Stadt Holzgerlingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
inkl. Vorhaben- und Erschließungspläne
und Örtliche Bauvorschriften

„TÜBINGER STRASSE / STÄUCHLE - 1. ÄNDERUNG“

vom 21.06.2022

Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 / Vorhaben
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 ist bedingt durch die Lage und die vorhandenen guten Infrastruktureinrichtungen ein attraktiver Wohnstandort. Durch die Nähe zu Stuttgart, Böblingen und Sindelfingen sowie die gute überörtliche Verkehrsanbindung haben sich viele Gewerbebetriebe in Holzgerlingen und der Umgebung angesiedelt. Dies führt, zusammen mit der hohen Nachfrage der ortsansässigen Bewohner, zu einem erhöhten Bedarf an Wohnbauflächen. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum soll die Nachverdichtung im Siedlungsbereich gefördert werden. Die Stadt Holzgerlingen verfolgt seit einiger Zeit das Ziel der Innenentwicklung und konnte bereits mehrfach Brachflächen aktivieren und durch eine Neubebauung wiederbeleben oder bestehende Gebiete nachverdichten.

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um eine Innenbereichsfläche die derzeit locker durch einzelne Wohngebäude und Schuppen bebaut ist. Im Bereich zur Gartenstraße hin bestehen große private Gartenflächen. Die einzelnen Grundstücke wurden durch einen Investor aufgekauft, der mit einer Gesamtkonzeption das Gebiet neu bebauen möchte. Ziel des Bebauungsplans ist es, das Gebiet effizient weiterzuentwickeln und eine der zentralen Lage entsprechende Bebauungs- und Nutzungsstruktur zu schaffen.

Das derzeit bestehende Planungsrecht steht dem Vorhaben insbesondere im Hinblick auf das angestrebte Maß der baulichen Nutzung entgegen, sodass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Die geplante Konzeption fügt sich dennoch hinsichtlich der Kubatur und dem geplanten Satteldach in die umgebende Bebauung ein.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, da das Bauvorhaben den Stand eines Baugesuchs erreicht hat und detailliert in der Umsetzung gesichert werden soll.

Um Baurecht für die erarbeiteten Planungen zu schaffen, hat die Stadt Holzgerlingen daher in öffentlicher Sitzung am 25.02.2022 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tübinger Straße / Stäuchle – 1. Änderung“ zusammen mit den Örtlichen Bauvorschriften gefasst um das Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,24 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan „Tübinger Straße / Stäuchle – 1. Änderung“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 2.400 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 in Anspruch genommen. Eine frühzeitige Beteiligung wird somit nicht durchgeführt.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

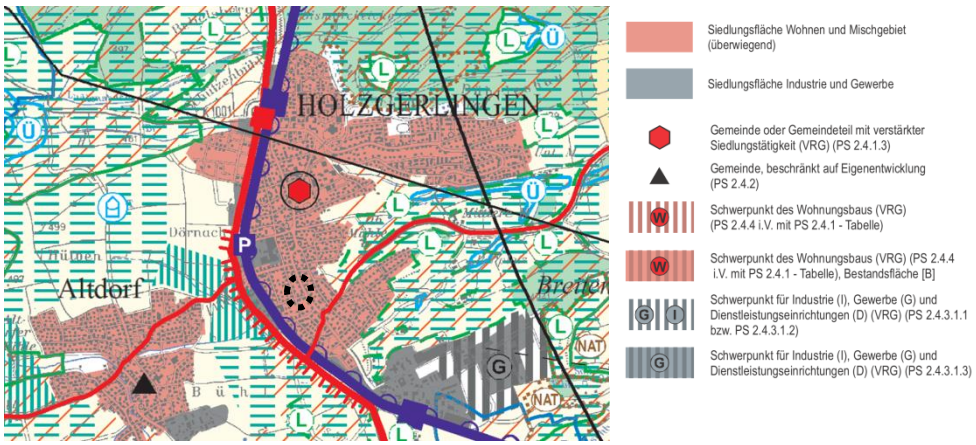


Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte, Regionalplan, Verband Region Stuttgart vom 22.07.2009, schwarz markiert ist die Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tübinger Straße / Stäuchle – 1. Änderung“

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 innerhalb 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.

