



Landkreis Esslingen  
Gemeinde Altbach

## E. Begründung

### zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Lenaustraße Ost / Edelhalde“

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 14.03.2023

#### Anlage:

- Umweltbericht mit Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz, Ingenieurbüro Blaser, Esslingen, Stand 14.03.2023
- Schallimmissionsprognose – Gutachten 13199-01 - Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Lenaustraße Ost- Edelhalde“ in Altbach, Kurz und Fischer GmbH, Stand 26.08.2021

#### 1. Erfordernis der Planung

Für den bebauten Bereich nördlich der Lenaustraße zwischen dem Gebäude Lenaustraße 8 und dem Abzweig Badstraße ergibt sich aus städtebaulichen Planungen sowie Nutzungsüberlegungen von Grundstückseigentümern das Erfordernis einer Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Lenaustraße“ vom 16.01.1966. Des Weiteren wird angestrebt, den Siedlungskörper durch eine Arrondierung des Ortsrandes zu ergänzen. Im Einzelnen ergibt sich das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes ausfolgenden Gesichtspunkten:

- Die Aufgabe des Gewerbebetriebes im Gebäude Lenaustraße 8 und der damit verbundene Bedarf zur Änderung der Nutzungsart von einem Gewerbegebiet hin zu einer Wohnbebauung.
- Der Entfall der Hochspannungs-Freileitung ermöglicht eine Neuordnung der Festsetzungen im Kreuzungsbereich der Lenau-, Bad- und Kirchstraße.
- Eine Erweiterung des bestehenden Geltungsbereiches bindet auch den bisher ungeplanten Innenbereich zwischen der bestehenden Bebauung an der Lenaustraße und dem Gebäude Badstraße 3 planungsrechtlich ein.
- Für das geplante neue Baugebiet „Jägerhalde“ im unmittelbar nordöstlichen Anschluss an den bestehenden Geltungsbereich ist eine verbindliche Sicherung der Zufahrtsmöglichkeit von der Badstraße aus zu sichern.

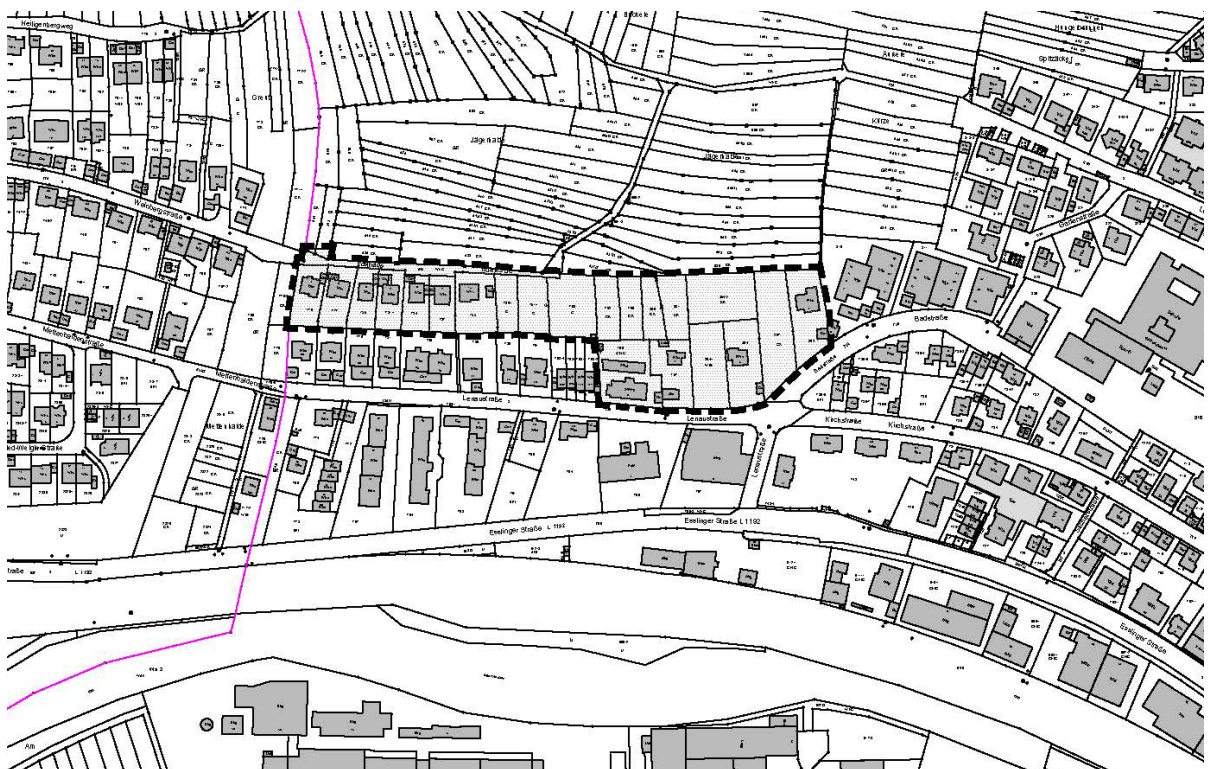
- Die bereits bestehende Gebäudereihe an der Edelhalde (Gebäude 1-13) soll in das städtebauliche Gesamtkonzept eingebunden werden und eine qualifizierte Erschließung erhalten.
- In diesem Zuge bietet sich die Möglichkeit, die bisher bestehende Lücke am Ortsrand Richtung Jägerhalde mit einer Ortsrandabrundung zu ergänzen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wird die planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Grundlage zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung den aktuellen Rahmenbedingungen sowie Rechtsgrundlagen angepasst.

## 2. Verfahrenswahl

Da Korrekturen bzw. Ergänzungen der baulichen und funktionalen Nutzbarkeit im bebauten Gebiet (Innenbereich), jedoch auch eine Überbauung bisher als Außenbereich einzustufenden Flächen gesichert werden soll, wird das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren gem. § 2 ff. BauGB aufgestellt.

## 3. Geltungsbereich des Bebauungsplans



Die Abgrenzung des Geltungsbereichs umfasst eine Fläche von 1,67 ha. Im Wesentlichen sind neben bestehenden Gebäude- und Freiflächen an der Lenaustraße sowie der Gebäudereihe Edelhalde auch bisher unbebaute Grundstücke einbezogen. Mit Ausnahme

des Erschließungswegs Edelhalde befinden sich sämtliche Grundstücke zurzeit in Privateigentum. Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 130 (Lenaustraße) sowie Nr. 738 (Badstraße) sowie die Flurstücke Nr. 775, 778, 781, 785, 789, 786, 791 und 793/1-4.
- Im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 936, 937/2, 938 und 939 sowie einer zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 776 im Abstand von 9,50 m parallelen Linie innerhalb der Flurstücke Nr. 943 und 944.
- Im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 810
- Im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 793, 770/2 und 778 (Gemarkungsgrenze)

#### 4. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt im südwestlichen Siedlungsteil der Gemeinde Altbach, und grenzt im nördlichen Teil an die Gemarkungsgrenze zu Esslingen-Zell an. Eingefasst sind Baugrundstücke, die nördlich der Lenaustraße und Badstraße im Bereich der Straßenkreuzung der Lenau- Bad- und Kirchstraße liegen. Darüber hinaus sind die Gebäudereihe an der Edelhalde sowie unbebaute Grundstücke am Ortsrand eingefasst.



Die vorgefundene Struktur des Plangebietes ist durch mehrere Faktoren beeinflusst. Einflüsse von außen sind einerseits die im Norden anschließenden Baumwiesen, die eine positive Wirkung auf die Wohnqualität haben. Andererseits wirken die Immissionen der Eisenbahnlinie und Straßenverkehrs der Esslinger Straße sowie der Fluglärm auf das Plangebiet ein. Weiteren Einfluss haben die angrenzenden Gewerbebetriebe.

Das Plangebiet ist relativ locker bebaut. Besondere Anforderungen an die Bebauung sind aufgrund der beträchtlichen Hangsteigung nach Norden mit ca. 20 Prozent gegeben. Prägend ist zudem die vorgefundene Grünzäsur zwischen den Gebäudereihen der Lenaustraße und Edelhalde, die als Hausgarten oder Baumwiese genutzt werden und eine entsprechende ökologische Wertigkeit aufweisen. Die Lenaustraße und Badstraße sind bereits als Erschließungsstraße voll ausgebaut. Für den Erschließungsweg Edelhalde steht der Ausbau noch aus.

