

Stadt Waldenbuch

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„1. ÄNDERUNG MÜHLHALDE / MEHRGENERATIONENQUARTIER“

vom 28.07.2020

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Erfordernis der Planaufstellung

Anlass der Planung

Der Stadtteil Kalkofen, nordöstlich über der Altstadt gelegen, ist der einwohnerstärkste Stadtteil von Waldenbuch. Aufgrund der eingegengten Lage im Aichtal erfolgten die Stadterweiterungen der Nachkriegszeit auf den Hochflächen über dem Aichtal. Die öffentlichen Einrichtungen wie Grund-, Werkreal- und Realschule, Kleinkindhaus, Sporthalle und Hallenbad bilden zusammen mit den Geschäften an der Liebenaustraße wie Supermarkt, Bank, Apotheke und Eiscafé das Zentrum des Stadtteils aus und haben z.T. auch eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Für das Areal zwischen Mozartstraße, Mühlhaldenweg und Pestalozziweg, südlich des öffentlichen Parkplatzes gelegen, sahen die ursprünglichen Planungen ein Bürgerhaus (Gemeinbedarfsfläche) vor. Da der Bedarf hierfür durch andere Einrichtungen in der Stadt abgedeckt werden kann und eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht, soll die Fläche Wohnbauzwecken zugeführt werden. Es ist die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses geplant. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mühlhalde“ (i.K.g. am 08.01.1982) für den Bereich zwischen Mozartstraße, Mühlhaldenweg und Pestalozziweg erforderlich.

Der Gemeinderat hat daher am 25.09.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Mühlhalde 1. Änderung“ – Mehrgenerationenquartier zusammen mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

Ziele und Zwecke der Planung

In einer Machbarkeitsstudie wurden die städtebaulichen Zielsetzungen für die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses entwickelt und geprüft. Ziel ist es über die Betrachtung als „Mehrgenerationenhaus“ hinweg, ein „Mehrgenerationenquartier“ zu entwickeln, welches einen Mehrwert für die Bewohner im Quartier und darüber hinaus hat. Es soll eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen (Mietwohnungen, Wohngemeinschaften, Betreutes Wohnen) entstehen, die generationenübergreifend für alle Kreise der Gesellschaft (Familien, Singles, Senioren, Paare) ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot darstellt. Das Angebot soll durch eine Tagespflegeeinrichtung sowie durch gemeinwesenorientierte Angebote z.B. in Form einer Begegnungsstätte mit Gastronomie/Gewerbe und Gemeinschaftsräumen ergänzt werden.

Es soll eine überzeugende städtebauliche Gestaltsprache entwickelt werden, die als Vermittler zwischen den großflächigen öffentlichen Einrichtungen, dem Geschosswohnungsbau und der eher kleinteiligen Wohnbebauung fungiert. Auf eine hohe Freiraumqualität wird besonderer Wert gelegt, da die wohnortnahen Freibereiche insbesondere für Kinder und Senioren wichtige Aufenthaltsmöglichkeiten und Treffpunkte sind. Daher sollen die Freibereiche weitestgehend autofrei gehalten werden, indem die Stellplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden. Neben den Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner ist auch denkbar, dass ein Teil der Freiflächen bei temporären Veranstaltungen wie dem Wochenmarkt mit einbezogen wird und damit das Quartier zu einem Bestandteil des öffentlichen Zentrums von Kalkofen wird.

Auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs hat die Stadt Waldenbuch ein Investoren- und Architektenauswahlverfahren für das Mehrgenerationen-Haus Kalkofen

ausgelobt. Der Bebauungsplanentwurf wird der Konzeption des Wettbewerbgewinners entsprechend angepasst.

Die Plangebietsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Waldenbuch. So besteht die Möglichkeit, die Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften großzügiger zu fassen und detaillierte Regelungen, auch über die Sozialkomponente des Wohnungsbaus und gestalterische Aspekte, im Kaufvertrag mit dem zukünftigen Investor zu vereinbaren.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

2.1.1 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Kalkofen und ist über die Mozartstraße, den Mühlhaldenweg und den Pestalozziweg bereits voll erschlossen. Das Areal ist eingebunden in die bestehende bauliche Struktur aus Wohngebäuden und öffentlichen Einrichtungen. Nördlich befindet sich ein Parkplatz. Die im Süden bestehende Flüchtlingsunterkunft wird nicht mehr genutzt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mühlhalde“ (i.K.g. am 08.01.1982) ist eine Überbauung mit einem Bürgerhaus vorgesehen. Durch die Planung soll innerörtlicher Wohnraum geschaffen werden, indem die minder genutzte Fläche aktiviert wird. Somit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und die inhaltliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist gegeben.

2.1.2 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt ...

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls) (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan hat eine Größe von insgesamt ca. 5.025 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit innerhalb der Größenordnung für die das beschleunigte Verfahren, ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB, gewählt werden kann.

2.1.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich entsprechende Schutzgebiete in ausreichender Entfernung zum Plangebiet befinden. Auch liegt das Plangebiet nicht im Umfeld von sogenannten „Störfallbetrieben“.

➔ **Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.**

2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

2.2.1 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Im vorliegenden Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Bei der Wahlmöglichkeit für die förmliche Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,

- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB,
- vom Monitoring nach § 4c BauGB.

2.2.2 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des FNP)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.2.3 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1; weniger als 20.000 m² Grundfläche), wie im vorliegenden Fall, gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan 2030

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Waldenbuch Steinenbronn, Feststellungsbeschluss durch die Verbandsversammlung am 27.06.2019, genehmigt am 21.11.2019, ist das Plangebiet vorwiegend als Gemeinbedarfsfläche und zu einem geringen Teil als Gemeinbedarfsfläche „ruhender Verkehr“ dargestellt. Mit der geplanten Wohnnutzung ist die Entwicklung des Plangebiets aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben. Da es sich bei vorliegendem Verfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

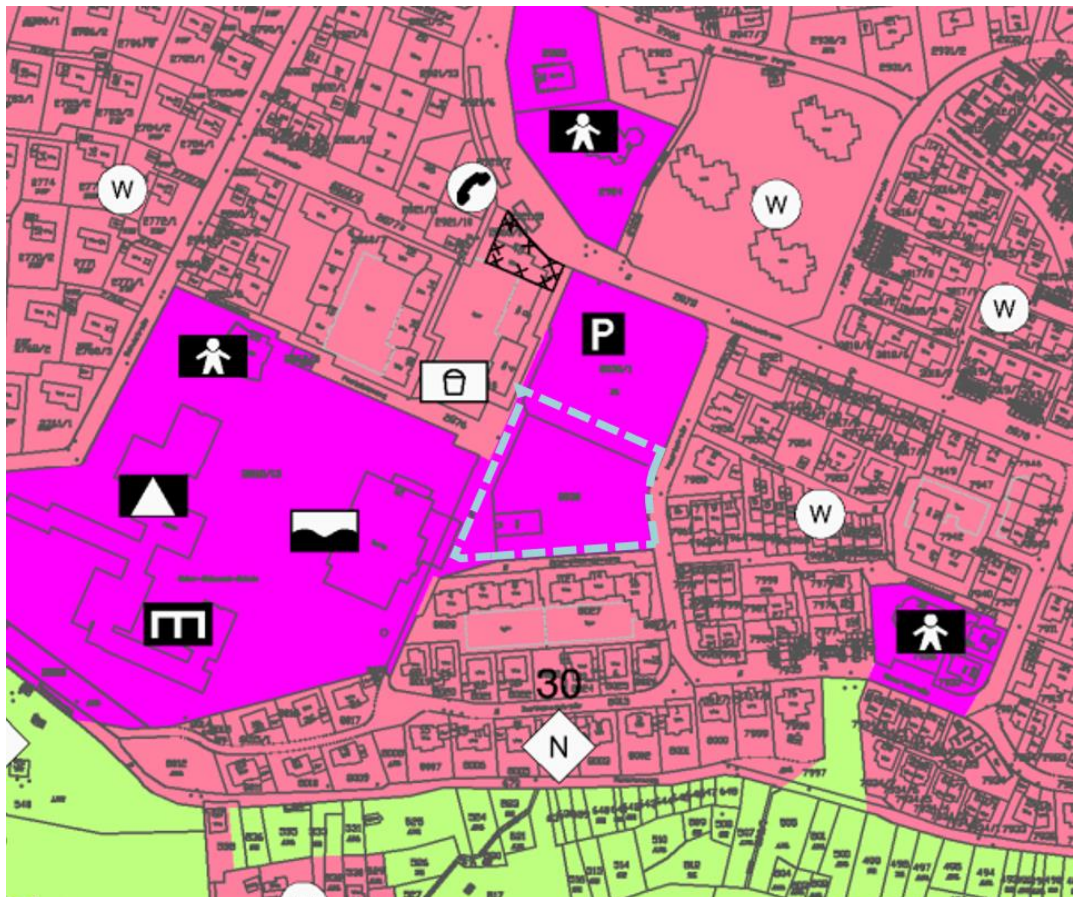


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2030, Lage Plangebiet in hellblau

3.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Mühlhalde“ (i.K.g. am 08.01.1982), der für den überwiegenden Teil des Plangebiets eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“ und im nördlichen Bereich einen „Parkplatz“ festsetzt. Für die weiteren, angrenzenden Bereiche sieht

der Bebauungsplan eine allgemeine bzw. reine Wohngebietsnutzung vor. Nordwestlich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Öffentliches Zentrum“ (i.K.g. am 21.01.1972) an das Plangebiet, der die planungsrechtliche Grundlage für das dort bestehende öffentliche Zentrum (Schule, Hallenbad) und die angrenzende Wohnbebauung bildet.