3.2 Flächennutzungsplan

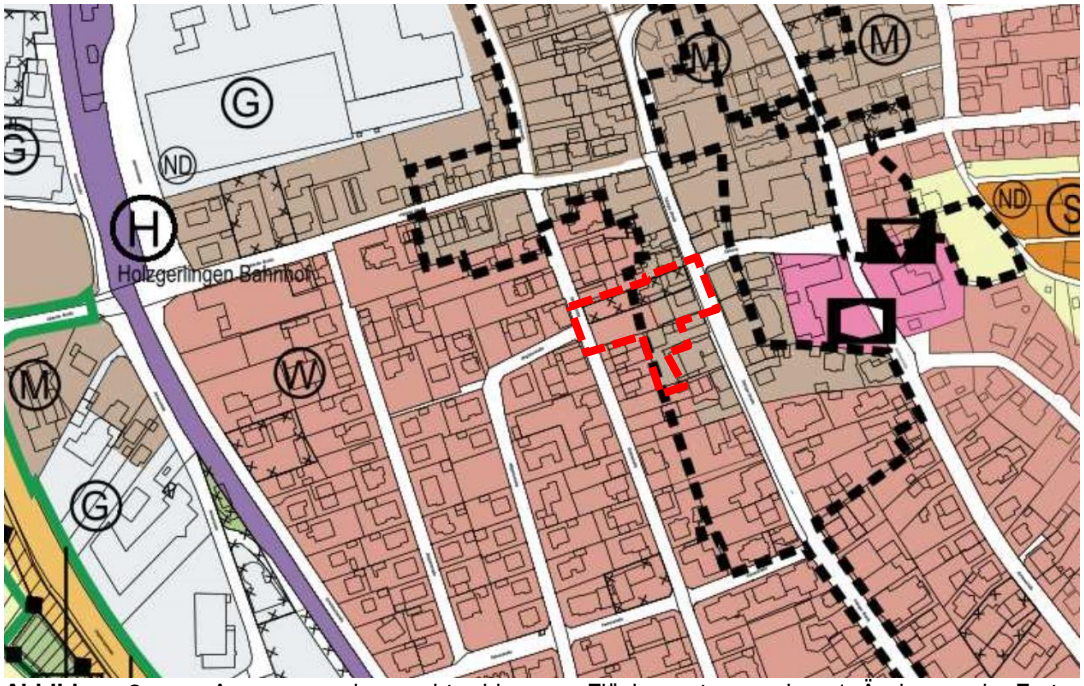


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan „1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes GVV Holzgerlingen 2020“ vom 27.06.2011 / 23.01.2012 des Gemeindeverwaltungsverbandes Holzgerlingen, rot markiert ist die Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tübinger Straße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

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 „Tübinger Straße / Stäuchle – 1. Änderung“ teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als gemischte Baufläche dargestellt. Angrenzend sind ebenfalls Wohnbau- und gemischte Bauflächen dargestellt. Östlich des Plangebietes bestehen Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung soziale und kulturelle Einrichtungen.

Im Plangebiet ist der nördliche Bereich als „Altablagerung und Altstandort“ dargestellt.

Im Bebauungsplan wird die Fläche als Wohnen festgesetzt. Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des

Entwickelns im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz1 BauGB gedeckt, als sie sich aus dem – im Verhältnis zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan vorliegenden – Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen lassen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht. Insbesondere dadurch, dass Wohnen mit geminderter Schutzwürdigkeit (Immissionswerte eines Mischgebietes) festgesetzt wird, und somit, wie im Mischgebiet auch, Wohnen möglich ist, ist davon auszugehen, dass die vorliegende Festsetzung den Aussagen des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht, sondern ihn auf Ebene der Planstufe Bebauungsplan konkretisiert. Zudem ist die Mischung, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, in einem größeren Zusammenhang zu sehen. Zudem ist der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans „Tübinger Straße / Stäuchle – 1. Änderung“ bestehen folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Tübinger Straße / Stäuchle“, i.K.g. am 06.05.2005, setzt für den Bereich entlang der Tübinger Straße ein Besonderes Wohngebiet fest.
- Bebauungsplan „Gewand Tal“, i.K.g. am 16.02.1956, Baulinienplan mit Vorgartenzone, zweistöckige Bebauung und Bauverbotszone

Für die daran angrenzenden Bereiche gilt insbesondere ein Baulinienplan Bebauungsplan „Wiederaufbau“, i.K.g. am 08.08.1950.