Die umgebende Nutzung weist eine Zonierung zwischen Gewerbe und Wohnen auf. Entlang der Esslinger Straße, im Einmündungsbereich der Lenaustraße sind Gewerbebetriebe angesiedelt, die vorwiegend der Kraftfahrzeugbranche angehören. Von der Esslinger Straße abgewandt, im weiteren Verlauf der Lenaustraße, Kirchstraße und der Bachstraße ist nahezu durchgängig die Wohnnutzung vorhanden.

Baulich ist der Straßenraum der Lenaustraße durch eine ablesbare, im Norden leicht gestaffelte Bauflucht eingefasst. Die Bebauung ist in der Regel zweigeschossig und in offener Bauweise als Einzel- oder Reihenhäuser erstellt. Bergseitig ist eine Vorgartenfläche zur Straße hin vorgelagert, die bereits häufig für Stellplatzanlagen in Anspruch genommen wird. Eine Besonderheit bildet das Areal der ehemaligen Schmirgelsteinfabrik (Lenaustraße 8), dessen Gebäude bis vor kurzem gewerblich genutzt wurde und nun zur Nachnutzung ansteht. Das Areal ist als Altstandort im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet.

Die Dichte der Bebauung nördlich der Lenaustraße nimmt nach Osten hin deutlich ab. Die gewerblichen Gebäude südlich der Lenaustraße sind gemäß ihrer Nutzung und dem Flächenbedarf von der Wohnbebauung in abweichenden Gebäudetypologien erstellt. Östlich angrenzend an der Badstraße liegen markante Terrassenwohnhäuser. Im Norden schließen weitläufige Baumwiesen an. Die Gebäudezeile der Edelhalde und die Gebäudezeile der Lenaustraße sind durch eine Grünzäsur gegliedert, die im östlichen Teil in eine Baumwiese übergeht und nach Westen sich auf der Gemarkung Esslingen-Zell fortsetzt.

Die Gebäude im Plangebiet selbst sind unterschiedlich ausgeprägt. Das ehemals gewerblich genutzte Gebäude Lenaustraße 8 bildet mit seiner Bautypologie und Stellung im Straßenraum einen Sonderbaustein im Straßenzug der Lenaustraße. Die kleinteiligen Gebäude Lenaustraße 2 und 6 sind hingegen vom Straßenraum zurückgesetzt und nur eingeschossig mit steilem Giebeldach errichtet.

Im nördlichen Teil des Plangebietes zeigt die Gebäudereihe an der Edelhalde eine relativ geordnete Gebäudestruktur aus Einfamilienhäusern, die sich entlang des Erschließungsweges aufreihen. Teilweise sind hier Garagen den Gebäuden vorgelagert. Die Gebäude sind in diesem Bereich meist eingeschossig errichtet.

Die weitläufigen, umgebenden Freiflächen sind als Hausgarten oder als Baumwiese überwiegend unversiegelt. Das Grundstück mit dem zweigeschossigen Gebäude Badstraße 3 bildet den östlichen Abschluss des Plangebiets. An der Edelhalde weisen die in offener Struktur gereihten Einfamilienhäuser nur eine geringe bauliche Dichte auf und sind teilweise noch von älteren Baustilen geprägt. Diese wurden bereits mit den Gebäuden 5 und 7 durch Ersatzbauten ersetzt.

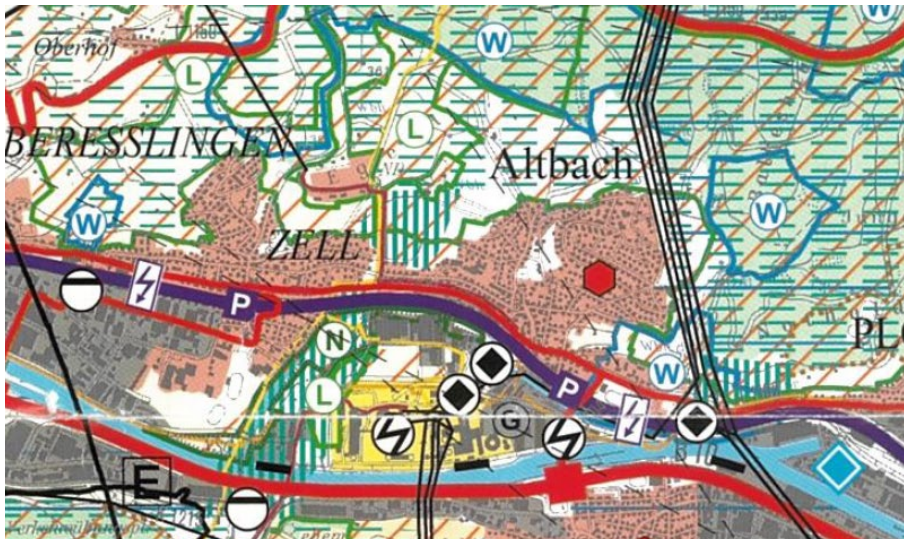
Über den Kreuzungsbereich der Lenau-, Kirch- und Badstraße sowie im östlichen Teil des Plangebietes verlief ehemals eine 220 kV Hochspannungsleitung mit entsprechend einzuhaltenen Schutzabständen. Die Leitung ist inzwischen abgebaut.



Im östlichen Teil des Plangebietes ist die Einmündung der geplanten Sammelstraße für das geplante Baugebiet „Jägerhalde“ vorgesehen. Ein entsprechender Korridor wurde in bisherigen Planungen von der Bebauung freigehalten und ist bisher als Wiesengrundstück genutzt.

## 5. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

### Raumordnung

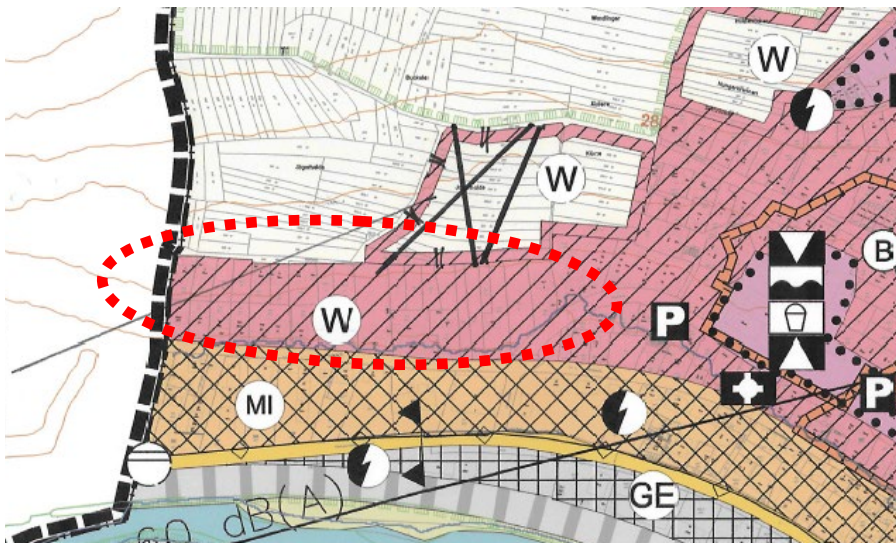


Die Gemeinde Altbach liegt auf der Landesentwicklungsachse Stuttgart-Ulm und ist im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart als „Sonstige Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ innerhalb des Verdichtungsraumes des Siedlungsbereiches ausgewiesen. Entsprechend gibt der Regionalplan nach Plansatz 2.4.0.8 (Z) eine Bruttowohndichte von 60 EW/ha vor. Konkret relevant für die Planung ist die Festlegung der Grünzäsur „Z22“ im nördlichen Teil zwischen Altbach und Esslingen-Zell. Das Plangebiet tangiert die Schraffur der Grünzäsur.

