

Stadt Holzgerlingen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
inkl. Vorhaben- und Erschließungspläne
und Örtliche Bauvorschriften**

„ALEMANNEN- STRASSE“

Entwurf vom 22.11.2022

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
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

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 in der Vergangenheit mit lediglich einem Wohngebäude und einem Schuppen bebaut war. Daneben war der Geltungsbereich mit vereinzelt Bäumen durchgrünt, die Baufeldfreimachung hat aber zwischenzeitlich bereits stattgefunden. Das Grundstück wurde 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 Bauungs- 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 den geplanten Satteldächern 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 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alemannenstraße“ zusammen mit den Örtlichen Bauvorschriften gefasst um das Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,37 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 „Alemannenstraße“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 3.700 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 Einzelfalles 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 Bundesnaturschutzgesetzes (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

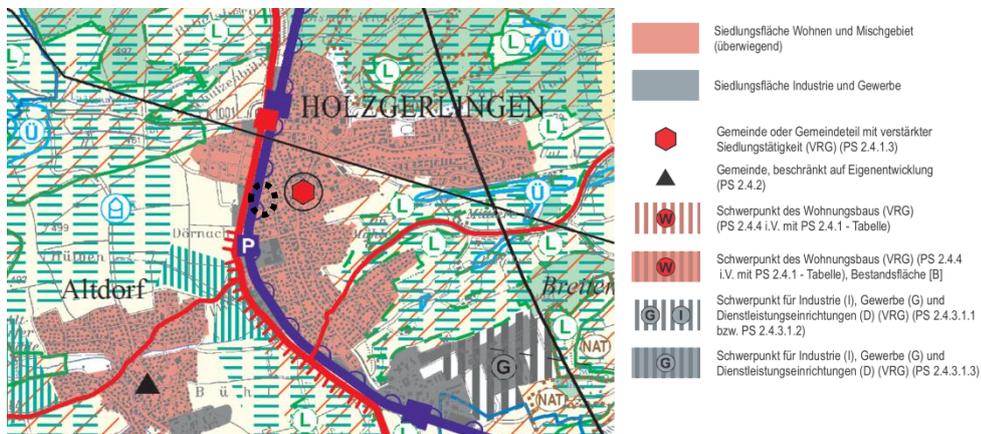


Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte, Regionalplan, Verband Region Stuttgart vom 22.07.2009, schwarz markiert ist die Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alemannenstraße“