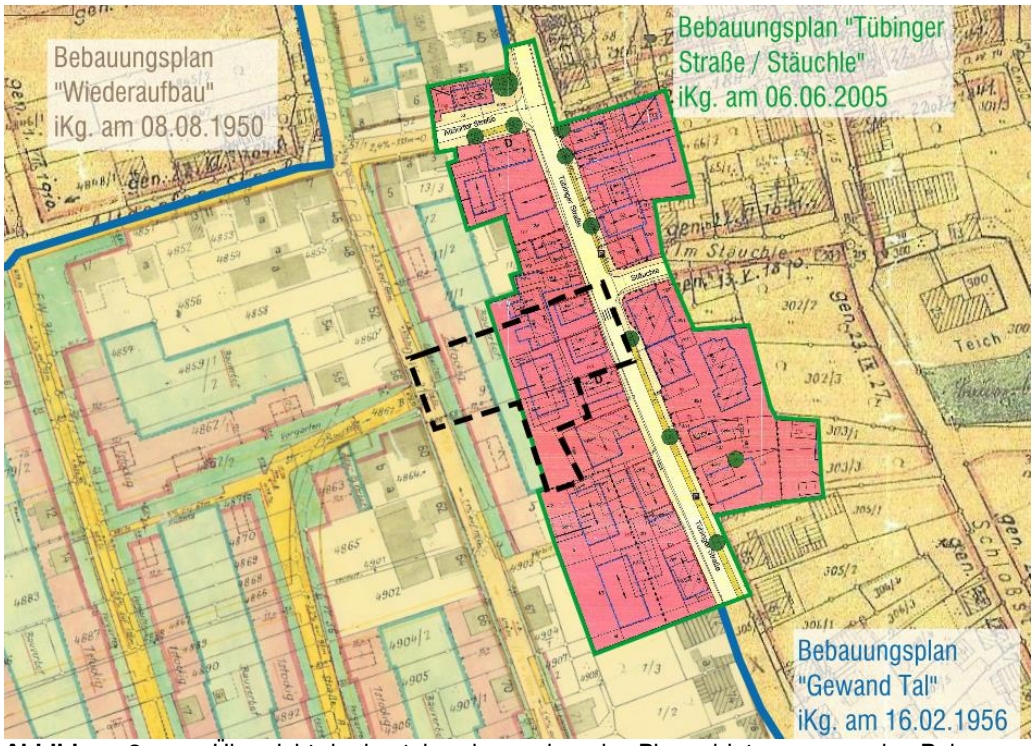


Abbildung 3: Übersicht der bestehenden und an das Plangebiet angrenzenden Bebauungspläne, schwarz markiert ist die Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tübinger Straße / Stäuchle – 1. Änderung“

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) ca. 400 m nördlich und östlich vom Plangebiet. Die Bushaltestelle Holzgerlingen „Rathaus“, „Bahnhof“ und „Tübinger Straße“ wie auch der Bahnhof mit Zugverbindungen nach Böblingen bzw. Dettenhausen liegen in fußläufiger Entfernung.



Abbildung 4: Luftbild (rot markiert ist die Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tübinger Straße / Stäuchle – 1. Änderung“) (Quelle: google maps, 2020 GeoBasis-DE/BKG abgerufen am 17.03.2020)

4.2 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet wird im Osten durch die Tübinger Straße und im Westen durch die Gartenstraße begrenzt. Südlich und nördlich grenzt jeweils bestehende Wohnbebauung an. Das Plangebiet umfasst drei bestehende Wohnhäuser mit Schuppen und großen Gartenflächen in den rückwärtigen Bereichen zur Gartenstraße.

Das Gebäude Tübinger Straße 58 ist als Kulturdenkmal geschützt. Obwohl es ebenfalls auf Flurstück Nr. 7 liegt, soll es nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden, da es erhalten werden soll und keine Änderungen oder Eingriffe vorgesehen sind.

Zudem ist der östliche Planbereich als archäologische Verdachtsfläche kartiert.

Das Gebiet ist geprägt von der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung. Die markante Struktur der alten Hofstellen mit der hohen Anzahl der Scheunen macht dies deutlich. Heute ist das Plangebiet überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im Gebiet sind derzeit keine öffentlichen Einrichtungen angesiedelt. Außerhalb des

Plangebietes entlang der Tübinger Straße befinden sich gemischt genutzte Gebäude für Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk und Gewerbe. Das Plangebiet wird über die Tübinger Straße und die Gartenstraße erschlossen.

