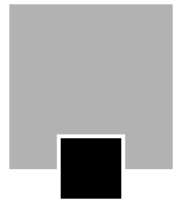


KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: KORNTAL-MÜNCHINGEN
GEMARKUNG: MÜNCHINGEN

K M B



Begründung

*zum Bebauungsplan und
den örtlichen Bauvorschriften*

„Südlich Werre“

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Ludwigsburg, den 09.09.2019 / 29.11.2019

Bearbeiter/in: U. Müller



INHALTSVERZEICHNIS:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.4 Rechtsverfahren	3
2.5 Wahl des Plangebiets	4
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	6
3.1 Lage des Plangebiets	6
3.2 Eigentumsverhältnisse	6
3.3 Vorhandene Nutzung	6
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung	6
3.5 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	6
4. Planinhalt	6
4.1 Städtebauliche Zielsetzung und Gebietsausweisung	6
4.2 Gebäudekubaturen und Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche	8
4.4 Grundfläche	8
4.5 Nebenanlagen und Garagen	8
4.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen	9
4.7 Örtliche Bauvorschriften	9
4.8 Verkehrserschließung	10
4.9 Ver- und Entsorgung/ Retention	11
4.10 Hochwasserschutz bei Starkregenereignissen	11
5. Gutachten	11
5.1 Schallschutz	11
5.2 Artenschutz	11
6. Flächenbilanz	12
7. Planverwirklichung	12



1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die die Südgrenze des landwirtschaftlichen Weges, Flurstück 8882
- im Osten durch die Ostgrenze der Ditzinger Straße, Flurstück 8860,
- im Süden durch die Nordgrenze des landwirtschaftlichen Weges, Flurstück 8865
- im Westen durch Teilflächen der Flurstücke 8881, 8880, 8879, 8878, 8877, 8876, 8875, 8874, 8873, 8872, sowie Teilflächen des landwirtschaftlichen Wegeflurstücks 8892.

Maßgebend für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist die Plandarstellung des zeichnerischen Teils zum Bebauungsplan.

2. **ALLGEMEINES**

2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadt Korntal-Münchingen beabsichtigt im Stadtteil Münchingen am südwestlichen Ortsrand ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Entsprechend des tatsächlichen Bedarfs sollen Flächen für Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser, ggf. auch Reihenhäuser bereitgestellt werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung sollen sich an die bestehenden, umgebenden Baustrukturen, nördlich und östlich angrenzend anlehnen.

Mit der Ausweisung dieser Wohnbauweiterungsflächen hat die Stadt Korntal-Münchingen die Möglichkeit der großen Nachfrage nach Wohnraum unterschiedlichster Bauformen Rechnung zu tragen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit von öffentlichem Interesse.

2.2 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Korntal-Münchingen sind die Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 anzupassen.

2.3 **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den Planbereich bestehen derzeit noch keine Bebauungspläne. Somit handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplans innerhalb eines bisher unbeplanten Bereichs.

2.4 **Rechtsverfahren**

Aufgrund der Begründung von Wohnnutzung, die benachbarten im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließenden Flächen sowie einer Grundfläche von unter 10.000 m² wird der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt und im beschleunigten Verfahren gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt

Da das Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, kann gem. § 13a (2) 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Das Nettobauland beträgt ca. 13.000 m². Bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich gemäß § 13b eine mögliche Gesamtgrundfläche von ca. 5.200 m². Somit liegt dieser Wert deutlich unter dem Schwellenwert nach § 13b BauGB von 10.000 m².



2.5 Wahl des Plangebiets

Neben einer weiteren Bauentwicklung im Stadtteil Korntal, im Bereich des Gebiets Korntal-West, hat der Gemeinderat von Korntal-Münchingen eine Wohnbauentwicklung, auch im Stadtteil Münchingen für dringend erforderlich gehalten. Das Gebiet „Südlich Werre“ am südwestlichen Ortsrand von Münchingen wurde ausgewählt weil im Stadtteil Münchingen ein hoher Bedarf nach Wohnraum besteht. Zudem ist es für ein Vorankommen bei zentralen Projekten bzw. Innenentwicklung der Stadtentwicklung im Stadtteil Münchingen unerlässlich, Ersatz-Wohnflächen zeitnah anbieten zu können.

