

Stadt Waldenbuch

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„Liebenau VII“

vom 21.05.2019

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Beschreibung des Plangebietes
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Gutachten/ Untersuchungen
- 6 Umweltbericht
- 7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 9 Flächenbilanz
- 10 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 11 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Waldenbuch verfügt über keine Wohnbauflächen mehr, die Interessenten angeboten werden können. Gleichzeitig nimmt der Nutzungsdruck bzw. Bedarf im Bereich Wohnen seit den letzten Jahren stetig zu. Dieser entsteht zum einen durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder mit ihren jungen Familien in Waldenbuch gerne weiter wohnhaft bleiben möchten, zum anderen durch die Lage im Verdichtungsraum Stuttgart, mit wohnortnahen Arbeitsplätzen oder zahlreichen Angeboten im sportlichen, kulturellen und sozialen Bereich machen Waldenbuch zu einem attraktiven Wohnstandort.

Diese Faktoren bedingen nun eine Arrondierung des Ortsrandes Waldenbuchs. Das Plangebiet „Liebenau VII“ liegt in einer im Nordosten von Waldenbuch liegenden Siedlungslücke und wird von drei Seiten von Wohnbebauung umschlossen. Es stellt somit eine sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen Wohnbebauung an der Schillerstraße / Hintere Weinberge / Am Waldrand, dar.

Für das Gebiet „Liebenau VII“ hat das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH im Rahmen einer Städtebaulichen Studie ein Konzept entwickelt, das der Technische Ausschuss in öffentlicher Sitzung am 26.07.2016 billigte. Berücksichtigt werden die vorhandene Struktur und das städtebauliche Erscheinungsbild, welches durch die vorhandene Topographie von besonderer Bedeutung ist. In die städtebaulichen Überlegungen fließen ebenfalls die Größe der Stadt, die gewachsenen Siedlungsstrukturen im Allgemeinen und die direkt angrenzenden Nachbargebiete und Flächen ein. Aufgrund der Anknüpfung an bestehende Wohnbebauung ist lediglich eine „geringfügige“ Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur (z.B. Straßen) notwendig.

Ziel und Zweck der Planung ist es, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung zu schaffen, welches der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht wird. Die Entwicklung soll durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Der Gemeinderat der Stadt Waldenbuch hat daher am 30.01.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Liebenau VII“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,21 ha.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage im Siedlungsraum

Die Stadt Waldenbuch gehört zum Landkreis Böblingen und liegt im Aichtal sowie im Verdichtungsraum Stuttgart. Die Landeshauptstadt Baden-Württembergs ist ca. 25 km und die Oberzentren Böblingen sowie Sindelfingen ca. 15 km entfernt.

Verkehrstechnisch ist die Stadt sehr gut sowohl an das örtliche, als auch überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Über die Landesstraße 1208 kann die Bundesautobahn A 81 (Auffahrt Sindelfingen-Ost ca. 15 km) in Richtung Singen, bzw. Würzburg/Heilbronn erreicht werden. Ebenfalls die B27 Richtung Stuttgart, bzw. Tübingen/Reutlingen sowie die Bundesautobahn A8 Richtung München,

bzw. Karlsruhe. Die Landesstraße 1208 bietet eine weitere direkte Verbindung Richtung Tübingen/Reutlingen.

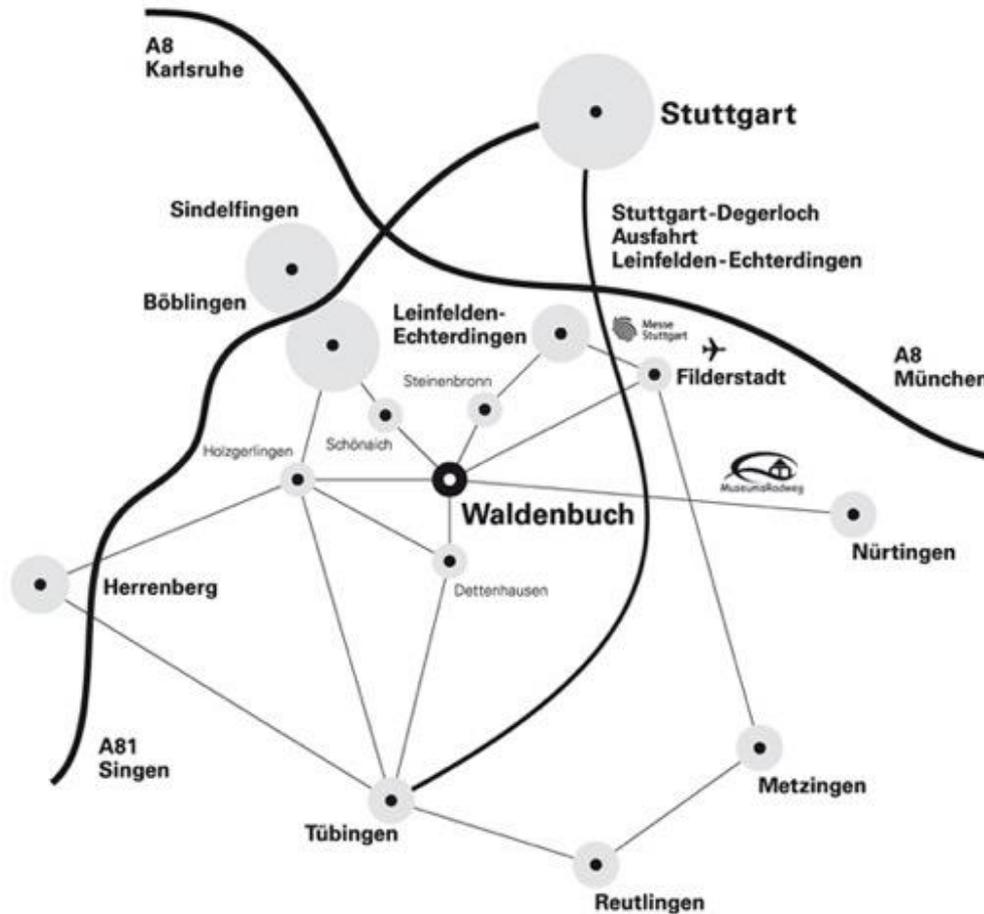


Abbildung 1: Verkehrsanbindung, Quelle: Stadt Waldenbuch

2.2 Das Plangebiet

„Liebenau VII“ liegt im Osten Waldenbuchs, etwa 1,1 km vom Stadtkern entfernt. Das Plangebiet kann einerseits über die Schillerstraße im Westen und andererseits über die Straße Am Waldrand im Osten erreicht werden. Beide Straßen schließen im weiteren Verlauf an die Liebenaustraße an, die im Süden in die Landesstraße L 1185 mündet und im Westen in die Kreisstraße 1053.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes, Quelle: Google maps, Zugriff im April 2018

Bestand

Bei den durch den Bebauungsplan „Liebenau VII“ zu überplanenden Flächen handelt es sich hauptsächlich um Wiesenflächen, welche zum Teil starke Verbuschungstendenzen aufzeigen. Einzelne Streuobstbäume und unterschiedliche Heckenstrukturen sind ebenfalls anzutreffen. Das Plangebiet wird durch mehrere Graswege gekreuzt.

