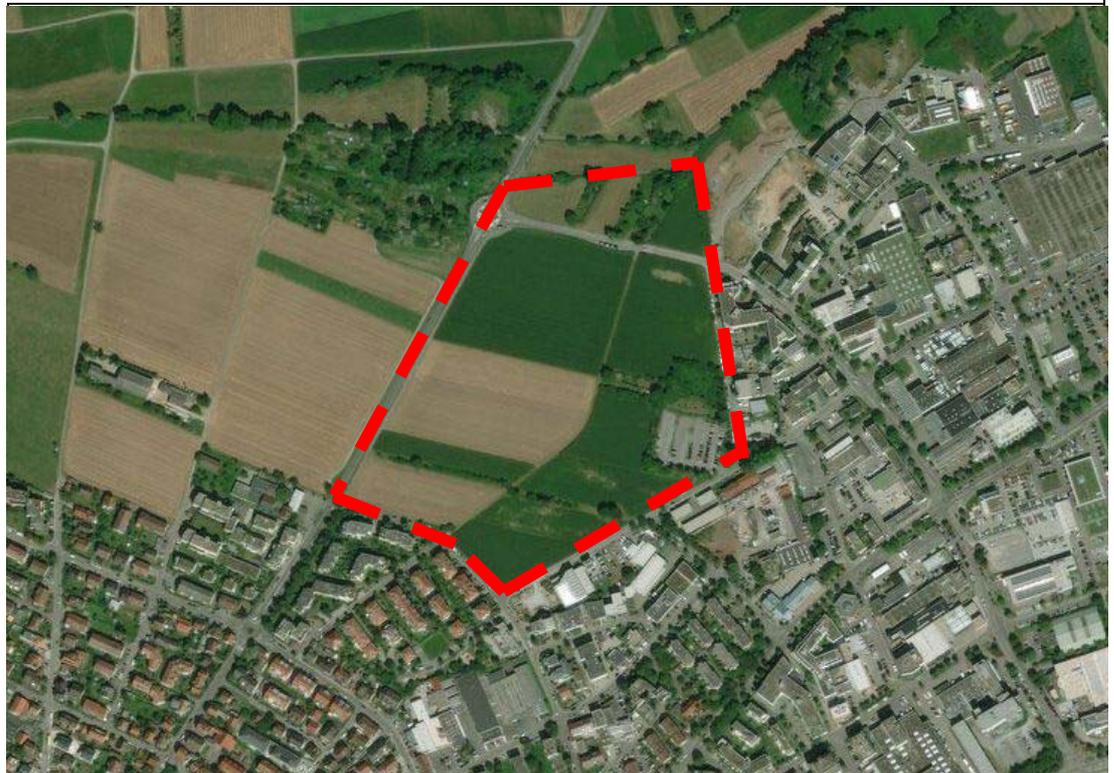


Begründung zum Bebauungsplan

Gerlingen Bruhweg II

Übersichtskarte:



Auftraggeber: Stadt Gerlingen

Planverfasser:

DAAB
NORDHEIM
REUTLER

PartGmbH > Architekten,
Stadt- und Umweltplaner
Floßplatz 11, 04107 Leipzig

Daab

18.04.2018 / Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Größe des Plangebiets	4
2. Planungsanlass und -erfordernis	4
3. Ziele und Zwecke der Planung.....	4
4. Verfahren	5
5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	6
5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse	6
5.2 Vorhandene Bebauung, Freiflächen und ihre Nutzungen	6
5.3 Soziale Infrastruktur	6
5.4 Technische Infrastruktur.....	6
5.4.1 Verkehrsinfrastruktur	6
5.4.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	7
6. Planerische und rechtliche Grundlagen	8
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen	8
6.1.1 Landesentwicklungsplan.....	8
6.1.2 Regionalplan.....	9
6.1.3 Flächennutzungsplan.....	11
6.1.4 Bebauungsplan.....	11
6.2 Sonstige Planungen	12
6.3 Eigentumsverhältnisse	12
6.4 Plangrundlage	12
7. Umweltbericht	12
7.1.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte	12
7.1.2 Gehölzbestandsaufnahme.....	12
7.1.3 Tiere und Pflanzen.....	12
7.1.4 Boden und Wasser	12

7.1.5 Altlasten	12
7.1.6 Luft und Klima	12
8. Ergebnisse der Beteiligungen	12
9. Städtebauliches Konzept	13
9.1 Nutzungskonzept.....	13
9.2 Erschließungskonzept	14
9.3 Grünkonzept.....	14
9.4 Klimakonzept.....	15
9.5 Entwässerungskonzept	15
10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	16
11. Gliederung des Plangebiets.....	16
12. Baugebiete.....	16
12.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)	17
12.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	17
12.1.2 Maß der baulichen Nutzung	17
12.1.3 Bauweise.....	19
12.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen	20
12.2 Urbane Gebiete (MU)	20
12.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	20
12.2.2 Maß der baulichen Nutzung	21
12.2.3 Bauweise.....	21
12.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen	21
12.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)).....	21
12.3.1 Art der baulichen Nutzung.....	22
12.3.2 Maß der baulichen Nutzung	22
12.3.3 Bauweise.....	23
12.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen	23

12.4	Flächen für Stellplätze und Garagen	23
12.5	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	24
12.6	Immissionsschutz	24
12.7	Natur und Landschaft	25
12.8	Örtliche Bauvorschriften	27
13.	Verkehrsflächen	27
14.	Flächen für Versorgungsanlagen	29
15.	Grünflächen	29
16.	Städtebauliche Kennziffern	30
17.	Bodenordnung	30
18.	Städtebaulicher Vertrag	30
19.	Kostenbilanz	30

A) Einleitung

1. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Gerlingen und umfasst eine Fläche von ca. 12,7 ha.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Süden: von den Baugebieten Ditzinger Straße III und Bruhweg I sowie der Kupferwiesenstraße
- im Osten: von den an der Siemens- und Dengelwiesenstraße angrenzenden Flurstücken und dem Flurstück 2555/2,
- im Norden: von den Flurstücken 2570, 2571, 2572, 2555/2,
- im Westen: von der Ditzingerstraße .

Die räumliche Lage des Plangebiets ist aus der Übersichtskarte zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können der Planzeichnung bzw. Kap. 8 dieser Begründung entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Die gute wirtschaftliche Stellung der Region und die Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart führen in der Stadt Gerlingen zu einem erhöhten Wohnraumbedarf. Das Plangebiet Gerlingen Bruhweg II ist einer der letzten großen Bereiche der Stadt, der dieser städtebaulichen Entwicklung dienen kann. Das Plangebiet grenzt am Rand der Stadt unmittelbar an vorhandene Wohn- und Gewerbegebiete und eignet sich somit für eine Stadterweiterung.

Die Stadt Gerlingen hat im Jahr 2016 einen städtebaulichen Wettbewerb zur Entwicklung des Gebiets am Bruhweg ausgelobt. Das Leipziger Büro DNR Daab Nordheim Reutler Partnerschaft Architekten, Stadtplaner und Umweltplaner hat den ersten Preis gewonnen und wurde mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes beauftragt. Diese Planung wurde mit der Stadt Gerlingen abgestimmt und dem Bauausschuss vorgelegt. Der Ausschuss hat der Planung als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt.

Wegen der Größe des Objektes von 12,7 ha und wegen der neu zu errichtenden öffentlichen Erschließungsstraßen ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Bebauungsplan aufzustellen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gebiets mit Wohnungen im Segment des Geschosswohnungsbaus sowie Reihenhäuser und Gewerbegebiete,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Integration des neuen Quartiers in das bestehende Stadtgefüge

- Schaffung einer eigenständigen Identität des Quartiers u.a. durch markante Baustruktur
- Schaffung einer Grünen Mitte mit hoher Aufenthaltsqualität
- Schaffung einer hohen Wohnqualität im gesamten Quartier durch attraktive Freiflächen
- Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohngebieten und gewerblichen Nutzungen
- Ermöglichung einer sinnvollen Mischung verschiedener Nutzungen und Gebäudetypen
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft
- Herstellen der erforderlichen Erschließung

4. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Bruhweg II wurde am 08.10.2012 vom Technischen Ausschuss der Stadt Gerlingen in einer öffentlichen Sitzung gefasst.