Der Zweck der Siedlungsgliederung und der Aufrechterhaltung von Freiraumfunktionen werden mit der Planung nicht wesentlich widersprochen. Es wird von einer Abrundung der Grünzäsur ausgegangen. Ein Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen wird durch den Bebauungsplan nicht hervorgerufen, da dieser überwiegend bereits bebauten Flächen umfasst. Es werden lediglich Freiräume am bestehenden Siedlungsrand in Anspruch genommen, die nicht wesentlich in die Grünzäsur eingreifen. Der Auffassung wird vom Verband Region Stuttgart in seiner Stellungnahme vom 31.07.2020 entsprochen. Die Grünzäsur wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes als „abschließend ausgeformt“ angesehen. Die Grünzäsur steht so der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

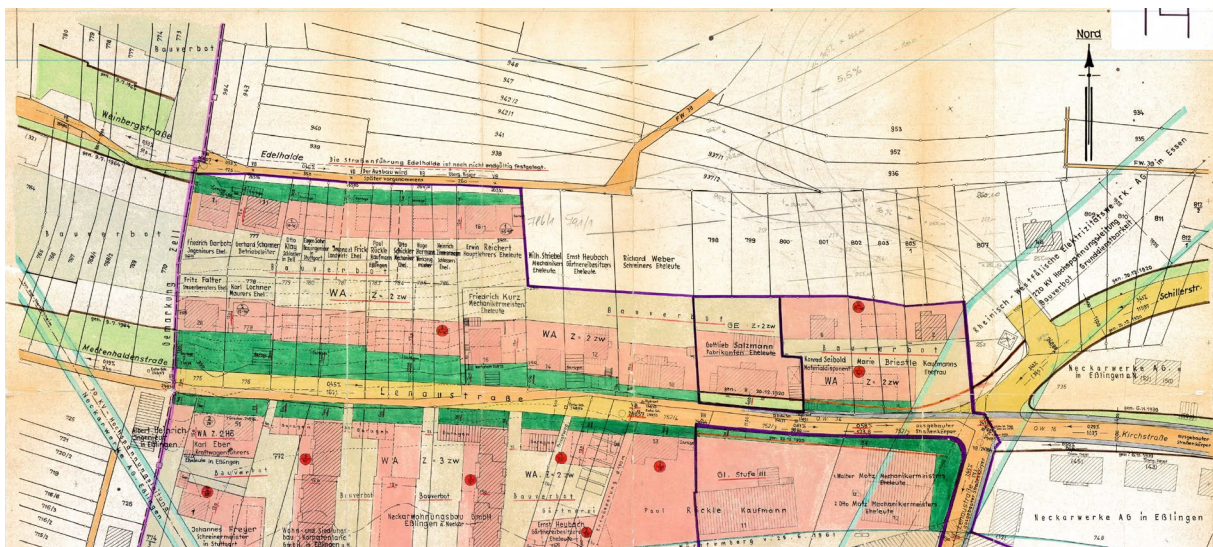
Von der Grünzäsur überlagert wird ein „Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ (VGB), PS 3.2.1 (G). Dieses wird ebenfalls von dem Plangebiet tangiert. Auch zu diesem Belang des Freiraumschutzes wird davon ausgegangen, dass die Gebietsfestlegung durch die Planung abgerundet wird.

## Flächennutzungsplan 2031



Der rechtsgültige Flächennutzungsplan 2031 des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau vom 05.06.2015 stellt den Geltungsbereich als „Wohnbaufläche – Bestand“ dar. Nördlich grenzt die geplante Wohnbaufläche Jägerhalde an. Südlich, zwischen Esslinger Straße und Lenaustraße, ist eine „Gemischte Baufläche – Bestand“ dargestellt. Das Plangebiet liegt somit im Wesentlichen in bereits als Bestand dargestellten Bauflächen und ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

## Bestehendes Baurecht



Für den Bereich westlich des Flurstückes 807 ist der Bebauungsplan „Lenaustraße“ vom 16.01.1966 rechtskräftig. Wesentliche Inhalte ist die definierte überbaubare Fläche durch Baulinien und Bauverbote und die Festsetzung der offenen Bauweise. Die Nutzungsart ist wie in Punkt 3 beschrieben, als Zonierung zwischen Allgemeines Wohngebiet (WA) und Industriegebiet (GI) bzw. Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Im östlichen Teil ist ein WA mit 2-Stockigkeit (2 Vollgeschosse zwingend), 37-40 bzw. 40 Grad Dachneigung, Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 geregelt. In diesem Bereich ist

durch einen zweiten Baustreifen eine Bebauung in zweiter Reihe bereits zugelassen. Das Grundstück 796 ist als GE mit zwingenden zwei Vollgeschossen eingetragen. Westlich ist wiederum der Übergang in die Nutzungsart WA, südlich der Lenaustraße ist ein GI, Zone III festgesetzt. Für die Gebäudereihe an der Edelhalde besteht ebenso bereits eine qualifizierte planungsrechtliche Grundlage. Hier ist bisher eine eingeschossige Bebauung in einem festgelegten Baustreifen möglich.

Im Bebauungsplan ist im östlichen Bereich noch ein Schutzstreifen für die inzwischen abgebaute 220 kV Hochspannungsleitung (Bauverbot) eingetragen. Weitergehend besteht eine unverbindliche Eintragung außerhalb des Geltungsbereiches einer Straßenverkehrsfläche zur Erschließung nördlicher, geplanter Baugebiete in diesem Bereich.

Das Grundstück Badstraße 3 ist bisher nicht von einem qualifizierten Bebauungsplan erfasst. Hier ist der Ortsbauplan mit Baulinien aus dem Jahr 1920 gültig. Ebenfalls nicht vom bisherigen Bebauungsplan erfasst sind die mit der vorliegenden Planung einbezogenen Freiflächen östlich des Erschließungsweges Edelhalde. Diese liegen bisher im faktischen Außenbereich.

Der Bebauungsplan „Lenaustraße, 1. Änderung“ vom 26.06.1998 beinhaltet lediglich die Korrektur der Anbaugrenze und damit verbunden der Baugrenze zur Esslinger Straße L 1192 sowie des freizuhaltenden Sichtfeldes außerhalb des behandelten Geltungsbereiches.

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

Die Zielsetzung der Planung folgt der allgemeingültigen Maßgabe des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Im Zuge der Überplanung von Innenentwicklungsflächen werden darüber hinaus bisher unbebaute Flächen im Außenbereich einbezogen, die in der städtebaulichen Struktur für die Ausbildung eines geordneten Ortsrandes wesentlich sind. Angestrebt wird, einen klar strukturierten Ortsrand auszubilden.

Aufgrund der Lage am Ortsrand kommt dem Übergang zwischen Siedlung und Landschaft wesentliche Bedeutung zu. So ist in der städtebaulichen Struktur neben der Baustruktur das Augenmerk auf die Grünordnung zu legen. Die nördlich liegenden Bauwiesen prägen das Umfeld und sind als Freiraum für das Landschaftsbild, das Ortsklima, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und zur Erhaltung des Biotopverbundes relevant. Der Ortsrand ist gut einsehbar. Bestehende Baumreihen und neu geplante Baumstandorte grünen den Ortsrand ein und dienen gleichzeitig der Taktung im Straßenraum. Eine lebendige Abfolge von Baumstandorten und Fassaden und Hauptgebäude strukturieren diese Übergangszone. Für die Grünordnung ist zudem die Sicherung und Strukturierung des Grünzuges zwischen den Gebäudereihen an der Lenaustraße sowie der Edelhalde relevant. Hier ist ebenfalls eine Strukturierung durch sich wechselnd bildende Räume.

Durch die Überprüfung der bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen mit den geänderten Rahmenbedingungen im Gebiet können zusätzliche Baufelder für die Wohnnutzung ausgewiesen werden. Somit sollen auch die Voraussetzungen für eine Umsetzung zur Schließung der vorhandenen Baulücken verbessert werden. Zusätzliche Angebote an Wohnraum in integrierter Ortslage können entstehen und so zusätzliche



Angebote für den allgemein vorliegenden kurz- bis mittelfristigen Wohnraumbedarf gesichert werden. Es werden Potentiale aus der Nachnutzung von Gewerbeflächen, die Schließung von Baulücken sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten bereits bebauter Wohnungsbaugrundstücke genutzt.



Das Baukonzept ermöglicht eine Dichteverteilung, die am Knotenpunkt Lenau-/ Kirch-/ Badstraße eine verdichtete Typologie mit Mehrfamilienhäuser vorsieht, deren Dichte in der darüber liegenden Baureihe an der neuen Anliegerstraße zur Edelhalde mit einer Einfamilien- und Doppelhausstruktur abnimmt. Die Bauflucht nördlich der Lenaustraße wird in einer gestaffelten Anordnung an den Kreuzungsbereich herangeführt. Die aus dem Bestand vorliegende offene Bauweise wird weitergeführt. Die entwickelte Dichte drückt sich in der Zonierung von Gebäudehöhen, Geschossigkeit, Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche aus. Mit der geplanten Baustruktur werden neue und zeitgemäße Baukonzepte in unterschiedlicher Bautypologie ermöglicht.

Die Hangneigung spielt bei der Ausprägung der Gebäudeanordnung eine wichtige Rolle. Die Gebäude an der Edelhalde liegen talseitig. Durch die Hangneigung bilden sich hier als Wohnraum nutzbare Flächen im Untergeschoss aus. Der Höhenunterschied kann so aufgefangen werden. Entlang der Lenaustraße ist vorgesehen, die Hanglage für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Untergeschoss zu nutzen.

