

Bebauungsplan
Stadt Holzgerlingen
Wohngebiet "Hülben"
1. Änderung

Begründung

**Begründung
Zur 1. Änderung
Bebauungsplan "Hülben"
in Holzgerlingen
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
vom 20.07.2004/16.11.2004**

INHALT

1. Grundlagen, Erfordernis, Ziele

- 1.1 Lage des Baugebietes
- 1.2 Erfordernis der Planaufstellung
- 1.3 Allgemeine städtebauliche Zielsetzung

2. Regionale Einbindung und Flächennutzungsplan

- 2.1 Regionale Einbindung
- 2.2 Flächennutzungsplan

3. Städtebauliche Zielsetzung

- 3.1 Städtebauliches Konzept
- 3.2 Nutzung und Bebauung
- 3.3 Grün- und Freiflächen
- 3.4 Erschließung
- 3.5 Ver- und Entsorgung
- 3.6 Bodenschutz-Altlasten

4. Städtebauliche Planungsdaten

1.0 Grundlagen, Erfordernis, Ziele

1.1 Lage des Bebauungsgebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Holzgerlingen. Es wird begrenzt:

- im Süden durch den Feldweg FI Nr. 3566
- im Osten durch die westliche Grenze der Bundesstraße 464
- im Norden durch die K 1001 bzw durch den Feldweg FI.Nr. 4586 bzw. 4238/1
- im Westen durch die Höhenlinie 486 bzw 487 im Südwesten

Die exakte Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem Lageplan der project gmbh vom 12.03.02.

Die im Plangebiet enthaltenen Flurstücke sind ebenfalls den Planunterlagen zu entnehmen:

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Holzgerlingen ist durch seine Standortgunst eine stark expandierende Gemeinde mit steigender Bevölkerungszahl, wobei angesichts der ungebrochenen Nachfragesituation die Bevölkerungszunahme weitgehend vom Bauplatzangebot beeinflusst wird. Die großen Wohngebiete im Anschluß an den alten, inzwischen sanierten Stadtkern sind bis auf einige Einzelbauplätze vollständig bebaut.

Der vierspurige Ausbau der B 464, der die Stadt Holzgerlingen unter Umgehung Böblingens direkt an die A 81 anschließen wird, ist begonnen worden; der restliche vierspurige Ausbau der stadtnahen Umfahrung zwischen der Maurener Straße im Norden und dem Südananschluß ist in naher Zukunft zu erwarten.

Mit der Reaktivierung der Schönbuchbahn für den ÖPNV zwischen Böblingen und Dettenhausen verfügt Holzgerlingen über eine attraktive Verbindung zur SBahn. Zwei Haltepunkte liegen in unmittelbarer Nähe.

Nach dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan zählt Holzgerlingen zu der Siedlungsachse Böblingen-Herrenberg und ist als Kleinzentrum ausgewiesen. Durch den forcierten Ausbau der privaten und öffentlichen Infrastruktur im Zusammenhang mit der Stadtsanierung übernimmt die Stadt zunehmend Funktionen für das Umland.

Nachdem die Siedlungsmöglichkeiten östlich der B 464 praktisch erschöpft sind, ist eine Erweiterungsmöglichkeit der Stadt nur westlich der Bundesstraße möglich. Die jetzt im Flächennutzungsplan vorgesehene Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen westlich der B 464 stellt daher den Ansatz für eine langfristige räumliche Entwicklung der Stadt dar und ist unbedingt erforderlich, um den oben dargestellten Bedarf abzudecken.

1.2a Erfordernis der 1. Änderung

Im Zuge der konkreten Umsetzung von Bauvorhaben hat sich die Notwendigkeit ergeben, vor allem im Bereich der Bauquartiere entlang der B 464 zwischen der Olgastraße, Jilové Straße, Crystal Lake Straße, Neuenhofer Straße sowie der Nieskyer Straße Änderungen der Baufenster und der Erschließung zu berücksichtigen. Weiterhin soll der in diesem Quartier bisher im Zusammenhang mit einem Wohngebäude an der Neuenhofer Straße geplante Kindergarten freigestellt im westlich angrenzenden Bereich vorgesehen werden.

In den jetzt neu mit C3 gekennzeichneten Baufeldern hat sich die Notwendigkeit ergeben, Garagen wie in anderen Bereichen auch mit einem reduzierten Abstand von 1,75m zur öffentlichen Erschließung zuzulassen. Weitere Änderungen beziehen sich auf

Konkretisierungen einzelner Festsetzungen zu Gauben, Tiefgaragen, Carports und die Traufhöhenbeschränkung der Gebäude.

