



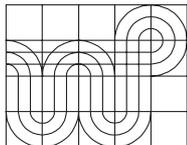
Gemeinde Tamm

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICH CALWER STRASSE“

gemäß § 9 (8) BauGB

STAND 31.01.2022

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
1.1	Bebauungsplanverfahren	3
1.2	Umwelt- und Naturschutz	3
1.3	Mehrfachbeauftragung Wohnbaugebiet „Hohenstange – Calwer Straße“	3
1.4	Nachweis des Bedarfs an Wohnbaufläche	4
2.	Geltungsbereich.....	6
3.	Einordnung in übergeordnete Planungen	7
3.1	Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	7
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	9
4.	Angaben zum Bestand inner- und außerhalb des Geltungsbereiches	10
4.1	Lage und Topografie	10
4.2	Nutzung im Geltungsbereich	10
4.3	Erschließung	10
4.4	Bodensituation / Kampfmittel	10
4.5	Schallimmissionen.....	10
4.6	Besonderer Artenschutz.....	11
5.	Städtebauliches Gesamtkonzept	12
6.	Belange des Umweltschutzes	13
7.	Entwässerungskonzept.....	13
8.	Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB).....	14
8.1	Art der baulichen Nutzung	14
8.2	Maß der baulichen Nutzung	14
8.3	Grundflächenzahl (GRZ)	14
8.4	Höhenlage der baulichen Anlagen	15
8.5	Höhe der baulichen Anlagen	15
8.6	Bauweise.....	16
8.7	Überbaubare Grundstücksfläche	16
8.8	Nebenanlagen	17
8.9	Stellplätze, Garagen und Carports	17
8.10	Verkehrsflächen	17
8.11	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	17
8.12	Grünflächen.....	18
8.13	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
8.14	Flächen für Versorgungsanlagen	19
8.15	Flächen für die Abfallentsorgung	19
8.16	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	19
8.17	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	19
8.18	Herstellen von Verkehrsflächen	19
8.19	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz	19
9.	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO).....	20
9.1	Äußere Gestaltung	20
9.2	Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	21
9.3	Zahl der notwendigen Stellplätze	22
9.4	Werbeanlagen	22
10.	Städtebauliche Kenndaten.....	22
11.	Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes.....	22

1. Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs vom Planungsbüro Wick + Partner, Stuttgart, vom 17.06.2020 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, ein neues Wohnbaugebiet zu entwickeln, das die nördliche Siedlungsstruktur von Tamm erweitert.

Bürgerinnen und Bürger und Gemeinderäte bekundeten bereits 2011 nach intensiver qualifizierter Information und Diskussion in Bürgerworkshops und Klausurtagungen ihr Interesse an mehr Wohnungsbau für Tamm. Die Gemeinde Tamm erfüllt die erforderlichen raumordnerischen Planungsbedingungen an einen solchen Standort (verkehrliche Erschließung, WE- und GE-Flächenpotenziale, Freiraumstruktur). Die weiterhin zu erwartende positive wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises Ludwigsburg und der gesamten Region Stuttgart setzt die Bereitstellung von Wohnraum für Arbeitnehmer, zur Sicherstellung der hochqualifizierten Beschäftigungsstruktur, an dafür geeigneten Standorten voraus.

1.1 Bebauungsplanverfahren

In der 2017 durchgeführten Mehrfachbeauftragung bestand die Aufgabe darin, die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes in zwei Bauabschnitten zu planen und sicherzustellen. Daraufhin hat der Gemeinderat am 24.06.2019 den Aufstellungsbeschluss für den ersten Bauabschnitt „Nördlich Calwer Straße I“ gefasst und am 30.09.2019 den Vorentwurf gebilligt, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Da in der Gemeinde ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen besteht und da aufgrund von weiteren Gesprächen mit den bisherigen Eigentümern der Grundstücke eine Einigung erzielt werden konnte, können beide Bauabschnitte als Gesamtgebiet entwickelt werden.

Die Abgrenzung des bisherigen Geltungsbereiches und die Bezeichnung des Bebauungsplans weicht deshalb von dem nun aufzustellenden Bebauungsplan, der beide Bauabschnitte mit einer Fläche von 4,06 ha umfasst, ab. Der Aufstellungsbeschluss vom 24.06.2019 wird daher aufgehoben und es wird ein neuer Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit dem geänderten Geltungsbereich mit dem Namen „Nördlich Calwer Straße“ gefasst.

Im östlichen Bereich des Plangebiets existiert bereits der Bebauungsplan „Hohenstange – 1. Vereinfachte Änderung“ aus dem Jahr 1974. Der neue Bebauungsplan „Nördlich Calwer Straße“ überlagert einen Teil des bestehenden Bebauungsplanes „Hohenstange – 1. Vereinfachte Änderung.“ Im westlichen Teilbereich des Plangebiets greift der Bebauungsplan „Nördlich Calwer Straße“ in den Außenbereich ein.

1.2 Umwelt- und Naturschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Nördlich Calwer Straße“ der im Vollverfahren nach §8 BauGB durchgeführt wird, wird ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung gemäß § 2 (4) BauGB erstellt. Dieser Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Mehrfachbeauftragung Wohnbaugebiet „Hohenstange – Calwer Straße“

Um Lösungsvorschläge zu erhalten, die eine Realisierung eines attraktiven Wohngebietes mit städtebaulichen Qualitäten ermöglicht, führte die Gemeinde Tamm eine Mehrfachbeauftragung mit zwei Planungsbüros durch. Dabei sollte eine städtebauliche Konzeption für das Plangebiet erarbeitet werden, die die bauliche Entwicklung, sowie Erschließungs- und Freiraumstruktur darstellt.

Die Bearbeitung der Mehrfachbeauftragung erfolgte bis 18.09.2017. Beide Planungsbüros hatten ihre Entwürfe eingereicht. Die Beurteilungskommission bestehend aus Vertretern der Gemeinderatsfraktion, der Verwaltung sowie externen Fachleuten beschließt einstimmig, dem Gemeinderat zu empfehlen, sich als Grundlage für die weitere Planung auf den Entwurf des Planungsbüro Wick + Partner zu stützen und dieses Büro mit der weiteren Planung zu beauftragen.

Am 27.11.2017 beschloss der Gemeinderat, dass das städtebauliche Konzept des von der Beurteilungskommission ausgewählten 1. Ranges der weiteren Planung des Baugebietes zu Grunde zu legen ist.

Bei einer Bürgerinformationsveranstaltung am 22.03.2018, bei der ca. 160 interessierte Bürger teilnahmen, wurde der Entwurf der Öffentlichkeit präsentiert und zur Diskussion gestellt.

Der Siegerentwurf wurde weiter optimiert, so dass dem Bebauungsplan die überarbeitete Fassung des Preisträgerentwurfs zugrunde liegt.

1.4 Nachweis des Bedarfs an Wohnbaufläche

Bei der Gemeinde Tamm handelt es sich laut Regionalplan um eine Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit die zwischen den zwei Mittelzentren Ludwigsburg und Bietigheim-Bissingen liegt. Dementsprechend gibt der Regionalplan für die Gemeinde mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von mindestens 60 Einwohnern pro Hektar vor. Aus dem Städtebaulichen Konzept wird ersichtlich, dass die Errichtung von 168 Wohneinheiten geplant ist. Der vorgegebene Wert kann, Bezug nehmend auf eine Fläche von 4,06 ha, deutlich überschritten werden (98 EW/ha).