Mit der vorliegenden 1. Änderung wird der Bebauungsplan „Mühlhalde“ im maßgeblichen Geltungsbereich geändert.

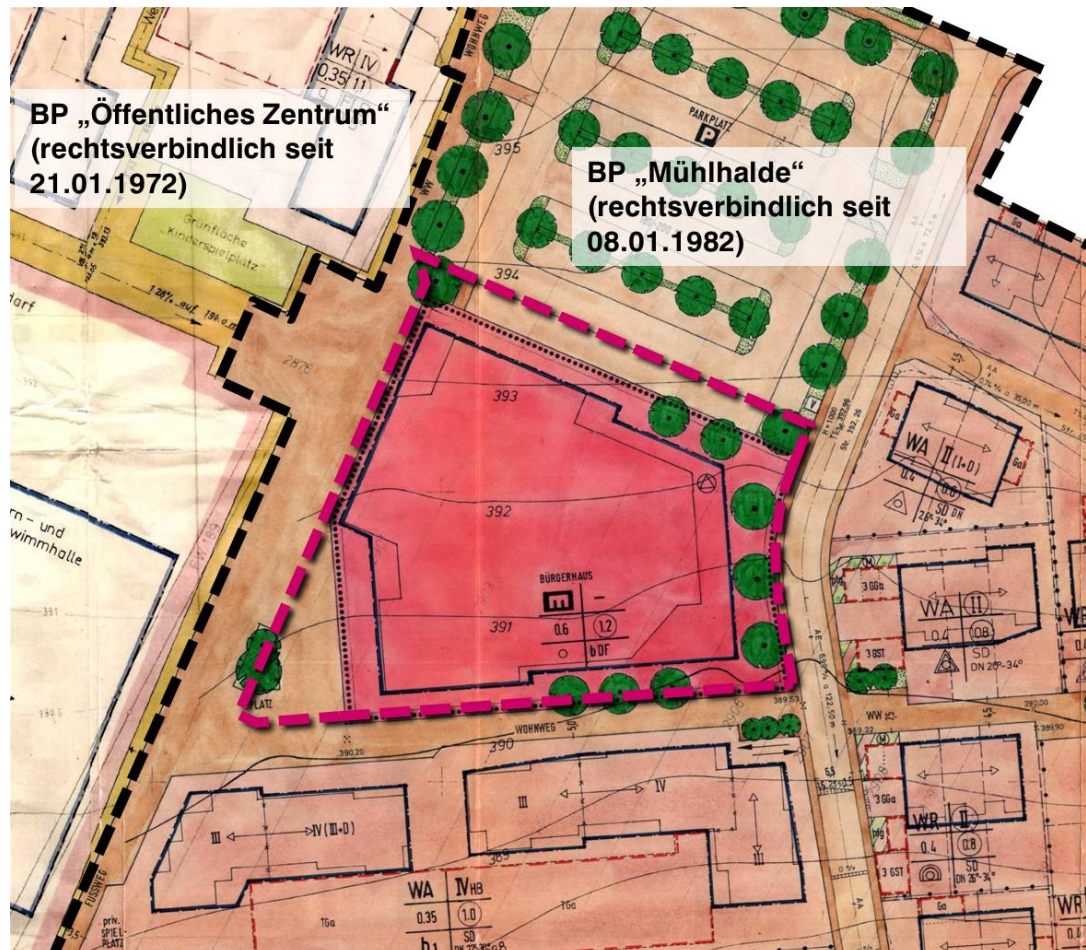


Abbildung 2: Übersicht angrenzende und bestehende rechtsverbindliche Bebauungspläne, Lage Plangebiet in **magenta**

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Stadt Waldenbuch gehört verwaltungsräumlich zum Landkreis Böblingen und liegt im Aichtal, wobei sich das Gemeindegebiet zum Teil auf der Hochfläche des Nördlichen Schönbuchs erstreckt. Naturräumlich gehört die Stadt zur übergreifenden Einheit von Schönbuch und Glemswald. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist ca. 25 km und die Oberzentren Böblingen sowie Sindelfingen sind ca. 15 km ent-

fernt. Zu Waldenbuch zählen neben der Kernstadt die Stadtteile Glashütte, Hasenhof, Kalkofen und Liebenau.

Verkehrstechnisch ist die Stadt sehr gut sowohl an das örtliche, als auch überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über mehrere Landesstraßen (L 1185, L 1209, L 1208) erreicht man in geringen Fahrtzeiten die B 27, A 8 und A 81. Der Flughafen Stuttgart und das Messezentrum sowie der künftige Filder-Bahnhof sind mit dem Airport-Sprinter gut erreichbar. Zum S-Bahnhof Leinfelden-Echterdingen bestehen kurze Busverbindungen.

Das Plangebiet selbst liegt im Stadtteil Kalkofen nordöstlich über der Altstadt und ist über die Liebenaustraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

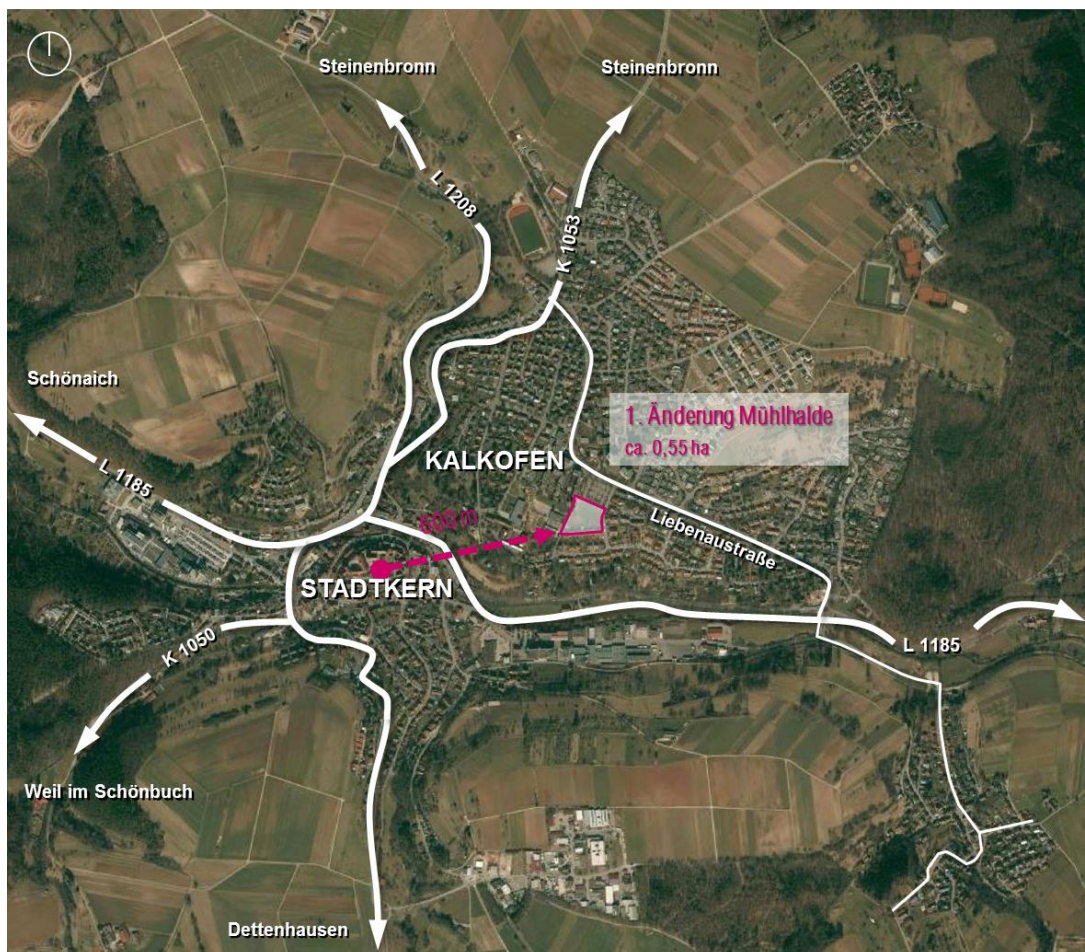


Abbildung 3: Lage im Siedlungsraum

4.2 Topographie

Das Plangebiet ist leicht nach Süden/Südosten geneigt. Es fällt von Nordwesten bei einer Höhe von 394 m ü. NN nach Südosten auf eine Höhe von rund 390 m ü. NN hin ab. Auf einer Länge von rund 85 m bedeutet dies ein Gefälle von knapp 5 %.

