Stadt Holzgerlingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
inkl. Vorhaben- und Erschließungspläne
und Örtliche Bauvorschriften

„HINTERE STRASSE II“

Erneuter erneuter Entwurf vom 20.09.2022

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 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 Bestandteil des am 16.11.2016 förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Stadtmitte-West II“.

Zudem ist die Stadt Holzgerlingen 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 ehemals durch ein Wohngebäude und Nebengebäude (Schuppen, Scheune, Stall) bebaut war. 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 entgegen, sodass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Die geplante Konzeption orientiert sich an der derzeit neu entstehenden Bebauung direkt nördlich des Plangebietes (auf Grundlage des Bebauungsplans „Hintere Straße“, in Kraft getreten am 27.11.2019). Die geplante Konzeption fügt sich u.a. hinsichtlich der Kubatur, Stellung der baulichen Anlagen und dem geplanten Satteldach in die umgebende Bebauung ein.

Um Baurecht für die erarbeiteten Planungen zu schaffen, hat die Stadt Holzgerlingen daher in öffentlicher Sitzung am 29.06.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hintere Straße II“ zusammen mit den Örtlichen Bauvorschriften gefasst, um das Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Nach der Offenlage wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt, da das Bauvorhaben nun den Stand eines Baugesuchs erreicht hat und detailliert in der Umsetzung gesichert werden soll.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,19 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 „Hintere Straße II“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 1.900 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 genann-

ten 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 findet statt. Eine frühzeitige Beteiligung wurde somit nicht 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 innerhalb einer Entwicklungsachse gleichgestellt. Siedlungsbereiche sind Gemeinden oder Gemeindeteile, in denen eine verstärkte, über die Eigenentwicklung hin-

ausgehende 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.

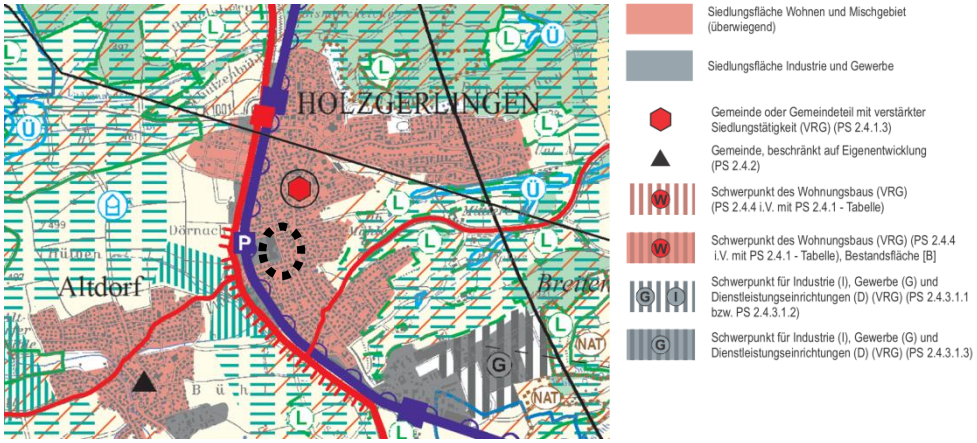

Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte, Regionalplan, Verband Region Stuttgart vom 22.07.2009, schwarz markiert ist die Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hintere Straße II“

3.2 Flächennutzungsplan

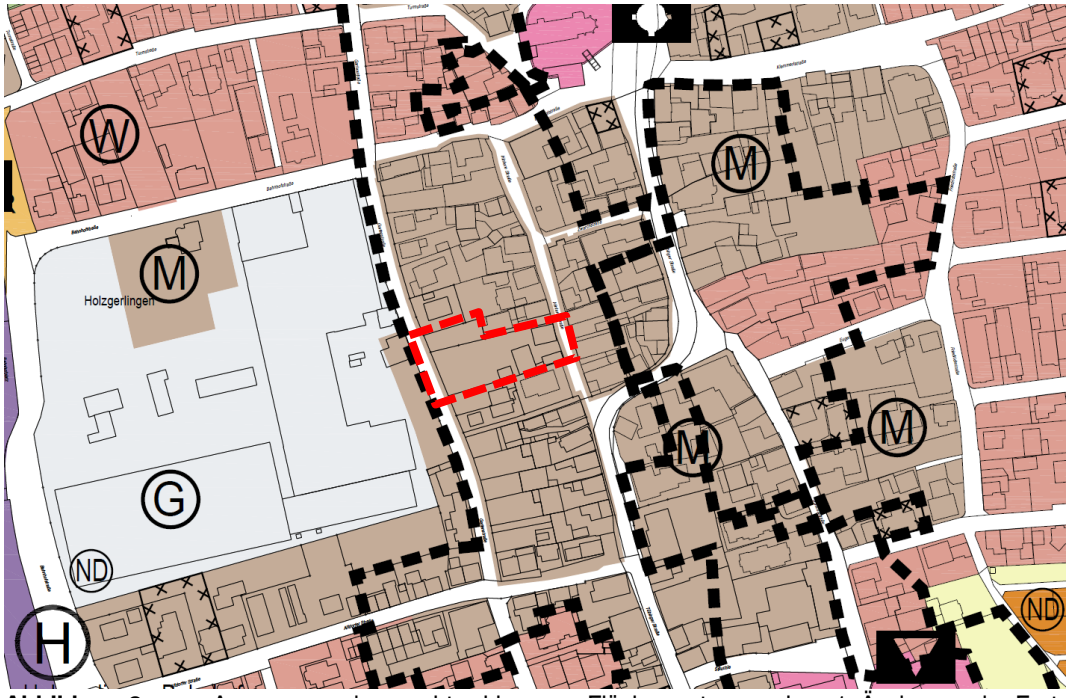

Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan „1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes GVV Holzgerlingen 2020“ vom 27.06.2011 / 23.01.2012 des Gemeindeverwaltungsverbandes Holzgerlingen, rot markiert ist die Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hintere Straße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

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 II“ als gemischte Baufläche dargestellt. Westlich davon befindet sich eine gewerbliche Baufläche, ansonsten schließen sich weitere gemischte Bauflächen an.

