

**Stadt Waldenbuch**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
inkl. Vorhaben- und Erschließungspläne  
und örtliche Bauvorschriften**

# „LIEBENAUSTRASSE/ AM WALDRAND“

**vom 12.07.2022**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

## BEGRÜNDUNG

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch
- 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 Bebauungsplans



# 1 Erfordernis der Planaufstellung

## Vorwort

In der Stadt Waldenbuch herrscht eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen. Insbesondere die Lage im Verdichtungsraum Stuttgart, mit wohnortnahen Arbeitsplätzen und zahlreichen Angeboten im sportlichen, kulturellen und sozialen Bereich, machen Waldenbuch zu einem attraktiven Wohnstandort. Zusätzlich bietet die naturnahe Lage im Schönbuch Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Am 26.03.2019 hat der Gemeinderat der Stadt Waldenbuch deshalb in öffentlicher Sitzung gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 74 Landesbauordnung (LBO) beschlossen für den Bereich „Liebenau I, 3. Änderung“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bereich liegt im Osten von Waldenbuch, am Ortseingang von Liebenau und grenzt an den Schönbuch. Im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Liebenau I, 3. Änderung“ hat das Landratsamt Böblingen Bedenken hinsichtlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Waldabstandes von 30 m (gem. § 4 Abs. 3 LBO) geäußert.

Eine langfristige Reduzierung des Waldabstandes durch die Ausbildung eines Waldsaumes oder dauerhafte Bewirtschaftung des Waldes, um eine Gefährdung der angrenzenden Bebauung zu vermeiden, ist nicht möglich. Die befristete Genehmigung der Flüchtlingsunterkunft lief im Januar 2021 aus und wurde ausnahmsweise um weitere fünf Jahre genehmigt, da der Bedarf weiterhin ungebrochen ist. Ein (1) Baum wurde aus dem Bestandswald herausgenommen, um das Gefahrenpotential zu minimieren. Das Musikerheim hat Bestandsschutz.

Neben der Thematik des Waldabstandes ergaben sich bei der Untersuchung der Schallimmissionen Vorschläge zur baulichen Veränderung am Vereinsheim des Musikvereins Stadtkapelle Waldenbuch, da die schalltechnischen Beurteilungswerte im Bereich der Flüchtlingsunterkunft und dem geplanten Neubau überschritten werden. Eine Abstimmung zwischen der Stadt und dem Musikerverein Stadtkapelle Waldenbuch 1888 e.V., unter Einbeziehung des Schallgutachters, fand am 07.06.2021 statt.

Da für den Bereich nördlich der Straße Am Waldrand bereits eine baugesuchtsreife Planung vorliegt und aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und den nicht absehbaren möglichen weiteren Zeitverzögerungen im Planverfahren, wird der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans „Liebenau I, 3. Änderung“ reduziert. Zur Sicherung der Planung hinsichtlich Durchführung und Gestaltung am Ortseingang von Liebenau sowie Klärung der Kostenübernahme, soll der Bebauungsplan nun als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB mit Vorhaben- und Erschließungsplänen entwickelt werden.

## Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet liegt im Osten von Waldenbuch, im Stadtteil Liebenau und stellte bis Anfang des Jahres 2021 eine bebaute Fläche dar. Das bestehende Wohnhaus und die Lagerhalle/ Werkstatt wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Seit Anfang 2019 wurden seitens der Grundstückseigentümer Am Waldrand 1 und 3, dem Architekturbüro Dobler aus Stuttgart, Planungen der Fläche vorgenommen und bereits im Gemeinderat vorgestellt. Geplant sind drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 25 Wohnungen.

Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche. Sie dient der Schaffung von modernem Wohnraum, unter Berücksichtigung der aktuellen Standards hinsichtlich Wohnatmosphäre und Energiestandards. Damit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

Da die Stadt Waldenbuch Vorhaben der Innenentwicklung fördert und gleichzeitig der starken Nachfrage nach Wohnbauflächen entgegenwirken möchte, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen. Aufgrund der Änderung des ursprünglichen Angebotsbebauungsplans in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, hat der Gemeinderat am 14.12.2021 einen erneuten Aufstellungsbeschluss gefasst und beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Liebenaustraße/ Am Waldrand“ weiterhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren, durchzuführen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,21 ha.

#### **Planbezeichnung – Redaktioneller Hinweis**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften trägt die Bezeichnung „Liebenaustraße/ Am Waldrand“. Der Titel wurde aufgrund der Änderung eines Angebotsbebauungsplans in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan angepasst. Das Artenschutzgutachten, als Anlage zum Bebauungsplan, beinhaltet noch die ursprüngliche Bezeichnung „Liebenau I, 3. Änderung“. Gemeint ist ebenfalls der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan.

## **2      Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch**

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 im Osten Waldenbuchs im Stadtteil Liebenau und ist über die Straße am Waldrand bereits voll erschlossen. Im Norden, Westen und Osten angrenzend befindet sich hauptsächlich Wohnnutzung, im Süden eine öffentliche Grünfläche mit Regenüberlaufbecken sowie eine Flüchtlingsunterkunft. Im Osten liegt der Glemswald.

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Schaffung von Wohnraum, indem innerörtliche, minder genutzte Flächen aktiviert und nachverdichtet werden. Somit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die inhaltliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB sind 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 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Liebenaustraße/ Am Waldrand“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 2.130 m<sup>2</sup>. Damit liegt die zulässige Grundfläche, im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, bei weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan liegt somit außerhalb der Größenordnung, die eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB erforderlich macht. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB kann angewandt werden.

### 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.“

Weder nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG, noch nach Landesrecht ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung erforderlich.

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

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist 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 von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich entsprechend Schutzgebiete in ausreichender Entfernung zum Plangebiet befinden. Auch liegt das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand 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 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 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 wurde auf Grundlage des Bebauungsplanes „Liebenaustraße I, 3. Änderung“ die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB trotzdem durchgeführt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Diese fand vom 06.05.2021 bzw. 18.05.2021 bis 19.06.2021 statt. Die vorliegende Planung berücksichtigt die für das nun verkleinerte Plangebiet betreffende Hinweise und Anregungen.

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,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- 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 und
- vom Monitoring nach § 4c BauGB.

