



Landkreis Esslingen  
Stadt Plochingen

## E. Begründung

**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zur Satzung  
über örtliche Bauvorschriften**

**„Ehemaliger Moltkebehälter“**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Stand: 13.04.2021**

### **Anlage:**

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle, September 2019
- Kurzinformation zu den tierökologischen Erhebungen zum Plangebiet Moltkestraße in Plochingen, Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle, 05.08.2019
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan Moltkestraße Plochingen, Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle, September 2019
- Geotechnischer Bericht – Neubau einer Wohnanlage, BWU Dr. Joachim Hönig, Kirchheim u. Teck vom 07.08.2017

### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Plochingen Rechnung zu tragen, unterstützt die Stadt Plochingen Maßnahmen, die in bestehenden, bebauten Bereichen der Innenentwicklung dienen. Zur Sicherung einer stabilen Einwohnerstruktur werden daher verträgliche Nachverdichtungslösungen im Stadtgebiet herangezogen. Ein bisher mit einem nicht mehr genutzten Hochbehälter unterbautes Areal und angrenzende bebaute Flächen im Bereich Moltkestraße/Hindenburgstraße bieten Raum für eine Nachverdichtung mit einem Wohnbauprojekt.

Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Plochingen. Im Flächennutzungsplan ist diese innerstädtische Fläche teilweise als Grünfläche (parkähnliche Fläche) teils als Wohnbaufläche (bestehende Wohnbebauung an der Hindenburgstraße) dargestellt. Für einen nun konkret vorliegenden städtebaulichen Planungsentwurf soll mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung geschaffen werden.

## **2. Verfahrenswahl**

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 und § 30 Abs. 2 BauGB aufgestellt. Zur Anwendung kommt das beschleunigte Verfahren der Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

## **3. Lage und Beschreibung des Plangebiets**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Nordhang des Neckartals. Eingefasst ist ein bisher mit einem unterirdischen nicht mehr betriebenen Hochbehälter belegtes Grundstück (Flst. 545) und ein damit teilweise unterbautes Grundstück Flst. 108 (Straßenfläche). Desweiteren ist in das Vorhaben ein bestehendes Doppelhaus (Flst. 571/1 und 571/2) einbezogen, welches im Eigentum einer Wohnungsgenossenschaft steht und durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt werden soll. Ein nicht mehr erforderlicher Verbindungsweg zwischen der Hindenburg- bzw. Moltkestraße wird aufgelassen und dem Projektgebiet zugeschlagen.

Das mit einem Hochbehälter unterbaute Grundstück ist mit Bäumen und kleineren Gehölzen bewachsenen. Aus diesem Grunde wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt und abgeschlossen.

In einem geotechnischen Gutachten wurde der Baugrund untersucht, wie auch Ausführungen zur Gründung und Bauausführung bis hin zur Entwässerung und Bauwerksabdichtung aufgezeigt (Geotechnischer Bericht, BWU vom 07.08.2017).

Entsprechende Erkenntnisse aus diesen Untersuchungen sind in die Bebauungsplanung eingeflossen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von 0,26 ha. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 545, Anteil 108, 571/1 und 571/2.

Das Gebiet ist eingebettet zwischen der Moltke-, der Hindenburg- und der Marquartstraße. Es erstreckt sich dreieckförmig zwischen den genannten Straßenräumen. Diese sind geprägt von Wohnungsbau und einer an die Hindenburgstraße angrenzenden innerstädtischen Grünfläche.

#### **4. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Planbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2031 teils als Grünfläche, teils als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Bereits im Rahmen der Bedarfsrechnung des Flächennutzungsplans wurden neben geplanten Wohnbauflächen auch Wohnbauflächenpotenziale im Bestand berücksichtigt. Der Bebauungsplan leistet einen Beitrag zur Realisierung der Potenzialflächen.

Aufgrund der teilweisen Ausweisung als Grünfläche ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung nach Rechtskraft des BP nach § 13a (2) 2 BauGB anzupassen.