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 nach Süden an. Folglich befindet sich der höchste Punkt im Südwesten des Plangebietes auf einer Höhe von ca. 478 m ü. NN und damit ca. 4 m höher als der niedrigste Punkt im äußersten Nordosten (ca. 474 m ü. NN).

4.5 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 9/1 und 9.

Nur teilweise innerhalb liegen die Flurstücke 7, 455, 455/5 und 4895.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept / Vorhaben

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.

In der Umgebung wurde teilweise bereits nachverdichtet und die alten Strukturen durch Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Geschossen und ausgebautem Dach ersetzt.

Entlang der Tübinger Straße setzt der bestehende Bebauungsplan „Tübinger Straße / Stäuchle“ ein besonderes Wohngebiet, eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Traufhöhe zwischen 7,00 m (im Plangebiet und v.a. westlich der Tübinger Straße) und 9,50 m (östlich der Tübinger Straße) und ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 45° und 50° fest. Dieses Maß ist die überwiegend prägende Struktur im Plangebiet und der Umgebung.



Abbildung 5: Schräg-Luftbild (rot markiert ist die Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tübinger Straße / Stäuchle – 1. Änderung“) (Quelle: google maps, 2020 GeoBasis-DE/BKG)

5.2 Vorhabenplanung

Ziel der Konzeption ist eine verträgliche und qualitativ hochwertige Nachverdichtung der bisher minder bebauten Fläche in zentraler Lage. Vorgesehen ist die Anordnung von drei Mehrfamilienhäusern. Die Stellung der Gebäude und die Nutzung der Fläche passen sich in den städtebaulichen Kontext und die topographischen Bedingungen ein. So sind die Gebäude zur Tübinger Straße und zur Gartenstraße jeweils giebelständig ausgerichtet, um sich dadurch in die Straßenabwicklung einzufügen. Mit dem Satteldach und der entsprechenden Dachneigung werden weitere Gestaltungsmerkmal festgesetzt, die das Einfügen des Neubauvorhabens in die Umgebung verträglich gestalten.

Geplant sind zwei Vollgeschosse zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss und z.T. Richtung Tübinger Straße genutztem Untergeschoss. Daher treten die geplanten Baukörper teilweise nur unwesentlich höher in Erscheinung als die angrenzende Bestandsbebauung.



Abbildung 6: Bebauungsvorschlag Tübinger-/Gartenstraße – **Grundrisse EG/1.OG**, Hämmerle Wohnen GmbH, Architekten Frirdich Widmann Schilling + Partner mbB, Stand 15.10.2021



Abbildung 7: Bebauungsvorschlag Tübinger-/Gartenstraße – Straßenabwicklung Tübinger Straße 50 - 60, Hämmerle Wohnen GmbH, Architekten Frirdich Widmann Schilling + Partner mbB, Stand 15.10.2021



Abbildung 8: Bebauungsvorschlag Tübinger-/Gartenstraße – Straßenabwicklung Gartenstraße 49 - 57, Hämmerle Wohnen GmbH, Architekten Frirdich Widmann Schilling + Partner mbB, Stand 15.10.2021

Die Konzeption nutzt die vorhandene Topographie aus. Das Gelände innerhalb des Plangebiets steigt nach Westen um ca. 4 m an. Dadurch entsteht an der Tübinger Straße u.a. eine sichtbare Gewerbeeinheit im Untergeschoss (welches daher hier als EG bezeichnet wird). Zur Gartenstraße hin taucht das Geschoss dann in das Gelände ab (und stellt demnach hier nicht mehr das Erdgeschoss (EG) dar).

Die Bebauung sieht für einzelne Gebäude einen Vorbau vor. Dieser ist im obersten Geschoss als Dachterrasse genutzt.

Die erforderlichen Stellplätze sollen in erster Linie in einer zentralen Tiefgarage realisiert werden. Die gemeinsame Tiefgarage verbindet die drei Einzelbaukörper im Untergeschoss. Von jedem Haus besteht über den Erschließungskern ein Zugang zu der Tiefgarage.