Plausibilitätsberechnung Wohnbauflächen

Ausgangswerte des StaLa Basis Zensus 2011

Einwohnerzahl 2019:	12.731 EW
Prognostizierte Einwohnerzahl 2030:	13.096 EW
Einwohnerzuwachs (fiktiv):	0,3 % / Jahr
Bruttowohndichte:	60 EW / ha
Planungszeitraum:	11 Jahre (2019 – 2030)

Berechnung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ1)

$$12.731 \times 0,3 \times 11 = 42.012 / 100 = 420 \text{ EW}$$

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerzahl (EZ2)

$$13.096 \text{ EW} - 12.731 \text{ EW} = + 365 \text{ EW}$$

Ermittlung des Einwohnerzuwachses

$$420 \text{ EW} + 365 \text{ EW} = 785 \text{ EW}$$

Ermittlung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs bis 2030

$$785 \text{ EW} / 60 \text{ EW/ha} = \mathbf{13,08 \text{ ha}}$$

Flächenreserven durch Baulücken

Die Gemeinde Tamm hat in den letzten Jahren die Innenentwicklung stark forciert, so dass kaum noch aktivierbare Flächen im Innenbereich zur Verfügung stehen. Im Zeitraum 2008 – 2019 wurden innerörtlich Flächen im Gesamtumfang von 3,2 ha umgesetzt:

- **Carré Solaire**
 - Ca. 0,7 ha Bruttofläche
 - Ehemalige Gärtnerei
 - Wohnnutzung
 - Vollständig bebaut
- **Hälden-/Brächter-/Reutlinger Straße**
 - Ca. 1,0 ha Bruttofläche
 - Ehemalige Gewerbefläche
 - Wohnnutzung
 - Vollständig bebaut
- **Areal Bissinger Straße**
 - Ca. 0,4 ha Bruttofläche
 - Nachverdichtung, Rückbau ehemalige Turnhalle
 - Wohnnutzung
 - Vollständig bebaut
- **Schafhof/Zehntscheuer**
 - Ca. 0,4 ha Bruttofläche
 - Nachverdichtung
 - Wohnnutzung
 - Vollständig bebaut
- **Areal Wiesenstraße/Kirschenweg**
 - Ca. 0,1 ha Bruttofläche
 - Nachverdichtung, ehemalige Gemeindehaus
 - Wohnnutzung
 - Vollständig bebaut

Ermittelte Baulücken und Baupotenziale

Baulücken Wohnnutzung	Ermittelte Flächen (ha)	Aktivierungspotenzial	Aktivierbare Flächen (ha)
Wohnnutzung – Gemeinde	--	--	--
Wohnnutzung – Privat	2,00	10 %	0,20
Summe Wohnnutzung	2,00		
Aktivierbare Baulücken aus Wohnnutzung	2,00		0,20

Baulücken Wohnnutzung	Ermittelte Flächen (ha)	Aktivierungspotenzial	Aktivierbare Flächen (ha)
Calwer Straße	ca. 4,06		
Privat	1,24	100 %	1,24
Gemeindefläche	2,82	100 %	2,82
Kernäcker-Süd II+III	ca. 7,76	0 %	0

(fehlende Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer)			
Privat			
Gemeindefläche	2,05		
Wohnungsbauerschwerpunkt Westlich Hohenstange	ca. 13	0 %	0
Privat			
Gemeindefläche	Nur Wegflä- chen		
Summe Wohnnutzung/ Aktivierbare Baupotenziale			ca. 4,06

Flächenreserven durch dargestellte Bauflächen im FNP

Bei der im FNP dargestellten Wohnbaufläche „Kernäcker Süd“ gestaltet sich der Aufkauf der Grundstücke aufgrund einer Vielzahl unterschiedlicher Eigentümer sehr langwierig. Obwohl bereits Verhandlungen mit Eigentümern stattfinden, ist eine zeitnahe Entwicklung dieser Fläche aktuell nicht absehbar.

Die Flächenreserve „Westlich Hohenstange“ ist im Regionalplan als Wohnungsbauerschwerpunkt dargestellt. Eine Einigung mit den Eigentümern dieser Flächen und der Aufkauf der Grundstücke gestalten sich hier noch schwieriger als bei den Flächen im Süden der Gemeinde (Kernäcker).

Die Gemeinde Tamm sieht ihre Aufgabe darin, die Stagnation bei der Entwicklung des Wohnungsbauerschwerpunktes „Westlich Hohenstange“ und „Kernäcker“ zu überwinden und ein machbares Gebiet zu beplanen. Da weiterhin ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen besteht, beabsichtigt die Gemeinde Tamm, die bereits heute verfügbaren Flächen zwischen dem Holzweg und der bestehenden Bebauung nördlich der Stuttgarter Straße einer Wohnbebauung zuzuführen und zeitnah Wohnraum zu entwickeln.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Flst.-Nr. 2974/18, 2974/19, 2991, 2992, 2993, 2994, 2995, 2996, 2998, 2999, 3000, 3001, 3002, 3003, 5894, 5895/1, eine Teilfläche des Flurstücks 5893 (Calwer Straße), 5894/2 und 5895 (Stuttgarter Straße), Feldweg Flst.-Nr. 2990 und 3055/3 sowie eine Teilfläche des Feldwegs Flst.-Nr. 2938, 3055/2, 3510 und 3057 (Holzweg).

Das in der Mehrfachbeauftragung von 2017 und in der weiteren Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs miteinbezogene Flurstück 2997 im Norden des Plangebiets wird in dem nun vorliegenden Bebauungsplan „Nördlich Calwer Straße“ ausgeschlossen. Aufgrund seiner ökologisch hochwertigen Funktion möchte die Gemeinde Beeinträchtigungen, die laut einer Gutachterliche Stellungnahme des Büros „Planbar Güthler“ vom 09.04.2020 (siehe Anlagen) bei einer Überplanung des Flurstücks entstehen würden, vermeiden. Bei einer Überplanung des Flurstücks würden laut Gutachten folgende Beeinträchtigungen entstehen:

- Zerstörung eines ökologisch hochwertigen Rückzugsorts als Fortpflanzungs- und Ruhestätte sowie Nahrungs- und Jagdhabitat für zahlreiche Tierarten wie Amseln, Kohl- und Blaumeisen, Haussperlinge, Mönchsgrasmücken und Fledermäuse

- Entfall von Obstbäumen, welche in räumlich-funktionalem Zusammenhang durch zehn Nachpflanzungen in Kombination mit ca. 0,3 ha Extensivgrünland in Form einer Streuobstwiese ersetzt werden müssen
- Die Gärten im Neubaugebiet werden (wenn überhaupt) einige Jahre benötigen, um gleichwertige Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Nahrungshabitate auszubilden

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Gemäß Plansatz 3.1.1 (Z) des Regionalplanes 2009 der Region Stuttgart liegen ca. 70 m des nördlichsten Teils des Plangebiets in einem Regionalen Grünzug. Der Verband Region Stuttgart und das RP Stuttgart sehen keinen Zielkonflikt mit dem Regionalen Grünzug. Der Rand des Grünzugs wird durch die Planung endgültig ausgeformt.