4.3 Bestehende Nutzungen

Die Fläche ist durch die Mozartstraße, den Mühlhaldenweg und den Pestalozziweg bereits voll erschlossen. Derzeit befindet sich im südlichen Bereich des Areals eine temporäre Flüchtlingsunterkunft, die als solche jedoch nicht mehr genutzt

wird. Im Norden wird ein Teil des bestehenden Hallenbad-Parkplatzes mit überplant. Die Freibereiche werden als Wiesenflächen genutzt. Entlang der Straßen sind Einzelbäume als Straßenbegleitgrün vorhanden.

Die östlich und südlich angrenzende Wohnbebauung wird durch Doppelhäuser, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten in unterschiedlicher Geschossigkeit (ein bis vier Vollgeschosse) geprägt. Als vorherrschende Dachform ist das Satteldach vorzufinden. Im Westen schließen öffentliche Einrichtungen (Hallenbad, Sporthalle, Schule) als großformatige Sonderbausteine an. Darauf folgen nach Norden winkelförmig angeordnete, bis zu fünf Geschossen hohe Mehrfamilienhäuser und im Bereich des öffentlichen Zentrums Wohngebäude mit Geschäftsnutzungen in den Erdgeschosszonen. Die Bebauung nördlich der Liebenaustraße wird durch Punkthäuser / Hochhäuser mit bis zu neun Geschossen bestimmt. Der bestehende Hallenbad-Parkplatz dient teils als öffentlicher Parkplatz und ist teilweise privaten Grundstücken zugeordnet. Die Bushaltestelle „Hallenbad“ liegt an der Liebenaustraße in rund 100 m Entfernung.



Abbildung 4: Bestehende Nutzungen

4.4 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,5 ha

Das Flurstück Nr. 8030 liegt vollständig innerhalb der Abgrenzung. Die Flurstücke Nr. 8030/1 und 2876 liegen nur teilweise innerhalb der Abgrenzung.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Machbarkeitsstudie

5.1.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Die ursprünglichen Planungen sahen für das Plangebiet die Bebauung mit einem Bürgerhaus vor. Das Baufeld liegt an der Schnittstelle zwischen den großflächigen öffentlichen Einrichtungen wie Hallenbad und Schule westlich angrenzend, der eher großteiligen Zeilen- und Solitärbebauung im Bereich der Liebenaustraße und der kleinteiligeren Wohnbebauung entlang der Mozartstraße. In diesem Spannungsfeld soll durch eine überzeugende städtebauliche Gestaltsprache ein generationenübergreifendes Quartier für alle Kreise der Gesellschaft (Familien, Singles, Senioren, Paare) entwickelt werden. Insbesondere besteht in Waldenbuch der Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum für Senioren. Das Umfeld des Areals mit kurzen Wegen zur Schule, zu Kinderbetreuungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sowie zur Bushaltestelle „Hallenbad“ bietet eine besondere Standortqualität für eine erfolgreiche generationengerechte Quartiersentwicklung.

Für das Areal wurde von der ARP Architekten Partnerschaft aus Stuttgart eine Planungskonzeption entwickelt, die beim Ideenwettbewerb „Quartier 2020“ des Ministeriums für Soziales und Integration Baden-Württemberg im Jahr 2017 ausgezeichnet wurde. Diese Konzeption / Machbarkeitsstudie bildet nun die Grundlage für das Änderungsverfahren des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mühlhalde“. Die Konzeption wurde im Juli 2017 in einer Bürgerversammlung vorgestellt. in der Fragen und Anregungen zur Planung hervorgebracht werden konnten.

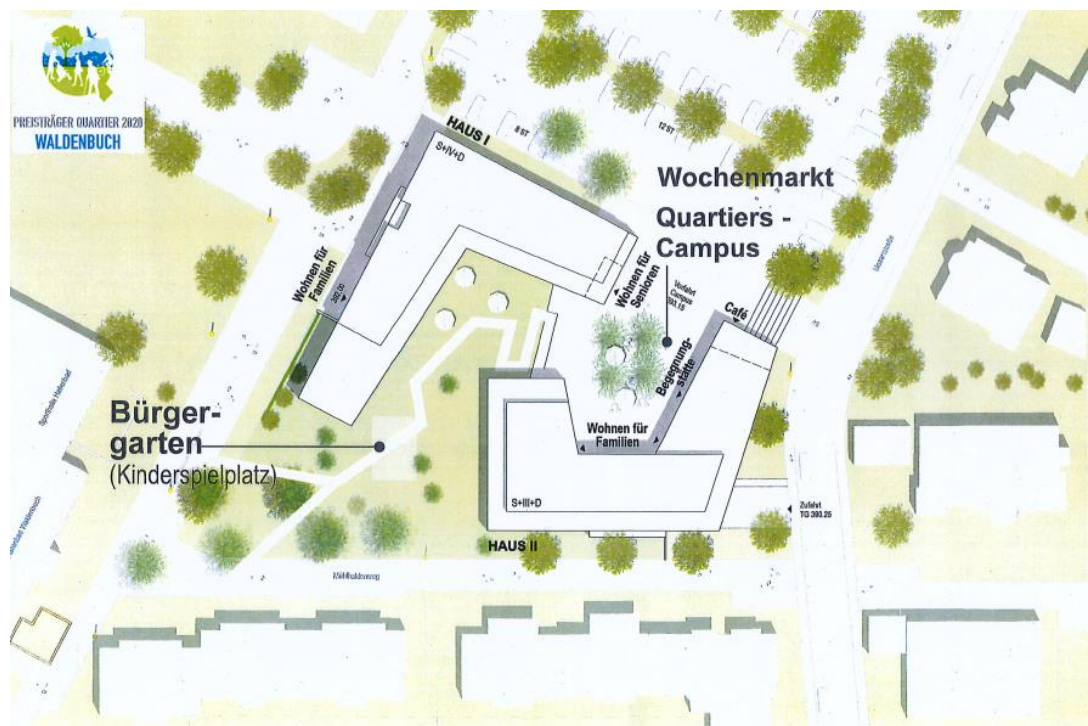


Abbildung 5: Mehrgenerationen-Haus Kalkofen, Nutzungskonzept, Lageplan, Stand 30.01.2018, Machbarkeitsstudie ARP Architekten Partnerschaft Stuttgart

5.1.2 Bebauungs- / Nutzungskonzept

Das Konzept sieht zwei voneinander unabhängige Baukörper vor, die winkelförmig die nordwestliche und südöstliche Grundstücksecke besetzen. Durch diese Anordnung werden die Ränder des Quartiers räumlich definiert und zum Inneren entsteht eine Hofsituation. Durch das Abknicken des südlichen Gebäudes zum Hof wird eine differenzierte Raumabfolge gebildet und die verschiedenen geplanten Freiraumfunktionen werden dadurch räumlich unterstützt.

Den Gebäuden ist jeweils ein Nutzungsschwerpunkt zugeordnet. Im Gebäude „Wohnen für Familien“ sind bedarfsgerechte Wohnungen in unterschiedlicher Größe, von der 2-Zimmer- bis zur 5-Zimmer-Wohnung, sowohl zur Miete als auch als Eigentumswohnungen geplant. Insgesamt bietet dieser Komplex Raum für ca. 30 bis 35 Familienwohnungen. Das Nutzungskonzept für das Gebäude „Wohnen mit Betreuung“ sieht eine Tagespflegeeinrichtung für rund 15 Gäste, eine Senioren-Wohngemeinschaft mit ca. 12 Appartements und ca. 35 Seniorenwohnungen mit 1,5-Zimmer bis 3-Zimmerwohnungen vor. Zudem ist eine Begegnungsstätte z.B. in Form eines Cafés geplant, die für Nachbarschaftsveranstaltungen genutzt werden kann oder in der auch ein Mittagstisch angeboten werden kann.

Die beiden Baukörper sind über das gemeinsame Untergeschoss (Tiefgarage) miteinander verbunden. Das darauffolgende Gartengeschoss tritt aufgrund des nach Süden abfallenden Geländes (Höhenunterschied von ca. 3,5 m) teilweise als Sockelgeschoss in Erscheinung. Der nördliche Baukörper ist viergeschossig, der südliche Baukörper dreigeschossig mit jeweils einem zusätzlichen fünften bzw. vierten Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss geplant. Die Gebäudehöhen nehmen die Geschossigkeit der westlich und südlich angrenzenden Bebauung auf. Dabei wird auf einen städtebaulich angemessenen Übergang zur östlich angrenzenden zweigeschossigen Wohnbebauung geachtet.