Die Vorhabenkonzeption nimmt entsprechend Bezug zu dem direkt angrenzenden Kulturdenkmal in der Tübinger Straße 58 und hält ausreichend Abstand, um das Gebäude in seinem Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen. Die vorhandene Stützmauer verbleibt außerhalb des Geltungsbereichs und wird erhalten. An der nördlichen Grundstücksgrenze des Denkmals soll eine Baulast eingetragen werden.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits über die angrenzenden Verkehrsflächen (Tübinger Straße, Gartenstraße) gegeben. Der Gehweg wurde im Bereich des Plangebietes an der Hinteren Straße auf ca. 2 Meter verbreitert.

Die interne Erschließung erfolgt über eine gemeinsame Tiefgarage. Diese kann die topographische Situation mit einer Zufahrt von der Tübinger Straße ausnutzen.

Der Öffentlichkeit soll die Durchwegung des Plangebietes ermöglicht werden. Daher ist ein Gehrrecht am nördlichen Plangebietsrand aufgenommen worden.

6.2 Ver- und Entsorgung / Kommunikation / Strom

Bzgl. der Entwässerung gilt, dass ein Versickern bzw. Verrieseln wegen der innerörtlichen Lage, der dichten Bebauung, der mangelnden Versickerungsfähigkeit und der fehlenden Verrieselungsfläche nicht möglich ist. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist eine separate Regenwasserkanalisation nicht vorhanden. Die Dächer sollen aufgrund der Lage im alten Ortskern städtebaulich als Satteldächer entstehen. Daher ist vorgesehen, das Niederschlagswasser in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers setzt der Bebauungsplan die wasserdurchlässige Herstellung der privaten Erschließungswege und offenen Stellplätze fest. Zudem sind Einzelbäume festgesetzt sowie die Begrünung der privaten Grundstücksfläche und die Überdeckung der Tiefgarage. Der Bebauungsplan enthält zudem eine Empfehlung zur Nutzung von Regenwasserzisternen.

Sollten im Rahmen der Baugenehmigung hydraulische Schwierigkeiten im Mischwasser-Kanal zu besorgen sein wird die Stadt eine Retentionszisterne mit entsprechendem Rückhaltevolumen fordern.

Im allgemeinen Kanalisationsplan sind die Flächen ausreichend berücksichtigt. Das Plangebiet ist bereits umfassend bebaut.

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

Im Plangebiet befindet sich eine Freileitung zwischen den Gebäuden Gartenstraße 61 und Tübinger Straße 60 und kreuzt das Plangebiet im südlichen Bereich des Flst. Nr. 7. Die Vorhabenplanung sieht in diesem Bereich eine Grünfläche / Spielplatz vor. Gem. Aussage der Netze BW (Hr. Raible, Mail vom 14.04.2022) sollte die Freileitung zur Versorgung der bestehenden Gebäude in Betrieb bleiben und den Spielplatz nicht beeinträchtigen. Die Freileitung bleibt bestehen. Diese ist vertraglich gesichert. Ein Leitungsrecht wird daher nicht aufgenommen, jedoch erfolgt eine nachrichtliche Ergänzung in der Begründung zum Bebauungsplan.

Der im Plan dargestellte Verteilerkasten besteht noch. Er steht etwa auf der Grenze zwischen Flst. 9 und 9/1 jedoch auf dem Gehweg (öffentliche Fläche). Ein Leitungsrecht ist daher nicht notwendig. Gemäß Vorhabenplanung sind in diesem Bereich keine Zufahrten zu Stellplätzen bzw. andere Anlagen vorgesehen. Am Gehweg entlang der Gartenstraße bzw. an der Straße selbst sind keine grundlegenden Änderungen vorgesehen.

7 Gutachten / Untersuchungen

7.1 Artenschutz

In der Relevanzprüfung und faunistischen Untersuchung zum Artenschutz zum vorliegenden B-Plan „Tübinger Straße / Stäuchle – 1. Änderung“ in Holzgerlingen, Stauss & Turni, Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen, Tübingen, 03.11.2021 wird das Thema Artenschutz für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan näher begutachtet. Das Gutachten wurde zunächst auf Grundlage eines älteren Verfahrensstandes erstellt. Die durch die Planänderung (19.10.2021) erfolgten Änderungen des Gutachtens sind farblich in roter Schrift dargelegt. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf dieses wird verwiesen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung ist zu untersuchen, ob durch das geplante Vorhaben sowohl streng geschützte als auch besonders geschützte Arten beeinträchtigt werden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der vorhandenen anthropogenen Nutzung der Fläche ist ein Brutvorkommen besonders störungssensitiver Arten ausgeschlossen. Ebenso sind Brutvorkommen von nach BNatSchG streng geschützter Arten nicht zu erwarten. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial wird als gering bewertet.

