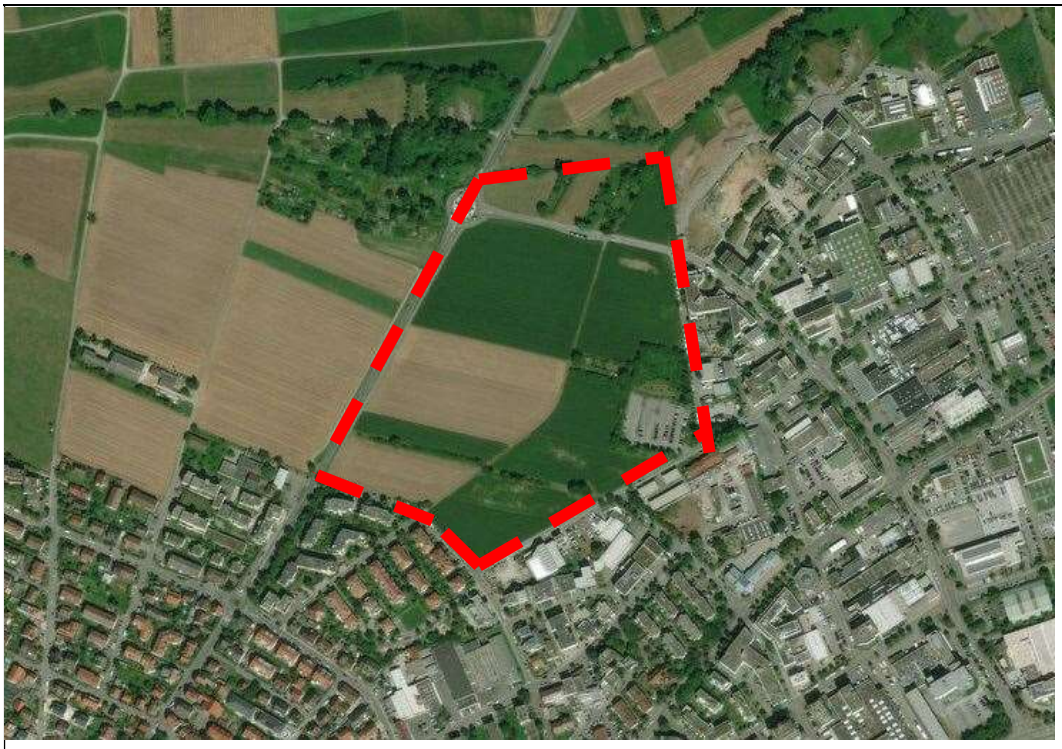
Begründung zum Bebauungsplan

Bruhweg II

Übersichtskarte:



Auftraggeber: Stadt Gerlingen

Planverfasser:

DNR DAAB NORDHEIM REUTLER
PartGmbB > Architekten, Stadt- und Umweltplaner
Grimmaische Str. 21
04109 Leipzig
www.dnr-leipzig.de

Daab

28.08.2026 / Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Größe des Plangebiets 4

2. Planungsanlass und -erfordernis 4

3. Ziele und Zwecke der Planung 5

4. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes 6

4.1 Topografie und Baugrundverhältnisse 6

4.2 Vorhandene Bebauung, Freiflächen und ihre Nutzungen 7

4.3 Soziale Infrastruktur 7

4.4 Technische Infrastruktur 7

4.4.1 Verkehrsinfrastruktur 7

4.4.2 Ver- und Entsorgungsanlagen 8

5. Planerische und rechtliche Grundlagen 9

5.1 Planungsrechtliche Grundlagen 9

5.1.1 Landesentwicklungsplan 9

5.1.2 Regionalplan 10

5.1.3 Flächennutzungsplan 12

5.1.4 Bebauungsplan 13

5.2 Sonstige Planungen 14

5.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 14

5.2.2 Mobilitätskonzept 14

5.3 Plangrundlage 15

6. Umweltbericht 15

6.1 Natur und Landschaft 15

6.1.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte 15

6.1.2 Tiere und Pflanzen 15

6.1.3 Boden und Wasser 16

6.1.4 Altlasten 18

6.1.5 Luft und Klima ... 18
6.2 Menschen ... 19
6.3 Kultur und sonstige Sachgüter ... 20
6.4 Zusammenfassung ... 20
7. Städtebauliches Konzept ... 21
7.1 Nutzungskonzept ... 21
7.2 Erschließungskonzept ... 22
7.3 Grünkonzept ... 23
7.4 Klimakonzept ... 24
7.5 Entwässerungskonzept ... 24
8. Abwägung ... 25
9. Baugebiete ... 27
9.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) ... 27
9.1.1 Art der baulichen Nutzung ... 27
9.1.2 Maß der baulichen Nutzung ... 28
9.1.3 Bauweise ... 31
9.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen ... 31
9.2 Urbane Gebiete (MU) ... 32
9.2.1 Art der baulichen Nutzung ... 32
9.2.2 Maß der baulichen Nutzung ... 33
9.2.3 Bauweise ... 34
9.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen ... 35
9.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) ... 35
9.3.1 Art der baulichen Nutzung ... 35
9.3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 36
9.3.3 Bauweise ... 37
9.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen ... 37
9.4 Werbeanlagen ... 38

9.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 38
9.6 Immissionsschutz 39
9.7 Natur und Landschaft 42
9.8 Örtliche Bauvorschriften 50

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 55

11. Flächen für Versorgungsanlagen 56

12. Öffentliche Grünflächen 56

13. Städtebauliche Kennziffern 57

14. Flächenbedarfsnachweis 59

15. Bodenordnung 59

16. Zusammenfassung 60

A) Einleitung

1. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Nordwesten von Gerlingen und umfasst eine Fläche von ca. 13,0 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Süden: von der Kupferwiesenstraße,
- im Osten: von den an der Siemens- und Dengelwiesenstraße angrenzenden Flurstücken und dem Flurstück 2580,
- im Norden: von den Flurstücken 2569, 2570, 2571, 2572,
- im Westen: von der Ditzinger Straße.

Die räumliche Lage des Plangebiets ist aus der Übersichtskarte zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann der Planzeichnung entnommen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Gerlingen:

245, 1883 (teilw.), 1979 (teilw.), 2106, 2107/1, 2107/2, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117/1, 2117/2, 2118, 2119/1, 2119/2, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124/1, 2124/2, 2125, 2126/1, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136/1, 2136/2, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141/1, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148/1, 2148/2, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155/1, 2155/2, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160/1, 2160/2, 2161, 2162, 2163, 2164/1, 2164/2, 2165/1, 2165/2, 2166/1, 2166/2, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171/1, 2171/2, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181/1, 2181/2, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186/1, 2186/2, 2187, 2188, 2189/1, 2189/2, 2190, 2191, 2192, 2193/1, 2193/2, 2194, 2245 (teilw.), 2556, 2557/1, 2557/2, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2563/1, 2563/2, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2650 (teilw.), 2650/4 (teilw.), 2650/6

Mit der parallel zum Bebauungsplan durchgeführten Umlegung erfolgt eine Neuaufteilung der Flurstücke (siehe Kap. 15).

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. Selbst ohne Bevölkerungszuzug besteht für die Stadt Gerlingen bis zum Jahr 2035 ein Flächenbedarf für Wohnungsbau von ca. 9,89 ha und für Gewerbe von 39,04 ha[1]. 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 sehr gut 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 PartGmbB hat den ersten Preis gewonnen und wurde mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes beauftragt. Diese Planung wurde mit der Stadt Gerlingen abgestimmt und dem Gemeinderat

[1] Plausibilitätsprüfung der Gerlinger Bauflächenbedarfsnachweise, Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG, 02.12.2021

vorgelegt. Der Gemeinderat hat der Planung als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt.

Aufgrund der fehlenden Baupotenziale im Innenbereich von Gerlingen und der hohen Nachfrage nach Wohnraum besteht damit ein öffentliches Interesse an der Bebauung des Plangebiets. Wegen der Größe des Objektes von 13,0 ha, der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB und wegen der neu zu errichtenden öffentlichen Erschließungsstraßen ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung der beabsichtigten Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

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

B) Grundlagen der Planung

4. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

4.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet besitzt ein Höhengefälle von Süden nach Norden von circa 10 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.

Für den Bebauungsplan wurden 2022 geotechnische Untersuchungen durchgeführt[2]. Im westlichen Teil des Plangebiets steht in Bereichen ohne künstliche Auffüllungen eine bis zu 1,6 m dicke Ober-/Unterbodenschicht an. In Teilbereichen des Plangebiets (befestigte Flächen bzw. Wege) sind künstliche Auffüllungen vorhanden. Darunter setzen überwiegend bindige, quartäre Deckschichten, die im Osten des Plangebietes aus Talablagerungen mit leicht plastischen bis mittelplastischen Tonen mit zum Teil organischen, sandigen und kiesigen Bereichen bestehen. Im Bereich der Talablagerungen ist kein Ober-/Unterboden vorhanden bzw. er ist durch künstliche Auffüllungen ersetzt worden. Darunter bzw. in Bereichen ohne Talablagerungen wurde z.T. mehrere Meter mächtige lössführende Fließerde angetroffen, die den unteren Teil der quartären Deckschichten darstellt. Sie setzt sich größtenteils aus leicht plastischen Tonen und Schluffen zusammen und weist insbesondere in den tieferen Bereichen eine Einlagerung von Gesteinsschutt auf. Der zum Teil mehrere Meter mächtige Lössanteil besteht aus leicht plastischem bis mittelplastischem Ton mit wechselndem Schluffanteil.

Die quartären Deckschichten werden zur Tiefe von den Schichten des vollständig verwitterten Gipskeupers (km1) unterlagert, deren Oberkante von Südosten nach Nordosten flach abfällt. Während die Schichten des Gipskeupers nur schwach nach Nordosten abfallen, sinkt die Geländeoberkante deutlich stärker ab, wodurch im nördlichen Teil des Plangebiets bereits in wenigen Metern Tiefe die vollständig zu Ton und Ton- und Schluffsteinen verwitterten Schichten des Gipskeupers anstehen. Im südlichen und zentralen Teil des Plangebietes wurden die Gipskeuperschichten überwiegend nicht erschlossen.

Eine Bebaubarkeit des Plangebiets ist damit grundsätzlich gegeben. Lokal sind jedoch Bodenverbesserungsmaßnahmen zur Gründung von Gebäuden und Erschließungsanlagen erforderlich[3].

Das Grundwasser zirkuliert im nordöstlichen Teil des Plangebiets bereits wenige Meter unter Gelände innerhalb der quartären Deckschichten und dem vollständig verwitterten Gipskeuper. Nach Süden nimmt der Grundwasserflurabstand zu. Auch oberhalb des Grundwasserspiegels kann in den gering durchlässigen Böden lokal und zeitweise Sickerwasserführung und Staunässebildung auftreten.

Die anstehenden Böden weisen weitgehend eine nur geringe Versickerungsfähigkeit mit Kf-Werten zwischen $4{,}3*10^{-7}$ m/s und $8{,}1*10^{-6}$ m/s auf. Stellenweise konnten auch durchlässigere Böden festgestellt werden (kf = $1{,}2*10^{-5}$ m/s).

[2] vgl. Geotechnisches Erschließungsgutachten für das geplante Wohn- und Gewerbegebiet „Bruhweg II“ in Gerlingen, Prof. Dr.-Ing. E Vees und Partner Baugrundinstitut GmbH, 31.05.2022 / 28.04.2026 (Rev. 1)

[3] Vgl. ebd., S. 15ff.

4.2 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.

4.3 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

Südlich des Plangebiets befinden sich das Städtische Kinderhaus Bruhweg und ein öffentlicher Spielplatz. Die nächstgelegenen Schulstandorte sind das Schulzentrum (Gymnasium, Realschule, Grundschule) im Stadtzentrum und die Breitwiesenschule (Grundschule) im Osten von Gerlingen.

4.4 Technische Infrastruktur

4.4.1 Verkehrsinfrastruktur

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Areal liegt direkt an der Ditzinger Straße (L 1141), die als Querverbindung zwischen A81 und Stuttgarter Straße (L 1180) fungiert. Die Dieselstraße verbindet die L 1141 mit der Weilimdorfer / Feuerbacher Straße (L 2255) in Richtung Stuttgart (Weilimdorf / Giebel). Die Straßen sind entsprechend den Verkehrserfordernissen ausgebaut. Der Knotenpunkt der beiden Straßen ist als Kreisverkehr 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. Über die L 1141 ist die nächstgelegene Anschlussstelle „Stuttgart Feuerbach“ an der A 81 in ca. 3 km Entfernung (max. Fahrzeit 5 Minuten) erreichbar.

Durch das Gebiet verläuft von Norden nach Süden ein Feldweg.

Ruhender Verkehr

Entlang der umliegenden Straßen gibt es größtenteils keine ausgewiesenen Stellplätze.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in der Ditzinger Straße („Hofwiesenstraße“) und in der Weilimdorfer Straße („Gerlingen Feuerwehr“). Sie sind ausgehend von der geplanten Bebauung zwischen 100 und 600 m entfernt. Die Haltestelle „Hofwiesenstraße“ wird halbstündlich von der Linie 638 nach Leonberg und Ditzingen bedient. Die Haltestelle „Gerlingen Feuerwehr“ wird stündlich, bzw. in der Hauptverkehrszeit halbstündlich von der Linie 635 in Richtung Gerlingen Breitwiesen und Leonberg bedient.

In 500 bis 1000 m Entfernung befindet sich die Stadtbahn-Station „Gerlingen Siedlung“, die im 10 min Takt von der U6 (Gerlingen – Stuttgart Hauptbahnhof – Stuttgart Flughafen/Messe) bedient wird. Die Fahrzeit in die Stuttgarter Innenstadt beträgt ca. 25 Minuten. Der nächstgelegene Bahnhof ist der S-Bahnhof Ditzingen, welcher mit der Buslinie 638 in 5 Minuten erreicht werden

kann und von den S-Bahn Linien S6 (Weil der Stadt – Stuttgart) und S60 (Böblingen – Stuttgart) viertelstündlich bedient wird.

Fuß- und Radverkehr

Entlang der Ditzinger Straße verläuft einseitig ein separater Radweg, der bis nach Ditzingen verläuft. Fußwege befinden sich im Plangebiet einseitig entlang der Dieselstraße, der Dengelwiesenstraße, der Siemensstraße und der Kupferwiesenstraße.

4.4.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen, die entsprechend zu ergänzen sind.

Schmutzwasserkanäle liegen im umliegenden Straßennetz an. 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.

5. Planerische und rechtliche Grundlagen

5.1 Planungsrechtliche Grundlagen

5.1.1 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. Die Planung entspricht durch eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen und einer verkehrsgünstigen und wohnortnahen Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie Infrastruktur- und Erholungseinrichtungen, einer flächen- und energiesparenden Bebauung und Erschließung (Z 2.2.3.3) und damit Vermeidung zusätzlichen motorisierten Verkehrs (Z: 3.1.6), der Ausweisung von Neubauflächen in einem Siedlungsbereich mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Z 2.2.3.2), der Verbesserung des Angebots naturnaher Freizeitaktivitäten (G 2.2.3.7) und der Bereitstellung von attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten (G 2.2.2.3) den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Das Ziel einer bestandsorientierten Siedlungsentwicklung (Z 3.1.9) wurde beachtet. Die geplante Aufstellung des Bebauungsplans widerspricht nicht Plansatz Z 5.3.2 des LEP. Nach diesem Plansatz sollen die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren. Das Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz hat am 31.03.2022 die Verwaltungsvorschrift Standorteignungskartierung und Bodenbilanz erlassen. Diese sieht die Einteilung von Fluren in fünf Wertstufen vor: Vorrangflur, Vorbehaltsflur I, Vorbehaltsflur II, Grenzflur und Untergrenzflur. Flächen der Vorrangflur sind gemäß Ziff. 5.1.2.3 der Verwaltungsvorschrift „besonders landbauwürdige Flächen und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Sonderkulturen wie zum Beispiel Reben, Obst, Hopfen, Spargel für den Landbau und die Ernährungssicherung unverzichtbar und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind“. Die Flächen im Plangebiet sind als Vorbehaltsflur I ausgewiesen. Flächen der Vorbehaltsflur I sind „landbauwürdige Flächen und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind“.

Der VGH Baden-Württemberg hat zur Vorgängerklassifizierung für die dortige zweithöchste Schutzstufe entschieden, dass Flächen der zweithöchsten Schutzstufe nicht unter den

Umwidmungsschutz des Plansatzes Z 5.3.2 LEP 2002 fallen[4]. Dies lässt sich auf die heutige Klassifizierung übertragen, nach der die Vorbehaltsflur I die zweithöchste Schutzstufe darstellt. Deshalb ist kein Zielabweichungsverfahren für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich; ein Verstoß gegen das Ziel der Raumordnung liegt nicht vor. Die Belange der Landwirtschaft werden in der Abwägung berücksichtigt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden Alternativstandorte im Innenbereich geprüft. Gemäß Plausibilitätsprüfung[5] der Gerlinger Bauflächenbedarfsnachweise sind die Innenentwicklungspotenziale bereits ausgeschöpft und es stehen keine innerstädtischen Brachflächen, die umgenutzt werden könnten, zur Verfügung. Aufgrund des erhöhten Wohnbau- sowie Gewerbeflächenbedarfs bis 2035 besteht jedoch ein dringender Bedarf an Flächen für Wohn- und Gewerbenutzungen, welcher auf den bisher zur Verfügung stehenden Flächen nicht gedeckt werden kann, weswegen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Die Erhaltung der landwirtschaftlichen Böden wird in der Abwägung berücksichtigt, jedoch aus den vorgenannten Gründen gegenüber der Wohn- und Gewerbenutzung zurückgestellt. Da die Entwicklung des Plangebietes am Stadtrand geplant ist und die Fläche direkt an bereits bebaute Stadtteile anschließt, erfolgt eine bestandsorientierte Siedlungsentwicklung mit einer sinnvollen flächensparenden Abrundung des Siedlungsbereiches. Eine Zersiedelung wird damit verhindert und langfristig werden umliegende landwirtschaftliche Flächen in ihrer Nutzung gesichert. Gleichzeitig zielt die Planung mit dem für den Bebauungsplan erstellten Bodenschutzkonzept auf eine Erhaltung und Wiederverwertung des kulturfähigen Bodenmaterials durch Aufbringung auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets ab[6]. Aufgrund des anhaltenden Bedarfs an Wohn- und Gewerbeflächen und dem Mangel an Alternativstandorten wird daher eine Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche als vertretbar bewertet.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

5.1.2 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 Stuttgart[7].

Der Regionalplan vom 22. Juli 2009 stellt das Plangebiet mit seinen angrenzenden Flächen in Karte 1 ‘Raumnutzungskarte’ als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dar. Außerdem ist die Ditzinger Straße als Straße für den regionalen Verkehr eingetragen (siehe Abb. 1).

Gerlingen ist als Kleinzentrum ausgewiesen, gehört zum Verdichtungsraum Stuttgart und ist dem Siedlungsbereich in der Entwicklungsachse Stuttgart – Leonberg zugeordnet.

[4] Vgl. VGH BW, Urt. V. 01.07.2020 – 8 S 2280/18 –, ZfBR 2021, S. 171, 174f.

[5] Reschl Stadtentwicklung, Plausibilitätsprüfung der Gerlinger Bauflächenbedarfsnachweise, Stand: 02.12.2021

[6] Vgl. Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 Bebauungsplan Bruhweg II, Gerlingen, BU – Bodenschutz & Umwelt GmbH, Juli 2025, S. 38ff.

