



Landkreis Esslingen
Stadt Plochingen

E. Begründung

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Obere Bergstraße“

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 15.09.2020

Anlage:

Grobanalyse der Umweltbelange, Verbandsbauamt Plochingen, Stand: 23.04.2020

Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Ingenieurbüro Blaser, Esslingen 03.05.2017

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der vorgeschlagene Geltungsbereich ist bisher nicht durch einen qualifizierten Bebauungsplan erfasst. Lediglich die Festsetzung in Form von Baulinienplänen der Siedlungserweiterung aus der Zeit zwischen 1912 und 1913 bilden die Rechtsgrundlage. Die Zulässigkeit von Vorhaben wäre ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach den Kriterien des § 34 BauGB, insbesondere nach dem Einfügungsgebot nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zu beurteilen. Um die städtebauliche Entwicklung des Bereiches im Hinblick auf Innenentwicklungsstrategien zu ordnen wird die Aufstellung erforderlich.

Planerischer Handlungsbedarf besteht aufgrund der angestrebten Neuordnung des Grundstückes Bergstraße 66 (Flurstück Nr. 627) sowie deren Auswirkungen auf die nähere Umgebungsbebauung. Als Konzeptgrundlage der Nachnutzung liegt bereits ein konkretes Bebauungs- und Nutzungskonzept des Eigentümers Reha-Verein zum Aufbau sozialer Psychiatrie im Landkreis Esslingen e.V. vor. Das Vorhaben kann nicht nach den Einfügekriterien des § 34 BauGB zugelassen werden. Nach der Art der baulichen Nutzung würde es sich in die Bestandssituation einfügen. Aufgrund des vorliegenden Nutzungsgefüges ist von der Gebietsart eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO auszugehen. In der Definition der Baunutzungsverordnung wäre die Einrichtung als Wohngebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere der Grundfläche des geplanten Gebäudes und die Grundstücksausnutzung weichen von den Eigenarten der bestehenden Bebauung ab. Die gewählte Grundfläche, in

Verbindung mit der geplanten Geschossigkeit von zwei bis drei Vollgeschossen erzeugt ein deutlich größeres Volumen als in der Baustruktur der umliegenden Bebauung vorhanden ist.

Mit dem Bebauungsplan soll die entsprechende Steuerung zum Erhalt der städtebaulichen Ordnung gewährleistet werden. Für den Geltungsbereich werden die Möglichkeiten und Grenzen für Nachverdichtungen in Bezug auf die anstehende Neuordnung auf dem Grundstück Bergstraße 66, aber auch der näheren Umgebung definiert. Neben einem Bebauungsplan sollen gleichzeitig gestalterische Vorgaben in Form von örtlichen Bauvorschriften definiert werden.

2. Verfahrenswahl und Prozess

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt, da die Voraussetzung der Innenentwicklung mit der geplanten Nachverdichtung sowie Folgenutzung einer innerörtlichen Fläche gegeben sind. Zudem liegt die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 Quadratmetern. Belange, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht unterliegen werden mit dem Bebauungsplan nicht begründet. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen für Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht gegeben. Aufgrund der kleinen Flächengröße und der lediglich lokalen Auswirkung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Anhaltspunkte zur Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen nicht.

Die vorgeschlagene Abgrenzung in Verbindung mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes wird der Entwicklung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Investor aus den in Punkt 1 beschriebenen Gründen vorgezogen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wäre nur auf das Baugrundstück selbst bezogen. Eine isolierte Betrachtung des Baugrundstückes wird für die städtebauliche Ordnung als nicht ausreichend betrachtet.

Aufgrund einer nicht mit öffentlichen und nachbarlichen Interessen zu vereinbarenden Planung eines Investors aus dem Jahr 2017 wurde das Bebauungsplanverfahren nach der formalen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung unterbrochen. Belange hinsichtlich des Gebäudevolumens, insbesondere der Gebäudehöhe konnten nicht positiv für die Planung abgewogen werden. Mit einer veränderten Planung und einem anderen Investor (REHA Verein) wird das Verfahren mit einem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf im Jahr 2020 mit dem vorliegenden überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften weitergeführt.

3. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke Nr. 535/1 und 576
- Im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 619 (Verkehrsfläche Hindenburgstraße)
- Im Süden durch die nördlichen Grenzen des Flurstücks Nr. 626 (Verkehrsfläche Wiesbrunnenstraße)
- Im Westen durch die östlichen Grenzen des Flurstücks Nr. 108 (Verkehrsfläche Moltkestraße)

Die Abgrenzung umfasst eine Fläche von 0,64 ha und ist im Lageplan Geltungsbereich des Verbandsbauamtes Plochingen vom 04.04.2017 dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst neben der Entwicklungsfläche Bergstraße 66 auch die direkt angrenzenden Gebäudereihen. Einbezogen ist außerdem die Verkehrsfläche der Bergstraße. Die Aufteilung des Querschnittes der Bergstraße soll im Zuge des geplanten Neubauvorhabens überprüft und ggf. gestalterisch verbessert werden.