### **2.2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

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

Im vorliegenden Fall ist der Bebauungsplan, der eine Baufläche für Wohngebäude und öffentliche Verkehrsfläche festlegt nicht aus dem Flächennutzungsplan, der eine gemischte Baufläche darstellt, entwickelt und muss im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

### **2.2.3 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB**

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 BauGB; weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche), wie im vorliegenden Fall, gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich.

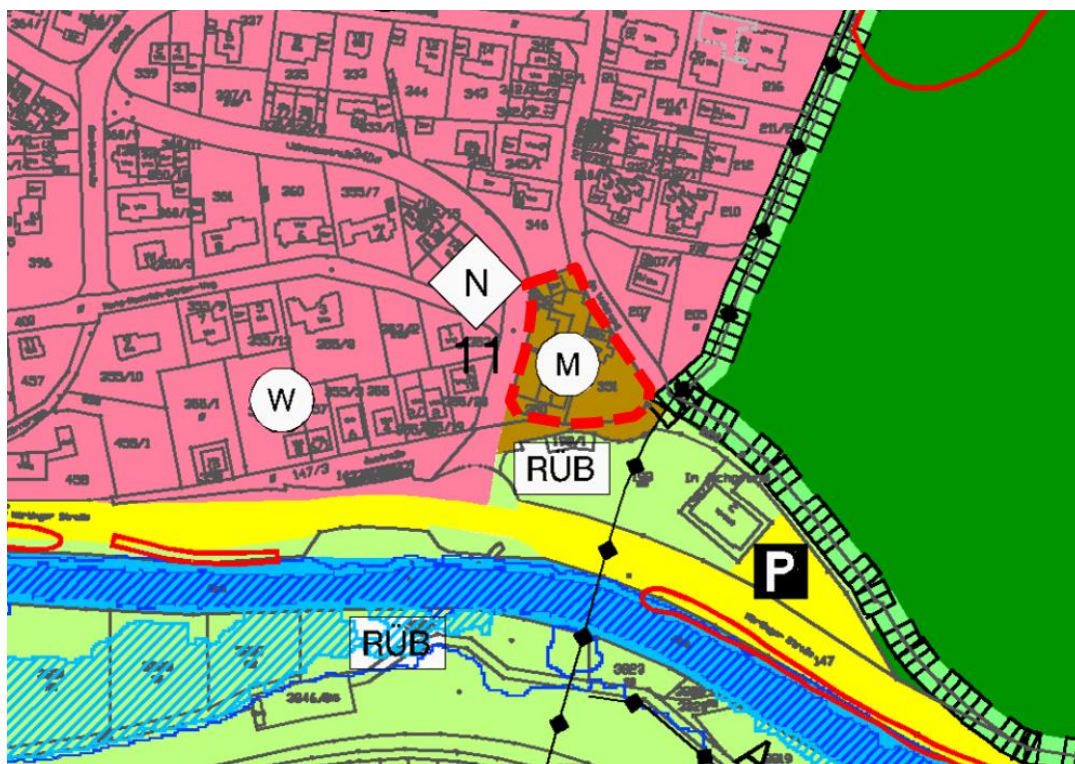
Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

## 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

### 3.1 Flächennutzungsplan 2030

Im Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Waldenbuch Steinenbronn, Feststellungsbeschluss durch die Verbandsversammlung am 27.06.2019, genehmigt am 21.11.2019, ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. An der südöstlichen Grenze kreuzt eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hauptleitung der Wasserversorgung.

Im Norden, Osten und Westen grenzen Wohnbauflächen an das Plangebiet. Im Nordosten das Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“ und eine Fläche für Forstwirtschaft, im Süden eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenüberlaufbecken“.



**Abbildung 1:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2030 mit Plangebiet in rot

Mit der geplanten Wohnnutzung im Norden ist die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

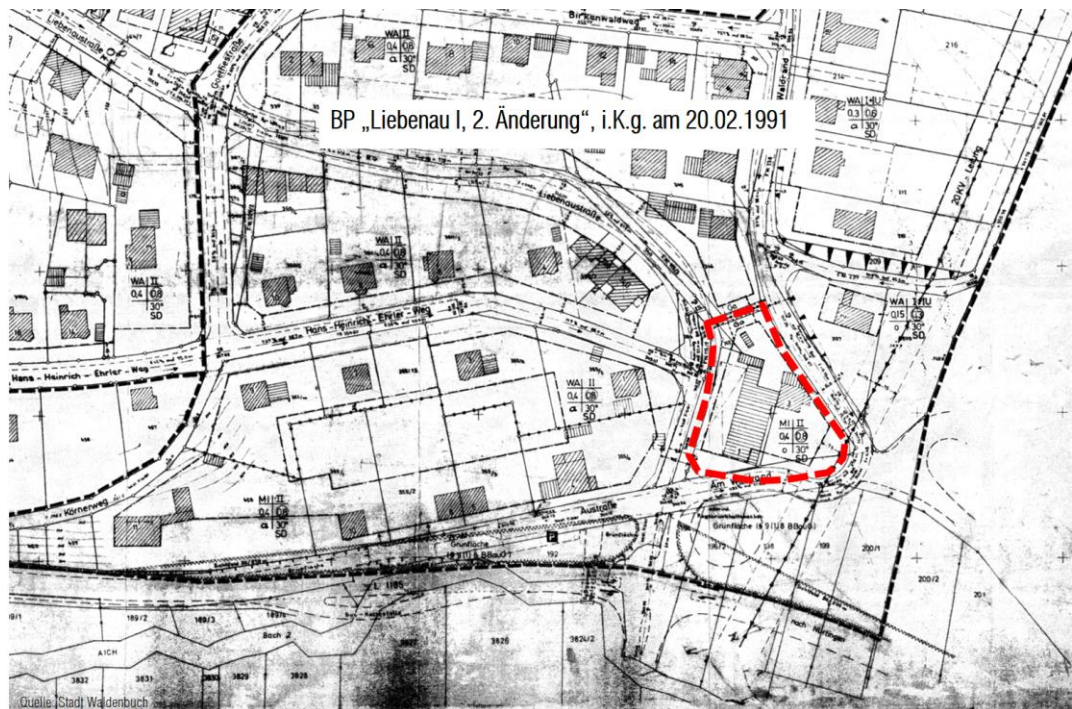
Da im vorliegenden Fall durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Verträglichkeit des Plangebietes mit den angrenzenden Nutzungen gewährleistet wird, wird die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt (§214 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung angepasst.



## 3.2 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereiches der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Liebenau I, 2. Änderung“, i.K.g. am 20.02.1991. Dieser setzt für den Bereich nördlich der Straße Am Waldrand ein Mischgebiet fest.

Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Liebenaustraße/ Am Waldrand“ wird der bestehende Bebauungsplan „Liebenau I, 2. Änderung“ im maßgeblichen Geltungsbereich geändert. Diese Festsetzungen treten mit Verbindlichkeit des vorliegenden Bebauungsplans außer Kraft.



**Abbildung 2:** Übersicht des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit vorliegendem Bebauungsplan in rot

# 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 Schönbuschs erstreckt. Naturräumlich gehört die Stadt zur übergreifenden Einheit von Schönbusch und Glemswald.

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist ca. 25 km und die Oberzentren Böblingen sowie Sindelfingen sind ca. 15 km entfernt. 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 das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über mehrere Landesstraßen (L 1185, L1209, L 1208) erreicht man in geringen Fahrtzeiten die Bundesstraße B 27, Bundesautobahn A8 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.



**Abbildung 3:** Lage im Siedlungsraum mit Plangebiet, Quelle: Google Maps, Zugriff am 22.11.2019

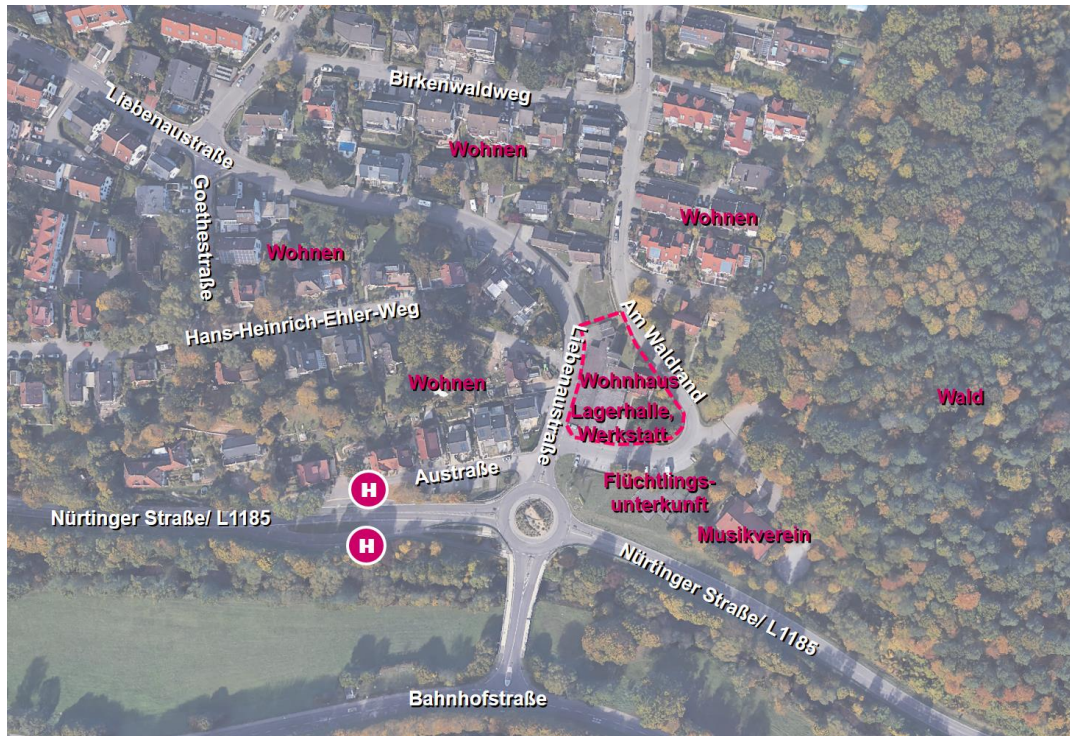
Das Plangebiet selbst liegt im Osten Waldenbuchs, im Stadtteil Liebenau und ist über die Liebenaustraße und die Straße Am Waldrand an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

## 4.2 Bestehende Nutzung

Innerhalb des Plangebietes verläuft die Straße Am Waldrand in Ost-West-Richtung. Die nördlich liegende Lagerhalle, Werkstatt und das Wohnhaus stehen leer und wurden bis Ende Februar 2020 abgerissen.

Nördlich, östlich und westlich des Plangebietes grenzen Wohngebäude an. Südlich liegen öffentliche Parkplätze, eine Flüchtlingsunterkunft und das Vereinsheim der Stadtkapelle 1888 e.V. („Karl Sturm Haus“).





**Abbildung 4:** Bestehende Nutzungen, Quelle: Google Maps, Zugriff am 22.11.2019

### 4.3 Topographie

Das Plangebiet hat ein Nord-Süd-Gefälle. Der Hochpunkt liegt mit ca. 348 m ü. NN im Nordosten an der Straße Am Waldrand und der Tiefpunkt mit ca. 340 m ü. NN im Südosten.

### 4.4 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,21 ha.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 340/1, 350, 351 und 352.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

### 4.5 Wald und Waldabstand

Der vorliegende Bebauungsplan „Liebenaustraße/ Am Waldrand“ grenzt im Osten an den Glemswald. Der Waldtrauf wird von meist älteren Buchen, Eichen und sonstigen Laubbäumen gebildet. Gemäß § 4 Abs. 3 LBO müssen „*bauliche Anlagen mit Feuerstätten [...] von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein. [...]*.“

Für den Waldabstand ist die tatsächliche Waldgrenze relevant und nicht die Flurstücksgrenze. Gemeinsam mit der Forstbehörde wurde vor Ort die maßgebende Grenze bestimmt und vermessen. Zwei größere Bäume stehen auf dem Privatgrundstück 205 und müssen nicht für die Abmessung des Waldabstandes

herangezogen werden. Das Bauverbot gilt insbesondere für Wohnbebauung, da Gefahr für Leib und Leben besteht.

Die Belange der Forstwirtschaft werden berücksichtigt, da die überbaubare Grundstücksfläche außerhalb des Waldabstandes festgesetzt wurde. Innerhalb des Waldabstands ist das Sockelgeschoss zulässig, das an dieser Stelle unterirdisch realisiert wird.