Folgende **Verfahrensschritte** wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 24 vom 18.10.2012 der Stadt Gerlingen	08.10.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB), mit Schreiben vom	
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB), mit Schreiben vom	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Gerlingen Nr.	
Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	
Rechtskraft	

B) Grundlagen der Planung

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet besitzt ein Höhengefälle von Süden nach Norden von circa 9 m. Der höchste Punkt befindet sich dabei bei 326 m NHN am Ende der Kupferwiesenstraße, der niedrigste Punkt bei 316 m nördlich des Plangebiets am Aischbach. Das natürlich abfallende Gelände wird in der Planung angepasst und neu modelliert.

Versickerungsgrad folgt

5.2 Vorhandene Bebauung, Freiflächen und ihre Nutzungen

Das Plangebiet selbst wird überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Am östlichen Rand befindet sich ein versiegelter Parkplatz, der zum angrenzenden Gewerbegebiet gehört und von der Siemensstraße erreichbar ist. Nördlich der Dieselstraße finden sich vereinzelte Kleingartenparzellen sowie nördlich davon der „Grundgraben“ und östlich der „Aischbach“. Im Süden schließt an das Gebiet eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung an, während sich im Osten ein Gewerbegebiet mit bis zu dreigeschossigen Gebäuden befindet.

5.3 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

Im Süden des Plangebiets befindet sich das Städtische Kinderhaus Bruhweg und ein öffentlicher Spielplatz.

5.4 Technische Infrastruktur

5.4.1 Verkehrsinfrastruktur

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Areal liegt direkt an der Ditzingerstraße (L1141), die als Querverbindung zwischen A81 und Stuttgarter Straße (L1180) fungiert. Die Dieselstraße verbindet die L 1141 mit der Weilimdorfer / Feuerbacher Straße (L2255) in Richtung Stuttgart (Weilimdorf / Giebel). Die Straßen sind entsprechend den Verkehrserfordernissen ausgebaut. Im Osten des Gebietes grenzen Dengelwiesen- und Siemensstraße an, die einen innerstädtischen Charakter haben. Die Kupferwiesenstraße südlich des Areals ist eine Wohnstraße, die in einer Sackgasse mündet.

Durch das Gebiet verläuft von Norden nach Süden ein Feldweg.

Ruhender Verkehr

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein befestigter Parkplatz, der zum Industriegebiet gehört.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Bisher ist das Planungsgebiet nur unzureichend an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in der Ditzinger Straße und in der Weilimdorfer Straße

(ausgehend von der Mitte des Plangebiets je ca. 500 m entfernt) und werden im 30 min Takt stadtein- bzw. stadtauswärts angefahren. In etwa 600 m Entfernung befindet sich die U-Bahn-Station Gerlingen Siedlung, die im 10 min Takt von der U6 (Gerlingen – Fasanenhof Schelmenvasen) bedient wird.

Fuß- und Radverkehr

Entlang der Ditzingerstraße verläuft einseitig ein separater Radweg, der bis nach Ditzingen verläuft. Fußwege befinden sich im Plangebiet einseitig entlang der Dieselstraße. Zwischen Kupferwiesen- und Ditzingerstraße existiert eine fußläufige Verbindung.

5.4.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen, die entsprechend zu ergänzen sind. Die Kanalbreiten der Trinkwasserleitungen liegen in der Ditzingerstraße bei DN200 bzw. DN100, in der Dieselstraße bei DN100, in der Siemensstraße DN150 und in der Kupferwiesenstraße bei DN100 bzw. DN150.

Die Schmutzwasserkanäle liegen in der Ditzinger Straße mit Breiten zwischen DN1000 und DN1500, in der Dieselstraße mit DN1500, in der Dengelwiesenstraße mit DN2000, in der Siemensstraße mit DN400 bzw. DN600 und in der Kupferwiesenstraße mit DN300 bzw. DN500. Im Osten des Plangebiets befinden sich Schmutzwasserleitungen, die derzeit den bestehenden Parkplatz entwässern. Die Entsorgung erfolgt im Mischprinzip.

Weiterhin liegen entlang der bestehenden Straßen Energiekabel mit Niederspannung, sowie zusätzlich in der Dengelwiesen- und Siemensstraße mit Mittelspannung.

Nur die Siemensstraße und Teile der Dengelwiesenstraße sind an das Gasnetz angeschlossen.

Entlang der Ditzinger-, Dengelwiesen-, Kupferwiesen- und Siemensstraße liegen nach Angaben der Telekom Anlagen der Telekommunikation. Im Plangebiet sowie in der Dieselstraße müssen diese bei Bedarf nachgerüstet werden.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg ist gemäß §24 des Gesetzes zur Raumordnung und auf Grund geänderter Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung 2002 überarbeitet worden. Die Rechtsverordnung über den neuen Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg wurde am 23.07.2002 von der Landesregierung Baden-Württemberg beschlossen (LEP 2002). Er wurde am 20.08.2002 veröffentlicht und trat einen Tag später in Kraft.

Der LEP stellt das rahmensetzende, integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes dar. Er legt im Rahmen der bundes- und landesrechtlichen Regelungen die Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung für die Landesentwicklung sowie für die Abstimmung und Koordination raumbedeutsamer Planungen fest. Die Stadt Gerlingen ist im LEP dem Verdichtungsraum Stuttgart und dem Mittelbereich Stuttgart zugewiesen.

Bezogen auf das Plangebiet werden im LEP keine konkreten Vorgaben benannt. Folgenden Zielen trägt der Bebauungsplan Rechnung:

Raumstruktur

- G 2.2.2.3 Ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten ist bereitzuhalten, insbesondere für Betriebe und Einrichtungen, die auf die Standortbedingungen und Führungsvorteile der Verdichtungsräume angewiesen sind und zur Vermehrung wettbewerbsfähiger Arbeitsplätze und höherwertiger Dienstleistungen beitragen können.
- Z 2.2.3.2 Siedlungsentwicklung und Städtebau sind auf die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel auszurichten.
Z Neubauf Flächen sind vorrangig in Entwicklungsachsen auszuweisen und auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere mit Anschluss an ein leistungsfähiges Schienennahverkehrssystem, zu konzentrieren
- Z 2.2.3.3 Auf Flächen und Energie sparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessener dichter Bebauung, insbesondere an Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs, sowie auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Erholungseinrichtungen ist hinzuwirken.
- G 2.2.3.7 Für die Erholung besonders geeignete Teile von Freiräumen sind mit innerörtlichen Grünflächen zu einem zusammenhängenden System ortsnaher Erholungsräume zu verknüpfen und durch landschaftsgestalterische Maßnahmen und attraktive Angebote für naturnahe Freizeitaktivitäten in ihrem Erholungs-, Erlebnis- und Freizeitwert zu verbessern.

Siedlungswesen und Flächeninanspruchnahme

- Z 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird.
- G 3.1.7 Flächenausweisungen für Wohnungsbau und Arbeitsstätten sollen verstärkt Belangen der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, insbesondere durch Nutzung von Entsigelungspotenzialen und von Möglichkeiten zur Energieeinsparung, zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung und zum Einsatz nachwachsender Rohstoffe.
- G 3.2.4 Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.

Weiterentwicklung der Infrastruktur

- G 4.1.2 Dem Ausbau vorhandener Verkehrswege ist Vorrang vor dem Neubau einzuräumen. Die Flächeninanspruchnahme ist gering zu halten, wertvolle Böden sind zu schonen und die Zerschneidung großer zusammenhängender Freiflächen ist zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe in die Landschaft sind möglichst vor Ort auszugleichen, vorzugsweise durch Reduzierung versiegelter Flächen.