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

Im Bebauungsplan wird die Fläche als Wohnen mit geminderter Schutzwürdigkeit (Immissionswerte eines Mischgebietes) 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.

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 für das Plangebiet sind nicht vorhanden. Lediglich ein Baulinienplan ist für das Gebiet am 08.08.1950 in Kraft getreten.

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 v.a. im nordwestlichen Bereich baulich intensiver nutzen möchte, hat der Gemeinderat der Stadt Holzgerlingen am 21.11.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bahnhofstraße – 1. Änderung“ aufzustellen. Das Verfahren wurde bislang jedoch nicht weitergeführt.

Nördlich des Plangebietes schließt direkt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hintere Straße“, in Kraft getreten am 27.11.2019, an, direkt südlich die rechtsverbindliche Bebauungsplanänderung „Zwischen Gartenstraße und Hintere Straße“, in Kraft getreten am 17.03.1958.

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

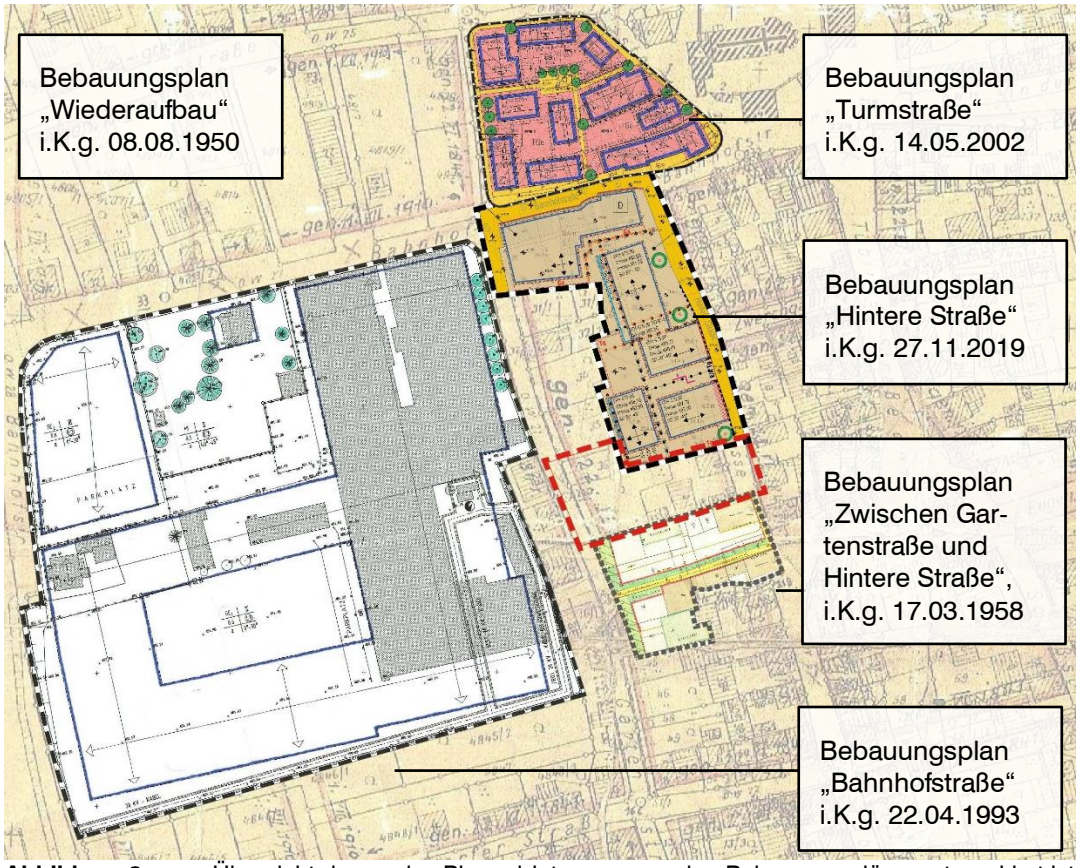

Abbildung 3: Übersicht der an das Plangebiet angrenzenden Bebauungspläne, rot markiert ist die Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hintere Straße II“

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 (rot markiert ist die Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hintere Straße II“) (Quelle: google maps, GeoBasis-DE/BKG, Kartendaten 2021)

4.2 Bestehende Nutzung

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

Das Gebiet war geprägt von der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung. Die markante Struktur der alten Hofstellen mit der hohen Anzahl der Scheunen macht dies deutlich. So war das Plangebiet mit einem Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden (Scheunen, Schuppen) bebaut. Die Gebäude sind mittlerweile jedoch abgebrochen.

Das Plangebiet wird derzeit über 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 Plangebiet steigt topographisch gesehen von Osten nach Westen um ca. 3,5 Meter an. Folglich befindet sich der höchste Punkt im Westen des Plangebietes auf einer Höhe von ca. 480,30 m ü. NN.

4.5 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 36/1, 38

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 10 (Straße), 31 (Straße).

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

5 Städtebauliches Konzept / Vorhaben

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Das direkte Plangebiet war geprägt von der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung. Die Struktur der kleinteiligen Bebauung mit alten Hofstellen und einer hohen Anzahl an Scheunen machte dies deutlich. Direkt westlich des Plangebietes grenzt ein Firmenareal mit einer großkubaturigen gewerblichen Bebauung an. Nördlich des Plangebietes wird derzeit die geplante Bebauung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hintere Straße“ realisiert.