[7] Regionalplan Region Stuttgart 2009 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.7.2009

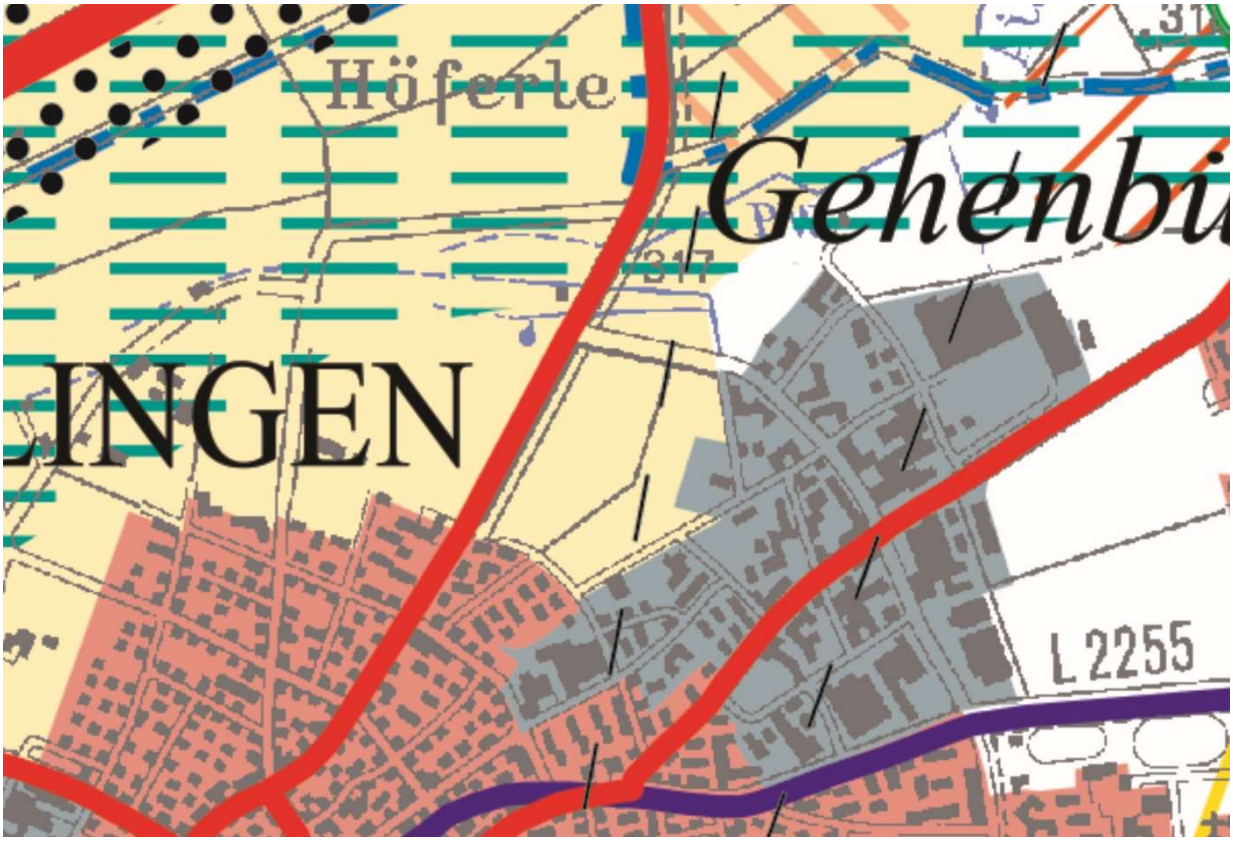


Abb. 1: Regionalplan Region Stuttgart, 2009

Gemäß Regionalplan sind Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen für den sich aus der Eigenentwicklung ergebenden Bedarf sowie aufgrund von Wanderungsgewinnen zulässig (Z 2.4.0.4). Dabei ist die Innenentwicklung der Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen Priorität einzuräumen (Z 2.4.0.6). Bei einer neuen Siedlungsflächeninanspruchnahme ist eine angemessene Bruttowohndichte von mindestens 60 Einwohnern pro Hektar zugrunde zu legen (Z 2.4.0.8). In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen ein besonderes Gewicht beizumessen (G 3.2.2).

Der Bebauungsplan entspricht diesen Grundsätzen und Zielen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden Alternativstandorte im Innenbereich geprüft. Gemäß Plausibilitätsprüfung[8] der Gerlinger Bauflächenbedarfsnachweise sind die Innenentwicklungspotenziale bereits ausgeschöpft und es stehen keine innerstädtischen Brachflächen, die umgenutzt werden könnten, zur Verfügung. Aufgrund des erhöhten Wohnbau- sowie Gewerbeflächenbedarf bis 2035 besteht jedoch ein dringender Bedarf an Flächen für Wohn- und Gewerbenutzungen, welcher auf den bisher zur Verfügung stehenden Flächen nicht gedeckt werden kann, weswegen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Die Erhaltung der landwirtschaftlichen Bodenflächen in der Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft wurde in der Abwägung berücksichtigt, jedoch aus den vorgenannten Gründen gegenüber der Wohn- und Gewerbenutzung zurückgestellt. Da die Entwicklung des Plangebietes am Stadtrand geplant ist und die Fläche direkt an bereits bebaute Stadtteile anschließt, entsteht eine sinnvolle flächensparende Abrundung des Siedlungsbereiches. Eine Zersiedelung wird damit verhindert und langfristig werden

[8] Reschl Stadtentwicklung, Plausibilitätsprüfung der Gerlinger Bauflächenbedarfsnachweise, Stand: 02.12.2021

umliegende landwirtschaftliche Flächen in ihrer Nutzung gesichert. Gleichzeitig zielt die Planung mit dem für den Bebauungsplan erstellten Bodenschutzkonzept auf eine Erhaltung und Wiederverwertung des kulturfähigen Bodenmaterials durch Aufbringung auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets ab[9]. Aufgrund des anhaltenden Bedarfs an Wohn- und Gewerbeflächen und dem Mangel an Alternativstandorten wird daher eine Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche als vertretbar bewertet. Mit der Neubebauung im Plangebiet wird eine Bruttowohndichte von ca. 80 Einwohner pro Hektar erreicht, womit dem Zielwert der Regionalplanung entsprochen wird.

5.1.3 Flächennutzungsplan



Abb. 2: Flächennutzungsplan der Stadt Gerlingen

Für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes sind seit der Änderung des Flächennutzungsplans vom 26.01.1995[10] insbesondere dargestellt (siehe Abb. 2):

- 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 BauGB ist erforderlich, da die Flächendarstellungen in ihrem Gebietstyp und ihrer Kontur nicht mit dem Bebauungsplan übereinstimmen. Der

[9] Vgl. Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 Bebauungsplan Bruhweg II, Gerlingen, BU – Bodenschutz & Umwelt GmbH, Juli 2025, S. 38ff.

[10] Stadt Gerlingen, Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Stuttgart in der Fassung von 1984

Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan geändert. Dazu wurde am 11.10.2021 der Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gefasst. Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte vom 25.10.2021 bis 26.11.2021. Es erfolgt eine Änderung der Kontur der Wohnbauflächen im westlichen Teil und der Parkanlage sowie eine Änderung eines Teils der Gewerblichen Baufläche in Wohnbauflächen und Gemischte Baufläche (siehe Abb. 3). Nach Änderung des Flächennutzungsplans ist der Bebauungsplan aus diesem entwickelt.



Abb. 3: Flächennutzungsplan der Stadt Gerlingen, Änderung Bereich Bruhweg II, Entwurf

5.1.4 Bebauungsplan

Derzeit besteht für den größten Teil des Plangebiets kein Bebauungsplan. Der Geltungsbereich überlagert sich jedoch in den Randbereichen mit mehreren rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Im Bereich der Siemensstraße überlagert sich das Plangebiet mit dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Schillerstraße“. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich eine Straßenverkehrsfläche fest. Der Bebauungsplan „Bruhweg II“ setzt für diese Flächen unverändert eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

Im Bereich der Dengelwiesenstraße wird das Plangebiet durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dieselstraße II“ überlagert. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich Verkehrsflächen fest. Der Bebauungsplan ist im Bereich des Knotenpunkts Dieselstraße/Dengelwiesenstraße nicht in dieser Form umgesetzt worden. Im Bebauungsplan „Bruhweg II“ sollen die Verkehrsflächen und das Verkehrsbegleitgrün an den tatsächlichen Bestand angepasst werden.

Im Bereich der Kupferwiesenstraße wird das Plangebiet durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ditzinger Straße III“ überlagert. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich

Verkehrsflächen sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Der Spielplatz wurde nicht umgesetzt, stattdessen wurden Stellplätze errichtet. Eine Umsetzung des Spielplatzes durch die Stadt Gerlingen wird auch nicht mehr beabsichtigt, weswegen diese Flächen im Bebauungsplan „Bruhweg II“ entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Teil der öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden sollen.

Nördlich der Dieselstraße wird das Plangebiet außerdem durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dieselstraße IV“ überlagert. Dieser diente der Schaffung des Planungsrechts für den Bau der Dieselstraße zur Ditzinger Straße. Die Straßenplanung wurde in dieser Form jedoch nicht umgesetzt. Mit dem Bau der Dieselstraße in einer anderen Lage weiter südlich, sind die Festsetzungen des Bebauungsplans einer Verkehrsfläche nicht mehr erforderlich und werden durch den Bebauungsplan „Bruhweg II“ durch öffentliche Grünflächen überplant.

5.2 Sonstige Planungen

5.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Gerlingen 2030 wurde am 23.04.2019 vom Gemeinderat als Orientierungsrahmen für die zukünftige Stadtentwicklung beschlossen. Der Konzeptplan „Bildung, Stadtkultur und Zusammenleben“ sieht im Plangebiet die Errichtung eines neuen Quartierstreffs vor. Der Konzeptplan „Mobilität und Verkehr“ sieht vor, dass bei allen städtischen Neubauten großzügig Tiefgaragen miteingeplant werden sollen. In diesem Zuge sollen auch (Schnell-)Ladestationen entstehen und das Angebot für Carsharing ausgebaut werden. Außerdem soll der Radweg nach Ditzingen verbessert werden. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept berücksichtigt die genannten Ziele des ISEK, z.B. durch die Schaffung von Tiefgaragen und eines straßenunabhängigen Radweges im Bereich des Quartiersparks.

5.2.2 Mobilitätskonzept

Am 19.07.2023 wurde durch den Gemeinderat die Maßnahmenkonzeption zum Mobilitätskonzept beschlossen, welche den grundsätzlichen Handlungsrahmen für die zukünftige Verkehrsplanung in Gerlingen darstellen soll. Die Radverbindungen in der Ditzinger Straße, der Dieselstraße und der Siemensstraße sind dem Radhauptnetz zugeordnet. Folgende konkrete Maßnahmen wurden für das Plangebiet formuliert bzw. betreffen die Planung im Plangebiet:

- Bau von eigenständigen Fußwegen im Quartier
- Getrennte Führung von Fuß- und Radverkehr
- Schaffung einer Querungshilfe für den Radverkehr an der Dieselstraße
- Schaffung von Mobilitätsstationen
- Positionierung der Mobilitätsstationen, so dass eine gute fußläufige Verbindung garantiert werden kann

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Erschließungs- und Freianlagenkonzept berücksichtigt die Ziele des Mobilitätskonzepts durch die Schaffung einer neuen Bushaltestelle an der Ditzinger Straße, die eine fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV aus dem Plangebiet sicherstellt, den Bau eigenständiger Fußwege im Bereich der geplanten Parkanlage, der Trennung von Fuß- und Radverkehr im Bereich der Parkanlage und der Schaffung einer Querungshilfe an der Dieselstraße nördlich des Parks.

5.3 Plangrundlage

Plangrundlage ist der amtliche Katasterplan der Gemarkung Gerlingen, Kreis Ludwigsburg, erstellt von Schürle Vermessung GbR ÖbVI Dipl.-Ing. Thomas Schürle im Maßstab 1:1000 (Stand 3. März 2026). Der Katasterplan wurde in digitalisierter Form verwendet.

6. Umweltbericht

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 BNatSchG vom Verursacher zu vermeiden. Sind Beeinträchtigungen nicht vermeidbar, sind diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Die folgenden Aussagen zu Natur und Landschaft fassen die Ergebnisse des zum Bebauungsplan erstellten Umweltberichtes, Grünordnungsplans und der Fachgutachten zusammen.

6.1 Natur und Landschaft

6.1.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet wird nicht von Schutzgebieten des Naturschutzrechts (z.B. Naturschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete etc.) berührt. Die Schilfröhrichte (Biotop Nr. 171201180264) am nördlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes sind jedoch gemäß § 32 des Naturschutzgesetzes (NatSchG) in Baden-Württemberg als besonders geschützte Biotope ausgewiesen. Die Biotope werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nachrichtlich in diesen übernommen, durch den Bebauungsplan aber nicht überplant und bleiben erhalten.

Das Vorhaben liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet gemäß §§ 19 oder 32 des Wasserhaushaltsgesetzes. Das Plangebiet befindet sich allerdings in der Außenzone des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart - Bad Cannstatt und Stuttgart - Berg. Es sind keine Auswirkungen durch die Planung auf das Heilquellenschutzgebiet zu erwarten. Jedoch sind durch die Grundstückseigentümer die Bestimmungen des § 3 der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2022 zu beachten. Ein entsprechender Hinweis dazu erfolgt im Bebauungsplan.

6.1.2 Tiere und Pflanzen

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird im Bestand durch intensiv genutzte Ackerflächen mit Grasstreifen eingenommen, welche nur eine geringe floristische Diversität und eine eingeschränkte Habitatfunktion aufweist. In Teilbereichen findet sich Intensivgrünland, dass aufgrund der Nutzungshäufigkeit ebenfalls nur eine mittlere Bedeutung besitzt. Im Norden befinden sich zwei kleinflächige, von ruderalem Aufwuchs geprägte Gartengrundstücke, die sowohl heimische als auch standortfremde Pflanzenarten beherbergen. Entlang der südlichen und östlichen Ränder der Ackerflächen sowie auf der Fläche zwischen der Dieselstraße und dem nördlich

angrenzenden Aischbach befinden sich Einzelbäume und Baumgruppen aus heimischen und nicht-heimischen Gehölzen sowie teilweise sehr alte bzw. abgängige Obstgehölze.[11]

Faunistisch bietet das Plangebiet aufgrund der Beeinträchtigung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und der umgebenden stark befahrenen Straßen eine geringe Lebensraumbedeutung für Tiere. Die Betroffenheit der Artengruppen wurde durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aus dem Jahr 2018[12] und erneute Untersuchungen zu potenziell betroffenen Artengruppen aus dem Jahr 2023[13] ermittelt. Als einzige relevante Art wurde die Feldlerche in der Artengruppe der Vögel ermittelt.

Die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Eingriffe in die bestehenden Vegetationsflächen durch Versiegelung und Baumfällungen können durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Die Lebensraumstruktur der neu entstehenden Freiflächen entspricht den Lebensraumansprüchen der allgemein in Siedlungsräumen vorkommenden Arten. Es werden außerdem Vernetzungen in die umliegenden Freiraumstrukturen geschaffen. Für die einzige relevante Tierart der Feldlerche müssen vorgezogen zur Planung auf externen Flächen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, sind darüber hinaus weitere Maßnahmen gegen Vogelschlag und eine artenschutzrechtliche Baubegleitung durchzuführen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Flora“ und „Fauna“ zu erwarten.

6.1.3 Boden und Wasser

Boden

Zur Bewertung des Bodens und zur Entwicklung von Bodenschutzmaßnahmen wurde ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 erstellt[14]. Demnach zeigt die Parabraunerde unter landwirtschaftlicher Nutzung eine Gesamtbewertung der natürlichen Bodenfunktionen von 2,67 (mittelhoch), das Kolluvium von 3,33 (hoch) und der Auenboden ganz im Norden des Plangebiets von 3,00 (hoch) auf. Aufgrund dieser bereits erfolgten Eingriffe sind die natürlichen Bodenfunktionen gegenüber einem ungestörten Referenzzustand (Bodenkarte) teilweise reduziert. Dies betrifft insbesondere die natürliche Bodenfruchtbarkeit, die Filter- und Pufferfunktion sowie die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Zudem ist die Archivfunktion des Bodens durch die archäologischen Untersuchungen bereits in Anspruch genommen worden. Der natürliche Profilaufbau der Böden ist im Untersuchungsraum teilweise gestört und der Anteil standortfremder Materialien durch die Auffüllungen ist bereichsweise anzutreffen. Da der Boden im Plangebiet überwiegend nicht versiegelt ist, finden jedoch Bodenbildungsprozesse und die Bildung neuer Auflagehumusschichten noch statt.

[11] Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Bruhweg II“ in Gerlingen, Alkewitz Landschaftsarchitekten, 30.07.2026, S. 11f.

[12] Vgl. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Bruhweg II im Gebiet der Stadt Gerlingen, Landkreis Ludwigsburg, Arbeitsgemeinschaft für Wasser- und Landschaftsplanung, Oktober 2018

[13] Vgl. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Bebauungsplan Gerlingen Bruhweg II; StadtLandFluss GbR, 19.06.2024

[14] Vgl. Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 Bebauungsplan Bruhweg II, Gerlingen, BU – Bodenschutz & Umwelt GmbH, Juli 2025

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu bau-, anlagen- und betriebsbedingten Störungen der natürlichen Bodenfunktionen durch Bebauung und Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Zur Minimierung bzw. Vermeidung der baubedingten Auswirkungen der Planung sieht das Bodenschutzkonzept Maßnahmen vor, die im Rahmen der Bauarbeiten zu berücksichtigen sind[15]. Das kulturfähige Bodenmaterial aus dem Plangebiet soll durch Aufbringung auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets wiederverwertet werden[16]. Für Zufahrten und Zuwege sowie Stellplätze sind soweit wie möglich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (siehe textliche Festsetzung 7.1), nicht überbaute Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten und zu begrünen (siehe § 9 Abs. 1 LBO i.V.m. § 21a NatSchG BW). Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ auszugehen.

Wasser

Nördlich des Plangebiets verlaufen der „Grundgraben“ sowie ein weiterer temporär wasserführender Bach, welche Nebengewässer des Aischbaches darstellen. Als Fließgewässer 2. Ordnung grenzt der Aischbach unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet an. Nach den Angaben der Hochwassergefährdungskarte ist im Fall eines extremen Hochwasserereignisses (HQ_{Extrem}) im Bereich der nordöstlichsten Ecke (Dieselstraße / Dengelwiesenstraße) mit einer Überflutung des Geländes bis auf ein Niveau von 316,5 m NN zu rechnen (ca. 0,2 m über Gelände). Bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ_{100}) wird das Gelände nicht überflutet[17]. Bei diesen Flächen handelt es sich allerdings nur um bestehende Verkehrsflächen, die von der Planung nicht berührt werden.

Das Plangebiet befindet sich außerdem im Bereich von im Starkregenfall überflutungsgefährdeten Flächen. Es befindet sich am Ende eines breiten Fließweges von Niederschlagswasser, der Gerlingen von Südwesten in nördliche Richtung zum Aischbach durchquert. Der Hauptfließweg liegt im Bereich der Dengelwiesenstraße und dehnt sich auf die angrenzenden Grundstücke im Plangebiet auf bis zu 60 m aus. Da mit der Planung eine Verdrängung des Niederschlagswasser nach Osten in das bestehende Gewerbegebiet erfolgen würde, womit die dortige Bestandsbebauung erheblichen Beeinträchtigungen ausgesetzt wäre, ist innerhalb des Plangebiets ein Notwasserweg für den Starkregenfall zu sichern (siehe Kap. 9.7).[18] Für Gebäude innerhalb der überflutungsgefährdeten Flächen ist außerdem eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich. Einfahrten sollten nicht in Fließrichtung bzw. nur mit kleiner Schwelle bzw. Bordstein ausgeführt werden.

Durch Versiegelungen und den Verlust von Flächen mit Retentionsvermögen kommt es geringfügig zur Verringerung der Grundwasserneubildung, wobei die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die Verpflichtung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Zuwege und Stellplätze (siehe textliche Festsetzung 7.1) reduziert werden. Niederschlagswasser, dass nicht vor Ort versickern kann, wird über einen zentralen Sammelstrang in mehrere Regenrückhaltebecken im Bereich der zentralen Parkanlage und nördlich der Dieselstraße geleitet. Dort wird das Niederschlagswasser zurückgehalten, soweit wie möglich

[15] Vgl. ebd., S. 32ff.

[16] Vgl. ebd., S. 38ff.

[17] Vgl. ebd., Anlage 5

[18] Vgl. Detailuntersuchung zur Auswirkung der Plan-Bebauung im Baugebiet Bruhweg II in Gerlingen auf die starkregenbedingte Überflutungssituation, geomer GmbH, 11.03.2026, S. 13f. u. 19ff.

versickert und überschüssiges Wasser gedrosselt in den Aischbach als natürliche Vorflut eingeleitet.

6.1.4 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor. Für das Plangebiet bestehen keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Gerlingen.

Die Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung[19] zeigt, dass das Untersuchungsgebiet und seine nähere Umgebung mit Sprengbomben bombardiert worden sind. Drei Teilbereiche des Untersuchungsgebiets wurden aufgrund der Befunde als „bombardierte Bereiche“ bezeichnet. Diese Bereiche wurden in der Zwischenzeit beräumt. Nach Abschluss der Räumung wurde das Plangebiet vom Kampfmittelbeseitigungsdienst als kampfmittelfrei bestätigt.

6.1.5 Luft und Klima

Das Planungsgebiet ist regionalklimatisch dem wärmegetönten, gemäßigten Klima Südwestdeutschlands zuzuordnen.

Innerhalb des Plangebietes wird die Kaltluftentstehung durch die bestehenden offenen Ackerflächen gefördert. Laut Klimaatlas der Region Stuttgart gelten die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebietes als Kaltluftproduktionsflächen. Am Standort bestehen infolge des hohen Grün- und Freiflächenanteils ausgeglichene, klimatische Verhältnisse bezüglich Temperatur und Luftfeuchtigkeit.

Mit Umsetzung der Planung wird gemäß der durchgeführten lokalklimatischen Untersuchung[20] im Wesentlichen die Windgeschwindigkeit innerhalb des Plangebiets reduziert. Die geplante Bebauung und die zusätzlichen Baumpflanzungen wirken als Strömungshindernisse und reduzieren so die Windgeschwindigkeit. Im Bereich der Wohngebiete südwestlich des Plangebiets bleibt die Durchlüftung auf dem heutigen Stand erhalten. Trotz der teilweise markanten Änderung in der Windgeschwindigkeit zeigt die Lufttemperatur nur geringe Änderungen, welche auf das Plangebiet selbst beschränkt bleiben[21]. Die zusätzlichen versiegelten Oberflächen durch die neu geplanten Straßen und Wege innerhalb des Plangebiets werden mit Umsetzung der Planung höhere Oberflächentemperaturen aufweisen. Das betrifft insbesondere die Innenhofbereiche der gewerblichen Baublöcke. Die Änderungen bleiben aber lokal auf das Plangebiet beschränkt. Die Hitzebelastung am Tag wird sich in den bebauten Bereichen mit einem höheren Anteil an versiegelten Straßen und Kfz-Stellflächen entsprechend erhöhen, allerdings immer noch vergleichbar mit der Situation im übrigen Stadtgebiet mit ähnlich dichter Bebauung sein.[22] Die Rasenflächen sowie die zentrale Grünanlage sorgen für reduzierte Temperaturen im Plangebiet. Mit Anlage des zentralen stadtökologischen Parkbereichs wird eine Fläche mit kleinklimatischer Ausgleichsfunktion erhalten.