5.1.3 Freiraum- / Verkehrskonzept

Der überwiegende Anteil der Stellplätze soll in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Planungskonzeption sieht die Zufahrt zur Tiefgarage an der südöstlichen Grundstücksecke von der Mozartstraße aus vor, wodurch ein geringerer Höhenunterschied mit der Abfahrtsrampe überwunden werden muss. Des Weiteren wird ein Teil des Hallenbad-Parkplatzes zu privaten Stellplätzen für das Quartier umgenutzt. Das Quartiersinnere kann so autofrei gehalten werden. Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs wird ein von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (1 St je WE) differenzierter Stellplatzschlüssel angewandt. In der Praxis haben sich bei vergleichbaren Wohnprojekten unterschiedliche Bedarfe je nach Wohnform gezeigt. Bei den Familienwohnungen wird von einem erhöhten Bedarf (1,5 St je WE) und bei den Seniorenwohnungen von einem geringeren Bedarf (0,5 St je WE) ausgegangen. Insgesamt sind rund 60 bis 70 Stellplätze geplant.

Die Freibereiche sollen einem gemeinschaftlichen Quartiersleben dienen. Da das direkte Wohnumfeld insbesondere für Kinder und Senioren eine hohe Bedeutung hat, werden daran hohe funktionale sowie gestalterische Anforderungen gestellt. Durch die Gebäudeanordnung entsteht eine Raumabfolge von der Mozartstraße aus über den eher belebteren, urban gestalteten Quartiersplatz hin zum Bürgergarten mit Kinderspielplatz. Die Freibereiche dienen als Treffpunkte und Aufenthaltsmöglichkeiten. Vom Quartiersplatz aus sind die Hauseingänge des südlichen Gebäudes sowie der Zugang zur Begegnungsstätte / zum Café geplant. Der Platz kann auch bei Veranstaltungen wie dem Wochenmarkt mit einbezogen werden. Die Hauseingänge des nördlichen Gebäudes sind von Norden bzw. vom

Pestalozziweg aus vorgesehen, sodass hier die Wohnräume zum Innenhof ausgerichtet sind. Innerhalb der Gartenbereiche ist eine Zonierung in private und halböffentliche Flächen angedacht. Den Wohnungen werden private Gärten zugeordnet, darauf folgen halböffentliche Zonen, innerhalb deren auch Spielmöglichkeiten vorgesehen sind. Durch Wege und Rampen ist eine barrierefreie Durchquerung des Quartiers möglich.

5.2 Investoren- und Architektenauswahlverfahren

Die Stadt Waldenbuch hat im Mai 2019 ein Investoren- und Architektenauswahlverfahren für das Mehrgenerationen-Haus Kalkofen ausgelobt. Grundlage für die Konzeption war unter anderem der Bebauungsplanentwurf „1. Änderung Mühlhalde/ Mehrgenerationenquartier“ vom 22.01.2019 – ergänzt am 23.01.2019. Die Schweizer Immo Projekt GmbH (Gerlingen) mit Dipl.-Ing. Hansjörk Schneck Freier Architekt GmbH (Leonberg) und Stiftung Innovation & Pflege (Sindelfingen) hat den Zuschlag zur Realisierung des Gesamtprojektes erhalten.

Nachfolgend sind Auszüge aus den eingereichten Unterlagen der Bewerbergemeinschaft Schweizer Immo Projekt GmbH, Architekt Hansjörk Schneck Freier Architekt GmbH und Stiftung Innovation & Pflege sowie dem Bericht der Vorprüfung vom 25.09.2019 der KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH aus Stuttgart aufgeführt.

5.2.1 Städtebau und Architektur

Spannende Außenräume werden durch die städtebauliche Anordnung von Haus 1 als L-förmiges und Haus 2 als U-förmiges Gebäude erzeugt und diese im neu entstehenden Quartier Kalkofen in Waldenbuch im Gesamtkontext des „Neuen Wohnens“ mit betreutem, sozialem und Familienwohnen mit Nutzungseinheiten für Tagespflege, ärztliche Versorgung, Bäckerei-Café und Diakoniestützpunkt im Ganzen erlebbar gemacht. Der Gesamtkomplex lebt, mit seinen sich bildenden Platzsituationen, im barrierefreien Zueinander, der unterschiedlichen Nutzungseinheiten.

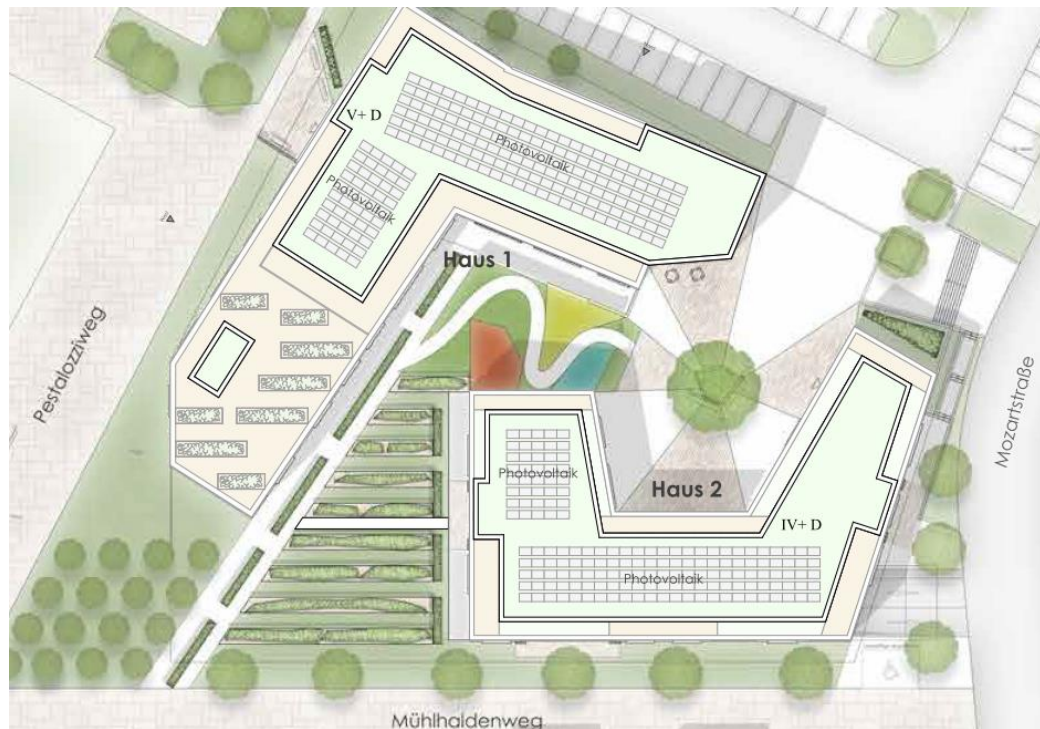


Abbildung 6: Lageplan, Quelle: Dipl.-Ing. Hansjörk Schneck Freier Architekt GmbH (Leonberg), Stand 13.01.2020

Einladend definiert sich der Marktplatz als Eingangstor mit zwei prägnanten Gebäudeenden in deutlicher Sprache zur Erschließungsebene von Norden mit einem Quartiersbaum als Mittelpunkt, der im Untergeschoss des Gebäudes ausgespart, genügend Raum für Leben und Wurzeln erhält. Hier sind durch Gebäudevorsprünge Außensitzplätze zur Kommunikation angeordnet, die ein lebendiges Miteinander von betreutem Wohnen in Haus 1 und Familienwohnen in Haus 2 fördern.

Die Gebäudestrukturen in moderner, klarer und lebendiger Architektursprache weisen über quadratische und rechteckige Öffnungen eine gradlinige Architektur vor, mit definierten, achsbezogenen Gebäudeenden und Zuordnungen.

Die Gebäude werden als moderne Flachdachgebäude mit Foliendach und extensiver Begrünung hergestellt. Die Fassade wird im Wärmedämmverbundsystem als verputzte Fassade ausgeführt. Klinkervorsatzmauerwerk, welches sich auch in den Zuwegen zu den Gebäuden wiederfindet, rundet das Fassadenkonzept ab. Hochdämmende, witterungsbeständige Holz-Alufenster gestalten Innen- und Außenraum der Fassade mit. Sitzgelegenheiten als Betonquader definieren die Außenräume und laden überall zum Verweilen ein.

5.2.2 Nutzungskonzept

Die vorgeschlagene Nutzungskonzeption für Haus 1 schlägt unterschiedliche Formen des Wohnens vor:

- Betreutes Wohnen,
- Betreutes Wohnen plus,
- Wohngemeinschaften.

Im Erdgeschoss werden zusätzlich eine Cafeteria, ein Fitnessraum im Gartengeschoss und eine Bibliothek (Lesezimmer) vorgeschlagen. Die Geometrie des Erdgeschosses erlaubt ebenfalls eine andere flexible Aufteilung (Zusammenlegen der Bibliothek und des Cafés). Insgesamt sollen 40 Wohneinheiten entstehen.

In Haus 2 sollen 23 Wohnungen mit unterschiedlichen Größen angeboten werden und im Gartengeschoss die Tagesbetreuung. Im Erdgeschoss werden verschiedene Nutzungen vorgesehen, wie z.B. eine Bäckerei mit Café, ein Pflegestützpunkt und eine multifunktionale Raumeinheit.