Für das Plangebiet gibt es die Baulinienpläne „Hindenburgstraße“ und „Baulinienänderung Moltkestraße“ als Grundlage für das bestehende Baurecht. Mit dem Baulinienplan „Hindenburgstraße“ wird das Bauverbot auf dem Grundstück 545 ausgeformt. Für die Grundstücke 571/1 und 2 ist in den Plänen eine genehmigte Baulinie festgesetzt, die in ihrem gültigen Verlauf ebenfalls im Baulinienplan „Hindenburgstraße“ nachvollzogen sind. Planunterlagen der dortigen Ursprungsplanung sind nicht vorhanden. Die beigefügte Baulinienänderung „Moltkestraße“ zeigt eine Ursprungslinie von 1913, die 1918 und 1930 geändert wurde. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

#### **5. Ziele der Planung, Städtebauliches Konzept**

Die Grundlage für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ehemaliger Moltkebehälter“ bildet der städtebaulich, architektonische Entwurf des Architekturbüros Mueller Benzing Partner, Freie Architekten, Esslingen. Die Planung sieht vor, die bestehende Quartiers-Außenbebauung an der Hindenburgstraße und Moltkestraße fortzuführen. Es sind drei Einzelhäuser als Mehrfamilienhäuser an der Hindenburgstraße und ein Doppelhaus an der Moltkestraße geplant. (siehe Vorhabenbeschreibung des Vorhaben- und Erschließungsplanes).

Die Gebäudetypologien sind dem raumordnerischen Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden verpflichtet. Dies wird mit einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung im Bestand erzielt.

Durch eine gemeinschaftliche Tiefgarage auf dem eigenen Grundstück erfolgt die Unterbringung der privaten Parkierung.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll sich sowohl der Topografie, dem bestehenden Straßenniveau der Moltkestraße wie auch der Hindenburgstraße als auch der Umgebungsbebauung einerseits anpassen, gleichwohl andererseits dem Nachverdichtungsgedanken Rechnung tragen.

Dies wird neben der Dichte der Bebauung auch mit einer abweichend von der Umgebungsbebauung üblichen Flachdachgestaltung erzielt. Mit einer Flachdachausformung kann die Kubatur des Baukörpers vor allem im obersten Geschoss deutlich effizienter zu Wohnzwecken genutzt werden, als dies bei einer Satteldachform der Fall wäre. Besondere Berücksichtigung gilt daher dem technischen und gestalterischen Einfügen in die bestehende Höhensituation.

## **6. Erschließung**

### **6.1. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Planbereiches ist über das bestehende Straßennetz gegeben. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt der Höhensituation geschuldet über die Moltkestraße.

Der private, ruhende Verkehr im Planbereich soll vollständig auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan vorgesehen. Geplant ist ausschließlich eine Tiefgarage. Bestehende öffentliche Parkplätze in der Moltkestraße werden nach der Bauphase weitgehend wieder hergestellt.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die nahe gelegene Bushaltestelle „Panoramastraße“ (ca. 380 m Luftlinie) gegeben. Die Linien 107, 141 und 149 stellen die Anbindung sowohl an die Plochinger Innenstadt und Bahnhof (S-Bahn und Regionalverkehr) als auch die überörtliche Verbindung Richtung Reichenbach, Kirchheim, Stuttgart, Tübingen und Göppingen sicher.

### **6.2. Technische Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über das bestehende Leitungsnetz gesichert. Leitungsstränge für Anschlüsse an Abwasser- und Frischwasserleitungen sind in der Hindenburg- wie auch in der Moltkestraße in ausreichender Dimension vorhanden. Die im Plangebiet bestehenden Kanäle werden erneuert und mit Leitungsrecht gesichert. Ein im Plangebiet befindlicher stillgelegter Hochbehälter wird rückgebaut.