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

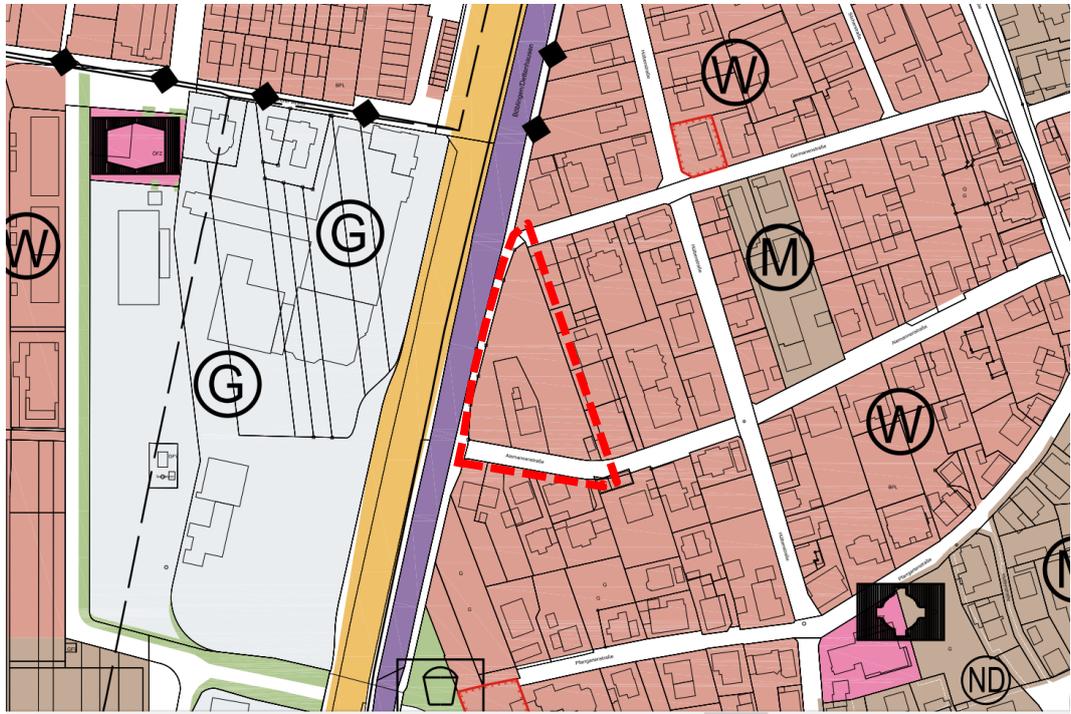


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan „1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes GWV Holzgerlingen 2020“ vom 27.06.2011 / 23.01.2012 des Gemeindeverwaltungsverbandes Holzgerlingen, rot markiert ist die Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alemannenstraße“

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 „Alemannenstraße“ als Wohnbaufläche dargestellt. Angrenzend sind ebenfalls Wohnbauflächen dargestellt. Im Westen grenzt die Fläche der Eisenbahnlinie an, bevor eine Straßenfläche und anschließend eine gewerbliche Fläche folgen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Fläche als Wohnen festgesetzt und ist dadurch aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt.

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 „Alemannenstraße“ besteht der folgende rechtsverbindliche Baulinienplan:

- „Wiederaufbau“, geänderte Fassung vom 09.01.1956

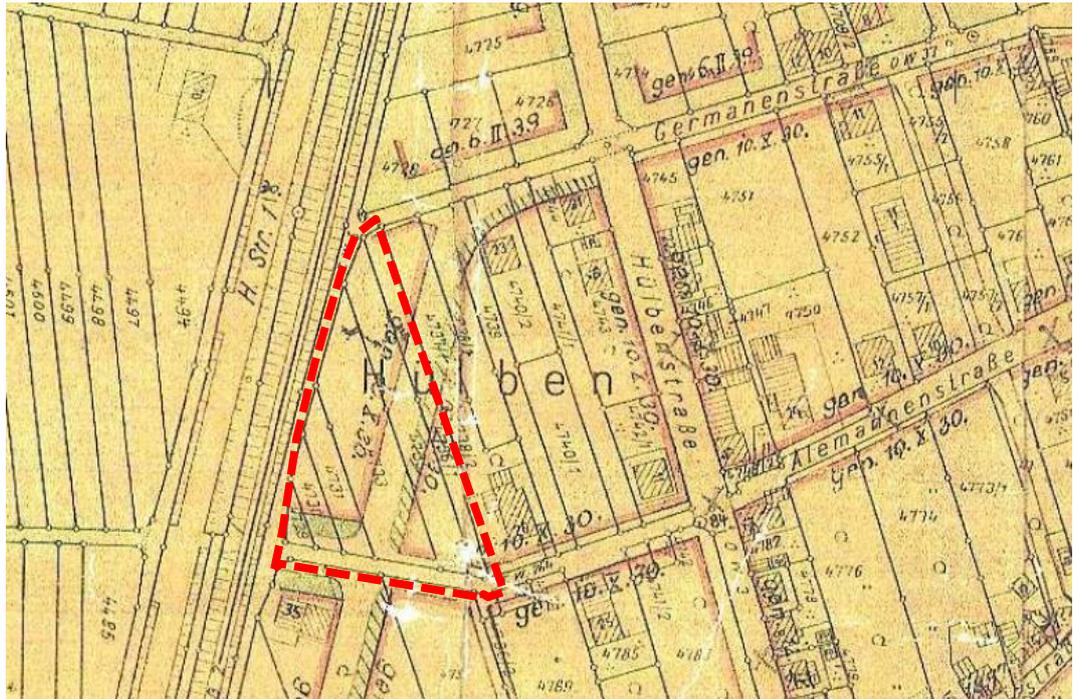


Abbildung 3: Übersicht des Baulinienplans „Wiederaufbau“, geänderte Fassung vom 09.01.1956, rot markiert ist die Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alemannenstraße“