Aufgrund regionalplanerischer Vorgaben, landschaftsplanerischer Restriktionen, einzuhaltender Immissionsgrenzwerte und siedlungsstruktureller Rahmenbedingungen eignen sich nur vergleichsweise wenige Flächen für eine künftige Wohnnutzung. Eine städtebauliche und landschaftsplanerische Prüfung anhand von Nachhaltigkeitskriterien ergab eine hohe Eignung der Flächen „Korntal West“, „Rührberg III“ und „Pflugfelder Weg“. Das Wohngebiet „Südliche Werre“ stellt aufgrund seiner geringen Größe und der vorhandenen Infrastruktur eine kurzfristig zu realisierende Fläche dar, die gut in den Ort eingebunden ist und eignet sich für einen §13 b Verfahren BauGB.

Bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich um Böden mit hoher Wertigkeit. Diese hohe Bodenqualität ist im gesamten Stadtteil Münchingen generell vorhanden.

Das relativ kleine, abgegrenzte Gebiet befindet sich innerhalb der Trassenlage der Umgehungsstraße. Unmittelbar am nördlichen sowie am östlichen Rand des landwirtschaftlich genutzten Gebiets befinden sich allgemeine Wohnbaugebiete. Aufgrund dieser kleinteiligen Situation sowie einer beidseitigen, direkt angrenzenden, vorhandenen Randbebauung, ist die Fläche für eine großzügige landwirtschaftliche Nutzung gegenüber anderer Freiflächen benachteiligt.

2.6 Planungsvorgaben

Mit einem Planungszeitraum von ca. 15 Jahre stellt der Regionalplan 2009 für die Region Stuttgart sowie das Landkreis Ludwigsburg, der Stadt Korntal-Münchingen als Kleinzentrum da. Die Raumkategorie für die Stadt Korntal-Münchingen ist im Landkreis Ludwigsburg als Verdichtungsraum bezeichnet. Gemäß Raumnutzungskarte liegt der Planbereich in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes:

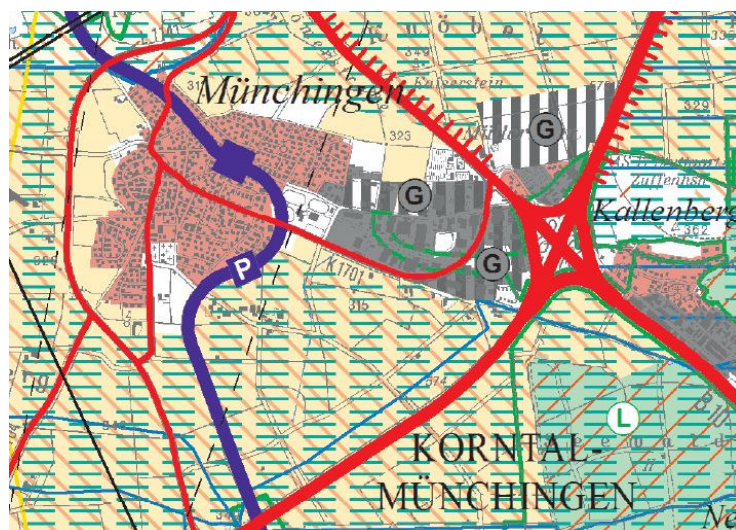


Bild: Verband Region Stuttgart, Änderung des Regionalplans 2009 vom 22. Juli 2015

Im Planbereich sind keine fachgesetzlich festgelegten Schutzgebiete oder Biotope ausgewiesen.

2.7 Bedarfsnachweis

Bereits im Flächennutzungsplan 2010 (bekanntgemacht am 25.06.1998) der Stadt Korntal-Münchingen wurden drei Wohnbauflächen mit Flächengrößen zwischen ca. 5 und 12 ha im Außenbereich ausgewiesen, um dem bereits seinerzeit absehbaren Bedarf gerecht zu werden. Bislang konnte, insb. wegen der Eigentümerstrukturen, noch keines der drei Gebiete realisiert werden. Jedoch steht das Gebiet „Korntal-West“ kurz vor der Umsetzung, für das Gebiet „Pflugfelder Weg“ wurde ein Aufstellungsbeschluss gefasst und die Umlegung angeordnet. Das dritte Gebiet („Rührberg III“) wird zunächst zurückgestellt, da derzeit ein Bodenordnungsverfahren wenig erfolgsversprechend wäre. Parallel zur zeitaufwändigen Umsetzung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächenpotenziale hat sich der Wohnraumbedarf weiter erhöht und, wie in der gesamten engeren Region Stuttgart, zu einer Mangelsituation auf der Angebotsseite geführt. Gleichzeitig sind die Potenziale der Innenentwicklung inzwischen weitgehend ausgeschöpft bzw. befinden sich bereits in Umsetzung.