Gemäß Plansatz 3.2.2 (G) des Regionalplanes 2009 der Region Stuttgart liegt das Plangebiet in einem Gebiet für Landwirtschaft.

Der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

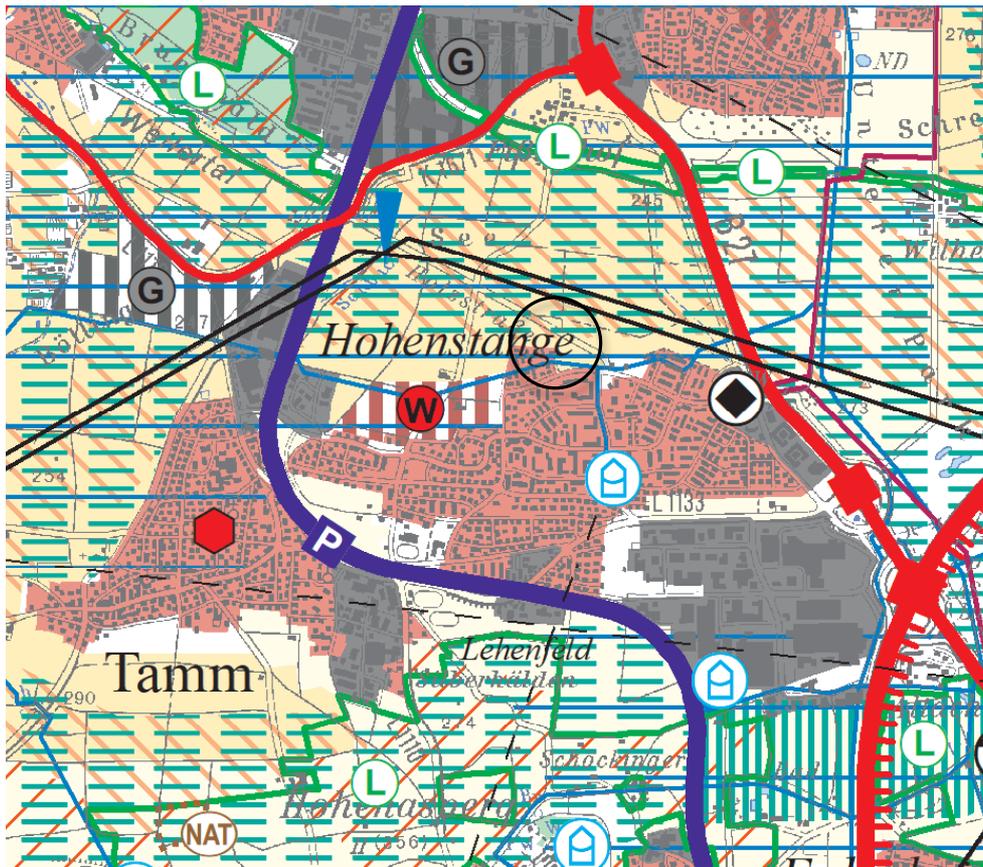
Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die unmittelbar nördlich an Siedlungsflächen angrenzen. Die östliche Hälfte des Plangebietes ist im rechtskräftigen FNP bereits als Fläche für Sportanlagen dargestellt. Diese Sportanlagenfläche greift im bestehenden FNP über den Holzweg hinaus nach Norden weiter in landwirtschaftliche Flächen ein. Der westliche Teil des Plangebietes ergänzt die bestehende Siedlung Calwer Straße bis zum Holzweg im Norden und bis zu einem bestehenden Feldweg am Westrand des vorhandenen Siedlungsgebietes. Es sind keine substantiellen landwirtschaftlichen Flächen betroffen, sondern lediglich randliche Restflächen. Die Landwirtschaft weniger beeinträchtigende Flächen stehen nicht zur Verfügung (siehe Flächenbedarfsnachweis). Die Gemeinde muss ihrer regionalplanerisch zugewiesenen verstärkten Siedlungstätigkeit nachkommen.

Gemäß Plansatz 3.2.4 (G) weist die Raumnutzungskarte für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für Landschaftsentwicklung aus. Diese Gebiete sind besonders geeignet für Maßnahmen zur Förderung und Verbesserung von Landschaftsfunktionen. Sie sind in diesem Sinne im Rahmen der kommunalen Landschafts- und Biotopverbundplanung besonders zu berücksichtigen.

Das Vorbehaltsgebiet für Landschaftsentwicklung wird vom Plangebiet minimal tangiert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann der Landschafts- und Biotopverbundplanung durch Pflanzgebote und Gebietseingrünungen nachgekommen werden.

Gemäß Plansatz 3.3.6 (G) des Regionalplanes 2009 der Region Stuttgart liegen 0m-85m des nördlichen Teils des Plangebietes in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Mühlwiesen“ und „Grünwiesen“ in Bietigheim, Zone IIIB.