## 5 Städtebauliches Konzept

Das Städtebauliche Konzept basiert auf der Zielsetzung, die Flächen möglichst effizient zu bebauen und Wohnraum zu schaffen. Für das Areal hat das Architekturbüro Dobler aus Stuttgart eine Konzeption entwickelt. Im Plangebiet sind drei Gebäude mit insgesamt 25 Wohneinheiten vorgesehen. Die Höhe der Gebäude beläuft sich mit drei Vollgeschossen im Norden auf 16,0 m, im Osten auf 16,0 m mit vier Vollgeschossen und im Süden auf 13,0 m mit zwei Vollgeschossen. Die Dächer sollen begrünt bzw. mit Photovoltaik ausgestattet werden.

Die drei Baukörper sind über die gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden. Das unterste Geschoss tritt aufgrund der Topographie bei den Gebäuden im Süden teilweise als Sockelgeschoss in Erscheinung. Die Parkierung erfolgt vorrangig in der Tiefgarage. Insgesamt sind 39 Stellplätze geplant, wovon 36 Stellplätze unterirdisch hergestellt werden. Die Freibereiche werden begrünt.

## 6 Erschließung / Technische Infrastruktur

### 6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Am Waldrand bzw. die Liebenaustraße, die an die Landesstraße anschließt, an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Eine fußläufige Erreichbarkeit (ca. 10 Minuten) zu öffentlichen Einrichtungen sowie Geschäften und Läden ist gegeben.

Über die Bushaltestellen „Austraße“ und „Liebenau“, die sich in ca. 130 m bzw. ca. 160 m Entfernung befinden, ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

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

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem.

# 7 Gutachten / Untersuchungen

Zur grundsätzlichen Beurteilung wurden Fachgutachter beauftragt, um die fachlichen Aspekte von Artenschutz und Schall zu prüfen. Die Gutachten sind Anlage des Bebauungsplans. Auf die ausführlichen Gutachten wird verwiesen. Nachfolgend ist daher jeweils lediglich eine kurze Zusammenfassung aufgeführt.

Hinweis: Die innerhalb der Auszüge der Gutachten aufgeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst. Hervorgehobene Passagen wurden aus den Gutachten übernommen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde der Geltungsbereich reduziert und der nördliche Bereich wird als ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften weitergeführt. Die Bezeichnung wurde deshalb in „Liebenaustraße/ Am Waldrand“ geändert. Das Artenschutzgutachten, als Anlage zum Bebauungsplan, beinhaltet noch die ursprüngliche Bezeichnung „Liebenau I, 3. Änderung“. Gemeint ist ebenfalls der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan. Die Aussagen zum vorliegenden Geltungsbereich sind zu beachten.

## 7.1 Artenschutzgutachten

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung notwendigen artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden tierökologische Untersuchungen durchgeführt, mit dem Ziel Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans auf die lokale artenschutzrechtlich relevante Fauna abzuschätzen.

Die „Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, B-Plan „Liebenau I, 3. Änderung“, StadtLandFluss, Nürtingen, 10.01.2020“, die Anlage zum Bebauungsplan ist, ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Das Ergebnis stellt sich zusammenfassend wie folgt dar:

---

(Auszug S. 18 ff.)

**„5 Vögel**

### **5.4 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

#### **5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

*Der geeignete Zeitraum für Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln ist Anfang Oktober bis Ende Februar. Das Vorkommen von Gebäudefledermäusen schränkt die Abbruchzeiten für Gebäude weiter ein auf Anfang November bis Ende Februar (vgl. Kap. 7).*

#### **5.4.2 Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich**

*Nicht erforderlich.*

#### **5.5 Maßnahmenempfehlungen**

*Für die Bestandsrückgänge von Gebäudebrütern ist im Wesentlichen das abnehmende Brutplatzangebot verantwortlich. Der Mangel geeigneter Brutplätze ist auf die zunehmende Versiegelung von Gebäuden im Rahmen energetischer*

*Sanierungsmaßnahmen bzw. durch den Abriss von Gebäuden mit anschließendem Neubau zurückzuführen. Es wird daher empfohlen, an den neuen Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (z. B. Haussperling, Mauersegler) anzubringen bzw. in die Fassaden zu integrieren, um allgemein das Brutplatzangebot zu verbessern.*

## **6. Reptilien**

### **(...) 6.4 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

*Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung oder Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich sind nicht erforderlich.*

## **7. Haselmaus**

### **(...) 7.4 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

*Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.*

## **8 Fledermäuse**

### **(...) 8.4 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

#### **8.4.1 Vermeidungsmaßnahmen**

*Um eine Tötung oder Verletzung von Individuen im Zuge der Baufeldfreimachung zu vermeiden, müssen Abrissarbeiten im Hinblick auf Sommerquartiere der Fledermäuse in der Zeit zwischen Anfang November und Ende Februar erfolgen.*

#### **8.4.2 Ausgleichsmaßnahmen**

*Nicht erforderlich.“*

---

*[Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, B-Plan „Liebenau I, 3. Änderung“, StadtLandFluss, Nürtingen, 10.01.2020]*

## **7.2 Schalltechnisches Gutachten**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr und der Freizeitnutzung (Betrieb im Karl Sturm Haus) an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft zu bewerten und ggf. Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Die Schalleinwirkungen werden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie der LAI-Freizeitlärmmrichtlinie ermittelt und bewertet. Die ermittelten Beurteilungspegel werden den entsprechenden Orientierungs-, Grenz- und Richtwerten gegenübergestellt.

Hierzu werden:

- die Schallemissionen des Straßenverkehrs sowie im Betrieb des Karl Sturm Hauses erfasst,
- die Schalleinwirkungen an den im Plangebiet vorgesehenen Gebäuden je Lärmart ermittelt,

- die Lärmpegelbereiche/maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 zur Festlegung des erforderlichen passiven Schallschutzes im Plangebiet ermittelt und dargestellt.

Sämtliche Schalleinwirkungen werden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1, der 16. BImSchV sowie der LAI-Freizeitlärmrichtlinie bewertet. Soweit Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, werden diese vorgeschlagen.

