplätze angeboten werden. Ebenfalls wird in diesem Bereich die Anfahrt durch Krankenwagen / Anlieferverkehr ermöglicht.

In Abhängigkeit von der konkreten Zufahrtssituation auf das Plangebiet im südlichen Bereich, können derzeit bestehende öffentliche Stellplätze in der Hinteren Straße entfallen bzw. neu angeordnet werden.

6.2 Ver- und Entsorgung / Kommunikation / Strom

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal. Der Mischwasserkanal entwässert Richtung Aich.

Eine Regenrückhaltung bzw. Drosselung ist für Neubauten auf den privaten Grundstücken durch Dachbegrünung vorgesehen (vgl. Ziff. A10.1).

Die sonstige Versorgung (Strom, Telekomunikation usw.) erfolgt durch die bereits bestehenden Leitungen in den angrenzenden Verkehrsflächen.

Nah an das Plangebiet grenzen mehrere Richtfunktrassen an (u.a. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG) (vgl. auch Bebauungsplan-Textteil, Kapitel D11 unter Hinweise).



Abbildung 9: Vorhandene Richtfunktrassen (Auszug), Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Mail vom 03.06.2019, zugeschnitten

7 Gutachten / Untersuchungen

7.1 Artenschutz

In der Faunistischen Prüfung zum Artenschutz (Habitatpotenzialanalyse), B-Plan ‚Hintere Straße‘ in Holzgerlingen des Büros Stauss & Turni, Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen, Tübingen, vom 10.06.2019 wird das Thema Artenschutz für den Bebauungsplan näher begutachtet. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf dieses wird verwiesen.

In der „Faunistischen Untersuchung zum Artenschutz“ werden sowohl streng geschützte als auch besonders geschützte Arten hinsichtlich ihres Vorkommens dargelegt und hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG näher untersucht. Dabei kommt die „Faunistische Untersuchung zum Artenschutz“ zu dem Fazit, dass die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt werden. Eine vertiefende Untersuchung der Artengruppe der Vögel im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist nicht erforderlich.

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen so-

wie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung / Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme eines ursprünglich bereits bebauten Bereiches handelt. Die Flächen werden neu geordnet und die Gebäude teilweise durch Neubauten ersetzt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan „Hintere Straße“ gefördert und verhindert damit, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Mit der Konkretisierung der Planung und der Fixierung dieser in einem Bebauungsplan kann festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der bereits bestehenden realen Flächennutzung sowie der begrenzten Flächengröße aller Voraussicht nach für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen zu erwarten sind. Die Auswirkungen bleiben voraussichtlich lokal beschränkt.

Die im Bebauungsplan getroffenen ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zu Gute. Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan sind:

- Wasserdurchlässige Beläge bei privaten Erschließungswegen und Stellplätzen
- Anbringung von insektenfreundlichen Lampen und Lampenschirmen, die kein Streulicht erzeugen, zur Schonung der nachtaktiven Insekten
- Pflanzzwang: Einzelbäume
- Pflanzzwang: Begrünung der privaten Grundstücksfläche
- Pflanzzwang: Überdeckung der Tiefgaragen
- Begrünung von Stützmauern

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung mit Gebäuden größerer Kubaturen als im Bestand kann von Nachbarn / Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung empfunden werden. Jedoch ist dies als Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Die erzielte Nutzung in Form von Praxisräumen und Flächen für Wohnen kommt dem Schutzgut Mensch zugute.

Nach erfolgter Plandurchführung kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sein werden. Die Belichtung und Belüftung bleibt gewährleistet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits durch die bestehende Wohnnutzung großteils bebaut und zu weiteren Teilen durch Zufahrten und Erschließungswege versiegelt. Mit der geplanten Nutzung und Überbauung der Fläche, auch durch die Tiefgarage, ergeben sich dadurch, wenn auch lokal, trotzdem Auswirkungen auf das Ortsbild sowie ökologische Funktion.

Im Bebauungsplan sind Pflanzzwänge vorgesehen, wie die Pflanzung von Einzelbäumen, die Begrünung der privaten Grundstücksfläche, die Überdeckung der Tiefgarage wie auch eine Festsetzung zu wasserdurchlässigem Oberflächenbelag

von privaten Erschließungswegen und Stellplätzen. Die Begrünungen dienen hierbei der Minimierung der Flächenversiegelung und als ökologische Trittsteine für Pflanzen und auch diverse Insekten- und Vogelarten.