Für das Schutzgut Klima entstehen somit keine erheblichen Beeinträchtigungen bei Durchführung der Planung.

[19] Vgl. Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Wohngebiet Bruhweg II Gerlingen, R. Hinkebein, 28.01.2019

[20] Lokalklimatische Untersuchung des Plangebiets „Bruhweg II“, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, 07.06.2023

[21] Vgl. ebd., S. 13

[22] Vgl. ebd., S. 15

6.2 Menschen

Lärm

Belastungen im Plangebiet resultieren vor allem aus dem Verkehrslärm ausgehend von der Ditzinger Straße und der Dieselstraße. Außerdem tragen auch die sonstigen umgrenzenden Straßen (Dengelwiesenstraße, Siemensstraße und Kupferwiesenstraße) zu den Schallimmissionen im Plangebiet bei. Die Bundesautobahn A 81, die ca. 0,8 km nordwestlich des Plangebiets verläuft, trägt zu einer deutlichen Hintergrundbelastung des Verkehrslärms im Plangebiet bei.[23] Aufgrund des Verkehrslärms sind passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zu treffen (siehe Kap. 9.6).

Auf das Plangebiet gehen durch die umliegenden Gewerbebetriebe keine wesentlichen gewerblichen Schallimmissionen aus. Ebenso sind durch die Planung keine wesentlichen Schallimmissionen in der Umgebung zu erwarten[24]. Beeinträchtigungen durch Sportanlagen- oder Freizeitlärm sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Feinstaub

Die Luftverschmutzung im Plangebiet wird im Wesentlichen durch den Pkw- und Lkw-Verkehr hervorgerufen. Durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit Umsetzung des Bebauungsplanes ist auch mit einer Erhöhung des Abgasausstoßes gegenüber der Bestandssituation zu erwarten. Es ist jedoch nicht von erheblich negativen Auswirkungen auf die Luftqualität auszugehen.

Geruch

In der Umgebung befinden sich mehrere Betriebe, die geruchsimmissionsschutzrechtlich relevant sind. Bei der im Rahmen der durchgeführten Geruchsimmissionsprognose[25] erstellten Ausbreitungsrechnung wurden drei Tierhaltungsbetriebe und ein Grüngutsammelplatz berücksichtigt. Das Ergebnis zeigt, dass auf dem gesamten Plangebiet der Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete von 10 % z.T. deutlich eingehalten bleibt. Aus geruchstechnischer Sicht stellen die landwirtschaftlichen Tierhaltungen und der Grüngutsammelplatz keine Einschränkungen für den Bebauungsplan dar.

Hitze

Für die Betrachtung der Hitzebelastung am Tag wird die physiologisch äquivalente Temperatur (PET) verwendet. Diese dient als Indikator für das thermische Empfinden des Menschen. Mit der Planung ist gemäß der lokalklimatischen Untersuchung generell von einem Anstieg der PET auszugehen. Insgesamt ist die PET innerhalb der geplanten Bebauung vergleichbar mit ähnlich dichter Bebauung im übrigen Stadtgebiet. Die Effekte sind außerdem nur lokal begrenzt. Signifikante Änderungen der PET außerhalb des Plangebiets treten nicht auf.[26]

[23] Vgl. Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Bruhweg II“, Dr. Dröscher + Partner - Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, 08.08.2025, S. 15

[24] Vgl. ebd., S. 41

[25] Geruchsimmissionsprognose nach TA Luft (2021) für den Bebauungsplan „Bruhweg II“ in Gerlingen, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, 25.08.2023

[26] Vgl. Lokalklimatische Untersuchung des Plangebiets „Bruhweg II“, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, 07.06.2023, S. 17f.

6.3 Kultur und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich größtenteils innerhalb des archäologischen Kulturdenkmals „Neolithische Siedlung, Bestattungen und Siedlung der Hallstattzeit“ gemäß § 2 DSchG. Im Vorlauf des Bebauungsplans wurden archäologische Rettungsgrabungen durchgeführt, welche 2022 abgeschlossen wurden. Dennoch kann bei Bodeneingriffen weiterhin mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG gerechnet werden. Für Bodeneingriffe ist aus diesem Grund eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Weitere Sachgüter des Denkmalschutzes sind von der Planung nicht betroffen.

6.4 Zusammenfassung

Im Umweltbericht wird zunächst festgestellt, dass das Vorhaben mit Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Wasser, Menschen und menschliche Gesundheit, Landschaft sowie deren Wechselwirkungen verbunden ist. Diese werden jedoch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs-, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als gering bzw. nicht erheblich eingestuft.

7. Städtebauliches Konzept



Abb. 4: Städtebauliches Konzept, DNR Daab Nordheim Reutler PartGmbB, Leipzig

7.1 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 offengehalten wird. Die räumliche Figur des zentralen Freiraums wird durch die Anordnung der Baukörper abschnittsweise geöffnet und geschlossen.

Entlang der Ditzinger Straße entstehen vier Wohnhöfe, zur Straße abschirmend geschlossen, zum zentralen Park geöffnet und aufgeweitet. Die Höfe werden durch eine gemischte Bebauung

aus drei- bis viergeschossigen Zeilen für Geschosswohnungen sowie zwei- bis dreigeschossige Doppelhäuser und Hausgruppen nach Norden, Westen und Süden gefasst. Viergeschossige Stadthäuser liegen wie eine Perlenkette direkt an der Parkpromenade. In Richtung Osten des Parks formen offene Strukturen aus zwei- bis dreigeschossigen Reihenhäusern und viergeschossige Geschosswohnungsbauten das Gegenüber.

Zwischen den vier Wohnhöfen werden dreiecksförmige Erschließungshöfe angeordnet, welche sich nach Westen hin öffnen und den Blick zwischen freier Landschaft und Park freigeben. Gleichzeitig werden so die Gebäudezeilen an der Ditzinger Straße in überschaubare und voneinander ablesbare Bereiche gegliedert.

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

7.2 Erschließungskonzept

Verkehrserschließung

Die Erschließung der westlichen Wohnhöfe erfolgt über drei Punkte von der Ditzinger Straße. So können auf kurzem Wege Tiefgaragen, Stellflächen der Reihenhäuser und Parkflächen für Gäste erreicht und unnötiger Verkehr in den Wohnbereichen vermieden werden. Da dem direkten Anschluss von drei Erschließungsstraßen an die Ditzinger Straße als Landesstraße (L 1141) von Seiten der zuständigen Straßenverkehrsbehörde aufgrund der Lage des Streckenabschnitts außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht zugestimmt werden kann, wurde in Abstimmung mit dem Ministerium für Verkehr festgelegt, dass die Landesstraße L 1141 von der Ditzinger Straße auf die Dieselstraße verlegt werden soll. In diesem Zuge erhält die Ditzinger Straße südlich des Kreisverkehrs eine innerörtliche Funktion mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 40 km/h. Baumpflanzungen, Stellplätze sowie straßenbegleitende Fußwege sollen den neuen Charakter der Ditzinger Straße zusätzlich unterstreichen.

Der Streckenabschnitt der Ditzinger Straße südlich des Knotenpunktes mit der Dieselstraße geht damit in die Baulast der Stadt Gerlingen über. Die Dieselstraße zwischen Ditzinger Straße und der L 1125 (Feuerbacher Straße) wird in die Baulast des Landes Baden-Württemberg abgegeben. Zur Bewertung der Umstufung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine großen Verschiebungen der Verkehrsströme durch die Umstufung zu erwarten sind. Ohne Maßnahmen zur Verkehrsminderung auf der Ditzinger Straße führt die Umstufung lediglich zu einer Verschiebung von ca. 300 Kfz pro Tag auf die Dieselstraße. Grund dafür ist die weiterhin kürzere Reisezeit über die Ditzinger Straße. Dies wird auch durch die Reduktion der zulässigen Geschwindigkeit auf 40 km/h auf der Ditzinger Straße nicht maßgeblich beeinflusst. Änderungen des Verkehrsflusses in der Ditzinger Straße, Weilimdorfer Straße und Feuerbacher Straße sind von Seiten der Stadt Gerlingen auch nicht beabsichtigt. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde die Leistungsfähigkeit der Anbindung des Baugebietes Bruhweg II über drei Anschlusspunkte an die Ditzinger Straße nachgewiesen.

Die Erschließung der vier Höfe von der Ditzinger Straße ist für den Kfz-Verkehr als Sackgasse ausgelegt. Lediglich für Müll- und Rettungsfahrzeuge ist eine durchgehende Befahrung über den Radweg auf der Westseite des Parks möglich. Für andere Fahrzeuge wird die Durchfahrt ausgeschlossen.

Den Osten des Plangebiets erschließt eine Halbringstraße von der Dengelwiesen- zur Siemensstraße („Dinkelstraße“). Stichstraßen erschließen die Wohngebäude am Park, welche auch Querverbindungen zwischen dem östlichen Gewerbe und dem Park schaffen.

Die zur Reihenhausbebauung gehörenden Stellplätze befinden sich ebenerdig auf eigenem Grundstück und die zu den Geschosswohnungsbauten in Tiefgaragen. Stellplätze für Gäste sind auf ausgewiesenen öffentlichen Stellflächen und im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

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

Der straßenbegleitende Radweg entlang der Ditzinger Straße wird straßenunabhängig auf die Westseite des Parks verlegt. Über die Dieselstraße entsteht in Höhe des Parks eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Ditzingen.

Medientechnische Erschließung

Für die Trinkwasserversorgung kann an die im umliegenden Straßennetz anliegenden Trinkwasserleitungen angeschlossen werden. Anschlusspunkte befinden sich in der Dieselstraße (DN 100 GGG), Ditzinger Straße (DN 200 GGG und DN 100 GGG), Kupferwiesenstraße (DN 100 GGG), Siemensstraße (DN 150 GGG) und Dengelwiesenstraße (DN 200 GGG). Die Netzplanung innerhalb des Plangebiets erfolgt im Württemberger System. Das geplante Trinkwassernetz ist als Ringleitung vorgesehen und bildet eine Vernetzung zwischen den umliegenden Bestandsleitungen. Die vorhandene Leitung DN 200 in der Ditzinger Straße muss verlegt werden, da sich die Bestandsleitung innerhalb der geplanten privaten Baugrundstücke befindet.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Plangebiet im Trennsystem und wird an die außerhalb des Gebietes verlaufenden Mischwassersammler angeschlossen.

Für die Stromversorgung kann an das umliegende Stromnetz angeschlossen werden. Innerhalb des Plangebiets sind für die Stromversorgung 5 Trafostationen vorgesehen.

7.3 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 an 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 ineinandergreift und eine durchgrünte Stadtlandschaft bildet. Aufweitungen an den westlichen Parkeingängen bieten Sitzmöglichkeiten und unterstreichen die Verzahnung. Querverbindungen führen auf kurzem Wege von den Quartieren zum Park.

7.4 Klimakonzept

Zur Reduzierung der global- und lokalklimatischen Auswirkungen der Planung, insbesondere hinsichtlich der Luft- und Klimaerwärmung, sollen die nicht überbauten Freiflächen begrünt werden. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sowie auf den privaten Grundstücken sollen Bäume gepflanzt werden, die versiegelte Flächen wie Fahrbahnen, Wege und Stellflächen beschatten. Außenfassaden der Gewerbegebäude sollen mit Fassadenbegrünung versehen werden. Dadurch soll der Anteil der versiegelten Flächen auf das Minimum begrenzt und der Aufheizung der notwendigen versiegelten Flächen durch Beschattung entgegengewirkt werden. Die gemischte Nutzung im Quartier und kurze Wege ins Stadtzentrum und zum ÖPNV tragen dazu bei, die mit dem motorisierten Individualverkehr verbundenen CO_2-Emissionen zu reduzieren.

7.5 Entwässerungskonzept

Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser soll durch wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten, Zuwege und Stellplätze soweit wie möglich vor Ort versickern. Auf den Gebäuden anfallendes Niederschlagswasser wird durch die Anlage von Gründächern funktionell gedrosselt. Das Niederschlagswasser wird anschließend über oberirdische Rinnen in eine zentrale Sammelleitung (Graben) innerhalb der zentralen Parkanlage geführt. Dieser Sammelgraben leitet das Wasser durch das gesamte Gebiet bis zu den nachgelagerten Regenrückhaltebecken. Zur optimalen Ausnutzung des verfügbaren Rückhalteraums sind innerhalb des Sammelstrangs zwei Drosselbauwerke vorgesehen. Durch die Begrenzung des Durchflusses entstehen gezielte Rückstaumöglichkeiten, wodurch bei Starkregenereignissen temporäre Einstauungen innerhalb der angrenzenden Grün- und Freiflächen ermöglicht werden.

Der überwiegende Teil des Rückhaltevolumens wird in einem hierfür vorgesehenen, zweiteiligen Hauptbecken bereitgestellt. Bei gewöhnlichen Niederschlagsereignissen wird lediglich der hintere Bereich des Beckens, welcher als Nasswiese ausgebildet ist, vernässt. Im Falle von Starkregenereignissen erfolgt zusätzlich ein Einstau des vorderen Beckenbereichs. Beide Becken werden begrünt ausgeführt und erfüllen neben der Rückhaltefunktion auch ökologische Aufgaben. Einerseits wird eine begrenzte Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht, andererseits erfolgt eine natürliche Vorreinigung durch Boden- und Vegetationsfilter.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Versickerungsleistung wird ein gedrosselter Überlauf zum angrenzenden Bestandsgraben vorgesehen. Dieses Bauwerk führt dem Graben nur jene Wassermengen zu, die diesem im Bestand bereits bei Niederschlagsereignissen aus den angrenzenden Bestandsflächen zufließen. Gleichzeitig ermöglicht die Drosselung eine kontrollierte Entleerung des Rückhaltebeckens innerhalb weniger Stunden bis Tage bis auf eine geringe Restanstauhöhe von wenigen Zentimetern. Auf diese Weise wird ein dauerhafter Einstau vermieden, während gleichzeitig eine möglichst kontinuierliche Vernässung der vorgesehenen Nasswiesen gewährleistet bleibt. Die verbleibende Restanstauhöhe versickert anschließend über einen längeren Zeitraum in den Untergrund.

Die Niederschlagswasserableitung des Gewerbegebietes wird überwiegend in das zweite Regenrückhaltebecken geführt. Auch dieses Becken erhält ein Drosselüberlaufbauwerk mit gleicher Funktionsweise wie zuvor beschrieben. Zusätzlich übernimmt dieses Becken eine wichtige Funktion im Starkregenmanagement: Oberflächenwasser, das aus angrenzenden städtischen Bereichen zufließt, wird über ein am Gebietsrand vorgesehenes Mulden- und Kanalbauwerk in

das Becken eingeleitet. Hierdurch werden Überflutungen der umliegenden Grundstücke vermieden.

Die aus diesem Bereich zufließenden Wassermengen können jedoch im Extremfall nicht vollständig zurückgehalten werden. Ist das zweite Regenrückhaltebecken vollständig gefüllt, überströmt das nachdrückende Wasser kontrolliert den Dammbereich in Richtung des bestehenden Grabens und verteilt sich, vergleichbar mit der derzeitigen Situation, innerhalb der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

8. Abwägung

In die gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmende Abwägung wurden die öffentlichen und privaten Belange eingestellt sowie gegeneinander und untereinander abgewogen. Im Zuge der Abwägung überwiegen die für die getroffenen Festsetzungen sprechenden Belange. Konkret überwiegen hier die für die weiterhin erfolgende Festsetzung des Plangebietes als Baugebiet sprechenden Belange. Konkret sprechen hierfür insbesondere folgende Gesichtspunkte: Die Stadt Gerlingen gehört gemäß LEP zum Verdichtungsraum Stuttgart und zum Mittelbereich Stuttgart. Die geplanten Festsetzungen entsprechen insbesondere den Grundsätzen Ziff. G 2.2.2.3 und 2.2.3.2 des LEP sowie dem Ziel 2.3.4 und dem Grundsatz G.2.3.5 des Regionalplans. Die Festsetzungen als Baugebiet knüpfen zudem an die seit dem 26.01.1995 geltende Darstellung im FNP an, der seitens des Landratsamts Ludwigsburg am 12.01.1995 genehmigt und somit auch in seiner raumordnungsrechtlichen Zulässigkeit bestätigt wurde.

Die Stadt hat Alternativstandorte auch im Innenbereich geprüft. Gemäß Plausibilitätsprüfung der Gerlinger Bauflächenbedarfsnachweise sind die Innenentwicklungspotenziale bereits ausgeschöpft und es stehen keine innerstädtischen Brachflächen, die umgenutzt werden könnten, zur Verfügung. Aufgrund des erhöhten Wohnbau- sowie Gewerbeflächenbedarfs bis 2035 besteht ein dringender Bedarf an Flächen für Wohn- und Gewerbenutzungen, welcher auf den bisher zur Verfügung stehenden Flächen nicht gedeckt werden kann, weswegen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Da die Entwicklung des Plangebietes am Stadtrand geplant ist und die Fläche direkt an bereits bebaute Stadtteile anschließt, entsteht eine sinnvolle flächensparende Abrundung des Siedlungsbereiches. Eine Zersiedelung wird damit verhindert und langfristig werden umliegende landwirtschaftliche Flächen in ihrer Nutzung gesichert. Mit der Neubebauung im Plangebiet wird eine Bruttowohndichte von ca. 80 Einwohnern pro Hektar erreicht, womit dem Zielwert der Regionalplanung von >60 EW/Hektar entsprochen wird. Durch die hohe Bruttowohndichte wird die zur Verfügung stehende Fläche optimal zur Deckung der bestehenden dringenden Bedarfe genutzt.

Was die landwirtschaftlichen Belange betrifft, so sind diese gewichtig. Die Einstufung als Vorbehaltsflur I über die VwV Standorteignungskartierung und Bodenbilanz, mithin die daraus resultierende Wertigkeit der Flächen, stellt nach der einschlägigen Rechtsprechung – ebenso wie das grundsätzliche Gebot des § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB, landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen – eine Gewichtungsvorgabe für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB dar (vgl. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urt. v. 01.07.2020 – 8 S 2208/18 –, ZfBR 2021, S. 171, 174 f.). Auch die Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft führt dazu, der Erhaltung besonders geeigneter landwirtschaftlicher Bodenflächen ein besonderes Gewicht beizumessen.

In der Abwägung aller maßgeblichen Belange überwiegen die für die vorgenommene Festsetzung des Plangebiets sprechenden Belange. Dabei fallen folgende Argumente besonders ins Gewicht: Um der dringenden Wohnungsnot und der Nachfrage nach Gewerbeflächen zu begegnen, kommt angesichts fehlender Umnutzungs- und Nachverdichtungspotentiale im bestehenden Innenbereich ausschließlich die Inanspruchnahme heutiger Außenbereichsflächen in Betracht. Mit der vorgesehenen hohen Bruttowohndichte und der auch im Übrigen vorgesehenen hohen Nutzungsdichte des Gebiets wird der Grund und Boden intensiv genutzt, was zugleich die Wahrscheinlichkeit des Erfordernisses, künftig weitere landwirtschaftliche Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch nehmen zu müssen, verringert. Durch die Lage im Anschluss an die bestehende Ortslage werden die Vorteile vorhandener Infrastruktur optimal genutzt; es entsteht eine sinnvolle flächensparende Abrundung des Siedlungsbereiches, eine Zersiedelung wird verhindert. Andere, mindestens gleich geeignete Flächen im Außenbereich für eine Siedlungserweiterung stehen der Stadt Gerlingen nach eingehender Prüfung nicht zur Verfügung. Hinzu kommt, dass die Fläche bereits im geltenden Flächennutzungsplan als Siedlungsbereich dargestellt ist, wobei die dortige Darstellung keine Flächen für die Landwirtschaft mehr vorsah, die nun noch mit ca. 1,2 ha dargestellt sind. Es findet also gegenüber dem heutigen, vom Landratsamt Ludwigsburg genehmigten Stand der Flächennutzungsplanung, keine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen statt. Schließlich ist noch zu erwähnen, dass die Stadt Gerlingen insgesamt über eine hohe Bodenqualität an vielen Standorten verfügt; so befinden sich etwa im Westen/Nordwesten anschließend sehr große Gebiete, die auf Grundlage der VwV Standorteignungskartierung und Bodenbilanz als „Vorrangflur“, mithin als höchste Wertkategorie, eingestuft werden. Es erscheint in der Abwägung vorzugswürdig, die Vorrangflur-Flächen nicht in Anspruch zu nehmen.

C) Inhalte des Bebauungsplans

9. Baugebiete

Die einzelnen Baugebiete sind in Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis 7), eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) und Urbane Gebiete (MU 1 bis 3) gegliedert. Die eingeschränkten Gewerbegebiete bilden einen Übergang von gewerblichen Nutzungen östlich des Plangebiets und den allgemeinen Wohngebieten. Die Urbanen Gebiete im Süden sollen 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 sowie der Bauweise.

9.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die Baugebiete im Plangebiet entlang des Parks sollen als attraktive Wohnstandorte entwickelt werden, um so die bestehende Wohnbebauung südlich des Plangebiets fortzusetzen. Westlich des Parks gliedern sich die Allgemeinen Wohngebiete in die Baugebiete WA 1 bis 4 sowie 6 und 7, östlich in die Baugebiete WA 3 und 5.