Sozialwohnungen sollen in beiden Häusern angeboten werden.

5.2.3 Erschließung

Haus 1 erschließt sich zum südlichen Garten orientiert über den Empfang des betreuten Wohnens mit Cafeteria und "guter Stube", Veranstaltungsbereich sowie Bibliothek, zur „Wohngemeinschaft 1“ im Erdgeschoss.

Über insgesamt drei Treppenhäuser mit rollstuhlgerechten Aufzügen, die auch für Krankentransporte geeignet sind, werden die Wohnungen erschlossen.

Haus 2 wird wahlweise über die nach Osten oder Westen ausgerichteten Treppenhäuser erschlossen. Im Erdgeschoss befinden sich das Bäckerei-Café, der mögliche Diakoniestützpunkt und die Räume für z.B. eine Arztpraxis (multifunktionale Raumeinheit).

Die Tagespflege im Gartengeschoss erreicht man ebenerdig über den Zugang von der Mozartstrasse inkl. Anfahrt oder ebenfalls ebenerdig in direkter Nachbarschaft der Bürger-Gärten.

In der von der Mozartstrasse aus erschlossenen Tiefgarage befinden sich darüber hinaus die Wasch- und Trockenräume für die Wohnungen im Haus 2.

Technische Räume und Anschlussräume befinden sich – der Mozartstrasse zugewandt – auf der Gartengeschossebene. Hier befindet sich auch die Mehrzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze.

Ein öffentliches WC ist im Eingangsbereich von Haus 2 (im Gartengeschoss) geplant und von der Mozartstrasse aus erreichbar.

5.2.4 Grünkonzept

Der Zugang von Norden her führt auf die Zentrale Mitte (1) mit steinernem Platz und Solitärbaum. Durch eine Öffnung bis ins Gartengeschoss bekommt die Platane den nötigen Wurzelraum. Die Flächen entwässern sternförmig zum Baum hin. Sitzbänke laden zum Verweilen ein.

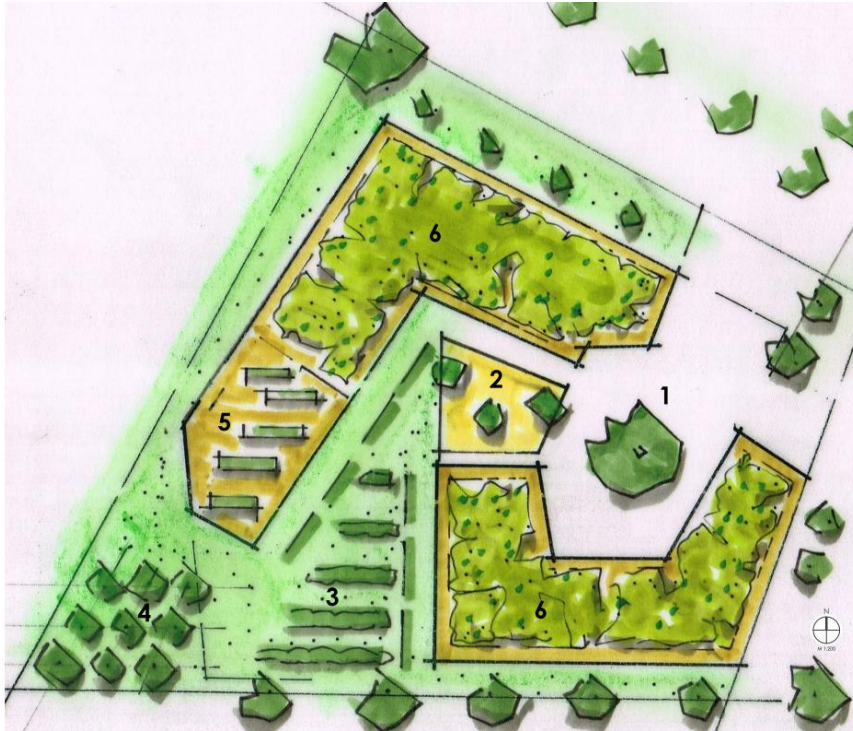


Abbildung 7: Grünkonzeption, Quelle: Dipl.-Ing. Hansjörk Schneck Freier Architekt GmbH (Leonberg), Stand 13.01.2020

Vom Zentralen Platz führt ein rampenartiger Serpentinweg in den südlichen Gartenteil. Links und rechts entstehen kleine Terrassierungen für Spielplatzeinrichtungen wie Schaukel, Sandelplatz, Wiesenhang mit Holzklettereinheiten, Rutsche, große Sandkuhle und die Biberburg aus Robinienstämmen. Der Bereich bildet die Nahtstelle zwischen Grün und Platz (2).

Zwischen den 2 Neubauten, die sich nach Süden öffnen, entstehen Gartenanlagen mit Wiesen, landschaftlichen Heckenstrukturen und einfacher Parzellierung (3). Geschnittene Heckenelemente, parallel zu den Neubauten, trennen die Fußgänger von den privaten Vorflächen. Der durchgängige Weg führt über den Platz, zwischen dem Spielplatz hindurch entlang der Gärten bis zum Trapezwäldchen im Südwesten.

Der schattenspendende Eichenhain (4) steht auf einer wassergebundenen Decke. Bänke laden zum Verweilen ein. Gleichzeitig kann die Fläche zum Boulespielen und Treffen genutzt werden. Einzelne Calisthenics-Geräte sollen die Bewohner animieren sich sportlich zu betätigen.

Hochbeete aus Stahl im 3.OG runden das gärtnerische Angebot für die Bewohner ab (Urban Gardening) (5).

Beide Neubauten haben eine 12 cm starke Dachbegrünung (6). Diese Flächen halten durch den klassischen Aufbau bereits bis zu 50% des Regenwassers zurück. Die 2. Ebene der Retention ist der Bereich der Tiefgaragenfläche. Durch den Einsatz einer 10-15 cm starken Lavaschicht unter weiteren Teilen der Grünbereiche entsteht eine Flächenrigole. Der Abschluss bildet die Arbeitsraumrigole, die das restliche Wasser gezielt versickern lässt. Alle 3 Rigolenbereiche sind miteinander verbunden.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Mozartstraße, welche an die Liebenaustraße anbindet an das örtliche Verkehrsnetz angebunden und damit voll erschlossen. Der Mühlhaldenweg übernimmt nur eine untergeordnete Erschließungsfunktion. Über den Pestalozziweg ist eine direkte fußläufige Erreichbarkeit zu den öffentlichen Einrichtungen und den Geschäften und Läden an der Liebenaustraße gegeben. Zur Innenstadt besteht eine fußläufige Verbindung über den Panoramaweg und die Lange Steige.

Über die Bushaltestelle „Hallenbad“, die sich rund 100 m entfernt vom Plangebiet befindet, ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet.

6.2 Ver- und Entsorgung

In den bestehenden Straßen sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, Kanalisation) vorhanden.

Die Entwässerung des Gesamtgebietes erfolgt über das bestehende Mischsystem. Innerhalb des Plangebietes ist vorgesehen, das Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen auf dem/den einzelnen Grundstück(en) über Rückhalteeinrichtungen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden o.ä.) gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen. Durch die Dachbegrünung der Flachdächer und die Gestaltung der Oberflächenbefestigungen von Zugängen, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, wird die Voraussetzung geschaffen, möglichst viel Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten.

7 Gutachten / Untersuchungen

7.1 Habitatpotenzialanalyse

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Relevanz wurde von der Stadt Waldenbuch eine Artenschutzprüfung (Habitatpotenzialanalyse) beauftragt, da bei dem geplanten Vorhaben eine Beeinträchtigung europarechtlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) nicht ausgeschlossen werden kann. Die Habitatpotenzialanalyse dient dazu, anhand der vorhandenen Habitatstrukturen, ein potenzielles Vorkommen der relevanten Arten bzw. Artengruppen abzu prüfen und den Untersuchungsumfang für eine ggf. notwendige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu ermitteln. Die Untersuchung „Stadt Waldenbuch, Mehrgenerationenhaus Kalkofen, Habitatpotenzialanalyse, Prof. Dr. Christian Küpfer – StadtLandFluss, Nürtingen, 26.09.2018“ kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis (Auszug S. 17):

„Die Stadt Waldenbuch plant, auf einer bestehenden Grünanlage im Bereich des Mühlhaldenwegs ein Mehrgenerationenhaus zu errichten. Zur Bebauung ist ein intensiv gemähter Zierrasen vorgesehen. Um eine Zufahrt zur Fläche zu erreichen,

müssen vermutlich Einzelgehölze und/oder eine geschnittene Hainbuchenhecke gerodet werden.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Habitatstrukturen ergibt die Artenschutzrechtliche Betrachtung, dass eine erhebliche Beeinträchtigung europarechtlich geschützter Arten durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten ist. Voraussetzung ist die Durchführung folgender Vermeidungsmaßnahmen:

- Zur Vermeidung der Schädigung und Störung von Vogelarten ist die Baufeldfreimachung außerhalb der sensiblen Vogelbrutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

Dadurch können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und die Europäischen Vogelarten, auch ohne weitere tierökologische Untersuchungen, ausgeschlossen werden.

Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist nicht erforderlich.“

[Stadt Waldenbuch, Mehrgenerationenhaus Kalkofen, Habitatpotenzialanalyse, Prof. Dr. Christian Küpfer – StadtLandFluss, Nürtingen, 26.09.2018]

Die Vermeidungsmaßnahme wird als textliche Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt.

7.2 Baugrundgutachten

Zur direkten Erkundung der Untergrundverhältnisse wurde das Büro Prof. Dr.-Ing. E. Vees und Partner Baugrundinstitut GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik, Leinfelden-Echterdingen beauftragt, die Untergrund- und Grundwasserverhältnisse am geplanten Standort zu erkunden und ein Baugrund- und Gründungsgutachten zu erstellen. Auf das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Gutachten wird verwiesen: „Geotechnischer Bericht für den Neubau des Mehrgenerationenhauses „Kalkofen“ an der Mozartstraße in Waldenbuch, Az 19057, Prof. Dr.-Ing. E. Vees und Partner, Baugrundinstitut GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik, Leinfelden-Echterdingen, 29.11.2019“.

Die Untersuchung gibt folgende Hinweise zur Planung und Bauausführung:

(Auszug S. 20)

„6.1 Baugrube, Aushub und Böschungen/ Verbau

(...) Bei der Planung und Ausführung der Baugrube sind die folgenden Hinweise zu beachten:

- *Der Oberboden ist abzuschleppen, geschützt zwischenzulagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.*
- *Beim Aushub der Baugrube sind neben sandig-bindigen Böden in größerem Umfang auch felsartig feste Schichten zu lösen (Tonsteine und Sandsteine des mäßig verwitterten Stubensandsteins). Unterhalb von etwa 1,5 m bis 3,0 m Tiefe unter Gelände ist daher voraussichtlich der Einsatz eines Baggermeißels notwendig; auch für die Herstellung der kleinräumigen Fundamentgräben/-gruben ist ein Meißeleinsatz erforderlich. Ein maßhaltiger Aushub ist an diesen Stellen jedoch nicht gewährleistet, so dass hier eventuell Mehraushub anfällt. Jedoch ist grundsätzlich auf einen schichtparallelen Aushub zu achten.*

- *Im Hinblick auf die Wiederverwertung / Deponierung und abfalltechnische Bewertung des anfallenden Aushubs verweisen wir auf Abschnitt 6.5.*
- *Zur Vermeidung von Auflockerungen des Untergrundes ist die Baugrubensohle vorsichtig mit einem Baggerlöffel mit unbezahnter Schneide zu profilieren. Auf ein schichtparalleles Lösen ist in der Sohle zu achten, um geologischen Mehr-aushub weitgehend zu vermeiden.*
- *Das in den Baugruben anfallende Wasser (Niederschlagswasser, Sickerwasser) ist mittels Abzugsgräben und Dränleitungen zu Pumpensäumpfen zu leiten (offene Wasserhaltung) und sachgemäß unter Beachtung der Einleiterrichtwerte abzuleiten.*
- *Bei der Aufstellung von Kränen an der Böschungskrone darf die Standsicherheit der Baugrubenböschungen nicht gefährdet werden. (...)“*

„6.8 Wasserrechtliche Gesichtspunkte

Maßnahmen und Bauarbeiten, die mehr als 10 m unter Gelände oder in grundwasserführende Schichten reichen oder mit dem Grundwasser in Zusammenhang stehen, bedürfen der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde (hier: Landratsamt Böblingen). Im vorliegenden Fall ist die ggf. notwendige Herstellung eines Baugrubenverbaus je nach Bohrtiefe wasserrechtlich genehmigungspflichtig (vgl. Abschnitt 6.1).

Wir empfehlen, die Maßnahmen frühzeitig mit der Behörde abzustimmen und dabei Art und Umfang des Verfahrens sowie die vorzulegenden Antragsunterlagen zu klären. Wir sind gerne bereit, den wasserrechtlichen Antrag auszuarbeiten und im Namen der Bauherrschaft einzureichen.

Für die durchgeführten Erkundungsbohrungen (vgl. Abschnitt 3) haben wir gemäß § 43 Wassergesetz Baden-Württemberg bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt. Die Arbeiten wurden unter Beachtung der Auflagen in der wasserrechtlichen Entscheidung vom 18.03.2019 ausgeführt. Entsprechend der Auflagen in der genannten Entscheidung haben wir die Ergebnisse der Baugrunderkundung an die Untere Wasserbehörde übersandt. Zusätzlich wurden die Bohrungen dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg angezeigt und die Ergebnisse übermittelt.

6.9 Kampfmittel im Untergrund

Im Vorfeld der Baugrunduntersuchungen wurde eine Luftbildauswertung auf etwaige Kampfmittel für das Baufeld veranlasst (vgl. Anlage 6). Nach dem Ergebnis der Luftbildauswertung sind keine weiteren Maßnahmen im Hinblick auf Kampfmittel erforderlich.

6.10 Oberflächennahe Geothermie

Der Untergrund am Standort ist aufgrund seiner Wärmeleitfähigkeit prinzipiell gut geeignet, die Heizung und Kühlung des geplanten Neubaus über eine Geothermie-Anlage zu realisieren. Besondere bohr- oder ausbautechnische Schwierigkeiten

(Sulfatgesteine, Karsthohlräume, starke Grundwasserzutritte, etc.) sind hier bis in etwa 50 m unter Gelände nicht zu erwarten; aus wasserwirtschaftlicher oder bergrechtlicher Sicht ist eine Geothermie-Anlage hier voraussichtlich genehmigungsfähig.

Falls die Herstellung einer Geothermie-Anlage mittels Erdwärmesonden in Betracht gezogen werden soll, sind wir gerne bereit, weitere Details zu erläutern.

[Geotechnischer Bericht für den Neubau des Mehrgenerationenhauses „Kalkofen“ an der Mozartstraße in Waldenbuch, Az 19057, Prof. Dr.-Ing. E. Veas und Partner, Baugrundinstitut GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik, Leinfelden-Echterdingen, 29.11.2019]

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Aktivierung einer minder genutzten Fläche und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Die Fläche war bereits für eine Bebauung vorgesehen und wird jetzt aufgrund einer veränderten Nachfragesituation überplant. Die Innenentwicklung wird durch das Änderungsverfahren gefördert und damit wird verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden. Daher ist die Planung einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und durch die Planung kann in zentraler Lage Wohnraum geschaffen werden.

Es werden ökologische Festsetzungen getroffen, die den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima zu Gute kommen wie:

- die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungswege,
- die Verpflichtung auf den Flachdächern, eine Dachbegrünung vorzusehen,
- die Überdeckung der Tiefgaragen mit mind. 0,6 m
- das Einsetzen einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung,
- das Anpflanzen und der Erhalt von Bäumen,
- die Begrünung der privaten Grundstücksfläche.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen beurteilen zu können, wurde eine Habitatpotenzialanalyse durchgeführt (siehe Kapitel 7.1). Die Untersuchung ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt, auf diese wird verwiesen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch das geplante Vorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung europarechtlich geschützter Arten nicht zu erwarten ist.

Schutzgut Fläche und Boden

Durch die Innenentwicklungsmaßnahme wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Fläche wird derzeit als Wiesenfläche bzw. Parkplatzfläche genutzt und ist im südlichen Bereich teilweise bebaut.

Die Grundflächenzahl wird gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan reduziert, wodurch sich der mögliche Versiegelungsgrad gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan verringert. Die mehrgeschossige Bebauung sowie die Organisation des überwiegenden Anteils der Stellplätze in einer Tiefgarage ermöglicht eine effiziente Flächenausnutzung und die Flächenversiegelung wird auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Freibereich, die vorgesehene Dachbegrünung und Überdeckung der Tiefgaragen sowie die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grün- und Gartenflächen kommen den Schutzgütern Fläche und Boden zu Gute. Des Weiteren tragen organisatorische Maßnahmen während der Bauphase (Vermeidung Schadstoffeinträgen, fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des anfallenden Erdaushubs, etc.) zur Reduzierung des Eingriffs bei.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Ausgewiesene Überschwemmungsflächen und Überflutungsflächen sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Somit kann eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern ausgeschlossen werden.

Wasserschutzgebiete und Quellenschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im Gesamtgebiet erfolgt die Entwässerung im Mischsystem. Auf dem Baugrundstück selbst ist vorgesehen, das Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen auf dem/den einzelnen Grundstück(en) über Rückhalteeinrichtungen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden o.ä.) gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen. Durch die Dachbegrünung der Flachdächer und die Gestaltung der Oberflächenbefestigungen von Zugängen, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, wird die Voraussetzung geschaffen, möglichst viel Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten.

Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist umgeben von bebauten bzw. versiegelten Bereichen. Durch die Bebauung der bisherigen Wiesenfläche entsteht ein entsprechender Verlust von kleinklimatisch wirksamen Flächen. Durch die offene Anordnung der Baukörper sowie die geplante Dachbegrünung und die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen ist von keinen bzw. nur unwesentlich negativen Auswirkungen auf die Frisch- und Kaltluftentstehung sowie den Luftaustausch auszugehen.

Durch die kompakte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, die gemeinsame Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage sowie die zentrale Lage des Plangebiets wird dem Schutzgut Klima Rechnung getragen. Die Flachdachbauweise ermöglicht eine Kombination aus Dachbegrünung und der Anbringung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie was auch dem Schutzgut Klima zu Gute kommt.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage der Stadt Waldenbuch. Das Landschaftsbild wird daher nicht verändert. Das Ortsbild wird durch die qualitätsvolle Architektur und Gestaltung positiv beeinflusst. Das nächste Landschaftsschutzgebiet (Glemswald) ist rund 450 m vom Plangebiet entfernt.

Schutzgut Mensch

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht für das Plangebiet die Bebauung mit einem Bürgerhaus vor. Der Freizeit- und Naherholungswert der Wiesenfläche sind nur als untergeordnet zu werten. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind die Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen sowie gemeinbedarfsorientierte Ergänzungsnutzungen vorgesehen. Das Nutzungskonzept sowie die Gebäudekubatur fungieren als Vermittler zwischen den großflächigen öffentlichen Einrichtungen, dem Geschoßwohnungsbau und der eher kleinteiligen Wohnbebauung.

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden und wirken nur temporär.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Schutzgut Wechselwirkungen

Unter Wechselwirkungen können alle diejenigen Wirkungsbeziehungen verstanden werden, die bei einer isolierten Betrachtung nur eines Wirkfaktors auf nur ein Umweltmedium nicht erfasst werden. Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. So hat z.B. die Versiegelung des Bodens Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen innerörtlichen Bereich handelt, der vollständig von Bebauung umgeben ist, ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen, in Bezug auf die Wechselwirkungen, zu rechnen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Mensch und Kultur- und Sachgüter nicht stärker als bisher zulässig eingegriffen wird. Insgesamt findet durch die neue Bebauung / Gestaltung eine Aufwertung des Wohngebiets statt.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet

Wie bereits dargelegt, soll eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen (Mietwohnungen, Wohngemeinschaften, Betreutes Wohnen) entstehen, die generationenübergreifend für alle Kreise der Gesellschaft (Familien, Singles, Senioren, Paare) ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot darstellt. Das Angebot soll durch eine Tagespflegereinrichtung sowie durch gemeinwesenorientierte Angebote z.B. in Form einer Begegnungsstätte mit Café/Bäckerei und Gemeinschaftsräumen ergänzt werden. Dieses Nutzungskonzept wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets abgedeckt. Die Sicherung des besonderen Wohnraumbedarfs / Nutzungszwecks z.B. Seniorenwohnungen oder preisgünstiges Wohnraumangebot ist über vertragliche Regelungen zwischen der Stadt und dem Investor vorgesehen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ebenfalls an diesem Standort und in Verbindung mit den geplanten Nutzungen denkbar. Aufgrund ihres möglichen Konfliktpotentials bedürfen sie jedoch einer konkreten Prüfung auf Genehmigungsebene, sodass diese, wie in der Baunutzungsverordnung vorgesehen, nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind aufgrund des zu erwartenden Besucher- und Kundenverkehrs, der Erschließungssituation und des teilweise hohen Flächenbedarfs im Wohnquartier nicht erwünscht. Zudem können diese Nutzungen auch in anderen Baugebieten gemäß BauNVO angesiedelt werden.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Stadtteils sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche Bild wird besonderer Wert gelegt. Es soll ein städtebaulich überzeugender Übergang von den großflächigen öffentlichen Einrichtungen, dem Geschosswohnungsbau zur eher kleinteiligen Wohnbebauung im Osten geschaffen werden. Die Gebäudehöhen sind abgestimmt auf die bereits angrenzend vorhandenen Gebäudehöhen und die in diesem Bereich gewünschte städtebauliche Situation.

A2.1 Grundflächenzahl

In einer Machbarkeitsstudie wurde das städtebauliche Zielbild für das Plangebiet entwickelt. Um im Sinne des sorgsamsten Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Flächen zu gewährleisten, wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete ermöglicht.

Die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) richtet sich nach den Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Durch die separat festgelegte Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von 0.8 wird das Ziel, möglichst viele Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, unterstützt.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die gewünschte Gebäudekubatur wird über die Regelungen zur Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen und der Dachform bestimmt. Hierdurch entsteht eine Hüllkurve, innerhalb deren sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen kann.

Für die Zahl der Vollgeschosse wird neben dem Höchstmaß zugleich ein Mindestmaß festgelegt, welches die gewünschte städtebauliche Dichte sicherstellen soll. Zudem soll durch die Festlegung einer Mindestgeschossigkeit die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum unterstützt werden, indem eine effiziente Flächenausnutzung gesichert wird. Im Nordwesten, in der Nachbarschaft zu den öffentlichen Einrichtungen und dem Geschosswohnungsbau sind Gebäude mit mindestens vier Vollgeschossen vorgesehen. Nach Süden bzw. Osten zur kleinteiligeren Wohnbebauung wird die Geschossigkeit um ein Vollgeschoss reduziert. Hier sind Gebäude mit mindestens drei Vollgeschossen geplant. Durch die Festlegungen einer Unter- und Obergrenze für die Geschossigkeit wird für die spätere Bebauung etwas Spielraum eingeräumt. So wäre es im Unterschied zur Planungskonzeption (siehe Ziffer 5.1.2) möglich, das Dachgeschoss als Vollgeschoss oder das Gartengeschoss aufgrund der Topografie als Vollgeschoss auszubilden. So sind im Norden maximal fünf und im Süden maximal vier Vollgeschosse zulässig. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass grundsätzlich die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 Abs. 1 BauNVO gelten, auch wenn keine Geschossflächenzahl (GFZ) im Bebauungsplan festgesetzt ist. Sollte es beim Ausschöpfen des zulässigen Höchstmaßes für die Zahl der Vollgeschosse zu einer Überschreitung der GFZ kommen, wäre dies aus städtebaulicher Sicht für das Quartier vertretbar. Das Plangebiet ist vollständig durch Straßen und Wege umgeben, sodass für eine ausreichende Belüftung und Besonnung ein angemessener Abstand gegeben ist. Zudem grenzt im Norden die Freifläche des Parkplatzes an das Plangebiet.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Siehe Begründung zu Ziffer A2.2.

Da es sich um ein verhältnismäßig großes und topografisch abfallendes Baufeld handelt wird die Bezugshöhe als Höhe über NN festgelegt. Die Bezugshöhe entspricht dem Höhenniveau des nordwestlichen Grundstücksbereiches. Das Gelän-

de fällt nach Süden hin ab, so dass hier das Bezugsniveau über dem Straßenniveau liegt. Das Gartengeschoss tritt hier als Sockelgeschoss in Erscheinung.

Die Regelungen für haustechnische Aufbauten sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

A3 Bauweise

Für das Plangebiet ist eine offene Bebauung gewünscht, die zugleich durch die Orientierung zueinander eine Hofsituation entstehen lässt. Hierfür sind zwei winkelförmig angeordnete Baukörper vorgesehen. Bei dieser Anordnung entstehen über die Grundstücksecken hinweg Gebäudelängen von über 50 m. Daher wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die Längenbeschränkung aufhebt.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist. Sie orientiert sich an der Festlegung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

(Siehe auch Ziffer A5)

A4.1 Stellplätze und Garagen

Die städtebauliche Konzeption sieht die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage sowie die Nutzung einer Teilfläche des bestehenden Parkplatzes vor. Die Bereiche zwischen Straße und der überbaubaren Grundstücksfläche sollen von parkenden PKWs freigehalten werden. Der Straßenraum soll einen offenen und freundlichen Eindruck erhalten und die Verkehrssicherheit soll ebenfalls verbessert werden. Daher sind offene Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den explizit für Stellplätze definierten Flächen zulässig.

(Siehe auch Ziffer A6)

A4.2 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gebäudevorzonen nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß für die Unterbringung von Nebenanlagen dimensioniert. Die Ausnahme für überdachte Fahrradabstellplätze und Mülleinhausungen wurde getroffen, da diese funktional angeordnet werden müssen.

A5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist die Möglichkeit gegeben, abweichende Maße der Abstandsflächen festzusetzen. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation, der außergewöhnlichen Gebäudekubaturen, der gewünschten Innenhofsituation und der besonderen Nutzung (Mehrgenerationenquartier) ist eine stärker verdichtete Bebauung gewünscht. Die Abstandsflächen der baulichen Anlagen sind zueinander so reduziert, dass das gewünschte städtebauliche Konzept umgesetzt werden kann. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude ist z.B. durch die Höhenstaffelung der Gebäude mit Rücksprüngen der obersten Geschosse, dennoch gegeben (siehe auch Ziffer B4).