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.

Direkt nördlich des Plangebietes setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hintere Straße“ ein Mischgebiet, eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Traufhöhe von 487,70 m ü.NN bzw. 488,10 m ü.NN, eine Firsthöhe von 492,50 m ü.NN bzw. 492,90 m ü.NN und ein Satteldach mit 35° - 45° fest. Auch in der weiteren Umgebung sind viele Gebäude mit diesen Maßen entstanden (II + Dach).

5.2 Vorhabenplanung

Für das Plangebiet liegt bereits eine konkrete Vorhabenplanung vor. Diese sieht eine Bebauung mit drei mehrgeschossigen Gebäuden vor, die in Ost-West-Richtung orientiert sind. Die somit zur Straße entstehenden Giebelständigkeit fügt sich in die Umgebung ein.

Die vorgesehene Planung nutzt die vorhandene Topographie aus. Das nach Osten zur Hinteren Straße noch sichtbare Untergeschoss taucht nach Westen in das Gelände ein – hier besteht zwischen der tiefer liegenden Hinteren Straße im Osten und der höher liegenden Gartenstraße im Westen ein Höhenunterschied von ca. 3,5 m. Die Bebauung sieht neben Wohnnutzung auch eine gewerbliche Nutzung an der Hinteren Straße vor. Das Erdgeschoss liegt daher nach Osten zur Hinteren Straße um ein Geschoss tiefer.

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

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Schallemissionen der gewerblichen Nutzung (Fa. Gottlieb Binder GmbH & Co. KG) werden an der Westfassade von Haus 2 nicht öffenbare Fenster (Festverglasung) eingebaut. Weiterhin besitzen die südwestlichen Balkone und Terrasse an der Westfassade eine ca. 8,5 m hohe und ca. 2,7 m tiefe Schallschutzwand aus Glas. Zudem sind an der Westfassade von Haus 3 ebenfalls nicht öffenbare Fenster (Festverglasung) vorgesehen.

Abbildung 5: Neubau von 8+13+3 WE + Gewerbe mit Tiefgarage und Stellplätzen, Hintere Straße 18, Gartenstraße 29, 31, Erdgeschoss / 1. Obergeschoss, planungsgruppe S, Urbach, 01.06.2022

Abbildung 6: Neubau von 8+13+3 WE + Gewerbe mit Tiefgarage und Stellplätzen, Hintere Straße 18, Gartenstraße 29, 31, Ansichten Ost & West, Straßenabwicklung Hintere Straße, planungsgruppe S, Urbach, 01.06.2022

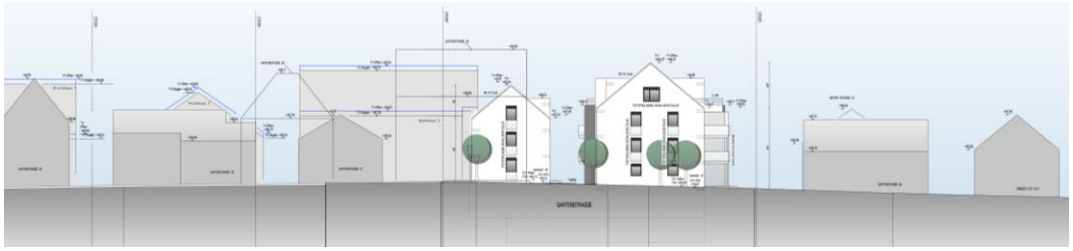

Abbildung 7: Neubau von 8+13+3 WE + Gewerbe mit Tiefgarage und Stellplätzen, Hintere Straße 18, Gartenstraße 29, 31, Ansichten Ost & West, Straßenabwicklung Gartenstraße, planungsgruppe S, Urbach, 01.06.2022

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

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

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 und wird – entsprechend der Topographie – von der Hinteren Straße angefahren. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage soll nördlich des an der Hinteren Straße geplanten Gebäudes verwirklicht werden. In der Tiefgarage sind u.a. Doppelparker vorgesehen.

An der Gartenstraße sind acht oberirdische Stellplätze (offene Stellplätze) vorgesehen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die bebauungsplangemäße Nutzung die Lieferungen eingeschränkt werden. Insbesondere spricht aus der Sicht der Gemeinde nichts gegen die Einrichtung von Stellplätzen.

Die Leistungsfähigkeit der Gartenstraße wird durch die geplanten Stellplätze nach aktuellem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt und die Ein- und Ausfahrt auf das Betriebsgelände der Gottlieb-Binder-GmbH nicht behindert. Lediglich der südlichste der geplanten Stellplätze befindet sich schräg gegenüber und damit in räumlicher Nähe einer Ein- und Ausfahrt. Die Stellplätze (hinter dem Gehweg und auf privater Fläche) entstehen somit nicht gegenüber der An- und Ablieferung und des Betriebshofes, sondern der bestehenden ca. 2,50 m hohen Hecke entlang der Grundstücksgrenze der Firma Binder. Hinter dieser Hecke befindet sich der Freibereich der Betriebskantine (Gartenstraße 28).

Die Gartenstraße wies ehemals (z.B. Lageplan vom 28.08.1959) zwischen den Grundstücksgrenzen auf der West- und auf der Ostseite eine Breite von ca. 6 m auf - für die Fahrbahn und den dort möglicherweise schon bestandenen Gehweg. Heutzutage ist die Verkehrsfläche rund 9 m breit mit beidseitigen Gehwegen von ca. je 1,50 m Breite. Im Ergebnis ist heutzutage allein die Fahrbahn 6 m breit.