Die schalltechnische Untersuchung „Stadt Waldenbuch, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Liebenaustraße/ Am Waldrand“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 17. November 2021/ 28. April 2022“ die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, ergab:

---

(Auszug S. 25 f)

„10 Zusammenfassung

*Die Stadt Waldenbuch bereitet derzeit die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Liebenaustraße / Am Waldrand“ vor. Das Plangebiet befindet sich ca. 1,3 km östlich der Altstadt von Waldenbuch. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha und im Plangebiet sollen Wohnnutzungen in 3 Gebäuden entstehen.*

*Etwa 40 m südlich des Plangebiets verläuft die Nürtinger Straße (Landesstraße L 1185). Nördlich und westlich des Plangebiets bestehen Wohnnutzungen, während sich etwa 40 m südöstlich das Karl Sturm Haus (Vereinsheim der Stadtkapelle Waldenbuch) befindet. Im Karl Sturm Haus finden u.a. Musikproben, Vereinssitzungen, Konzerte, Hochzeiten, Geburtstage und sonstige Veranstaltungen statt.*

*In der vorliegenden Untersuchung wurden die Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr und der Freizeitnutzung (Betrieb im Karl Sturm Haus) im Plangebiet prognostiziert und bewertet. Die Schalleinwirkungen wurden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie der LAI-Freizeitlärmrichtlinie ermittelt und bewertet. Die ermittelten Beurteilungspegel wurden den entsprechenden Orientierungs-, Grenz- und Richtwerten gegenübergestellt.*

*Hierzu wurden:*

- *die Schallemissionen des Straßenverkehrs sowie im Betrieb des Karl Sturm Hauses erfasst,*
- *die Schalleinwirkungen an den im Plangebiet vorgesehenen Gebäuden je Lärmart ermittelt,*
- *die Lärmpegelbereiche/maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 zur Festlegung des erforderlichen passiven Schallschutzes im Plangebiet ermittelt und dargestellt.*

**Die schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Liebenaustraße / Am Waldrand“ in Waldenbuch ergab:**

Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr im Plangebiet

*Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) im Tag- und 50 dB(A) im Nachtzeitraum werden an den geplanten Gebäuden im Tagzeitraum um bis zu 9 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 11 dB(A) überschritten (siehe Anlagen 2.1 bis 3.5 im Anhang).*



*Auch die höherer angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Mischgebiete von 64 dB(A) im Tag- und 54 dB(A) im Nachtzeitraum werden an den geplanten Gebäuden im Tagzeitraum um bis zu 5 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 7 dB(A) überschritten (siehe Anlagen 2.1 bis 3.5 im Anhang).*

*Die Anforderungen zum Schallschutz sind in Kapitel 8.2 aufgeführt. In Kapitel 9 sind diese Schallschutzanforderungen als Festsetzungsvorschläge bzw. Hinweise für den Bebauungsplan umgesetzt.*

#### Schalleinwirkungen aus der Freizeitnutzung im Plangebiet

*Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 bzw. Immissionsrichtwerte der LAI-Freizeitlärmrichtlinie werden am bestehenden Wohngebäude (Am Waldrand 2) auf Grundlage der veranschlagten Schallemissionen gerade nicht überschritten.*

*An den im Plangebiet vorgesehenen Gebäuden werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 bzw. Immissionsrichtwerte der LAI-Freizeitlärmrichtlinie um mindestens 2 dB(A) unterschritten.*

*Die Planung zur Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet schränkt den eingerichteten und ausgeübten Betrieb des Karl Sturm Hauses (Freizeitnutzung) nicht ein, da eine Überschreitung der Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte im Betrieb des Karl Sturm Haus am ehesten am bestehenden Wohngebäude (Am Waldrand 2) zu erwarten ist (= maßgeblicher Immissionsort).*

*Die Beurteilung setzt voraus, dass die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet vorgesehenen Gebäude „wie in einem Mischgebiet“ festgelegt wird.“*

---

*[Stadt Waldenbuch, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Liebenaustraße/ Am Waldrand“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 17. November 2021/ 28. April 2022]*

Planungsrechtliche Festsetzungen wurden gemäß den Ausführungen im Schallgutachten festgesetzt. Weitere Hinweise aus dem Gutachten wurden im Textteil unter Ziffer C - Hinweise aufgenommen.

## 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 Umnutzung sowie Nachverdichtung vorhandener Bereiche mit Anpassung an heutige Nutzungsanforderungen und einer gezielten Schaffung von Baurechten handelt. Die Innenentwicklung wird durch das Änderungsverfahren gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

### **Schutzgut Mensch**

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, wirken aber nur temporär.

Die Bestandswerkstatt und Lagerhalle sowie das Wohnhaus nördlich der Straße Am Waldrand wurden bereits abgerissen. Die Nachverdichtung kann von Nachbarn/ Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nach einer erfolgten Plandurchführung nicht beeinträchtigt. Die Belichtung und Belüftung der angrenzenden Grundstücke bleibt aufgrund der geplanten aufgelockerten Bebauung weiterhin gewährleistet. Das Wohnraumangebot in Waldenbuch wird durch die Planung ergänzt.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete, wie FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat), Vogel-, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, geschützte oder kartierte Biotopie vorhanden.

Im Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“ (Schutzgebiets-Nr. 1.15.089) an das Plangebiet. Südlich der Landesstraße liegt das Offenlandbiotop „Feldgehölzstreifen an der L 1185“ (Biotop-Nr. 173201151651). In beide Schutzgebiete wird nicht eingegriffen.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen beurteilen zu können, wurde eine Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes erstellt („Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, B-Plan „Liebenaustraße I – 3. Änderung“, StadtLandFluss, Nürtingen, 10.01.2020“). Auf die Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

### **Schutzgut Fläche und Boden**

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die mehrgeschossige Bebauung sowie im nördlichen Teil des Plangebietes, die Organisation des überwiegenden Anteils der Stellplätze in einer Tiefgarage, ermöglicht eine effiziente Flächenausnutzung. Um eine Versickerung von Oberflächenwasser auch im Gebiet zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan unter den textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass der Oberflächenbelag der Erschließungswege und offenen Stellplätze, die nicht unterbaut werden, wasserdurchlässig zu erfolgen hat und die Dächer zu begrünen sind. Ebenfalls kommen die festgesetzte Überdeckung der Tiefgarage sowie die Gestaltung der nicht