Es resultiert ein weiterer Wohnraumbedarf, der teilweise mit einer Arrondierung im Bereich „Südlich Werre“ gedeckt werden soll.

Strukturdaten der Stadt Korntal-Münchingen und Regionalplanerische Vorgaben:

Die Stadt Korntal-Münchingen ist mit ihren 19.679 Einwohnern (Stand 31.12.2018) als Kleinzentrum eingestuft und liegt im Verdichtungsraum der Region Stuttgart an einer landes- und regionalplanerisch ausgewiesenen Entwicklungsachse. Zur Konzentration der Siedlungsentwicklung wurde im Stadtgebiet mit dem Gebiet „Korntal-West“ ein Schwerpunkt des Wohnungsbaus verortet.

Das geplante Neubaugebiet „Südlich Werre“ verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das überörtliche Straßennetz, sodass die mit den Entwicklungsachsen beabsichtigte funktionale Anbindung gegeben ist.

Bevölkerungsentwicklung seit 2009

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre zeigt ein kontinuierliches und dynamisches Wachstum, ohne dass größere Neubaugebiete realisiert wurden. Dies zeigt die hohe Nachfrage, die teilweise durch eine leicht zunehmende Belegungsdichte und Entwicklungen im Bestand bedient werden konnte. Stark steigende Preise und zahlreiche Anfragen nach Wohnraum bzw. Bauplätzen belegen zusätzlich, dass über diese eng limitierten bestandsbezogenen Potenziale hinaus ein hoher Bedarf für Wohnbauflächenausweisungen gegeben ist.

Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2018

Stadt Korntal-Münchingen (Kreis Ludwigsburg)	
Jahr	Einwohner
2009	18.561
2010	18.609
2011	18.240
2012	18.466
2013	18.578
2014	18.701
2015	19.143
2016	19.195
2017	19.631
2018	19.679

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand jeweils 31.12.
 Abb. 1: - Bevölkerungsentwicklung in Korntal-Münchingen 2009 bis 2018



3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Münchingen, am Rande bereits bebauter allgemeiner Wohnbauflächen. Die vorhandenen allgemeinen Wohngebiete sind unmittelbar nördlich und östlich angrenzend.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich teilweise im Privatbesitz und teilweise im Besitz der Stadt Korntal-Münchingen.

3.3 Vorhandene Nutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Osten der landwirtschaftlich genutzten Fläche befindet sich eine Grünfläche mit Obstbäumen. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft die Ditzinger Straße mit Wendeschleife. Nach dem Bau der Umgehungsstraße von Korntal-Münchingen wurde der südliche Teil der Ditzinger Straße als landwirtschaftliche Wegeverbindung zum südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Wegenetz zurückgebaut.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Gebiet kann verkehrlich über die Ditzinger Straße aus Richtung Nordosten erschlossen werden. Weitere fußläufige Verbindungen zu den östlich gelegenen Wohngebieten „Zwischen Ditzinger- und Weilimdorferstraße“, „Erweiterung zwischen Ditzinger- und Weilimdorferstraße“ sowie „Weilemer Weg“ sind bereits vorhanden.

Die fuß- und radläufige Verbindung im nördlich angrenzenden Wohngebiet „Werre“ ist über das landwirtschaftliche Wegenetz in indirekter Form möglich.

3.5 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendigen Einrichtungen sind über vorhandene Leitungsnetze im nördlichen Bereich der Ditzinger Straße möglich. Durch Verlängerung dieser Ver- und Entsorgungsleitungen bis zum Baugebiet sind entsprechende Anschlussmöglichkeiten zu realisieren. Weitere Versorgungseinrichtungen sind in den Verkehrsanlagen der umliegenden Wohngebiete vorhanden.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung und Gebietsausweisung

Auf den bisher unbebauten Flächen am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Münchingen soll ein allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) entstehen. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs wird im Westen bestimmt durch die vorhandene Bebauungsgrenze und den bestehenden Ortsrand des nördlich angrenzenden Wohngebiets „Werre“.