Der Geltungsbereich ist vorwiegend durch die Wohnnutzung geprägt und bereits vollständig bebaut. Ein kleinflächiger Handwerksbetrieb (Schlosserei), ein Fotostudio sowie das Kirchengebäude der Evangelisch-Methodistischen Kirche Württemberg (inzwischen zurück gebaut) bilden davon abweichende Nutzungsarten. Bezogen auf das Siedlungsgefüge der Stadt Plochingen liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen dem ursprünglichen Kernstadtbereich aus dem 19. Jahrhundert und Siedlungserweiterungen aus den ersten beiden Dekaden des 20. Jahrhunderts. Entsprechend ist die städtebauliche Struktur geprägt. Entlang der Moltke-, Wiesbrunnen- und nördlichen Bergstraße ziehen sich Gebäudereihen, die weitgehend dem Straßenverlauf folgen. An der Moltke-, Berg- und Wiesbrunnenstraße stehen die Gebäude mit nur sehr geringer seitlicher Abstandsfläche zueinander. An der Bergstraße und Wiesbrunnenstraße sind noch kleinteilige, eingeschossige Gebäudestrukturen der damaligen Siedlungserweiterung aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts ablesbar. Durchgängiges bauliches Merkmal der Hangbebauung ist der ausgeprägte Sockel, der mit einer Höhe von ca. 1,00 m über dem Straßenniveau ausgebildet ist. An der Moltke- und Hindenburgstraße besteht eine zweigeschossige Bebauung.

Prägende Dachform ist das geneigte Dach, das zumeist als Satteldach ausgeführt wurde. Weitere Dachformen in der näheren Umgebung sind das Mansarddach sowie das Walmdach. An der Hindenburgstraße ist der Übergang in die offenere Landhausstruktur der Hangbereiche mit größeren Einzelhäusern auf relativ großem Grundstück mit Gartenanteil vorhanden. Der Geltungsbereich liegt am Westhang von Plochingen mit einer weitgehend durchgängigen Hangneigung von ca. zehn Prozent.

Auf dem Grundstück Bergstraße 66 (Flurstück Nr. 627) stand bis zum Jahr 2020 das ehemalige Gebäude der Christuskapelle der Evangelisch-methodistischen Kirche, das als Solitärgebäude aufgrund seiner Funktion, Kubatur und Stellung im Gelände im Siedlungsgefüge wahrnehmbar war. Die Kirche findet in der Hermannstraße einen neuen

Standort, das Grundstück in der Bergstraße steht zur Nachnutzung an. Das Kirchengebäude wurde inzwischen abgerissen, das Grundstück steht als Brachfläche zur Nachnutzung an.

Auf dem Flurstück Nr. 627/3, Wiesbrunnenstraße 33 besteht eine Versorgungseinrichtung zur Stromversorgung der NetzeBW. Der überwiegende Teil der Gebäude wird noch durch Freileitungen mit Strom versorgt.

Bedeutsame Grünstrukturen bestehen neben den Haus- und Ziergartenflächen der einzelnen Gebäude in den Vorgartenflächen, die sich an den Südseiten der Bebauung an der Berg- und Wiesbrunnenstraße entlang des Straßenverlaufs erstrecken. Es sind in den Grünflächen einige Gehölzstrukturen von Sträuchern und kleinkronigen Bäumen, darunter auch Obstbäume vorhanden.

4. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Raumordnung

Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen. Die Stadt Plochingen ist im Regionalplan dem Verdichtungsraum zugeordnet. Als Unterzentrum mit einem Nahbereich aus den Gemeinden Altbach, Deizisau und der Stadt Wernau hat die Stadt eine zentralörtliche Funktion innerhalb des Mittelbereiches Esslingen. Im Bereich der Innenstadt ist ein Zentrum für relevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen einer nachhaltigen, ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung.

Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2031 des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Bestehendes Baurecht

Für das Plangebiet ist zurzeit kein qualifizierter Bebauungsplan rechtskräftig. Für die Entwicklung der bestehenden Bebauung im Geltungsbereich dienen Baulinienpläne als Grundlage, deren genehmigte Baulinienfestlegung aus den Jahren 1912 (Hindenburg-, südliche Berg- und Wiesbrunnenstraße) und 1913 (nördliche Bergstraße, Moltkestraße mit Änderung 1933) stammen. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen bestehen im Geltungsbereich nicht. Die Baulinienpläne werden mit der vorliegenden Planung aufgehoben.