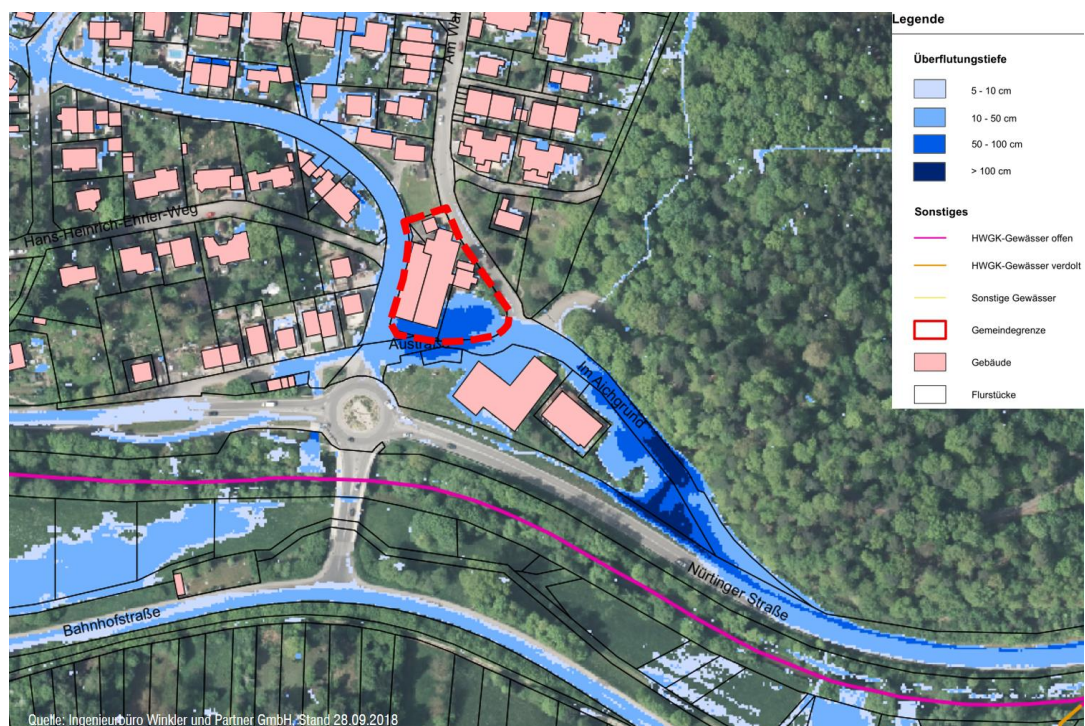
überbaubaren Grundstücksflächen als Grün- und Gartenflächen den Schutzgütern Fläche und Boden zu Gute.

Aufgrund der geringen Größe des Gebiets und der Lage innerhalb der anschließenden Erschließungsstraßen wurde der Erdmassenausgleich im Gebiet nicht durch zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan vorgeschrieben. Auf den Hinweis im Textteil unter Ziffer C7 wird hingewiesen.

### Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich.

Für die Stadt Waldenbuch wurde ein kommunales Starkregenrisikomanagement vom Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH aus Stuttgart mit einem Handlungskonzept erarbeitet. Im Stadtteil Liebenau kommt es vor allem durch das, auf den Straßen abfließende Oberflächenwasser zu Überflutungen.



**Abbildung 5:** Starkregenrisikomanagement – Detailkarte maximale Überflutungstiefe mit Plangebiet in rot, Quelle: Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stand 28.09.2018

Im Handlungskonzept werden verschiedene Maßnahmevorschläge aufgeführt. Als Bau- und Unterhaltungsmaßnahme im Innenbereich werden Objektschutzmaßnahmen wie z.B. die Erhöhung von Hauseingängen durch Treppen oder Rampen oder selbsttätig schließende Grundstückszufahrten genannt. Deshalb sind die Erhöhung der Tiefgarageneinfahrt und eine automatische Schließung der Tiefgarage im Falle eines Starkregens vorgesehen.

Eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird ebenfalls im Textteil aufgenommen (siehe hierzu Ziffer A10).

Die im Handlungskonzept vorgeschlagenen mittel- und langfristigen Maßnahmen (z.B. das Anlegen einer Rückhaltemaßnahme) werden momentan von der Stadt

Waldenbuch geprüft. Bei einer Durchführung hätte es Auswirkungen auf die in der Detailkarte dargestellten Überflutungsflächen, sodass die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht mehr notwendig sind. Sobald ein Ergebnis vorliegt, werden die Festsetzungen entsprechend angepasst.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Durch die Eröffnung der Möglichkeit innerhalb der Ortslage Waldenbuchs zu bauen, ist nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten. Das Plangebiet ist im Norden und Westen umgeben von bebauten bzw. versiegelten Bereichen. Durch die geplante Anordnung der Gebäude und die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen ist aufgrund der bestehenden stark versiegelten Fläche von positiven Auswirkungen auf die Frisch- und Kaltluftentstehung sowie den Luftaustausch auszugehen. Die Grünfläche im Süden bleibt erhalten. Bei der geplanten Bebauung ist von keinen negativen Auswirkungen auszugehen.

Dem Schutzgut Klima wird durch die grünordnerischen Festsetzungen mit der geplanten Tiefgarage und der Dachbegrünung Rechnung getragen.

### **Schutzgut Landschaft**

Die Errichtung der geplanten baulichen Nutzungen auf der bereits bebauten Fläche wird das Ortsbild lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Insgesamt ist die lokale Veränderung des Ortsbildes durch die qualitätsvolle Architektur und Gestaltung positiv beeinflusst.

Das Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“ (Schutzgebiets-Nr. 1.15.089) grenzt im Osten an das Gebiet. Durch die getroffenen Festsetzungen ist von keinen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet auszugehen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter - Denkmalschutz**

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **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.

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Wechselwirkungen sind dahingehend zu erwarten, dass z.B. die Bebauung einen erhöhten Versiegelungsgrad durch die Tiefgarage mit sich zieht. Zum Schutz der Schutzgüter sind Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden.

Ökologische Festsetzungen bzw. Hinweise im Bebauungsplan sind z.B.:

- zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten von Gehölzstrukturen,
- zeitliche Beschränkung beim Abriss von Gebäuden,
- das Einsetzen einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung,
- die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche und
- private Erschließungswege sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelag herzustellen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt. Insgesamt findet durch die neue Bebauung/ Gestaltung eine städtebauliche Aufwertung des Gebietes statt.

## **9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **A1 Zulässige Vorhaben**

Der Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt ist Voraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. In ihm wird geregelt, zu welchen Leistungen, unter Beachtung der Vorhaben- und Erschließungspläne, der Vorhabenträger sich verpflichtet. Die Vorhaben- und Erschließungspläne beschreiben das Bauvorhaben des Vorhabenträgers.

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Stadt zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nicht an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung gebunden. Ein Baugebiet nach § 12 Abs. 3a BauGB wurde nicht festgesetzt.