Freiraumsicherung, Freiraumnutzung

- G 5.4.5 Zur Befriedigung der Nachfrage nach Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und erholsame Vergnügungen in großflächigen Freizeiteinrichtungen sind geeignete Räume und Standorte zu sichern und raum- und umweltverträglich auszugestalten. Dabei sind die Lage im Raum- und Siedlungsgefüge sowie die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der sparsamen Bodennutzung zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 1 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

6.1.2 Regionalplan

Der Regionalplan (RP) Region Stuttgart definiert aus fachübergreifender und überörtlicher Perspektive verbindliche Eckpunkte. Er bildet eine Grundlage für die Koordination der Raumentwicklung in der Region Stuttgart¹.

Der Regionalplan vom 22. Juli 2009 stellt das Plangebiet mit seinen angrenzenden Flächen in Karte 1 'Raumnutzungskarte' als Gebiet für Landwirtschaft und Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dar. Außerdem ist die Ditzinger Straße als Straße für den regionalen Verkehr eingetragen.

Bezogen auf das Plangebiet werden im RP keine konkreten Vorgaben benannt. Folgenden Zielen trägt der Bebauungsplan Rechnung:

¹Regionalplan Region Stuttgart 2009 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.7.2009

Regionale Siedlungsstruktur

Gerlingen ist als Kleinzentrum ausgewiesen, gehört zum Verdichtungsraum Stuttgart und befindet sich in der Entwicklungsachse Stuttgart – Leonberg.

- Z 2.1.1.1 (1) Die Inanspruchnahme von Freiflächen für neue Siedlungsflächen ist auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken. Für den Schutz der ökologischen Ressourcen, die Erholung sowie die Land- und Forstwirtschaft sind ausreichend Freiflächen zu erhalten.
- Z 2.1.1.1 (4) Auf Flächen und Energie sparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessen dichter Bebauung, insbesondere an Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs, sowie auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Erholungseinrichtungen ist hinzuwirken.
- Z 2.1.2.1 (1) Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.
- Z 2.1.2.1 (2) Bei der Ausweisung von Neubauf lächen ist auf eine umweltschonende, Flächen und Energie sparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.

Regionale Freiraumstruktur

- G 3.0.11.1 In den direkt an die Siedlungen angrenzenden Bereichen soll die Erholungsfunktion in Abstimmung mit anderen Landschaftsfunktionen gefördert werden. Die Erreichbarkeit der Flächen aus den Siedlungen heraus und der Verbund mit innerörtlichen Grünflächen und den überörtlichen Naherholungsbereichen soll gesichert werden.

Der Bebauungsplan entspricht diesen Grundsätzen und Zielen.

6.1.3 Flächennutzungsplan



Abb. 1: Flächennutzungsplan der Stadt Gerlingen, 1984

Für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes sind im seit 1984 wirksamen Flächennutzungsplan² insbesondere dargestellt:

- im westlichen Teil eine Wohnbaufläche, auf die eine sich von Nord nach Süd ziehende Parkanlage folgt
- im Osten eine Gewerbliche Baufläche
- im Norden eine sonstige Grünfläche

Eine Änderung des FNP gemäß §8 Abs. 3 ist erforderlich, da die Flächenzuweisungen in ihrem Gebietstyp und ihrer Kontur nicht mit dem Bebauungsplan übereinstimmen. In der Fortschreibung des FNP sind eine neue Kontur der Wohnbauflächen und der Parkanlage sowie eine Änderung eines Teil der Gewerblichen Baufläche in eine Gemischte Baufläche vorgesehen. Die Ratsversammlung hat die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes - FNP-Fortschreibung am **00.00.2017** beschlossen.

6.1.4 Bebauungsplan

Derzeit existiert für das Plangebiet kein Bebauungsplan.

²Stadt Gerlingen, Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Stuttgart in der Fassung von 1984

In der näheren Umgebung befinden sich die Bebauungspläne „Ditzinger Straße III“ und „Bruhweg I“ an der Kupferwiesenstraße und „Dieselstraße II“ sowie die „Bebauungsplanänderung Schillerstraße“ an der Siemens- und Dengelwiesenstraße.

6.2 Sonstige Planungen

6.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich in der Hand von einer Vielzahl privater und öffentlicher Eigentümer.

6.4 Plangrundlage

Plangrundlage ist ein amtlicher Katasterplan der Stadt Gerlingen, Kreis Ludwigsburg Schürle Vermessung GbR im Maßstab 1:1000 (Stand 28.Juli 2016). Der Katasterplan wurde in digitalisierter Form verwendet.

7. Umweltbericht

Umweltbericht wird noch ergänzt

7.1.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte

7.1.2 Gehölzbestandsaufnahme

7.1.3 Tiere und Pflanzen

7.1.4 Boden und Wasser

7.1.5 Altlasten

7.1.6 Luft und Klima

8. Ergebnisse der Beteiligungen

Wird noch ergänzt

³Schallimmissionsprognose folgt

9. Städtebauliches Konzept



Abb. 2: Städtebauliches Konzept, DNR Daab Nordheim Reutler PartGmbH, Leipzig

9.1 Nutzungskonzept

Die zentrale städtebauliche Idee ist es, einen verbindenden Grünraum zwischen dem Wohngebiet Bruhweg I und der freien Landschaft zu schaffen und beidseitig mit Wohnbebauung zu begleiten und zu rahmen. Auf diese Weise gelingt es, beide Seiten des Parks zu beleben und den im Quartier Lebenden und Arbeitenden ein attraktives Angebot für Spiel, Aufenthalt und Erholung zu bieten. Die lockere Bebauung am Park wird so angeordnet, dass eine angemessene Kante entsteht, aber den Wohnungen in der Tiefe des Quartiers trotzdem eine Blickbeziehung zum zentralen Grün offen gehalten wird. Die räumliche Figur des zentralen Freiraums wird durch die Anordnung der Baukörper abschnittsweise geöffnet und geschlossen.

Entlang der Ditzingerstraße entstehen vier Wohnhöfe, zur Straße abschirmend geschlossen, zum zentralen Park geöffnet und aufgeweitet. 3-4-geschossige Winkel für Geschosswohnungen fassen die Höfe nach Süden und Westen ein, 2-3-geschossige Doppelhäuser und Hausgruppen nach Norden. 4-geschossige Stadthäuser liegen wie eine Perlenkette direkt an der Parkpromenade. In Richtung Osten des Parks formen offene Strukturen aus 2-3-geschossigen Reihenhäusern und 3-4-geschossige Geschosswohnungsbauten das Gegenüber.

Entlang der Siemensstraße ist eine flexible Gebäudestruktur geplant, die sowohl Gewerbe- als auch Wohnnutzung ermöglicht. Bei der neuen Bebauung in der Dengelwiesenstraße handelt es sich um mehrgeschossige Gewerbebauten, deren eingeschränkte Nutzung einen Übergang zwischen geplanter Wohnbebauung und Gewerbe östliche des Plangebietes bildet.

9.2 Erschließungskonzept

Die Ditzingerstraße erhält in der Planung eine innerörtliche Funktion mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h, da an drei Punkten zur Erschließung der westlichen Wohnhöfe an die Straße angebunden werden soll. So können auf kurzem Wege Tiefgaragen, Car-Sharing-Plätze, Fahrradstellplätze und Parkflächen für Gäste angebunden und unnötiger Verkehr in den Wohnbereichen vermieden werden. Baumpflanzungen, Stellplätze sowie Straßengeleitende Fuß- und Radwege sollen den neuen Charakter der Ditzingerstraße zusätzlich unterstreichen.

In den vier Innenhöfen, die von der Ditzingerstraße erschlossen werden, können ausschließlich Müll- und Feuerwehrfahrzeuge im Einbahnverkehr jeweils zwei Höfe durchqueren und zur Ditzingerstraße bzw. im Norden zur Hofwiesenstraße ausfahren. Anderen Fahrzeugen wird keine Durchfahrt gewährt.