5. Ziele der Planung, Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Bereich der Berg-, Hindenburg-, Wiesbrunnen- und Moltkestraße eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Im Vordergrund steht dabei die Regelung einer gebietsverträglichen Nachverdichtung als Beitrag zur Innenentwicklung im bereits bebauten Bereich. Die Zulässigkeitsmaßstäbe für bestehende Gebäude sollen neu definiert werden. Mit den heute zur Verfügung stehenden Festsetzungsinstrumenten soll die Anpassung und Klärung, insbesondere des Maßes der

baulichen Nutzung für den Teilbereich erreicht werden. Bisher liegen keine wirksamen Beurteilungsgrundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung vor.



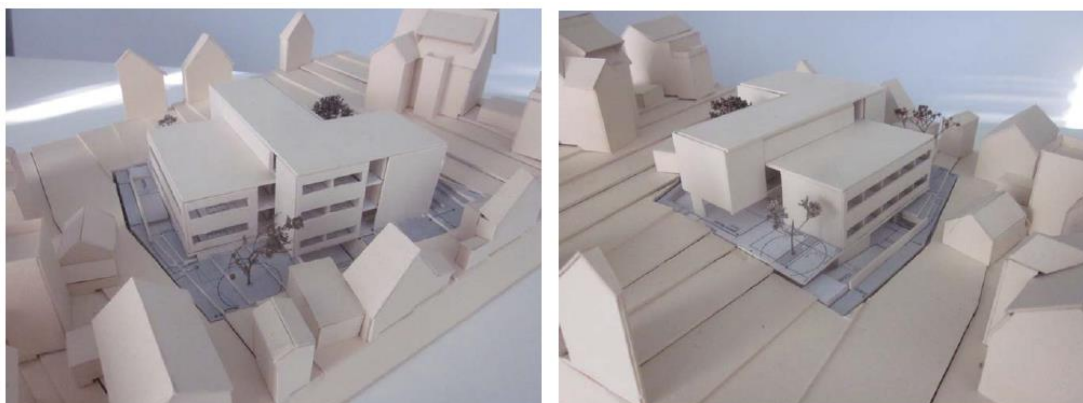
Bild: Lageplan Strukturkonzept, Verbandsbauamt Plochingen

Mit der Bebauungsplanaufstellung sollen die vorhandenen städtebaulichen Strukturen aufgenommen und im Hinblick auf die bauliche Nachverdichtungsoptionen weiterentwickelt werden. Ziel ist außerdem, die Charakteristik der Gebäudestrukturen mit der vorliegenden Straßenrandbebauung und teilweiseem Vorgartenanteil im Gebiet zu erhalten und weiter zu entwickeln. Die Nutzungsstruktur mit überwiegendem Wohnanteil soll aufrechterhalten werden.

Auf der Entwicklungsfläche der Bergstraße liegt ein Planungskonzept für die Errichtung eines Neubaus für ein Wohnprojekt zur Unterbringung von psychisch erkrankten Personen vor. Insgesamt sollen 20 Personen in dem Gebäude untergebracht werden, verteilt auf vier Einzelapartments sowie Wohngruppen mit jeweils vier Personen. Die Personen werden durch qualifiziertes Betreuungspersonal unter der Woche von morgens bis abends und am Wochenende von mittags bis abends betreut. Zusätzlich sind eine Tagesbetreuungseinrichtung sowie Büro- und Besprechungsräume geplant.

Für den Neubau ist die Anpassung der bisher geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeitsmaßstäbe erforderlich, insbesondere hinsichtlich der überbauten Grundfläche und der gewählten Dachform. Das Gebäude wirkt sich aufgrund seiner baulichen Dimension und Gestaltung als Sonderbaustein unmittelbar auf die Umgebung aus und setzt in diesem Sinn neue Maßstäbe. Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch die entsprechenden Festsetzungen das bauliche Gefüge im Gebiet zu erhalten und gleichzeitig die Dimension des Neubaus mit der vorliegenden Bestandsstruktur zu vereinbaren. Eine klar ablesbare Gliederung des Gebäudekörpers in der Grundfläche sowie in der Gebäudehöhe trägt zur städtebaulich vertretbaren Einbindung in das bauliche Gefüge bei. Durch die Gliederung des Gebäudes entstehen räumlich gefasste Freibereiche, die den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen des Gebäudes gerecht werden. Die Höhenlage des Gebäudes passt sich der vorliegenden Geländesituation an, indem eine Mittelung der

Höhenlage an der Straße vorgesehen ist. Das Gebäude ist zum Tal hin zweigeschossig und zum Hang hin dreigeschossig. Die Dachform des begrünten Flachdaches trägt abweichend vom vorliegenden Bestand zu einer Reduzierung der Gebäudehöhe und der sich daraus ergebenden Baumasse bei.