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt, da diese vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Neben Wohnungen sollen weitere ergänzende Nutzungen allgemein zulässig sein. Die wohnortnahe Unterbringung von der Versorgung der Bewohner des Quartiers dienenden Nutzungen ist zur Verkürzung der Wege für die Bewohner des Quartiers, zur Reduzierung des Verkehrs und zur Belebung der öffentlichen Räume im Plangebiet sinnvoll.

Unzulässig sein sollen Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, da der mit diesen Nutzungen verbundene Besucherverkehr und Sportanlagenlärm die beabsichtigte Wohnruhe in den allgemeinen Wohngebieten in einem nicht verträglichen Maße beeinträchtigen würden. Darüber hinaus könnten auch weder die nutzungsbedingt umfangreichen Stellplätze städtebaulich verträglich innerhalb der kleinteiligen Wohngebiete untergebracht werden, noch könnte der gebietsfremde Besucherverkehr über das gebietsinterne Straßennetz bewältigt werden. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke können verträglicher in den angrenzenden urbanen Gebieten untergebracht werden und sind dort zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen weisen eine hohen Flächenbedarf auf und fügen sich nicht in die kleinteilige Bebauungsstruktur der geplanten Wohngebiete ein. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen erzeugen darüber hinaus zusätzliche, teilweise gebietsfremde Verkehre. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen soll die Wohnruhe in den Baugebieten gewahrt bleiben. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen können in den angrenzenden Urbanen Gebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten angesiedelt werden.

Trotz dieses weitgehenden Ausschlusses bestimmter Nutzungen aus Gründen einer höheren Wohnruhe, kann mit den zulässigen Nutzungen dennoch eine wohngebietstypische Nutzung erreicht werden.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für die Allgemeinen Wohngebieten in der Planzeichnung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bestimmt. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist textlich festgesetzt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wurde im Sinne einer Vermeidung von Bodenversiegelungen in allen Baugebieten in dem für die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Bebauung erforderlichen Umfang festgesetzt. Die tatsächlich überbaubare Grundstücksfläche wird dabei in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 5 für die Gebäude durch die bewusst eng gefassten Baugrenzen begrenzt, kann aber durch Tiefgaragen, Terrassen und Balkone, die auf die Grundflächenzahl anzurechnen und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, ausgenutzt werden.

Für die kleinteiligen Geschosswohnungsbauten und Reihenhäuser entlang des Parks in den Baugebieten WA 2, 5 und 6 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze in allgemeinen Wohngebieten gem. § 17 BauNVO. Entlang der Ditzinger Straße soll eine stärker verdichtete Bebauung entstehen, welche eine geschlossene städtebauliche Kante gegenüber der Ditzinger Straße und zur freien Landschaft hin ausbildet. Aus diesem Grund wird für das Baugebiet WA 4 eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den grünen Freibereich im Blockinneren gewahrt. Auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Für das Baugebiet am Kreisverkehr (WA 1) wird davon abweichend eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, welche zur Errichtung der vorgesehenen Bebauung ausreichend ist. Für die Baugebiete WA 3 und 7 wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Im Baugebiet WA 3 sollen Reihenhäuser entstehen. Eine Grundflächenzahl von 0,4 wäre aufgrund der vorgesehenen kleinteiligen Parzellierung der Hausgruppen zur Umsetzung der geplanten Bebauung nicht ausreichend. Im Baugebiet WA 7 soll wiederum kleinteiliger Geschosswohnungsbau entstehen, welcher sich jedoch hinsichtlich Kubatur und Baudichte in die Reihenhausbebauung im Baugebiet WA 3 einfügen soll, weswegen auch für dieses Baugebiet eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt wird. Der angrenzende öffentliche Park bietet zusammen mit den privaten Freiräumen ausreichend Erholungsraum, so dass gute Wohnverhältnisse trotz der kleineren privaten Freiflächen gewahrt bleiben.

Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Da nur mit der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen bzw. Garagen auf den Baugrundstücken errichtet werden kann, wurde eine Überschreitung der Grundflächenzahl nicht gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.

<u>Textliche Festsetzung 2.1</u>

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 4, 5 und 7 sollen die gemäß § 37 LBO BW erforderlichen Stellplätze sowie Stellplätze für Fahrräder, Lastenräder und Elektromobilität vollständig in Tiefgaragen untergebracht werden, um die Freiflächen von Stellplätzen freihalten zu können. Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sollen außerdem die Erdgeschosse soweit wie möglich für Wohnungen genutzt werden, so dass Abstellräume ebenfalls unterirdisch in den Tiefgaragen integriert untergebracht werden müssen. Dazu ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl auf 0,9 erforderlich. Da Tiefgaragen als Bestandteil der Hauptanlage nicht

unter die zulässige Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO fallen, wird für diese eine Ausnahme im Bebauungsplan festgesetzt. Die Überschreitung der absoluten Kappungsgrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist hinsichtlich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse städtebaulich vertretbar, da sie auf unterirdische Anlagen beschränkt bleibt. Durch die Mindesterdüberdeckung gemäß Festsetzungen 10.7 und 10.9 ist außerdem sichergestellt, dass trotz der Versiegelung durch die Tiefgaragen eine ausreichende Begrünung der privaten Grundstücksfläche möglich ist und die Bodenfunktionen hinsichtlich Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser zumindest teilweise erhalten werden.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Zur Sicherung der beabsichtigten Höhenentwicklung werden in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse zwingend und als Mindest- und Höchstmaß sowie die maximale Gebäudehöhe über einem definierten Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzung 2.3.2) festgesetzt. Für die Definition des in der BauNVO verwendeten Begriffs des Vollgeschosses wird auf landesrechtliche Regelungen verwiesen (§ 20 Abs. 1 BauNVO). Der Begriff Vollgeschoss ist für das Land Baden-Württemberg in § 2 Abs. 6 LBO BW definiert.

Die maximale Gebäudehöhe ist von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der Dachform abhängig. In den Baugebieten WA 2 bis 4 auf der Westseite des Parks fassen die drei- oder viergeschossigen Geschosswohnungsbauten zusammen mit den Reihenhäusern auf der Nordseite die Höfe nach Süden, Westen und Norden ein. Die Festsetzung der Geschossigkeit erfolgt weitgehend zwingend, um die städtebauliche Figur des städtebaulichen Konzeptes zu sichern. Lediglich im Bereich der Reihenhäuser sowie zur Ditzinger Straße hin wird die Geschossigkeit nicht zwingend, sondern als Mindest- und Maximalgeschossigkeit festgesetzt. Damit sollen die Wohnhöfe auf der Nordseite gefasst werden, aber eine gewisse Flexibilität für die Grundstückseigentümer bei der Geschossigkeit gewahrt bleiben. Reihenhäuser können so z.B. sowohl mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss als auch mit drei Vollgeschossen errichtet werden. Auch an der Ditzinger Straße ist eine gewisse Flexibilität städtebaulich vertretbar. Die städtebauliche Figur wird hier durch die Festsetzung der Mindestgeschossigkeit gesichert. Gleichzeitig soll zur Ditzinger Straße auch eine höhere Geschossigkeit gegenüber der dahinterliegenden Bebauung ermöglicht werden.

Die viergeschossigen Punktbauten, die sich leicht in den Park schieben, betonen die zum Park geöffneten Wohnhöfe und sollen daher etwas höher sein. Im Baugebiet WA 1 am Kreisverkehr soll durch eine mindestens vier- und maximal fünfgeschossige Bebauung der städtebauliche Auftakt zum Quartier betont werden. Die Bebauung setzt damit insgesamt die drei- bis viergeschossige Wohnbebauung des Bruhweg I südlich des Plangebiets an der Ditzinger Straße fort.

Auf der Ostseite des Parks (WA 3 und 5) wird die Bebauung mit zwingend viergeschossigen Punktbauten, einer zwingend dreigeschossigen Bebauung an der Dieselstraße und zwei- bis dreigeschossigen Reihenhäusern gespiegelt.

Die maximale Gebäudehöhe wird bei maximal dreigeschossiger Bebauung mit 12 m und bei maximal viergeschossiger Bebauung mit 15 m festgesetzt. Dies ermöglicht die zusätzliche Errichtung eines Staffelgeschosses als Nicht-Vollgeschoss.

Die maximale Gebäudehöhe von 11 m berücksichtigt die Dachneigung bei den mit Pultdächern festgesetzten Reihenhäusern. Zusätzliche Staffelgeschosse als Nicht-Vollgeschoss werden hingegen ausgeschlossen, damit sich die Reihenhäuser dem angrenzenden

Geschosswohnungsbauten, insbesondere zum Park hin, unterordnen. Durch die wechselnd zwei- bis viergeschossige Bebauung soll am Park ein lebhaftes Höhenspiel entstehen.

Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die obere substantielle Kante einer baulichen Anlage (z.B. Oberkante Attika, Oberkante First) und nicht auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen untergeordneter Dimension[27].

Textliche Festsetzung 2.3.3

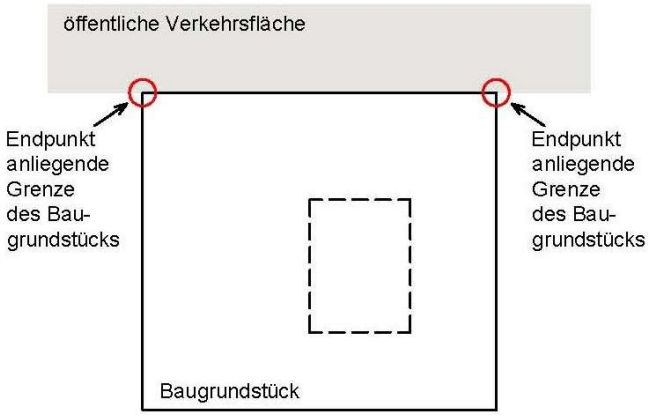
Um größere haustechnische Anlagen und die Nutzung der Dächer zur Gewinnung von Sonnenenergie mittels aufgeständerter Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Flachdächern und flach geneigten Pultdächern zu ermöglichen, wurde die Festsetzung 2.3.3 in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die mögliche Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 1,5 m in den allgemeinen Wohngebieten und urbanen Gebieten sowie 3,0 m in den Gewerbegebieten können z.B. Luft-Wärme-Pumpen und Klimaanlagen auf dem Dach installiert werden. Die zusätzliche Höhe von 1,5 m erlaubt auch die Installation von Standardpaneelen für Photovoltaikanlagen und ist unproblematisch, da diese in dem festgesetzten Umfang von maximal 25 % der Dachfläche keine wesentlichen Auswirkungen auf die Wahrnehmung der Gebäudehöhe und -kubatur haben und die benachbarte Bebauung nicht beeinträchtigen. Die Begrenzung der Fläche technischer Aufbauten gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Da in den Gewerbegebieten nutzungsbedingt umfangreichere technische Aufbauten erforderlich sind, wird in diesen eine höhere Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe zugelassen. Bei Einhaltung des Abstandes zur Traufe um die Höhe der technischen Aufbauten, ist auch eine höhere Überschreitung der Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m noch verträglich.

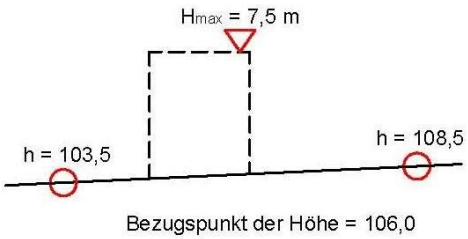
Bezugshöhen

Textliche Festsetzung 2.3.2

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf das arithmetische Mittel aus den Höhen der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße, d.h. der öffentlichen Verkehrsfläche, bzw. bei Baugrundstücken, die an öffentliche Grünflächen grenzen, der angrenzenden Parkanlage, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks. Die Bezugshöhen sind durch lineare Interpolation der Ausbauhöhen zu ermitteln.

Die Ermittlung des Bezugspunktes ist in den nachfolgenden Abbildungen beispielhaft dargestellt:





[27] Volker Schwier, Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, 2002, S. 1351

Abb. 5: Bezugspunkte der Bezugshöhen für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen

9.1.3 Bauweise

Das städtebauliche Konzept sieht für die Bebauung westlich des Parks vier Wohnhöfe vor, welche zur Ditzinger Straße und Dieselstraße hin durch eine geschlossene Bebauung abgeschirmt werden und sich zum öffentlichen Park hin öffnen. Nach Norden und Süden werden diese Höfe jeweils durch kurze Geschosswohnungszeilen bzw. Reihenhäuser gefasst. Um diese städtebauliche Struktur zu sichern, wird für die Bebauung entlang der Ditzinger Straße und zum Kreisverkehr (WA 1 und 4) hin eine abweichende Bauweise festgesetzt und zugleich die Mindestgebäudelänge im Baugebiet WA 1 auf 70 m und im Baugebiet WA 4 auf 50 m festgesetzt (textliche Festsetzung 3.1.2). Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude wie in der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Um jedoch wie in der geschlossenen Bauweise die dahinter liegenden Innenbereiche der Höfe vor dem Verkehrslärm auf der Ditzinger Straße abschirmen und ruhige Außenwohnbereiche sicherstellen, wird eine Mindestgebäudelänge festgesetzt, welche die maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m bei der offenen Bauweise übersteigt.

Für die geplanten Reihenhäuser in den Baugebieten WA 3 und 6 werden Hausgruppen festgesetzt. In einer Hausgruppe werden mindestens drei funktional selbstständige Häuser auf benachbarten Grundstücken unter gegenseitigem Verzicht auf die Einhaltung der seitlichen Abstandsflächen an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen zu einer Einheit zusammengefügt.

Im Übrigen werden zur Sicherung der gewünschten aufgelockerten Hofstruktur der Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt (WA 2 und 7). So wird mindestens eine Öffnung der Gebäudezeile zum Innenhof gesichert. Die offene Bauweise ermöglicht außerdem eine flexible Bebauung als Reihenhäuser oder kleinteiliger Geschosswohnungsbau.

Auf der Ostseite des Parks wird analog dazu eine offene Struktur aus kurzen Geschosswohnungszeilen und Reihenhäusern angestrebt, weswegen für diese ebenfalls Hausgruppen (WA 3) bzw. eine offene Bauweise (WA 5) festgesetzt wird.

9.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weitgehend durch Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO bestimmt, welche sich am städtebaulichen Entwurf orientieren, aber den Grundstückseigentümern im Detail eine weitergehende Gestaltungsfreiheit bei der Anordnung der Gebäude belassen oder z.B. Rücksprünge in der Fassade ermöglichen. Durch die relativ enggefassten Baufelder mit einer Bebauungstiefe von 11,0 bis 14,0 m wird zugleich die grundlegende städtebauliche Ordnung des städtebaulichen Entwurfs gesichert. Durch die Anordnung der Baufelder auf der West-, Süd- und Nordseite der Wohnhöfe werden diese klar begrenzt, wobei die Länge der Baufelder eine flexible Anordnung der Gebäude ermöglicht.

Nur im Baugebiet WA 1 zur Ditzinger Straße und Dieselstraße, im Baugebiet WA 4 an der nördlichen Stirnseite der Baufelder sowie im Baugebiet WA 2 zum Park hin werden Baulinien festgesetzt. Die Baulinien im Baugebiet WA 1 sollen sicherstellen, dass die Herausbildung des städtebaulichen Hochpunkts als Auftakt zum neuen Quartier und der abschirmenden Bebauung entlang der Ditzinger Straße erreicht wird. Die Baulinien im WA 4 sollen sicherstellen, dass bei einer Mindestgebäudelänge von 50 m die abschirmende Bebauung für den Innenhof entsteht. Durch die Länge der Baufelder von 67 bis 69 m könnten Gebäude ohne die festgesetzte Baulinie ansonsten ausschließlich im südlicheren Teil des jeweiligen Baufeldes errichtet werden,

wodurch keine vollständige Abschirmung des Innenhofes erreicht werden würde. Im Baugebiet WA 2 sichern die Baulinien die Ausbildung der Gebäudeköpfe zum Park hin.

Von den enggefassten Baufeldern wird nur in den Baugebieten WA 1 und 2 am Kreisverkehr abgewichen. Um auf die besondere städtebauliche Situation am Kreisverkehr reagieren zu können, bedarf es einer größeren Flexibilität bei der Bebauungstiefe. Die Herausbildung des städtebaulichen Hochpunkts als Auftakt zum neuen Quartier und der abschirmenden Bebauung entlang der Ditzinger Straße wird durch die Festsetzung der höheren Geschossigkeit und der Mindestgebäudelänge im Baugebiet WA 1 sowie der Baulinien sichergestellt.

Textliche Festsetzung 3.2.2

Sofern Balkone, Terrassen oder Terrassenüberdachungen vor den Fassaden realisiert werden sollen, müssten diese grundsätzlich innerhalb der Baufelder liegen und würden somit die mögliche Breite der Gebäude wesentlich einschränken bzw. wären in den bewusst schmal bemessenen Baufeldern kaum zu realisieren. Daher soll ausnahmsweise eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen für Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen um 2,5 bzw. 3,5 m zugelassen werden. Die Ausnahme wird auf ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge begrenzt, da bei einem größeren Umfang der Eindruck von insgesamt breiteren Gebäuden besteht. Der Gesamteindruck der Baukörper und der Nutzungsumfang werden bei dem festgesetzten Umfang hingegen nicht wesentlich verändert.

Darüber hinaus sollen auch untergeordnete Bauteile und Vorbauten gem. § 5 Abs. 6 LBO, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Erker oder Tür- und Fenstervorbauten die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschreiten dürfen, um eine flexiblere Fassadengestaltung zu ermöglichen. Bei diesen Regelungen handelt es sich um Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB.

9.2 Urbane Gebiete (MU)

Die Flächen entlang der Siemensstraße im Süden des Plangebiets werden gem. § 6a BauNVO als Urbane Gebiete festgesetzt. In diesem Bereich soll eine stärkere Nutzungsmischung erreicht werden. Die Urbanen Gebiete werden in die Baugebiete MU 1.1 und 1.2 entlang der Siemensstraße und MU 1 bis 3 im rückwärtigen Bereich gegliedert.

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

In den Urbanen Gebieten sollen unterschiedliche Nutzungen wie Wohnen, Kindergarten und Gewerbe entstehen, um ein lebendiges, urbanes Quartier zu schaffen. Mit der Festsetzung der Urbanen Gebiete wird dem städtebaulichen Leitbild der „nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege“ Rechnung getragen.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten (z.B. Spielhalle, Sex-/Erotikcenter) soll verhindert werden, dass die Urbanen Gebiete selbst sowie angrenzende Wohngebiete durch Vergnügungsstätten abgewertet und es zu einem „Trading-Down“-Effekt kommt. Der Ausschluss dient auch dem Schutz der nächtlichen Wohnruhe in den angrenzenden Wohngebieten. Durch Vergnügungsstätten würde nachts u.a. ein zusätzlicher Zu- und Abgangsverkehr verursacht. Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihres Flächenbedarfs und des Zuschnitts ihrer baulichen Anlagen der Entwicklung der angestrebten kompakten Bebauung zuwiderlaufen würden. Außerdem würde durch Tankstellen ein erhöhter Zu- und Abgangsverkehr erzeugt, welcher die Wohnnutzungen beeinträchtigen würde.

Im Erdgeschoss entlang der Siemensstraße und im Baugebiet MU 3 werden Wohnnutzungen ausgeschlossen. Zweck der Festsetzung ist es, Nicht-Wohnnutzungen im Erdgeschoss angrenzend an die Quartiersstraßen und den Platz zu fördern und damit eine Bespielung und Belebung des öffentlichen Raums zu erreichen. Eine nach innen orientierende Wohnnutzung würde die Quartiersstraßen nicht ausreichend bespielen. Läden oder gastronomische, gewerbliche, soziale bzw. kulturelle Nutzungen entfalten Außenwirkung und werten die Quartiersstraßen bzw. den Platz auf. Darüber hinaus sichert die Festsetzung die gewünschte städtebauliche Nutzungsmischung im Sinne der Charta von Leipzig im Quartier. Der Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss ist auch in Hinblick auf die stärkere Lärmbelastung durch die angrenzenden Quartiersstraßen sinnvoll.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird auf die Teilgebiete MU 1.1 und 1.2 entlang der Siemensstraße beschränkt. Durch die Abgrenzung des Teilgebietes soll der Einzelhandel auf kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, z.B. Nachbarschaftsläden, beschränkt und auf die Erdgeschosszone entlang der Siemensstraße konzentriert werden. Größere Einzelhandelsbetriebe, die nicht nur der Versorgung des Gebiets und der näheren Umgebung dienen, sondern auch in größerem Umfang gebietsfremden Verkehr erzeugen, sollen ausgeschlossen werden, um die Wohnruhe in den angrenzenden Wohngebieten sicherzustellen und negative Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand in der Umgebung auszuschließen. Auch der rückwärtige Teil des urbanen Gebietes MU 1 soll von zusätzlichem Verkehr freigehalten werden. Gleichzeitig soll jedoch die wohnortnahe Versorgung des Gebiets mit Gütern des täglichen Bedarfs ermöglicht werden, so dass kein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgen soll. Mit der Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe auf die Teilgebiete MU 1.1 und 1.2 wird durch die geringe Größe der beiden Gebiete auch eine Einzelhandelsagglomeration mit negativen Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand der Umgebung ausgeschlossen.