Im Süden, Westen und Osten grenzt bestehende Wohnbebauung an den Bebauungsplan „Liebenau VII“ und im Norden Wiesen, Gärten und alte Streuobstbestände.



Abbildung 3: Luftbild mit Plangebiet in gelb, Quelle: LUBW, Zugriff am 12.02.2018

Topographie

Das Plangebiet hat eine sehr bewegte Topographie. Es handelt sich um eine Südhanglage. Das Gelände fällt von ca. 397 m ü. NN im Nord-Westen auf ca. 385 m ü. NN im Süd-Westen bzw. 377 m ü. NN im Süd-Osten kontinuierlich ab.



Abbildung 4: Höhenlinien mit Plangebiet in gelb, Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

2.3 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 3030/10, 3053, 3057, 3058/2, 3060, 3061, 3062, 3063, 3067, 3083, 3084, 3085, 7860, 7842 und 7843.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 220 (Am Waldrand), 3030 (Schillerstraße), 2882/1, 3068, 3069, 3082, 3086, 7812 (Hintere Weinberge), 7861 und 7862.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,21 ha.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

2.4 Verkehr

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Straße Am Waldrand und im Westen an die Schillerstraße. Die Schillerstraße und die Straße Am Waldrand/ Hauffstraße/ Hintere Weinberge sind die längsten Straßenabschnitte in Waldenbuch, die keinen Zusatzanschluss, sondern nur einen Anschluss besitzen. Eine Auswertung aller Sackgassen/ Straßenabschnitte hat ergeben, dass in der Schillerstraße ca. 82 Personen wohnen und im östlichen Gebiet ca. 172. Durch den Ringschluss der Schillerstraße mit den Hinteren Weinbergen und dem Gebiet Am Waldrand wird ca. 254 Bürgern ein Zusatzanschluss und somit auch ein zweiter Rettungsweg für Notfälle im gesamten Bereich garantiert.

Die Schillerstraße und die Straße Am Waldrand führen im weiteren Verlauf jeweils auf die Liebenaustraße. Diese mündet in Richtung Norden in die Echterdinger Straße und in Richtung Süden in die Nürtinger Straße.

Eine innerstädtische, als auch regionale und überregionale Anbindung an das Straßennetz ist gewährleistet.

2.5 Ver- und Entsorgung/ Technische Infrastruktur

Die Anschlüsse erfolgen an die öffentliche Kanalisation. Die Ver- und Entsorgung ist grundsätzlich über die Vernetzung mit dem Anschluss an ein bestehendes Leitungsnetz gesichert.

Die Entwässerung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen erfolgt im Mischsystem. Auf den privaten Grundstücken sind getrennte Kanäle für Schmutz- und Regenwasser vorgesehen, um ein mögliches späteres Anschließen an ein Trennsystem zu ermöglichen.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Waldenbuch hat sich im Zuge der aktuellen Flächennutzungsplanfortschreibung entschieden, die bereits seit rund 20 Jahren im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche „Liebenau VII“ zu entwickeln. In der rechtswirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2000 des Gemeindeverwaltungsverbandes Waldenbuch - Steinenbronn (Feststellungsbeschluss vom

27.09.2006) ist das Plangebiet hauptsächlich als Wohnbaufläche dargestellt. Im Nordwesten liegt ein Teilbereich in einer Grünfläche.



Abbildung 5: Auszug aus der rechtswirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 des GVV Waldenbuch-Steinenbronn, Quelle: Stadt Waldenbuch

Im Bebauungsplan wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Entwicklung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan ist im vorliegenden Fall dennoch gegeben. Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des Entwickelns im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt, als sie sich aus dem – im Verhältnis zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan vorliegenden – Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen lassen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung im Nordwesten, der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht.

3.2 Bebauungspläne

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist unbeplant und planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Liebenau VII“ überschneidet sich minimal im Westen mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen „Schillerstraße“, in Kraft getreten am 20.03.1993 sowie „Liebenau III“, i.K.g. am 10.09.1976 und im Osten mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Waldrand II“, i.K.g. am 18.11.1978.

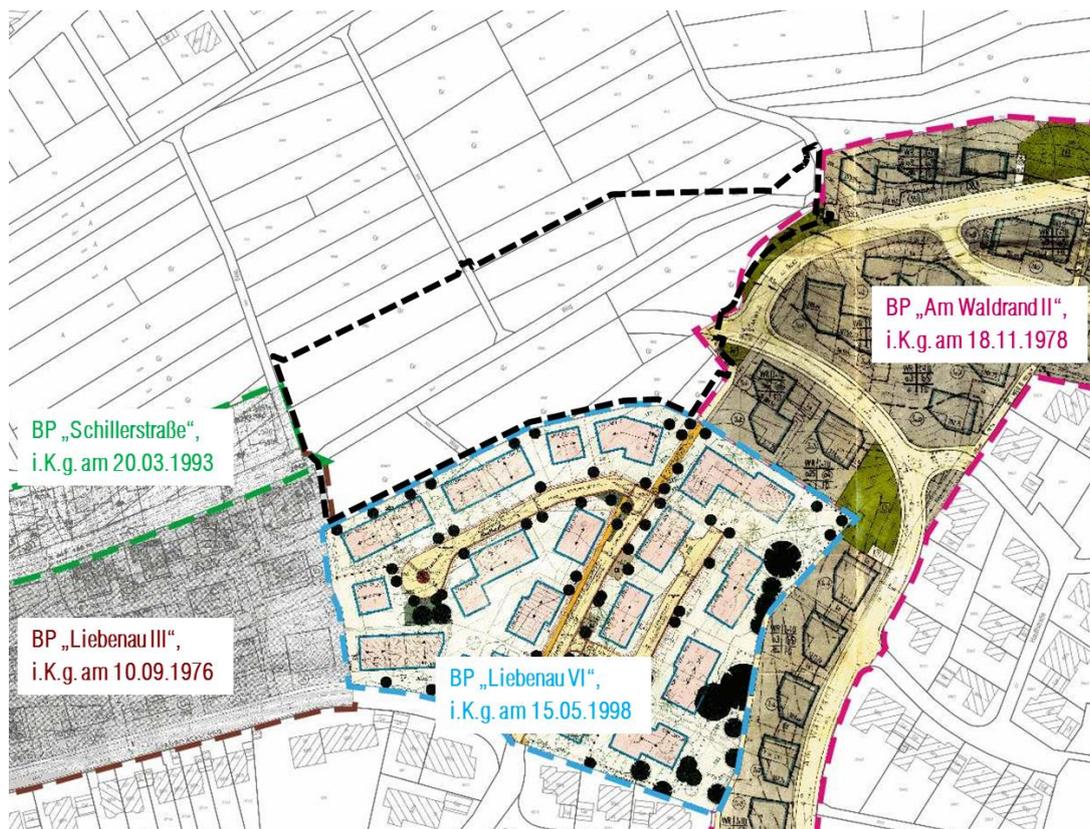


Abbildung 6: Angrenzende Bebauungspläne Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Liebenau VII“ werden die innerhalb des Geltungsbereichs rechtsverbindlichen Bebauungspläne für den maßgeblichen Bereich unwirksam.

Im Süden grenzt der BP „Liebenau VI“ an, der seit dem 15.05.1998 rechtsverbindlich ist.