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Das Plangebiet befindet sich zentrumsnah im nordwestlichen 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 südöstlich vom Plangebiet. Die Bushaltestelle Holzgerlingen „Rathaus“ und „Germanenstraße“ wie auch der Bahnhof mit Zugverbindungen nach Böblingen bzw. Dettenhausen liegen in fußläufiger Entfernung.

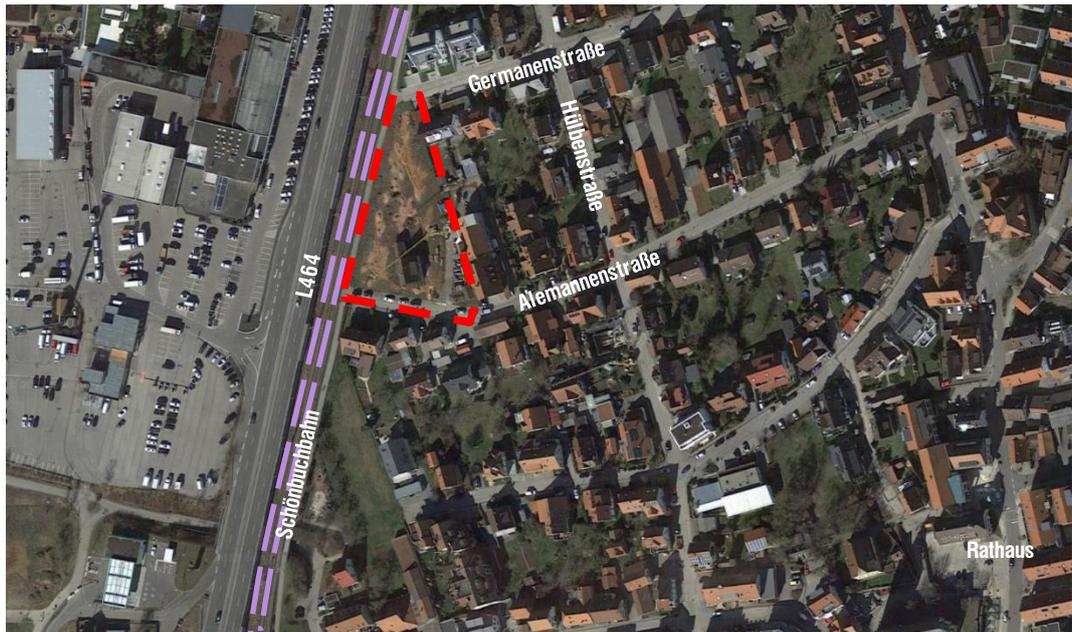


Abbildung 4: Luftbild (rot markiert ist die Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alemannenstraße“) (Quelle: google maps, 2022 GeoBasis-DE/BKG abgerufen am 15.02.2022)

4.2 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet grenzt im Osten an die bestehende Wohnnutzung an. Südlich befindet sich eine der beiden Erschließungsstraßen, die Alemannenstraße. Westlich verläuft ein Fuß- und Radweg, der parallel zur Schönbuchbahn und der daran angrenzenden Bundesstraße 464 verläuft. Das nach Norden schmalere Grundstück wird im nördlichsten Bereich durch die Germanenstraße begrenzt.