Mit den für die Urbanen Gebiete festgesetzten zulässigen Nutzungen ist die erforderliche kleinteilige Mischung aus Wohnen, Gewerbe und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen gewährleistet, der Gebietscharakter eines Urbanen Gebiets bleibt gewahrt.

9.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für die Urbanen Gebiete in der Planzeichnung durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bestimmt. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist textlich festgesetzt. Auf die Festsetzung von einer Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, um eine flexiblere Bebauung, insbesondere für gewerbliche Nutzungen, zu ermöglichen. Die angestrebte Höhenentwicklung wird ausreichend durch die Festsetzung der minimalen und maximalen Gebäudehöhe gesichert.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wurde im Sinne einer Vermeidung von Bodenversiegelungen in allen Baugebieten in dem für die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Bebauung erforderlichen Umfang festgesetzt. Für die Baugebiete MU 1 und 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze von Urbanen Gebieten gem. § 17 BauNVO. Durch die maximal zulässige Grundflächenzahl soll eine flexible und umfangreiche Nutzung der Grundstücke möglich sein. Im Baugebiet MU 3 wird mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 der Orientierungswert gem. § 17 BauNVO unterschritten, da in diesem Baugebiet eine dichtere Bebauung aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich ist.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Sicherung der beabsichtigten Höhenentwicklung werden in der Planzeichnung die minimale und die maximale Gebäudehöhe über einem definierten Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzung 2.3.2) festgesetzt. Die minimalen und maximalen Gebäudehöhen sind zeichnerisch in den jeweiligen Baufeldern festgesetzt. In den Baugebieten MU 1 und 3 wird die minimale Gebäudehöhe mit 12 m und die maximal Gebäudehöhe mit 15 m festgesetzt. Dies entspricht bei Wohngebäuden einer etwa vier- bis fünfgeschossigen Bebauung, womit sich die Bebauung in die Umgebung und die geplante Bebauung in den Wohngebieten einfügt. Durch die minimale Gebäudehöhe soll eine ausreichende städtebauliche Kante entlang der öffentlichen Straßen und des Parks sichergestellt werden. Für das rückwärtige Baugebiet MU 2 wird größtenteils eine minimale Gebäudehöhe von 8 m und eine maximale Gebäudehöhe von 11 m festgesetzt. Zurückgesetzt soll hier eine niedrigere Bebauung erfolgen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass trotz der zulässigen Bebauungsdichte eine ausreichende Belichtung im rückwärtigen Bereich der Bebauung ermöglicht wird. Davon ausgenommen ist ein Baufeld angrenzend an den Park. Hier soll die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Kopfbebauung zum Park hin entstehen können, weswegen für das Baugebiet eine minimale Gebäudehöhe von 12 m und eine maximale Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt wird.

Textliche Festsetzung 2.3.3

Analog zu den allgemeinen Wohngebieten wird auch in den Urbanen Gebieten die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen und den Umfang der technischen Aufbauten flächenmäßig begrenzt (siehe Kap. 9.1.2).

Bezugshöhen

Der untere Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird für die Urbanen Gebiete analog zu den allgemeinen Wohngebieten durch die textliche Festsetzung 2.3.2 festgesetzt (siehe Kap. 9.1.2).

9.2.3 Bauweise

Für die Baugebiete MU 1 und 3 wird eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt, um die angrenzenden öffentliche Räume zu den Quartiersstraßen und zum Park klar zu fassen und entlang wichtiger Verbindungen über eine zusammenhängende Bebauung ein urbanes Gefühl zu vermitteln. Die geschlossene Bauweise schützt gleichzeitig die Frei- und Gartenbereiche und die rückwärtigen Baugebiete vor dem Verkehrslärm. Bei der geschlossenen Bauweise werden Gebäudezeilen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Für die rückwärtigen Baugebiete des MU 2 wird hingegen eine offene Bauweise festgesetzt, da hier entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine aufgelockerte Bebauung entstehen soll. Die Bauweise entspricht damit der Bauweise der auf der gegenüberliegenden Seite des Parks liegenden Wohngebieten.

Für das Baugebiet MU 1.2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt und zugleich die Mindestgebäudelänge auf 60 m festgesetzt (textliche Festsetzung 3.1.2). Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude wie in der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Um jedoch wie in der geschlossenen Bauweise den Straßenraum durch einen durchgehenden Baukörper ausreichend zu fassen, wird eine Mindestgebäudelänge festgesetzt, welche die maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m bei der offenen Bauweise übersteigt.

9.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen orientiert sich am Städtebaulichen Entwurf. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden größtenteils durch Baugrenzen bestimmt, die zusammen mit der Ausweisung großzügiger Baufelder eine flexible Bebauung der Baugebiete MU 1 und 2 ermöglichen sollen. Baulinien werden nur entlang der Siemensstraße und zum Park festgesetzt, um die städtebaulich bedeutsamen Raumkanten zu sichern.

9.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)

Der östliche Teil des Plangebiets soll entsprechend dem städtebaulichen Entwurf für gewerbliche Nutzungen entwickelt werden, um weitere Ansiedlungen bzw. die Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe angrenzend an das vorhandene Gewerbegebiet südlich und östlich des Plangebiets zu ermöglichen. Aus dem Trennungsgrundsatz in § 50 des BImSchG folgt die Notwendigkeit ausreichend Abstand zwischen Wohngebieten und gewerblichen Bauflächen einzuhalten. Durch die umliegenden bestehenden Gewerbebetriebe gehen keine schädlichen Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Orte innerhalb des Plangebiets aus. Gemäß der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung[28] werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte für Gewerbelärm der DIN 18005-1 an allen Immissionsorten eingehalten. Damit die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen in den neu entstehenden allgemeinen Wohngebieten nicht durch die zusätzlichen Gewerbenutzungen im Plangebiet beeinträchtigt und damit die Immissionsrichtwerte überschritten werden, wird das Gewerbegebiet als eingeschränkte Gewerbegebiete GEe 1 und 2 festgesetzt. Es sollen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nur Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe 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 15.04.87[29] 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 von Wohnnutzungen gewahrt.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird in die beiden Teilgebiete GEe 1 und GEe 2 gegliedert. Die Gliederung dient ausschließlich der besseren Differenzierung der beiden Teilgebiete in der Begründung und hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

9.3.1 Art der baulichen Nutzung

Lagerplätze und Lagerhäuser werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, da sie oft einen großen Flächenbedarf aufweisen und grundsätzlich mit Lärmemissionen bei der An- und Abfahrt des Lagergutes sowie oft mit weiteren Beeinträchtigungen z.B. durch Staub oder Beleuchtung verbunden sind. Tankstellen werden ebenfalls gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, da sie aufgrund ihres Flächenbedarfs und des Zuschnitts ihrer baulichen Anlagen der Entwicklung einer kompakten Bebauung zuwiderlaufen würden. Darüber hinaus würde durch Tankstellen ein erhöhter Zu- und Abgangsverkehr erzeugt, welcher die angrenzenden

[28] Schalltechnische Untersuchung – Bebauungsplan „Bruhweg II“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, 8. August 2025

[29] BVerwG, 4B 71.87, Beschluss vom 15.04.87

Wohnnutzungen beeinträchtigen würde. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sex-/Erotikcenter etc.) soll verhindern, dass die anschließenden Urbanen Gebiete sowie Wohngebiete abgewertet werden und es zu einem „Trading-Down"-Effekt kommt. Der Ausschluss dient auch dem Schutz der nächtlichen Wohnruhe in den Wohngebieten. Durch Vergnügungsstätten würde nachts u.a. ein zusätzlicher Zu- und Abgangsverkehr erzeugt.

Anlagen für sportliche Zwecke stehen der angestrebten kompakten Bebauung regelmäßig entgegen und erzeugen in offenen Anlagen wie Fußball- oder Tennisplätzen erhöhte Lärmemissionen. Da das eingeschränkte Gewerbegebiet vornehmlich gewerblichen Nutzungen vorbehalten sein soll, werden darüber hinaus gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans Diese sollen wohnortnah in den urbanen Gebieten bzw. allgemeinen Wohngebieten angesiedelt werden, um dem städtebaulichen Leitbild der „nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege" Rechnung zu tragen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind aus Immissionsschutzgründen unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO weitgehend ausgeschlossen, da diese wohnortnah in den angrenzenden Wohngebieten und urbanen Gebieten untergebracht werden sollen. Davon ausgenommen sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten. Diese sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einer räumlichen und fachlichen Verbindung zu einer Betriebsstätte im Plangebiet stehen und dieser Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleiben. Als untergeordnet gelten Verkaufsstätten, die maximal 10 % der Betriebsfläche bis zu 150 m² je Betrieb einnehmen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten steht nicht im Widerspruch zu den sonstigen Zielen des Bebauungsplanes. Ausschlaggebend ist, dass von diesen Nutzungen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine Beeinträchtigung der Ziele erfolgt. Mit der festgesetzten generellen Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist gleichzeitig eine Öffnung hinsichtlich des „Werksverkaufs" im Interesse der sich im Plangebiet neu ansiedelnden Betriebe erforderlich. Ein solcher „Werksverkauf" ist oft von großer Bedeutung gerade für kleinere Betriebe und damit auch für die mittelständische Struktur des Gewerbes. Folglich wäre es nicht angemessen, auch die Zulässigkeit des „Werkverkaufs" im Plangebiet aufzuheben.

Mit den zulässigen Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des eingeschränkten Gewerbegebiets bewahrt.

9.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für die eingeschränkten Gewerbegebiete in der Planzeichnung durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bestimmt. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist textlich festgesetzt. Auf die Festsetzung von einer Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, um eine flexiblere Bebauung zu ermöglichen. Die angestrebte Höhenentwicklung wird ausreichend durch die Festsetzung der minimalen und maximalen Gebäudehöhe gesichert.

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Durch die maximal zulässige Grundflächenzahl soll eine flexible und umfangreiche Nutzung der Grundstücke für gewerbliche Zwecke möglich sein.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Sicherung der beabsichtigten Höhenentwicklung werden in der Planzeichnung die minimale und die maximale Gebäudehöhe über einem definierten Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzung 2.3.2) festgesetzt. Die minimale und maximale Gebäudehöhe sind zeichnerisch in den jeweiligen Baufeldern festgesetzt. Die minimale Gebäudehöhe beträgt in den eingeschränkten Gewerbegebieten 11 m und die maximal Gebäudehöhe 16 m. Damit soll den im Vergleich zu Wohngebäuden größeren Geschosshöhen gerecht werden, so dass eine etwa drei- bis fünfgeschossige Bebauung ermöglicht wird, welche sich durch ihren urbanen Charakter in die geplante Wohnbebauung einfügt. Es sollen keine großflächigen ein- bis zweigeschossigen Gewerbebauten wie z.B. Logistikbetriebe entstehen.

Textliche Festsetzung 2.3.3

Analog zu den allgemeinen Wohngebieten und den Urbanen Gebieten wird die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen und der Umfang der technischen Aufbauten flächenmäßig begrenzt (siehe Kap. 9.1.2). Da bei Gewerbebauten allerdings regelmäßig größere Dachaufbauten als bei Wohnbauten erforderlich sind, wird für die eingeschränkten Gewerbegebiete die Überschreitungsmöglichkeit auf 3,0 m erhöht. Dies gilt nicht für Solarenergieanlagen.

Bezugshöhen

Der untere Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird für die eingeschränkten Gewerbegebiete analog zu den allgemeinen Wohngebieten und Urbanen Gebieten durch die textliche Festsetzung 2.3.2 festgesetzt (siehe Kap. 9.1.2).

9.3.3 Bauweise

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe wird eine abweichende Bauweise und zugleich eine Mindestgebäudelänge von 30 m festgesetzt (textliche Festsetzung 3.1.2). Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude wie in der offenen Bauweise gen. § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gleichzeitig wird eine Mindestgebäudelänge festgesetzt, die verhindern soll, dass eine für die offene Bauweise typische kleinteilige Bebauung aus Einzelhäusern entsteht. Es soll entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine kompakte Bebauung erreicht werden, welche die öffentlichen Räume klar fasst und die Wohngebiete im Westen von den östlich angrenzenden Gewerbegebieten abschirmt und damit vor dem Gewerbelärm schützt.

9.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich zeichnerisch durch Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO bestimmt. Zusammen mit der großzügigen Ausweisung der Baufelder soll so den Grundstückseigentümern eine weitgehende Gestaltungsfreiheit bei der Anordnung der Gebäude und eine marktgerechte Bebauung der Grundstücke belassen werden. Die angestrebte städtebauliche Struktur wird in den eingeschränkten Gewerbegebieten ausreichend durch die festgesetzte Mindestgebäudelänge gesichert.

Textliche Festsetzung 3.2.3

Angrenzend an die Flächen für den Starkregenabfluss entlang der Dengelwiesenstraße müssen unterirdische Geschosse wie Tiefgaragen und Keller einen Abstand von 2,0 m zu Baugrenzen einhalten. Die Flächen dienen im Starkregenfall der Ableitung der Niederschlagswassers von

den Flächen südlich der Siemensstraße in Richtung Aischbach[30]. Um Schäden durch Niederschlagswasser an unterirdischen Anlagen zu vermeiden, wird ein Sicherheitsabstand für die unterirdischen Anlagen zur Fläche festgesetzt.

9.4 Werbeanlagen

Textliche Festsetzung 1.4

Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzung werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen, um die städtebauliche Ordnung, auch in den eingeschränkten Gewerbegebieten, nicht durch großflächige Produktwerbung zu beeinträchtigen. Mit der Ausweisung eingeschränkter Gewerbegebiete soll ein urbanes Quartier für nicht-störendes Gewerbe und Dienstleistungen in innerstädtischer Lage entstehen. Für Gewerbegebiete in randstädtischer Lage typische großflächige Produktwerbung würde diese beabsichtigte städtebauliche Qualität erheblich beeinträchtigen. Gleichzeitig widerspricht die Zulässigkeit großflächiger Werbeanlagen der städtebaulichen Zielstellung auch dahingehend, dass da damit dringend benötigte Wohn- und Gewerbeflächen in Anspruch genommen werden könnten. Werbeanlagen sollen deswegen nur als betriebszugehörige Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die sich als Nebenanlagen der Hauptnutzung unterordnen, zulässig sein. Für solche Werbeanlagen sind in die im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung und Größe von Werbeanlagen zu beachten.

9.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Textliche Festsetzung 4.1

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO sind oberirdische Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 4, 5 und 7 unzulässig. In den urbanen Gebieten sind sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen werden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 4, 5 und 7 ebenfalls ausgeschlossen und in den Baugebieten WA 3 und 6 auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Davon ausgenommen sind Tiefgaragen, welche in allen Baugebieten mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen grundsätzlich zulässig sind. Die Pflanzflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sollen hingegen von Unterbauungen freigehalten werden, um eine ausreichende Begrünung der Innenhöfe durch Baumpflanzungen zu gewährleisten (siehe textliche Festsetzung 10.9).

Die Stellflächen der Baugebiete WA 1, 2 und 4 westlich des Parks sowie WA 5 östlich des Parks sollen gemäß dem städtebaulichen Konzept in Tiefgaragen untergebracht werden. Es soll eine ausreichende Durchgrünung der Baugebiete durch größere zusammenhängende Grün- und Freiflächen gewährleistet werden, die durch größere ebenerdige Stellplatzflächen, welcher zur Unterbringung des Stellplatzbedarfs notwendig wären, beeinträchtigt werden würden. Auch oberirdische Garagenanlagen würden sich nicht in die Bebauungsstruktur der Wohngebiete einfügen und sollen deswegen ebenfalls ausgeschlossen werden.

In den übrigen Baugebieten werden oberirdische Stellplätze und Garagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, um die Vorgartenbereiche von Stellplätzen freizuhalten. Diese

[30] Vgl. Detailuntersuchung zur Auswirkung der Plan-Bebauung im Baugebiet Bruhweg II in Gerlingen auf die starkregenbedingte Überflutungssituation, geomer GmbH, 11.03.2026

Flächen sollen vornehmlich grün gestaltet und von größeren baulichen Anlagen freigehalten werden, damit die Begrenzung des öffentlichen Raums vorwiegend durch einen „begrünten Rahmen“ und nicht durch parkende Fahrzeuge und Garagen geprägt ist. Aufgrund der großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen können Stellplätze und Garagen problemlos in den überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind nur die Baugebiete WA 3 und 6, in welchen Hausgruppen errichtet werden müssen. Während ein Stellplatz in einer in das Gebäude integrierten Garage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden kann, kann der zweite erforderliche Stellplatz nur ebenerdig vor dem Gebäude untergebracht werden. Aus diesem Grund werden im WA 3 und 6 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze zugelassen. Dies gilt jedoch nicht für Garagen. Um die Beeinträchtigung der Vorgärten durch größere bauliche Anlagen zu vermeiden, sind Garagen auch im WA 3 und 6 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Textliche Festsetzung 4.2

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO sind Nebenanlagen in den Vorgärten, d.h. in den Gartenbereichen zwischen dem Gebäude und der jeweiligen Erschließungsstraße unzulässig. Dies soll zusammen mit dem Ausschluss von Garagen (siehe textliche Festsetzung 4.1) sicherstellen, dass die Vorgartenbereiche von größeren baulichen Anlagen freigehalten werden. Neben den zulässigen offenen Stellplätzen sollen die Vorgärten weitgehend gärtnerisch gestaltet werden und ausreichend Platz für Baumpflanzungen bereitgehalten werden. Vom Ausschluss ausgenommen sind lediglich Müllstandplätze, da diese nutzungsbedingt im Vorgartenbereich angeordnet werden müssen.

9.6 Immissionsschutz

Schutz vor Verkehrslärm

Die Immissionsbelastung im Plangebiet wird im Wesentlichen von den Emissionen des Straßenverkehrs der Ditzinger- und Dieselstraße, aber in geringfügigem Umfang auch von den übrigen umgebenden Straßen, bestimmt. Darüber hinaus ist das Plangebiet von einer deutlichen Hintergrundbelastung durch die Bundesautobahn A 81 betroffen, welche sich ca. 800 m nordwestlich des Plangebiets befindet.

Zur Einschätzung und fachlichen Beurteilung der Belange des Schallschutzes ist bei städtebaulichen Planungen wie z.B. bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anzuwenden. Im Beiblatt 1 der DIN 18005, Teil 1 sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte enthalten.

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung vom 08.08.2025[31] werden durch den Verkehrslärm die Orientierungswerte für Schallimmissionen der DIN 18005 von 55/45 dB(A) in den allgemeinen Wohngebieten sowohl im Tagzeitraum als auch im Nachtzeitraum flächenhaft überschritten. Die stärkste Schallbelastung liegt dabei am Knotenpunkt Ditzinger Straße/Dieselstraße vor. Hier werden die Orientierungswerte um bis zu 12 dB(A) im Tageszeitraum und 14 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten. In den urbanen Gebieten werden im Nachtzeitraum die Orientierungswerte von 50 dB(A) ebenfalls leicht überschritten. Und auch im eingeschränkten

[31] Vgl. Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Bruhweg II“, Dr. Dröscher + Partner – Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, 08.08.2025

Gewerbegebiet GEe 1 entlang der Dieselstraße werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) im Nachtzeitraum leicht überschritten[32].

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind in Hinsicht auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Von den Orientierungswerten der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1/11 kann abgewichen werden, wenn Gebiete vorbelastet sind durch eine vorhandene Infrastruktur wie z.B. Erschließungsstraßen oder andere plausible Gründe im Rahmen der Abwägung überwiegen (siehe dazu Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1). Dies trifft auf das Plangebiet zu. Bei der Abwägung soll beachtet werden, dass es keinen sachlichen Grund gibt, hinsichtlich zumutbarer Vorbelastungen zwischen bestehender und neuer Wohnbebauung zu unterscheiden. Neue Wohnbebauungen sollen aber auch keinen stärkeren Belastungen ausgesetzt werden als bereits vorhandene Wohnbebauungen (Fickert / Fieseler, Kommentar zu § 1 BauNVO, Rn 45.1, 48.3).

Vergleichend wurden die höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Die 16. BImSchV legt für allgemeine Wohngebiete Grenzwerte von 59/49 dB(A), für urbane Gebiete von 64/54 dB(A) und für Gewerbegebiete von 69/59 dB(A) fest. Diese Grenzwerte werden in den allgemeinen Wohngebieten ebenfalls flächenhaft überschritten, in den urbanen Gebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten jedoch eingehalten. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten sind somit gemäß der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung Schallschutzmaßnahmen erforderlich[33].

Als mögliche Schallschutzmaßnahme kommt zunächst eine Trennung zwischen Schallquellen und der geplanten schutzbedürftigen Bebauung in Betracht (Trennungsgrundsatz). Zu beachten ist dabei, dass die Bebauung aufgrund der Anbauverbotszone entlang der (zukünftigen) Landesstraße L 1141 bereits um mindestens 20 m von der Dieselstraße und dem Kreisverkehr am Knotenpunkt Ditzinger Straße/Dieselstraße abgerückt ist. Aufgrund der flächenhaften Schallbelastung der Wohngebiete könnten auch durch ein weiteres Abrücken die Orientierungswerte nicht eingehalten werden.