Durch den Abriss von Gebäuden sowie Gehölzrodungen während der Brut- und Aufzuchtzeit kann es zur Störung und Tötung von Vögeln und ihrer Entwicklungsstadien (Eier, Nestlinge) kommen. An den Gebäuden konnten keine Hinweise auf eine Nutzung als Fledermausquartier festgestellt werden, jedoch ist es nicht

auszuschließen, dass durch den Abriss der Gebäude einzelne übertagende Fledermäuse getötet werden können.

Die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG werden jedoch unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht erfüllt. Die übrigen Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG werden sowohl für die Artengruppe Vögel als auch für die Fledermäuse nicht erfüllt.

Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten ist eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen einschließlich ihrer Entwicklungsformen nicht zu erwarten.

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 sowie 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 durch Neubauten ersetzt. Die Innenentwicklung wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tübinger Straße / Stäuchle – 1. Änderung“ gefördert und verhindert damit, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Mit der Konkretisierung der Planung und der Fixierung dieser in einem vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen 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
- 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 geplante Nutzung in Form von 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 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, Auswirkungen auf das Ortsbild sowie die ökologische Funktion.

Im vorhabenbezogenen 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 („Relevanzprüfung und faunistischen Untersuchung zum Artenschutz, B-Plan „Tübinger Straße“ in Holzgerlingen, Stauss & Turni, Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen, Tübingen, 03.11.2020). 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 das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial als gering zu bewerten ist und die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht erfüllt werden.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,24 ha. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung bzw. Neugestaltung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Der Bebauungsplan dient u.a. dazu, die mindergenutzte Fläche einer neuen Bebauung zuzuführen. Dadurch wird die Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche in Angriff genommen, welche somit eine Maßnahme der Innenentwicklung beschreibt. Durch vorhabenbezogenen 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. Bezüglich des Erdaushubs siehe Textteil, Kapitel D3.

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 östlichen Bereich des Plangebietes derzeit nur eingeschränkt möglich. Die durch den vorhabenbezogenen 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 Regenwasserableitung des Gebietes erfolgt – entsprechend der Lage im alten Ortskern von Holzgerlingen – im bestehenden Mischsystem. Ein separater Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Ein Versickern bzw. Verrieseln ist wegen der innerörtlichen Lage, der dichten Bebauung, der mangelnden Versickerungsfähigkeit und der fehlenden Verrieselungsfläche nicht möglich. Jedoch sollen Stellplätze und Zugänge wasserdurchlässig angelegt. Das Dach der geplanten Tiefgarage, soweit nicht als Terrasse angelegt, wird begrünt. Regenwasserzisternen werden empfohlen.

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.

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 urbaneren Charakter bekommen, der seiner innerstädtischen Lage entspricht.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Tübinger Straße 58 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 wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen und wird somit durch den Bebauungsplan nicht tangiert.

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 Zulässige Vorhaben

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält zahlreiche allgemeine Festsetzungen, die auch in einem normalen Bebauungsplan getroffen werden könnten. Nach § 12 Abs. 3a BauGB sind solche Festsetzungen nur zulässig, wenn unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt wird, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Deshalb ist die bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Durch diese Festsetzung wird die Möglichkeit eröffnet, nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die Vorhaben- und Erschließungspläne zu ändern und die geänderten Pläne zum Gegenstand des Durchführungsvertrages zu machen, ohne den Bebauungsplan selbst ändern zu müssen, sofern sich die Änderungen innerhalb dessen halten, was der Bebauungsplan festsetzt.

A2 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben sieht den Bau von drei Wohngebäuden mit einer untergelagerten Tiefgarage vor. Zudem ist im Bereich der Tübinger Straße in dem dort mit der Straße ebenerdigen Bereich eine Gewerbeeinheit vorgesehen. (Das Erdgeschoss (und damit die festgesetzte EFH) liegt im Osten Richtung Tübinger Straße um ein Geschoss tiefer als an der Gartenstraße.)