Um die Auswirkungen auf artenschutzrechtlich geschützte Tiere einschätzen zu können, wurde eine Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt („Faunistische Prüfung zum Artenschutz (Habitatpotenzialanalyse), B-Plan ‚Hintere Straße‘ in Holzgerlingen, Stauss & Turni, Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen, Tübingen, 10.06.2019). Auf diese wird verwiesen. Sie ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt (siehe auch Kapitel 7.1). Dabei kommt die „Faunistische Untersuchung zum Artenschutz“ zu dem Fazit, dass die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt werden. Eine vertiefende Untersuchung der Artengruppe der Vögel im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist nicht erforderlich.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,54 ha. Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung bzw. Neugestaltung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Der Bebauungsplan dient u.a. dazu, derzeit im Stadtgebiet verteilt liegende Nutzungen und Einrichtungen an städtebaulich zentraler Stelle zu bündeln. Dadurch wird die Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche in Angriff genommen, welche somit eine Maßnahme der Innenentwicklung beschreibt. Durch den Bebauungsplan werden Flächen im Außenbereich geschont.

Schutzgut Boden

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Realisierung der Planung, gegenüber dem bebauten Bestand, zwar erhöht, jedoch wird damit einer Bebauung des Außenbereichs entgegengewirkt. Im Bebauungsplan wird außerdem die Festsetzung getroffen, dass der Oberflächenbelag der privaten Erschließungsflächen sowie der Stellplätze wasserdurchlässig zu erfolgen hat. Darüber hinaus sind weitere Eingrünungen und Maßnahmen vorgesehen, die einer stärkeren Versiegelung entgegenwirken.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und des vorhandenen Versiegelungsgrads ist die Versickerung von Niederschlägen vor allem im südöstlichen Bereich des Plangebietes derzeit nur eingeschränkt möglich. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Flächenversiegelung führt voraussichtlich durch die mögliche Unterkellerung bestimmter Flächen mit einer Tiefgarage zu einem höheren Oberflächenabfluss über das Kanalsystem. Um dem zu begegnen, erzielen die Festsetzungen zur Begrünung wie auch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge eine Einschränkung des Versiegelungsgrades. Zudem ist die Tiefgarage mit einer Erdüberdeckung auszuführen.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich.

Schutzgut Luft und Klima

Für das Plangebiet besteht bereits hinsichtlich des Umweltbelangs Luft und Klima eine gewisse Vorbelastung aufgrund der Lage im Innenstadtbereich von Holzgerlingen. Die Umgebung ist durch Bebauung mit teils geringem Durchgrünungsgrad geprägt.

Durch die Eröffnung der Möglichkeit innerhalb der Ortslage Holzgerlingens zu bauen, ist nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten.

Die Auswirkungen auf Luft und Klima können durch die Festsetzung, die privaten Erschließungs- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden, minimiert werden. Die Planung kommt dem Klima zusätzlich zugute, da die vorhandene ältere Bausubstanz einen niedrigeren Energiestandard aufweist.

Schutzgut Landschaft

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der ursprünglich bebauten Fläche wird das Ortsbild geringfügig lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Die bestehende ältere Bausubstanz wird durch die Neubebauung aufgewertet. Die Lücken zwischen den Einzelbaufenstern wirken einer Massivität und störender Konzentrationen der Gebäude entgegen und spiegeln das geplante Konzept wider. Das Quartier soll durch die neue Bebauung einen urbanen Charakter bekommen, der seiner innerstädtischen Lage entspricht.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Hinteren Straße 2 ein Gebäude, welches aufgrund seiner heimatgeschichtlichen Vergangenheit und der künstlerischen Gestaltung in besonderem Maße das Ortsbild prägt und daher als Kulturdenkmal geschützt wird. Das Gebäude soll erhalten bleiben, die Festsetzungen des Bebauungsplans sind dementsprechend ausgeformt.

Darüber hinaus liegt ein als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesener Bereich „Mittelalterlicher und (früh-)neuzeitlicher Ortskern Holzgerlingen“ (1M, Prüffall) im Gebiet. Innerhalb der als archäologische Verdachtsflächen ausgewiesenen Bereiche des Geltungsraums ist daher in nicht bereits tiefgreifend gestörten Arealen grundsätzlich mit Funden und Befunden der älteren Besiedlungs- und Wirtschaftsgeschichte, sowie der örtlichen materiellen Sachkultur zu rechnen (vgl. hierzu Textteil, Kapitel C2).