Ansicht von der Brühlstraße (oben), Modellansichten (unten), REHA Verein, zaiser+schwarz architekten BDA

6. Erschließung

6.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Planbereiches ist über das bestehende Straßennetz gegeben. Von der Ortsdurchfahrtsstraße L 1201 (Schorndorfer Straße) ist das Plangebiet über die bestehende Hindenburgstraße sowie die Moltkestraße zu erreichen. Die Berg- und Wiesbrunnenstraße dienen als Anliegerstraßen zur Verteilung des Verkehrs. Von einem wesentlichen, gesteigerten Verkehrsaufkommen aufgrund der Bebauungsplanung ist nicht auszugehen. Weder durch die eingeräumten baulichen Erweiterungsmöglichkeiten noch durch das Neubauvorhaben des REHA-Vereins sind hier wesentliche Auswirkungen zu erwarten.

Der öffentliche, ruhende Verkehr (Besucher) wird wie bisher im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Private Fahrzeuge sollen in erster Linie auf den jeweiligen Privatgrundstücken geparkt werden. Aufgrund der vorliegenden baulichen Dichte ist dies jedoch nicht durchgängig

möglich, so dass auf den öffentlichen Straßenraum ausgewichen wird. Im Bebauungsplan werden erweiterte Möglichkeiten zur Stellplatzunterbringung auf den privaten Grundstücken zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes eingeplant. Darunter zählt auch die Stellplatzunterbringung in Tiefgaragen.

Im Zuge einer Sanierung der Bergstraße soll auch die Straßenraumgestaltung und der Straßenquerschnitt mit Gehwegbreiten überprüft werden um die Wegequalität für Fußgänger zu verbessern. Hier ergibt sich die Möglichkeit einer gestalterischen Aufwertung im Straßenraum, in Verbindung mit möglichen Baumstandorten. Die Gestaltung wird durch den Bebauungsplan inhaltlich offen gehalten.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Bushaltestelle „Panoramastraße“ (ca. 190 m Luftlinie) mit regelmäßigem Taktverkehr insbesondere der Stadtbus-Linie 141 gegeben. Regelmäßig verkehrt der Stadtbus halbstündlich, zu Stoßzeiten viertelstündlich. Die überörtliche Anbindung an die anliegenden Schurwaldgemeinden ist mit den Buslinien 107 und 149 gegeben. Über die Busverbindung ist auch die direkte Anbindung an den Bahnhof (S-Bahn, Regional- und Fernverkehr) sowie weiteren regionalen Busverbindungen vom ZOB Bahnhof gegeben.

6.2. Technische Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig bebaut und voll erschlossen. Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über das bestehende Leitungsnetz möglich. Leitungsstränge für Anschlüsse an Abwasser- und Frischwasserleitungen sind unter den Flächen der betreffenden Straßenzüge der Hindenburg-/Moltke-/Berg- und Wiesbrunnenstraße vorhanden. Die Entwässerung erfolgt entsprechend dem vorhandenen Leitungsnetz im Mischsystem.

Nach § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz ist unverschmutztes Niederschlagswasser vorrangig dezentral zu entsorgen, sofern dies schadlos möglich ist. Auf eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers, insbesondere bei großflächigen Flachdächern wird mit der Festsetzung zur Dachbegrünung hingewirkt. Bei Neu- und Ersatzbauten sind erforderliche Rückhaltungsanlagen zur Drosselung einzuplanen.