Die Bebauung soll in erster Linie als Innenentwicklungsfläche den Wohnbauflächenbedarf zufrieden stellen, jedoch auch Richtung Tübinger Straße Raum für gewerbliche Nutzung bieten. Die Festsetzung entspricht damit der gewünschten Gebietscharakteristik und dient der konkreten Umsetzung des geplanten Vorhabens.

Da die Vorhabenplanung bereits sehr weit fortgeschritten ist, soll nun im Zuge eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Art der baulichen Nutzung als „Wohnen“ festgesetzt werden. Somit setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan das konkrete Vorhaben fest. Die weiteren zulässigen Nutzungen bilden ebenfalls das geplante Vorhaben ab.

A3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet an der im Vorhaben vorgesehenen Dichte und Höhe der Gebäude. Diese orientieren sich an der vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur der Umgebung sowie der künftig gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Das Einfügen der Planung in die städtebauliche Struktur wird dabei ebenso berücksichtigt wie die maßvolle bauliche Weiterentwicklung des Gebietes.

A3.1 Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl wird insbesondere abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen Grundflächenzahl wie auch aus der gewünschten und erzielten Bebauungsdichte und den gesetzlichen Vorgaben. Das konkrete Vorhaben hat sich an der Grundflächenzahl eines Allgemeinen Wohngebietes (GRZ 0,4) orientiert.

Die Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl in Ergänzung der Vorschriften nach § 19 Abs. 4 sind festgesetzt, um im Bereich des Baukörpers eine unterirdische Stellplatzversorgung zu ermöglichen. Die Festsetzung zur Obergrenze der Grundflächenzahl berücksichtigt daher die angestrebte Bebauung ebenso wie die hierfür benötigte Parkierung. Diese Festsetzung dient dem Zweck, dass eine ausreichende Grundfläche für die Bebauung, Begrünung sowie für die Gestaltung der Aufenthaltsqualität im Plangebiet vorhanden ist.

Hinweis Geschossflächenzahl

Auf die Festlegung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung ausreichend über die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudehöhen definiert ist. Zudem handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. 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 könnten. Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen zueinander und die festgesetzten Gebäudehöhen müssen trotz der möglichen Überschreitung der Obergrenzen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Gemäß § 21a Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. 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.

A3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Gebäude wird u.a. durch Trauf- und Firsthöhen geregelt.

Die ermöglichten Gebäudehöhen orientieren sich an der vorgesehenen Vorhabenplanung. Diese wiederum orientiert sich an der umliegenden bestehenden Bebauung . Dadurch wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben auch in die Umgebung einfügt.

Die vorgesehene Planung nutzt die vorhandene Topographie aus. Das nach Osten zur Tübinger Straße noch sichtbare Untergeschoss taucht nach Westen in das Gelände ein – hier besteht zwischen der tiefer liegenden Tübinger Straße im Osten und der höher liegenden Gartenstraße im Westen ein Höhenunterschied von ca. 4 m. Das Erdgeschoss (und damit die festgesetzte EFH) liegt daher im Osten Richtung Tübinger Straße um ein Geschoss tiefer als an der Gartenstraße.

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.

A4 Bauweise

Die Festsetzungen orientieren sich an dem konkreten Vorhaben. Es gilt die offene Bauweise mit der Einschränkung, dass lediglich Einzelhäuser zulässig sind. So halten die geplanten Gebäude die in der offenen Bauweise erforderlichen Abstandsflächen zueinander und zur angrenzenden Bebauung ein.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Tübinger Straße / Stäuchle“, i.K.g. am 06.05.2005, setzt für die Gebäude Tübinger Straße 52 und 54/1 eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche fest und ermöglicht über die Festsetzung der abweichenden Bauweise eine Grenzbebauung. Die abweichende Bauweise des Bebauungsplans „Tübinger Straße / Stäuchle“ ist folgendermaßen definiert: „Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in geschlossener Bauweise errichtet werden, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Entlang der Nordgrenze kann jedoch ohne Grenzabstand gebaut werden, hierbei sind geringere Tiefen der Abstandsflächen zugelassen sofern die unter § 6 (4) LBO genannten Kriterien eingehalten werden.“ Der vorliegende Bebauungsplan setzt die offene Bauweise mit Grenzabstand und Einzelhausbebauung fest und hält mit der überbaubaren Grundstücksfläche einen Abstand zu der nördlichen Grundstücksgrenze.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Im Plangebiet wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche als „Einzelbaufenster“ gewährleistet, dass die städtebaulich gewünschte Ordnung im Gebiet eingehalten, ausreichende Besonnung gewahrt wird und die notwendigen Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden freigehalten werden. Die Größe der „Baufenster“ lässt dennoch einen gewissen Spielraum bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben zu, umfasst aber die konkrete Vorhabenplanung.