1.3 Allgemeine städtebauliche Zielsetzung

Zielsetzung ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit ergänzenden Nutzungen als großflächige Erweiterung des städtischen Siedlungsbereichs.

2.0 Regionale Einbindung und Flächennutzungsplan

2.1 Regionale Einbindung

Der regionale Grünzug aus dem geltenden Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Altdorf, Hildrizhausen, Holzgerlingen liegt ca 200m westlich außerhalb des künftigen Wohngebietes.

2.2 Flächennutzungsplan

Aufgrund der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt auch der westliche Teil des vorgesehenen Wohngebietes Hülben im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist im Juli 2002 rechtskräftig geworden. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.0 Städtebauliche Zielsetzungen

3.1 Städtebauliches Konzept

Das Städtebauliche Konzept geht von der Zielsetzung der Entwicklung eines neuen Stadtteils aus, der trotz der trennenden Wirkung der vorhandenen und noch auszubauenden B 464 als Ergänzung des Siedlungskörpers der Stadt Holzgerlingen angesehen werden kann.

Die östliche Randbebauung des neuen Siedlungsbereiches entlang der geplanten B 464 wurde daher relativ eng an die Bundesstraße gelegt, um die durch die Bundesstraße und die Bahnstrecke vorhandene Schneise stadträumlich möglichst eng begrenzen zu können. Weiterhin soll der alte Ortsbereich über zwei Querungen der überörtlichen Verbindungsstraße an den neuen Stadtteil und die anschließenden Landschaftsbereiche angebunden werden.

Ausgehend von diesen grundsätzlichen Rahmenbedingungen soll mit dem städtebaulichen Konzept durch das Verweben verschiedener Grünelemente (seitliche Schneisen, Alleen, Quartiersplätze und ein zentraler „Wohnpark“) mit dem Siedlungskörper eine Symbiose zwischen Besiedlung und der Landschaft geschaffen werden. Das Baugebiet wird dabei in Quartiere unterteilt, die sich in Streifen mit der Landschaft verzahnen.

Das Herz der Siedlung bildet ein von Ost nach West verlaufender Grünzug, der mit eingelagerten Hausgruppen eine breite Parkzone bildet und neben der Funktion als "Grüne Mitte" den zentralen Geh- und Radweg in Verbindung des alten Ortsteils mit der freien Landschaft aufnimmt und für die Anordnung von Spielplatzbereichen vorgesehen ist, die entlang des Weges in unterschiedlicher Größe und Spielfunktion gestaltet werden sollen.

Ein weiterer Entwurfsgedanke war die Ausbildung einer städtebaulichen Raumkante nach Westen. Diese Zone soll zum einen den Siedlungskörper arrondieren, zum andern soll die fächerförmige Anordnung der Randquartiere vielen Häusern einen unmittelbaren Kontakt zur offenen Landschaft garantieren.

Die südlichen und nördlichen Randbereiche sollen in Ihren Baustrukturen soangeordnet werden, daß möglichst viele Wohnungen Kontakt zu den seitlichen Grünsneisen bzw den angrenzenden Freibereichen bekommen. Um Quartiersplätze gruppieren sich verschiedene Haustypen, die wiederum in Gruppen angeordnet sind und.

Im nordöstlichen Randbereich zwischen der Bundesstraße und der von der Maurener Straße in das Plangebiet geführten Haupterschließung ist ein solitärer Baukörper vorgesehen, der als Auftakt an der Hauptanbindung des Plangebietes und der Querung der Bundesstraße in den alten Ortsbereich als gestalterisches Sonderelement ausgebildet werden soll. Westlich der Haupterschließung ist hier ein weiterer Baukörper vorgesehen, der mit dem östlichen Baufeld die Eingangssituation in das Plangebiet betonen soll.

Der östlichen Randbebauung (Neuenhofer Straße, Crystal Lake Straße) ist eine Garagenzeile vorgeschaltet, die eine Lärmschutzfunktion gegenüber der B464 übernehmen soll. Gleiches gilt für einen östlichen Teilbereich der nördlichen Randbebauung (Crystal Lake Straße, Katharinaweg) mit Lärmschutzfunktion gegenüber B 464 und Maurener Straße.

3.2 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist als Wohngebiet mit ergänzenden Nutzungen vorgesehen. Dabei sind die zusätzlichen Nutzungen auf die Kernzone an der Kreuzung der Haupterschließung mit der von Ost nach West verlaufenden Grünzäsur und den oben bereits erwähnten Solitärbaukörper beschränkt.