3.3 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

In das Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“ (Schutzgebiets-Nr. 1.15.089) wird im Nordosten und Nordwesten minimal eingegriffen. Für diese Bereiche ist eine Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Böblingen bzw. der Höheren Naturschutzbehörde des Regierungspräsidiums Stuttgart notwendig. Dem Antrag auf Ausnahme hat die Untere Naturschutzbehörde am 29.03.2019 bereits zugestimmt.

4 Städtebauliches Konzept

Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan ist das fortgeschriebene städtebauliche Konzept des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH vom 26.07.2016.

Konzeptionelle Entwicklung

Das Plangebiet „Liebenau VII“ soll die bestehende Siedlungslücke schließen und den Ortsrand Waldenbuchs arrondieren. In die Planung zur städtebaulichen Konzeption flossen neben der angrenzenden Bestandsbebauung im Westen, Osten und Süden auch der Übergang zur freien Landschaft im Norden oder die vorhandene Topographie ein. Besonders die Lage mit Ausblick über Waldenbuch stellt eine große Wohnqualität dar.

Bereits im Jahr 2016 wurde das Gebiet im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zur Untersuchung möglicher Wohnstandorte auf dessen äußere Rahmenbedingungen geprüft. In diesem Zuge entstanden zwei städtebauliche Konzepte: Durchbindung der Schillerstraße zu der Straße Am Waldrand (Konzept 1) und Verlängerung der Schillerstraße mit Wendemöglichkeit (Konzept 2). Die Konzepte wurden unter Berücksichtigung des nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes sowie der an die Topographie angepassten Straßenplanung überarbeitet. Dem Technischen Ausschuss wurden in öffentlicher Sitzung am 26.07.2016 beide Konzepte vorgestellt.

Konzept 1 – Durchbindung der Schillerstraße zu der Straße Am Waldrand

Mit der Durchbindung der Erschließung zwischen Schillerstraße und Am Waldrand wird das vorhandene Straßensystem sinnvoll ergänzt (fehlendes Puzzlestück). Die Straßenführung wird für Verkehrsteilnehmer übersichtlicher und ein zweiter Rettungsweg entsteht. Die Neubebauung orientiert sich an der umgebenden Bestandsbebauung. Sie verknüpft die östlich und westlich des Plangebietes bestehende Wohnbebauung zu einem zusammenhängenden Wohngebiet.

Die an die Topographie angepasste Erschließung vermeidet großflächige Einschnitte am Bestandsgelände, wodurch die Hangrutschgefahr minimiert wird und die Hangsicherungsmaßnahmen gering gehalten werden.



Abbildung 7: Überarbeitetes städtebauliches Konzept 1 vom 26.07.16, Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Konzept 2 – Verlängerung der Schillerstraße mit Wendemöglichkeit

Die mögliche Problematik eines höheren Verkehrsaufkommens wird durch die Unterbrechung der Erschließung zwischen Schillerstraße und der Straße Am Waldrand unterbunden. Die notwendige Fläche für die öffentliche Erschließung des Plangebiets ist geringer, als in Variante 1.

Aufgrund der notwendigen Fläche der Wendeanlage wird in diesem Bereich ein erheblicher Eingriff in das Bestandsgelände (Hangbereich nördlich der Verkehrsfläche) erforderlich. Die Zugänglichkeit der Ver- und Entsorgungsleitungen muss gewährleistet werden. Hierzu ist der Fußweg für Fahrzeuge > 16 Tonnen auszubauen (Breite und Unterbau). Eine Überprüfung für notwendige Leitungsrechte muss entsprechend durchgeführt werden.



Abbildung 8: Überarbeitetes städtebauliches Konzept 2 vom 26.07.2016, Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Auf Grundlage der überarbeiteten Konzepte und ergänzenden 3D-Darstellungen wurde die Weiterverfolgung des städtebaulichen Konzepts Variante 1 im Technischen Ausschuss beschlossen. Um die verkehrlichen Auswirkungen einschätzen zu können, wurde eine verkehrliche Stellungnahme erstellt, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Konzept (Variante 1)

Die Bebauung orientiert sich an der geschwungenen Erschließungsstraße. Die Lage der Gebäude auf dem Grundstück ist jeweils so gewählt, dass sich eine nutzbare Gartenfläche im Süden oder Westen anschließt.

Das städtebauliche Konzept schlägt nördlich der Straße sechs Mehrfamilienhäuser vor. Die vorhandenen Wandhöhen aus der Nachbarschaft werden aufgenommen und eine zweigeschossige Bebauung vorgeschlagen, um eine Einfügung in die umgebende Baustruktur zu ermöglichen. In Anlehnung an das östliche Gebiet werden Flachdachgebäude aufgenommen. Dadurch können zweigeschossige Gebäude mit einem möglichen dritten Geschoss (Nicht-Vollgeschoss) entstehen. Dieses ist zurückgesetzt, sodass ein Staffelgeschoss mit Südbalkon entsteht. Dieser Rücksprung ermöglicht, dass das Gebäude nicht als dreigeschossiges Gebäude von der Straße aus wahrgenommen wird. Die Topographie kann hervor-

gend genutzt werden, denn die Hanglage macht es möglich, dass die südlich liegenden Gebäude die Aussicht aus dem obersten Stockwerk nicht versperren.



Abbildung 9: Städtebauliches Konzept 1, Visualisierung Blick von Westen (26.07.2016), Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Im Süden schlägt das Konzept eine kleinteiligere Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vor, die einen Übergang zur Nachbarbebauung schaffen. Vorgeschlagen werden Einzel- und Doppelhäuser, in Anlehnung an die Schillerstraße. Die Gebäudelängen entsprechen dabei ebenfalls der Schillerstraße. Die Gebäudehöhen sind auch zweigeschossig geplant, mit der Möglichkeit ein zurückgesetztes Geschoss zu realisieren (Staffelgeschoss). Durch den Rücksprung ist die Wandhöhe in Richtung Süden niedriger und gleichzeitig kann die Wohnqualität durch den entstehenden Südbalkon erhöht werden. Die Topographie ermöglicht auch hier einen Ausblick über die im Süden liegenden Gebäude. Die Längen der Gebäude orientieren sich an den Einzel- und Doppelhäusern der Umgebung.

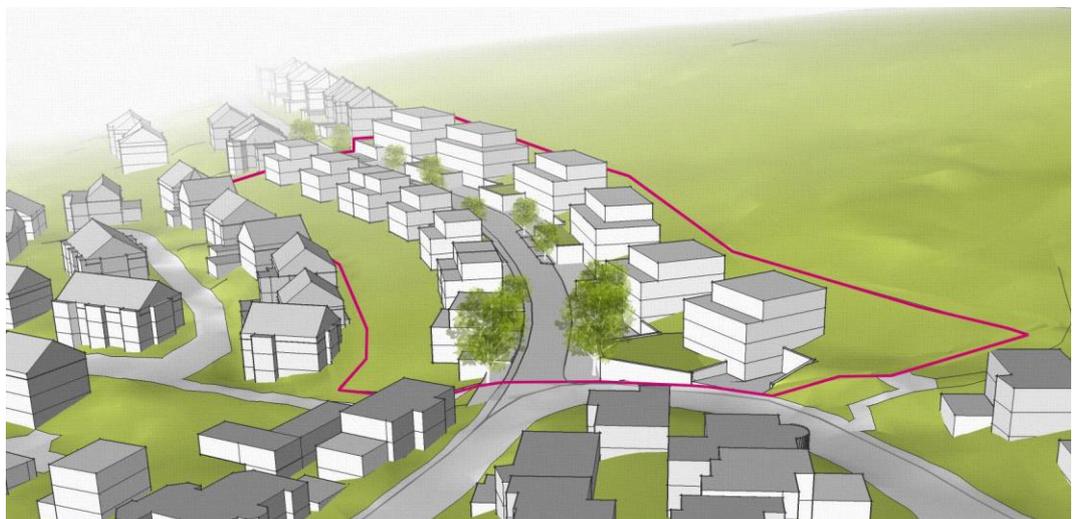


Abbildung 10: Städtebauliches Konzept 1, Visualisierung Blick von Osten (26.07.2016), Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Mit der vorgeschlagenen Dachform – Flachdach - wird eine zeitgemäße, dem Trend entsprechende Wohnform und Gebäudekubatur ermöglicht.