Auf dem Plangebiet befand sich ein Wohngebäude mit Schuppen sowie einer Garage, welche zwischenzeitlich abgerissen wurden. Außerdem wurde die Baufeldfreimachung bereits durchgeführt. Vormalig war das Plangebiet locker mit Bäumen bewachsen. Die Rodung erfolgte am 25.02.2021 und 26.02.2021, nachdem durch das beauftragte Unternehmen MS Gartengestaltung GmbH & Co. KG eine Begehung und Begutachtung der Bäume und Hecken auf mögliche Brutstätten und Nisthöhlen durchgeführt wurde (siehe Kapitel 7.1).

Das Umfeld des Plangebietes ist im Norden, Osten und Süden durch die vorherrschende Wohnnutzung geprägt. Westlich der Bundesstraße befinden sich gewerbliche Nutzungen, die durch die Barrierewirkung der Straße und Schönbuchbahn allerdings optisch nicht zum städtebaulichen Erscheinungsbild beitragen.

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 Süden nach Norden an. Folglich befindet sich der höchste Punkt im Nordosten des Plangebietes auf einer Höhe von ca. 492 m ü. NN und damit ca. 3 m höher als der niedrigste Punkt im äußersten Süden (ca. 489 m ü. NN).

4.5 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgendes Flurstück, das sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befindet: 4736.

Nur teilweise innerhalb liegt das Flurstück 4737.

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

5 Städtebauliches Konzept / Vorhaben

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet wird zum einen durch die Lage im Siedlungsgebiet (umgebende Wohnbebauung) geprägt, zum anderen durch die angrenzende Bundesstraße / Bahnstrecke. Die zukünftige Bebauung fügt sich in die gewachsene Siedlungsstruktur ein. Diese setzt sich durch Wohngebäude zusammen, die historisch gewachsen und in der jüngeren Vergangenheit nachverdichtet worden sind.

Das folgende Schrägluftbild zeigt das Plangebiet aus südwestlicher Richtung. Im Süden befindet sich die Alemannenstraße, während am nördlichen Ende die Germanenstraße endet. Entlang der westlich verlaufenden Bahnstrecke befindet sich ein Fuß- und Radweg. Im Westen befindet sich ein gewerblicher Betrieb (Autohaus mit Werkstatt) und im Osten ist in die Wohnbebauung ein gewerblicher Betrieb integriert (Möbelbaubetrieb / Schreinerei, Betrieb für Praxisbedarf und Medizinprodukte). Zwischenzeitlich wurde die Fläche gerodet und liegt zum aktuellen Zeitpunkt brach.



Abbildung 5: Schräg-Luftbild (rot markiert ist die Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alemannenstraße“) (Quelle: google earth, 2020 GeoBasis-DE/BKG)

5.2 Vorhabenplanung

Ziel der Konzeption ist eine verträgliche und qualitativ hochwertige Nachverdichtung der gegenwärtig brachliegenden Fläche in zentraler Lage. Vorgesehen ist die Anordnung von fünf Mehrfamilienhäusern. Die Stellung der Gebäude und die Nutzung der Fläche passen sich in den städtebaulichen Kontext und die topographischen Bedingungen ein.

Durch das Satteldach und die entsprechende Dachneigung werden Gestaltungsmerkmale festgesetzt, die das Einfügen des Neubauvorhabens in die Umgebung verträglich gestalten. Die Bebauung sieht für einzelne Gebäude einen Vorbau vor. Dieser ist im obersten Geschoss als Dachterrasse genutzt.

Geplant sind zwei Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss, welches über Maisonnéwohnungen verfügt, die mittels Treppe in ein oberhalb liegendes Galeriegeschoss führen. In den fünf Wohngebäuden ergeben sich insgesamt 39 Wohneinheiten, die sich aus drei Gebäuden mit jeweils sechs Wohneinheiten sowie einem Haus mit 12 Wohneinheiten und einem mit neun Wohneinheiten zusammensetzen.