Den Osten des Plangebiets erschließt eine Straße in Nord-Südrichtung sowie Querverbindungen zur Dengelwiesen- und Siemensstraße, die die Baugebiete gliedern und für kurze Verbindungen in den Park schaffen. Die zur Reihenhausbebauung gehörenden Stellplätze befinden sich ebenerdig auf eigenem Grundstück und die zu den Geschosswohnungsbauten in Tiefgaragen. Stellplätze für Gäste sind im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

Der Umfang der Stellflächen für die Bebauung entlang der Siemens- und Dengelwiesenstraße ist abhängig von der Nutzungsaufteilung und kann dementsprechend ebenerdig oder auch in Tiefgaragen organisiert werden. Ein Parkhaus mit Zufahrt von der Siemensstraße kann zusätzlich Stellplätze aus der näheren Umgebung wie zum Beispiel von dem 5-geschossigen Gebäude am Platz aufnehmen.

In der Ditzingerstraße soll eine neue Bushaltestelle eine inner- und außerstädtische Verbindung über den ÖPNV ermöglichen.

9.3 Grünkonzept

Der neue Park durchzieht das Stadtquartier von Norden nach Süden und bindet an die bestehenden Wege zum Stadtzentrum an. Mit seiner großzügigen Fläche ist er das grüne Rückgrat des Quartiers und bietet eine Vielfalt von Erholungsmöglichkeiten. Der Park schließt an die Spielstrecke des Kinderhauses und den Bruhweg an. Die sich öffnende und schließende Figur des Grünraums schafft zusammen mit der angrenzenden Bebauung abwechslungsreiche Räume. Die ausschweifende Geste im Süden bildet einen einladenden Auftakt des Parks. Nach Norden weitet sich die Fläche zunächst auf und bietet sowohl flexibel nutzbare Flächen als auch konzentriert Sport- und Spielflächen. Sie bilden zusammen mit dem daran geknüpften dreieckigen Platz durch Bündelung vieler Nutzungen einen belebten Schwerpunkt des Parks. Der Platz leitet gleichzeitig ins östliche Quartier und ist Treffpunkt für die im umliegenden Quartier Lebenden und Gewerbetreibenden. Nach Norden weitet sich der Park wieder auf und bietet den Blick in die freie Landschaft.

Die neuen Wohnquartiere umrahmen den Park, der gleichzeitig mit den privaten Gärten und gemeinschaftlichen Höfen ineinander greift und eine durchgrünte Stadtlandschaft bildet. Aufweitungen an den westlichen Parkeingängen bieten Sitzmöglichkeiten und unterstreichen die Verzahnung. Hier werden auch Flächen für „urban gardening“ angeboten. Querverbindungen führen auf kurzem Wege von den Quartieren zum Park. Teilflächen zwischen diesen Verbindungen sind leicht modelliert und leiten das Niederschlagswasser nach Norden in den Aischbach. Unter anderem ist durch diese Höhenunterschiede eine landschaftlich sehr spannende Freiraumgestaltung möglich.

Sowohl im Park als auch Straßen begleitend sollen Bäume gepflanzt werden, um angenehm durchgrünte Stadträume zu schaffen.

9.4 Klimakonzept

folgt

9.5 Entwässerungskonzept

folgt

C) Inhalte des Bebauungsplans

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Süden: von den Baugebieten Ditzinger Straße III (Flurstück 2100) und Bruhweg I (Flurstücke 2141, 2214/1, 2214/2, 2213/2, 2209/1) sowie der Kupferwiesenstraße
- im Osten: von den an der Siemens- und Dengelwiesenstraße angrenzenden Flurstücken (2224/2, 2224/4, 2224/1, 2225/8, 2225/10, 2225/7, 22231, 1976, 1990/6, 1990/5, 1990/4, 1990/3, 1990/1, 1883, 2555/2, 2580)
- im Norden: von den Flurstücken 2569, 2570, 2571, 2572,
- im Westen: von der Ditzingerstraße (Flurstücke 2650, 2083/1).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem Übersichtsplan bzw. der Planzeichnung zu entnehmen.

11. Gliederung des Plangebiets

Das Plangebiet wird wie folgt gegliedert:

- Allgemeine Wohngebiete(WA) nach §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO
- Urbanes Gebiet (MU) nach §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §6a BauNVO
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)) nach §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §8 BauNVO
- Straßenverkehrsflächen nach §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Grünflächen nach §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

12. Baugebiete

Die einzelnen Baugebiete sind in Allgemeine Wohngebiete (WA1-WA6), ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) und ein Urbanes Gebiet (MU) gegliedert. Das eingeschränkte Gewerbegebiet GE(e) bildet einen Übergang von gewerblichen Nutzungen östlich des Planungsraums und den allgemeinen Wohngebieten. Das Urbane Gebiet im Süden soll eine durchmischte Nutzung ermöglichen, wie sie ebenfalls in der näheren Umgebung zu finden ist. Die Unterscheidung innerhalb der Gebietstypen erfolgt auf Grund verschiedener Arten und Maße der baulichen Nutzung.

Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzungen werden in allen Gebieten ausgeschlossen, um die städtebauliche Ordnung nicht durch großflächige Produktwerbung zu beeinträchtigen (Festsetzung 1.1.5).

Nicht betroffen von der Festsetzung sind Werbeanlagen „An der Stätte der Leistung“. Diese Anlagen ordnen sich als Nebenanlagen der Hauptnutzung unter. Für solche Werbeanlagen sind die entsprechenden örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen zu beachten.

12.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Entlang des Parks sollen attraktive Wohnstandorte entwickelt werden, um so die bestehende Wohnbebauung im Süden des Plangebiets weiterzuführen. Östlich des Parks gliedern sich die Allgemeinen Wohngebiete in die Baugebiete WA1 - WA4 und westlich in WA2 und WA5- WA6.

12.1.1 Art der baulichen Nutzung

In den Baugebieten WA1-WA5 soll auf Grund der guten Wohnlage die Wohnnutzung überwiegen. In den Baugebieten WA2, WA3 und WA5 sind kleinteilige Bauungsstrukturen geplant, die sich nicht für großflächige Nutzungen eignen.

Aus diesem Grund werden gem. §4 (3) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Damit sind in den Baugebieten WA1-WA5 folgende Nutzungen gem. § 4 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA6 sind neben der Wohnnutzung auch großflächigere Nutzungen denkbar, z.B. für Verwaltungen oder nicht störende Gewerbebetriebe. Durch die Nähe zum Park können sehr attraktive Wohn- und Baustandorte entwickelt werden. Da das Gebiet an aufwändig gestaltete öffentliche Räume anschließt, sollen gem. §4 (3) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden.

Damit sind im Baugebiet WA6 folgende Nutzungen gem. §4 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen.

Mit diesen Nutzungen kann eine wohngebietstypische Mischung erreicht werden (Festsetzungen 1.1 und 1.1.1).

12.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ, Quotient aus überbauter Fläche und Grundstücksgröße), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der

baulichen Anlagen bestimmt. Die Obergrenze der GRZ für Allgemeine Wohngebiete liegt gem. §17 Abs. 1 BauNVO bei 0,4.

In der Planzeichnung wird für die Baugebiete WA1-WA3 eine GRZ von 0,4 für die geplanten Geschosswohnungsbauten und Reihenhäuser festgesetzt.

In den Baugebieten WA4 und WA5 ist eine Überschreitung der GRZ um 0,1 aus folgenden Gründen erforderlich. Im Baugebiet WA5 soll die gute Wohnlage unmittelbar am Park optimal genutzt werden. Das öffentliche Grün bietet zusammen mit den privaten Flächen ausreichend Erholungsraum, sodass eine hohe Wohnqualität erreicht wird. Wegen der Anordnung der überbaubaren Flächen kann es nur zu geringen Verschattungen durch benachbarte Gebäude kommen. Durch die offene Bauweise bleibt die Blickbeziehung zwischen Park und der Bebauung in der Tiefe des Quartiers dennoch erhalten. Im Baugebiet WA4 ist eine Überschreitung der GRZ um 0,1 städtebaulich notwendig, da der Ditzingerstraße und dem Kreisverkehr eine geschlossene bauliche Kante gegenüberstehen soll, die die gemeinschaftliche Freifläche innerhalb der Hofbebauung vor Immissionen schützt.