Die Straßenbreite ist mit 6 Metern mehr als ausreichend, damit sich hier der begegnende Verkehr ausweichen kann. Entlang der Westseite der Gartenstraße sind bereits mehrere Halteverbotsbereiche angeordnet, die dem Schutz des gewerblichen Verkehrs dienen.

Die aktuelle LKW-Anlieferung der Firma Binder an der Gartenstraße erfolgt gegenüber dem bestehenden Wohnhaus Gartenstraße 35. Die Baugenehmigung für diese beiden Ladestellen wurde mit Bescheid vom 04.05.2000 baurechtlich genehmigt. In diesem Bescheid wie auch schon in anderen Bescheiden wird seitens der Gewerbeaufsicht auf die VDI-Richtlinien 2058 „Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft“ angegebenen Lärmrichtwerte gemessen 0,5 m vor den geöffneten vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster der Nachbargebäude hingewiesen. Demnach darf für den Einwirkungsort, in deren Umgebung weder vorwiegend gewerbliche Anlagen noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind (d.h. östlich der Gartenstraße), tagsüber 60 dB (A), nachts 45 dB (A) erreicht werden.

Ehemals wurde das Firmengelände durch die schmale Zufahrt Gartenstraße am Pförtnerhaus (Gartenstraße 26) angedient. Im Übrigen in Richtung zur Bahnhofstraße durch die jetzt nicht mehr bestehende Zu- und Abfahrt zu den Gebäuden Bahnhofstraße 17 und 19 sowie zwischen den Gebäuden Bahnhofstraße 19 und dem nicht mehr bestehenden Gebäude Bahnhofstraße 23. An der jetzigen Stelle war damals bedingt durch die Gebäude Gartenstraße 32 und 30 bzw. den bestehenden Lagerschuppen an der seinerzeit genehmigten neuen Lagerhalle überhaupt keine Ein- und Ausfahrt zur Gartenstraße möglich. Indessen war eine Zu-

fahrt zur Gartenstraße nur über die Altdorfer Straße bzw. Bahnhofstraße von der Ortsmitte her möglich. Das bedeutet, dass der Zulieferverkehr immer an irgendwelchen Wohnhäusern vorbeigeführt werden musste, um die Gartenstraße zu erreichen.

Im Übrigen wären PKW-Stellplätze dort auch ohne Bebauungsplan baurechtlich sicher zulässig.

Grundsätzlich kann es künftig immer wieder zu kurzen Wartezeiten für die Anwohner des Neubaus oder den Anlieferverkehr der Gottlieb-Binder-GmbH kommen. Diese sind aber zu vernachlässigen und die zu erwartenden Verkehrssituationen durch die Einparkvorgänge der Anwohner sind als alltäglich einzustufen und demnach gemäß dem in der Straßenverkehrsordnung verankerten Rücksichtnahmegebot (§ 1 Abs. 1 StVO) durch die Verkehrsteilnehmer selbst zu lösen.

Im Gegenteil kann sich dies sogar zu einem Vorteil für die Gottlieb-Binder-GmbH entwickeln. Denn ein Parken gegenüber des Betriebsgeländes auf der Ostseite der Gartenstraße wird durch die Einrichtung von Stellplätzen dort größtenteils gesetzlich untersagt sein (vgl. § 12 Abs. 3 Nr. 3 StVO). Hinzu kommt, dass der Großteil des Anwohnerverkehrs auf dieses Grundstück bereits über die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Hinteren Straße abgewickelt wird.

Für den 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.

In Abhängigkeit von der konkreten Zufahrtssituation auf das Plangebiet werden die derzeit an der Hinteren Straße bestehenden öffentlichen Stellplätze neu angeordnet. Es gehen keine Stellplätze verloren.

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 mit einem Befestigungsgrad von 70 % bzw. 73 % berücksichtigt. Das Plangebiet war in der Vergangenheit bereits umfassend bebaut.

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

Die süd-westliche Ecke des Plangebiets wird von einer Richtfunktrasse gequert (Telefonica Germany GmbH & Co. OHG) (vgl. auch Bebauungsplan-Textteil, Kapitel D11 unter Hinweise).

Mit der Netze-BW wurde für die notwendige Umspannstation ein Standort außerhalb des Plangebietes auf öffentlicher Fläche vereinbart. Die NetzeBW können deshalb auf einen Standort innerhalb des Plangebietes verzichten.

7 Gutachten / Untersuchungen

7.1 Artenschutz

Für das Plangebiet wurden vor Abräumung des Gebäude- und Grünbestandes zwei Gutachten erstellt:

- **Fachgutachterliche Prüfung des Baumbestands** in Holzgerlingen, Hintere Straße 18, Batmedia, Ingrid Kaipf, Tübingen, 16.02.2020
- **Artenschutzrechtliche Prüfung** der Wohngebäude mit Nebengebäuden und Baumbestand in Holzgerlingen, Hintere Straße – Gebäudeabriss und Baufeldräumung, Batmedia, Ingrid Kaipf, Tübingen, 24.02.2020

Die Gutachten sind dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen.

Im Gutachten „Artenschutzrechtliche Prüfung der Wohngebäude mit Nebengebäuden und Baumbestand in Holzgerlingen, Hintere Straße – Gebäudeabriss und Baufeldräumung, Batmedia, Ingrid Kaipf, Tübingen, 24.02.2020“ im Kapitel 6 „Bewertung der Ergebnisse“ heißt es:

„6.1. Fledermäuse

Die Untersuchungen fanden außerhalb der Fledermaus- und Vogelbrutsaisonstatt.