Die spezielle Baugrenze für Unter- und Kellergeschossen ist aufgenommen worden, um unterirdisch liegende Keller- und Nebenräume, die nicht durch Stellplätze genutzt werden und daher nicht unter die Tiefgaragennutzung selbst fallen, zu ermöglichen, ohne eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche für ins Auge fallende oberirdische bauliche Anlagen festsetzen zu müssen.

A5.1 Stützmauern und Böschungen

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

A5.2 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.

A5.3 Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger als Garagen. Daher ist es wünschenswert, dass sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Die Vorhabenplanung sieht die Realisierung einiger weniger oberirdischer Stellplätze sowohl an der Gartenstraße als auch an der Tübinger Straße vor.

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. Die Lösung der Stellplatzunterbringung durch eine Tiefgarage wird städtebaulich begrüßt.

A5.4 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.

A6 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 bei Bedarf den notwendigen Spielraum bei der Bebauung zu gewährleisten.

A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A7.1 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.

Der Gehweg wurde im Bereich des Plangebietes an der Hinteren Straße auf ca. 2 Meter verbreitert.

A7.2 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Der Ein- und Ausfahrtsbereich in die Tiefgarage soll über die Tübinger Straße erfolgen, um die Tiefgarage entsprechend in die Topographie einzubinden.

Die Zufahrtsmöglichkeiten für die offenen Stellplätze werden nicht geregelt und sind somit variabel, da diese städtebaulich weit weniger ins Gewicht fallen.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 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.

A8.2 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.

A8.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Artenschutz

Zeitliche Beschränkung von Rodungs- und Abrissarbeiten

Die Maßnahme ergibt sich aus der Relevanzprüfung und faunistische Untersuchung zum Artenschutz, B-Plan „Tübinger Straße / Stäuchle – 1. Änderung“ in Holzgerlingen, Stauss & Turni, Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen, Tübingen, 03.11.2021. Mit der Maßnahme soll die unbeabsichtigte Tötung oder Störung von Brutvögeln und Fledermäusen vermieden werden. Die Festsetzung

dient der Sicherstellung, dass der Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG (1) Nr.1 BNatSchG nicht erfüllt wird.

A8.4 Schottergärten

Die Festsetzung gilt bereits aus dem Fachrecht (§ 21 NatSchG) heraus und dient der Biodiversität und dem Schutz von Tier- und Pflanzenarten.

A9 Mit Gehrecht zu belastende Flächen

Die durch das Vorhaben entstehende Wegeverbindung von der Tübinger Straße im Osten zur Gartenstraße im Westen soll auch für die Allgemeinheit nutzbar sein.

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. Sie lockern die Bebauung auf. Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen 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 am konkreten Vorhaben. Dieses wiederum orientiert sich an den angrenzenden Wohngebieten und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild. Das geplante Vorhaben sieht eine Dachneigung von 44° vor.

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, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel/-haus, Quergiebel/-haus

Die Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel/-häuser, Quergiebel/-häuser 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 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 0,24 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Wohnen	ca.	2.160 m²
davon überbaubare Grundstücksfläche (0,4)	ca.	860 m²
öffentliche Verkehrsfläche	ca.	270 m²

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke sind durch die angrenzenden Straßen bereits erschlossen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Grundstücke vereint werden.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Vorhabens wird eine bisher untergenutzte Fläche neugeordnet und durch eine Neubebauung effizient genutzt. Der innerstädtische Bereich wird einer verdichteten Bebauung zugeführt, um damit der hohen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. Die Stadt Holzgerlingen kommt damit dem Leitziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung nach und schützt die wertvollen Freiräume im Außenbereich. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die angestrebte Nutzung ermöglicht.

Holzgerlingen, den

……

Ioannis Delakos

Bürgermeister