Mit der verbindlichen Einplanung eines Einmündungskorridors soll die Perspektive für die Umsetzung nördlich gelegener, geplanter Baugebiete gesichert werden. Die Baufelder werden so angeordnet, dass die geplante Sammelstraße in einem Bogen von der Badstraße den Hang hinaufgeführt werden kann. Die Sammelstraße führt bindet perspektivisch das geplante Baugebiet Jägerhalde an. Die Straße zur Edelhalde zweigt als Anliegerstraße von der Sammelstraße ab. Die Anbindung der Edelhalde verbessert die Erschließungssituation in der Verkehrserschließung sowie der technischen Erschließung deutlich.



## **7. Erschließung**

### **7.1. Verkehrserschließung**

#### **7.1.1. Straßenerschließung**

Das Plangebiet soll perspektivisch über den Bereich der Kreuzung der Lenau-, Bad- und Kirchstraße erschlossen werden. Die Fahrerschließung in das Plangebiet kann direkt von der Lenau- und Badstraße erfolgen. Sowohl die Lenau-, als auch die Badstraße sind Stichstraßen, Tempo 30 Zonen, ohne Durchfahrtsverkehr. Diese können als Anliegerstraßen bezeichnet werden, wobei die Lenaustraße in südliche Richtung durch die direkte Anbindung an die Esslinger Straße eine Sammelstraßenfunktion einnimmt. Die übergeordnete Straßenerschließung erfolgt über die Ortsdurchfahrt, der Esslinger Straße (Landstraße L 1192). Von dieser zweigt die Lenaustraße ab. Über die Kirchstraße ist die innerörtliche Anbindung an den Ortskern gegeben.

Mit der Bebauungsplanaufstellung soll die Einmündung einer Erschließungsstraße für das nördlich geplante Baugebiet „Jägerhalde“ gesichert werden. Eine entsprechende Trasse für die Straßenführung wird eingeplant. Aufgrund der Hangneigung muss diese mit einer relativ hohen Steigungszahl von ca. 17 % ausgebildet werden.

Das Verkehrskonzept sieht zudem die Verbesserung der Anbindung für den nicht ausgebauten Erschließungsweg Edelhalde vor. Dieser ist bisher nur mit Umwegen über die Ludwigstraße und einer schmalen Wegeverbindung über die Baumwiesen erreichbar. Die Edelhalde soll direkt an die geplante Erschließungsstraße angebunden und die Zufahrt deutlich erleichtert werden. Die neue Straße wird parallel zum Hang nach Westen geführt. Der bestehende Feldweg Edelhalde ist im Bereich der Gebäudereihe zum Ausbau vorgesehen. Zukünftig soll die Feldwegverbindung zwischen der Edelhalde und der Ludwigstraße nicht mehr für den Durchfahrts- und Zufahrtsverkehr herangezogen werden.

#### **7.1.2. Ruhender Verkehr**

Der Stellplatzbedarf soll je Gebäudeeinheit auf den privaten Baugrundstücken in ausreichender Zahl gedeckt werden. In den örtlichen Bauvorschriften wird dafür Stellplatzverpflichtung, gestaffelt nach Wohnungsgröße erhöht. Durch die vorhandene Hangneigung ist an der Lenaustraße die Nutzbarkeit des zur Verkehrsfläche zugewandten Untergeschosses als (Tief-)Garagengeschoss vorgesehen. Freistehende Garagen sollen in die Geländeabwicklung integriert werden. Abschnittsweise ist die Anlage von offenen Stellplätzen in den Vorgartenbereichen, im Wechsel mit begrünten Gartenzonen eingeplant. Entlang der Edelhalde sind Garagen und sonstige Stellplatzflächen oberirdisch direkt den Gebäuden zugeordnet. Für den Besucherverkehr sind im Einmündungsbereich zur Edelhalde öffentliche Parkplätze eingeplant. Zudem ist die Einrichtung von begrenzten Zonen zum Parken im öffentlichen Straßenraum möglich.

#### **7.1.3. Fuß- und Radverkehr**

Die Lenaustraße bildet mit seiner fußläufigen Durchgängigkeit zwischen Esslingen-Zell und Altbach eine wichtige Fuß- und Radwegverbindung. Entlang der Lenaustraße führt ein ausgeschilderter Radweg zwischen Esslingen und Plochingen. Dieser wird auf der Straße geführt. Beidseitig der Straßenverkehrsfläche sind Gehwege angelegt.

Im Zug der Neuerschließung des geplanten Baugebietes „Jägerhalde“ bildet der Korridor im Kreuzungsbereich Lenaustraße / Badstraße die einzige Möglichkeit, einen öffentlichen Fußweg als Verbindung zwischen dem geplanten Baugebiet und der Lenaustraße zu führen. Ein entsprechender Vorschlag zur Wegführung durch einen separaten Fußweg mit Treppenanlage ist im baulichen Konzept eingeplant.

Durch die Baumwiesen führt der auch als Spazierweg genutzte Erschließungsweg Edelhalde von Norden auf das Baugebiet zu. Durch eine Entlastung vom Fahrverkehr kann dieser Weg für Spaziergänger attraktiver nutzbar gemacht werden.

#### **7.1.4. Öffentlicher Personennahverkehr**

Auf Höhe der Einmündung Lenaustraße / Esslinger Straße (ca. 100 m Luftlinie Entfernung) liegt die Bushaltestelle „Badstraße“. Diese bietet mit dem Busverkehr der Linie 140 einen zu Stoßzeiten stündlichen Takt zwischen Esslingen und Plochingen bzw. in die Ortsbezirke von Altbach an. Durch die zentrale Lage zwischen den bedeutenden Verknüpfungspunkten Esslingen (N) und Plochingen besteht alle 30 Minuten Anschluss an den S-Bahn-Verkehr.

Die S-Bahn-Haltestelle Altbach ist ca. 900-1150 m Luftlinie entfernt und bietet eine überörtliche Anbindung über die S-Bahn-Linie S1. Die Haltestelle kann aufgrund der Entfernung nicht mehr zum direkten Einzugsgebiet des neuen Gebiets gezählt werden. Auch die S-Bahn-Haltestelle Esslingen-Zell liegt ca. 900 m vom Plangebiet entfernt.

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

Die Situation der technischen Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist differenziert zu betrachten:

Für die Baureihe an der Lenaustraße ist eine unmittelbare Anbindung an die bereits bestehenden Leitungslinien in der Verkehrsfläche der Lenaustraße möglich. Entsprechend erfolgt hier die Entwässerung in den bestehenden Mischwasserkanal. Das Regenwasser ist jedoch über entsprechende Retentionsvolumen gedrosselt abzuleiten.

Für die Anbindung der Edelhalde mit einer neuen bzw. ausgebauten Erschließungsstraße ist das Erschließungssystem für die technische Ver- und Entsorgung neu aufzubauen. Die Ver- und Entsorgung an der Edelhalde ist bisher nur über private Leitungslinien vorhanden, die über Privatgrundstücke in die Lenaustraße abgeleitet werden. Geplant ist, die Leitungslinien für die Versorgung im Zuge der Planung für die neue Erschließungsstraße in die neue Verkehrsfläche einzubinden. Die Entwässerung erfolgt über Leitungslinien in der geplanten und auszubauenden öffentlichen Verkehrsfläche. Für diesen Bereich ist ein Trennsystem mit einer getrennten Ableitung von unverschmutztem Oberflächenwasser und Schmutzwasser vorzusehen, das über die geplante Sammelstraße in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Lenaustraße abgeführt wird. Das anfallende Oberflächenwasser ist jedoch über entsprechende Retentionsvolumen gedrosselt abzuleiten.

Für die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation ist ein Ausbau des Leitungsnetzes in die neu gebauten Straßenzüge notwendig.

Die Müllentsorgung erfolgt über die Lenaustraße sowie über die geplante Erschließungsstraße zur Edelhalde. Im Bebauungsplan werden Straßenquerschnitte festgelegt, die eine auskömmliche Mindestbreite für Müllfahrzeuge sicherstellen. Die

Durchfahrt von Müllfahrzeugen Richtung Esslingen-Zell ist weiterhin vorgesehen. Der entsprechende Überfahrtsbereich in die Weinbergstraße hinein liegt auf der Gemarkung der Stadt Esslingen. Ein Ausbau zur Sicherung der Durchfahrtsbreite von 3,50 m ist in Abstimmung mit der Stadt Esslingen zu vereinbaren. Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge in der Edelhalde wird daher nicht eingeplant.