Im Baugebiet WA6 wird mit einer GRZ von 0,6 die Obergrenze um 0,2 überschritten. Hier sind großflächigere Nutzungen wie Büro- und Gewerberäume geplant. Diese Nutzungen benötigen weniger Freiflächen, da die Angestellten auch im direkt angrenzenden öffentlichen Park genügend Erholungsraum finden. Dennoch sind besonders in den oberen Geschossen auch Wohnungen denkbar, da dort gute Lichtverhältnisse herrschen und attraktive Dachterrassen mit Blick über den Park möglich sind.

Bezugshöhen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Sollhöhen der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks. Zur Ermittlung der Höhen an den anliegenden Ecken der jeweiligen Baugrundstücke sind diese Werte aus den Sollhöhen linear zu interpolieren (Festsetzung 1.2.1).

Die maximale Gebäudehöhe ist definiert als der obere Abschluss eines Gebäudes. Darunter fallen z.B. der obere Abschluss eines Treppenhauses, der einen Zugang zur Dachterrasse ermöglicht, oder andere Dachaufbauten wie Solarenergieanlagen. Solche Dachaufbauten sollen die zulässige Gebäudehöhe nicht übersteigen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse ist in der Planzeichnung festgesetzt, um eine einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen. Zur Sicherung der städtebaulichen Grundidee werden die Geschossezahlen mit Bezug zu den überbaubaren Flächen zeichnerisch festgesetzt. So bleibt die Planzeichnung übersichtlich, da mehrere Baugebiete gleicher Art und Maß der baulichen Nutzung zusammengefasst werden können. Dagegen ist die maximale Höhe baulicher Anlagen textlich festgesetzt. Sie ist sowohl von der Geschossezahl, als auch von der Dachform abhängig.

Im Baugebiet WA1 sind anpassend an das bestehende Wohngebiet im Süden entlang der Ditzingerstraße drei bis vier bzw. zwingend drei Geschosse und Flachdächer festgesetzt. Dementsprechend sind für die dreigeschossige Bebauung 9 m und bei Viergeschossigkeit 12 m festgesetzt. Mit der Höhenbeschränkung soll der Bau eines Staffelgeschosses ausgeschlossen werden, damit sich die Bebauung der höheren Punktbebauung am Park in jedem Fall unterordnet.

Um innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ein vielfältiges Wohnraumangebot zu schaffen, sind im Baugebiet WA2 Reihenhäuser mit Pultdächern von zwei Geschossen und eine maximale Gebäudehöhe von 9 m zulässig. Hier ermöglicht die Festsetzung den Bau eines Staffelgeschosses, solange dieses weniger als dreiviertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnimmt und damit gemäß §2 (6) LBO BW kein Vollgeschoss ist.

In den Baugebieten WA1 und WA5 sollen sich die viergeschossigen Punktbauten, die sich leicht in den Park schieben sowohl räumlich als auch in Bezug auf die Höhe von der Umgebungsbebauung abheben. Die zwingend dreigeschossige Bebauung soll demgegenüber räumlich in den Hintergrund treten. Es entsteht im Park ein lebhaftes Höhenspiel zwischen den zwei-, drei- und viergeschossigen Gebäuden.

Im Baugebiet WA3 sind für die dreigeschossigen Gebäude eine maximale Höhe von 11 m und Pultdächer festgesetzt. So entsteht eine klare Kante zur Dieselstraße. Auch hier soll wie im Baugebiet WA1 der Bau eines Staffelgeschosses unterbunden werden, da sich die viergeschossige Punktbebauung am Park in jedem Fall von der Bebauung im Baugebiet WA3 abheben soll.

Eine besondere städtebauliche Relevanz hat die Gebäudehöhe im Baugebiet WA4. Sie wird mit zwingend fünf Geschossen, Flachdach und einer maximalen Höhe von 15 m festgesetzt. Damit hebt sie sich deutlich von der umgebenden Bebauung ab und unterstreicht die städtebauliche Bedeutung dieser Bebauung am Kreisverkehr.

Im allgemeinen Wohngebiet WA6 sind zwingend 5 Geschosse festgesetzt. Zukünftig markiert die Bebauung dort einen städtebaulich wichtigen Knotenpunkt, was sich auch in der Gebäudehöhe widerspiegeln soll. Da hier ein Flachdach festgesetzt wird, ist eine maximale Gebäudehöhe von 15m ausreichend.

12.1.3 Bauweise

Um die verschiedenen Gebäudetypologien des städtebaulichen Entwurfs realisieren zu können, wird im Baugebiet WA1 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zur Ditzingerstraße muss die Bauweise aus Immissionsgründen geschlossen sein. Sie soll sich aber zum Park hin öffnen.

Im Baugebiet WA2 und WA3 ist eine offene Bauweise festgesetzt, sodass beispielsweise auch Reihenhäuser mit einer Länge bis zu 50 m entstehen können.

In der offenen Bauweise können gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (umgangssprachlich Reihenhäuser) errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Im Baugebiet WA4 ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um zur Ditzingerstraße eine geschlossene Gebäudekante zu ermöglichen.

In den Baugebieten WA5 und WA6 ist ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt. Die Bauflächen im Baugebiet WA5 sind so angeordnet, dass sie eine klare Grenze zum Park bilden, jedoch die Blickbeziehung zwischen Park und der Bebauung in der Tiefe des Quartiers offen bleibt.

Bei der geschlossenen Bauweise gemäß §22 Abs. 2 und 3 BauNVO werden Gebäudezeilen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

12.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt, die eine weitgehende Gestaltungsfreiheit belassen und gleichzeitig eine klare städtebauliche Ordnung schaffen.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Baufeldtiefen zwischen 12,5 -15,5 m festgesetzt. Die kleinste Baufeldtiefe von 12,5 m in den Baugebieten WA1 und WA4 gewährleistet ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Baugebieten WA2 und WA3. An der Ditzingerstraße und entlang der Stichstraßen sind Baulinien festgesetzt, die die charakteristische städtebauliche Form sichern und großzügige und ruhige Innenhöfe ermöglichen.

Die Baufeldtiefe im Baugebiet WA2 von 13 m bietet ausreichend Spielraum für die geplante Reihenhausbebauung.

Das Hervortreten der Punktbauten in den Baugebieten WA1 und WA5 am Park wird durch entsprechende Baulinien gesichert. Die Baufeldtiefen variieren je nach Spielraum der Grundstücksgrößen zwischen 14 m und 15,5 m.

Das Baugebiet WA6 ist wichtiger Knotenpunkt der Planung und sticht durch den speziellen Grundstückszuschnitt hervor. Die Baulinie entlang der neuen Nord-Süd-Verbindung lässt die zukünftige Bebauung aus der regulären Bauflucht hervortreten.

Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksflächen ist in den Baugebieten WA1-WA5 nur an rückwärtigen sowie gartenseitigen Baugrenzen und Baulinien bis zu 3 m für den Bau von nicht überdachten Terrassen und Balkonen zulässig. (Festsetzung 1.3.1) Damit soll ein Spielraum in der Fassaden- und Freiraumgestaltung im privaten Bereich geschaffen, aber Störungen der Blickbeziehungen bzw. Baufluchten vermieden werden.

12.2 Urbane Gebiete (MU)

Das Urbane Gebiet im Süden des Plangebietes soll eine stärkere Nutzungsmischung bewirken, da hier viele unterschiedliche Nutzungen wie Wohnen, ein Kindergarten, altersgerechtes Wohnen und Gewerbe geplant sind.

12.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Baugebiet MU soll auf Grund der unterschiedlichen Standortfaktoren eine Kombination vieler Nutzungen möglich sein. Des Weiteren werden Nutzungen, die mit bestehenden oder geplanten Strukturen nicht vereinbar sind von vornherein ausgeschlossen.