A6 Flächen für Stellplätze und Garagen

(Siehe auch Ziffer A4)

Tiefgaragen

Um für die Errichtung der Tiefgaragen ausreichend Spielraum einzuräumen sind diese auch auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit ist im gesamten Plangebiet eine Unterbauung mit Tiefgaragen möglich.

Offene Stellplätze und Garagen

Die Fläche für offene Stellplätze orientiert sich an den bestehenden Parkplätzen. Neben diesen und dem großzügig festgelegten Baufenster sollten für die oberirdische Stellplatzversorgung keine weiteren Flächen benötigt werden.

A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A7.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Entlang des Mühlhaldenwegs sind keine Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage geplant, da die Verkehrserschließung über die Mozartstraße, als Sammelstraße des Wohngebiets, erfolgen soll. Eine Zu- und Abfahrt (oberirdisch) zur geplanten Tagespflegeeinrichtung für den Bring- und Abholverkehr soll hier jedoch möglich sein. Der Mühlhaldenweg ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Wohnweg definiert, welcher nur in Ausnahmefällen befahrbar ist. Diese Festlegung wird durch die Festsetzung berücksichtigt.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Flächen zu sammeln und gedrosselt in den Kanal abzuleiten. Wenn durch ein Gutachten die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen wird, können auch anstelle der Zisterne für ein durchschnittliches Regenereignis ausgelegte Versickerungsmulden errichtet werden. Auch hier muss ein Notüberlauf in die Kanalisation bestehen.

A8.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze und Wege hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A8.3 Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. Die Dachbegrünung steht der Anbringung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht entgegen.

Eine Nutzung der Gebäuderücksprünge als Terrasse ist möglich.

A8.4 Tiefgaragenüberdeckung

Die Festsetzung einer Mindestüberdeckung (60 cm) von Tiefgaragen hat ökologische und städtebauliche Gründe. So wird ausreichend Boden für geeignete Bepflanzungen geschaffen. In den Bereichen der Tiefgaragen in denen Baumpflanzungen vorgesehen sind, ist nach Möglichkeit die Substrathöhe durch Einfassungen oder Aufschüttungen auf 90 cm zu erhöhen.

A8.5 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Die Festsetzung dient der Schonung der nachtaktiven Insekten. Durch die nächtliche (weiße) Beleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch gelbes Licht kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren.

A8.6 Festlegung von Rodungszeiten (Vermeidungsmaßnahme)

Durch die Festsetzung wird eine bauzeitlich bedingte Verletzung oder Tötung von Vogelarten während der Brutzeit vermieden. Die naturschutzrechtlichen Bestimmungen werden beachtet.

A9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Flächen für Leitungsrechte sichern die im Plangebiet bestehenden Versorgungsanlagen für Gas und Strom.

Um eine eventuelle Verlegung zu ermöglichen, wird eine Verschiebung/ Verkleinerung entsprechend dem neuen Leitungsverlauf zugelassen.

A10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A10.1 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebiets.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebiets und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf und binden sie in die bestehenden Grünstrukturen ein.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

Die Auswahl an Bäumen der Pflanzliste wurde hinsichtlich Stadtklimaverträglichkeit sowie zu erwartender Ansprüche an den Standort und der Folgenutzung ausgewählt. Nur ein Baum, der auch das erwartbare biologische Alter erreicht, erfüllt auch seine geplanten klimatischen und gestalterischen Funktionen.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksfläche

Die Festsetzung bzgl. der Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksfläche dient, neben der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen, der Reduzierung der Bodenversiegelung. Gleichzeitig wird auch in vorliegendem Fall das Wohnklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung von Stellplätzen

Das Anpflanzen von Bäumen wirkt dem Aufheizen der Stellplatzflächen entgegen. Dadurch verbessert sich das Kleinklima. Zudem tragen die Bäume zur Sauerstoffproduktion bei und reduzieren Lärmimmissionen. Neben diesen ökologischen Funktionen tragen die Bäume auch zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und der Auflockerung der Bebauung bei.

10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Die Bestimmungen zur Dachgestaltung orientieren sich an der westlich und nördlich angrenzenden Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Durch die Dachform „Flachdach“ können vollwertige Geschosse mit verhältnismäßig niedrigen Gebäudehöhen erreicht werden, was einerseits der Belichtung und Besonnung von benachbarten Gebäuden und Grundstücken dient, andererseits kostengünstiges Bauen ermöglicht.

Dachdeckung

Die mögliche Begrünung der Dächer der Hauptgebäude und der Garagenbauten ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Neben der Dachgestaltung prägt die Fassadengestaltung das städtebauliche Erscheinungsbild. Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

B2 Werbeanlagen

Die zentrale Lage im Stadtteil soll durch diese Festsetzung berücksichtigt und das städtebauliche Erscheinungsbild nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind die Nachbarschaft schützenden Belange berücksichtigt.

Die Zulässigkeit einer selbstständigen Werbeanlage wird dem Bedarf der angestrebten Nutzungen gerecht, sich angemessen darzustellen.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbevölkerung werden dadurch vermieden.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen und lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmaler sind als die Zwischenräume.

B4 Abstandsflächen

Mit einer Reduzierung der Tiefe der Abstandsfläche zwischen den geplanten Gebäuden auf dem Flurstück 8030 auf 0,3, kann auf die besondere städtebauliche Situation reagiert und eine bedarfsgerechte Bebauung auf dem Areal ermöglicht werden. Die gewünschte Nutzung und das gewünschte städtebauliche Konzept können ermöglicht und umgesetzt werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Belichtung und Belüftung der Gebäude werden dadurch nicht eingeschränkt. Die hohe Aufenthaltsqualität des Gebietes wird durch die gestalterisch durchdachten Maßnahmen (Gebäudekubatur, Dachbegrünung, Staffelgeschosse, Hofsituation etc.) gewährleistet. Die Abstandsflächen in Richtung der Nachbargrundstücke werden nicht reduziert. Auf die Ausführungen unter Ziffer A5 wird verwiesen.

B5 Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll durch das Verbot von Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebiets erheblich beeinträchtigen und somit dem Planungsziel einer hochwertigen Wohnnutzung widersprechen.

Innerhalb des Planungsgebiets fallen ohnehin verschiedene Tiefbauarbeiten an, so dass die unterirdische Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den anderen Versorgungsträgern und dem Straßenbau durchgeführt werden kann. Durch diese Koordination können die Mehrkosten für eine unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen auf ein Minimum begrenzt werden.

B6 Stellplatzverpflichtung

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 1,5 Stellplätzen je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewähr-

leistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

Beispielhafte Erläuterung des Berechnungsschlüssels:

Wohngebäude mit 1 Wohnung 2 Stellplätze erforderlich

Wohngebäude mit 2 Wohnungen 3 Stellplätze erforderlich.

Abweichend davon hat sich in der Praxis bei vergleichbaren Wohnprojekten für Seniorenwohnungen ein geringerer Bedarf (0,5 St je Wohnung) gezeigt. Diesem wird durch die Regelung Rechnung getragen. Der Begriff der Seniorenwohnung oder auch Altenwohnung ist nicht abschließend definiert. Denkbar sind eine Vielzahl unterschiedlicher Wohn- und Betreuungsformen wie „Altenwohngemeinschaften“, „Betreutes Wohnen“, „Hausgemeinschaften“, „Service-Wohnen“, etc., die sich zum Einen baulich von klassischen Wohnungen unterscheiden (barrierefrei, barrierearm) und zum Anderen eine gewisses Maß an Pflege- oder Dienstleistungen in Anspruch nehmen.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,5 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Wohnbaufläche:	ca.	5.025 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche gesamt	ca.	3.620 m ²

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke sind durch die Liebenaustraße und die Mozartstraße bereits erschlossen. Sie befinden sich im Eigentum der Stadt und sollen an einen privaten Investor veräußert werden.

Um die städtebaulichen Zielvorstellungen einschließlich der Sozialkomponente zum Wohnungsbau zu gewährleisten, werden in städtebaulichen Verträgen und ggfs. darüber hinaus in das Grundbuch entsprechende Einträge übernommen, die die Grundstückseigentümer verpflichtet, das Bauvorhaben auf dem Grundstück hinsichtlich der städtebaulichen Zielvorstellungen zu gestalten.

Da der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist, ist hier derzeit kein weiteres Verfahren anzustreben.

13 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Realisierung des Vorhabens wird das Areal zu einem Mehrgenerationenquartier entwickelt, welches für die Bewohner im Quartier und für die Nachbarschaft einen Mehrwert hat. Das Wohnraumangebot im Stadtteil wird ausgebaut welches eine Beitrag zu einer alters- und generationengerechten Quartiersentwicklung leistet. Das Infrastrukturangebot wird ergänzt. Durch die Nutzung von Flächenpotentialen im Innenbereich wird zudem dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Hinweis: Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Waldenbuch, den 29.07.2020

.....

Michael Lutz,
Bürgermeister