Der hier an der nordöstlichen Peripherie des Plangebiets vorgesehene Bereich soll als eingeschränktes Gewerbegebiet festgelegt werden. Die Nutzung wird wegen der angrenzenden Wohnbereiche durch die Festsetzung eines max. flächenbezogenen Schalleistungspegels auf das Wohngebiet nicht wesentlich störende Nutzungen beschränkt. Im Übrigen sollen hier Nutzungen wie Einzelhandel, Büros, Praxen und sonstige gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Wegen der Nähe zum anschließenden Wohngebiet und den im alten Ortsbereich vorhandenen Einrichtungen soll die allgemein zulässige Nutzung als Tankstelle nicht zugelassen werden.

Westlich der Olgastraße ist ein weiterer gewerblicher Bereich festgelegt, der wie der östliche Bereich wegen der angrenzenden Wohnbebauung durch die Festsetzung eines max. flächenbezogenen Schalleistungspegels in der Nutzung beschränkt worden ist.

Südlich dieses Bereichs ist unterhalb der hier verlaufenden Hochspannungsleitung unter Nutzung des sonst nicht bebaubaren Sicherheitsstreifens die zugehörige Parkierung vorgesehen, die damit ohne Belastung des Wohngebietes von der Hauptstraße aus angefahren werden kann.

Im Kernbereich nördlich der Olgastraße im Verlauf der in den alten Ortsbereich führenden weiteren Querung der Bundesstraße ist ein kleines Mischgebiet vorgesehen, in dem neben der Wohnnutzung auch weitere gewerbliche Nutzung ermöglicht werden sollen. Wegen der Lage im Wohngebiet sollen hier die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen werden.

Südlich des Mischgebiets, ebenfalls an der wichtigen Querverbindung in den alten Ortskern gelegen, ist eine Fläche für Gemeinbedarf festgelegt, die für soziale Einrichtungen mit angrenzendem Freibereich vorgesehen ist. Hier kann ein Kindergarten, eine Kindertagesstätte oder ein Treffpunkt für die Bewohner des neuen Stadtbezirks ein-gerichtet werden.

Das sonstige Plangebiet ist für eine verdichtete Wohnbebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen, wobei im Bereich der Haupterschließung (Olgastraße) und an der Ostgrenze im Bereich der Querung in den alten Ortsbereich auch Geschoß-wohnungsbau ermöglicht werden soll.

Die sonstige Wohnbebauung ist zu den im Norden, Süden und Westen gelegenen Randbereichen in abnehmender Dichte gegliedert, wobei das städtebauliche Konzept in ausgewiesenen Bereichen durch die Festlegung der Baugrenzen eine möglichst offene Struktur innerhalb der Quartiere ermöglichen soll, die vielfältige

Bebauungsmöglichkeiten ohne Aufgabe der angestrebten städtebaulichen Qualität erlaubt.

Nördlich des Plangebiets ist ein Spiel- und Bolzplatz vorgesehen, der als Aufenthaltsbereich für Jugendliche und Heranwachsende bewußt an den Rand des Wohngebiets gelegt worden ist.

Die Gebäude- und Siedlungsstruktur soll durch die Festlegung von Gebäudehöhen und unterschiedliche Dachformen gegliedert werden. Eine in der Höhenentwicklung einer dreigeschossigen Bebauung entsprechenden Gebäudehöhe soll dabei auf die Bereiche beschränkt bleiben, die als wesentliche Elemente der städtebaulichen Konzeption unabdingbar sind.

So soll diese Höhenentwicklung für die Bebauung entlang der B 464 zugelassen werden, um die Funktion als Rückgrat des Gebietes erfüllen zu können und als angemessene Randbebauung der relativ breiten Verkehrsschneise zur angestrebten Verbindung zur alten Ortsbebauung und damit zur Anbindung des Gebietes beitragen zu können. Außerdem ist hier die Funktion als Lärmschutzbebauung für das westlich angrenzende Gebiet zu beachten.

Eine weitere Zone der höheren Bebauung betrifft die westlich begleitende Bebauung entlang der Olgastraße, die als zweites Rückgrat für die fächerförmig in die freie Landschaft entwickelte Bebauung städtebaulich notwendig ist.

Das am Hauptplatz des Wohngebiets im Mischgebiet gelegene Gebäude soll als zentraler Punkt in seiner Höhenentwicklung herausgehoben werden. Dazu wird hier die einer viergeschossigen Bebauung entsprechenden Traufhöhe zugelassen.