Aus diesem Grund werden gem. § 6a (3) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Um eine Nutzungsmischung zu sichern und die besondere Lage am Park optimal auszunutzen wird zusätzlich gem. § 6a (4) Nr. 2 festgesetzt, dass ab dem 3. Geschoss nur Wohnungen zulässig sind.

Damit sind im Baugebiet MU folgende Nutzungen gem. § 6a BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

4. Betriebe des sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
6. ab dem 3. Geschoss nur Wohnnutzung

Mit diesen Nutzungen kann die gewünschte Mischung eines urbanen Gebiets erreicht werden (Festsetzungen 1.1.2).

12.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für Urbane Gebiete liegt gem. §17 Abs. 1 BauNVO bei 0,8.

Im Urbanen Gebiet MU wird die zulässige GRZ um 0,3 unterschritten. Da ab dem dritten Geschoss nur Wohnnutzung zulässig ist, soll eine verträgliche Bebauungsdichte gesichert werden.

Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Geschosshöhen sind der Planzeichnung und die maximale Höhe baulicher Anlagen den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Für das Baugebiet sind angelehnt an den Bestand südlich des Plangebietes Gebäude mit drei bis vier Geschossezulässig. Niedrigere Gebäude werden somit ausgeschlossen, da die festgesetzte Gebäudehöhe am Parkeingang die klare städtebauliche Kante unterstützt sowie die gute Wohnlage am Park genutzt werden soll. Für die Bebauung sind Flachdächer und eine maximale Gebäudehöhe von 9 m bzw. 12 m festgesetzt.

Am Park sind im Baugebiet MU auch zweigeschossige Gebäude zulässig. Die Festsetzung soll Nutzungen im Erdgeschoss wie zum Beispiel eine Kita mit bis zu zwei Geschossen ermöglichen.

12.2.3 Bauweise

Bei der geschlossenen Bauweise gemäß §22 Abs. 2 und 3 BauNVO werden Gebäudezeilen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Im Urbanen Gebiet MU wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um die angrenzenden öffentlichen Räume klar zu fassen und entlang wichtiger Verbindungen über eine zusammenhängende Bebauung ein urbanes Gefühl zu vermitteln.

12.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen bieten ausreichend Spielraum für unterschiedliche Nutzungsformen. Baulinien sollen wichtige städtebauliche Kanten definieren, wie beispielsweise entlang der Hauptstraßen und des Parks sowie an wichtigen Kreuzungspunkten. Die gestrichelten Baugrenzen trennen überbaubare Grundstücksflächen mit unterschiedlichen Geschosshöhen.

12.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e))

Aus dem Trennungsgrundsatz in § 50 des BImSchG folgt die Notwendigkeit ausreichend Abstand zwischen Wohngebieten und gewerblichen Bauflächen einzuhalten. Zum Schutz der

benachbarten schutzbedürftigen Allgemeinen Wohngebiete wird im östlichen Teil des Plangebiets ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) festgesetzt. Es sollen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nur Gewerbebetriebe zugelassen werden, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören, also im Grundsatz auch in Mischgebieten zulässig wären. Der Gebietscharakter des Gewerbegebietes muss dabei erhalten bleiben.

Damit wird nach dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 15.04.87⁴ die Hauptnutzung Gewerbebetriebe nach der Zweckbestimmung des § 8 BauNVO nicht ausgeschlossen, sondern gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO einer differenzierten Regelung unterworfen. Die Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets bleibt durch die unveränderte Unzulässigkeit des nicht betriebsbezogenen, allgemeinen Wohnens gewahrt.

In Bezug auf den Lärm verursacht durch das bereits bestehende Gewerbegebiet sind in einem schalltechnischen Gutachten die Auswirkungen auf die neu entstehenden allgemeinen Wohngebiete zu untersuchen.

Das Baugebiet GE(e) ermöglicht den notwendigen Abstand zwischen den allgemeinen Wohngebieten und dem vorhandenen Gewerbe im Osten des Plangebiets, ohne das Wohnen wesentlich zu stören.

12.3.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Wohngebieten werden das Wohnen wesentlich störende öffentliche Betriebe und Gewerbebetriebe von der Nutzung ausgeschlossen.

Da eine zusammenhängende Bebauung entlang der Straßen gewünscht ist, sollen Betriebe sowie Anlagen mit großer Freiflächennutzung im Baugebiet GE(e) nicht zulässig sein.

Dementsprechend werden gem. § 8 BauNVO Lagerplätze, Tankstellen und Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Damit sind im Baugebiet GE(e) folgende Nutzungen gem. § 8 BauNVO allgemeinzulässig:

1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
2. öffentliche Betriebe und Lagerhäuser,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Mit diesen Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des eingeschränkten Gewerbegebiets bewahrt. (Festsetzungen 1.1.3).

12.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für Gewerbegebiete liegt gem. §17 Abs. 1 BauNVO bei 0,8.

⁴ BVerwG, 4B 71.87, Beschluss vom 15.04.87

Im Gewerbegebiet GE(e) wird die zulässige GRZ von 0,8 um 0,1 unterschritten, um trotz gewerblicher Nutzungen begrünte Freiflächen zu schaffen. Sie dienen beispielsweise der Versickerung von Niederschlägen, der Erholung und der Durchgrünung des Quartiers.

Höhe baulicher Anlagen

Für das Baugebiet GE(e) sind in den südlichen Baugebieten drei bis vier Geschosse sowie im nördlichen Gebiet zwingend drei Geschosse festgesetzt. Damit passt sich die Geschosshöhe an die der Allgemeinen Wohngebiete bzw. Urbanen Gebiete an. Das Quartier soll insgesamt einen städtischen Charakter haben, wobei großflächige ein- und zweigeschossige Gebäude wie z.B. Logistikunternehmen ausgeschlossen werden sollen. Der Bau von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden kann so unterstützt werden.

In den Baugebieten sind Flachdächer und bei drei Geschossen eine maximale Gebäudehöhe von 9 m und bei vier Geschossen von 12 m festgesetzt.

12.3.3 Bauweise

Bei der geschlossenen Bauweise gemäß §22 Abs. 2 und 3 BauNVO werden Gebäudezeilen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Im Baugebiet GE(e) wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Der offenen Bauweise der Allgemeinen Wohngebiete und der im Osten angrenzenden Gewerbegebiete soll eine geschlossene Gebäudekante gegenüberstehen, um die öffentlichen Räume klar zu fassen. Auch schützen die geschlossenen Gebäudeteile vor Schallemissionen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet.

12.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch öffentliche Verkehrsflächen gegliedert und bieten einen breiten Gestaltungsspielraum bei der Vermarktung der Grundstücke. Baulinien entlang der Siemens-, Dengelwiesen- und Dieselstraße sowie der neu entstehenden Nord-Süd-Verbindung fassen wichtige Straßenräume und verhindern große Gebäuderücksprünge, die zusammen mit der offenen Bauweise in den Allgemeinen Wohngebieten zu undefinierten Räumen führen würden. In Kombination mit der Geschosshöhe und der geschlossenen Bauweise tragen die Baulinien auch dazu bei, dass der Gewerbelärm des östlichen angrenzenden Gewerbegebietes besser von den Wohngebieten abgeschirmt wird.

12.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

In allen allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für private Stellplätze und Tiefgaragen zulässig. (Festsetzung 1.4.1).

Die Stellflächen der Baugebiete WA1 sowie WA4 westlich des Parks sind in Tiefgaragen untergebracht. Das Stellplatzkonzept setzt voraus, dass die Gebäude in diesen Baugebieten im selben Zeitraum entstehen, da sie eine gemeinsame Tiefgarage nutzen. Stellflächen der Baugebiete WA2 und WA3 befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßen- bzw. Wegeseite. Die Eigentumsverhältnisse sind diesbezüglich vertraglich zu klären.

Östlich des Parks sind die Stellflächen des Wohngebiets WA2 ebenerdig in unmittelbarer Nähe auf dem eigenem Grundstück untergebracht. Im Baugebiet WA5 sind Tiefgaragen vorgesehen.