Der Erschließungsträger, die KBB GmbH, führt aktuell ein amtliches vereinbartes Umlegungsverfahren für den Planbereich durch.

Verkehrskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über die Schillerstraße sowie von Osten über die Straße Am Waldrand. Die Konzeption verknüpft die angrenzenden Wohngebiete miteinander und stellt eine sinnvolle Ergänzung des Verkehrsnetzes von Waldenbuch dar. Der Verlauf der Erschließungsstraße ist an das natürliche Gelände angepasst um die erforderlichen Abgrabungen/ Aufschüttung möglichst gering zu halten.

Das Konzept sieht eine Parkierung innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen vor. Nördlich der Erschließungsstraße ist es möglich, Garagen mit einem vorgelagerten offenen Stellplatz zu realisieren. Südlich der Straße können auf Grund der Topographie keine vorgelagerten Stellplätze zwingend vorgesehen werden, da Aufschüttungen in diesem Gebiet zu vermeiden sind und die somit entstehenden Wandflächen der Garagen die gemäß Landesbauordnung zulässige Fläche überschreiten. Deshalb ist es in diesem Bereich möglich, die Garagen näher an der Straße zu realisieren.

Im Osten des Gebietes verlaufen zwei Fußwege, die sowohl in Richtung Süden, als auch in Richtung Norden die fußläufige Erschließung sichern.

Der im Osten ursprünglich vorgesehene Spielplatz wird nicht realisiert, da die Fläche der Erschließung der nördlich liegenden Grundstücke dient. Zudem ist an der Straße Am Waldrand ein Spielplatz fußläufig erreichbar, der aufgewertet wird.

Das Städtebauliche Konzept wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nicht fortgeschrieben.

5 Gutachten/ Untersuchungen

Die Stadt Waldenbuch hat zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt, um die fachlichen Aspekte von Umwelt, Baugrund und auch Verkehr zu beantworten/ zu prüfen. Die Gutachten/ Untersuchungen sind Anlage des Bebauungsplans. Auf die ausführlichen Gutachten/ Untersuchungen wird verwiesen. Nachfolgend ist daher jeweils lediglich eine kurze Zusammenfassung aufgeführt.

Hinweis: Die innerhalb der Auszüge der Gutachten/ Untersuchungen angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst. Hervorgehobene Textpassagen wurden aus dem Gutachten übernommen.

5.1 Geotechnisches Gutachten

Mit der Erkundung der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse am geplanten Standort wurde das Büro Prof. Dr.-Ing. E. Vees und Partner Baugrundinstitut GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik, Leinfelden-Echterdingen beauftragt.

In dem vorliegenden Gutachten „Geotechnische Gutachten für die Erschließung des Baugebiets Liebenau VII in Waldenbuch, Prof. Dr.-Ing. E. Vees und Partner, Baugrundinstitut GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik, Leinfelden-Echterdingen, 30. April 2018“ wird u.a. zu folgenden Punkten Stellung genommen:

- Lage und geologischer Überblick,
- Durchgeführte Untersuchungen,
- Untersuchungsergebnisse (Schichtaufbau des Untergrundes, Grundwasserverhältnisse, Einstufung der erschlossenen Schichten in Boden- und Felsklassen nach DIN 18300, Bodenmechanische Kennwerte für erdstatische Berechnungen, Erdbebeneinwirkung nach DIN 4149),
- Beurteilung der angetroffenen Untergrundverhältnisse im Hinblick auf geplante Baumaßnahmen,
- Hinweise zum Straßenbau (Einschnitte und Auffüllungen, Aufbau der Straße),
- Leitungsbau (Anlage von Leitungsgräben, Auflagerung von Rohrleitungen, Verfüllung der Leitungszone, Hauptverfüllung),
- Hinweise zur vorgesehenen Bebauung,
- Kampfmittel auf dem Baugelände,
- Entsorgung von Aushubmaterial.

Die Untersuchung gibt folgende Hinweise zur Planung und Bauausführung:

(Auszug aus dem Gutachten, S. 18 f)

„9 Hinweise zur vorgesehenen Bebauung

(...). *Generell sind folgende Grundsätze zu beachten:*

- *Die Gebäude sind so auszusteifen, dass sie kleinere Hangbewegungen ohne Schaden mitmachen können (Unterschosse als steife Kästen ausbilden, s. u.).*
- *Anbauten sind jeweils vom eigentlichen „Kastengebäude“ konstruktiv zu trennen und in sich selbst auszusteifen.*
- *Fundamentsohlen sollen unterhalb potentieller Gleitflächen angeordnet werden (s. u.)*
- *Die Gebäude sind mit einem funktionsfähigen Dränsystem gemäß DIN 4095 zu versehen.*
- *Größere Erdanschüttungen (z. B. talseitige Terrassen) oder größere permanente Abgrabungen sind zu vermeiden, um das Hanggleichgewicht nicht in ungünstiger Weise zu verändern. Wir empfehlen, bei Abgrabungstiefen von mehr als etwa 1 m Standsicherheitsuntersuchungen und Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.*
- *Es dürfen keine Einsickerungen in den Untergrund stattfinden.*

(...). Wir halten es jedoch erforderlich, dass für jedes Bauvorhaben in dem neuen Baugebiet eine spezielle geotechnische Beratung erfolgt. (...).“

[Geotechnische Gutachten für die Erschließung des Baugebiets Liebenau VII in Waldenbuch, Prof. Dr.-Ing. E. Veas und Partner, Baugrundinstitut GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik, Leinfelden-Echterdingen, 30. April 2018]

Auf das Gutachten sowie auf die darin enthaltenen Empfehlungen und Hinweise wird verwiesen. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

5.2 Verkehrsplanerische Stellungnahme

Die Durchbindung der Schillerstraße zu der Straße am Waldrand kann eine Verlagerung von Quell- und Zielverkehren aus dem Bereich Hintere Weinberge/ Mörickeweg auf die Schillerstraße mit sich bringen.

In der Verkehrsplanerischen Stellungnahme wird der durch die neue Bebauung zu erwartende Neuverkehr ermittelt und die mögliche Verlagerung in Folge der Durchbindung der Schillerstraße quantifiziert.