Fledermäuse sind aber bei Vorkommen größerer Tierzahlen (Wochenstuben) durchaus auch im Winterhalbjahr durch Kot oder Sekretspuren nachweisbar, vor allem wenn die Gebäude nicht mehr genutzt werden und Spuren nicht entfernt werden.

Fledermauseinzelquartiere in Spalten an Bäumen oder auch in Gebäuden oder Fassaden sind generell schwer festzustellen. Im Winterhalbjahr, wenn die Fledermäuse i.d.R. in ihren Winterquartieren sind, nicht belegbar, sodass hier von einer „Dunkelziffer“ an genutzten Quartieren ausgegangen werden muss. Ein Ausgleich sollte anhand der potenziellen Quartiermöglichkeiten erfolgen.

6.2.Vögel

Ein ehemaliger Brutplatz der Turmfalken konnte nicht bestätigt werden. Ein Turmfalke flog über der Altstadt es konnte aber keine Präferenz für den großen Nadelbaum auf der Untersuchungsfläche festgestellt werden, und ein Nest wurde auch nicht gefunden. Es wird vielmehr angenommen, dass der Turmfalkenbrutplatz sich an dem nahen Kirchturm befindet sofern die Dohlen ihm diesen nicht streitig machen.

Am Haus befand sich hinter einem Metallblech ein alter Nistplatz eines Halbhöhlenbrüters. Am Dachtrauf des Wohnhauses war ein Schwalben-Doppelkunstnest vorhanden, sowie fünf weitere Bauversuche oder alte Nester (Abb. 2c). Hier muss ebenfalls ein vorgezogener Ausgleich erfolgen, da nicht festgestellt werden konnte ob die Nester in der letzten Brutsaison besetzt waren und ob die anderen Nester zerschlagen wurden oder im letzten Jahr nicht fertiggebaut wurden. Die Baustelle neben dem Grundstück hätte genügend Baumaterial für die Schwalben geliefert.

In den Obstbäumen wurden keine Nester gefunden.“

Das Gutachten sieht in Kapitel 7 Vermeidungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen vor:

„7.1. Gebäude

Fledermäuse

Wenn die Gebäude bis Ende März 2020 abgerissen werden, kann der Tatbestand der Tötung von streng geschützten Arten, hier Fledermäuse, ausgeschlossen werden. Winterquartiere in den Gebäuden werden nicht angenommen.

Sommerspaltenquartiere müssten aber als Ausgleich in der neuen Wohnbebauung geschaffen werden.

Vögel

Die Nistplätze für Halbhöhlenbrüter sind auszugleichen. Ausgleich 3 Halbhöhlenbrutkästen an der späteren Wohnbebauung.

Die künstlichen Schwalbennester am Wohnhaus müssen bis Anfang/Mitte April an ein anderes, im Umfeld stehendes Gebäude unter den Dachtrauf umgesetzt werden, zusätzlich sollten als CEF Maßnahme noch mind. 3x2 Kunstnisthilfen für Mehlschwalben am Ersatzstandort angebracht werden. Die Kunstnester sollten/können nach Abschluss der Bauarbeiten wieder an die neue Wohnbebauung mit entsprechenden Kotbrettern unter den Dachtrauf, straßennah mit freiem Anflug angebracht werden.

[…]

7.2. Bäume (wurden in KW8 gefällt)

An allen drei auf dem Gelände befindlichen Bäumen kann eine augenblickliche Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Werden die Bäume bis zum 1.3.2020 gefällt erfolgt kein Verstoß nach § 44 (1) Nr. 1 (Tötungsverbot) BNatSchG.

Die Vernichtung von Brutstätten von Vögeln wie z.B. dem Turmfalken oder von Rabenkrähen wird ebenfalls ausgeschlossen. Ein Verstoß gegen nach § 44 (1) Nr. 3 ist deshalb nicht zu erwarten wenn der Nadelbaum vor dem 1.3. gefällt wird.

Mit einer geringen Wahrscheinlichkeit nutzen Fledermäuse die Rindenspalten oder kleinen Höhlungen des Apfelbaums im Sommer als gelegentliches Tagesquartier, hier erfolgt ein Ausgleich mit dem Einbau von 2x3 Fledermausfassadenquartieren in die neuen Gebäuden.“

Die Gebäude sind bereits abgebrochen und die Bäume gefällt (KW 8 / 2020). Die in der Umgebung vorgelagerten Vermeidungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind bereits umgesetzt worden. Die im Plangebiet selbst notwendigen Maßnahmen wurden festgesetzt.

7.2 Archäologie

Aufgrund der geplanten Überbauung des archäologischen Prüffalls „Siedlung allgemein“ wurde im Plangebiet eine Sondage durchgeführt. Hierzu wurden 7 Schnitte angelegt, in denen Siedlungsbefunde aufgedeckt werden konnten (siehe auch Textteil, Kapitel C1 unter Hinweise).

Auf das entsprechende Gutachten „Archäologische Sondage 2020-0032 Holzgerlingen „Hintere Straße 18“, Prospektionsbericht, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, 22.04.2020“ wird verwiesen. Dieses ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Als Ergebnis heißt es auf Seite 4 des Gutachtens: „Die Ergebnisse lassen sich mit denen, der Sondage in der Hintere Straße 4-16 korrelieren. Aufgedeckt wurden Siedlungsreste einer früh- bis hochmittelalterliche Siedlung, die sich über Pfostengruben und Gruben sowie eine spätmittelalterliche Besiedlung durch die Steinbebauung nachweisen lässt nachweisen lässt. Der im östlichen Bereich von Schnitt 06 aufgedeckte Keller ist älter als die im Urkataster abgebildete Bebauung, das im selben Schnitt aufgedeckte Mauerwerk lässt sich als Westwand des im Urkataster abgebildeten Gebäudes interpretieren. […]“

7.3 Baugrund / Geotechnik

Bzgl. Baugrund / Geotechnik liegt folgendes Gutachten vor: „Geotechnischer Bericht zur orientierenden Untersuchung im Rahmen des Baus von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und Stellplätzen in der Hinteren Straße 18 in 71088 Holzgerlingen, BGU, Adelberg, 02.09.2020“. Dieses ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf dieses wird verwiesen.