Im Süden bildet die Abgrenzung entlang der Nordgrenze des landwirtschaftlichen Wegeflurstücks 8865 die Grenze der Neubebauung. Diese Bebauungsgrenze bleibt gegenüber dem östlich gelegenen Ortsrand der Wohngebiete „Erweiterung zwischen Ditzinger- und Weilimdorferstraße“ und „Weilemer Weg“ etwas zurück, so dass eine Arrondierung zwischen dem vorhandenen südlichen und dem bestehenden westlichen Ortsrand von Münchingen entsteht.



In Anlehnung an die Umgebungsbebauung, insbesondere der nördlich des Gebiets gelegenen bestehenden Bebauung, sollen individuelle Bauflächen für Einzel- und Doppelhäuser bereitgestellt werden. Diese Bebauung ist an den Gebietsrändern sowie an der Nahtstelle zu den Wohnbauflächen des nördlichen Gebiets „Werre“ vorgesehen. Im Kernbereich des Neubaubereichs sollen Flächen für kleinere Geschosswohnungsbauten bzw. für Reihenhäuser bereitgestellt werden. Der Bebauungsplan soll hierzu durch Längen- und Höhenbegrenzungen den Maßstab der Baukörper festlegen. Um eine bedarfsgerechte Planung anzubieten, werden keine Festsetzungen zu den Wohnformen gemacht.

4.2 Gebäudekubaturen und Maß der baulichen Nutzung

Wie oben bereits erwähnt, wird sich das Maß der baulichen Nutzung sowohl in der Längenausdehnung, als auch in der Höhenentwicklung an die umgebende Bebauung anlehnen bzw. berücksichtigen diese. Gleichzeitig müssen Bebauungsmöglichkeiten zur Realisierung von bedarfsgerechten und flächenschonenden Bauformen entstehen.

Während im Zentrum des Gebiets zweigeschossige Baukörper mit zusätzlichem, ausbaufähigem Dachgeschoss vorgesehen sind, soll sich die westliche Randlage zur freien Landschaft hin auf eine eingeschossige Bebauung mit ausbaufähigem Dachgeschoss bzw. Obergeschoss beschränken. Durch diese planerische Festsetzung wird erreicht, dass der westliche Ortsrand des nördlich angrenzenden Wohngebiets Werre in südlicher Richtung gestalterisch verlängert wird.

Die Flächen am südlichen und nördlichen Randbereich sind für zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser ohne weiteres zusätzliches Dachgeschoss vorgesehen. Hier sollen also zweigeschossige Baukörper mit voll anrechenbarem Obergeschoss ermöglicht werden. Durch diese Festsetzung wird erreicht, dass insbesondere Doppelhäuser trotz kleinerer Grundfläche eine familiengerechte, den heutigen Bedürfnissen entsprechende Grundrissentwicklung aufweisen können.

Durch die Möglichkeit zum Bau von Doppelhäusern wird sichergestellt, dass auch kostengünstige Wohnformen im Einfamilienhausbereich auf kleinerer Grundstücksfläche ermöglicht werden.

Die Mischung an unterschiedlichen Bauformen der baulichen Nutzung, basiert auf den Vorgaben der Landesbauordnung zur flächenschonenden Ausnutzung von Baugrund sowie den geforderten Rahmenbedingungen der Landes- und Regionalplanung.

Die Höhenbegrenzung von 6,00 m im Traufbereich an der Nahtstelle zu der nördlich angrenzenden Wohnbebauung soll jedoch die Beschattungswirkung der neuen Baukörper auf ein Mindestmaß reduzieren. Die Höhenfestsetzung von 6,00 m stellt bautechnisch ein Mindestmaß zum Bau von zweigeschossigen Baukörpern unter Berücksichtigung einer Raumhöhe von ca. 2,50 m dar.