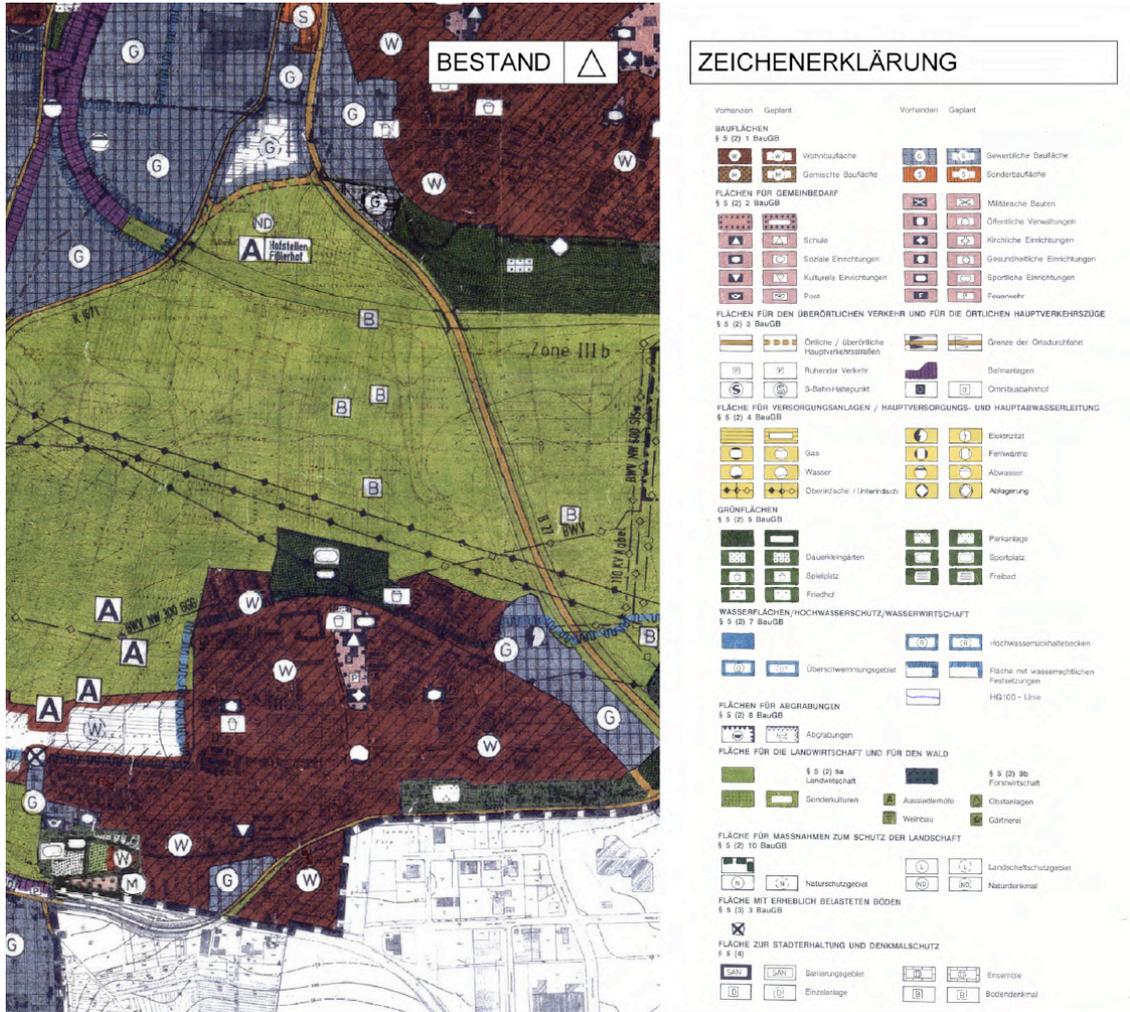


Ausschnitt Regionalplan 2009, Verband Region Stuttgart
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Landkreises Ludwigsburg Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim – Bissingen / Ingersheim / Tamm ist der östliche Teil des Plangebiets als Grünfläche mit Sportplatz ausgewiesen.

Da der Bebauungsplan somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.



Ausschnitt FNP, Gemeinde Tamm
Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen

4. Angaben zum Bestand inner- und außerhalb des Geltungsbereiches

4.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Gemeinde Tamm, angrenzend an die Stuttgarter Straße sowie an eine Reihenhausbauung in der Calwer Straße. Die nördliche Grenze des Plangebiets bildet der Holzweg, der historischen Ursprungs ist. Im Osten grenzt das Musikerheim und der Tennisclub Tamm an.

Die Topographie des Geländes ist durch ein leichtes Abfallen in Richtung Norden gekennzeichnet.

4.2 Nutzung im Geltungsbereich

Der größte Teil der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich die Stuttgarter Straße.

4.3 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist von Süden durch die Stuttgarter Straße erschlossen, die in ihrem weiteren Verlauf nach Osten in Richtung Bundesstraße 27 und Autobahn 81 führt. Des Weiteren erschließt die Calwer Straße das Plangebiet ebenfalls von Süden.

Der Holzweg im Norden des Plangebiets, sowie die Feldwege im Osten werden für den landwirtschaftlichen Verkehr erhalten. Der Holzweg wird nicht zur Erschließung des Plangebiets herangezogen und bleibt in seiner historischen Form erhalten.

Mit einer Haltestelle an der Stuttgarter Straße ist das Plangebiet an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

4.4 Bodensituation / Kampfmittel

Die mögliche Entwässerung des Plangebiets wurde im Vorfeld untersucht und soll über ein modifiziertes Mischsystem erfolgen, da die Lehmböden eine sehr schlechte Versickerungsfähigkeit aufweisen. Die Proctordichte liegt annähernd bei 1,0.

Eine Untersuchung zu Kampfmittel wurde durchgeführt, das Ergebnis ist unter den Hinweisen Ziffer D 14 im Textteil aufgeführt.

4.5 Schallimmissionen

Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS, Riedlingen erarbeitet. Das Gutachten liegt als Bericht mit Stand August 2019 vor. Die aus Sicht des Gutachters formulierten passiven Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Schienen- und Straßenverkehr fanden in den Planinhalten und Festsetzungen des Bebauungsplan Berücksichtigung (siehe Ziffer A 16 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

Tennisanlage

Bei kontinuierlichem Spielbetrieb ist zur Einhaltung des Immissionsrichtwerts in den Ruhezeiten ein Mindestabstand der Wohnbebauung zum Tennisplatz von ca. 50 m erforderlich. Der Abstand der nächstgelegenen neuen Wohnbebauung im Plangebiet zu den Tennisplätzen beträgt ca. 55m und ist größer als der Abstand der nächstgelegenen bestehenden Wohnbebauung. Das Konfliktpotential der Tennisplätze wird bezüglich des geplanten Wohngebiets als gering gesehen.

Parkplatz

Westlich der Tennisanlage am Musikerheim ist ursprünglich die Herstellung eines Parkplatzes mit 22 Stellplätzen vorgesehen. Dieser Parkplatz soll sowohl den Mitgliedern des Tennisvereins als auch den Mitgliedern des Musikerheims zur Verfügung stehen. Zur Einhaltung des Immissionsschutzrichtwerts von 40 dB(A) im Zeitbereich nachts ist ein Mindestabstand der Wohnbebauung zum Parkplatz von ca. 65 m erforderlich. Bei dem Gebäude der Kindertagesstätte und den westlich angrenzenden Gebäuden wird der zulässige Immissionsschutzrichtwert im Zeitbereich nachts deutlich überschritten. Bezüglich der angestrebten Wohnnutzung besteht ein erhebliches Konfliktpotential.

Als effektive Lärmschutzmaßnahme kommt die Errichtung des Musikvereins am bisherigen Standort (östlich der Zufahrt) und die Verschiebung des Parkplatzes in östlicher Richtung in Betracht, sodass einerseits die Vergrößerung des Abstands zwischen Parkplatz und Wohnbebauung erreicht wird und andererseits die abschirmende Wirkung des Baukörpers genutzt werden kann. Ein Zugang des Musikerheims an der Ostseite könnte zur Minimierung der Lärmeinwirkung von Besuchern beim Zu- und Abgang beitragen. Die Gebäudeausrichtung des Musikerheims sowie die geplanten Parkplätze östlich des Plangebiets des Städtebaulichen Entwurfs wurde entsprechend angepasst.

4.6 Besonderer Artenschutz

Es wurde eine faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung gemäß § 44 BNatSchG erarbeitet (vgl. Planbar Güthler, Ludwigsburg, 2018). Das Untersuchungsgebiet bezog sich auf einen etwas anderen Geltungsbereich, in welchem das Musikerheim und die Tennisanlage integriert waren (Aufstellungsbeschluss von 2016). Dies ist nun nicht mehr Bestandteil.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Nördlich Calwer Straße“ in Tamm erfolgen Eingriffe in Ackerflächen sowie in geringem Umfang in Gehölzbestände, Bestandsgebäude und versiegelte Stellplatz- und Wegeflächen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Umsetzung des Bebauungsplans mit erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Vertreter der Tiergruppen Vögel, Reptilien, Schmetterlinge, Käfer und Fledermäuse verbunden ist, erfolgten zwischen März bis Juni 2018 faunistische Untersuchungen der Tiergruppe Vögel innerhalb des erweiterten Untersuchungsgebiets sowie die Erfassung nutzbarer Habitatstrukturen für alle o.g. Tiergruppen innerhalb des engeren Untersuchungsgebiets.