Die Vorhabenplanung sieht nach Westen eine begrünte Kokoswand als Schall- und Sichtschutz vor.

Im Untergeschoss ist eine gemeinsame Tiefgarage und die Unterbringung von Technikräumen für alle Wohngebäude vorgesehen. Insgesamt sind in der Tiefgarage 78 Fahrradabstellplätze und 54 Pkw-Stellplätze geplant. Diese werden durch fünf oberirdische Stellplätze entlang der Alemannenstraße ergänzt, um der Anforderung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit entsprechen zu können. Von jedem Haus besteht über den Erschließungskern ein Zugang zu der Tiefgarage.

Die Zufahrt bzw. Abfahrt zur Tiefgarage soll nach aktuellem Planungsstand jeweils einspurig von der Alemannenstraße bzw. der Germanenstraße erfolgen, um die zusätzliche Verkehrsbelastung der Anlieger zu beschränken.



Abbildung 6: Neubau von 12+9+3+6 WE mit Tiefgarage und Stellplätzen, Alemannenstraße 30, Holzgerlingen – Erdgeschoss, Planungsgruppe-S, Urbach, Stand 17.12.2021



Abbildung 7: Neubau von 12+9+3+6 WE mit Tiefgarage und Stellplätzen, Alemannenstraße 30, Holzgerlingen – **Ansicht Süd**, Planungsgruppe-S, Urbach, Stand 17.12.2021

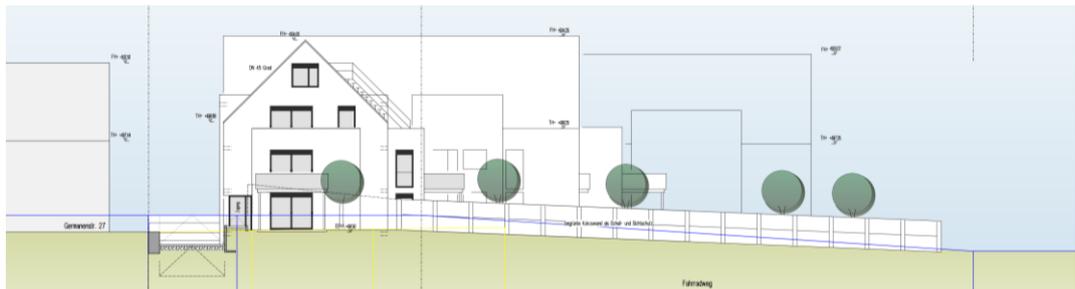


Abbildung 8: Neubau von 12+9+3+6 WE mit Tiefgarage und Stellplätzen, Alemannenstraße 30, Holzgerlingen – **Ansicht Nord**, Planungsgruppe-S, Urbach, Stand 17.12.2021



Abbildung 9: Neubau von 12+9+3+6 WE mit Tiefgarage und Stellplätzen, Alemannenstraße 30, Holzgerlingen – **Ansicht Ost** (an Grenze), Planungsgruppe-S, Urbach, Stand 17.12.2021



Abbildung 10: Neubau von 12+9+3+6 WE mit Tiefgarage und Stellplätzen, Alemannenstraße 30, Holzgerlingen – **Ansicht West**, Planungsgruppe-S, Urbach, Stand 17.12.2021

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits über die angrenzenden Verkehrsflächen (Alemannenstraße und Germanenstraße) gegeben. Im südwestlichen Bereich der Alemannenstraße wird der Straßenkörper erweitert, um eine Wendemöglichkeit zu schaffen (ca. 9 x 9 m).

Die interne Erschließung erfolgt über eine gemeinsame Tiefgarage. Durch die Tiefgarage kann die Topographie mit der Höhendifferenz zwischen Alemannenstraße und Germanenstraße überwunden werden.

Für die Öffentlichkeit ist keine Durchwegung zwischen den Wohngebieten vorgesehen. Diese werden entlang der Schönbuchbahn im Westen auf dem bestehenden Fuß- und Radweg geführt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Holzgerlingen und war bereits umfassend bebaut.