7.4 Schalltechnische Untersuchung

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung („Stadt Holzgerlingen, Bebauungsplan „Hintere Straße II“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 26. Mai 2021 / 19. November 2021 / 21. März 2022 / 01. Juli 2022“) erstellt. Diese liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei, auf diese wird verwiesen. Die Schalltechnische Untersuchung wurde im Zuge der Umstellung auf einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend überarbeitet. Zudem fand eine Überarbeitung zum erneuten erneuten Bebauungsplan-Entwurf statt (Festverglasung).

In Kapitel 8 „Zusammenfassung“ wird ausgeführt:

„Die Stadt Holzgerlingen bereitet derzeit die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hintere Straße II“ vor. Das Plangebiet befindet sich in Holzgerlingen zwischen der Gartenstraße im Westen und „Hintere Straße“ im Osten. Westlich der Gartenstraße besteht eine gewerbliche Nutzung (Fa. Gottlieb Binder GmbH & Co. KG).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die gewerblichen Schalleinwirkungen im Plangebiet zu bewerten. Es wird der Nachweis angestrebt, dass der eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetrieb der Fa. Gottlieb Binder GmbH & Co. KG durch die Planung nicht beschränkt wird, da die Nutzung bereits heute auf bestehende schutzbedürftige Wohnnutzungen Rücksicht nehmen muss.

In der vorliegenden Untersuchung wurden die gewerblichen Schalleinwirkungen im Plangebiet prognostiziert und entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) sowie der technischen Anleitung zum Schutz gegen

Lärm – TA Lärm bewertet. Die ermittelten Beurteilungspegel werden den entsprechenden Orientierungs- und Richtwerten gegenübergestellt. Hierzu wurden:

- die gewerblichen Schallemissionen im Betrieb der Fa. Gottlieb Binder GmbH & Co. KG im Tag- und Nachtzeitraum so hoch angesetzt, dass die schalltechnischen Beurteilungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum an den in der Nachbarschaft bestehenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen gerade eingehalten sind/nicht überschritten werden,

- die gewerblichen Schalleinwirkungen im Plangebiet (auf Grundlage dieser – derzeit maximal zulässigen Schallemissionen) prognostiziert und bewertet.

Sämtliche Schalleinwirkungen wurden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 und der TA Lärm bewertet. Soweit Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, wurden diese vorgeschlagen.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hintere Straße II“ in Holzgerlingen ergab:

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 und Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den bestehenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft der Fa. Gottlieb Binder GmbH & Co. KG auf Grundlage der veranschlagten gewerblichen Schallemissionen gerade eingehalten/nicht überschritten (siehe IO 01 und IO 03 in Tabelle 5).

Auf der maßgeblich betroffenen Fassade der geplanten Bebauung im Plangebiet wird auf Grundlage dieses (derzeit maximal zulässigen) Ansatzes zu den Schallemissionen in allen Geschosslagen eine Unterschreitung der schalltechnischen Beurteilungswerte von mindestens 3 dB(A) prognostiziert (siehe IO 04 bis IO 08 in Tabelle 5). Damit würde selbst eine Verdopplung der lärmverursachenden Vorgänge nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen..

Die Planung zum Bebauungsplan „Hintere Straße II“ schränkt den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb der Fa. Gottlieb Binder GmbH & Co. KG damit aus schalltechnischer Sicht nicht ein und die Planung kann wie vorgesehen umgesetzt werden.“

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 Innenentwick-

lung wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hintere Straße II“ 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 erzielte Nutzung (u.a. Schaffung von Wohnraum) 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 bleiben gewährleistet.

Bezüglich der Schallthematik wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt. Auf dieses wird verwiesen (siehe Kapitel 7.4).

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet war bereits durch die ehemalige Wohnnutzung bebaut und 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, wurden vor Abräumung des Plangebietes zwei Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt („Fachgutachterliche Prüfung des Baumbestands in Holzgerlingen, Hintere Straße 18, Batmedia, Ingrid Kaipf, Tübingen, 16.02.2020“ und „Artenschutzrechtliche Prüfung der Wohngebäude mit Nebengebäuden und Baumbestand in Holzgerlingen, Hintere Straße – Gebäudeabriss und Baufeldräumung, Batmedia, Ingrid Kaipf, Tübingen, 24.02.2020“). Auf diese wird verwiesen (siehe auch Kapitel 7.1). Dabei kommen die Gutachten zu dem Fazit, dass die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt werden.

Die Gebäude sind bereits abgebrochen und die Bäume gefällt (KW 8 / 2020).

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,19 ha. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung bzw. Neugestaltung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Dadurch wird die Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche in Angriff genommen, welche somit eine Maßnahme der Innenentwicklung beschreibt. Durch den vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen 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 ehemals vorhandenen Bebauung und des Versiegelungsgrads war die Versickerung von Niederschlägen vor allem im östlichen Bereich des Plangebietes 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 Versickerungsfähig-

keit 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. 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 lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Die 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

Im Plangebiet liegt ein als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesener Bereich „Mittelalterlicher und (früh-)neuzeitlicher Ortskern Holzgerlingen“ (1M, Prüffall). Aufgrund dessen wurde eine Sondage durchgeführt (siehe Kapitel 7.2).