Die Erfassung der Brutvögel erbrachte Nachweise für 20 Vogelarten. Davon wurden 10 als Brutvögel eingestuft, 7 weitere Arten als potenzielle Brutvögel. Als Bruthabitate eignen sich im Geltungsbereich Gehölze für Freibrüter, Strukturen an Gebäuden für Gebäudebrüter und Höhlenbäume/Nisthilfen für Höhlenbrüter sowie Acker-schläge als Lebensraum für die Feldlerchen.

Das Untersuchungsgebiet bietet für Fledermäuse ein überschaubares Spektrum an Jagdhabitaten und Quartiermöglichkeiten in Habitatbäumen sowie an Gebäuden. Im Plangebiet sind keine Gebäude/Habitatsräume vorhanden.

Im Untersuchungsgebiet konnten nur kleinflächige und stark verstreute Habitate für Reptilien identifiziert werden, die allerdings keinen potenziellen Lebensraum für diese Tiergruppe darstellen. Zudem sind die Wege innerhalb des Untersuchungsgebiets stark von Fußgängern mit Hunden frequentiert. Ein Vorkommen von Reptilien im Untersuchungsgebiet wird damit als unwahrscheinlich erachtet.

Im Untersuchungsgebiet konnten keine Raupenfraßpflanzen artenschutzrechtlich relevanter Schmetterlingsarten festgestellt werden. Aufgrund ihrer Verbreitung und der Habitatausstattung ist ein Vorkommen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie gelisteten Schmetterlingsarten als unwahrscheinlich zu betrachten.

Während der Begehungen wurde auf potenzielle Habitatbäume für xylobionte Käferarten geachtet. Da jedoch weder indirekte noch direkte Hinweise dieser Käfergruppen festgestellt werden konnten, wird ein Vorkommen dieser Gruppe im Untersuchungsgebiet als unwahrscheinlich erachtet.

Die Betroffenheit weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann entweder aufgrund der aktuellen Verbreitung dieser Arten oder der vorhandenen Habitatstrukturen im Vorhabensbereich ausgeschlossen werden.

Zudem wird ein Brutpaar der bodenbrütenden Feldlerche durch das Bauvorhaben aufgrund von Kulissenwirkung verdrängt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entfallen zudem Nahrungs- und Jagdhabitats von Vögeln und Fledermäusen.

Für einzelne artenschutzrechtlich relevante Tierarten wird - ausgelöst durch das Vorhaben - die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt. Sofern jedoch die im vorliegenden Gutachten dargestellten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, ist die Umsetzung des Bauvorhabens „Nördlich Calwer Straße“ nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind CEF-Maßnahmen für die Feldlerche erforderlich (Anlage eines Blühstreifens). Bereits im Frühjahr 2020 wurde auf Flst.-Nr. 3423 eine Buntbrache von 1.500 qm angelegt. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag. Die Erfolgskontrolle erfolgt durch ein fünfjähriges Monitoring.

Als populationsschützende Maßnahme wurden an Gebäuden im räumlich-funktionalen Zusammenhang zwei Haussperlingskolonien installiert.

Der Bericht der Faunistischen Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung von Planbar Gütler, Stand August 2018, ist beigefügt.

5. Städtebauliches Gesamtkonzept

Grundlage für den Bebauungsplan ist der überarbeitete städtebauliche Entwurf für das Gebiet „Nördlich Calwer Straße.“

Grundzüge der Planung bzw. Leitgedanken des städtebaulichen Entwurfes sind:

- Gliederung des Gebiets in zwei Teilbereiche, die jeweils eine eigene Erschließung aufweisen, um Durchgangsverkehr zu vermeiden
- Fußläufige Verknüpfung der beiden Teilbereiche über den historischen Holzweg
- Erschließung des östlichen Teilbereichs über zwei neue Stichstraßen, die miteinander verbunden sind und eine Schleife für das Müllfahrzeug bilden
- Erschließung des westlichen Teilbereichs über eine neue Straße an deren Ende eine Wendeanlage Kraftfahrzeugen und Müllfahrzeugen eine Wendemöglichkeit erlaubt. Von der Straße gehen zwei Stichstraßen nach Süden, sowie zwei weitere Stichstraßen nach Norden ab
- Gestaltung der Stichstraßen als Wohnhöfe, um die sich die verschiedenen Baustrukturen gliedern und die Bildung von Identitäten und Nachbarschaften fördern
- Die bestehende Trasse der Bodenseewasserversorgung wird in die öffentliche Fläche der Stuttgarter Straße verlegt

- Ein dichtes Netz an Fuß- und Radwegen, welches an den Bestand im Süden anknüpft und das Quartier mit der freien Landschaft im Norden verbindet
- Eine städtebauliche Struktur mit differenzierten Bauweisen, darunter Geschosswohnungsbauten, Punkthäuser, freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser
- Aufwertung des Holzweges durch Baumpflanzungen, Sitzmöglichkeiten und einen Aufenthaltsbereich mit Platz und Solitärbaum am östlichen Ende des Weges
- Eine zweigeschossige Kita im Osten des Bearbeitungsgebiets mit Zufahrt von der Stuttgarter Straße



Städtebaulicher Entwurf, Wick + Partner, Juni 2020

6. Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Nördlich Calwer Straße“ der im Vollverfahren nach §8 BauGB durchgeführt wird, wird ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung gemäß § 2 (4) BauGB erstellt. Dieser Umweltbericht ist als Anlage Bestandteil des Bebauungsplanes.

7. Entwässerungskonzept

Das Wohngebiet soll im modifizierten Mischwassersystem entsorgt werden. Niederschlagswasser von Straßenverkehrsflächen wird gemeinsam mit dem Schmutzwasser

ser in die Mischwasserkanalisation geleitet. Niederschlagswasser vom Holzweg wird direkt an die wegbegleitenden Mulden abgeleitet. Von Weg 1 und 2 wird flächenhaft in die angrenzende Mulde versickert. Niederschlagswasser von Dachflächen, die an den Holzweg angrenzen, wird direkt in die Mulde abgeleitet. Niederschlagswasser von privaten Grundstücksflächen wird – über dezentrale Einrichtungen gedrosselt – in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Der Mischwasserkanal soll an den bestehenden Mischwasser-Sammler Richtung RÜB II Hohenstange angeschlossen werden.

Der Regenwasserkanal soll an einen bestehenden offenen Graben nordwestlich des Gebiets angeschlossen werden. Der Graben mündet nach 400 Metern in den Saubach.

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

8.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung eines Wohngebietes mit hoher Wohnqualität wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer baulichen Struktur dem städtebaulichen Konzept widersprechen würden und in den Wohngebieten Störungen durch Lärm und Abgase vermieden werden sollen. Des Weiteren stehen diese Nutzungen dem angestrebten Gebietscharakter eines attraktiven Angebots an Wohnbauflächen entgegen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Höhenlage, die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt und ist damit ausreichend für die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bestimmt.

8.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen.