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.

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

7 Gutachten

7.1 Artenschutz

Der Gebäudeabriss sowie die Rodung der Fläche erfolgte unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren im Februar 2021. Eine Begleitung durch einen Sachverständigen fand statt. Mit Schreiben vom 21. März 2022 führt das Büro MS Gartengestaltung GmbH & Co.KG aus:

„[...] hiermit eine kurze Stellungnahme zu Ihrer Anfrage zu den Rodungsarbeiten am 25. und 26.02.2021 in der Alemannenstraße in Holzgerlingen.

Im Zusammenhang mit der Rodung haben wir im Vorfeld eine Begehung und Begutachtung der Bäume und der Hecke entlang des Radweges durchgeführt und keinerlei Brutstätten oder Nisthöhlen vorfinden können.

Deshalb war auch eine vollständige Rodung zu diesem Zeitpunkt möglich.“

7.2 Schalltechnische Untersuchung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alemannenstraße“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom Büro Dr. Dröscher (06.04.2022) angefertigt. Nachfolgend ist die Zusammenfassung des Gutachtens angefügt, während das gesamte Gutachten als Anlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan angefügt wird.

„Die Stadt Holzgerlingen plant derzeit die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alemannenstraße“ in Holzgerlingen. Im Plangebiet ist die Errichtung von 5 Wohngebäuden vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Kreuzungsbereiches Alemannenstraße / Hülbenstraße, östlich der Bundesstraße B 464 und umfasst eine Fläche von circa 0,4 ha. Es ist insbesondere die Entwicklung von Wohnbebauung vorgesehen.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der westlich gelegenen Gewerbegebietsflächen, auf denen sich ein Autohaus mit einer Werkstatt befindet. Östlich des Plangebietes befindet sich außerdem ein Möbelbaubetrieb. Das Plangebiet ist maßgeblich den Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr der westlich verlaufenden Bundesstraße B 464 sowie der etwa 10 m westlich des Standortes verlaufenden Bahnstrecke Holzgerlingen-Böblingen ausgesetzt.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Schalleinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr an der geplanten Bebauung ermittelt. Auf Grundlage der Berechnungen wurden die Schallschutzanforderungen für schutzbedürftige Räume abgeleitet. Insbesondere wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel/ Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1:2016-07/8/ berechnet. Mittels der maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche ist der passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) für schutzbedürftige Räume zu bemessen. Zudem wurden die gewerblichen Schalleinwirkungen aus dem Betrieb der in der Nachbarschaft bestehenden gewerblichen Nutzungen an der geplanten Bebauung prognostiziert und bewertet.

Die Schalleinwirkungen wurden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau), der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), der 16. BImSchV (Verkehrslärmverordnung) bewertet. Die ermittelten Beurteilungspegel wurden den Immissionsrichtwerten gegenübergestellt. Hierzu wurden:

- die Schallemissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr erfasst,
- die Schallemissionen im Betrieb der in der Nachbarschaft bestehenden gewerblichen Nutzungen erfasst,
- die Schalleinwirkungen an der geplanten Bebauung je Lärmart ermittelt,
- die Gesamtschalleinwirkungen an der geplanten Bebauung (Straßen + Schienenverkehr + Gewerbe) ermittelt,

- die Lärmpegelbereiche / maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 zur Festlegung des erforderlichen passiven Schallschutzes an der geplanten Bebauung ermittelt und dargestellt.

Soweit Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, wurden diese vorgeschlagen.

Die schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alemannenstraße“ in Holzgerlingen ergab:

Gewerbliche Schalleinwirkungen aus der Nachbarschaft in das Plangebiet

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden im Betrieb der bestehenden gewerblich Nutzung östlich und südlich des Plangebiets an den maßgeblich betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen in dem Plangebiet im Tag- und Nachtzeitraum nicht überschritten.

Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr im Plangebiet

Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) im Tag- und 50 dB(A) im Nachtzeitraum werden an den geplanten Gebäuden im Tagzeitraum um bis zu 5 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 8 dB(A) überschritten (siehe Anlagen 2.1 bis 3.5 im Anhang).

Auch die höherer angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Mischgebiete von 64 dB(A) im Tag- und 54 dB(A) im Nachtzeitraum werden an den geplanten Gebäuden im Tagzeitraum um bis zu 1 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 4 dB(A) überschritten (siehe Anlagen 2.1 bis 2.3 im Anhang).

Die Anforderungen zum Schallschutz sind in Kapitel 8.2 aufgeführt. In Kapitel 9 sind diese Schallschutzanforderungen als Festsetzungsvorschläge bzw. Hinweise für den Bebauungsplan umgesetzt.

Schalleinwirkungen aus dem Schienenverkehr im Plangebiet

Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) im Tag- und 50 dB(A) im Nachtzeitraum werden an der geplanten Bebauung im Tagzeitraum um 6 dB(A) überschritten (siehe Anlage 3.2 im Anhang). Im Nachtzeitraum wird eine Überschreitung von bis zu 10 dB(A) prognostiziert (siehe Anlagen 3.3 im Anhang).

Die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Mischgebiete von 64 dB(A) im Tag- und 54 dB(A) im Nachtzeitraum werden an der geplanten Bebauung im Tagzeitraum um bis zu 2 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Es werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Mögliche Schallschutzmaßnahmen werden in Kapitel 8 diskutiert.

Gesamtschallimmissionen im Plangebiet

Gesamtschallimmissionen (Straße + Schiene + Gewerbe) von 70 dB(A) im Tagzeitraum und 60 dB(A) im Nachtzeitraum werden an der geplanten Bebauung im Tagzeitraum nicht überschritten. Im Nachtzeitraum wird eine Überschreitung von bis zu 2 dB(A) prognostiziert (siehe Anlagen 5.1 bis 5.8 im Anhang).

Es werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Mögliche Schallschutzmaßnahmen werden in Kapitel 8 diskutiert.

Die Beurteilung setzt voraus, dass die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet vorgesehenen Gebäude „wir in einem Mischgebiet“ festgelegt wird.“

7.3 Geotechnischer Bericht

Für das Plangebiet wurde ein „Geotechnischer Bericht zur orientierenden Untersuchung im Rahmen des Baus von einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage und Stellplätzen an der Alemannenstraße 30 in 71088 Holzgerlingen, BGU Dr. Justus Krawinkel, Adelberg, 16.09.2022“ erstellt. Das vorliegende Baugrundgutachten beschreibt die Untergrundverhältnisse im Bereich des Neubau-Grundrisses und die daraus resultierenden, baulich notwendigen Maßnahmen für die Erschließung und Bebauung. Auf den Geotechnischen Bericht wird verwiesen. Er ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

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 „Alemannenstraße“ 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 offenen Stellplätzen

- Anbringung von insektenfreundlichen Lampen
- Pflanzzwang: Einzelbäume
- Pflanzzwang: Begrünung der privaten Grundstücksfläche
- Pflanzzwang: Überdeckung der Tiefgaragen

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 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.

Bezüglich der Schallauswirkungen wurde ein Gutachten erstellt (siehe Kapitel 7.1).

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Gebäudeabriss sowie die Rodung der Fläche erfolgten im Februar 2021. Zuvor wurden eine Begehung und Begutachtung der Bäume und Hecke entlang des Radweges durchgeführt. Dabei wurden weder Brutstätten noch Nisthöhlen entdeckt. Die Baufeldfreimachung erfolgte unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren (siehe Kapitel 7.1).