Durch eine Längenbegrenzung des Gesamtbaukörpers von 16 m, sowie die Ausweisung von Einzelbaufenstern für Einzel- und Doppelhausgruppen, wird bewusst gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnbebauung eine Kettenhausbebauung ausgeschlossen. Im seitlichen Grenzabstand sind lediglich Bauflächen für Bebauungsmöglichkeiten für Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze zulässig.

Diese Art der baulichen Nutzung wird, wie oben bereits erwähnt, auch am südlichen Ortsrand festgesetzt. Insbesondere auch durch die Längenbegrenzung von 16 m wird eine gegliederte Ortsrandbebauung erreicht und umgesetzt wird. Diese Längenbegrenzungen orientieren sich zum einen an den umgebenden nördlich und östlich angrenzenden maximalen Gebäudelängen bzw. unterschreiten diese im Einzelnen noch wesentlich.

Im mittleren Teil, also im Innenbereich der Erschließungsringstraße, ist als weitere Wohnform der Bau von Mehrfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise mit nicht anrechenbaren Obergeschossen geplant. Auch hier ist zur Reduzierung der Beschattungswirkung eine



für Baukörper mit zwei Vollgeschossen und einem nicht anrechenbaren Dachgeschoss minimierte Höhenbegrenzung festgesetzt. Die Höhenfestsetzung von 9,00 m weist ebenfalls ein bautechnisches Mindestmaß zur Nutzung von drei Wohngeschossen mit lichten Höhen von ca. 2,50 m auf.

Alternativ zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern sind im Kernbereich des Neubaugebiets auch Reihenhausbebauungen möglich. Die maximal zulässigen Baukörperlängen von 28 m sind bei dieser Bauform selbstverständlich auch einzuhalten und ermöglichen Reihenhausgruppen von maximal 4 aneinander liegenden Gebäuden.

Durch die abweichende Bauweise mit entsprechender Längenbegrenzung soll auch im Mehrfamilienhausbereich eine gegliederte Bebauungsmöglichkeit, welche sich an den Längenentwicklungen der Umgebungsbebauung orientiert.

Als Bemessungspunkt für die o. g. maximalen Höhenfestsetzungen sind im Bebauungsplan für die einzelnen Baugrundstücke bzw. für die Doppelhausgruppen Bezugshöhen festgesetzt. Diese Höhenvorgaben orientieren sich unmittelbar am bestehenden Gelände und berücksichtigen die Höhenlage der zukünftigen Erschließungsstraße.

Für Einzel- und Doppelhäuser wurden die maximal zulässigen Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Für die Mehrfamilienhausbebauung wird die Zahl der Wohneinheiten auf 8 Wohneinheiten je Baukörper festgesetzt. Durch diese Begrenzung der Wohneinheiten wird sichergestellt, dass auf den privaten Grundstücksflächen auch eine ausreichende Anzahl von privaten Stellplätzen realisiert werden kann.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Wesentlichen bestimmt durch zusammenhängend festgesetzte, großzügig bemessene Baufenster, welche über die im Plan dargestellte mögliche Grundstücksaufteilung hinausgeht. Durch diese Art der Festsetzung von zusammenhängenden Baufenstern wird erreicht, dass quartiersweise flexible Grundstücksaufteilungen entsprechend den Bedürfnissen der Erwerber und Grundstücksbeteiligten entstehen.

Lediglich an der nördlichen und südlichen Randbebauung sind für Doppel- und Einzelhäuser Einzelbaufenster festgelegt, um bewusst Zäsuren in der Baukörperanordnung zu erreichen. Hier werden durch die Festlegung der Einzelbaufenster die jeweiligen Grundstücksgestaltungen im Wesentlichen vorgegeben. Diese Flexibilität ist somit in den Planbereichen A entsprechend eingeschränkt.

Auf die bereits in Ziffer 4.3 beschriebene Gebäudelängenbegrenzung von 16,00 m bzw. 28,00 m wird nochmals hingewiesen.

4.4 Grundfläche

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO. Als Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die maximale Grundflächenzahl überschritten werden. Die maximal zulässige Überschreitung für Tiefgaragen im Bereich C wird auf 0,8 festgesetzt. Im übrigen Bereich gelten die Vorgaben der Baunutzungsverordnung BauNVO.