Hinweis: Bisher wurde in der verkehrsplanerischen Stellungnahme von ca. 40 Wohneinheiten ausgegangen. Aufgrund der Ergebnisse mit den Umlegungsbeteiligten kann mittlerweile von ca. 46 Wohneinheiten ausgegangen werden. Nach Rücksprache mit dem Büro brenner BERNARD ingenieure GmbH führt diese Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten zu keinen nennenswerten Änderungen an den Ergebnissen der verkehrsplanerische Stellungnahme. Die grundsätzlichen Aussagen behalten ihre Gültigkeit.

Auf die Anlage „Verkehrsplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Liebenau VII“, Dipl.-Ing. Robert Wenzel, brenner BERNARD ingenieure GmbH, 24.04.2018, Aalen“ wird verwiesen.

(Auszug S. 3 f)

„4. Verkehrsverteilung und Auswirkungen

Bei der Zielorientierung des Verkehrs ausgehend von der Straße Hintere Weinberge und der durchgebundenen Schillerstraße kann auf Basis des Streckennetzes und der Siedlungsstruktur von den beiden grundsätzlichen Relationen mit den etwaigen Anteilen der Zielverteilung ausgegangen werden:

- *75 % mit Zielrichtung Nürtinger Straße (L 1185) mit den Zielbereichen Waldenbuch Stadtkern, Ost (Nürtingen) und West (Böblingen) über die Straße Am Waldrand*
- *25 % mit Zielrichtung Liebenaustraße mit den Zielbereichen Waldenbuch Kalkofen, Nord (Steinenbronn, BAB A 8) über die Schillerstraße*

Der Neuverkehr von insgesamt ca. 160 Kfz/24 h verteilt sich entsprechend etwa zu 120 Kfz/24 h (75 %) zur Nürtinger Straße und etwa zu 40 Kfz/24 h (25 %) zur Liebenaustraße.

Bei einer Durchbindung der Schillerstraße kann zudem überschlägig abgeschätzt werden, dass sich künftig aus dem Quartier Hintere Weinberge/Mörickestraße etwa 60 Kfz/24 h (25 % von 230 Kfz/24 h) von der Straße Am Waldrand (in Fortsetzung

Nürtinger Straße) auf die Schillerstraße (in Fortsetzung zur Liebenaustraße) verlagern.

Die Verkehrsveränderungen (zusätzlicher Neuverkehr und verlagerter Bestandsverkehr) an den an das Plangebiet anschließenden Straßenabschnitten stellt sich wie folgt dar:

	Heutiger Verkehr	Künftiger Verkehr
Am Waldrand, Höhe Einmündung Hintere Weinberge	320 Kfz/24 h	+ 120 Kfz/24 h - 60 Kfz/24 h 380 Kfz/24 h
Schillerstraße, westliche Grenze B-Plan „Liebenau VII“	0 Kfz/24 h	+ 40 Kfz/24 h + 60 Kfz/24 h 100 Kfz/24 h

Tabelle 2: Verkehrsveränderungen im umgebenden Straßennetz

Die Zunahmen in der Straße Am Waldrand belaufen sich auf etwa 60 Kfz/24 h und in der Schillerstraße auf etwa 100 Kfz/24 h. Dies entspricht bei einem Spitzenstundenanteil von etwa 10 % ca. 6 Kfz bzw. ca. 10 Kfz in der nachmittäglichen Spitzenstunde und lässt sich als sehr gering bewerten.“

[Verkehrsplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Liebenau VII“, Dipl.-Ing. Robert Wenzel, brenner BERNARD ingenieure GmbH, 24.04.2018, Aalen]

5.3 Artenschutz

5.3.1 Habitatpotentialanalyse

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Habitatpotentialanalyse zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Relevanz vom Büro StadtLandFluss durchgeführt. Auf die Anlage zum Bebauungsplan „Habitatpotentialanalyse, Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Liebenau VII“, StadtLandFluss, Dipl.-Ing. Sascha Arnold und Prof. Dr. Christian Küpfer, Nürtingen, 31.01.2017“ wird verwiesen.

(Auszug aus der Analyse S. 13)

„5 Fazit und Ausblick

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zur Voreinschätzung artenschutzrechtlicher Konflikte, die eine Wohnbauentwicklung im Bereich Liebenau VII potentiell hervorrufen würde, wurde ein konkreter Untersuchungsbedarf für die Artengruppe der Vögel, der Fledermäuse, der Holzkäfer sowie für die Zauneidechse und die Haselmaus ermittelt. Das folgende weitere Vorgehen wird vorgeschlagen:

1. Vor Beginn der Vegetationsperiode sollte mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. weiteren Behörden deren Einverständnis hinsichtlich der hier vorgeschlagenen Art und des Umfangs der weiteren Untersuchungen abgeklärt werden. Büro StadtLandFluss schlägt anhand der Ergebnisse der getätigten Voruntersuchungen Erhebungen bezüglich der Artengruppe Vögel, der Fledermäuse, der Holzkäfer sowie der Zauneidechse und Haselmaus vor (Details dazu vgl. Kap. 4). Habitatstrukturen für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten/Artengruppen werden nicht gesehen.
2. Die Erhebungen der relevanten Arten(gruppen) zur Definition der tatsächlich zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konflikte müssen zwischen März und Ende August stattfinden.“

[Habitatpotentialanalyse, Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Liebenau VII“, StadtLandFluss, Dipl.-Ing. Sascha Arnold und Prof. Dr. Christian Küpfer, Nürtingen, 31.01.2017]

Entsprechend des vorgeschlagenen Vorgehens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) durchgeführt.

5.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden tierökologische Untersuchungen durchgeführt, mit dem Ziel, Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans auf die lokale artenschutzrechtlich relevante Fauna zu den Arten(gruppen) Vögel, Fledermäuse, Reptilien (Zauneidechse) sowie Haselmaus abzuschätzen.

Der Fachbeitrag wurde vom Büro StadtLandFluss, Bearbeitung: Hr. Frank Kirschner erstellt („Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) zum Bebauungsplan „Liebenau VII“ Stadt Waldenbuch, Auftragnehmer: Büro StadtLandFluss, Bearbeitung: Frank Kirschner (Dipl.-Agr.-Biol.), Köngen, 26. Februar 2019“.) Dieser ist der Anlage zum Bebauungsplan „Liebenau VII“ zu entnehmen. Die Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

(Auszug aus der Prüfung, Seite 30)

„Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur geplanten Wohnbauentwicklung "Liebenau VII" in Waldenbuch wurden bei den Artengruppen Vögel und Fledermäuse sowie der Zauneidechse und der Haselmaus die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG abgeprüft. Das Bebauungsplangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand und erstreckt sich über die Randbereiche eines südexponierten Streuobst- und Gartengebietes.

Von der geplanten Bebauung sind bei der Avifauna vor allem ubiquitäre Vogelarten, wie Amsel, Buchfink oder Mönchsgrasmücke sowie randlich ein Brutrevier der rückläufigen Goldammer betroffen. Eine Tötung oder Verletzung von Individuen dieser Arten lässt sich durch eine Durchführung der erforderlichen Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit vermeiden.