Im Baufeld 2 darf die GRZ bei Mittelhäusern von Hausgruppen bis 0,6 überschritten werden, um auf den teilweise sehr kleinen Mittelgrundstücken ebenfalls eine adäquate Bebauung zu ermöglichen, die mit einer GRZ von 0,4 nicht erreicht werden kann. Mit der Festsetzung von Baugrenzen, die eine gegliederte Bebauung mit offenen Freiräumen räumlich festlegen und damit in Bezug auf die gesunde Wohnverhältnisse die städtebauliche Ordnung gewährleisten, stehen einer quantitativen Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO keine nachteiligen Auswirkungen entgegen.

Für Tiefgaragen wird eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 zugelassen. Der Bau der Tiefgarage trägt erheblich zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei, da die Grundstücksflächen nicht für Stellplätze überbaut oder befestigt, sondern als begrünte Freifläche attraktiv gestaltet werden können. Da dadurch die betreffenden Baufelder

in größerem Umfang unterbaut werden müssen, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für die Anrechnung von Anlagen nach § 19 (4) 1 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 im Bebauungsplan zulässig.

8.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Aus Gründen des Überflutungsschutzes bei Regenereignissen, welches das Bemessungsereignis der Regenentwässerung übersteigen (Rückstaugefahr), wurden die Erdgeschossfußbodenhöhen (Fertigfußbodenhöhe) mindestens 0,15 m über dem angrenzenden Erschließungsraum angesetzt.

Die EFH darf maximal 0,30 m über oder unter der festgesetzten Höhe liegen. Hiermit wird sichergestellt, dass sich die Gebäude harmonisch dem zukünftigen Verlauf der Erschließungsräume zuordnen und sich in die Geländesituation einfügen. Ebenso werden überhöhte Sockelausbildungen entlang der Straßen vermieden, um überschaubare und möglichst barrierefreie Hauszugangsbereiche zu erhalten.

Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die Höhenlage der Erschließungsanlagen deutlich über dem natürlichen Gelände und die Höhenlage der EFH's der Gebäude nochmals darüber, im Bebauungsplan die Voraussetzungen getroffen wurden, Aus- und Abhub von Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken auch vor Ort auf den privaten Grundstücken so weit wie möglich wieder einbauen zu können. Gleiches gilt für die Herstellung der Erschließungsanlagen. Auf die Beachtung der Einhaltung des Landesbodenschutzgesetzes und Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird im Bebauungsplan hingewiesen.

8.5 Höhe der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung unterschiedliche Gebäudehöhen sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Differenzierung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhen entspricht der unterschiedlichen Maßstäblichkeit der städtebaulichen Räume sowie der dort vorgesehenen Gebäudetypologien. Im östlichen Teilbereich erfolgt eine Abstufung vom Stadt- zum Landschaftsraum durch eine abfallende Höhenstufung von der Stuttgarter Straße zum Holzweg (von maximal 3 Vollgeschossen zu maximal 2 Vollgeschossen). In Achse der Ulmer Straße wird eine städtebauliche Betonung am Gebietsrand mit bis zu fünf Vollgeschossen für sinnvoll und gebietsprägend erachtet. Dort ist ein soziales Wohnprojekt mit Kita geplant. Für die Kita sind größere Geschosshöhen erforderlich. Das soziale Wohnprojekt erfordert eine Nutzung der Dachfläche als zugänglicher Wohnfreiraum, der barrierefrei erreicht werden muss. Daher muss der Aufzug auf das Dach geführt werden. Es entsteht dadurch eine zusätzliche Bauhöhe von insgesamt max. 19,50 m.

Im Bereich der Stuttgarter Straße sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Im Bereich der Wohnhöfe ist eine differenzierte Struktur aus Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern, Hausgruppen und Einfamilienhäusern geplant. Entlang des Holzweges zur freien Landschaft hin, lockert sich die Bebauung mit Einfamilienhäusern auf.

Die höhere Geschossigkeit entlang der Stuttgarter Straße bildet eine städtebauliche Raumkante.

Es wird eine Gebäudehöhe für Flachdächer festgesetzt. Innerhalb dieser Höhe ist es möglich, die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit ausreichender Geschosshöhe zu realisieren.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist nur mit Anlagen zur Nutzung der Sonnen- und Windenergie, Kamine und anderen haustechnische bedingten Aufbauten zulässig. Mit diesen Beschränkungen sollen auffällige Dachaufbauten vermieden werden, die ein einheitliches Erscheinungsbild beeinträchtigen, Nachbargebäude verschatten oder deren Aussicht einschränken.

Die Zulässigkeit eines Dachgeschosses (D) in den Baufeldern 1, 2, 3 und 5, welches kein Vollgeschoss ist, resultiert aus der Ermöglichung einer städtebaulichen Vielfalt und adäquaten Ausnutzung der Gebäude unter Beibehalt der Höhenabstufung zum Holzweg.

8.6 Bauweise

Entsprechend der angestrebten städtebaulichen Konzeption werden im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb der offenen Bauweise unterschiedliche Hausformen festgesetzt. Dabei werden am nördlichen Gebietsrand hauptsächlich nur Einzelhäuser zugelassen, um hierdurch einen aufgelockerten und durchgrünten Gebietscharakter im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft zu schaffen. Südlich der Einzelhäuser sind Reihen- und Doppelhäuser zulässig.

Im östlichen Teilbereich des Plangebiets sind an der südlichen Grenze, zur Stuttgarter Straße hin, Mehrfamilienhäuser zulässig.

Im westlichen Bereich des Plangebiets sind, zur südlichen Grenze hin, Doppel- und Reihenhäuser zulässig, die an die Bestandsbebauung der Calwer Straße südlich des Plangebiets anknüpfen.

Entlang der neuen Erschließungsstraße im westlichen Teilbereich (Althofener Straße) sind neben Doppelhäusern und Reihenhäusern auch ein Mehrfamilienhaus zulässig, um somit eine ausreichende Vielfalt an Gebäudeformen für jeweils unterschiedliche Bedürfnisse der Bauherren zu gewährleisten.

8.7 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, welche größtenteils als Einzelbaufenster festgesetzt sind. Hierdurch soll die im städtebaulichen Entwurf geplante kleinteilige Bebauung, vor allem in Richtung Holzweg und freier Landschaft, gesichert werden. Im Bereich der Hausgruppen umfassen die Baufenster mehrere Grundstücke.

In Baufeld 4 wird die Grundfläche der Geschosse 3 - 5 reduziert, um über den zwei unteren Kita-Geschossen zurückgesetzte Geschosse zu ermöglichen und damit eine Integration des Baukörpers in die umliegende Baustruktur zu bewirken. In diesem Baufeld soll ein soziales inklusives Wohnprojekt mit einer Kita in den beiden unteren Geschossen entstehen. Für die Kita ist die Nutzung der ebenerdigen Freiflächen erforderlich. Dem inklusiven Wohnprojekt wird deshalb die Nutzung der Dachflächen als Wohnungsfreiraum ermöglicht. Diese Dachflächen müssen mit Rollstühlen mit dem Aufzug erreicht werden.