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen getroffen, die eine Verbesserung der biologischen Vielfalt festsetzen. Durch die Begrünung der privaten Grundstücksfläche sowie die Festsetzung zur Pflanzung von Einzelbäumen wird die Vielfalt gefördert.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,37 ha. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen 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 der Brachfläche, 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 umzusetzen ist. Darüber hinaus sind weitere Eingrünungen und Maßnahmen vorgesehen, die einer stärkeren Versiegelung entgegenwirken.

Bezüglich des Erdaushubs siehe Textteil unter Hinweise.

Schutzgut Wasser

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

Das Grundstück war bereit untergeordnet bebaut und versiegelt. Durch die nun geplante Bebauung nimmt die Versiegelungsrate zu. Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichte Flächenversiegelung führt voraussichtlich 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 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 sowie der Lage neben der Bundesstraße.

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.

Schutzgut Landschaft

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der ursprünglich locker bebauten Fläche wird das Ortsbild geringfügig 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 Einzelbaufestern 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

Kultur- und Sachgüter sind in der direkten Umgebung nicht bekannt. Daher kann eine negative Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Schutzgut Wechselwirkungen

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

Von einer negativen Wechselwirkung, die von einer Beeinträchtigung der Schutzgüter herrührt, kann nicht ausgegangen werden.

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 fünf Wohngebäuden mit einer untergelagerten Tiefgarage vor. Die Bebauung soll in erster Linie als Innenentwicklungsfläche den Wohnbauflächenbedarf zufrieden stellen. Die Festsetzung entspricht damit der gewünschten Gebietscharakteristik und dient der konkreten Umsetzung des geplanten Vorhabens.

Die Bebauung fügt sich in die angrenzende Bebauung ein. Unmittelbar nördlich, östlich und südlich an den Standort angrenzend bestehen vor allem Wohnnutzungen, während diese Nutzungsart östlich außerdem durch eine Gewerbeinheit (Möbelbaubetrieb) ergänzt wird. Westlich angrenzend verlaufen die Trassen der Schönbuchbahn sowie die Bundesstraße B 464. Gemäß aktueller Planung ist eine Entwicklung als vorhabenbezogener Bebauungsplan vorgesehen.

Im Zuge eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll 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 Mischgebietes 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 möglich, da die konkret vorliegende Vorhabenplanung (überwiegend Wohnen) keine ausreichende Nutzungsmischung gewährleistet.

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 Freireiche zu ermöglichen und gleichzeitig Ökologie und Erscheinungsbild zu verbessern.

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 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 Festsetzung orientiert 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 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 zwar die Gestalt des Straßenraumes weniger als Garagen, dennoch soll die Grundstücksfläche, abgesehen von den eingetragenen Flächen für Stellplätze von weiteren oberirdischen Stellplätzen freigehalten werden, um die Durchgrünung und Auflockerung des Wohngebietes zu ermöglichen. Für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze dient die Tiefgarage.

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 darüberliegenden Geschosse, sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. 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.

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.

A7.2 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Vorgesehen zur Ein- und Ausfahrt sind zwei Erschließungswege, die der Erschließung der großen Gemeinschaftsgarage dienen. Die Einfahrt bzw. Ausfahrt erfolgt über die im Süden gelegene Alemannenstraße bzw. über die nördlich gelegene Germanenstraße.

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 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 Schottergärten

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

A9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

Aufgrund der Schalleinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Auf die Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung „Schalltechnische Untersuchung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alemannenstraße“, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 6. April 2022“, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist sowie auf die Vorhaben- und Erschließungspläne 10 bis 15, wird verwiesen.

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 für 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 45° 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 Straßenverkehrsteilnehmer 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 schmaler sind als die Zwischenräume.

B3.2 Stützmauern

Diese Festsetzung wurde getroffen zur Vermeidung stark abweichender Gelände- veränderungen 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 0,37 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Wohnen	ca.	3.125 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche (0,6)	ca.	1.875 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	ca.	560 m ²

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Vorhabens wird eine bisher untergenutzte Fläche neu-geordnet 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