Schutzgut Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Wechselwirkungen sind dahingehend zu erwarten, dass die Bebauung des Grundstücks umgelagert / verschoben wird und sich dadurch ver- und entsiegelte Bereiche ggf. verschieben.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 MI – Mischgebiet

Aufgrund der Nachfrage nach Einzelhandelsflächen und Arztpraxen in der Ortsmitte von Holzgerlingen sind für das vorliegende Mischgebiet konkrete städtebauliche Absichten in Form von Praxisräumen, Einzelhandelsflächen und Flächen für Wohnen vorhanden.

Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sind aufgrund ihrer Begleiterscheinungen (erhöhter Flächenbedarf, erhöhte Emissionen) in diesem Bereich von Seiten der Stadt Holzgerlingen nicht erwünscht, da sie sich nicht in die bestehende Gebietscharakteristik einfügen. Dementsprechend werden ebenfalls in dem Bereich die Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da sie der Charakteristik des Gebietes nicht entsprechen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den nördlichen Bereich abgeleitet aus der vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Plangebietes und der Umgebung sowie der weiterhin gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich.

Da für den südlichen Bereich konkrete Ansiedlungswünsche und Vorhabenplanungen vorliegen, orientiert sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung daran. Das Einfügen der Planung in die städtebauliche Struktur wird dabei ebenso berücksichtigt wie die maßvolle bauliche Weiterentwicklung des Gebietes.

A2.1 Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl wird insbesondere abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen Grundflächenzahl wie auch aus der gewünschten und erzielten Bebauungsdichte und den gesetzlichen Vorgaben.

Da für die geplante Nutzung, die die medizinische Versorgung Holzgerlingens unterstützen soll, oberirdische Stellplätze wie auch ein Anfahrtsbereich für Krankenwägen notwendig ist, wird die Möglichkeit der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen auf 80% der Grundstücksfläche erhöht.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis 0.9 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) ist insbesondere der städtebaulichen Überlegungen geschuldet, die Stellplatzversorgung hauptsächlich in der Tiefgarage zu realisieren um eine Nutzung und Begrünung der Freibereiche zu ermöglichen und gleichzeitig Ökologie und Erscheinungsbild zu verbessern.

Die Festsetzung ist der bestehenden und gewünschten dichteren Nutzung im Holzgerlinger Ortskern geschuldet, die z.B. auch durch die Festsetzung von einer

Grundflächenzahl von bis zu 0,8 im nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Turmstraße“, i.K.g. 14.05.2002 deutlich wird.

A2.2 Geschossflächenzahl

Die Anrechnung der Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen sollen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben, da dadurch die Stellplatzversorgung sichergestellt und die Versiegelung verringert wird.

Auf die Festlegung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung ausreichend über die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudehöhen definiert ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Obergrenzen der Geschossflächenzahlen nach § 17 BauNVO zum Teil überschritten werden können. Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen zueinander und die festgesetzten Gebäudehöhen werden trotz der möglichen Überschreitung der Obergrenzen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Gebäude wird u.a. durch Trauf-, First- und Gebäudehöhen geregelt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes orientieren sich die ermöglichten Gebäudehöhen an den bereits vorhandenen Gebäuden wie auch an der Umgebungsbebauung. Als Bezugshöhe wird für die Gebäude die bestehende Straßenhöhe festgesetzt. Somit wird eine flexible Bebauung der Grundstücke ermöglicht.

Die Festsetzung der maßgeblichen Erschließungsstraße zur Ermittlung der Bezugshöhe bei Eckgrundstücken dient der Eindeutigkeit der Regelung der Höhenlage.

Die städtebauliche Idee ist es, im südlichen Bereich die topographische Bestandssituation zu nutzen und eine durchgängige Tiefgarage zu errichten, auf der weitere Gebäude entstehen können. Die Gebäudehöhen im diesem Bereich ergeben sich daher aus dem konkreten Vorhaben sowie der geplanten großflächigen Tiefgarage in Verbindung mit der topographischen Situation.

Auch dabei wurde darauf geachtet, dass sich die geplanten Gebäude zwar in den Ortsteil einfügen, die Gebäude jedoch auch der städtebaulichen Funktion und Wichtigkeit sowie der geplanten Nutzung gerecht werden.