### **A2 Art der baulichen Nutzung**

#### **A2.1 Baufläche für Wohngebäude – Wohnen mit geminderter Schutzwürdigkeit**

Das Baugebiet soll, wie bereits einleitend erwähnt, dem Bedarf an Wohnraum zur Verfügung stehen und dient somit der Erweiterung der Wohnnutzung. Das Vorhaben sieht den Bau von drei Wohngebäuden mit einer untergelagerten Tiefgarage vor. Die Nachbarschaft ist bereits durch Wohnbebauung geprägt. Im Süden grenzt eine temporäre Flüchtlingsunterkunft und das Musikerheim an.

Zum Bebauungsplanvorentwurf war das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Planung ist maßgeblich den Schalleinwirkungen des Straßenverkehrs sowie den Schalleinwirkungen aus der Nutzung des Karl Sturm Hauses (Musikerheim) ausgesetzt. Bei der Annahme eines Allgemeinen Wohngebietes sind die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 im Plangebiet



überschritten. Gemäß aktualisierter Planung ist eine Entwicklung als vorhabenbezogener Bebauungsplan vorgesehen. Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung und der Nachbarschaft (Wohnnachbarschaft im Norden, Westen und Osten, Freizeitnutzung im Südosten) sowie der Landesstraße im Süden, soll nun im Zuge eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Art der baulichen Nutzung als „Wohnen mit geminderter Schutzwürdigkeit“, d.h. mit Immissionswerten eines Mischgebietes (MI) festgesetzt werden. Somit setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan das konkrete Vorhaben (Wohnbebauung) fest – die immissionschutzrechtliche Schutzbedürftigkeit soll jedoch der eines Mischgebietes entsprechen.

Nach § 15 Abs. 1 BauNVO sind die in den §§ 2 bis 14 BauNVO baulichen und sonstigen Anlagen unzulässig, wenn diese u.a. solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden, die unzumutbar sind. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Liebenaue I“ setzte bisher innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ein Mischgebiet fest, weshalb der Schutzstatus der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches bereits einem Mischgebiet entsprochen hatte. Da in einem Mischgebiet gem. Definition der Baunutzungsverordnung (§ 6) auch Wohngebäude allgemein zulässig sind, sind durch die getroffene Festsetzung keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Ein Verstoß der Planung gegen das Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO ist daher nicht zu befürchten.

Die Festsetzung dient der konkreten Umsetzung des geplanten Vorhabens. Eine Festsetzung des Plangebietes als Mischgebiet ist dagegen nicht möglich, da auf Grund der konkret vorliegenden Vorhabenplanung (Wohnen) keine ausreichende Nutzungsmischung gewährleistet werden könnte.

Um mögliche Einschränkungen zu prüfen, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der sämtliche Schalleinwirkungen (Verkehrslärm der Landesstraße und Freizeitlärm durch den Betrieb im Karl Sturm Hauses) bewertet wurden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Liebenaue I“ setzt in der Umgebung ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Genehmigung des Karl Sturm Hauses erfolgte nach in Kraft treten des BP „Liebenaue I“, weshalb die Nutzungen des Karl Sturm Hauses (Veranstaltungen, Musikprobe etc.) bereits heute auf die bestehende Wohnnachbarschaft Rücksicht nehmen müssen und die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes einzuhalten sind. Dies bedeutet, dass der Betrieb im Karl Sturm Haus (Freizeitnutzung) bereits heute schalltechnisch beschränkt ist. Die Schallemissionen bei Betrieb im Karl Sturm Haus werden in der schalltechnischen Untersuchung so hoch angesetzt, dass die schalltechnischen Beurteilungswerte an der bestehenden Wohnnachbarschaft gerade nicht überschritten werden. Mit diesem Ansatz zu den Schallemissionen werden die schalltechnischen Beurteilungswerte für Mischgebiete im Plangebiet nicht überschritten. Die Planung mit einer Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet schränkt den eingerichteten und ausgeübten Betrieb des Karl Sturm Hauses nicht ein, da die Orientierungswerte bzw. der Orientierungsrichtwert aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung, unterschritten werden und die Nutzung bereits heute auf die bestehenden schutzbedürftige Wohnnutzung Rücksicht nehmen muss (und damit bereits heute keine höheren Schallemissionen zulässig sind). Durch die geplante Bebauung und Nutzung wird der bestehenden Nutzung des Karl Sturm Hauses keine weitergehende Rücksichtnahme abverlangt, als diejenige, die bereits schon bisher aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung besteht.

Die Machbarkeit der Planung ist dargelegt. Auf die schalltechnische Untersuchung „Stadt Waldenbuch, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Liebenaustraße/

Am Waldrand“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 17. November 2021/ 28. April 2022“ wird verwiesen.

## **A3 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 Gebietes sowie der gewünschten baulichen Struktur innerhalb des Plangebietes.

### **A3.1 Grundflächenzahl**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im nördlichen Plangebiet übersteigt die nach § 17 Abs. 1 BauNVO geregelten Orientierungswerte für Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für Wohngebiete um 0,05 und unterschreitet den Orientierungswert für Obergrenzen für Mischgebiete um 0,15. Aufgrund der Topographie und dem schwierigen Grundstückszuschnitt kann diese Überschreitung aus städtebaulicher Sicht nachvollzogen werden. Um die Zahl der geplanten Wohneinheiten realisieren zu können, ist die festgesetzte Grundflächenzahl notwendig (siehe auch Ziffer A5). Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden hierdurch nicht ausgelöst.

Die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garage 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 0,9 wird das Ziel, möglichst viele Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, unterstützt.

### **A3.2 Zahl der Vollgeschosse**

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

Vorgesehen ist die Zulässigkeit von Gebäuden mit zwei bis vier Vollgeschossen. In Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe kann optisch ein Staffelgeschoss errichtet werden, das jedoch nicht als Vollgeschoss zählt und weniger in Erscheinung tritt. Die maximale Zahl der Vollgeschosse berücksichtigt die gewünschte Bebauung im Gebiet. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass grundsätzlich die Orientierungswerte für 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 zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der GFZ kommen, wäre dies aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung wird durch

die notwendig werdende Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben der Abstandsflächenregelung gewährleistet.

### **A3.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Kubatur der Gebäude wird, wie bereits erwähnt, u.a. durch die maximale Gebäudehöhe, in Verbindung mit der Bezugshöhe, der Dachform und der Dachneigung geregelt. Die zulässigen Gebäudehöhen sind auf das geplante Konzept und mit dem Gemeinderat abgestimmt. Es wird dabei gewährleistet, dass sich die Dimensionierung in verträglichem Maße in die Umgebung einfügt. Die maximale Sockelgeschosshöhe wird festgesetzt, um zu gewährleisten, dass das Geschoss nicht zu sehr in Erscheinung tritt.