Von dem geplanten Vorhaben sind keine Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen (Baumhöhlen) betroffen. Als Jagdhabitat hat das Planungsgebiet im Wesentlichen nur eine Bedeutung für Zwerg- und Breitflügelfledermaus. Bei diesen beiden häufig im Siedlungsbereich jagenden und nur eingeschränkt strukturgebundenen Arten ist davon auszugehen, dass die geplante Wohnbebauung wieder in vergleichbarer Weise als Jagdhabitat oder potenzielle Transferstrecke genutzt werden kann. Ein Vorkommen der Haselmaus wurde im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen.

Die Zauneidechse ist im Planungsgebiet vergleichsweise individuenreich verbreitet. Durch eine Umsetzung der betroffenen Individuen in rechtzeitig zuvor angelegte Ersatzhabitate im Umfeld wird eine Tötung oder Verletzung von Tieren vermieden. Die ökologische Funktion der überplanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität bzw. den Angaben zum Risikomanagement werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5

BNatSchG für die Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie 5 und die Europäischen Vogelarten nicht erfüllt.

[„Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) zum Bebauungsplan „Liebenau VII“ Stadt Waldenbuch, Auftragnehmer: Büro StadtLandFluss, Bearbeitung: Frank Kirschner (Dipl.-Agr.-Biol.), Köngen, 26. Februar 2019]

Im Bebauungsplan werden, soweit rechtlich möglich, entsprechende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise aufgenommen.

6 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Eine detaillierte Untersuchung des Grünbestandes, die Untersuchung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Vorschläge für Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind darin enthalten.

Auf den „Umweltbericht Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Liebenau VII“, StadtLandFluss, Prof. Dr. Christian Küpfer, Nürtingen 26. Februar 2019“ wird verwiesen.

7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Das Baugebiet soll, wie bereits einleitend erwähnt, dem Bedarf an Wohnraum zur Verfügung stehen und dient somit als Erweiterung der Wohnnutzung. Die Festsetzungen entsprechen den geplanten Nutzungen sowie der umgebenden Bestandsbebauung. Die Zulässigkeit von Einrichtungen der Nahversorgung, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ermöglichen eine gewisse Nutzungsmischung, die in einem allgemeinen Wohngebiet verträglich ist.

Ausgenommen der allgemeinen Zulässigkeit sind Schank- und Speisewirtschaften, da aufgrund der Lärmimmissionen durch Besucherverkehr und Außengastronomie Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten sind und die-

se vermieden werden sollen. Zudem sind gastronomische Angebote aus städtebaulicher Sicht eher im Ortskern anzusiedeln, um diesen zu beleben. Ebenfalls nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke, da diese bereits in der Nachbarschaft im Bereich des Schulgeländes, realisiert sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO wurden aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Das Ziel ist es dauerhaften Wohnraum im Plangebiet zu schaffen. Beherbergungsgebiete für temporäre „Wohnnutzungen“ widersprechen dieser städtebaulichen Vorstellung für das Gebiet und werden deshalb ausgeschlossen.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen: Diese Nutzungen und Anlagen werden aufgrund des zu erwartenden Kundenverkehrs ausgeschlossen. Zudem sind sie für das umgebende Bestandsgebiet untypisch. Der Fokus liegt auf der Schaffung von Wohnraum und anderer wohngebietstypischer und wohngebietsverträglicher Nutzungen. Der Bedarf an Fläche, auch für kleine ortsbezogene Verwaltungen, wie z.B. ein kleines Postamt, eine Bankfiliale oder ähnliches, wird an diesem Standort nicht gesehen, sondern im Ortskern.
- Gartenbaubetriebe haben einen sehr großen Flächenbedarf, benötigen topographisch wenig bewegte Gebiete und lösen durch Besucher- und Lieferverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen aus. Das prioritäre Ziel des städtebaulichen Konzeptes sowie des vorliegenden Bebauungsplans ist die Entwicklung einer qualitativvollen, wohntypologischen gemischten Nutzung. Derart flächenintensive Nutzungen würden diesem Ziel entgegenstehen.
- Tankstellen verursachen Immissionen, die im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundenen Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des angrenzenden Wohnumfeldes befürchtet. Tankstellen sind entlang von Haupterschließungsstraßen bzw. überörtlichen Straßen, außerhalb des Plangebietes, sinnvoll, da sie davon abhängig sind eine gute und schnelle Anbindung zu haben. Diese Nutzung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplans.

Im sonstigen Stadtgebiet sind zudem ausreichend Möglichkeiten gegeben, die hier ausgeschlossenen Nutzungen zu realisieren.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche Bild sowie der Übergang zur freien Landschaft im Norden wird besonderen Wert gelegt. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet werden.

A2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht der nach § 17 Abs. 1 BauNVO geregelten Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete. Die durch die GRZ, in Verbindung mit der zulässigen maximalen Gebäudehöhe, entstehende zulässige Bebauungsdichte entspricht dem städtebaulichen Konzept.

Zur Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzeptes, um eine der Gebäudetypologie angepasste und zweckmäßige Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen und auch zur Schaffung von ausreichend Stellplätzen, im Hinblick auf die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (s. Ziffer B5), ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von 0,8 möglich. Dies entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete und den Vorgaben des flächensparenden Bauens.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Vorgesehen ist die Zulässigkeit von Gebäuden mit zwei 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 das städtebauliche Konzept, die angrenzenden Nachbarbebauungen und die bessere Nutzbarkeit der Gebäude.

Zwar wurde in den angrenzenden Bebauungsplänen die maximale Zulässigkeit von einem Vollgeschoss festgesetzt, in Verbindung mit den Gebäudehöhen treten diese jedoch straßenseitig mindestens zweigeschossig in Anschein. Über die Höhe der baulichen Anlagen wird die Dimensionierung entsprechend festgelegt und gesichert.

Siehe auch Anlage zur Begründung „Schemaschnitte zur Herleitung der Höhenfestsetzungen“, Stand 26.02.2019.

Erläuterungen zu „Schemaschnitte zur Herleitung der Höhenfestsetzungen“, Stand 26.02.2019:

In den Schemaschnitten A und B ist bei der beispielhaften Bebauung der Gebäude südlich der neuen Straße jeweils das oberste Geschoss als Vollgeschoss ausgebildet. Die maximale Gebäudehöhe und die maximale Wandhöhe talseits werden berücksichtigt.

In dem Schemaschnitt C ist bei der beispielhaften Bebauung des Gebäudes südlich der neuen Straße das Erdgeschoss und das darunter liegende Geschoss als Vollgeschoss berücksichtigt. Das oberste Geschoss (Staffelgeschoss) ist als Nicht-Vollgeschoss ausgebildet. Auch hier sind die maximale Gebäudehöhe und die maximale Wandhöhe talseits berücksichtigt.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur wird durch die maximale Gebäudehöhe und die maximale Wandhöhe talseits, in Verbindung mit der Bezugshöhe und dem Dachneigungsbereich gere-

gelt. Die zulässige Gebäudehöhe ist auf das geplante Konzept abgestimmt. Darüber hinaus bilden die Hanglage und der mögliche Einfluss auf das Landschaftsbild weitere Gesichtspunkte.

Durch die Festsetzung, dass bei einer Überschreitung der maximalen Wandhöhe ein Gebäuderücksprung zu realisieren ist, soll sichergestellt werden, dass die tal-seits sichtbare Gebäudehöhe begrenzt bleibt. Dies wird durch einen Rücksprung von mindestens 2,00 m gewährleistet (Staffelgeschoss). Zielsetzung ist, dass vom oberen Stockwerk jeweils über das darunter liegende Gebäude in Richtung Orts-lage geblickt werden kann. Um zu vermeiden, dass ein drittes Vollgeschoss ent-steht, müssen möglicherweise an mehreren Seiten Rücksprünge realisiert werden (Staffelgeschoss). Dies ist durch die getroffenen Festsetzungen möglich.