Zur elektrischen Versorgung wird das vorhandene Niederspannungs-Kabelnetz durch die NetzeBW erweitert.

Im westlichen Randbereich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Gashochdruckleitung der NetzeBW. Des Weiteren verläuft im südlichen Grenzbereich / im Bereich der Lenastraße eine Fernwärmeleitung und eine Anschlussleitung für das bestehende Gebäude Nr. 8.

## **8. Umweltbelange / Grünordnung / Artenschutz**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einzubeziehen. Dabei sind insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen diesen Schutzgütern sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sind durch die Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen im Außenbereich wesentliche Eingriffe in die umweltbezogenen Schutzgüter zu erwarten. Erforderlich ist, die Auswirkungen zu erheben und ein entsprechendes Konzept zur Kompensation zu erarbeiten. Für den Geltungsbereich werden daher ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan sowie eine tierökologische Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung erarbeitet. Die Beauftragung eines entsprechenden Fachplanungsbüros ist mit dem Aufstellungsbeschluss erfolgt. Entsprechende Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens erarbeitet, in den Bebauungsplan integriert und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Der Umweltbericht mit Grünordnungsplan wird vom Ingenieurbüro Blaser, Esslingen erstellt und liegt in der Entwurfsfassung vor. Der Umweltbericht ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt. Mit dem Umweltbericht wird eine strukturierte Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange und der Schutzgüter vorgenommen. Darin werden die voraussichtlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dargestellt und die Eingriffe der Planung in Umwelt Natur und Landschaft beschrieben. Da die Realisierung der Planung Eingriffe in die Umwelt und die Landschaft bedingt, sind Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Eingriffe erforderlich. Diese werden im Umweltbericht sowie in einem Eingriff- / Ausgleichskonzept zum Bebauungsplan dargelegt.

Im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes wird das grünordnerische Konzept im Plangebiet erstellt. Darin werden Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet planerisch umgesetzt. Diese finden in Form von Pflanzbindungen und Pflanzgeboten Eingang in den Bebauungsplan. Hierzu gehören insbesondere Festlegungen zur Minderung der Versiegelung, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, Ansaat von



Wiesenflächen und die Festsetzung der Dachbegrünung. Die aus dem Umweltbericht bzw. dem Grünordnungskonzept abgeleiteten Festsetzungen werden in Abschnitt 10.9 erläutert.

Für Eingriffe durch die Planung, die nicht durch Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet selbst ausgeglichen werden können, steht der Gemeinde Altbach das Ökokonto des GVV Plochingen zur Verfügung. Das Ökokonto stellt dabei eine Auflistung von Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gemeindegebiet dar, die durch externe Maßnahmen zur Aufwertung der ökologischen Wertigkeit bereits eingebucht wurden. Aus diesem werden entsprechende Ausgleichspunkte für den Bebauungsplan abgebucht um den entstehenden Eingriff auszugleichen. Aus der Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Gesamtdefizit durch Eingriffe in Höhe von – 96.328 Punkten, welches insbesondere auf Eingriffe in das Schutzgut Boden und Grundwasser zurück zu führen ist. Eine etwas geringere Eingriffsintensität bietet sich aufgrund des Einflusses der vorhandenen Nutzung im Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Klima und Luft. Für die Schutzgut Landschaft ergibt sich durch die Planung gar ein Kompensationsüberschuss von 857 Punkten.

Für den Ausgleich werden insbesondere ökologische Aufwertungsmaßnahmen am Gewässer „Altbach“ herangezogen, die bereits im Gewässerentwicklungsplan der Gemeinde enthalten ist. Darüber hinaus erfolgen Maßnahmen in der Erstpflege bzw. Neupflanzung mit Qualitätsaufwertung Streuobst, Dachbegrünung und Maßnahmenbereich Trockenstandorte/Streuobst. Zudem wird ein Überschuss aus der Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplanes „Ghai IV“ einbezogen, der aus dem Maßnahmenbereich Strukturvielfalt und Biotopvernetzung mit einer Ackerumwandlung gewonnen wurde. Nach einer abschließenden Zuweisung der Ausgleichsmaßnahmen zum Eingriffsdefizit ist der Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgeglichen. Durch eine Ausgleichsbewertung von insgesamt 132.173 Punkten kann in der Eingriff-/Ausgleichsbilanz ein Überschuss von 35.845 Wertpunkten erreicht werden, der im Ökokonto für zukünftige Bauvorhaben verbleiben kann.

In einer artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die Untersuchung der Auswirkung auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz). Die Unterlagen zur Prüfung sind als Bestandteil des Umweltberichtes ebenfalls der Begründung beigelegt. Auf der Grundlage einer Relevanzuntersuchung, in der das Artenspektrum und Wirkfaktoren im Geltungsbereich überprüft wird, erfolgt die vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Dabei wird die Betroffenheit hinsichtlich der Fledermäuse, Reptilien und Europäischer Vogelarten analysiert, die Konflikte dargestellt und Maßnahmen für die Vermeidung der Verbotstatbestände ergriffen. Als betroffene Arten im Bebauungsplangebiet stellen sich die Zauneidechse, Fledermäuse, Haussperling und der Star heraus. Entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen (Bauzeitenregelung, Umsiedlung von Zauneidechsen, Strukturaufwertung als Ersatzhabitat für Eidechsen, Anbringen von Fledermauskästen, Nisthilfen für Star und Haussperling) werden in der artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt. Durch die Planung entfallen vier Höhlenbäume. Als populationsstützende Maßnahme der höhlenbrütenden Vogelarten Blaumeisen und Kohlmeisen sowie Hausrotschwanz werden im Zuge des Bebauungsplanes 12 Nisthilfen im näheren Umfeld des Geltungsbereiches eingeplant.

Mit den Maßnahmen können gemäß der abschließenden Bewertung Verstöße gegen die Verbotstatbestände „für alle überprüften Artengruppen mit Ausnahme der Zauneidechse zum

gegenwärtigen Zeitpunkt aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden.“ Im Hinblick auf die Zauneidechse wird die Beantragung einer Ausnahme bei der Oberen Naturschutzbehörde im Zuge der Umsiedlungsmaßnahmen erforderlich.

Im Hinblick auf Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete und weitere Schutzausweisungen sind die Auswirkungen auf die benachbarte FFH-Mähwiese (Magere Flachland-Mähwiese) und die Inanspruchnahme von Teilen der weitläufigen Kernflächen des Biotopverbundes mittlerer Standorte zu berücksichtigen. Die Auswirkungen werden ebenfalls im Umweltbericht behandelt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde zur Umwandlung der Streuobstwiese im Geltungsbereich in eine andere Nutzungsart gemäß § 33a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg erforderlich. Der betreffende § 33a legt einen naturschutzrechtlichen Schutzstatus für Streuobstwiesenbestände gemäß § 4 Abs. 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes mit einer Flächengröße von mindestens 1500 m<sup>2</sup> fest. Der Bebauungsplan sieht eine Umwandlung von Streuobstwiesenflächen in Verkehrs- und Bauflächen in einer Größenordnung von 3347 m<sup>2</sup> vor. Die Gemeinde hat daher den Antrag auf Genehmigung bereits erstmals im Januar 2022 gestellt. Nach einer Konkretisierung hinsichtlich der Alternativenprüfung und Nachbesserungen im Ausgleichskonzept in Folge der formalen Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf wurde im Oktober 2022 ein ergänzter Antrag auf Genehmigung der Umwandlung von Streuobstwiesen bei der Naturschutzbehörde eingereicht. Nach einer vertiefenden Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt mit separater Beteiligung von Naturschutzverbänden wurde von der Naturschutzbehörde die Genehmigungsfähigkeit bestätigt.

## **9. Immissions- und Lärmschutz**

Für Schutzgut Lärm liegen Anhaltspunkte vor, die auf eine Beeinträchtigung der Wohnqualität insbesondere an den zum Tal hin zugewandten Fassaden und insbesondere durch den Schienenverkehrslärm, aber auch durch den Anlagenlärm des gegenüber liegenden Gewerbegebietes hindeuten. Der Konflikt der unmittelbaren Nachbarschaft zwischen einem Industriegebiet (GI) und der Wohnnutzung ist dabei im Besonderen zu betrachten.