4.5 Nebenanlagen und Garagen

4.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und nicht überdachte Stellplätze

Im Bereich der zusammenhängend festgesetzten Baufenster wird im Wesentlichen auf die Festsetzung von separaten Baufenstern für Garagen und überdachte Stellplätze verzichtet. Lediglich im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung des Bereichs A werden zwischen



den Baufenstern und in entsprechenden Randlagen Baufenster zum Bau von Garagen und überdachten Stellplätzen vorgegeben.

Im Bereich C ist der Bau von Tiefgaragen zur Realisierung der Mehrfamilienhausbebauung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Stellplatzangebots sind auf privaten Flächen gemäß § 74, Absatz 2, Nr. 2. LBO, je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze zu realisieren. Ergibt sich nach der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so ist entsprechend aufzurunden.

4.5.2 Nebenanlagen

Im Sinne von § 14 BauNVO sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie eine Größe von 15 m³ umbauten Raums nicht überschreiten. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass z. B. zur Gartenpflege auch ausreichend Unterstellfläche für Gerätschaften außerhalb der überdachten Stellplätze und Garagen sowie der Hauptgebäude ermöglicht wird.

4.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Eingrünung und inneren Durchgrünung des Baugebiets werden auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen Pflanzgebote zur Pflanzung von Gehölzen und Einzelbäumen festgesetzt. Zur Gestaltung der Straßenräume und zur Verbesserung des Straßenbildes werden entlang der öffentlichen Verkehrsanlage im Bereich der Vorgärten zusätzlich Pflanzgebote für Einzelbäume im Bebauungsplan gefordert. Die im Plan eingetragenen Standorte sind unter Beachtung von Zugängen und Zufahrten frei wählbar. Ihre Anzahl ist jedoch bindend.

Entlang der Westgrenze wird durch Festsetzung eines Pflanzgebotes 1 sichergestellt, dass gegenüber den Freiflächen eine entsprechende Ortsrandeingrünung entsteht. Hier sind Gehölze und Einzelbäume in lockerer Form anzupflanzen.

Wie oben bereits erwähnt, sind Flachdächer und flach geneigte Dächer extensiv zu begrünen, was zum einen die Verbesserung des Kleinklimas, zum anderen eine entsprechende Regenwasserrückhaltung bewirkt.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebiets geleistet werden.

4.7.1 Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

Innerhalb des Plangebiets sollen unterschiedliche Dachformen ermöglicht werden. Neben dem klassischen Satteldach bzw. versetzten Pultdach mit Dachneigungen zwischen 30° und 40° sollen flache und flach geneigte Dächer zugelassen werden. Die Neigung dieser flachen und flach geneigten Dächer ist zwischen 0° und 10° begrenzt.

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind nur bei Satteldächern und versetzten Pultdächern zulässig, also im Bereich B.

Für Aufbauten zur Energiegewinnung ist eine maximale Höhe von 1,0 m über der Dachhaut zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind in den Bereichen A und C bzw. für Flachdächer, Aufbauten zur Energiegewinnung mit einem Mindestabstand von 1 m für die Dachränder im Osten, Westen und Süden, und für den nördlichen Dachrand mit einem Mindestabstand von 2 m erlaubt. Durch diese Festsetzung wird auch sichergestellt, dass gegenüber den jeweils der Sonne abgewandten Grundstücken keine unverhältnismäßige Beschattungswirkung durch notwendige, technisch bedingte Dachaufbauten entsteht.



4.7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

Private, nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sowie Zugänge, sind wasserdurchlässig mit einer Mindest-Wasserdurchlässigkeit von 50 % vorgeschrieben. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass der Oberflächenabfluss ebenfalls auf ein Mindestmaß reduziert wird.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, bezogen auf die jeweils angrenzende Straßenhöhe bzw. Höhe der öffentlichen Fläche erlaubt. Innerhalb der Baugrundstücke sind zusätzlich Sichtschutzwände mit einer Länge von maximal 4,00 m und einer Maximalhöhe von 2,00 m über dem bestehenden Gelände zugelassen. Im Übrigen gilt das Nachbarrecht.

4.8 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt aus Richtung Norden über die vorhandene Ditzinger Straße. Die Ditzinger Straße wird südlich der bestehenden Wendeschleife verbreitert.