Es werden Vorgaben zu Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile sowie Terrassen und Balkone gegeben. Diese Überschreitungen sind zulässig, um den funktionalen Anforderungen der Bewohner an ihr Haus Rechnung zu tragen, ohne die vorgegebene städtebauliche Einheit zu gefährden. Diese erweiterten Spielräume entsprechen einem vorhersehbaren gebietstypischen Bedarf. Zur Wahrung einer ablesbaren Gebäudekubatur sind diese jedoch begrenzt.

Im Baufeld 4 macht es die Entfluchtung des OG der Kita und Zugänglichmachung von Terrassen erforderlich, auf einer Außenseite des Gebäudes Außentreppe un-

ter Reduzierung der Abstandsflächen zuzulassen. Für die Nachbarbebauung gehen dadurch keine zusätzlichen unüblichen Störungen aus.

8.8 Nebenanlagen

Nebenanlagen, als Gebäude, sind je Baugrundstück in ihrer Größe begrenzt, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern. Dies sichert eine adäquate Nutzerfreundlichkeit im Hinblick auf Abstellanlagen und ebenerdige Zugänglichkeiten zu diesen (sofern diese nicht schon selbst im Gebäude untergebracht werden) und reglementiert gleichzeitig die Überbauung der Freiflächen zur Sicherung einer Durchgrünung des Quartieres.

8.9 Stellplätze, Garagen und Carports

Um eine einheitliche Zone zwischen Erschließungsstraße und Baufeldern zu erhalten, sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Um bei Mehrfamilien- und Punkthäusern die geforderten Stellplatzanzahl nachzuweisen, ist dort die Parkierung in Tiefgaragen zulässig. Festsetzungen zu Bereichen in denen Tiefgarageneinfahrten zugelassen sind geschehen, um zu steuern welche der Erschließungsstraßen mit PKWs frequentiert werden.

8.10 Verkehrsflächen

Das in der Erschließungsplanung erarbeitete Erschließungssystem mit seiner Festlegung verkehrsberuhigter Bereiche und Fußwegen wird als festgesetzte Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Die Aufteilung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan ist Richtlinie für die Ausführung.

Die Verkehrsbeziehungen zur Stuttgarter Straße wurden geprüft, es sind ausreichend Sichtfelder vorhanden. In den Quartiersinnenbereichen wird aufgrund der Festsetzung der Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigter Bereich von einer ausreichenden Übersichtlichkeit ausgegangen.

Um weiterhin eine gute Anbindung durch den ÖPNV zu gewährleisten wird die bestehende Bushaltestelle „Tamm Hohenst. Stuttgarter Str.“ in der Stuttgarter Straße nach Osten verlegt.

8.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der Ableitung des Oberflächenwassers sowie des Abwassers im gesamten Wohngebiet wird das Leitungsrecht LR1 für einen Regenwasser- und Mischwasserkanal auf einem der privaten Grundstücke belastet.

Zur Sicherung der überregionalen Trinkwasserversorgung wird ein Leitungsrecht LR2 zugunsten der Bodensee-Wasserversorgung festgelegt.

Die im zeichnerischen Teil mit dem Leitungsrecht LR1 und LR2 gekennzeichneten Fläche müssen von einer Bebauung freigehalten werden, um den direkten Zugang zur Leitung zu ermöglichen.

Wird eine Tiefgarage in unmittelbarer Nähe zur Schutzzone der Bodenseewasserversorgung gebaut, darf diese nur mit Stützwand 3 Meter an die Wasserleitung heranrücken.

Um die fußläufige Vernetzung zu Verbessern wird für mehrere Grundstücke ein Gehrecht GR1 zu Gunsten der südlichen Anlieger eingeräumt.

8.12 Grünflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen dient der freiraumplanerischen Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes.

Die öffentlichen Grünflächen im westlichen Teilbereich des Plangebiets, entlang der Wege 1, 2 und 3 ermöglichen eine Grünverbindung zum nördlichen Freiraum.

8.13 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen von Maßnahmen dienen der Verringerung der Wirkintensität des Vorhabens und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Zudem dienen die Festsetzungen der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind CEF-Maßnahmen für Feldlerchen vorgesehen.

Schnitt- und Rodungsarbeiten

Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung einzelner Individuen dürfen notwendige Fäll-, Rodungs- und Schnitarbeiten zur Räumung des Baufeldes nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.

Umweltschonende Beleuchtung

Zur Minimierung der Auswirkungen der nächtlichen Beleuchtung auf Tier- und Pflanzenwelt sowie auf das Wohnumfeld und des Straßenverkehrs sind geeignete Leuchten bzw. Leuchtmittel zu verwenden.

Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Maßnahme dient der Minimierung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung. Daneben werden Niederschläge gepuffert und somit die Hochwassergefahr für Unterlieger reduziert.

Öffentliche und private Stellplätze

Die Maßnahme dient der Minimierung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung.

Dachbegrünung

Die Dachbegrünung nimmt Bodenfunktionen wahr. Niederschläge werden zurückgehalten. Daneben bildet die Dachbegrünung einen Standort für Pflanzen und Lebensraum für Tiere. Bioklimatische Beeinträchtigungen durch Versiegelung werden gemildert.

Anlage von Retentionsmulden

Die Maßnahme dient der Minimierung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die Bebauung. Daneben werden Niederschläge gepuffert und somit die Hochwassergefahr für Unterlieger reduziert.

Fassaden- und Dacheindeckung

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz.

Durch die Maßnahme werden Ausschwemmungen von Schwermetallen und deren Eintrag in Boden und Wasser vermieden.

Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag

Die Maßnahmen dienen dem Schutz von Vögeln vor baulichen Anlagen.

8.14 Flächen für Versorgungsanlagen

Im westlichen Bereich und in der Nähe der Einfahrt ins Plangebiet sind Flächen für Trafostationen planungsrechtlich zu sichern.

8.15 Flächen für die Abfallentsorgung

Für die Bewohner der Stichstraßen werden Flächen für gemeinschaftliche Sammelabholplätze festgesetzt, auf denen Müll- und Wertstoffbehälter aufgestellt werden können. Um das Einfahren der Müllfahrzeuge in die Stichstraßen zu umgehen befinden sich die Flächen an den vom Müllfahrzeug befahrbaren Straßen.

8.16 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzungen von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen dienen vorrangig dazu, die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern. Bioklimatische Beeinträchtigungen durch Versiegelung werden gemildert. Mit der Ein- und Durchgrünung wird das Plangebiet in die Umgebung eingebunden. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden minimiert.

8.17 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Um die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig auszugleichen, werden planexterne Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese umfassen folgende Flächen:

- Anlage einer Buntbrache auf Flst.-Nr. 3423 als CEF-Maßnahme für Feldlerchen
- Bodenmanagement: Oberbodenauftrag auf Flst.-Nr. 3648, 3649

Die Maßnahmen dienen sowohl dem naturschutz- als auch dem artenschutzrechtlichen Ausgleich. Die Umsetzung der Maßnahmen sowie ein begleitendes Monitoring erfolgen durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung. Das Flst.-Nr. 3423 ist in Gemeindebesitz, die Pflege ist über einen Vertrag mit dem Pächter dauerhaft sichergestellt.