In den Baugebieten MU und WA6 sind Stellplätze und Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig. (Festsetzung 1.4.2) Das Baugebiet WA6 hat einen relativ hohen Anteil überbauter Flächen, da das Gebäude einen wichtigen städtebaulichen Knotenpunkt markiert. Ebenerdige Stellplätze im Erdgeschoss sind zu vermeiden, da wichtige öffentliche Räume das Gebäude umgeben, deren Attraktivität mit einer belebten Erdgeschossnutzung einhergeht. Eine Tiefgarage ist auf Grund des schwierigen Grundstückszuschnitts auf eigenem Grundstück nicht wirtschaftlich. Daher besteht die Möglichkeit einer gemeinsamen Tiefgarage mit dem südlich angrenzenden Baugebiet WA5. Dabei ist in jedem Baugebiet eine Ein- bzw. Ausfahrt vorgesehen. Eine weitere Möglichkeit ist den Stellplatzbedarf über das Parkhaus des benachbarten Baugebietes GE(e) zu decken. Die Eigentumsverhältnisse müssten in beiden Varianten vertraglich geregelt werden.

Öffentliche Stellplätze finden sich straßenbegleitend in Längsaufstellung in ausreichendem Maß.

12.5 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Geh- und Fahrrechte

Die mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen westlich des Parks (GF2) haben eine Breite von 3,5 m. Sie setzen Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger fest. Dem privaten motorisierten Verkehr soll keine Durchfahrt gewährt werden.

Die mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen GF1 sowie die mit Gehrecht belastete Fläche G1 dienen der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke.

Im Baugebiet WA6 sichert ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit eine wichtige Fußverbindung in den Park und die Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke. Die Fläche ist nicht öffentlich, da die Möglichkeit offen gehalten werden soll, eine gemeinsame Tiefgarage mit dem im Süden angrenzenden Baugebiet WA5 auf privater Fläche zu errichten.

12.6 Immissionsschutz

Feinstaub

Als Teil der Metropolregion Stuttgart betrifft auch Gerlingen die steigende Immissionsbelastung in der Luft. Der Luftreinhalteplan für den Regierungsbezirk Stuttgart und der Teilplan Leonberg geben Anregungen, die auch auf Gerlingen übertragbar sind.

Gerlingen und die Region Stuttgart befinden sich in der Umweltzone Stufe 3, in der ein Einfahrverbot für Fahrzeuge der Schadstoffgruppen 1, 2 und 3 gilt.

Weiteres folgt

Schutz vor Verkehrslärm

Die Immissionsbelastung im Plangebiet wird im Wesentlichen von den Emissionen des Straßenverkehrs der Ditzinger- und Dieselstraße bestimmt. Entlang der Ditzinger Straße ist die Belastung am Höchsten, sodass aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden erforderlich sind. Das Fahrtempo soll dort von 70 km/h auf 50 km/h reduziert werden.

Außerdem werden in der Planzeichnung zur Diesel- und Ditzingerstraße passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die kenntlich gemachten Fläche sind passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in Verbindung mit VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“.

Für die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße sind in den Baugebieten die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß XXX zugrunde zu legen.⁵

Da an mehreren Gebäudefassaden entlang der Verkehrsstraßen Schallimmissionen größer 50 dB (A) im Nachtzeitraum auftreten, ist festgesetzt, dass für diese Bereiche Fenster von Schlaf- und Ruheräumen mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen nach VDI-Richtlinie 2719 auszustatten sind.

12.7 Natur und Landschaft

Im Baugebiet dienen die grünordnerischen Festsetzungen dazu, negativen Auswirkungen infolge Versiegelung und Überbauung entgegenzuwirken bzw. diese auszugleichen. Mit diesen Festsetzungen wird eine Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gem. §13a Abs. 2 Satz 4 BauGB erforderlich und soll auf der Fläche nördlich der Dieselstraße umgesetzt werden.

CEF-Maßnahmen

folgen

Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen

folgen

Versickerung von Niederschlagswasser

Mit der Festsetzung, dass oberirdische Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Zufahrten zu Garagen so anzulegen sind, dass das Niederschlagswasser zumindest teilweise innerhalb dieser Flächen versickern kann (wasserdurchlässige Bauweise), soll eine Überhitzung der Freiflächen verhindert sowie die Ableitung von Regenwasser in die anliegenden Kanäle verringert werden. Die Stellplätze sind so zu befestigen, dass mindestens 25% eines jeden Stellplatzes unversiegelt bleibt (Festsetzung 1.5).

Die Festsetzung trägt dazu bei, den mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren. Durch die geplante Versiegelung wird eine Neubildung von Grundwasser auf diesen Flächen verringert und die Verdunstung stark eingeschränkt. Außerdem trägt die Ableitung zu Abflussverschärfungen und Hochwasserspitzen bei.

Einleitung in Kanäle folgt

Pflanzung von Gehölzen

Die Pflanzung ökologisch wertvoller Gehölze sichert eine Mindestqualität der Gärten und Freibereiche.

Aus diesem Grund ist festgesetzt, dass je angefangene nicht überbaute Grundstücksfläche von 300m² ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Dies gilt nur für nicht überbaute Flächen ab 300 m². So sind beispielsweise auf einem

⁵ Schallimmissionsprognose folgt

Grundstück mit einer nicht überbauten Fläche von 300-599m² zwei Bäume und bei einer Fläche von 600-899m² drei Bäume zu pflanzen. Vorhandene Bäume nach Satz 1 werden angerechnet.(Festsetzung 1.7.3).

Dachbegrünung

Die festgesetzte Dachbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 30° führt dazu, dass das Niederschlagswasser zurückgehalten wird und verzögert abfließt bzw. verdunsten kann. Mit dieser Begrünung können die Eingriffe in den Klima-, Boden- und Wasserhaushalt reduziert werden. Dachbegrünungen dienen auch Offenlandtierarten, besonders Insekten und Vögeln, als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen, die für die Belichtung erforderlich sind (z.B. Glasdächer) und Dächer mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung. (Festsetzung 1.7.1).

Begrünung von Stellplatzanlagen

Sofern im Baugebiet Stellplatzanlagen angelegt werden, sichert die Anpflanzung je eines hochstämmigen Baumes pro vier Stellplätze eine Durchgrünung dieser Anlagen (Festsetzung 1.7.2). Die Stellplätze sind zu begrünen, um eine Verschattung größerer versiegelter Flächen zu erreichen. So werden die Aufheizung der Flächen und die Beeinträchtigung des Lokalklimas vermindert.

Zum Schutz der Bäume und ihrer Wurzeln ist eine unversiegelte Bodenfläche von mind. 6 m² erforderlich, die nicht überfahren werden darf und z.B. auch mit einer Baumscheibe geschützt werden kann.

Fläche zur Rückhaltung von Regenwasser (M1)

Der öffentliche Park im Zentrum des Plangebietes bildet die Verbindungsachse zwischen der bestehenden Wohnbebauung „Bruhweg I“ und der freien Landschaft. Die unversiegelte Fläche bildet eine großräumige Versickerungsfläche und soll mit Hilfe von einem Regenwasserleitsystem überschüssiges Niederschlagswasser, das nicht versickern kann in Richtung des Aischbaches ableiten.

Nasswiese, Fläche zur Rückhaltung von Regenwasser (M2)

Auf Grund der Neuversiegelung im Plangebiet sollen ausgleichend nördlich der Dieselstraße Retentionsflächen in Form einer Nasswiese bzw. eines Feuchtgebietes geschaffen werden. Dies dient der Rückhaltung von im Plangebiet anfallendem Regenwasser, das verzögert versickern sowie in den Aischbach eingeleitet werden kann. Diese Maßnahme ist zeichnerisch festgesetzt.

Extensives Grünland mit Gehölzpflanzungen (M3)

Zum Ausgleich der neu versiegelten Flächen ist im Norden des Plangebietes eine extensive Grünfläche in Form einer Wiesenfläche zeichnerisch festgesetzt, auf der heimische, standortgerechte Laubgehölze vorgesehen sind. Die Fläche bietet verschiedenen Tierarten einen Lebensraum und beeinflusst das Landschaftsbild positiv.