Für die Beurteilung wird eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Kurz+Fischer GmbH, Winnenden erstellt. Darin werden die entsprechenden Einwirkungspegel auf der Grundlage der gesetzlichen und normierten Bestimmungen (BImSchV, TA-Lärm, DIN 18005, DIN 4109-Schallschutz im Hochbau) ermittelt und im Hinblick auf erforderliche Maßnahmen zur Minderung der Lärmeinwirkung bewertet. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und die Ergebnisse mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die Festsetzungen werden in Abschnitt 10.8 erläutert. Die schalltechnische Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

## **10. Hochwasserschutz / Starkregen**

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) liegt der Planbereich außerhalb der Überflutungsfläche bei HQ100. Auch die Überflutungsflächen bei HQ-Extrem tangieren den Planbereich nur am südlichen Rand entlang der Lenastraße. Eine Betroffenheit des Plangebietes hinsichtlich des Hochwasserschutzes wird daher nicht gesehen.

Durch die Hanglage am Ortsrand ist der Geltungsbereich prinzipiell durch Starkregen gefährdet. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und im nahen Umfeld jedoch nicht vorhanden.

Oberhalb liegend befinden sich ausgedehnte Wiesen und Streuobstwiesen, die eine Rückhaltefunktion für anfallendes Regenwasser erfüllen. Die geplante Bebauung mit Gebäuden wird durch die öffentliche Verkehrsfläche Edelhalde von den hangaufwärts liegenden Wiesen gegliedert. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen für Hangwasser kann innerhalb der Verkehrsfläche in Bezug auf die Entwässerungskonzeption im Trennsystem integriert werden. Es sind keine ausgeprägten Senken im Gelände vorhanden, so dass nicht von einem konzentrierten Abfluss bei Starkregen ausgegangen wird. Zudem wird die Versiegelung nicht erheblich auf den Oberflächenwasserabfluss aus. Im Plankonzept vorgesehene Retentionsmaßnahmen drosseln den Wasserabfluss.

## **11. Wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **11.1. Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der ablesbaren und angestrebten Nutzungsstruktur innerhalb des Geltungsbereiches sowie der unmittelbaren Umgebung wird die Gebietsart als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Neben dem Wohnen werden sämtliche allgemein zulässigen Nutzungsarten zugelassen.

Im Plangebiet ist eine vorwiegende Wohnnutzung vorgesehen, sonstige allgemein zulässige Nutzungen sollen für eine gebietsverträgliche Nutzungsmischung nicht ausgeschlossen werden. Zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur sowie der zusätzlich hohen Freiflächeninanspruchnahme im Innenbereich werden Gartenbaubetriebe nicht zugelassen. Aufgrund des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen und den zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung werden zudem Tankstellen ausgeschlossen. Aufgrund bestehenden Gebietscharakters, der angestrebten Nutzungsstruktur sowie des zu erwartenden Besucherverkehrs (Parkierungsaufkommen) werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zugelassen.

### **11.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, sowie der Höhe der baulichen Anlagen.



Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung verfolgt innerhalb der städtebaulichen Zielsetzung der Ortsrandarrondierung auch das Ziel der Nachverdichtung im Bestand. Durch die Einräumung der GRZ bis zu den maximalen Orientierungswerten gem. BauNVO für ein „Allgemeines Wohngebiet“ in Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe wird eine bauliche Dichte erreicht, die eine standortgerechte bauliche Dichte und damit einen Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherstellt.

Die Grundflächenzahl wird in Abstimmung mit dem geplanten Bebauungskonzept und der Grundstücksgröße festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung wird für Hauptgebäude die Grundflächenzahl der Wert von 0,35-0,4 festgesetzt. Die Unterscheidung zwischen der Grundflächenzahl von 0,35 zu 0,4 orientiert sich an der angestrebten baulichen Dichte und Gebäudetypologie. Entlang der Lenaustraße sind verdichtete Bautypologien wie Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuser eingeplant, die sich in Form von Langhäusern in den Hang hinein entwickeln. Entlang der neuen Erschließungsstraße Edelhalde sind weniger verdichtete Typologien mit überwiegender Einfamilien- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Die Dichte soll mit dem Straßenverlauf abnehmen. Auch aufgrund der großen Grundstückstiefen wird die Grundflächenzahl im Straßenverlauf auf 0,35 abgesenkt und trotzdem eine angemessene Nutzbarkeit gesichert.

Für die Gebäudereihe entlang der Lenaustraße wird aufgrund der angestrebten verdichteten Gebäudetypologie als „Langhäuser“ eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für nicht vollständig umbaute Gebäudeteile eingeräumt. Der Anordnung von zentral liegenden Erschließungsbereichen soll damit erleichtert werden. Ebenfalls für die Gebäudereihe an der Lenaustraße wird zudem die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen angestrebt. Um eine hinreichende Unterbauung des Grundstückes zur Erfüllung des Stellplatznachweises zu ermöglichen wird die mögliche Grundfläche der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Verhältnis zur Grundstücksfläche auf 75 % gegenüber der GRZ der Hauptanlagen erhöht.

Dem zufolge ist auch eine Staffelung der Höhenfestsetzung für Gebäude vorgesehen. Die Höhenfestsetzung ist so beschrieben, dass sowohl Flachdächer, flach geneigte Dächer und Satteldächer konkret in der Höhe definiert werden. Für Satteldächer werden Trauf- und Firsthöhen definiert, für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad erfolgt die Festsetzung als absolute Gebäudehöhe.

Aufgrund der Typologie der Langhäuser, die sich in den Hang hinein entwickeln, wird entlang der Lenaustraße eine Gliederung der Höhenfestsetzung notwendig. Dazu werden für Gebäudeteile unmittelbar entlang der Straßenfläche als Bezugspunkt die Straßenmittelachse der Lenaustraße bzw. Badstraße gewählt. Für die von der Straße abgewandte Seite der überbaubaren Fläche erfolgt die Bemessung der Gebäudehöhe von einer Bezugshöhe in Meter über NN. Die Höhe an der Lenaustraße ist so bemessen, dass eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen in gestaffelter Anordnung ermöglicht wird. Das Untergeschoss entwickelt sich zur Lenaustraße aus dem Hang heraus. Die von der Straße abgewandte Seite sieht eine zweigeschossige Bebauung, ausgehend vom hangseitigen Niveau des Bestandsgeländes vor. Eine abweichende Gebäudehöhe ist im Kreuzungsbereich Lenau-, Bad- und Kirchstraße vorgesehen. Hier soll durch die Anhebung der maximalen Gebäudehöhe eine prägende Raumkante in Form eines dreigeschossigen Gebäudes entstehen, das jedoch deutlicher von der Straßenkante abgerückt ist.

Entlang der geplanten Erschließungsstraße Edelhalde im Norden des Gebietes folgt die Höhenfestsetzung dem Prinzip der abnehmenden Dichte im Straßenverlauf. Aufgrund der

geringeren Grundstückstiefe und möglichen Gebäudebreite kann am Einmündungsbereich eine zur Straße sichtbare zweigeschossige Bebauung zugelassen werden. Die Festsetzung der Gebäudehöhe sieht eine zweigeschossige Bebauung vor, die jedoch aufgrund der Hangneigung und der möglichen Gebäudetiefe eine Absenkung des Erdgeschossniveaus von 0,50-1,00 m unter das Straßenniveau berücksichtigt. Das Einfügen in den Hang soll so je nach geplanten Gebäudetyp und Gebäudetiefe ermöglicht werden. Im Bereich der HB 2 ist dies auf eine eingeschossige Bebauung mit Kniestock ausgelegt.

### **11.3. Bauweise**

Die Bauweise wird entsprechend der städtebaulichen Konzeption als offene Bauweise mit Einhaltung von seitlichen Grenzabständen gemäß den Bestimmungen der §§ 5 ff LBO-BW festgesetzt. Je nach angestrebter Gebäudetypologie wird die Bauweise auf konkrete Gebäudearten konkretisiert. Offen gelassen wird dies entlang der Lenaustraße- und Badstraße. Eine Gliederung wird im Bereich der geplanten nördlichen Erschließungsstraße (Edelhalde) vorgesehen um die Zielsetzung der gegliederten Gebäudetypologien zu erreichen. Aufgrund der angestrebten offenen Struktur mit Einfamilien- und Doppelhäusern wird die Länge der Gebäude in der abweisenden Bauweise auf maximal 18 Meter begrenzt.