Im Geltungsbereich besteht eine Umspannstation der NetzeBW auf dem Flurstück Nr. 627/3. Von dieser Station aus werden die Gebäude im Geltungsbereich auch über Niederspannungs-Freileitungen mit Strom versorgt. Ebenfalls verläuft die Stromversorgung der Straßenbeleuchtung in den betreffenden Straßenzügen über Freileitungen im Geltungsbereich. Die Straßenbeleuchtung ist durch Überspannungsleuchten gewährleistet. Langfristig ist nach Auskunft der NetzeBW der Umbau des Leitungsnetzes mit erdverlegten Kabeln geplant. Kurz- bis Mittelfristig sei dies jedoch nicht abzusehen. Im Bebauungsplan wird ein weiterer Ausbau des Freileitungsnetzes nicht zugelassen. Bestehende Freileitungen, die auch der Versorgung angrenzender Gebiete dienen können erhalten bleiben, müssen jedoch in Folge von Neubaumaßnahmen angepasst werden. Der zukünftige Ausbau der Stromversorgung soll über Erdkabel erfolgen. Der Standort der Umspannstation verbleibt. Das Gebiet ist durch die NetzeBW außerdem mit Gas versorgt, deren Leitungswege in den betreffenden Straßenzügen verlaufen. Eine Fernwärmeleitung verläuft in der Hindenburgstraße. Ein Anschluss von Gebäuden an das Erdgas- oder Fernwärmenetz ist bei Interesse möglich.

Der Telekommunikationsanschluss ist durch die Telekom und Unitymedia im Geltungsbereich hergestellt. Die Leitungen verlaufen unter den öffentlichen Verkehrsflächen. Für die Leitungssicherung werden keine Leitungsrechte erforderlich.

7. Umweltbelange

7.1. Naturschutzrechtliche Regelungen

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einzubeziehen. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde eine Grobanalyse der Umweltbelange vom Verbandsbauamt erarbeitet, die den aktuellen Umweltzustand im Plangebiet beschreibt und die Auswirkungen der Planung bei der Umsetzung auf die relevanten Schutzgüter darstellt. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter gering sind. Die Grobanalyse liegt der Begründung als Anlage bei.

Durch das Ingenieurbüro Blaser, Esslingen wurde der Artenschutz durch eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung betrachtet. Kerninhalt ist die Prüfung der Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für Vorkommen bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten der FFH-Richtlinie (Anhang IV) und gefährdete Vogelarten (ab RL-Vorwarnstufe) welche im Planbereich zu finden sind. Unter der Vorgabe, dass der Rückbau von Gebäuden und das Roden von Gehölzen im Zeitraum nach dem 31.10. und vor dem 01.03. erfolgt, kann eine Verletzung der Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Die Regelungen werden in den verbindlichen Teil des Bebauungsplanes übernommen. Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung des Ingenieurbüros Blaser liegt der Begründung als Anlage bei.

7.2. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einem gewachsenen Wohngebiet mit den gewöhnlichen Lärmeinwirkungen aus dem Verkehr und der Wohnnutzung. Die Ortsdurchfahrtsstraße (L1201, Schorndorfer Straße) liegt 100-190 m vom Geltungsbereich entfernt, der dadurch verursachte Lärm wird durch die vorgelagerte Bebauung an der Hindenburgstraße weitestgehend abgeschirmt. Anhaltspunkte für die Lärmbelastung der Schorndorfer Straße liefern dabei die Lärmkartierung der LUBW (Landesamt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg) sowie die Analyseergebnisse aus der Lärmaktionsplanung für den Gemeindeverwaltungsverband Plochingen-Altbach-Deizisau. Die Lärmbelastungswerte liegen unter dem Bereich der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein Allgemeines Wohngebiet. Insbesondere der stärker zu gewichtende Nachtwert liegt nach der Lärmaktionsplanung bei unter 45 dB(A), während die DIN 18005-1 den Orientierungswert von 45 dB(A) angibt. In der Lärmaktionsplanung wird darüber hinaus der Lärmindex Lden über ein 24 h Mittelwert ermittelt. Dieser zeigt für den Geltungsbereich eine Lärmbelastung von unter 55 dB(A). Es ist daher davon auszugehen, dass die Orientierungswerte Tag der DIN 18005-1 von 55 dB(A) ebenfalls unterschritten werden.

Schädliche Lärmeinwirkungen aus dem ansässigen Schlossereibetrieb in einem Gebäudeteil der Hindenburgstraße 13 (Flurstück 622/2) wurden bisher nicht angezeigt und sind aufgrund der geringen Betriebsgröße (ca. 80 m², 1 Beschäftigter) nicht anzunehmen. Der Schlossereibetrieb ist ein historisch gewachsener Kleinbetrieb, der seit drei Generationen im Gebäude Hindenburgstraße 13 besteht. Der Schwerpunkt der Leitung liegt auf der Planung, Fertigung und Montage von Metallgeländern. Ebenfalls werden Toranlagen, Vordächer, Treppen und Schließanlagen erstellt und montiert. Eine Expansion des Betriebes ist nicht zu erwarten. Die Schlosserei selbst ist ein untergeordneter Teil eines kombinierten Wohn- und Betriebsgebäudes. Aus dem faktischen Bestand heraus ergibt sich so bereits der Charakter eines Wohngebietes. Insoweit ist der Bestand bereits heute nach den Maßstäben seines Bestandschutzes zu beurteilen. Umliegende Gebäude Hindenburgstraße 11 und 15 bzw. 10-16 sind als reine Wohngebäude vorhanden. Bereits im derzeitigen Zustand ist daher von einer Beschränkung der Nutzung im Hinblick auf den Immissionsschutz aufgrund der umgebenden Wohnnutzung auszugehen. Eine wesentliche, zusätzliche Einschränkung durch den neuen Bebauungsplan wird nicht hervorgerufen, es gilt bereits heute das Gebot der Rücksichtnahme.