Im sonstigen Gebiet sollen entlang der Charlottenstraße, der Sophiastraße und der Henriettestraße weitere Gebäude als gliedernde Elemente mit einer Traufhöhe zugelassen werden, die einer dreigeschossigen Bebauung entsprechen.

Alle weiteren Planbereiche sollen in der Höhenentwicklung vergleichbar einer zweigeschossigen Bebauung festgesetzt werden.

Durch die unterschiedliche Festsetzung von Bereichen mit Pultdachbebauung nördlich und südlich der mittleren Grünzone und einer Satteldachbebauung in den jeweils angrenzenden Bereichen ergibt sich bei vergleichbaren Festsetzungen der Traufhöhen jedoch eine Benachteiligung für die Pultdachbebauung, da hier die Reserve des Dachgeschossausbaus der Satteldachbebauung entfällt. Um hier einen Ausgleich zu schaffen, soll ein zusätzliches Nichtvollgeschoss durch die Erhöhung der festgesetzten Traufhöhen ermöglicht werden. Voraussetzung für die Genehmigung der Gebäude ist dabei die Festsetzung, dass zu den freistehenden Giebelseiten ein Mindestabstand von 1,0m, zur höheren Seite des Pultdaches ein Mindestabstand von 2,0m von der jeweils zugehörigen Außenwand des darunter liegenden Geschosses einzuhalten ist. Mit dem Rücksprung soll der durch die höhere Bebauungsmöglichkeit eigentlich bedingten eingeschränkten Besonnung der Nachbargrundstücke entgegengewirkt werden.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung auf der Basis einer klaren städtebaulichen Struktur eine differenzierte Bebauung in den einzelnen Bauquartieren zu ermöglichen, sollen unterschiedliche Dachformen ermöglicht werden.

Entsprechend der durch den Wettbewerb vorgegebenen Struktur ist der Bereich entlang der Olgastraße durch die Festsetzung einer Pultdachbebauung geprägt, um den Charakter einer städtebaulich eher städtisch charakterisierten Allee mit einer begleitenden zeitgerechten Mischbebauung aus Wohnen und Gewerbe zu unterstreichen. Das Gleiche gilt für die Gebäude der Wohnquartiere zwischen der Olgastraße und der B 464, für die ebenfalls im Wesentlichen eine Flach- und Pultdachbebauung vorgeschrieben ist.

Weiterhin soll die städtebauliche Zielsetzung der zentralen grünen Mitte als Park mit eingelagerten Hausgruppen beiderseits durch die Festsetzung von Flach- und Pultdächern mit einer extensiven Dachbegrünung deutlich unterstrichen werden. Dazu trägt diese Festsetzung zum Grünausgleich bei und erlaubt die verzögerte Ableitung des Regenwassers.

Vier Quartiere südlich und nördlich dieses Bereichs sind für besondere Wohnformen in ökologischer Bauweise und alternativer Energieversorgung geeignet. Entsprechend sind hier große Baufenster gebildet worden, die auch eine freie Anordnung der Gebäude innerhalb des Quartiers ermöglichen.

Dagegen soll die Bebauung in den westlichen Randbereichen und den angrenzenden inneren Quartieren mit Satteldach vorgesehen werden, wobei die Gebäude am neuen Ortsrand im Wesentlichen mit einer Traufstellung zur freien Landschaft festgelegt werden, um hier einen "weichen" Übergang des neuen Ortsrandes in die angrenzenden Landschaftsbereiche schaffen zu können. Aus dem gleichen Grund wurde dazu für die Gebäude am westlichen Rand des Plangebiets für die zur Landschaft gerichtete Traufseite die sonst zulässige Überschreitung der Traufhöhenbeschränkung auf der halben Länge der Gebäude ausgeschlossen.

Weiterhin ist die Traufhöhenbeschränkung für die Nordseite der Gebäude entlang des nördlichen Feldweges ebenfalls wegen der Ortsrandfunktion und des hier zum Lauchgraben abfallenden Geländes bezogen auf die Höhe des Feldweges an der Grundstücksgrenze beschränkt worden.

Für den solitären Baukörper an der Maurener Straße ist keine Dachform vorgegeben. Die Höhenentwicklung soll entsprechend einer 6 geschossigen Bebauung mit max. 20,0m Gebäudehöhe auf 50% der zulässig bebaubaren Fläche zugelassen werden, um die Möglichkeit einer städtebauliche markanten Bebauung im nördlichen Zufahrtbereich in die nordöstlichen Bestandsbereiche der Stadt und in das neue Quartier "Hülben" dokumentieren zu können. Für die sonstige bebaubare Fläche wird eine max. Höhenentwicklung von 8,0 m zugelassen.