Als aktive Schallschutzmaßnahmen kämen neben einer Geschwindigkeitsreduzierung auf den maßgeblichen Straßen auch Schallschutzwände bzw. -wälle sowie eine abschirmende Bebauung in Frage. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass im Zuge der Verlegung der Landesstraße L 1141 von der Ditzinger Straße auf die Dieselstraße bereits eine Geschwindigkeitsreduzierung von 70 km/h auf 40 km/h vorgesehen ist. Maßgeblich für die flächenhafte Schallbelastung insbesondere im Nachtzeitraum sind außerdem nicht die Ditzinger Straße und Dieselstraße, sondern die Hintergrundbelastung der A 81. Eine weitere Geschwindigkeitsreduzierung auf den umliegenden Straßen hätte keine wesentliche Wirkung auf die Schallbelastung des Plangebiets. Aus den gleichen Gründen hätten auch eine abschirmende Bebauung entlang der Ditzinger Straße und Dieselstraße sowie Schallschutzwände am Rand des Plangebiets keine wesentlichen Auswirkungen auf die flächenhafte Schallbelastung des Plangebiets. Mit Schallschutzwänden entlang der Ditzinger Straße und Dieselstraße könnte lediglich in den unteren Geschossen die Einhaltung der Orientierungswerte erzielt werden. Aufgrund der Gebäudehöhen wären die oberen Geschosse weiterhin von der Überschreitung der Orientierungswerte betroffen[34]. Schallschutzwände kommen darüber hinaus auch aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht, da die Baugebiete nicht hinter Lärmschutzwänden verschwinden sollen. Entlang der

[32] Vgl. ebd., Anlage 2.4 und 2.5

[33] Vgl. ebd., S. 30

[34] Vgl. ebd., S. 34

Ditzinger Straße hätten Schallschutzwände auch die fast vollständige Verschattung der Westseite der Gebäude zur Folge, womit die Wohnqualität unverhältnismäßig eingeschränkt werden würde.

Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV kann somit nur durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Da die Orientierungswerte in den allgemeinen Wohngebieten und urbanen Gebieten flächenhaft überschritten werden, erfolgt für diese Baugebiete keine fassadenbezogene, sondern eine flächenbezogene Festsetzung der Schallschutzmaßnahmen. Dazu wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit von der Raumart und dem ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß der in der schalltechnischen Untersuchung das entsprechende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ in Verbindung mit VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“ einzuhalten haben. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind den Anlagen 5.1 und 5.2 der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen, welche als Anlagen 5 und 6 in den Bebauungsplan übernommen werden.

Wird der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall ein geringerer Außenlärmpegel als dem dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechend vorliegt (z.B. unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung und Abschirmung durch Gebäude), so sind nur Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend dem nachgewiesenen Außenlärmpegel erforderlich.

Die Festsetzung von Lüftungseinrichtungen für Schlafräume erfolgt gemäß VDI-Richtlinie 2719.

Neben den Wohnräumen sind auch die Außenwohnbereiche, wie Balkone und Terrassen schutzbedürftig. Es gilt jedoch generell ein geringerer Schutzanspruch. Die maximale Gesamtschallbelastung aus Verkehr und Gewerbe sollte 64 dB(A) im Tageszeitraum nicht überschreiten[35]. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan für die Bereiche, in denen die Gesamtschallbelastung gemäß der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung 64 dB(A) übersteigt[36], festgesetzt, dass Außenwohnbereiche nur mit einer Konstruktion zulässig sind, mit denen der Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschritten wird, z.B. durch verglaste Vorbauten, Loggien, erhöhte Brüstungen, Wintergärten etc. Davon kann abgewichen werden, wenn die betroffene Wohnung noch einen weiteren Außenwohnbereich besitzt, in dem der Beurteilungspegel der Gesamtschallimmissionen geringer als 64 dB(A) ist.

Schutz vor Gewerbelärm

Neben den verkehrlichen Schallimmissionen wurden durch die schalltechnische Untersuchung auch die gewerblichen Schallimmissionen durch die Gewerbebetriebe in der Umgebung untersucht. Dabei wurde beurteilt, ob die Orientierungswerte der DIN 18005-1 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten der schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet eingehalten werden. Die schalltechnische Untersuchung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass sowohl die Orientierungswerte als auch die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten im Plangebiet unterschritten werden. Auch das Spitzenpegelkriterium, nach dem die Immissionsrichtwerte durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschritten werden dürfen,

[35] Vgl. ebd., S. 37

[36] Vgl. ebd., Anlage 4.1

wird eingehalten[37]. Es sind somit keine Schutzmaßnahmen aufgrund des Gewerbelärms erforderlich.

Um zu verhindern, dass durch die neu zulässigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet schalltechnische Beeinträchtigungen auf die schutzbedürftige Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebiets auftreten, erfolgte eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung in den Gewerbegebieten (siehe Kap. 9.3). 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.

9.7 Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden die Maßnahmen des begleitend zum Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplans[38] als grünordnerische Festsetzungen umgesetzt. Diese dienen dazu, negativen Auswirkungen infolge Versiegelung und Überbauung entgegenzuwirken bzw. diese auszugleichen. Mit diesen Festsetzungen wird eine Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Funktionen von Boden, Wasserhaushalt sowie Pflanzen- und Tierwelt erreicht. Darüber hinaus sind Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB erforderlich, welche im Plangebiet nördlich der Dieselstraße und auf externen Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets umgesetzt werden.

CEF-Maßnahmen

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Feldlerche erforderlich. Die erforderliche Maßnahme wird dazu als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Stadt Gerlingen hat gegenüber der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigsburg eine Absichtserklärung abgegeben, in der sie sich bereit erklärt, die Maßnahmen wie folgt durchzuführen:

Zum Ausgleich von entfallenden landwirtschaftlichen Flächen, welche als Brutrevier für die Feldlerche dienen, ist eine mindestens 1.500 m² große Blühbrache zu schaffen. Dazu sind eine oder mehrere Blühstreifen anzulegen. Diese sind mit einer Blühmischung einheimischer Blütenpflanzen einzusäen. Entsprechend den Habitatansprüchen der Feldlerche soll sich eine niedrige und/oder lückige Vegetationsstruktur etablieren. Die Brachestreifen müssen hierzu regelmäßig, in etwa fünfjährigem Rhythmus, umgebrochen und neu eingesät werden. Der genaue Pflegebedarf wird durch eine ökologische Baubegleitung festgelegt[39]. Die Maßnahme soll auf einer Gesamtfläche von 2.439 m² auf den Flurstücken 3213, 3215 und 3217 in der Gemarkung Gerlingen umgesetzt werden. Die Maßnahme ist vor Beginn der Baumaßnahmen abzuschließen und die durchgehende ökologische Funktionsfähigkeit zu gewährleisten[40].

[37] Vgl. ebd., S. 31f.

[38] Vgl. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Bruhweg II“ in Gerlingen, Alkewitz Landschaftsarchitekten, 30.07.2026

[39] Vgl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Bebauungsplan Gerlingen Bruhweg II, StadtLandFluss GbR, 19.06.2024, S. 27

[40] Vgl. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Bruhweg II“ in Gerlingen, Alkewitz Landschaftsarchitekten, 30.07.2026, S. 45

Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) weitere Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. So sind Maßnahmen zum Schutz gegen Vogelschlag an Gebäuden zu treffen[41] (siehe textliche Festsetzung 7.3). Anlagenbedingt können im Plangebiet Individuenverluste insbesondere von Vögeln vor allem an durchsichtigen oder spiegelnden Oberflächen, teils auch in Verbindung mit Beleuchtung auftreten (SCHMID et al. 2012). Dabei steigt die Gefahr mit der Größe der Glasflächen. Spiegelnde und durchsichtige Glasfassaden, Glasdurchgänge, Glasscheiben und andere spiegelnde Flächen ab einer Fläche von 5 m² sind aus diesem Grund gegen Vogelschlag nach Stand der Technik durch den Einsatz halbtransparenter Materialien mit verminderter Reflexion oder durch baukonstruktive Maßnahmen zu sichern.

Vögel nehmen Glasscheiben und ähnliche stark spiegelnde Oberflächen als Flugraum bzw. Landeplatz wahr. Solche Hindernisse werden vom Vogelauge nicht als solche erkannt. In der Folge fliegen Tiere ungebremst gegen diese Flächen und können sich Verletzungen zuziehen. Großflächige Glasscheiben oder andere spiegelnde Flächen sind deshalb so zu gestalten, dass diese von den Vögeln rechtzeitig als Hindernis erkannt werden können. Dies kann beispielsweise durch eine nutzungskonforme Reduktion der Durchsichtigkeit durch die Integration flächiger Markierungen oder durch die Verwendung transluzenter bzw. farbiger Materialien sowie die Reduzierung möglicher Spiegelungen durch einen Reflexionsgrad von maximal 15 % sichergestellt werden.

Darüber hinaus sind die Bauzeitenregelung gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten und eine ökologische Baubegleitung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen durchzuführen[42]. Diese Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze und Zufahrten bzw. Zuwege nur mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner 0,5 zulässig sind (textliche Festsetzung 7.1), soll einer Überhitzung der Freiflächen entgegengewirkt sowie die Ableitung von Regenwasser verringert werden. Die Festsetzung trägt dazu bei, den mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren und den Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen zu verringern. Durch die geplante Versiegelung wird eine Neubildung von Grundwasser auf diesen Flächen verringert und die Verdunstung stark eingeschränkt. Durch die oberflächige Ableitung des Niederschlagswassers kommt es außerdem zu Abflussverschärfungen und Hochwasserspitzen. Daher soll das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soweit wie möglich versickert werden. Aufgrund der durch die Klimaveränderung vermehrt auftretenden Starkregenereignisse sind alle Maßnahmen zur Reduzierung des unmittelbaren Regenwasserabflusses hilfreich. Wasserdurchlässige Bodenoberflächen mindern den Regenwasserabfluss und verbessen die bioklimatischen Standortbedingungen. Die damit einhergehende Versickerung dient gleichzeitig der Wasserversorgung angrenzender Grünflächen, Bäume und Sträucher sowie der Anreicherung des Grundwassers. Die vorrangige Versickerung von Niederschlagswasser ist zudem in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz vorgeschrieben. Das

[41] Vgl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Bebauungsplan Gerlingen Bruhweg II, StadtLandFluss GbR, 19.06.2024, S. 26

[42] Vgl. ebd., S. 27

Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken nicht versickern kann, wird in die zentrale Parkanlage sowie in Retentionsflächen nördlich der Dieselstraße geleitet und dort zurückgehalten und versickert. Über einen gedrosselten Überlauf erfolgt die Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in den Aischbach als natürlicher Vorflut.

Der Abflussbeiwert bezeichnet denjenigen Teil des Niederschlagswasser, der direkt zum Abfluss gelangt. Bei einem Abflussbeiwert von 1,0 fließt das gesamte Niederschlagswasser ab. Bei einem Beiwert von 0,5 sind es 50 %. Bei einem maximalen Abflussbeiwert von 0,5 ist eine Vielzahl von gängigen Pflasterungen sowie anderen Arten von Befestigungen möglich, die eine dauerhafte Begeh- und Befahrbarkeit gewährleisten. Es wird den Bauherren ein großer Gestaltungsfreiraum belassen. Die Formulierung der Festsetzung verpflichtet nicht dazu, Stellplätze und Zufahrten bzw. -wege zu befestigen. Die Festsetzung findet nur Anwendung, wenn solche Flächen befestigt werden – dann nur mit wasserdurchlässigen Belägen mit entsprechendem Abflussbeiwert.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Zufahrten und Stellplätze für Lkw in den urbanen Gebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten, da diese mit Belägen mit einem höherem Abflussbeiwert, z.B. Asphalt oder Pflaster mit dichten Fugen befestigt werden müssen, um eine Befahrung mit schwereren Fahrzeugen wie Lkw zu ermöglichen und Straßenschäden durch Scherkräfte bei Lenkbewegungen zu vermeiden.

Notwasserweg

Das Plangebiet liegt an einem der tiefsten Punkte der Stadt Gerlingen, am Ende eines im Starkregenfall breiten Fließweges von Niederschlagswasser, der Gerlingen von Südwesten in nördliche Richtung zum Aischbach durchfließt. Der Hauptfließweg liegt im Bereich der Dengelwiesenstraße und dehnt sich auf die angrenzenden Grundstücke im Plangebiet auf bis zu 60 m aus[43]. Da mit der Bebauung des Plangebiets voraussichtlich Auswirkungen auf die Überflutungssituation auftreten werden, wurden diese Auswirkungen in einem Starkregengutachten untersucht. Das Gutachten ist zu dem Ergebnis gekommen, dass mit Umsetzung der Bebauung eine Verdrängung des Niederschlagswassers nach Osten in das bestehende Gewerbegebiet erfolgen würde. Dies hätte erhebliche Beeinträchtigungen für die dortige Bebauung zur Folge[44].

Um negative Auswirkungen durch Niederschlagswasser im Starkregenfall sowohl auf die angrenzende Bestandsbebauung als auch die neue Bebauung im Plangebiet auszuschließen, ist die Anlage eines Notwasserweges entlang der Dengelwiesenstraße erforderlich. Dazu werden im Bebauungsplan Flächen für die Regelung des Wasserabflusses von Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. b BauGB („Flächen für den Starkregenabfluss (Notwasserweg)“) festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind Maßnahmen zur sicheren Ableitung des Niederschlagswassers umzusetzen. Dies kann z.B. über die Anlage einer 5,0 m breiten und 0,5 m tiefen Mulde mit darunter angeordneten Kanälen (6x DN 500) oder Stauraumkanal erfolgen. An der Dieselstraße soll sich die Mulde auf 10,0 m aufweiten. Entlang der Ecke Siemensstraße/Dengelwiesenstraße ist ein schwellenloser Abfluss in die Mulde sicherzustellen[45]. Die erforderlichen Flächen werden in der parallel zum Bebauungsplanverfahren laufenden Umlegung der Stadt Gerlingen zugeteilt und die Maßnahmen durch die Stadt Gerlingen selbst

[43] Vgl. Detailuntersuchung zur Auswirkung der Plan-Bebauung im Baugebiet Bruhweg II in Gerlingen auf die starkregenbedingte Überflutungssituation, geomer GmbH, 11.03.2026, S. 13

[44] Vgl. ebd., S. 14

[45] Vgl. ebd., S. 19ff.

durchgeführt. Die Durchführung der Maßnahmen wird zusammen mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durch den Gemeinderat beschlossen.

Textliche Festsetzung 7.7

Der Notwasserweg soll durch Rasenansaat begrünt werden, um entlang der Dengelwiesenstraße einen straßenbegleitenden Grünstreifen zu schaffen. Um den Wasserabfluss nicht zu behindern, sind jegliche bauliche und sonstige Anlagen, wie Zufahrten oder Zuwege und Nebenanlagen sowie Gehölzpflanzungen wie Sträucher unzulässig. Gehölzpflanzungen, die den Wasserabfluss nicht einschränken und keine Beeinträchtigungen auf die darunter liegenden Leitungen haben, sind hingegen zulässig.

Hochwasserangepasste Bauweise

Die östlichen Teile der eingeschränkten Gewerbegebiete sind gemäß der Starkregenuntersuchung auch bei Umsetzung des Notwasserweges im Starkregenfall von Überflutungen betroffen[46]. Die Starkregenuntersuchung empfiehlt aus diesem Grund bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen in diesen Flächen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden umzusetzen, welche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden. Für im außergewöhnlichen Starkregenszenario überflutungsgefährdete Flächen sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen in einer an das Hochwasserrisiko angepassten Bauweise zu errichten. Eingänge, Zufahrten und Öffnungen von Untergeschossen und Tiefgaragen sind gegen Wassereintritt zu sichern. Hauseingänge und Erdgeschossfußböden sind in diesen Flächen oberhalb der Wasserspiegellage möglicher Überflutungen zu errichten. Für im extremen Starkregenszenario überflutungsgefährdete Flächen sind außerdem Gebäudetechnik und technische Anlagen außerhalb von Gebäuden hochwassersicher auszuführen oder oberhalb der Wasserspiegellage möglicher Überflutungen zu platzieren. Die Darstellung der überflutungsgefährdeten Flächen im Planfall erfolgt auf Grundlage der Starkregenuntersuchung für das außergewöhnliche Starkregenszenario in Anlage 1 zum Bebauungsplan, für das extreme Starkregenszenario in Anlage 2 zum Bebauungsplan.

Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen

Um sicherzustellen, dass bei einem Starkregenereignis nicht mehr Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude in den eingeschränkten Gewerbegebieten in den angrenzenden Notwasserweg abfließt, als dieser gemäß der durchgeführten Starkregenuntersuchung bewältigen kann, sind auf den jeweiligen Baugrundstücken Retentionsmöglichkeiten mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 40 l/m² Dachfläche zu schaffen. Dies kann z.B. über eine vollflächige Dachbegrünung mit einer Substratschicht von 10 cm erreicht werden.[47] Aber auch die Anlage von Retentionsdächern, Zisternen oder Stauraumkanälen ist zur Rückhaltung des Niederschlagswassers möglich.

Schutz vor Auswaschung von Schadstoffen

Zum Schutz vor der Auswaschung von Schadstoffen aus Dacheindeckungen, welche zu Verunreinigungen des Grundwassers oder von Oberflächengewässern führen könnten, wird gemäß Festsetzung 7.2 die Verwendung von unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer oder anderen derartigen Materialien für die Dacheindeckung oder Attiken ausgeschlossen.

[46] Vgl. ebd., Anhang 23

[47] Vgl. ebd., S. 12

Einfriedungen

Die ausschließliche Zulässigkeit von Hecken und Sträuchern für Einfriedungen gemäß Festsetzung 7.4 dient der Durchgrünung des Plangebietes und begrenzt den abschirmenden Effekt von Einfriedungen. Um den gewünschten offenen Charakter des Plangebietes zu erreichen, sollen private Grundstücke untereinander und gegenüber öffentlichen Flächen nur in geringem Maße abgeschottet werden. Hecken bilden eine grüne Einfassung von weitestgehend versiegelten öffentlichen Verkehrsflächen und tragen zusammen mit Straßenbäumen zu einer „grünen“ Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes bei. Darüber hinaus verbessern Laubgehölzhecken die bioklimatischen Funktionen des Quartiers, gewährleisten die Durchlässigkeit für Kleintiere wie Igel oder Eidechsen und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten wie Vögel und Insekten. Aus diesem Grund sollen andere Einfriedungen wie Mauern, Gabionen (mit Steinen befüllte Drahtkörbe) und Formsteinwände ausgeschlossen werden. Zäune sind nur in Hecken integriert zulässig. Bei in Hecken integrierte Zäune sollte ein Abstand der Zaunfelder zum Boden von 10 cm eingehalten werden, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Begrünung der nichtüberbauten Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Begrünung der nichtüberbauten Grundstücksflächen. Dies wird bereits ausreichend durch die Regelungen des § 9 Abs 1 LBO im Vernehmen mit § 21a NatSchG BW gesichert. Sog. „Schottergärten“, d.h. die vollflächige Bedeckung von nichtbebauten Freiflächen mit Steinen in Form von z.B. Geröll, Kies oder Split, sind damit nach Landesrecht unzulässig. Es wird im Bebauungsplan auf die entsprechenden landesrechtlichen Regelungen verwiesen.

Öffentliche Grünfläche, Parkanlage - 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. Es soll eine stadtökologische Parkfläche mit integriertem Verkehrsbegleitgrün, Regenwasserrückhaltung und gestalterischen Elementen entstehen. Ziel ist die ökologische und klimatische Aufwertung des Plangebiets sowie die Verbesserung der Aufenthalts- und Erholungsqualität. Auf mindestens 70 % soll eine dauerhafte Begrünung mit standortgerechter Vegetation erfolgen. Diese gliedert sich in Rasen-, extensive Wiesen- und Staudenflächen und soll zur Förderung der Artenvielfalt, der Stabilisierung des Bodengefüges und zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen. Die verbleibenden 30 % der Fläche können als Aufenthalts-, Spiel- und Wegeflächen gestaltet werden. Innerhalb der Parkfläche ist außerdem die Anlage von Oberflächenmodellierungen in Form von flachen Absenkungen und Mulden vorgesehen, die der temporären Speicherung, gedrosselten Ableitung und ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser dienen. Überschüssiges Niederschlagswasser, das nicht versickern kann, soll in Richtung des Aischbaches als natürlicher Vorflut abgeleitet werden[48].

Nasswiese, Fläche zur Rückhaltung von Regenwasser (M2)

Nördlich der Dieselstraße soll auf der Ostseite des Parks als Ausgleich für die Eingriffe im Plangebiet und zur Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers eine naturnah gestaltete Rückhaltefläche in Form einer extensiv gepflegten Nasswiese angelegt werden. Die Fläche übernimmt die Funktion einer Vorflut für den angrenzenden Aischbach und dient der

[48] Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Bruhweg II“ in Gerlingen, Alkewitz Landschaftsarchitekten, 30.07.2026, S. 34

temporären Pufferung, Versickerung und schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser. Gleichzeitig wird damit die vorhandene als Intensivgrünland genutzte Fläche ökologisch aufgewertet und ein Feuchtlebensraum für Flora und Fauna geschaffen, die Biodiversität erhöht und das Mikroklima verbessert[49].

Extensives Grünland mit Gehölzpflanzungen (M3)

Zum Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet soll nördlich der Dieselstraße auf der Westseite des Parks eine artenreiche, extensive Wiesenfläche entstehen, in die heimische, standortgerechte Laubgehölze integriert werden. Durch die Ausmagerung des Bodens und die Etablierung einer standortgerechten Mähwiese sollen die Biodiversität gefördert und die landschaftsökologische Qualität erhöht werden. Durch die Einbindung von Gehölzen einer lockeren Verteilung (1 Baum je angefangene 700 m²) soll eine zusätzliche Strukturvielfalt geschaffen werden, die Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleinsäuger bietet. Die extensive Nutzung trägt zur langfristigen Sicherung naturnaher Vegetationsstrukturen bei und verbessert die Klimawirkung sowie die Bodenfunktionen der Fläche.