Die Grundzüge der Entwässerung wurden abgestimmt; sie erfolgt über das bestehende Kanalnetz. Es wird für das Oberflächenwasser eine Rückhaltung mittels Rigolen und Dachbegrünung erfolgen und eine gedrosselte Abgabe an den bestehenden Mischwasserkanal. Eine Mehrbelastung gegenüber dem heutigen Zustand ist zu vermeiden. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet. Im Plangebiet selbst ist ein Trennsystem vorgesehen. Da im öffentlichen Straßenraum jedoch noch kein Trennsystem vorliegt, muss das Trennsystem des Plangebietes interimswise an den Mischwasserkanal im öffentlichen Raum angeschlossen werden. Es sind jedoch die Voraussetzungen für einen Anschluss an ein zukünftiges öffentliches Trennsystem geschaffen.

Der Anschluss an die Leitungslinien für Strom und Telekommunikation wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Die bestehende Fernwärmeversorgung wird für das Plangebiet genutzt.

## 7. Umweltbelange

### 7.1. Naturschutzrechtliche Regelungen

Da der Bebauungsplan „Moltkestraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden. Es besteht aber weiterhin die Verpflichtung, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen (Siehe Ziff. 7.2 ff).

### 7.2. Artenschutz

Der Planbereich zeichnet sich durch versiegelte Flächen mit oberirdischer und unterirdischer Bebauung aus. Über den unterbauten Flächen des Hochbehälter ist eine mit wenigen, teils abgängigen Bäumen und kleineren Gehölzen bewachsene Grünfläche.

Die Bedeutung des Plangebiets für den Arten- und Biotopschutz und den Naturhaushalt wurde zur Offenlage untersucht. In einem Zwischenbericht/Schlussfazit wurden Ergebnisse zusammengefasst, die in der zwischenzeitlich abgeschlossenen artenschutzrechtlichen Prüfung wie folgt dargestellt sind:

In der Übersichtskartierung vom Oktober 2018 wurden keine Habitatpotenziale für die Artengruppen Reptilien, Amphibien, Falter, Holzkäfer oder Heuschrecken und die Haselmaus festgestellt. Aufgrund des vorhandenen Habitatpotenzials für Vögel und Fledermäuse wurden vertiefte Untersuchungen empfohlen und nun auch durchgeführt.

Vögel: Es wurden im Plangebiet keine Brutstätten artenschutzrechtlich relevanter Vogelarten festgestellt. In einer Kiefer befand sich lediglich das Nest des ungefährdeten Girlitz, der jedoch nicht als wertgebend eingestuft ist. Im weiteren Umfeld des Plangebietes wurden 11 Brut- bzw. Reviervögel registriert, davon Gartenrotschwanz- und Haussperling als lands- oder bundesweit bestandsrückläufig oder gefährdet.

Fledermäuse: Es wurden drei Ausflugskontrollen (Ende Mai, Anfang Juli 2019, Mitte August 2019) durchgeführt. Die Begehungen ergaben keine Hinweise auf Quartiere in den Bäumen oder Gebäuden des Plangebietes. Das Plangebiet (Parkanteil) wird überwiegend in Richtung Nordosten von Fledermäusen (Zwergfledermaus) überflogen. Es wurden auch einzelne jagende Individuen angetroffen. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Otto-Wurster-Anlage östlich des Plangebietes sowie die Streuobst- und Waldflächen am Stadtrand bevorzugt bejagt werden.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes scheint südwestlich ein Wochenstubenquartier der

Zwergfledermaus zu liegen. Die Kontrolle auf potenzielle Winterquartiere im Hochbehälter sowie im Dachstuhl des überplanten Gebäudes im März 2019 ergaben keine Nutzungsspuren, Daher können Winterquartiere im Planbereich hinreichend ausgeschlossen werden.

Durch grünordnerische Festsetzungen und gärtnerische Gestaltung der entstehenden Freiflächen wird versucht, eine gewisse Aufwertung im siedlungsökologischen Sinne zu erreichen. Dies hat auch positive Wirkungen auf das Stadt- und Kleinklima.