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

A2.1 Wohnen mit geminderter Schutzwürdigkeit

Das Vorhaben sieht den Bau von drei Wohngebäuden mit einer untergelagerten Tiefgarage vor. Zudem ist im Bereich der Hinteren Straße in dem dort mit der Straße ebenerdigen Bereich eine Gewerbeeinheit vorgesehen. (Das Erdgeschoss (und damit die festgesetzte EFH) liegt im Osten Richtung Hintere Straße aufgrund der Topographie um ein Geschoss tiefer als an der Gartenstraße. (EFH (FFB) an der Gartenstraße = 480,05, 480,85; EFH an der Hinteren Straße = 477,35).

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

Die Planung fügt sich in die angrenzende Bebauung ein. Unmittelbar nördlich und südlich des Plangebiets sowie südwestlich des Standorts bestehen vor allem Wohnnutzungen, während westlich der Gartenstraße eine gewerbliche Nutzung besteht. Gemäß aktualisierter Planung ist eine Entwicklung als vorhabenbezogener Bebauungsplan vorgesehen. Die immissionsschutzfachliche Schutzwürdigkeit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen wird „wie in einem Mischgebiet“ festgelegt. Es ist zudem davon auszugehen, dass der Schutzstatus der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch ohne diesen Bebauungsplan dem Schutzstatus eines Mischgebietes entspricht. Ein Verstoß der Planung gegen den Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG ist daher nicht zu befürchten. Dies wird im Folgenden genauer ausgeführt:

Für ein Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und geplanter Wohnnutzung ist § 50 BImSchG (sog. Trennungsgrundsatz) maßgeblich, wonach „die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen [sind], dass

schädliche Umwelteinwirkungen […] auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.“

Gemäß einer Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 19.04.2012 handelt es sich beim sog. Trennungsgrundsatz gem. § 50 Satz 1 BImSchG jedoch um eine Abwägungsdirektive, von der Ausnahmen zulässig sind, wenn die Schutzfunktion des sog. Trennungsgrundsatzes auf andere Weise erreicht werden kann.

Da die Vorhabenplanung nun konkretisiert wurde soll nun im Zuge eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Art der baulichen Nutzung als „Wohnen mit geminderter Schutzwürdigkeit“, d.h. mit Immissionswerten eines Mischgebietes (MI) festgesetzt werden. Somit setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan das konkrete Vorhaben (Wohnbebauung) fest – die Schutzbedürftigkeit soll jedoch der eines Mischgebiets entsprechen. Da in einem Mischgebiet gemäß Definition der BauNVO (§ 6) auch Wohngebäude zulässig sind, sind durch die Festsetzung keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

Eine Festsetzung des Plangebietes als Mischgebiet ist dagegen nicht mehr möglich, da auf Grund der konkret vorliegenden Vorhabenplanung (überwiegend Wohnen) keine ausreichende Nutzungsmischung gewährleistet werden könnte. Somit kann der Planungsleitsatz des § 50 BImSchG (sog. Trennungsgrundsatz) überwunden werden, indem entsprechende, verträgliche Zustände hergestellt werden. Dies kann mit dem Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erreicht werden, indem das konkrete Vorhaben – ohne Gebietstyp an sich – festgesetzt wird.

Das Trennungsgebot beinhaltet darüber hinaus das Gebot der beidseitigen Rücksichtnahme. So ist nicht nur die entstehende Wohnbebauung verpflichtet Rücksicht auf die gewerbliche Nutzung zu nehmen (Herabstufung der Schutzwürdigkeit der Wohnbebauung), sondern es ist die Pflicht beider Nutzungen, sich entsprechend des Gebotes der Rücksichtnahme entgegenzukommen und daher ggf. auch Einschränkungen hinzunehmen bzw. eigene Maßnahmen zu treffen, damit solche Einschränkungen nicht erforderlich werden. Der angrenzend bestehende Betrieb genießt zwar Bestandsschutz; bei Neubauten, Intensivierungen der Nutzungen und bei der Neuaufnahme von Nutzungen ist jedoch zuzumuten, eigene Maßnahmen zu treffen, damit das Nebeneinander der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung möglich bleibt.

Um mögliche Einschränkungen zu untersuchen, wurden eine „Schalltechnische Untersuchung, Stadt Holzgerlingen, Bebauungsplan „Hintere Straße II“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 26. Mai 2021 / 19. November 2021 / 21. März 2022 / 01. Juli 2022“ erstellt.

Die Schallemissionen im Betrieb der benachbarten Firma (westlich des Plangebiets bestehende gewerblichen Nutzung) wurden so hoch veranschlagt, dass die schalltechnischen Beurteilungswerte an den bereits in der Nachbarschaft bestehenden Wohnnutzungen (gerade) eingehalten werden. Höhere Schalleinwirkungen im gewerblichen Anlagenbetrieb würden damit bereits heute zu einer Überschreitung der schalltechnischen Beurteilungswerte im Wohnbestand führen. Mit diesem Ansatz zu den Schallemissionen werden die schalltechnischen Beurteilungswerte für Mischgebiete im Plangebiet nicht überschritten. Die Planung schränkt die bestehende gewerbliche Nutzung damit aus schalltechnischer Sicht nicht ein, da die Nutzung bereits heute auf die bestehenden schutzbedürftigen

Wohnnutzungen Rücksicht nehmen muss (und damit bereits heute keine höheren Schallemissionen zulässig sind). Durch die Planung wird der gewerblichen Nutzung keine weitergehende Rücksichtnahme abverlangt, als diejenige, die die gewerbliche Nutzung schon bisher aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung ausüben musste.