Durch die Topographie sitzt die EFH im Süden etwas oberhalb der Straßenhöhe, ragt jedoch mit Verlauf nach Norden immer weiter über das Straßenniveau heraus, so dass das UG sichtbar und zugänglich wird. So ergeben sich in der Ansicht von der östlich liegenden Hinteren Straße Traufhöhen von ca. 10 m und Firsthöhen von ca. 15 m sowie. Um die tatsächliche Endhöhe der Gebäude ab Straßenhöhe richtig beurteilen zu können, werden die zulässigen maximalen Gebäudehöhen in Meter über NN festgelegt.

Die Regelungen für haustechnische Anlagen und Brüstungen sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Die Regelung für Solaranlagen und Photovoltaikmodule wurde getroffen um eine ökologische Energieerzeugung zu ermöglichen, dabei sollen aber auch die städtebaulichen Aspekte (Einsehbarkeit, Höhenentwicklung) ihre Berücksichtigung finden.

A3 Bauweise

Die Festsetzungen orientieren sich an den benachbarten Gebieten, entwickeln diese weiter und gewährleisten eine gute städtebauliche Qualität des Gebietes. Es gilt die offene Bauweise. So halten die geplanten Gebäude ihre die in der offenen Bauweise erforderlichen Abstandsflächen zueinander und zur angrenzenden Bebauung ein.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche werden für die Bebauung konkrete städtebauliche Vorgaben hinsichtlich der Lage und Ausprägung der geplanten Gebäude getroffen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes (Bereich der Bestandsbebauung) orientiert sich die überbaubare Grundstücksfläche an der bestehenden Bebauung und der Umgebungsbebauung. Daher grenzt die überbaubare Grundstücksfläche zur Bahnhofstraße direkt an die öffentliche Verkehrsfläche an. Nach Süden, zur angrenzenden privaten Grundstücksfläche, ist ein Abstand von 2,50 m eingehalten. Im nördlichen Bereich ist eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um u.a. für spätere bauliche Entwicklungen in diesem Bereich flexibel zu sein.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche als „Einzelbaufenster“ gewährleistet, dass die städtebaulich gewünschte Ordnung im Gebiet eingehalten, ausreichende Besonnung der einzelnen Grundstücke gewahrt wird und die notwendigen Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden freigehalten werden. Die Größe der „Baufenster“ lässt dennoch einen ausreichenden Spielraum bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben zu.

Die zur Hinteren Straße festgesetzte Baulinie soll zu dem in der Umgebung vorhandenen typischen Ortscharakter beitragen. Gleiches gilt für die bis an die Straßenfläche geführte Baugrenze im Norden des Plangebietes. Durch diese Festsetzungen wird einerseits der Bestand abgedeckt und dafür Rechnung getragen, dass künftige Gebäude die vorhandene Struktur aufnehmen. Im Bereich der Baulinie können an der Nord- bzw. Südfassade liegende vorspringende Vorbauten und Bauteile bzw. der im Planvorhaben vorgesehene nach Norden weiterführende Verbindungsbau im Hanggeschoss von der Baulinie zurückspringen, da es sich hier nicht um den Hauptbaukörper handelt.

Die Baugrenze für das Untergeschoss ist aufgenommen worden, um unterirdisch liegende Kellerräume, die nicht durch Stellplätze genutzt werden und daher nicht der Tiefgaragennutzung selbst zufallen, zu ermöglichen, ohne eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche für ins Auge fallende oberirdische bauliche Anlagen festsetzen zu müssen.

A4.1 Stützmauern und Böschungen

Durch den Bau einer Tiefgarage und die vorhandene topographische Situation können in bestimmten Bereichen Stützmauern oder Böschungen notwendig werden.

A4.2 Untergeordneten Bauteile und Vorbauten

Die mögliche ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze für Terrassenüberdachungen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) bis zu 1,50 m gem. § 5 Abs. 6 LBO, ist in der städtebaulichen Konzeption begründet. Diese fixiert die Lage und Ausprägung der Gebäude gemäß der vorliegenden Planung, worüber hinaus ein Herausragen eines Balkons, Vordachs oder einer Terrasse vorstellbar ist, ohne dass eine nachbarschaftliche Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Eine grundsätzliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Einbeziehung dieser planerischen Überlegungen, hätte jedoch zur Folge, dass die Hauptgebäude bzw. die Kubatur zu groß werden könnte. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenze, durch die aufgeführten Bauteile eröffnet.

A4.3 Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger als Garagen und können daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, im gesamten Plangebiet, errichtet werden.