### **11.4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Diese Regeln die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück, entsprechend der vorgesehenen planerischen Konzeption. Eine entsprechende Ausformung liegt an den Baufeldern an der Lenaustraße vor, in denen die angemessene Überbauung mit der Gebäudetypologie der Langhäuser in Verbindung mit der vorgefundenen Grundstückstiefe gesichert wird. Die zur Lenaustraße orientierten Baugrenzen nehmen die Bauflucht der vorhandenen Gebäudereihe nördlich der Straße auf. Am Kreuzungsbereich Lenau-, Bad- und Kirchstraße wird der Raum durch das Abrücken der Baugrenze geöffnet.

Entlang der geplanten Erschließungsstraße „Edelhalde“ sichern die überbaubaren Grundstücksgrenzen die angestrebte Gliederung der Gebäudeabwicklung und des Straßenraumes. Gleichzeitig wird durch die talseitige Gliederung der Baugrenzen die Sicherung und Ausformung eines Grünzuges mit verspielt Abfolge von Räumen zwischen den Gebäudereihen erreicht. Eine angemessene Gebäudetiefe von maximal 14 Metern wird vorgesehen. Für untergeordnete Anbauten und Terrassen wird eine begrenzte Überschreitungsmöglichkeit eingeräumt, da diese keine wesentlichen Auswirkungen auf die räumliche Zonierung haben.

### **11.5. Stellung der baulichen Anlagen**

In Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird im nördlichen Teil des Plangebietes die Stellung der baulichen Anlagen durch Eintragung der Firstrichtung definiert. Dies wird erforderlich, um die angestrebte Zonierung im Straßenraum zu erreichen. Giebelständige Gebäude wechseln sich mit traufständigen Gebäuden an der Straße ab. Wird ein Flachdach oder flach geneigtes Dach umgesetzt ist die Festsetzung nicht anzuwenden.

### **11.6. Öffentliche Verkehrsflächen**

Entsprechend ihrer Funktion wird die geplante Sammelstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit begleitenden Gehwegen festgesetzt. Diese dient wie bereits in Punkt 7.1.1 beschrieben auch der Erschließung des geplanten Baugebietes „Jägerhalde“.

Die geplante Erschließungsstraße „Edelhalde“ im Norden ist als Wohnstraße zu charakterisieren. Der Bebauungsplan sieht vor, die Edelhalde zukünftig von der geplanten Sammelstraße anzubinden und bedarfsgerecht auszubauen. Die bestehende Zufahrt über die Ludwigstraße und Feldweg Nr. 942 zur Edelhalde wird nicht mehr für die regelmäßige Zu- und Abfahrt herangezogen. Auf den ersten ca. 135 m von der östlich liegenden Sammelstraße aus beträgt der Querschnitt 5,75 m für die Fahrbahn und 2,00 m für einen getrennten Gehweg. Auf den westlichen ca. 135 m (westlich der Einmündung des Feldweges Nr. 942 im Bereich der bisherigen Anbindung der Gebäude Edelhalde 1-13 erfolgt die Festsetzung als gemischt genutzte Verkehrsfläche ohne die Einplanung eines separaten Gehweges. Die Straßenbreite variiert von 5,75 m im östlichen Teil und 4,50 m zum Ende der Straße. Raumbildende raumbildenden Baumquartiere mit Fahrbahnverengungen auf 3,75 m sollen zur Verkehrsberuhigung beitragen. Am westlichen Ende wird eine Wendemöglichkeit für PKW eingeplant, da die Durchfahrt in die Weinbergstraße (Esslingen-Zell) für den Regelverkehr unterbunden bleiben soll. Für den bedarfsgerechten Ausbau des westlichen Teiles der Edelhalde zur Wohnstraße wird die Inanspruchnahme von nördlichen Teilen der bisherigen privaten Grundstücke an den Gebäuden Nr. 1-7 sowie 13 erforderlich.

Um ein Angebot für Besucherverkehr der Anwohner an der Edelhalde zu schaffen, sind im Einmündungsbereich zur Sammelstraße sechs öffentliche Parkplätze vorgesehen.

### **11.7. Flächen für Garagen und Stellplätze, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Der private Stellplatzbedarf soll auf den Baugrundstücken selbst gedeckt werden. Dazu werden im Bebauungsplan ausreichende Flächen für die oberirdische und unterirdische Stellplatzunterbringung vorgesehen. An den bergseitig liegenden Gebäuden an der Lenau- und Badstraße sind wie bereits in Punkt 7.1.2 beschrieben Tiefgaragen oder in den Hang integrierte Garagen zulässig. Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung in das Gelände zu integrieren. In begrenztem Maß sind auch offene Stellplätze entlang der Lenaustraße, außerhalb der Baugrenzen möglich. Auf die festgesetzte Stellplatzverpflichtung in den örtlichen Bauvorschriften, siehe Punkt 11.3, wird verwiesen.

Um die Übersichtlichkeit im Kreuzungsbereich der Lenau-, Bad- und Kirchstraße sicherzustellen wird im unmittelbarem Kreuzungsbereich, an der Ecke Lenau- und Badstraße in der Planzeichnung ein Bereich festgesetzt, der keine Ein- und Ausfahrten zulässt. Die Sicherung der Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich wird damit angestrebt.

In direkter Anbindung an die Erschließungsstraße „Edelhalde“ ist eine oberirdische Stellplatzunterbringung in Garagen, überdachten Stellplätzen oder offenen Stellplätzen vorgesehen. Die Gliederung der Flächen für Garagen und überdachte Stellplätzen dienen im Wechselspiel mit dem geplanten Hauptbaukörper und der Baumpflanzung der Gliederung im Straßenzug und der Ortsrandausbildung zwischen Siedlung und Landschaft.



### **11.8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die der Minderung der Geräuscheinwirkung des Verkehrs- und Anlagenlärms dienen. Im Hinblick auf die Verkehrsgeräusche werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Diese sind insbesondere passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude und leiten sich aus den Erkenntnissen der Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros Kurz+Fischer GmbH, Winnenden ab, die der Begründung beigelegt ist.

Für den passiven Schallschutz werden im Bebauungsplan die im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche (LPB) in die Planzeichnung übernommen, die anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel definiert wurden. Die daraus resultierenden Anforderungen an Außenbauteile des Gebäudes leiten sich aus der DIN 4109-1 – Schallschutz im Hochbau ab.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan vor, mit den Bauantragsverfahren ein Lüftungskonzept für Schlafräume vorzulegen, die auch bei geschlossenen Fenstern ein Mindestluftwechsel sicherstellt. Damit soll der Orientierungswert der DIN 18005 für die Nacht eingehalten werden können.

Mit der vorgelegten Begutachtung der schalltechnischen Auswirkungen wird das verträgliche Nebeneinander zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben sowie der bestehenden und geplanten Wohnnutzung nachgewiesen. Das Gutachten zeigt, dass der Betrieb der beiden Gewerbebetriebe an der Lenaustraße (Schreinerei und Autohaus bzw. -werkstatt) in ihrer Existenz durch den Bebauungsplan nicht bedroht ist. Eine entsprechende detaillierte Prüfung hat im Rahmen der Begutachtung stattgefunden. Die ermittelten Werte bewegen sich am Rand des für ein „Allgemeines Wohngebiet“ akzeptablen Wertes. Aufgrund der Vorprägung des Plangebietes sowie seiner Umgebung als „Allgemeines Wohngebiet“ kann im Sinne der TA Lärm von einer Gemengelage ausgegangen werden und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm angehoben werden. Zudem seien die nächtlichen Immissionsrichtwerte lediglich um maximal 1 dB überschritten. Die Geräuschbelastung der Gewerbebetriebe wird gegenüber der Wohnnutzung daher als zumutbar eingeordnet. Auf die Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung in der Anlage wird verwiesen.

### **11.9. Maßnahmen für den Natur- und Landschaftsschutz, Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Für den Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan sowie eine Untersuchung zum Artenschutz vom Ingenieurbüro Blaser, Esslingen erstellt. Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich werden mit der Festsetzung im Bebauungsplan verbindlicher Bestandteil des Plankonzeptes.

Mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen soll insbesondere die Durchgrünung und Eingrünung der geplanten Wohngebietsfläche erreicht werden. Ebenso dienen die Baumpflanzungen der Bildung von wichtigen Raumkanten zur Gliederung der öffentlichen Verkehrsräume. Durch die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ist es möglich die Eingriffe in Natur und Landschaft zu mindern. Durch entsprechende Gehölzauswahl lassen sich naturnahe, standortgerechte Grünbestände anlegen. Im Bebauungsplan sind daher Festsetzungen zur Grünordnung in Form von Pflanzgeboten für Einzelbäume, Sträucher und Wiesenflächen verankert.