Pflanzung von Gehölzen

Die Pflanzung von ökologisch wertvollen Laubbäumen auf den privaten Grundstücksflächen sichert eine Mindestqualität der Gärten und Freibereiche sowie der Durchgrünung des Wohngebiets. Dazu sind auf den privaten Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten je angefangener überbaubarer Grundstücksfläche nach GRZ von 250 m² und in den urbanen Gebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten je angefangener überbaubarer Grundstücksfläche nach GRZ von 700 m² ein Baum zu pflanzen (siehe textliche Festsetzung 10.6). Bei Hausgruppen bzw. Reihenhäuser ist davon jeweils ein Laubbaum im jeweiligen Vorgarten zu pflanzen (siehe textliche Festsetzung 10.4), um eine Mindestqualität der gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten zu erreichen und die privaten Stellplatzflächen im Vorgartenbereich zu beschatten. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 werden in den Innenhöfen außerdem Pflanzflächen festgesetzt, die begrünt und mit Bäumen in der Pflanzdichte von einem Baum je 250 m² Pflanzfläche bepflanzt werden sollen (siehe textliche Festsetzung 10.9). Damit soll in Verbindung mit dem Ausschluss von Tiefgaragen unter diesen Flächen (siehe textliche Festsetzung 4.1), eine ausreichende Begrünung der Innenhöfe und die damit verbundene Aufenthaltsqualität für die Bewohner sichergestellt werden. Um eine Durchwegung und Gestaltung mit Aufenthaltsplätzen zu ermöglichen, wird gleichzeitig ein Anteil von 20 % für Wege und Plätze in den festgesetzten Flächen zugelassen. Bei größeren ebenerdigen Stellplatzanlagen ab vier Stellplätzen ist je vier Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen (siehe textliche Festsetzung 10.5).

Zeichnerisch werden außerdem entsprechend dem grünordnerischen Konzept entlang der wichtigen städtebaulichen Raumkanten in den öffentlichen Grün- und Platzflächen sowie entlang der Dinkelstraße als Haupterschließungsstraße des östlichen Quartiersteils Baumpflanzungen festgesetzt. Für diese sind ebenfalls standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, um ein Mindestmaß an standortgerechten, ökologisch wertvollen Gehölzen für die Gestaltung der öffentlichen Freiflächen zu gewährleisten (siehe textliche Festsetzung 10.3).

Die Baumpflanzungen verbessern die Funktionen von Boden, Klima, Wasserhaushalt, Pflanzen- und Tierwelt sowie das Ortsbild. Die Pflanzqualitäten (Hochstamm, Stammumfang mind. 16 – 18 cm) wurden so gewählt, dass die oben beschriebenen positiven Wirkungen auch erreicht werden. Die vorausgesetzte Grundstücksfläche pro Baum ist dabei ausreichend groß

[49] ebd., S. 36

bemessen, um noch umfängliche Freiflächen außerhalb der Kronenbereiche zu belassen. Bäume 1. Ordnung sind Großbäume, die eine Höhe von mehr als 20 m erreichen können, z.B. Berg-Ahorn. Solche großen Bäume sollen nicht angepflanzt werden, da sie aufgrund ihrer starken Verschattung häufig Grund für Nachbarschaftsstreitigkeiten sind und außerdem den Ertrag von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie erheblich einschränken. Die nach den Festsetzungen 10.4 und 10.9 anzupflanzenden Bäume können bei den nach der Festsetzung 10.6 anzupflanzenden Bäumen angerechnet werden, da es ansonsten zu einer Anzahl von Bäumen auf den Grundstücken kommen könnte, die einerseits aus gärtnerischer Sicht überdimensioniert ist und andererseits zu einer vollkommenen Verschattung der Grundstücke führen könnte.

Begrünung von Stellplatzanlagen

Die Festsetzung von Bäumen innerhalb oder am Rand einer Stellplatzanlage hat die Entwicklung eines weitreichenden Kronendaches über der versiegelten Fläche zum Ziel. So werden durch Durchgrünung und Beschattung der Stellplatzanlagen die Aufheizung der Flächen und die Beeinträchtigung des Lokalklimas vermindert.

Für die Bäume zwischen oder am Rand von Stellplätzen ist zum Schutz der Bäume und ihrer Wurzeln bzw. um einen ausreichenden Aufwuchs zu ermöglichen, ein Mindestmaß für eine unversiegelte Bodenfläche im Wurzelbereich, die nicht überfahren werden darf und z.B. mit einer Baumscheibe geschützt ist, erforderlich. Die Bäume dürfen auch am Rand der Stellplatzflächen gepflanzt werden. Dadurch überdeckt zwar ein Teil der Krone nicht die Stellplatzflächen, bei einer Anpflanzung innerhalb der Stellplatzfläche verlängert sich allerdings die Zufahrt der Stellplätze aufgrund der Mindestbreite der Baumscheiben um minimal auf einer Breite von 6 m, d.h. es werden mindestens 12 m² Boden zusätzlich versiegelt, was dem Ziel des Boden- und des Klimaschutzes widerspricht.

Alle Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (siehe textliche Festsetzung 10.1).

Dachbegrünung

Mit der festgesetzten Dachbegrünung (textliche Festsetzung 10.2) können die mit der Durchführung der Planung verbundenen Eingriffe in den Klima-, Boden- und Wasserhaushalt reduziert werden. Sie führt dazu, dass Niederschlagswasser zurückgehalten, verdunstet, bzw. der Abfluss verzögert und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird. Infolge von Neubebauung zusätzlich abgeleitetes Niederschlagswasser trägt zu Abflussverschärfungen und Hochwasserspitzen bei. Daher soll das auf den Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern anfallende Regenwasser möglichst durch Dachbegrünungen zurückgehalten werden. Die Dachbegrünung ist aufgrund der vorgeschriebenen Dachformen mit einer maximalen Dachneigung von 30 Grad bei allen Gebäuden umsetzbar. Durch die Festsetzung einer Substratschicht von mindestens 10 cm soll eine messbare Retention von Niederschlagswasser erreicht werden. Bei einer solchen Substratschicht kann in der Regel ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,5 erreicht werden, bei der mindestens 50 % des Niederschlagswassers zurückgehalten wird. Dadurch wird auch eine ausreichende Bewässerung der Bepflanzung sichergestellt. Negative Beispiele haben gezeigt, dass Dachbegrünungen ansonsten zwar „formal“ angelegt werden, jedoch ohne die entsprechenden Bedingungen für eine langfristige Erhaltung der Dachbepflanzung.

Diese Klimaanpassungsmaßnahme minimiert die einstrahlungsbedingte Aufheizung des Plangebiets, insbesondere an in Folge des Klimawandels häufiger auftretenden Hitzetragen. Begrünte Dächer verbessern außerdem die mikroklimatisch-lufthygienische Situation im direkten Baukörperbereich, binden Staub, filtern Regenwasser und dienen Offenlandtierarten,

besonders Insekten und Vögeln, als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat. Festsetzungen zur Dachbegrünung tragen deshalb in erheblichem Maße zum ökologischen Wert bei.

Zugunsten der genannten positiven Aspekte auf die Umwelt und das Wohnumfeld der Menschen werden mögliche etwaige Nachteile, etwa erhöhte technische Anforderungen und Kosten, zurückgestellt. Zusätzlich zur Dachbegrünung können durch die Grundstückseigentümer auch problemlos Solarenergieanlagen auf den Dächern errichtet bzw. betrieben werden. Damit können sogar positive Effekte für die Dachbegrünung durch partielle Beschattung und Kondensation erzielt werden.

Für die Dachbegrünung sind ausschließlich ungedüngte Dachsubstrate und mechanischer Wurzelschutz zu verwenden (textliche Festsetzung 7.6). Chemischer Wurzelschutz und gedüngte Dachsubstrate werden ausgeschlossen, um die Eintragung von Chemikalien und Düngungsmitteln in das Grundwasser zu vermeiden.

Da nicht alle Dachflächen, wie z.B. Dachterrassen, Glasdächer oder Anlagen der Gebäudetechnik für eine Dachbegrünung geeignet sind, wird die Begründungpflicht auf 50 % begrenzt. Die Begrünungspflicht gilt außerdem nicht für Dächer untergeordneter Gebäudeteile und von Nebenanlagen.

Überdeckung von Tiefgaragen

Um die erforderliche Zahl an Stellplätzen für den geplanten Geschosswohnungsbau realisieren zu können, müssen auf den Baugrundstücken Tiefgaragen gebaut werden, welche auch unter nicht überbauten Flächen liegen. Die Festsetzung 10.7 dient der Verringerung der Auswirkungen der damit einhergehenden Versiegelung. Insbesondere kann hier durch die Festlegung der Mindestdicke der Erdschicht und der damit gegebenen Funktionsfähigkeit der Bodenschicht (Wasseraufnahme, Wasserspeicherung und -verdunstung, ausreichende Tiefe für größere Gehölze) eine wesentliche Verringerung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft erreicht werden. Gleichzeitig wird damit der grüne Charakter der Innenhöfe als Freiraum für die Bewohner gesichert. Über die Vorgaben der Festsetzung 10.7 hinaus ist gemäß Festsetzung 10.9 für die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen eine Mindestdicke von 120 cm erforderlich, um in diesen Flächen die Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen zu ermöglichen.

Fassadenbegrünung

Da in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) größere zusammenhängende fensterlose Außenwandflächen an Gebäuden zu erwarten sind, sollen mindestens 10 % der Außenfassaden bzw. Flächen ab 40 m² vollständig begrünt werden. Die Begrünung von fensterlosen Außenwandflächen von Gebäuden führt zur Verbesserung des Mikroklimas im Umfeld der Gebäude und trägt dazu bei, die Eingriffe in den Klimahaushalt zu kompensieren. Fassaden mit Kletterpflanzen dienen außerdem z.B. Tieren als Lebensraum. Darüber hinaus dient die Festsetzung auch stadtgestalterischen Zwecken, z.B. zur Gliederung von Gebäuden. Die Begrünung wirkt sich positiv auf das Bild der Gewerbegebiete aus.

Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien

Der Bebauungsplan setzt keine verpflichtenden Maßnahmen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien fest. Das Klimaschutz- und Klimawandelsanpassungsgesetz des Landes Baden-Württemberg (KlimaG BW) verpflichtet bei Neubauten bereits für geeignete Dachflächen die Errichtung einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung oder Wärmeerzeugung (§ 23

KlimaG BW). Dies gilt auch bei einer angelegten Dachbegrünung. Eine darüberhinausgehende Verpflichtung im Bebauungsplan soll nicht erfolgen.

Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) und die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie zu den Dachformen und Dachneigungen sind grundsätzlich so erfolgt, dass auf jedem Gebäude die Solarenergie genutzt werden kann. Die Dachflächen der Nachbargebäude verschatten die Solaranlagen nur in geringem Umfang. Einschränkungen für die Dachbegrünung bestehen durch Solaranlagen nicht. Durch die gemeinsame Anlage von Dachbegrünung und Solaranlagen können sogar positive Effekte für die Dachbegrünung durch partielle Beschattung und Kondensation erzielt werden. Der Bebauungsplan ermöglicht damit die Umsetzung der in § 23 KlimaG BW festgeschriebene Pflicht zur Errichtung von Solarenergieanlagen. Aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen, Dachformen und Dachneigungen ist davon auszugehen, dass gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) auf mindestens 75 % der für die Solarnutzung geeigneten Dachflächen Solarenergieanlagen zu errichten sind.

9.8 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 § 74 LBO BW aufgenommen. Sie beziehen sich auf Anforderungen an die äußerliche Gestaltung baulicher Anlagen, auf Werbeanlagen, auf Einfriedungen und die Eingrünung von Müllstandplätzen sowie auf die Stellplatzplatzverpflichtung für Wohnungen.

Dachgestaltung

Die Dächer werden als Flachdächer oder Pultdächer mit höchstens 30° Dachneigung ausgebildet. Für den Geschosswohnungsbau sowie die Geschäfts-, Büro- und Wohngebäude in den urbanen Gebieten werden Flachdächer als Teil einer modernen, urbanen Formensprache festgesetzt. Diese Dachformen bilden zudem die Grundlage um mit möglichst geringem Aufwand Dachbegrünungen realisieren zu können und sind zudem gut geeignet für Solarenergieanlagen. Um im Bereich der Reihenhäuser eine etwas lebendigere Dachlandschaft zu schaffen, werden davon abweichend für die Hausgruppen in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und 7 Pultdächer festgesetzt. Die Dachneigung für die Pultdächer wird auf 30 Grad begrenzt, damit sich diese noch in die umgebenden Flachdächer einfügen und die Errichtung von Dachbegrünung möglich bleibt. Die festgesetzte Dachneigung ist außerdem gut für die Errichtung von Solarenergieanlagen geeignet. Um eine einheitliche Ausrichtung der Pultdächer für die Hausgruppen sicherzustellen, wird die Firstrichtung, d.h. die Richtung der obersten Dachkante festgesetzt.

Um einen grellen und unangenehmen Eindruck von Dachflächen auszuschließen, sind spiegelnde und glänzende Dacheindeckungen unzulässig. Die gilt jedoch nicht für Solarenergieanlagen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind als zusammenhängende Flächen und auf den Dächern zulässig. Um Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Sicht zu entziehen und das Gesamterscheinungsbild der Gebäude nicht wesentlich mitbestimmen zu lassen, wird festgesetzt, dass bei geneigten Dächern die Anlagen parallel zur Dachneigung oder als Bestandteil des Daches auszubilden sind. Bei Flachdächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen mit Aufständerung zulässig. Dabei ist ein Abstand von mindestens 0,5 m zur Dachkante einzuhalten. Der Baukörper und die Gestaltung des Gebäudes sollen den Gesamteindruck bestimmen, nicht jedoch technische Aufbauten zur Sonnenenergienutzung auf dem Dach.

Für untergeordnete Gebäudeteile wie Eingänge, Vorbauten, Erker, Wintergärten und für Nebengebäude wie Garagen und Geräteschuppen sind auch andere Dachneigungen, Firstrichtungen und Dachformen zulässig.

Fassadengestaltung

Die Fassaden sind mit hellen natürlichen Farbtönen zu gestalten, um ein ruhiges, harmonisches Stadtbild zu erreichen. Die Festsetzung der zulässigen Fassadenfarben basiert auf dem Natural Color System (NCS). Das NCS ist ein herstellerunabhängiges Farbsystem welche eine differenzierte und vollziehbare Konkretisierung der Festsetzung heller Fassadenfarben ermöglicht. Es bestimmt sowohl die Farbzusammensetzung als auch den Helligkeitsgrad und ordnet die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz. Durch Angabe der Farbzusammensetzung (d.h. der Mischungsverhältnisse der vier Grundfarben) sowie zum Buntanteil und zum Schwarzanteil (bestimmen die Farbintensität und Helligkeit) eignet sich das NCS insbesondere für die Vorgabe von Farbspektren. Die festgesetzten Farbmischungen entsprechen der angestrebten hellen Farbgebung.

Grelle und auffällige Farbtöne, die einen unangenehmen Eindruck der Fassaden erzeugen würden, sollen ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund werden auch spiegelnde oder glänzende Materialien ausgeschlossen. Die Festsetzung zur Farbigkeit der Fassaden dient zugleich den Zielen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel (Klimaanpassung), da helle Farben das Rückstrahlvermögen bezüglich der auftreffenden Sonnenstrahlung erhöhen und damit die Absorption und die Aufheizung reduzieren (Albedo-Effekt).

Um einer zu monotonen Fassadengestaltung entlang der öffentlichen Räume entgegenzuwirken, müssen Fassaden alle 50,0 m einen Material- oder Farbwechsel aufweisen oder durch Vorbauten bzw. Vor- oder Rücksprünge um mindestens 0,5 m oder durch Fassadenbegrünungen auf der vollen Fassadenhöhe gegliedert werden. Aufgrund der Mindestgebäudelänge von 50 m entlang der Ditzinger Straße müssen die der Ditzinger Straße zugewandten Fassaden außerdem mindestens alle 30,0 m durch Vor- oder Rücksprünge von mindestens 0,5 m gegliedert werden.

Werbeanlagen

Die Beschränkungen für Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass Werbeanlagen das Siedlungsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Festsetzungen verhindern extreme gestalterische Entgleisungen von Werbeanlagen, ohne Werbemöglichkeiten insbesondere in den urbanen Gebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten unverhältnismäßig einzuschränken. In diesen sind Werbeanlagen u.a. auch als selbstständige Werbeanlagen, z.B. Pylone oder Fahnenmasten zulässig, allerdings wird die Anzahl, die Höhe und die Fläche pro Grundstück bzw. Werbeanlage begrenzt, damit das Siedlungsbild nicht im Wesentlichen durch großflächige Produktwerbung geprägt wird. Unselbstständige Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade bis zur Oberkante Attika zulässig, um die störende Fernwirkung der Werbung zu verringern. Auch diese Werbeanlagen werden in Anzahl, Form und Größe beschränkt. Besonders aufdringliche, störende Werbeanlagen wie z.B. blinkende Leuchtwerbungen sind ausgeschlossen. In den allgemeinen Wohngebieten werden weitergehende Einschränkungen getroffen. Hier sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zur Oberkante Traufe und einer Gesamtfläche von 1 m² zulässig.

Müllstandplätze

Standflächen für Müllbehälter außerhalb von Gebäuden sind vollständig durch Mülleinhausungen abzuschirmen und z.B. mit Laubgehölzhecken oder Klettergehölzen zu begrünen. Durch die Umpflanzung bzw. Einhausung von Müllanlagen sind diese weniger dominant im Erscheinungsbild des Quartiers wahrzunehmen, integrieren sich besser in den umgebenden Freiraum und vermeiden damit unschöne Aufstellungen von Sammelbehältern im Straßenraum.

Einfriedungen

Im Zusammenhang mit der Festsetzung 7.4, dass Einfriedungen nur als Hecken oder Sträucher zulässig sind und Zäune nur in Hecken integriert zulässig sind, wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten und urbanen Gebieten Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig sind. Damit soll der abschirmende Effekt von Einfriedungen begrenzt und ein offener Charakter des Plangebiets erreicht werden. Die privaten Grundstücke untereinander und gegenüber öffentlichen Flächen sollen nur in geringem Maße abgeschottet werden. Für die eingeschränkten Gewerbegebieten werden auch höhere Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen, um bei Gewerbebetrieben aus Sicherheitsgründen notwendige höhere Einfriedungen zu ermöglichen.

Entlang der Siemensstraße und Dengelwiesenstraße werden Einfriedungen ausgeschlossen, da sich die Flächen im Fließweg des Niederschlagswassers im Starkregenfall befinden und Einfriedungen den Abfluss des Niederschlagswassers beeinträchtigen könnten bzw. zu Stauungen führen würden.

Bei in Hecken integrierten Zäunen müssen die Zaunelemente auf der Grundstücksinnenseite stehen, d.h. auf der straßenabgewandten Seite der Hecke. Dadurch soll der Effekt der grünen Einfassung des Straßenraums durch Hecken gewahrt bleiben.

Niederspannungsfreileitungen

Zum Schutz des Straßen- und Siedlungsbildes werden Freileitungen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO BW innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen.

Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Gemäß § 37 Abs. 1 LBO BW ist für jede Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen. Aufgrund der steigenden Anzahl von Pkw pro Haushalt, insbesondere bei größeren Haushalten, entspricht dies jedoch nicht mehr dem tatsächlichen Stellplatzbedarf. Um dem steigenden Stellplatzbedarf gerecht zu werden und sicherstellen, dass dieser innerhalb des Plangebiets gedeckt wird, wird nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW geregelt, dass für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 60 m² 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind. Damit wird auch berücksichtigt, dass bei größeren Wohnungen tendenziell ein höherer Stellplatzbedarf auftritt. Die Festsetzung entspricht dem in der Stadt Gerlingen ermittelten spezifischen Bedarf an Stellplätzen für bestimmte Wohnungsgrößen. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Die das Plangebiet umgebenden öffentlichen Straßen der Ditzinger Straße, der Dieselstraße, der Dengelwiesenstraße, der Siemensstraße und der Kupferwiesenstraße werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Ditzinger Straße südlich des Kreisverkehrs wird aufgrund der neuen innerörtlichen Funktion umgebaut. Die Straße besitzt derzeit einen Straßenquerschnitt von 18,5 m mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m. Auf der Ostseite befindet sich ein Geh- und Radweg mit einer Breite von 3,0 m. Auf der Westseite ein straßenbegleitender

Feldweg mit ebenfalls 3,0 m Breite. Diese werden jeweils durch 3,0 m breite Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt sind. Die zukünftige Straßenplanung sieht einen Straßenquerschnitt von 18,7 m, mit einer ca. 7,0 m breiten Fahrbahn zzgl. eines 0,75 m breiten Sicherheitstrennstreifens, einem 3,2 m breiten Grünstreifen auf der Westseite, einem 2,3 m breiten Grün- und Parkstreifen auf der Ostseite, einem 2,8 m breiten Gehweg auf der Westseite und einem 2,5 m breiten Gehweg auf der Ostseite, vor. Der geplante Straßenquerschnitt orientiert sich damit am Regelquerschnitt 6.5 für Örtliche Einfahrtsstraßen nach RASt 06 - „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“, Ausgabe 2006. Radwege oder -streifen sind davon abweichend jedoch nicht vorgesehen, da der Radverkehr im Wesentlichen über den neuen Radweg durch den Park geführt werden soll. Vom Regelquerschnitt wird außerdem bei der Breite der Fußwege abgewichen, da keine Freigabe der Fußwege für den Radverkehr erfolgt. Hingegen wird der Grün- und Parkstreifen von 2,0 m auf 2,3 m erweitert, da 2,0 m breite Stellplätze nicht mehr den Raumansprüchen moderner Autos gerecht werden. Aus diesem Grund ist eine Stellplatzbreite von 2,3 m und zzgl. ein 0,75 m Sicherheitstrennstreifen zur Fahrbahn vorgesehen.