Im nördlichen Plangebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche ausreichend groß festgesetzt, um Garagen innerhalb dieser zu realisieren. Dennoch soll der Bereich zu den angrenzenden Nachbargrundstücken – entsprechend der Realisierung im Bestand – für den Bau von Garagen herangezogen werden können.

Die Planung sieht für das projektierte Vorhaben den Bau einer Tiefgarage vor, welche von allen geplanten Gebäuden zugänglich ist. Da diese eine größere Ausdehnung einnimmt als die darüber liegenden Geschosse, wurde hierfür eine gesonderte Festsetzung getroffen. Aufgrund der vorgesehenen Tiefgarage sollen Garagen daher nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche realisiert werden können. Die Lösung der Stellplatzunterbringung durch eine Tiefgarage wird städtebaulich begrüßt. Die Vorhabenplanung sieht die Realisierung einiger weniger oberirdischer Stellplätze für die „Laufkundschaft“ vor.

A4.4 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt. Dennoch soll den Bewohnern der Erdgeschosswohnungen mit Gartenzugang die Nutzung eines Gartenhauses ermöglicht werden.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung dient dazu, die städtebaulich gewünschten Ordnung und Gestaltung des Plangebietes wie auch die notwendigen Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden zu sichern und dem gewünschten Erscheinungsbild gerecht zu werden. Die Abweichung wird zugelassen, um den notwendigen Spielraum bei der Bebauung zu gewährleisten.

A6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist die Möglichkeit gegeben abweichende Maße der Abstandsflächen zuzulassen. Hiervon soll im südlichen Plangebiet Gebrauch gemacht werden. Die in diesem Bereich zur Hinteren Straße festgesetzte Baulinie soll zu dem in der Umgebung vorhandenen typischen Ortscharakter beitragen, bei dem die Gebäude bis an die Straßenverkehrsfläche heranreichen. Hierzu dient auch die Festsetzung der Reduzierung der Abstandsflächen. Die Reduzierung soll lediglich zur Hinteren Straße erfolgen (also mit Lage der Abstandsflächen auf öffentlicher Straßenverkehrsfläche) sowie nur zu einem geringen Maß (0,35 statt 0,4). Damit soll auch die Umsetzung des städtebaulich gewollten Gewinner-Entwurfs des Wettbewerbs ermöglicht werden.

A7 Stellplätze und Garagen

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem Plangebiet bietet sich die Erstellung einer Tiefgarage an. Dies unterstützt eine städtebaulich ansprechende Gestaltung der Oberflächen, auf welchen nicht notwendiger Weise weitere Stellplätze untergebracht werden müssen. Um dies zu unterstützen, sind Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Es ist außerdem geplant, über die Tiefgarage im südlichen Bereich des Plangebietes eine barrierefreie Zuwegung zu den angeschlossenen Gebäuden zu erstellen (siehe auch Ziff.4.3).

Durch die separat festgelegte Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von 0,9 wird das Ziel, möglichst viele Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, ebenfalls unterstützt.

A8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A8.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungsplanung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

Höhenänderungen an den bereits bestehenden Straßen sind nicht vorgesehen. Ggf. werden aufgrund der Einfahrten auf das Plangebiet von der Hinteren Straße aus die Parkplatzflächen verlegt.

A8.2 Zu- und Abfahrtsverbote

Die Zu-/Abfahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit, der Verkehrsberuhigung und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf den Erschließungsstraßen.

A8.3 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Der Ein- und Ausfahrtsbereich in die Tiefgaragen soll im südlichen Bereich des Plangebietes liegen. Auf diese Weise entsteht im nördlichen, von der Hinteren Straße abgerückten Bereich, eine nicht durch Verkehr geprägte Vorfläche.

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A9.1 Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungswege und offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Des Weiteren dienen die Festsetzungen einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild.

A9.2 Dachbegrünung

Im Plangebiet sind aufgrund der umgebenden Struktur des Ortskerns Satteldächer festgesetzt. Im geplanten Vorhaben ist jedoch ein Verbindungsbau auf Ebene des straßenseitig herausschauenden Untergeschosses vorgesehen. Dieser weist ein Flachdach auf. Dieses ist extensiv oder intensiv zu begrünen.