Da (auf Grundlage des derzeit maximal zulässigen Ansatzes zu den Schallemissionen) im Plangebiet keine Überschreitung schalltechnischen Beurteilungswerte für Mischgebiete zu erwarten ist, sind im Plangebiet keine Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm umzusetzen.

In Hinblick auf das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme werden an der Westfassade von Haus 2 und Haus 3 dennoch nicht öffenbare Fenster (Festverglasung) eingebaut. Weiterhin besitzen die südwestlichen Balkone und Terrassen an der Westfassade eine ca. 8,5 m hohe und ca. 2,7 m tiefe Schallschutzwand aus Glas. Dies trägt zusätzlich zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Schallemissionen der gewerblichen Nutzung bei.

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Schallemissionen der gewerblichen Nutzung (Fa. Gottlieb Binder GmbH & Co. KG) werden an der Westfassade von Haus 2 nicht öffenbare Fenster (Festverglasung) eingebaut. Weiterhin besitzen die südwestlichen Balkone und Terrasse an der Westfassade eine ca. 8,5 m hohe und ca. 2,7 m tiefe Schallschutzwand aus Glas. Zudem sind an der Westfassade von Haus 3 ebenfalls nicht öffenbare Fenster (Festverglasung) vorgesehen.

Die die generelle Machbarkeit der Planung im Bebauungsplanverfahren ist dargelegt. (Auf die „Schalltechnische Untersuchung, Stadt Holzgerlingen, Bebauungsplan „Hintere Straße II“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 26. Mai 2021/ 19. November 2021 / 21. März 2022 / 01. Juli 2022“, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, wird verwiesen.)

Die in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellte konkrete Grundrissgestaltung ist nicht zwingend. Die Aufteilung der Räumlichkeiten kann sich entsprechend möglicher Nutzeransprüche ändern. Die möglichen Nutzungen sind gemäß Bebauungsplan jedoch verbindlich festgesetzt.

Entsprechend ist auf den Vorhaben- und Erschließungsplänen vermerkt, dass die Innenaufteilung nachrichtlich dargestellt ist und nicht zum verbindlichen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes zählt.

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 Mischgebietes (GRZ 0,6) orientiert.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis 0,8 u.a. 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. Topographisch macht dies Sinn.

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.

Im Plangebiet orientieren sich die ermöglichten Gebäudehöhen an den bereits in der Umgebung vorhandenen Gebäude, insbesondere der direkt nördlich entstehenden Wohnbebauung mit Ärztehaus.

Die städtebauliche Idee ist es, im Plangebiet 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.

Um die tatsächliche Endhöhe der Gebäude ab Straßenhöhe richtig beurteilen zu können, werden die zulässigen maximalen Gebäudehöhen in Meter über NN festgelegt.

Die vorgesehene Planung nutzt die vorhandene Topographie aus. Das nach Osten zur Hinteren Straße noch sichtbare Untergeschoss taucht nach Westen in das Gelände ein – hier besteht zwischen der tiefer liegenden Hinteren Straße im Osten und der höher liegenden Gartenstraße im Westen ein Höhenunterschied von ca. 3,5 m. Das Erdgeschoss (und damit die festgesetzte EFH) liegt daher im Osten Richtung Hinteren Straße um ein Geschoss tiefer als an der Gartenstraße.

Die Regelungen für technisch bedingte Aufbauten 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.

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 Kellergeschosse 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 könn-

te. 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 und sind daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, im Bereich der festgesetzten Flächen, zulässig. Die Vorhabenplanung sieht die Realisierung von neun oberirdischen offenen Stellplätzen vor. Die Stellplätze wurden festgesetzt, um die Lage auch künftig zu sichern und die Anzahl an der Straße zu limitieren.

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 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. Aufgrund der Einfahrten auf das Plangebiet von der Hinteren Straße aus müssen die zwei bestehenden öffentlichen Parkplatzflächen in diesem Bereich verlegt werden.

A7.2 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Der Ein- und Ausfahrtsbereich in die Tiefgaragen soll im nördlichen Bereich des Plangebietes liegen. Aufgrund der Topographie ist eine Erschließung von der Hinteren Straße aus sinnvoll.

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 Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz

Für das Plangebiet wurden vor Abräumung des Gebäude- und Grünbestandes zwei Gutachten erstellt („Fachgutachterliche Prüfung des Baumbestands in Holzgerlingen, Hintere Straße 18, Batmedia, Ingrid Kaipf, Tübingen, 16.02.2020“ und „Artenschutzrechtliche Prüfung der Wohngebäude mit Nebengebäuden und Baumbestand in Holzgerlingen, Hintere Straße – Gebäudeabriss und Baufeldräumung, Batmedia, Ingrid Kaipf, Tübingen, 24.02.2020“). Die Gutachten sind dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen.

Die Maßnahmen liegen den oben genannten Gutachten zu Grunde und sind aus diesen für den Bereich des Plangebietes als Festsetzung übernommen worden.

Zeitliche Beschränkungen für Rodungs- bzw. Abrissarbeiten sind nicht festgesetzt, da das Plangebiet bereits gerodet (KW 8 / 2020) und abgeräumt wurde.

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

A9.1 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.

A10 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 40° vor.

Die Vorhabenplanung sieht für einzelne Gebäude Vorbauten vor. Diese werden u.a. im obersten Geschoss als Dachterrasse genutzt.

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 0,19 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Wohnen mit geminderter Schutzwürdigkeit	ca.	1.630 m²
davon überbaubare Grundstücksfläche	ca.	980 m²
öffentliche Verkehrsfläche	ca.	220 m²

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke sind durch die angrenzenden Straßen bereits erschlossen.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Vorhabens wird die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan die angestrebte Nutzung ermöglicht.

Holzgerlingen, den

……

Ioannis Delakos

Bürgermeister