Innerhalb des Plangebiets werden die Bauflächen über eine neue Ringstraße erschlossen. Durch diese Art der Verkehrsführung kann auf Wendeflächen innerhalb des Plangebiets verzichtet werden. Dadurch ist eine problemlose Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge sichergestellt.

Aufgrund der exponierten Lage ohne Durchgangsverkehr, mit reinem Ziel- und Quellverkehr innerhalb des Plangebiets, wird auf eine straßenbegleitende Gehwegführung verzichtet. Somit ist vorgesehen, dass die Straßenflächen der verlängerten Ditzinger Straße ohne begleitende Gehwegführung im Rechtsplan ausgewiesen werden. Die hieran angebundene Ringstraße soll ebenfalls zur Verdeutlichung der Wohnfunktion und zur Schaffung von mehr Bewegungsraum für Anwohner, als gemischte Verkehrsfläche ausgewiesen werden.

Hinsichtlich der entlang der Ditzinger Straße im mittleren Bereich geplanten öffentlichen Parkplätze wurde aus Verkehrssicherheitsgründen ein Zu- und Ausfahrtsverbot für die direkt gegenüber liegenden Flurstücksnummern 2160/15 und 2160/16 im Bebauungsplan festgelegt.

Aufgrund der geplanten Ringverkehrserschließung innerhalb des Plangebiets, kann auf die bestehende Wendeschleife verzichtet werden. Somit kann ein Teil dieser Wendefläche zurückgebaut und entsiegelt werden. Selbstverständlich sieht das verkehrliche Erschließungskonzept auch die Anbindung an die bestehenden landwirtschaftlichen Wegeflächen im Norden und Süden des Plangebiets vor.

Die bestehenden Fußwegverbindungen zwischen den östlich gelegenen Wohngebieten „Zwischen Ditzinger- und Weilimdorferstraße“, „Erweiterung zwischen Ditzinger- und Weilimdorferstraße“ sowie „Weilemer Weg“ und der Ditzinger Straße bzw. der bestehenden landwirtschaftlichen Wegeführung und Verlängerung der Ditzinger Straße, werden von der Planung berücksichtigt und bleiben selbstverständlich bestehen.

Zusätzliche fußläufige Verbindungen zum vorhandenen landwirtschaftlichen Wegenetz sind in Richtung Süden, Flurstück 8865 sowie in Richtung Norden, landwirtschaftliches Wegeflurstück 8882, geplant.

Die Dimensionierung der Straßenbreite von 6,50 m lässt entlang des öffentlichen Straßenraums, unter Berücksichtigung der späteren Grundstückszufahrten, Längsparkplätze zu. Weitere öffentliche Parkplätze sind im Bereich der verlängerten Ditzinger Straße sowie der westlich gelegenen Ringstraße, im etwas verdichteten Bereich der Bebauung (Mehrfamilienhaus- bzw. Reihenhausbebauung) vorgesehen.



4.9 Ver- und Entsorgung/ Retention

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die angrenzende Ditzinger Straße. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Anschlusspunkte an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze festgelegt. Zur Oberflächenwasserrückhaltung ist im Bereich der jetzigen Wendeschleife eine öffentliche Grünfläche zur Retention vorgesehen. Die Dimensionierung des Rückhaltevolumens erfolgt auf Grundlage der noch festzulegenden Rückhaltmengen.

Zur weiteren Reduzierung des Oberflächenabflusses werden für die Flach- und flach geneigten Dächer, mit Dachneigungen zwischen 0° und 10° Dachbegrünungen mit einer Mindest-Substratdicke von 12 cm gefordert.

Ergänzend soll durch Brauchwasserzisternen eine dezentralen Rückhaltung und anschließenden Nutzung des Oberflächenwassers für die Bewässerung der privaten Gärten im Bereich der Satteldach- bzw. versetzten Pultdachbebauung mit Dachneigungen zwischen 30° und 40° erfolgen. Für die Zisternen sind Festlegungen zum Speichervolumen, bezogen auf die Dachfläche, vorgegeben.

Die Entwässerung innerhalb des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Der Überlauf dieses Trennsystems ist wie oben erwähnt, mit entsprechender zentraler Rückhaltung in das in der Ditzinger Straße vorhandene Mischsystem vorgesehen. Eine Ableitung des Oberflächenwassers in ein Regenwassersystem bzw. in einen Vorfluter ist aufgrund der exponierten Lage am südwestlichen Ortsrand nicht möglich.