### **7.3. Wasser**

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bezüglich des Grundwasserstandes mit keinen Erschwernissen für die geplante Bebauung zu rechnen ist.

### **7.4. Boden und Altlasten**

Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung des Plangebiets mit Gebäuden, Straßen, Wegen und Unterbauung mit einem Hochbehälter sind die Böden zu großen Teilen überbaut und in ihrem natürlichen Aufbau gestört (= Bodendegradation). Das führt dazu, dass die Böden im Hinblick auf ihre natürlichen Bodenfunktionen praktisch funktionslos geworden sind.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

### **7.5. Lärm und Luft**

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen die Verkehrsemissionen aus der Moltke- und Hindenburgstraße. Da es sich hauptsächlich um Wohnnutzung handelt, sind keine größeren Lärmemissionen gegeben. In der Umgebungslärmkartierung 2017 der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg ist das Plangebiet weder mit einer Belastung für Straßen-, noch Flug- oder Schienenlärm gekennzeichnet. Die zukünftige Nutzung mit Wohnen wird daher keine anderen Lärmemissionen als die in der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Werte ergeben.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden die einschlägigen gesetzlichen Grenzwerte in Bezug auf Luftschadstoffe im Planungsgebiet eingehalten. Aufgrund der geplanten Bebauung ist davon auszugehen, dass sich die Luftqualität nicht verschlechtern wird.

### **7.6. Klima**

An das Plangebiet reichen im Nordosten über die Otto-Wurster Anlage mögliche Kaltluftabflüsse. Die weitgehend geschlossene Bebauung (Gebäude und Nebenanlagen) an der Westseite der Moltkestraße wirkt jedoch wie ein Riegel und behindert daher einen freien Abfluss weiter in den Siedlungskörper hinein. Dem Plangebiet kann daher im positive Sinne keine siedlungsklimatologische Bedeutung zugeordnet werden. Da das Gebiet heute teilweise

bebaut ist, auf den unterbauten Flächen des Hochbehälters aber ein Pavillon und Gehölze einen Reibungsverlust nach sich ziehen, kann durch Freihalten von Schneisen zwischen den zukünftigen Baukörpern eine Durchlüftungsbahn aufrecht erhalten werden.

### **7.7. Stadt-/Ortsbild**

Dem Plangebiet kann im Hinblick auf das Stadt- bzw. Ortsbild keine signifikante Bedeutung zugeordnet werden. Die bisherige Grünanlage mit Pavillon und Baumbestand ist zwar eine innerstädtische Grünanlage, jedoch haben die unmittelbar angrenzenden Parkplätze z.T. ohne Begrünung, die Bebauung an der Hindenburgstraße und die ungestaltete Verbindungsstraße zwischen Moltke- und Hindenburgstraße keinen ortsbildprägenden Charakter. Mit der hochwertigen Architektur und den gestalterischen Wohnumfeldmaßnahmen durch Bäume, Hecken und Kräuterrasen ist eine gewisse Aufwertung des Areals zu erreichen.

Die östlich anschließende Grünanlage bleibt dauerhaft erhalten und stellt die Ausstattung mit Grünanlagen im Quartier sicher.

### **7.8. Mensch/Kulturgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planbereich nicht vorhanden. Die Auswirkungen der Planungen auf die menschliche Gesundheit sowie die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander wurden bereits oben ausführlich beschrieben

## **8. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **8.1. Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der ablesbaren Nutzungsstruktur in der Umgebung befindet sich das Plangebiet inmitten bestehender Wohnbauflächen. Daher ist im Plangebiet eine vorwiegende Wohnnutzung vorgesehen. Abgeleitet aus der bestehenden Nutzungsstruktur werden daher die Bauflächen gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Neben dem Wohnen werden die allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein als untergeordnete und nicht störende Nutzungen im Rahmen der baulichen Zulässigkeit zugelassen.