Durch die Planung wird die vorhandene Geräuschkulisse nicht wesentlich verändert. Durch die verstärkte Nutzungsdichte in der geplanten Wohneinrichtung kann jedoch ein erhöhtes wohnbedingtes Lärmaufkommen aufkommen. Von einem wesentlich höheren Verkehrsaufkommen mit entsprechender Lärm-Mehrbelastung ist nicht auszugehen.

8. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

8.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der ablesbaren Nutzungsstruktur innerhalb des Geltungsbereiches sowie der unmittelbaren Umgebung wird die Gebietsart als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Neben dem Wohnen werden sämtliche allgemein zulässigen Nutzungsarten zugelassen, um einen begrenzten Grad an Nutzungsmischung im Gebiet sowie ein beschränktes Angebot für die Versorgungsinfrastruktur der Wohnnutzung zu ermöglichen.

Im Plangebiet ist eine vorwiegende Wohnnutzung mit einer, für ein Wohngebiet, intensiven baulichen und funktionalen Nutzung vorgesehen. Zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur sowie der zusätzlich hohen Freiflächeninanspruchnahme im Innenbereich werden Gartenbaubetriebe nicht zugelassen. Aufgrund des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen und den zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung werden zudem Tankstellen ausgeschlossen.

Das Baufeld „D“ ist das Baufeld für einen Ersatzbau auf dem Flurstück 627. Dieses ist ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die geplante Nachnutzung fügt sich in den Nutzungsrahmen des Bebauungsplanes ein, somit ist eine Verträglichkeit in der Nutzungsart sichergestellt.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und einer Höhenbegrenzung der Gebäudehöhen bzw. Trauf- und

Firsthöhen bestimmt. Damit ist das zulässige Bauvolumen hinreichend definiert. Ziel der Festsetzung ist neben der Sicherung des Bestandes vor allem die Regelung des Einfügens einer möglichen Neubebauung sowie von baulichen Erweiterungen der Bestandsgebäude.

Aufgrund der Vorprägung des baulichen Bestandes, der räumlichen Nähe zur verdichteten Baustruktur der Kernstadt von Plochingen sowie dem baulichen Konzept des Neubauvorhabens werden die Baufelder an der Moltkestraße, das Baufeld Ecke Hindenburg- / Wiesbrunnenstraße sowie das Baufeld der Bergstraße 66 (Nutzungsschablonen „A“ und „D“ mit der Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die gewachsene städtebauliche Struktur im verdichtet bebauten Randbereich der Kernstadt macht die Festsetzung erforderlich. Es sollen der Standortsituation angemessene Gebäudegrundflächen im Verhältnis zur Grundstücksgröße realisierbar sein. Für die übrigen Bereiche werden die Grenzwerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO mit der GRZ von 0,4 nicht überschritten.

Die Festsetzung zur Höhe der Gebäude wird in Abhängigkeit mit der Höhenlage des Erdgeschossniveaus für die jeweiligen Gebäude festgelegt. Diese bildet die Bezugshöhe für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe bei geneigten Dächern sowie der maximalen Gebäudehöhe bei Flachdächern. Die Höhen werden entsprechend den zulässigen Dachformen und der baulichen Vorprägung unterschiedlich definiert. Grundsätzlich ist entlang der Moltke- und Hindenburgstraße eine zweigeschossige Bebauung mit ausbaubarem Dachgeschoss vorgesehen. Entsprechend dem Ziel der verträglichen Nachverdichtung werden die Trauf- und Firsthöhe an der nördlichen Bergstraße sowie der nördlichen Wiesbrunnenstraße entsprechend der Vorprägung mit einer kleinteiligen, und niedrigeren Bebauung geringer bemessen.

Das geplante bauliche Konzept auf dem Flurstück 627 (Bergstraße 66) weicht von der Gebäudetypologie im Bestand in seiner Kubatur und Dachform ab und bildet insoweit einen Sonderbaukörper. Das Maß der baulichen Nutzung wird daher für dieses Baufeld gesondert auf die Flachdachbebauung festgesetzt, orientiert sich jedoch an dem Höhenniveau der Umgebungsbebauung.