Die Dachbegrünung wird unter anderem zum Klimaschutz und Grundwasserschutz festgesetzt, aber auch gestalterisch führt die Festsetzung zu einer qualitätsvollen Erscheinung. Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

A9.3 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Um eine Störung oder Irritation dieser Tiere auszuschließen, sollen spezielle Leuchten verwendet werden.

A9.4 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Artenschutz

Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten

Die Maßnahme ergibt sich aus der „Faunistischen Prüfung zum Artenschutz (Habitatpotenzialanalyse), B-Plan ‚Hintere Straße‘ in Holzgerlingen, Stauss & Turni, Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen, Tübingen, 10.06.2019“. Die Maßnahme dient der Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln.

A10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A10.1 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst. Durch Steingärten gestaltete Gartenflächen werden dadurch ausgeschlossen.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Überdeckung Tiefgaragen

Durch die Festsetzung soll eine vegetationsbedeckte, begrünte Fläche entstehen und die Versiegelung minimiert werden. Die Begrünung wirkt einer Erwärmung der Fläche entgegen, dient dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild wie auch der Auflockerung der Bebauung.

Tiefgaragen sollen einen Mindestaufbau von 40 cm Pflanzsubstrat haben, um für Strauch- und Heckenpflanzungen ausreichend Wurzelraum zu bieten. Im Bereich der Baumstandorte soll die Tiefgarage einen Mindestaufbau von 80 cm Pflanzsubstrat aufweisen, um für Baumpflanzungen ausreichend Wurzelraum zu bieten.

A11 Flächen zur Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachform / -neigung Hauptgebäude

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Bestands- und Umgebungsbebauung, die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Der Dachneigungsbereich orientiert sich an den angrenzenden Wohngebieten und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

Die Festsetzung des nördlichen Planbereichs orientiert sich dabei an den vorhandenen Gebäude sowie die damit übereinstimmende Festsetzung im nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Turmstraße“.

Die Festsetzung des südlichen Planbereichs orientiert sich am geplanten Vorhaben, das eine Dachneigung von 40° vorsieht.

B1.2 Dachdeckung

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

B1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten/Dacheinschnitte soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: Die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Zielsetzung ist die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu viele und zu lange Dachaufbauten zu unterbrechen. Eine weitere Zielsetzung ist es, eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen.

B1.4 Fassadengestaltung / Materialien

Auch die Fassadengestaltung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, dass nur Materialien festgesetzt werden, die für die Region typisch sind.

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt. Um die Gebäude harmonisch in die bestehende Nachbarbebauung einzupassen, sind daher Festsetzungen zur Fassadengestaltung, getroffen.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig, diese zu beschränken und Regelungen zu treffen.

Die Festsetzung soll eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebietes erreichen. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange berücksichtigt.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmen sowie den angrenzenden Außenbereich werden dadurch vermieden.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmäler sind als die Zwischenräume.

B3.2 Stützmauern

Diese Festsetzung wurde getroffen zur Vermeidung stark abweichender Geländeveränderungen von der vorhandenen Morphologie und zum Schutz der nachbarschaftlichen Belange. Die Festsetzung zur Höhe der Stützbauwerke und Mauern bis 2,00 m ist dem geplanten Vorhaben und dessen Umsetzung geschuldet.

Die Festsetzung dient dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und bietet Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Insektenarten.

B4 Abstandsflächen

Siehe Begründung zu Ziff. A6

B5 Stellplatzverpflichtung

Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, sowie aufgrund der Lage in einer dicht bebauten Innerortslage wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätzen je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen. Beispielhafte Erläuterung des Berechnungsschlüssels:

Wohngebäude mit 1 Wohnung	2 Stellplätze erforderlich
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	3 Stellplätze erforderlich.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,54 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Mischgebiet	ca.	4.400 m²
davon überbaubare Grundstücksfläche	ca.	2.720 m²
öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1.030 m²

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke sind durch die angrenzenden Straßen bereits erschlossen.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung der Vorhaben wird die Versorgung der Bevölkerung im Innenbereich der Stadt Holzgerlingen sichergestellt ohne den sensiblen Außenbereich zu tangieren. Der innerstädtische Bereich wird einer verdichteten Nutzung zugeführt und damit auch das Erscheinungsbild dieses Bereichs aufgewertet. Zusätzlich wird durch den Bebauungsplan die angestrebte Nutzung in Form von Praxisräumen, Einzelhandelsflächen und Flächen für Wohnen ermöglicht.

Hinweis: Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Holzgerlingen, den

……

Ioannis Delakos

Bürgermeister