Aufgrund des erhöhten Aufkommens gebietsfremder Verkehrsströme durch regelmäßigen Publikumsverkehr sind die Nutzungsarten Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Aufgrund der zusätzlichen hohen Flächeninanspruchnahme sind zudem die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

### **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 in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt. Damit ist das zulässige Bauvolumen

hinreichend definiert. Mit der zulässigen Überbauung werden die Richtwerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO überschritten. Dies ist dem raumordnerischen Ziel der Innenentwicklung, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem hohen Bedarf an Wohnen nahe der Stadtmitte geschuldet. Durch die unmittelbare Nähe zur dauerhaft bestehenden Grünanlage im Osten, die hochwertige Gestaltung der Außenanlagen mit Kräuterrasen und Pflanzgeböten, die Nutzbarkeit der Außenanlagen durch Terrassen und die Dachbegrünung wird ein ganzes Maßnahmenpaket geschnürt, das sicherstellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Die Festsetzung zur Höhe der Gebäude orientiert sich an dem geplanten Straßenniveau. Die Ausbildung des Straßenraumes und die Einbindung der Gebäude in den Gelände Verlauf werden dadurch sichergestellt. Die gewählte Gebäudetypologie lehnt sich vor allem durch die Fassadengestaltung an der Hindenburgstraße der Körnigkeit der Umgebungsbebauung an. Mit der Ausweisung von Flächen für die Überdachung von Terrassen im Sockelgeschoss wird zusätzlich noch eine Abstufung in der Höhe baulicher Anlagen erzielt.

### **8.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.**

Entsprechend der geplanten und in der Umgebung vorherrschenden Baustruktur ist die offene Bauweise, eine Bebauung mit Grenzabständen festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Aufgrund der bestehenden Geländehöhen an Moltke- und Hindenburgstraße ragen die UG-Nutzungen der Hindenburgstraße in Teilbereichen an der Moltkestraße über das Gelände heraus. Daher ist eine große überbaubare Fläche im Plan festgesetzt, die jedoch durch unterschiedliche Bereiche mit jeweiligen maximalen Höhenfestsetzungen das städtebauliche Konzept der vier geplanten Gebäude widerspiegelt.

Eine begrenzte Überschreitungsoption für untergeordnete Anbauten (z. B. Balkone, Erker) ist eingeräumt. Der Hauptgebäudekörper soll jedoch klar ablesbar bleiben.

### **8.4. Flächen für Garagen und Stellplätze**

Der private Stellplatzbedarf wird ausschließlich in einer Tiefgarage gedeckt. Es besteht für Anwohner der Umgebung die Möglichkeit, ca. 3 Tiefgaragenstellplätze zu mieten. Insgesamt werden 41 St in der Tiefgarage hergestellt.

### **8.5. Öffentliche Verkehrsflächen**

Im Plangebiet wird im Norden eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. In dieser Fläche liegt die Trasse des öffentlichen Kanals.

### **8.6. Verringerung der Abstandsflächen/Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

Durch Einzug einer öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich eine Änderung der bisher genutzten Abstandsfläche auf öffentlicher Fläche für das Gebäude Moltkestraße 38. Zur dauerhaften Sicherung wird jedoch im Bebauungsplan eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist,



festgesetzt. Es wird darüber hinaus noch eine privatrechtliche Sicherung einer Baulast in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Mit der Festsetzung von geringeren Abstandsflächen soll im Plangebiet der Wohnungsbau insgesamt gefördert werden und die bestehende innerörtliche Fläche effektiv für Wohnen genutzt werden.

## **9. Freiflächen und Grünordnung**

Zur Aufwertung des Erscheinungsbildes und zur ökologischen Aufwertung sind im Plangebiet grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Diese reichen von der Dachbegrünung, der Bodenüberdeckung der Tiefgarage bis hin zur Anlage von Blühwiesenbereichen. Die Einzelbäume entlang des Straßenraums sollen die Fassadengestaltung und Körnigkeit der Gebäude unterstützen.