Als Bezugshöhe wird für die Gebäude hauptsächlich die zukünftige Straßenhöhe festgesetzt. In den mit * gekennzeichneten Bereichen ist die Bezugshöhe über dem zukünftigen Straßenniveau festgesetzt, um den Eingriff in den Hang durch Abgrabungen zu minimieren.

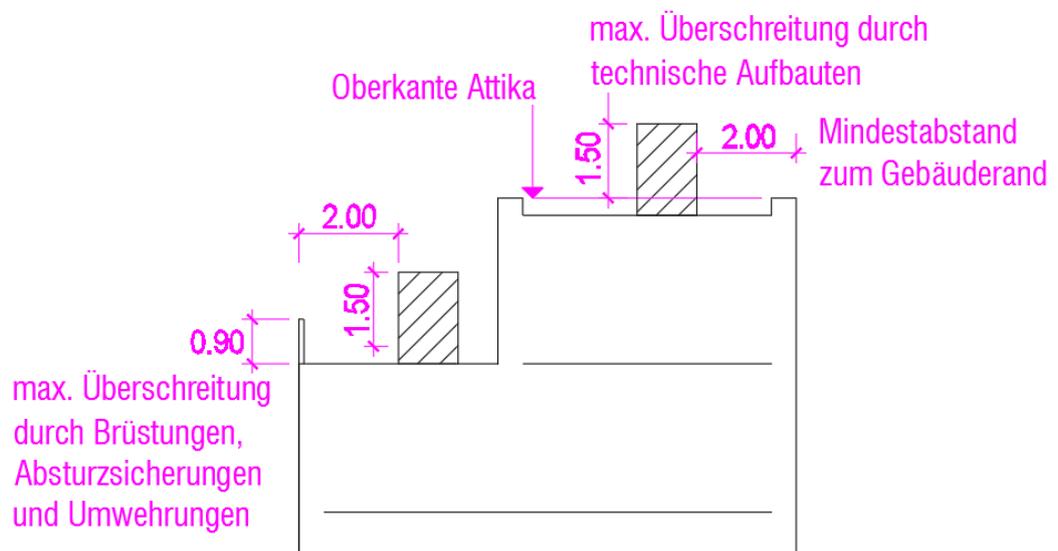
Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass keine zu großen Erdbewegungen notwendig werden. Eine flexible Bebauung der Grundstücke ist trotzdem möglich.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen, in Verbindung mit der Zahl der Vollge-schosse, entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Bau-körper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum in-nerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen, jedoch dennoch gewährleisten, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße einfügen (Siehe auch Anlage zur Begründung „Schemaschnitte zur Herleitung der Höhen-festsetzungen“, Stand 26.02.2019).

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

Die Überschreitungsmöglichkeit für Brüstungen, Absturzsicherungen und Umweh-rungen ermöglichen die Errichtung von Dachterrassen.

Die mögliche Nutzung der Dachflächen für solare Strahlungsenergie ist aus ge-stalterischen und ökologischen Gründen sinnvoll und soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhö-hung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.



A3 Bauweise

Wie bereits im Kapitel „Städtebauliches Konzept“ dargelegt, soll innerhalb des Bebauungsplangebietes, in Anknüpfung an die bestehenden Wohngebiete, eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Um auch der Wohnungsnachfrage gerecht zu werden, sind nördlich der Straße Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Diese Bautypologie ist ebenfalls in der Nachbarschaft vorhanden.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, mit den dort formulierten Zielen, wie zum Beispiel die Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden, wurden verschiedene Längenbeschränkungen vorgenommen. Die Längenbeschränkung von 21,00 m ermöglicht die Realisierung von Zwei- bis Dreispännern, die Längenbeschränkung von 15,00 m lässt Zweispänner zu. Bei den Einzel- und Doppelhäusern wurden die Gebäudelängen aus der direkten Nachbarschaft in der Schillerstraße aufgegriffen.

Um die städtebaulich gewünschte Gebäudetypologie zu erreichen, wird für die Einzel- und Doppelhäuser südlich der geplanten Straße eine maximale Zahl von Wohneinheiten vorgesehen (siehe auch Ziffer A5).

Mehrfamilienhäuser fallen ebenfalls unter die Bauweise des Einzelhauses. Eine Festsetzung der Wohneinheiten ist hier nicht vorgesehen, da ein gewisser Spielraum gegeben werden soll und die Begrenzung durch die Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse erfolgt.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt und sind durch die bandartige Festsetzung ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern ein gewisser Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung ihres Grundstückes gegeben ist. Die Unterbrechungen der Gebäude werden durch die Bauweise bzw. die Längenbeschränkungen der Gebäude gewährleistet. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Grundstücksgrenzen sind variabel und können sich im Weiteren noch ändern.

A4.1 Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze

Offene Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger und sind daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig. Der Straßenraum erhält einen offenen und freundlichen Eindruck und die Verkehrssicherheit wird verbessert.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, um Garagen innerhalb dieser zu realisieren. Ebenfalls entsteht die Möglichkeit, auch im Gebäude selbst eine Garage zu errichten. In den Bereichen mit den Nutzungsschablonen A und B gekennzeichneten Bereichen ist das Baufenster mindestens 5,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt, wodurch die klassische Platzierung eines offenen Stellplatzes vor der Garage bzw. überdachten Stellplatzes möglich ist.

In dem mit Nutzungsschablone C gekennzeichneten Bereich ist die Regelung, vor der Garage/ überdachtetem Stellplatz einen offenen Stellplatz zu realisieren, aufgrund der starken topographischen Neigung nur bedingt möglich. Vor allem bei

bewusst auf diese Regelung (Begrenzung der Wohneinheiten) verzichtet, um der gewünschten Dichte nicht entgegen zu stehen und den Bauherren einen gewissen Spielraum bei der Aufteilung der Wohnungen zu geben, mit dem Ziel Mehrfamilienhäuser realisieren zu können.

A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die öffentliche Verkehrsfläche dient der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes. Die Darstellung der Straßenaufteilung dient als Hinweis.

A6.2 Fußwege/ Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege

Mit der Festsetzung der Fußwege wird die fußläufige Erschließung zur Goethestraße im Süden gewährleistet.

Mit der Festsetzung der Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege werden die Verbindungen in Richtung Norden gewährleistet.

A6.3 Verkehrsgrünfläche

Die Verkehrsgrünfläche dient der Strukturierung und gewährleistet einen Abstand der privaten Flächen zum öffentlichen Weg.

A7 Grünflächen

A7.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Randeingrünung

Die öffentliche Grünfläche dient der Einbindung in den Landschaftsraum, berücksichtigt die angrenzende Nutzung und schafft Flächen zum Ausgleich der vorhandenen Fauna.

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

A8.1 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.

Aufgrund der Rutsch- und Kriechbewegungen des Hanges wurde die Festsetzung, unter Berücksichtigung des Geotechnischen Gutachtens, aufgenommen.