Das flächenhafte Pflanzgebot für unbebaute Flächen soll die Sicherung von unversiegelten Grünflächen innerhalb des Baugebietes sicherstellen. Aufgrund der nachteiligen Wirkung auf das Schutzgut Boden, Tiere, Pflanzen, Wasser und Klima werden insbesondere Schottergärten nicht zugelassen.

Dagegen trägt die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung für Flachdächer zur Minderung des Eingriffes in diese Schutzgüter bei. Der Dachbegrünung insbesondere eine hohe Bedeutung beim Schutzgut Boden und Klima zu, da hierüber die versiegelten Bodenbereiche und deren Pufferfunktion teilweise ausgeglichen werden können. Zudem erwirkt die Dachbegrünung hinsichtlich des Mikroklimas eine Verminderung der Erwärmung im betreffenden Siedlungsbereich. Der Bebauungsplan ermöglicht auch eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung der solaren Energiequelle auf der Dachfläche.

Den Festsetzungen zum Artenschutz liegen die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Ingenieurbüro Blaser, Esslingen zugrunde. Die Prüfungsunterlagen sind der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Wie ebenfalls in Punkt 8 beschrieben werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung Maßnahmen definiert, die zur Vermeidung des Eingriffes in die Verbotstatbestände in § 44 BNatSchG geeignet sind. Dazu zählen die Bauzeitenregelung, Umsiedlung von Zauneidechsen, Strukturaufwertung als Ersatzhabitat für Eidechsen, Anbringen von Fledermauskästen und Nisthilfen für Star und Haussperling. Für eine verbindliche Aufnahme in das Plankonzept erfolgt die Maßnahmenfestlegung in den Festsetzungen zum Bebauungsplan.

## **12. Wesentliche Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften**

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

### **12.1. Gestaltung von baulichen Anlagen**

Festsetzungen insbesondere zur Dachausbildung und Fassadengestaltung innerhalb der festgelegten städtebaulichen Struktur sichern eine architektonische Individualität zu, die jedoch prägende Elemente der Umgebungsbebauung aufnehmen soll. Die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung ist aus der baulichen Vorprägung heraus abgeleitet. Die Gestaltung ermöglicht neben der in der Lenastraße und Edelhalde vorherrschenden Satteldachform auch den Einfluss von Flachdächern. Diese sind aus dem Bestand an der Badstraße sowie den angrenzenden Gewerbebereichen abgeleitet. Durch die Varianten ist ein gewisses Maß an bedarfsgerechtem Gestaltungsbild zugesichert. Im Sinne einer ablesbaren Dachlandschaft erfolgen Beschränkungen insbesondere zu Dachaufbauten bzw. –einschnitten sowie zur Dacheindeckung. Die Nutzung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist allgemein zugelassen, jedoch mit gestalterischen Einschränkungen versehen. So wird die untergeordnete Erscheinung der Anlagen im Verhältnis zum Hauptgebäude gesichert. Die überwiegend verputzten Fassaden prägen den Straßenzug der Lenastraße und Edelhalde. Daher wird diese als Fassadengestaltung festgelegt, ergänzt durch naturnahe Materialien wie Holz, Klinker und Naturstein um den

Gestaltungsspielraum zu erhöhen. Die Materialien können je Gebäude auch miteinander kombiniert werden.

## **12.2. Gestaltung der Freiflächen**

Ergänzende Maßnahmen zur Gestaltung von Zufahrten, Zugängen und offenen Stellplätzen in wasserdurchlässiger Form leisten durch die Verringerung der versiegelten Fläche einen Beitrag zur gestalterischen und ökologischen Wertigkeit im Gebiet. Da das Quartier durch die Hangneigung geprägt ist, können Stützmauern oder Böschungen notwendig werden. Diese sind allgemein zugelassen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird die Höhe von angrenzenden Stützmauern aufgrund ihrer Wirkung in den Straßenraum begrenzt. Aus demselben Grund sollen Standorte von beweglichen Müllbehältern vom Straßenraum hin optisch abgeschirmt werden. Da der zwischen den Gebäudereihen verlaufende Grünzug einen durchfließenden Charakter erhalten soll, werden auch Stützmauern auf privaten Grundstücken ebenfalls in der Höhe begrenzt. Unverhältnismäßige Aufschüttungen mit einem harten Geländeabbruch sollen so vermieden werden.

## **12.3. Stellplatzverpflichtung**

Zur Bewältigung des ruhenden Anwohnerverkehrs wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 BauGB vorgenommen. Der private Kraftfahrzeugverkehr bildet trotz der Bestrebungen zur Förderung der Mobilitätsarten des Umweltverbundes einen Teil der allgemeinen Mobilität, die sich in einem erhöhten Motorisierungsgrad und dem damit verbundenen Fahrzeugverkehr niederschlägt. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Siedlungsgefüge und des nur mäßigen Angebots einer regelmäßig verkehrenden Buslinie wird von einem erhöhten Fahrzeugbesatz pro Haushalt ausgegangen, der zu einem zusätzlichen Stellplatzbedarf führt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für den fließenden Verkehr möglichst freizuhalten und sollen nicht in höherem Maße durch zusätzliche Parkierung im Straßenraum belastet werden. Dadurch ergibt sich das Erfordernis, den Stellplatzbedarf vorwiegend auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Eine Erhöhung der Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ist damit angestrebt.

Im Rahmen einer Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wird diesem Belang Rechnung getragen. Die Stellplatzverpflichtung wird nach Wohnungsgröße, gegliedert in zwei Stufen festgelegt: Bis 60 m<sup>2</sup> = 1,0 Stellplatz, ab 61 m<sup>2</sup> = 2,0 Stellplätze.

Darüber hinaus gelten Ausnahmen zur Reduzierung der Stellplatzverpflichtung, die bei einem Nachweis von Konzepten zur qualitativen Mobilitätsverbesserung vorgesehen sind. Diese Konzepte sollen der Förderung von umweltfreundlicher Mobilität dienen und dafür geeignet sein, die Nachfrage der Bewohner nach Kraftfahrzeugen bzw. KfZ-Stellplätzen zu reduzieren. Als Bedingungen dafür werden der Nachweis von über den allgemeinen Anforderungen hinausgehenden Fahrradstellplätzen (mehr als zwei pro Wohnung) sowie die Einrichtung eines Car-Sharing Stellplatz formuliert.

Mit dieser Lösung soll ein Impuls für eine zeitgemäße Mobilitätsgestaltung bei neuen Wohnungsbauprojekten gesetzt werden. Für die Lösung der Parkraumproblematik im Bereich der Lenau-, Bad- und Kirchstraße kann der Vorschlag ebenfalls einen Impuls geben.



### 13. Verwirklichung der Planung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme von vorhandenen Wegeflächen in privatem Eigentum. Eine Umlegung wird notwendig. Zur Umsetzung der Planung werden Grundstücksteilungen oder Neuzuschnitte erforderlich. Für den bedarfsgerechten Ausbau des Erschließungssystems sind Teile von privaten Grundstücken in Anspruch zu nehmen. Mit einzelnen Eigentümern wurden bereits Gespräche geführt.

### 14. Flächenbilanz und Wohndichte

Bezeichnung	Fläche	Anteil
<b>Baufläche Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	<b>13.087 m<sup>2</sup></b>	<b>78,5 %</b>
davon WA „A“	28.41 m <sup>2</sup>	
davon WA „B“	928 m <sup>2</sup>	
davon WA „C“	4.088 m <sup>2</sup>	
davon WA „D“	5.230 m <sup>2</sup>	
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>2.604 m<sup>2</sup></b>	<b>15,6 %</b>
davon Straßenverkehrsfläche	1.107 m <sup>2</sup>	
davon Gemischt genutzte Verkehrsfläche	802 m <sup>2</sup>	
davon Gehwegfläche	619 m <sup>2</sup>	
davon Parkierung	76 m <sup>2</sup>	
<b>Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)</b>	<b>986 m<sup>2</sup></b>	<b>5,9 %</b>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>16.678 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

#### Ableitung der Bruttowohndichte

Geschätzte Wohneinheiten (WE): ca. 50 WE

Geschätzte Einwohnerzahl (EW): ca. 105 EW (bei 2,1 EW pro Wohneinheit)

Resultierende Bruttowohndichte: 63 EW/ha Geltungsbereich (105 EW / 1,67 ha Geltungsbereich)

Die regionalplanerische Vorgabe der Bruttowohndichte von 60 Einwohner/ha wird durch die Planung somit annähernd erreicht.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen, 26.05.2020 / 18.01.2022 / 16.03.2022 / 20.09.2022 / 14.03.2023