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden, indem diese flächendeckend auf den Dächern errichtet werden können.

## **A4 Bauweise**

Die Bauweise wurde so gewählt, dass das Vorhaben verwirklicht werden kann. Bei der Festsetzung steht das Prinzip der offenen Bauweise mit Grenzabstand im Vordergrund. Wie bereits im Kapitel „Städtebauliches Konzept“ dargelegt, soll innerhalb des Bebauungsplangebietes eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern entstehen.

## **A5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sichern die gewünschte Anordnung der Gebäudekörper zueinander und ist zudem ausreichend groß festgesetzt, sodass die angedachte Planung wie vorgesehen verwirklicht werden kann. Durch die Einzelbaufenster sind die geplanten Baukörper ablesbar.

Unterirdisch soll eine Tiefgarage mit Nebenräumen (Keller etc.) errichtet werden. Da diese Nebenräume Teil der Hauptnutzung sind, müssen diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Um aber die oberirdischen Anlagen in ihrer Größe zu fassen und die zur Hauptnutzung geltenden unterirdischen Anlagen zu regeln, wurden für diese separate Baugrenzen festgesetzt.

### **A5.1 Terrassen und Balkone**

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an dem geplanten Vorhaben und wurde ausreichend groß festgesetzt, um die geplanten Terrassen und Balkone realisieren zu können.

### **A5.2 Eingangsüberdachungen und A5.3 Dachvorsprung**

Die mögliche ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze für Eingangsüberdachungen und Dachvorsprünge ist in der Planung begründet. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche beinhaltet bereits einen Spielraum und eine weitere grundsätzliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche hätte zur Folge, dass die Kubatur der Gebäude zu groß werden könnte. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit eröffnet, die Baugrenze mit Eingangsüberdachungen und Dachvorsprüngen zu überschreiten.

## **A5.4 Offene Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend groß festgesetzt, weshalb eine zusätzliche Fläche für Garagen/ Tiefgaragen außerhalb des Baufensters nicht benötigt wird.

Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger und sind daher auch in den Bereichen direkt an der Straße zulässig. Die Festsetzung unterstützt zudem die Stellplatzversorgung, die überwiegend auf den privaten Grundstücken erfolgen soll.

## **A5.5 Nebenanlagen**

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

## **A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A6.1 Trennsystem/ Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung nach einem Trennsystem. Dieser kann aktuell wegen der Einbindung in die bestehende Gebietsstruktur nicht nachgekommen werden. Eine Entwässerung ist nur in einem klassischen Mischsystem möglich, da keine Regenwasserkanäle vorhanden sind.

Die Festsetzung auf den privaten Grundstücken ein Trennsystem einzurichten wurde getroffen, um ein evtl. späteres Anschließen an ein öffentliches Trennsystem zu ermöglichen.

### **A6.2 Oberflächenbelag Erschließungswege/ Offene 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.

### **A6.3 Dachbegrünung**

Die Wärmespeicherung des Substrates und der Vegetationsschicht 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.

Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten.

#### **A6.4 Tiefgaragenüberdeckung**

Die Festsetzung einer Mindestüberdeckung von Tiefgaragen hat ökologische und städtebauliche Gründe. So wird ausreichend Boden für geeignete Bepflanzungen geschaffen und das Gebiet grünplanerisch gestaltet.

#### **A6.5 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.

#### **A6.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Die Festsetzung, die Baufeldfreimachung und Rodung von Bäumen und Sträuchern außerhalb der Brutzeit der Vogelarten durchzuführen wird getroffen, um baubedingte Konflikte durch Störung, Tötung oder Verletzung geschützter Tierarten zu vermeiden. Siehe auch „Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, B-Plan „Liebenau I – 3. Änderung“, Stadt-LandFluss, Nürtingen, 10.01.2020“.

#### **A7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die eingetragenen Leitungsrechte sichern die Bestandsleitungen.

#### **A8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen**

Aufgrund des Straßenverkehrslärms werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Festsetzungen dienen dem Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschen. Auf die Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung „Stadt Waldenbuch, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Liebenaustraße/ Am Waldrand“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 17. November 2021/ 28. April 2022“, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist sowie auf die Vorhaben- und Erschließungspläne 13/ 18 bis 18/ 18, wird verwiesen.

#### **A9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für**



## Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

### A9.1 Pflanzzwang

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

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes. Sie lockern die Bebauung auf und binden sie in den Landschaftsraum ein.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. 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.

### A10 Kennzeichnung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind

Diese Festsetzung weist auf mögliche Gefahren durch Starkregenereignisse hin, die eine angepasste Bebauung notwendig machen.



**Abbildung 6:** Starkregenrisikomanagement – Detailkarte maximale Überflutungstiefe mit Plangebiet in rot, Quelle: Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stand 28.09.2018

# 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

### B1.1 Dachgestaltung

#### Dachform / -neigung

Der Dachneigungsbereich entspricht der Planung und ermöglicht somit die Wohnnutzung im obersten Geschoss, ohne die Gebäudehöhe zu erhöhen.

Die Möglichkeit eine Dachbegrünung zu realisieren, ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

### B1.2 Fassadengestaltung/ Materialien

Der Wunsch der Stadt, keine reinweißen Fassaden und Materialien festzusetzen, soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen.

## B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

### B2.1 Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen, lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt.

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

### B2.2 Stützmauern

Diese Festsetzung wurde getroffen zur Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Morphologie und zum Schutz der Nachbarschaftlichen Belange.

## B3 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 erhöht. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit

gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

## 11 Flächenbilanz

Das gesamte Plangebiet in einer Größe von ca. 2.130 m<sup>2</sup> wird als Fläche für Wohngebäude festgesetzt.

## 12 Bodenordnung/ Folgeverfahren

Die Grundstücke sind durch die Straße Am Waldrand bzw. Liebenaustraße bereits erschlossen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Da der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist, ist auch hier kein weiteres Verfahren durchzuführen.

## 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen geschaffen. Es wird dazu beigetragen, das Wohnraumangebot in Waldenbuch auszubauen, um so dem Wohnungsmangel entgegen zu wirken.

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

Waldenbuch, den 13.07.2022

.....

Michael Lutz, Bürgermeister