Die Dieselstraße weist derzeit einen Straßenquerschnitt von 8,5 m mit einer 6,5 m breiten Fahrbahn und einem 2,0 m straßenbegleitenden Gehweg auf der nördlichen Straßenseite auf. Die Fahrbahnbreite wird geringfügig auf 7,0 m erweitert. Aufgrund des zunehmenden Radverkehrs durch die Verlagerung des Radweges nach Ditzingen wird der vorhandene Gehweg auf 3,0 aufgeweitet und als gemeinsamer Fuß- und Radweg gestaltet. Darüber hinaus soll der Weg zur Erhöhung der Sicherheit durch einen etwa 2 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt. Die Dieselstraße weist somit einen Straßenquerschnitt von 11,9 m auf. Auf der südlichen Straßenseite ist weiterhin kein straßenbegleitender Gehweg vorgesehen, da die Bebauung südlich der Dieselstraße über einen straßenunabhängigen Fuß- und Radweg parallel zur Dieselstraße erschlossen wird. Im Bereich der geplanten Überquerung des Fuß- und Radweges aus dem Park wird die Dieselstraße auf 10,5 m aufgeweitet, um die Anlage einer Querungshilfe in Form einer Mittelinsel zu ermöglichen.

Die Siemensstraße besitzt im Bestand eine Fahrbahnbreite von ca. 4,5 m, wodurch der Begegnungsfall Pkw-Pkw nach RASt 06 nur eingeschränkt möglich ist. Da mit der Bebauung des Plangebiets außerdem mit einer Erhöhung des Verkehrs auf der Siemensstraße zu rechnen ist, wird die Straße auf eine Fahrbahnbreite von 6,0 m für den Begegnungsfall Lkw-Lkw nach RASt06 ausgebaut. Zusätzlich ist auf der nördlichen Straßenseite ein Park- und Grünstreifen mit einer Breite von 2,15 m und ein Gehweg mit einer Breite von 2,5 m vorgesehen. Zusammen mit dem bestehenden Gehweg auf der südlichen Straßenseite, welcher erhalten wird, weist die Siemensstraße somit einen Straßenquerschnitt von 13,65 m auf.

Die Dengelwiesenstraße besitzt im Bestand eine Fahrbahnbreite von ca. 5,5 m. Zwischen der Dieselstraße und der Dinkelstraße soll die Fahrbahn auf 4,0 m reduziert werden. Hier soll die Dengelwiesenstraße als Einbahnstraße in Richtung Süden geführt werden, um den Verkehrsablauf am Knotenpunkt Dieselstraße/Dengelwiesenstraße zu verbessern. Auf dem übrigen Abschnitt soll die Dengelwiesenstraße im Zweirichtungsverkehr befahrbar sein und wird dazu auf 6,0 m ausgebaut werden. Im Bereich der 4,0 m breiten Fahrbahn soll auf der Ostseite ein 2,0 m breiter Grünstreifen angelegt werden. Der 1,5 m breite Gehweg auf der Ostseite bleibt auf der gesamten Länge erhalten. Da die Straße auf der Westseite im Bestand weder Stellplätze noch einen Gehweg aufweist, werden hier entsprechend der Siemensstraße ein 2,15 m breiter Grün- und Parkstreifen sowie ein 2,5 m breiter Gehweg miteingeplant.

Die Kupferwiesenstraße wird bezüglich der Fahrbahnbreiten nur unwesentlich verändert. Die Fahrbahnbreite ist bereits ausreichend dimensioniert. Die Stellplätze auf der Fahrbahn sollen jedoch durch neue Querstellplätze ersetzt werden, um die Begegnung von Kfz zu erleichtern.

Auch die neuen zur Erschließung des Quartiers vorgesehenen Planstraßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Dinkelstraße im Osten des Plangebiets ist als Wohnstraße mit einem Straßenquerschnitt von 13,3 m bzw. 15,6 m, einschließlich einer Fahrbahnbreite von 6,0 m, einem ein- oder beidseitigen Grün- und Parkstreifen von 2,3 m und beidseitigen Gehwegen von 2,5 m geplant. Im Übrigen sind die Quartiersstraßen als Mischverkehrsflächen mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m geplant. Dies ermöglicht den Begegnungsfall Lkw-Pkw. Am Weizenweg, Haferweg und Gerstenweg im Westen des Plangebiets sind nur Wendeanlagen für Pkw vorgesehen, für Müll- und Rettungsfahrzeuge ist eine durchgehende Befahrung über den Radweg auf der Westseite des Parks möglich. Für den Roggenweg im Süden des Plangebiets ist eine Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge geplant.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die zur Erschließung der Reihenhäuser und dem Geschosswohnungsbau in den Baugebieten WA 3 und 5 im Osten des Plangebiets vorgesehenen Stichstraßen sind als 6,0 m breite Mischverkehrsflächen vorgesehen und werden als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Flächen dienen neben der Erschließung der Gebäude für die Anlieger im Wesentlichen auch dem Fuß- und Radverkehr sowie der Aufenthaltsfunktion. Sie können zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen und Bepflanzungen gestaltet werden. Um kurze Wegeverbindungen zwischen den Wohn- und Gewerbegebieten im Osten des Plangebiets sowie der zentralen Parkanlage zu schaffen, werden diese Flächen bis zur Parkanlage weitergeführt. Weitere straßenunabhängige Fuß- und Radwege verbinden darüber hinaus die Gewerbegebiete und urbanen Gebiete mit der zentralen Parkanlage und der Dieselstraße. Außerdem wird der vorhandene Fußweg zwischen der Kupferwiesenstraße und der Ditzinger Straße erhalten und als „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Entlang der Westseite des Parks ist die Schaffung der neuen Hauptradverbindung zwischen Gerlingen und Ditzingen geplant. Gleichzeitig soll über diese Fläche eine durchgängige Befahrung für Müll- und Rettungsfahrzeuge zwischen den drei Stichstraßen („Weizenweg“, „Haferweg“ und „Gerstenweg“) im Westen des Plangebiets ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird der geplante Fuß- und Radweg in diesem Abschnitt als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ mit einer Breite von 4,8 m festgesetzt und textlich gemäß Festsetzung 5.1 die Befahrung durch Fahrzeuge der Ver- und Entsorgungsträger zugelassen. Der als Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche geplante Gehweg entlang der östlichen Straßenseite der Ditzinger Straße wird zukünftig nicht mehr am Kreisverkehr über die Dieselstraße geführt, sondern als straßenunabhängiger Weg parallel zur Dieselstraße nach Osten. Aufgrund der Umwidmung der Dieselstraße zur Landesstraße ist nach Aussage der zuständigen Straßenverkehrsbehörde außerorts weiterhin nur eine Überquerung für Fußgänger und Radfahrer möglich. Da die Hauptwegeverbindung zukünftig durch den Park führt, soll auch die Überquerung der Dieselstraße im Bereich des Parks erfolgen, weswegen die bisherige Überquerung am Kreisverkehr entfallen muss. Der neue straßenunabhängige Weg wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt und ist durch eine öffentliche Grünfläche von der Dieselstraße getrennt.

Angrenzend an die urbanen Gebiete werden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf zwei Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Platz“ festgesetzt. Die zentral bzw.

angrenzend an die gemischt genutzten Gebäude gelegenen Plätze sollen dem Aufenthalt und dem Austausch der Quartiersbewohnerinnen und -bewohnern sowie der Angestellten der ansässigen Betriebe dienen. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität werden zeichnerisch Baumpflanzungen im Bereich der Plätze festgesetzt, die im Sommer Schatten bieten und einer Aufheizung der Flächen entgegenwirken.

Die privaten Stellplätze können auf den privaten Baugrundstücken untergebracht werden. Bei den Reihenhäusern kann dies als ebenerdige, offene Stellplätze oder in die Gebäude integrierte Garagen erfolgen, beim Geschosswohnungsbau oder Gewerbe als Tiefgaragen. Darüber hinaus werden in der Siemensstraße, der Dengelwiesenstraße und der Kupferwiesenstraße sowie der geplanten Dinkelstraße öffentliche Stellplätze für Besucher oder Kunden im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Da innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen im Westen des Plangebiets keine Besucherstellplätze vorgesehen sind, werden hier straßenbegleitend öffentliche Stellflächen nördlich der jeweiligen Straßenverkehrsflächen eingeplant und im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Um den Verkehrsfluss auf der Ditzinger Straße nicht durch zusätzliche Zu- und Abfahrten von den privaten Grundstücken zu beeinträchtigen, werden entlang der Ditzinger Straße Bereiche festgesetzt, in denen Ein- und Ausfahrten („Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“) unzulässig sind (siehe textliche Festsetzung 5.2). Die Zufahrt zum allgemeinen Wohngebiet WA 4 soll gebündelt über die drei Stichstraßen erfolgen.

Darüber hinaus wird auch im urbanen Gebiet MU 1 die Zufahrt von der Siemensstraße aus ausgeschlossen. Entlang der Siemensstraße soll eine repräsentative Erdgeschosszone mit Läden oder gastronomischen, gewerblichen, sozialen bzw. kulturellen Nutzungen entstehen (siehe Kap. 9.2.1), welche nicht durch Ein- und Ausfahrten zu den privaten Grundstücken unterbrochen werden soll. Die Zufahrt zu den Baugebieten soll rückseitig der straßenbegleitenden Bebauung über den Roggenweg erfolgen.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um negative Auswirkungen durch Niederschlagswasser im Starkregenfall auf die benachbarte Bebauung entlang der Dengelwiesenstraße ausschließen zu können, ist gemäß der Starkregenuntersuchung die Errichtung einer Mulde und von Leitungen bzw. Kanälen im Bereich des Notwasserweges erforderlich[50]. Zur Sicherung der Herstellung und des Betriebes der Anlagen durch die Stadt Gerlingen werden im Bebauungsplan Leitungsrechte zugunsten der Stadt Gerlingen festgesetzt. Durch die Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Flächen werden auch vor widersprechenden Nutzungen geschützt. Die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen, die die Ausübung der Leitungsrechte behindern oder unmöglich machen würde, z.B. durch die Errichtung von baulichen Anlagen oder die Anpflanzung von Bäumen.

[50] Vgl. Detailuntersuchung zur Auswirkung der Plan-Bebauung im Baugebiet Bruhweg II in Gerlingen auf die starkregenbedingte Überflutungssituation, geomer GmbH, 11.03.2026, S. 13

11. Flächen für Versorgungsanlagen

Nach Abstimmung mit der Netze BW GmbH als zuständigem Versorgungsträger für Elektroenergie ist zur Erschließung des Plangebiets die Errichtung von fünf Trafostationen mit einer Grundfläche von jeweils 5 x 7 m erforderlich. Ein Standort ist im Bereich des geplanten Roggenweges zwischen den urbanen Gebieten MU 1 und 2 vorgesehen. Dieser befindet sich im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und ist innerhalb dieser zulässig, weswegen keine gesonderten Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt werden. Für die übrigen vier Standorte werden zur Sicherung der Standorte Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Versorgungsanlagen für Elektroenergie“ festgesetzt.

12. Öffentliche Grünflächen

Der zentrale Park, der das Plangebiet von Norden nach Süden durchzieht wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Der Park soll zentraler Aufenthalts- und Erholungsort nicht nur für das neue Quartier im Plangebiet, sondern auch für die angrenzenden Quartiere werden. Er bietet flexibel nutzbare Flächen für Erholungs-, Sport- und Spielmöglichkeiten sowie extensiv genutzte Flächen als Lebensraum für Flora und Fauna. Die mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ festgesetzten Flächen schließen dabei die als Ausgleichsflächen und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers dienenden Flächen nördlich der Dieselstraße mit ein. Innerhalb der Parkanlage wird darüber hinaus eine separate Fläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, um ausreichend Spielflächen zu sichern.

Entlang der Dieselstraße besteht gemäß § 22 Abs. 2 StrG BW eine Anbauverbotszone, weswegen auf der Südseite der Dieselstraße die Bebauung einen Abstand von mindestens 20,0 m zur Straßenbegrenzung der Dieselstraße einhalten muss. Die dazwischen liegenden Abstandsflächen werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ festgesetzt.

D) Städtebauliche Kalkulation

13. Städtebauliche Kennziffern

Teilfläche	Größe in m²	GRZ	GRZ II[51]	überbaute Fläche in m²	Anteil
Wohngebiete					
Wohngebiet WA 1	2.967,9	0,4	0,6	1.780,7	2,3 %
Wohngebiet WA 2	20.880	0,4	0,6	12.528	16 %
Wohngebiet WA 3	6.623,1	0,5	0,75	4.967,3	5,1 %
Wohngebiet WA 4	5.802,1	0,5	0,75	4.351,6	4,4 %
Wohngebiet WA 5	3.205,1	0,4	0,6	1.923,1	2,5 %
Wohngebiet WA 6	1.404,7	0,4	0,6	842,8	1,1 %
Wohngebiet WA 7	930,6	0,5	0,75	698	0,7 %
Wohngebiete gesamt	41.813,5			27.091,5	**32,1 %**
Urbane Gebiete					
Urbanes Gebiet MU 1	6.759	0,8		5.407,2	5,2 %
Urbanes Gebiet MU 2	6.302,7	0,8		5.042,2	4,8 %
Urbanes Gebiet MU 3	1.383,3	0,6	0,8	1.106,6	1,1 %
Urbane Gebiete gesamt	14.445			11.556	**11,1 %**
Eingeschränkte Gewerbegebiete					
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1	4177,4	0,8		3.341,9	3,2 %

[51] Überschreitung GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 %, bis höchstens 0,8

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2	13.099,8	0,8		10.479,8	10,1 %
Eingeschränkte Gewerbegebiete gesamt	17.302,8			13.821,7	**13,3 %**
Davon Flächen für die Regelung des Wasserabflusses von Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen sowie Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	1.006,7				
Öffentliche Grünflächen					
Parkanlage	22.091,8				16,9 %
Davon Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M1)	12.004,9				
Davon Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M2)	5.906,4				
Davon Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M3)	3.612,8				
Davon Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesamt	21.524,1				
Davon Biotope nach § 30 BNatSchG (Nachrichtliche Übernahme)	490,7				
Spielplatz	958,9				0,7 %
Davon Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M1)	958,9				
Begleitgrün	1.678,1				1,3 %
Sonstige Grünflächen	259,5				0,6 %
Öffentliche Grünflächen gesamt	25.543,7				**19,6 %**
Verkehrsflächen					
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	25.334,2				19,4 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	1.420,3				1,1 %

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	2.755,2				2,1 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Platz	626,1				0,5 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz	975,2				0,7 %
Verkehrsflächen gesamt	31.110,9				**23,8 %**
Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität	252,4				**0,2 %**
Plangebiet gesamt	**130.442**			**52.469,2**	

14. Flächenbedarfsnachweis

Die Plausibilitätsprüfung der Gerlinger Bauflächenbedarfsnachweise hat für die Stadt Gerlingen bis zum Jahr 2035 einen Wohnraumbedarf für ca. 600 Personen ermittelt, welcher sich ausschließlich aus der Eigenentwicklung der Stadt Gerlingen ergibt. Bei einer durchschnittlichen Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar ergibt sich daraus ein zusätzlicher Flächenbedarf für Wohnungsbau von ca. 9,89 ha. Für Gewerbeflächen hat die Plausibilitätsprüfung für den Zeitraum bis 2035 wiederum einen Flächenbedarf von ca. 39,04 ha brutto ermittelt.

Der Bebauungsplan „Bruhweg II“ schafft ca. 4,6 ha brutto Wohnbauflächen, 1,6 ha brutto gemischte Bauflächen und ca. 2,2 ha brutto gewerbliche Bauflächen. Aufgrund der höheren Bruttowohndichte von ca. 80 Einwohnern/ha im Plangebiet kann damit Wohnraum für ca. 1.040 Menschen geschaffen werden. Damit kann der Wohnraumbedarf für die Stadt Gerlingen bis 2035 vollständig gedeckt werden und zusätzlich Wohnraum für Zuzüge, so dass der Stadt Gerlingen ein weiteres moderates Wachstum ermöglicht wird. Aufgrund des hohen Gewerbeflächenbedarfs ist auch die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen im Bebauungsplan dringend erforderlich, allerdings kann der Gewerbeflächenbedarf im Plangebiet nur geringfügig gedeckt werden, so dass weiterhin ein Gewerbeflächenbedarf von ca. 36,8 ha in der Stadt Gerlingen besteht.

15. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung ist ein bodenordnerisches Verfahren erforderlich, da die bestehenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse eine Erschließung und Bebauung nach den Vorgaben des Bebauungsplans ohne vorherige Grundstücksneuordnung nicht zulassen. Das Plangebiet ist durch kleinteilige Grundstückszuschnitte geprägt, welche sich im Eigentum einer Vielzahl von Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften befinden. Aus diesem Grund wird eine Umlegung nach § 45 BauGB durchgeführt. Dazu hat der Umlegungsausschuss der Stadt Gerlingen am 08.05.2013 nach § 47 BauGB die Einleitung des Umlegungsverfahren beschlossen.

16. Zusammenfassung

Aufgrund der guten wirtschaftlichen Stellung der Region und der Nähe der Landeshauptstadt Stuttgart besteht in der Stadt Gerlingen ein erhöhter Flächenbedarf für Wohnungen und Gewerbe, welcher nicht durch Innenentwicklung gedeckt werden kann. Aus diesem Grund werden die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Nordwesten der Stadt Gerlingen in unmittelbarer Randlage zu vorhandenen Wohn- und Gewerbegebieten für Wohnraum und Gewerbe entwickelt und dazu der Bebauungsplan „Bruhweg II“ aufgestellt. Es soll ein gemischtes Quartier mit einem zentralen Grünraum in Nord-Süd-Richtung entstehen, welcher beidseitig durch Wohnhöfe aus Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern eingerahmt wird. An der Siemens- und Dengelwiesenstraße werden kompakte Baublöcke für gemischte und gewerbliche Nutzungen angeordnet, welche einen Übergang zwischen der geplanten Wohnbebauung im Westen und dem bestehenden Gewerbe östlich des Quartiers schafft. Die Haupterschließung des Quartiers erfolgt im Westen über die Ditzinger Straße, welche dazu von einer Landesstraße zur Gemeindestraße herabgestuft wird und eine innerörtliche Funktion erhält. In diesem Zuge wird die Dieselstraße zur Landesstraße hochgestuft.

Zum Schutz vor Verkehrslärm durch das umliegende Straßennetz, insbesondere die Ditzinger Straße, Dieselstraße und die Bundesautobahn A 81, werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen durch Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen für nachts genutzte Räume und Schutzkonstruktionen für Außenwohnbereiche festgesetzt.

Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Die Bestandsflächen besitzen als intensiv genutzte Ackerflächen nur einen geringen ökologischen Werten. Die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Eingriffe in die bestehenden Vegetationsflächen können durch die Anlage des zentralen Parks und die Aufwertung von Freiflächen nördlich der Dieselstraße innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Kulturfähiges Bodenmaterial von den Ackerflächen wird innerhalb des Plangebiets oder auf externen landwirtschaftlichen Flächen wiederverwendet. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird für die im Plangebiet heimische Feldlerche vorgezogen zu Baumaßnahmen eine Ausgleichsmaßnahme auf externen Flächen umgesetzt.

Zur Berücksichtigung des Fließweges von Niederschlagswasser im Starkregenfall, welcher das Plangebiet in Süd-Nord-Richtung durchquert, wird im Bebauungsplan entlang der Dengelwiesenstraße ein Notwasserweg freigehalten. Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser wird soweit wie möglich auf den Dachflächen zurückgehalten und gebündelt in großflächige Retentionsflächen im Bereich der zentralen Parkanlage geleitet und dort versickert. Überschüssiges Wasser wird in die natürliche Vorflut eingeleitet. Gebäude in überflutungsgefährdeten Bereichen sind in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten.

Durch die Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung erhöht sich die Oberflächen- und Lufttemperatur im Plangebiet. Die Änderungen bleiben aber lokal auf das Plangebiet begrenzt. Der Aufheizung versiegelter Flächen wird durch Baumpflanzungen, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung entgegengewirkt. Durch die zentrale Parkanlage wird außerdem ein kleinklimatischer Ausgleichsraum für die Bewohner des Quartiers geschaffen. Gemäß Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg verpflichtend zu errichtende PV-Anlagen auf den Dächern fördern als Maßnahme des Klimaschutzes die Nutzung erneuerbarer Energien und reduzieren die CO_2-Emissionen des Quartiers. Auch die gemischte Nutzung im Quartier und kurze Wege ins Stadtzentrum und zum ÖPNV tragen dazu bei, die mit dem motorisierten Individualverkehr verbundenen CO_2-Emissionen zu reduzieren.