4.10 Hochwasserschutz bei Starkregenereignissen

Gemäß der Darstellung der Hochwasserschutzkarte ist bei extremen Starkregenereignissen mit Oberflächenflüssen aus dem Außengebiet zu rechnen. Zum Schutz des Plangebietes wird im Rahmen der Erschließung durch geringfügige Geländemodellierungen entlang der West- und Nordgrenze erreicht, dass in diesem Extremfall das Oberflächenwasser um das Baugebiet (auf öffentlichen Wege- und Straßenflächen bzw. auf landwirtschaftlichen Flächen) herum geleitet wird. Zusätzlich wird auf die Notwendigkeit des Eigenschutzes der Gebäude und der Untergeschosse hingewiesen. Unter Beachtung der jeweiligen Geländehöhen sind insbesondere Kellergeschosse im Bereich der Kellerabgänge, Lichthöfe und Lichtschächte vor eindringendem Oberflächenwasser im Extremfall zu schützen.

5. GUTACHTEN

5.1 Schallschutz

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens der Firma Modus Consult vom April 2017, wurden die Geräuschemissionen, verursacht durch die Umgehungsstraße, untersucht. Der Gutachter kommt zum Schluss, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich der geplanten Bebauung eingehalten bzw. unterschritten werden. Lediglich auf Freiflächen am Rand des Gebiets wurden geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes errechnet. Aufgrund der Abschirmung durch den bestehenden Lärmschutzwall entlang der L 1141 ist das Plangebiet in schalltechnischer Hinsicht gut für die geplante Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets geeignet. Somit sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

5.2 Artenschutz

Vom Büro Professor Schmidt, Treiber und Partner, wurde im September 2016 eine avifaunistische Untersuchung und artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:



5.2.1 Vögel

Für Vogelarten, deren lokale Bestände in ihrem Erhaltungszustand durch die Eingriffe vermutlich beeinträchtigt werden (Arten der Vorwarnliste) sollten hingegen vorgezogene Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden: vor allem für Feldsperling und Gartenrotschwanz sowie für Star u.a. ubiquitäre Arten sind mindestens neun Nistkästen (mit unterschiedlichen Einflugöffnungen, 26 mm, 32 mm, 45 mm und oval) aufzuhängen sowie im Außenbereich 15 hochstämmige (Wild-)Obstbäume zu pflanzen und eine dreireihige 10 m lange Hecke neu anzulegen. Die vorgegebenen CEF-Maßnahmen liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs und sind auf den städtischen Grundstücken 5, 16, 2162, 8860, 8865, 8893 und 8898 der Gemarkung Münchingen umzusetzen.

5.2.2 Fledermäuse

Für Fledermäuse ist ein vorgezogenes Anbringen von Fledermausquartieren zur Kompensation eines Verlustes von Sommerquartieren durch Baumfällung erforderlich. Die vorgegebenen CEF-Maßnahmen liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs und sind auf den städtischen Grundstücken 8860, 8865, 8893, 8898 sowie 5, 16 und 2162 der Gemarkung Münchingen umzusetzen.

5.2.3 Käfer

Da die betroffenen Bäume nach der Kartierung und Satzungsbeschluss von den Privateigentümern gefällt wurden und das Holz nicht mehr verfügbar ist, sind Artenschutzmaßnahmen nicht mehr umsetzbar. Die Stadt wird auf freiwilliger Basis Habitats für verschiedene, holzbewohnende Käferarten herstellen. Das Holz darf nicht bereits Insekten oder anderen Tieren als Habitat gedient haben und muss als geeignetes Tot- oder Altholz aufgestellt werden.

6. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich / Bruttobaufläche	ca.	1,71 ha	100 %
--	------------	----------------	--------------

abzüglich:

- Öffentliche Straßen-, Stellplatz- und Gehwegfläche	ca.	0,35 ha	20 %
- Öffentliche Grünflächen	ca.	0,06 ha	4 %

Nettobaufläche	ca.	1,3 ha	76 %
----------------	-----	--------	------

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2018 durchzuführen und im Jahr 2019 abzuschließen.