Erhalt Schilfröhricht, Renaturierung des ausgebauten Bachlaufes (M4)

Entlang des Grundgrabens an der nördlichen Grenze des Plangebietes ist eine Fläche zeichnerisch festgesetzt, die der Renaturierung des Uferbereiches und dem Erhalt von Schilfröhricht dient. Die Fläche bietet verschiedenen Tierarten einen Lebensraum und beeinflusst das Landschaftsbild positiv.

Altlasten

folgt

12.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung wichtiger grundlegender Gestaltungsprinzipien, die von besonderer Bedeutung für die angestrebte städtebauliche Qualität des Gebietes sind, wurden örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan auf der Grundlage von §9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) aufgenommen. Sie beziehen sich auf Anforderungen an die äußerliche Gestaltung baulicher Anlagen, auf Werbeanlagen und die Eingrünung von Müllstandplätzen sowie auf Fahrradstellflächen.

Dächer

Die Dächer werden als Flachdächer oder Pultdächer mit höchstens 30° Dachneigung ausgebildet. Innerhalb der Baublöcke werden die Dachformen unterschiedlich festgesetzt, um eine lebendige Dachlandschaft zu erhalten. Spiegelnde und glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig, was besonders entlang der Straßen wichtig ist. Dies gilt jedoch nicht für Solarenergieanlagen.

Solarenergieanlagen sollen außerdem bei Flachdächern in die Fassade und bei Pultdächern in die Dachhaut integriert werden, um zu vermeiden, dass Sie das Bild der Dachlandschaft beeinträchtigen. (Festsetzung 2.1)

Fassaden

Die Fassaden sind mit hellen Farbtönen zu verputzen, um ein einheitliches und freundliches Stadtbild herbeizuführen. Helle Farbtöne von Putzfassaden sind z.B. gedecktes Weiß-, Hellgrau-, Graublau-, Beige- oder Hellbrauntöne. Als „Hell“ werden alle Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 50 bis 100 angesehen. Die Festsetzung dient zugleich den Zielen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel (Klimaanpassung), da helle Materialien das Rückstrahlvermögen der auftreffenden Sonnenstrahlung erhöhen und damit die Absorption und die Aufheizung reduzieren (Albedo-Effekt).

Für untergeordnete Gebäudeteile können auch andere Farben und Materialien eingesetzt werden, wenn diese nicht spiegeln oder glänzen wie z.B. Fliesen, glänzende Klinker, Kupfer usw. (Festsetzung 2.2).

Müllstandplätze

Die Festsetzung, nach der Plätze für Abfallbehälter zu begrünen oder einzuhausen sind, sichert die optisch befriedigende Einbindung dieser Elemente und vermeidet unschöne Aufstellungen von Sammelbehältern im Straßenraum (Festsetzung 2.3).

Fahrradstellplätze

Im Plangebiet sollen pro Wohneinheit auf eigenem Grundstück zwei Fahrradabstellplätze in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden, um den wachsenden Stellenwert des Fahrrads und der ökologischen Fortbewegung entgegen zu kommen. (Festsetzung 2.4)

13. Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Ditzinger Straße, die sowohl als Inner- als auch als Außerstädtische Verbindung gilt. Im Zuge der Planung soll die Straße einen innerörtlichen

Charakter bekommen, um neue Zufahrten auf die Straße zu ermöglichen und die Immissionen auf das Plangebiet zu verringern. Die 6,5 m breite Ditzingerstraße wird beidseitig um 1,25 m breite Radfahrstreifen erweitert. Daran sollen 2 m breite Parkbuchten bzw. Straßenbegrünung und ein 3 m breiter Gehweg anschließen.

An die Ditzingerstraße knüpfen an 3 Punkten 6 m breite Stichstraße an, die die allgemeinen Wohngebiete westlich des Parks erschließen. Von ihnen erreicht man auf direktem Weg die in der Planzeichnung ausgewiesenen Stellflächen und Tiefgaragen. Dadurch werden die Innenhöfe frei vom motorisierten Individualverkehr gehalten.

Die Fahrbahn der Siemensstraße im Südosten des Plangebiets wird von 4,5 m auf 6 m verbreitert, da sie für die Erschließung der Baugebiete GE(e) und MU notwendig ist. Im Osten endet das Plangebiet an der Dengelwiesenstraße, die ebenfalls Teile des Baugebietes GE(e) erschließt. Beide Straßen werden mit standortgerechten Bäumen begrünt und erhalten straßenbegleitende Parkplätze. Im Norden befindet sich die Dieselstraße die bislang nur einseitig einen Gehweg führt und die im Süden der Straße ergänzt wird.

Die neue Nord-Süd-Verbindung durch den östlichen Teil des Plangebiets beginnt im Süden mit einer Breite von 12 m. Die 6 m breite Fahrbahn wird von 3 m breiten Gehwegen begleitet. Nach circa 20 m knickt die Straße Richtung Norden ab und der Gehweg weitet sich einseitig zu einem kleinen begrüntem Platz auf, der den Fußgänger in den Park leitet. Die Nord-Süd-Verbindung verläuft weiter Richtung Norden und erschließt Teile der Baugebiete WA2, WA5 und GE(e). Wechselseitig angeordnete Ausbuchtungen für Stellplätze im 14 m breitem Straßenraum erzwingen ein langsames Fahrtempo.

Die Nebenstraßen gliedern sich ebenfalls in 6 m breite Fahrbahnen, die von Stellplätzen sowie beidseitigen Gehwegen begleitet sind. Sie haben eine direkte Verbindung in den Park. Die sich im Osten des Plangebiets befindenden Nebenstraßen sind insgesamt 15 m breit, da die Baudichte hier höher ist. Des Weiteren kann so Platz für gewerblichen Anlieferverkehr sowie LkW-Abstellflächen geschaffen werden. Der Charakter der Straßen soll dennoch dem der Dengelwiesenstraße untergeordnet sein.

Weitere öffentliche Stellflächen befinden sich im Süden des Plangebiets am Parkeingang. Diese Verkehrsflächen werden gemäß §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im Plangebiet ausgewiesenen Fuß- und Radwege sind wichtige Verbindungen in den Park und sollen sowohl für die Anwohnenden als auch Gäste frei zugänglich sein. Daher werden sie als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ausgewiesen.

Der festgesetzte Platz unmittelbar am Park ist durch seine zentrale Lage geeigneter Treffpunkt und Aufenthaltsort für unterschiedliche Nutzergruppen.

Zwischen den Baugebieten MU und GE(e) weitet sich der Gehweg zu einem begrüntem Platz auf, der über eine Fußverbindung weiter in den Park leitet.

Aus diesem Grund werden sie als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Platz ausgewiesen.

14. Flächen für Versorgungsanlagen

folgt

15. Grünflächen

Zentrales Element der Planung ist die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche, die sich von Süden nach Norden durch das Plangebiet zieht. Die öffentliche Grünfläche im Norden dient Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft.

Entlang der Ditzingerstraße sind private Grünflächen festgesetzt, die dem aktiven Schallschutz dienen sollen. (siehe Kap. 10.6)

Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten, die westlich an den Park grenzen, können nach dem Prinzip des „urban gardening“ genutzt werden. Die Flächen können nach eigenen Vorstellungen von den Anwohnenden gestaltet und genutzt werden, wie zum Beispiel als Gemüsegarten.

D) Städtebauliche Kalkulation

16. Städtebauliche Kennziffern

folgt

17. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung ist ein bodenordnerisches Verfahren erforderlich, da sich alle Grundstücke in den Händen verschiedener Eigentümer befinden. In einem Umlegungsverfahren werden die Grundstücke zu einem Grundstück vereinigt und auf Grundlage des Bebauungsplans in einzelne Grundstücke, Privatwege und -straßen sowie öffentliche Verkehrsfläche parzelliert.

18. Städtebaulicher Vertrag

folgt

19. Kostenbilanz

folgt