8.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der geplanten und in der Umgebung vorherrschenden Baustruktur (Einzelhäuser mit Abstandsflächen) ist die offene Bauweise festgesetzt.

Abgeleitet aus der baulichen Vorprägung übernimmt der Bebauungsplan entlang der Moltkestraße die vorliegende Straßenrandbebauung. Weitergehend sollen die geordneten Gebäudestellungen zur Hindenburgstraße durch die Baulinienfestsetzung gesichert werden.

Der Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen wird in Ergänzung zu den Baulinien die Bebaubarkeit seitlich und rückwärtig durch Baugrenzen festgelegt. Mit zusammenhängenden Baustreifen wird ein baulicher Spielraum für Nachverdichtungsmaßnahmen eingeräumt. Eine Entwicklungsmöglichkeit der vorhandenen Bebauung im Gebiet wird dadurch gesichert, jedoch in der Bebauungstiefe und Gebäudelänge begrenzt. Eine begrenzte Überschreitungsoption für untergeordnete Anbauten ist durch rückwärtige Anbaufenster eingeräumt, jedoch soll der Hauptgebäudekörper klar ablesbar bleiben.

8.4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Die Gebäudestellung der Bestandsgebäude an der Moltkestraße und Hindenburgstraße weicht in mehreren Fällen von den Regelmaßen für Abstandsflächen auf Grundlage des § 5 (7) LBO ab. Aus der gewachsenen Struktur heraus ergeben sich geringere Abstände zu Nachbargrenzen als rechtlich notwendig wären. Im Sinne einer verträglichen Innenentwicklung soll die Struktur der eng stehenden Gebäudereihen entlang der Straßen im Schema beibehalten werden. Daher wird in den betreffenden Bereichen im Bebauungsplan die Möglichkeit für ein abweichendes Maß der Abstandsfläche festgesetzt. In den Baufeldern „A“ und „B“ kann die jeweils einzuhaltende Abstandsflächentiefe auf 2,50 m begrenzt werden, auch wenn sich aus der allgemeinen Abstandsflächenberechnung ein höherer Wert ergibt. Die Gebäude Mindestabstandstiefe von 2,50 m soll jedoch aus Brandschutzgründen und zur Sicherung der Belüftung und Belichtung nicht unterschritten werden. Die weiteren, allgemeinen Abstandsflächenregelungen bleiben davon unberührt. Dies gilt für seitliche Grenzabstände. Die vorderen Abstandsflächen zur Straße sowie die hinteren Abstände sind nach dem allgemein geltenden Abstandsflächenrecht in § 5 (7) zu ermitteln und einzuhalten. Aufgrund des nicht bebaubaren Bereiches zur Straße hin sowie der Freiflächen in den Blockinnenbereich hinein können gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

8.5. Flächen für Garagen und Stellplätze

Der private Stellplatzbedarf kann aktuell nicht vollständig auf den privaten Grundstücksflächen gedeckt werden. Auf Bestandsgrundstücken, die zum Teil vor über 100 Jahren überbaut wurden spielte die Stellplatzunterbringung noch keine große Rolle. Dies schlägt sich in der Parkierungsdichte im öffentlichen Straßenraum nieder. Der öffentliche Straßenraum wird stark von PKWs geprägt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Möglichkeiten zur Unterbringung der PKWs auf dem eigenen Grundstück zu erweitern. Mit Zuordnung von erweiterten Stellplatz- und Garagenbaufenstern und der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Tiefgaragen auf den jeweiligen Baugrundstücken werden hier neue Möglichkeiten zur Anlage von Stellplätzen eingeräumt. Entsprechende Flächen sind so festgesetzt, dass eine Gliederung und Zuordnung der Stellplatzanlagen zu den jeweiligen Gebäuden sichergestellt ist und eine Zonierung im Straßenraum erfolgt.

9. Verkehrsflächen

Die Bergstraße wird entsprechend ihrer Funktion als Erschließungsstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In diesem Straßenraum wird die bestehende Ausbildung der bestehenden Fahrbahn (Regelbreite 7,00 m) sowie der beidseitigen Gehwege (1,90 m bzw. 2,40 m) schematisch dargestellt. Im Zuge von Erneuerungsmaßnahmen im Straßenraum der Bergstraße kann eine davon abweichende Querschnittsaufteilung gewählt werden, die auch Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum vorsehen. Die konkrete Ausgestaltung ist im Zuge eines separaten Planungsprozesses, auch entsprechend der zukünftigen Funktion der Straße festzulegen.