Die gärtnerisch anzulegenden Grünflächen zwischen den Gebäuden und in den Gartenbereichen tragen zu einer Durchgrünung des Baugebietes bei. Mit der festgesetzten Dachbegrünung von Flachdächern werden ökologische Qualitäten auch auf die Dachgestaltung übertragen und gleichzeitig ein Beitrag für den Bodenschutz geleistet.

Die Wiederherstellung der Heckenbepflanzung entlang der Hindenburgstraße leistet einen weiteren Beitrag sowohl zur Straßenraumgestaltung als auch zur Durchgrünung des Quartiers. Die Heckenbepflanzung ist im Bebauungsplan unter Pflanzgebote und in ihrer Lage im Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert.

## **10. Gestalterische Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften**

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften soll neben der gestalterische Einfügung in die Umgebung auch die Durchgängigkeit des Erscheinungsbildes der Gebäude bzw. Gebäudeteile untereinander erreicht werden. Dies wird mit der Zulässigkeit von quartierstypischen Materialien wie Putz, Stahl, Glas, Kunststoff und Holz als Gliederungselemente und einem Ausschluss von grellen Farben (reines Schwarz und reines weiß) bei der Farbgestaltung erzielt.

Zwar weicht die Dachgestaltung mit Flachdach von der Umgebungsbebauung ab, jedoch kann durch diese Festsetzung die effektivere Wohnraumnutzung des obersten Geschosses erzielt werden; auch in dem die nicht nutzbaren „Spitzböden“ vermieden werden und sich daher auch die absolute Gebäudehöhe reduziert.

Gleichwohl wird mit der Dachbegrünung eine Retentionsfläche für Regenwasser geschaffen und damit durch die Speicherung und Wiederverdunstung das Mikroklima verbessert werden. Auch der gedrosselte Abfluss des Wassers nach einem Starkregenereignis verbessert die ökologische Komponente eines begrünten Flachdachs gegenüber einem ziegelgedeckten Satteldach. Diese Abweichung von der Umgebungsbebauung ist daher zeitgemäß und ertüchtigt das Plangebiet für die Zukunft.

## 11. Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus folgende Punkte festgesetzt:

- a. Parkplätze entlang der Moltkestraße. Im Zuge der Baumaßnahme wird die Nutzung der bestehenden 14 Parkplätze eingeschränkt. Nach Vollendung der Baumaßnahme werden entlang der Moltkestraße ca. 12 neue Parkplätze mit einer Straßenraumbegrünung mittels Bäumen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan hergestellt. Die Sicherung der Wiederherstellung erfolgt im Durchführungsvertrag. Des weiteren stehen 3 Tiefgaragenstellplätze zur Anmietung zur Verfügung, so dass die Parksituation weitgehend erhalten bleibt.
- b. Glas-/Kleidersammelbehälter auf Flurstück 108. Der Standort dieser Container entfällt. Eine Ersatzfläche auf dem Müllstandort in der Moltkestraße ist vorgesehen und im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten, wie auch im Durchführungsvertrag gesichert.

## 12. Verwirklichung der Planung

Das mit einem ehemaligen Hochbehälter unterbaute Grünanlagengrundstück sowie das aufzulassende Wegegrundstück befinden sich im Eigentum der Stadt Plochingen. Das bebaute Grundstück an der Hindenburgstraße befindet sich im Eigentum der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG. Die Entwicklung durch die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG ist in Abstimmung mit der Stadt Plochingen vorgesehen. Die Durchführung der Planung ist gesichert.

## 13. Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche	Anteil
Baugrundstücke Allgemeines Wohngebiet	2534 m <sup>2</sup>	98,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche	38 m <sup>2</sup>	1,5 %
<b>Geltungsbereich</b>	<b>2572 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Aufgestellt:

Stuttgart, den 23.08.2019/13.06.2020/13.04.2021

Dipl.-Geographin Gabriele Kauß-Brockmann