Da auch mit diesen Maßnahmen kein vollständiger Ausgleich erreicht werden kann, werden die verbleibenden rund 5.000 Ökopunkte durch den Ankauf von Ökopunkten über die Flächenagentur BW ausgeglichen.

8.18 Herstellen von Verkehrsflächen

Zur Gewährleistung der Herstellung von Verkehrsanlagen werden Duldungspflichten auf privaten Grundstücken festgesetzt.

8.19 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Lärmeinwirkung des Schienenverkehrs, Straßenverkehrs, der bestehenden Tennisanlage und Parkplatz auf die geplante Bebauung abgeschätzt.

Schienenverkehr

Im Plangebiet wird tagsüber ein Beurteilungspegel von weniger als 50 dB(A) erwartet. Das bedeutet, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 [1] für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A)) unterschritten wird. Nachts ist ein Beurteilungspegel im Bereich von ca. 40 bis 47 dB(A) zu erwarten. Der schalltechnische

Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (nachts 45 dB(A)) wird im westlichen Teil des Plangebiets überschritten.

Straßenverkehr

Zur Darstellung der Lärmeinwirkung des Straßenverkehrs wurden Isophonenpläne, die sich auf eine Höhe von 9 m über Gelände beziehen, ausgearbeitet. Im Plangebiet werden tags Beurteilungspegel im Bereich von ca. 48 bis 52 dB(A) erwartet. Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 [1] für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A)) wird im gesamten Plangebiet unterschritten. Nachts ist im Plangebiet ein Beurteilungspegel von ca. 40 bis 43 dB(A) zu erwarten. Der schalltechnische Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (nachts 45 dB(A)) wird im gesamten Plangebiet unterschritten.

Die Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich III bei Wohnnutzungen werden in der Regel mit üblichen Bauteilen (z.B. Standardfenster) erfüllt.

Die Lärmeinwirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs erfordern Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der Abstandsverhältnisse nicht realisierbar, so dass die Anforderungen an den passiven (baulichen) Schallschutz gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – festgesetzt wurde.

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

9.1 Äußere Gestaltung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für Baulichkeiten innerhalb des Plangebietes sowie umweltschützenden Belangen.

Dachgestaltung

In allen Baufeldern werden Flachdächer festgesetzt um eine Begrünung der Dächer und somit die Zurückhaltung von Regenwasser zu gewährleisten. Dadurch wird das positive Kleinklima gefördert.

Des Weiteren kann durch Flachdächer die Verschattung im Gebiet reduziert werden.

Die Festsetzungen zu Dacheindeckung und Dachaufbauten sorgen für einen einheitlichen Gestaltrahmen und dienen vor allem dazu, ein Mindestmaß an Einheit in der Vielfalt der individuellen Architekturvorstellungen für das Plangebiet zu erreichen.

Mit einer Ausnahme sollen die Dachflächen über dem obersten Geschoss nicht als Terrassen genutzt werden, um die Privatsphäre der Nachbarn untereinander zu gewähren. Im Baufeld 4, in dem ein soziales inklusives Wohnprojekt mit Kita realisiert werden soll, kann allein die Nutzung der Dachfläche als Erholungs- und Freiraum erforderlichen Aufenthalt im Freien wohnungsnah gewährleisten. Deshalb ist dort die Terrassennutzung samt Zugänglichkeit über einen Aufzug vorzusehen. Durch Zurücksetzung der Umwehrungen 2,0 m hinter Gebäudeaußenwand ist die Einsehbarkeit der Gärten der unmittelbaren Nachbarschaft verhindert und deren Privatsphäre gewahrt.

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz.

Fassadengestaltung

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Orts- und Landschaftsbild werden lichtreflektierende Materialien, außer Glas und Materialien die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, für Fassaden ausgeschlossen. Hierbei gilt es vor allem starke Blendungseffekte durch Lichtreflexionen gegenüber der Nachbarschaft zu vermeiden.

Auch bei Fassadenverkleidungen sind unbeschichtete Metalle zum Zwecke des Gewässer- und Bodenschutzes ausgeschlossen.

Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen

Die gestalterischen Vorgaben zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen wurden getroffen, um insbesondere den Übergangsbereichen zwischen privatem Grundstück und öffentlichem Raum eine baulich-gestalterische Qualität zu geben.

Die Bauten sollen sich in ihrem Erscheinungsbild nicht zu stark hervorzuheben und sich gestalterisch unterordnen.

Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern

Müllbehälterstandorte können gestalterisch sehr dominierend erscheinen und das Ortsbild bzw. Straßenbild dadurch erheblich prägen, da sie zweckbedingt vorzugsweise im Nahbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden. Die Festsetzung soll Nachteile für das Erscheinungsbild des Straßenraums minimieren bzw. vermeiden helfen.

9.2 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Zur Umsetzung der Gestaltungsvorgaben aus dem städtebaulichen Konzept werden Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen der privaten Grundstücke, der Erschließungsflächen und die Einfriedungen gestellt.

Gestaltung der privaten Grundstücke

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen dienen der Sicherung des städtebaulichen Ziels eines durchgrünten Wohngebiets, insbesondere einer durchgrünten Vorgartenzone, sowie weiterhin der Minimierung der Eingriffswirkung in die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima und Arten/ Biotope.

Gestaltung der Erschließungsflächen

Die Vorgaben dienen der Minimierung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung.

Einfriedungen

Die Festsetzungen der Einfriedungsarten sollen ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden. Es soll ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes innerhalb des Baugebietes gesichert werden. Aus diesem Grund sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum in ihrer Höhe und in ihrem Material begrenzt.

Die Höhenbegrenzung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dient dazu, innerhalb des Plangebietes abschottende und in ihrer Höhenentwicklung zum öffentlichen Raum hin negativ raumbildende und wandartige Einfriedungen zu vermeiden und eine visuelle Durchgrünung innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

Stützmauern

Die Festsetzungen zu Stützmauern dienen der Sicherung von visuell besser einbindbaren Gestaltelementen im Rahmen der Ausführung von Stützmauern und damit auch in das Siedlungsbild. Die Stützmauern fügen sich städtebaulich in das Quartier ein und dominieren dieses nicht. Die Festsetzungen dienen zudem dem angestrebten grünen Gebietscharakter.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Festsetzung, der Höhen der an die Versickerungsmulden angrenzenden Grundstücksflächen, dient der dauerhaften Sicherung der Funktionsfähigkeit der Versickerungsmulden.

9.3 Zahl der notwendigen Stellplätze

Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein KFZ vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von §37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Plangebiets wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden öffentlichen Straßenraumes ausgeschlossen.

9.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und auf mögliche Standorte begrenzt, damit diese im städtebaulichen Gesamtbild untergeordnet bleiben.

Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber den Anwohnern und Nachbarschaft, zu minimieren werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

10. Städtebauliche Kenndaten

Ermittlung der Flächenanteile	Fläche ca. in qm	Anteil in Prozent
Bebauungsplan Plangebiet/Geltungsbereich	40.642	100 %
Wohngebietsflächen	24.130	59,4 %
Erschließungsflächen	13.010	32,0 %
Öffentliche Grünflächen	3.502	8,6 %

11. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Planteils zum Bebauungsplan erläutert.

aufgestellt:
Stuttgart, den 31.01.2022
Wick + Partner