Eine Versickerung ist gemäß Geotechnischem Gutachten nicht möglich.

vgl. „*Geotechnisches Gutachten für die Erschließung des Baugebiets Liebenau VII in Waldenbuch, Prof. Dr.-Ing. E. Veas und Partner, Baugrundinstitut GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik, Dr.-Ing. J. Turek, Prof. Dr.-Ing. E. Veas, Leinfelden-Echterdingen, 30. April 2018*“.

A8.2 Dachbegrünung

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und verzögern Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

A8.3 Artenschutzvermeidungsmaßnahmen

Siehe auch die Anlage zum Bebauungsplan: „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) zum Bebauungsplan „Liebenau VII“ Stadt Waldenbuch, Auftragnehmer: Büro StadtLandFluss, Bearbeitung: Frank Kirschner (Dipl.-Agr.-Biol.), Königgen, 26. Februar 2019“ und „Umweltbericht Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Liebenau VII“, StadtLandFluss, Prof. Dr. Christian Küpfer, Nürtingen 26. Februar 2019“.

Vermeidungsmaßnahme V1 – Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Brutvögeln

Die Festsetzung, die Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vogelarten durchzuführen wird getroffen, um baubedingte Konflikte durch Störung, Tötung oder Verletzung geschützter baumbewohnender Tierarten zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahme V2 – Vergrämung der betroffenen Zauneidechsen

Die Vergrämung der betroffenen Zauneidechsen vor Beginn der Baumaßnahme ist erforderlich, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (§ 44 BNatSchG) zu verhindern.

A8.4 FNL 1 – Randeingrünung und Artenschutz Zauneidechsen

Die Festsetzung dient der naturschutzfachlichen Aufwertung und dem Erhalt der ökologischen Funktionalität des Lebensraumes der Zauneidechsen.

Über die Mulde wird das Oberflächenwasser von den Außengebieten gefasst und zum Mischwasserkanal abgeleitet.

A8.5 FNL 2 – Randeingrünung

Mit der Anlage der Randeingrünung soll eine ökologische Aufwertung erreicht werden.

A8.6 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

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

A8.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Gemäß Geotechnischem Gutachten sind Gebäude so zu planen, dass kleinere Geländebewegungen keine schädlichen Auswirkungen auf die Bebauung haben. Um das Hanggleichgewicht nicht in ungünstiger Weise zu verändern wurden diese Festsetzungen getroffen.

Aufschüttungen und Abgrabungen bis ca. 1,00 m können ohne weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Bei größeren Abgrabungstiefen sind Sicherungsmaßnahmen und Standsicherheitsnachweise erforderlich.

Größere Erdanschüttungen können verhindert werden, wenn Terrassen z.B. als aufgeständerte, leichte Konstruktionen hergestellt werden.

Siehe *Geotechnische Gutachten für die Erschließung des Baugebiets Liebenau VII in Waldenbuch, Prof. Dr.-Ing. E. Veas und Partner, Baugrundinstitut GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik, Leinfelden-Echterdingen, 30. April 2018.*

A9 Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Das eingetragene Gehrecht gewährleistet den Anliegern die südlich liegenden privaten Grundstücke fußläufig zu erreichen.

Das eingetragene Leitungsrecht LR1 sichert die vorhandenen Wasser- und Gasleitungen sowie das 1-kV-Kabel.

Das eingetragene Leitungsrecht LR2 dient der Sicherung der neu zu verlegenden Leitung.

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

A10.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung – Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

A10.2 Pflanzzwänge

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 dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes, der Auflockerung der Bebauung, der Einbindung in den Landschaftsraum und der Anknüpfung an bestehende Begrünung sowie Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Einer Erwärmung von versiegelten Flächen wird durch Baumpflanzungen entgegen gewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen diese Bäume zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel und Insektenarten.

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

A11 Flächen zur Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass in dem topographisch bewegten Gelände die für die Herstellung des Straßenkörpers, jedoch nicht für die Verkehrsfläche selbst, benötigten Flächen genutzt werden können. Auch soll sichergestellt werden, dass in allen Bereichen der Anschluss der geplanten Verkehrsflächen (Straßenkörpers) an den Bestand, z.B. durch Anpassung des Geländes ermöglicht wird.

Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke dienen der Sicherung der Straße.

A12 Kennzeichnung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind

Aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes sind besondere Maßnahmen notwendig. Auf das „Geotechnische Gutachten für die Erschließung des Baugebiets Liebenau VII in Waldenbuch, Prof. Dr.-Ing. E. Veas und Partner, Baugrundinstitut GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik, Leinfelden-Echterdingen, 30. April 2018“ wird verwiesen.

8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Die Dachform und der Dachneigungsbereich im Plangebiet orientieren sich an der Nachbarschaft Am Waldrand und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild. Die topographisch exponierte Lage des Plangebietes macht eine gestalterische Regelung notwendig. Durch das Flachdach kann das oberste Geschoss optimal ausgenutzt werden. Auch der Übergang zur Landschaft wird mit dieser Festsetzung berücksichtigt.

Dachdeckung

Die Begrünung ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

Die Festsetzung berücksichtigt die Ortsrandlage und die nachbarschaftlichen Belange.

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. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

B2 Werbeanlagen

Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange und die weite Einsehbarkeit des Gebietes berücksichtigt.

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

B3.1 Einfriedungen

Aufgrund der gewünschten Offenheit im städtebaulichen Erscheinungsbild ist die Regelung zu den Einfriedungen getroffen. Die Festsetzung dient daher der Gestaltung des Gebietes. Des Weiteren wird die Verkehrssicherheit durch die Offenhaltung des Straßenraums berücksichtigt.

B3.2 Stützmauern

Aufgrund der Topographie des Plangebietes werden Stützmauern notwendig. Diese Festsetzung wurde aus gestalterischen Gründen und zum Schutz der nachbarschaftlichen Belange getroffen.

B4 Niederspannungsfreileitungen

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

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

B5 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.

9 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 12.130 m² großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet:	ca.	9.270 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca.	1.365 m ²
Öffentlicher Fußweg:	ca.	555 m ²
Öffentliche Grünfläche:	ca.	930 m ²
Verkehrsgrünfläche:	ca.	10 m ²

10 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Grundstücke befinden sich größtenteils im Privatbesitz. Es besteht der Bedarf einer Baulandumlegung, um die Grundstücke einer zweckmäßigen Größe und Grundstücksaufteilung zuzuführen. Für das Plangebiet wird ein amtliches vereinbartes Umlegungsverfahren von dem Erschließungsträger durchgeführt. In diesem Sinne findet eine Bodenordnung parallel zum Bauleitplanverfahren statt.

Im Zuge der Plandurchführung ist darüber hinaus ein Antrag auf Erlaubnis gemäß § 5 der Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart über das Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“ vom 16. Oktober 1995 erforderlich. Dieser liegt dem Landratsamt Böblingen bereits vor.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

11 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Planung werden bislang überwiegend als Wiesen genutzte Flächen einer Wohnnutzung zugeführt. Die Realisierung des Bebauungsplanverfahrens kann die Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen reduzieren. An diesem Standort können attraktive Wohngebäude, angrenzend an bestehende Wohnbebauung, entwickelt werden.

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Waldenbuch, den 24.05.2019

.....
Michael Lutz, Bürgermeister