10. Freiflächen und Grünordnung

Zur Aufwertung des Erscheinungsbildes, zur Verminderung des Eingriffes und zur Verbesserung der ökologischen Wertigkeit sind im Plangebiet grünordnerische Maßnahmen vorgesehen.

Die gärtnerisch anzulegenden Grünflächen zwischen den Gebäuden und in den Gartenbereichen tragen zu einer Durchgrünung des Baugebietes bei und sind in Bezug auf den Schutz des Bodens, des Stadtklimas sowie des Artenschutzes von Bedeutung. Dazu trägt auch der ausdrückliche Ausschluss von Schottergärten bei, die im Hinblick auf den Umweltschutz und der grünordnerischen Qualität des Gebietes nachteilige Auswirkungen haben.

Mit der festgesetzten Dachbegrünung von Flachdächern werden ökologische Qualitäten auch auf die Dachgestaltung übertragen und gleichzeitig ein Beitrag für den Bodenschutz sowie eine Drosselung des Niederschlagswasserabflusses geleistet. Die Anpflanzung des Einzelbaumes in zentraler Lage des Quartiers trägt zur Gliederung der städtebaulichen Struktur und zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

11. Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften soll neben der gestalterischen Einfügung in die Umgebung auch die Durchgängigkeit des Erscheinungsbildes der Gebäude bzw. Gebäudeteile untereinander erreicht werden.

Festsetzungen insbesondere zur Dachausbildung und Fassadengestaltung innerhalb der festgelegten städtebaulichen Struktur sichern eine architektonische Individualität zu. Die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung ist aus der baulichen Vorprägung heraus abgeleitet. Die vorhandenen gestalterischen Elemente sollen auch weiterhin umsetzbar bleiben. Im Sinne einer ablesbaren Dachlandschaft erfolgen Beschränkungen insbesondere zur Dachneigung, Dachaufbauten bzw. -einschnitte.

Der geplante Neubau auf dem Flurstück Nr. 627 erhält mit der Festsetzung des begrünten Flachdaches eine eigene Prägung. Das bestehende Gebäude ist zurzeit aufgrund seiner solitären Stellung nicht unmittelbar in die Straßenabwicklung eingebunden und soll auch weiterhin eine gesonderte Prägung beibehalten.

Ergänzende Maßnahmen zur Gestaltung von Zufahrten, Zugängen und offenen Stellplätzen in wasserdurchlässiger Form leisten durch die Verringerung der versiegelten Fläche einen Beitrag zur gestalterischen und ökologischen Wertigkeit im Gebiet. Da das Quartier durch die Hangneigung geprägt ist, können Stützmauern oder Böschungen notwendig werden. Diese sind allgemein zugelassen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird die Höhe von angrenzenden Stützmauern aufgrund ihrer Wirkung in den Straßenraum begrenzt. Aus demselben Grund sollen Standorte von beweglichen Müllbehältern vom Straßenraum hin optisch abgeschirmt werden.

Um eine Überlastung des vorhandenen Mischwasserkanales bei stärkeren Niederschlägen zu vermeiden wird in den örtlichen Bauvorschriften eine Untergrenze für das Retentionsvolumen für unverschmutztes Niederschlagswasser festgesetzt. Die Regelung gilt unabhängig von der Dachform und Dachdeckung. Dies gilt auch für Flächen von Flachdächern, die aufgrund

erteilter Ausnahmen nicht begründet werden und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser entfallen. Mögliche Maßnahmen zur Drosselung werden in der Festsetzung benannt.

Durch das Plangebiet verlaufen Niederspannungsfreileitungen zur Stromversorgung der einzelnen Gebäude innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Gleichzeitig wird dadurch die Straßenbeleuchtung in den umliegenden Straßen versorgt. Das Leitungsnetz wird zur Aufrechterhaltung der Versorgung weiterhin geduldet. Zukünftige Ausbaumaßnahmen im Stromnetz in diesem Bereich sollen über Erdkabel erfolgen.

12. Verwirklichung der Planung

Sämtliche Baugrundstücke befinden sich im privaten Eigentum. Eine Umlegung ist nicht geplant. Die Umsetzung der Planung kann auf Grundlage des bestehenden Grundstückszuschnittes erfolgen.

13. Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche	Anteil
Baugrundstücke Allgemeines Wohngebiet	5393 m ²	84,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen	922 m ²	14,4 %
Versorgungsflächen	90 m ²	1,4 %
Geltungsbereich	6405 m²	100,0 %

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen, 15.09.2020