Gleiches gilt für den Baukörper westlich der Olgastraße, dessen Höhe aber insgesamt auf 8,0 m beschränkt festgelegt worden ist.

3.3 Grün- und Freiflächen

Wie schon in den Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept dargestellt, soll mit dem Grünkonzept eine Symbiose zwischen Besiedelung und Landschaft geschaffen werden. Durch die aus der westlich angrenzenden freien Landschaft bis zur Querung der Bundesstraße geführten grünen Mitte des Quartiers, den seitlichen Schneisen, den als Allee ausgebildeten Hauptachsen des Quartiers und den privaten Gartenbereichen ist eine Durchgrünung des Wohnquartiers gewährleistet.

Eine weitere Zielsetzung war die Ausbildung einer städtebaulichen Raumkante nach Westen. Diese Zone soll zum einen den Siedlungskörper arrondieren, zum andern ermöglicht die fächerförmige Anordnung der Randquartiere vielen Häusern einen unmittelbaren Kontakt zur offenen Landschaft.

In den westlichen Randbereichen sind dazu im Übergang der hier großzügig bemessenen privaten Gartenbereiche zur freien Landschaft öffentliche Grünzonen Bestandteil des Plangebiets, die als Streuobstwiesen oder in sonstiger ökologisch wertvoller Ausbildung zur Verbesserung der Ausgleichsbilanz beitragen sollen und dazu für die notwendige Regenrückhaltung vorgesehen sind.

Eine weitergehende detaillierte Beschreibung des Grünbestandes und des Ausgleichskonzeptes erfolgt über die Erläuterung zum Grünordnungsplan, der Bestandteil der Begründung wird.

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrsflächen

Die HAUPTERSCHLIEßUNG des Gebietes erfolgt über die Anbindung der Maurener Straße (K 1001) an die B 464, wobei diese Straße im Zuge des Ausbaus der B 464 als Brücke über die Bundesstraße in die Ortslage geführt wird. Dabei wird die Kreuzung der Ausfahrt von der Bundesstraße mit der Maurener Straße zu einem Kreisverkehr ausgebildet. An diesen Kreisverkehr wird dann die HAUPTERSCHLIEßUNG des Wohngebiets angebinden und als Olgastraße in das neue Wohnquartier geführt.

Westlich dieser von Nord nach Süd verlaufenden Achse werden die beiden großen Wohnbereiche nördlich und südlich der mittleren Grünachse durch jeweils eine Hauptsammelstraße (Charlottenstraße und Sophiastraße) erschlossen, die im Westen durch die Henriettestraße kurzgeschlossen werden. Dabei wird die Henriettestraße in ausreichender Breite in südlicher Richtung bis zum Quartiersrand geführt, um als Anbindung einer möglichen südlichen Erweiterung des neuen Ortsbereiches dienen zu können.

Das gleiche gilt für die Olgastraße, die ebenfalls bis an den südlichen Rand des Plangebiets geführt wird und in eine hier bereits geplante Weiterführung mündet.

Die weitere innere Erschließung erfolgt über Wohnwege die als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen ausgebildet werden und in U-förmiger Anbindung an die Sammelstraßen die Befahrbarkeit für die Müllfahrzeuge und die Feuerwehr ohne Wendenotwendigkeit erlauben. Weitere kurze Stichstraßen sind als Mischverkehrsfläche nur für den PKW-Verkehr ausgebildet.

Die Straßenbreiten werden abgestuft entwickelt. Wegen der langfristig zu erwartenden Anbindung weiterer Siedlungsbereiche wird dabei die Olgastraße in 6,00 m Breite mit beidseitigem Gehweg ausgebildet, wobei die Ostseite als Geh- und Radweg in 3,0 m Breite und die Westseite als 2,0 m breiter Gehweg ausgebildet wird. Die Wohnsammelstraßen Charlottenstraße, Sophiastraße und Henriettestraße sind in 5,65 m Breite und einseitigem Gehweg in 2,0 m Breite vorgesehen.

Die Mischverkehrsflächen werden in 5,05 m Breite (4,75 m + 2x 15 cm Bordstein) und für die Stichwege in 3,80 m Breite (3,50 m + 2x 15 cm Bordstein) ausgebildet. Die Verbindungswege zu Gebäuden in zweiter Reihe werden ebenfalls mit einer Gesamtbreite von 3,80 m vorgesehen, um das kurzzeitige Zufahren für Anlieferungen zu ermöglichen.

Alle Mischverkehrsflächen sollen als verkehrsberuhigte Flächen festgelegt werden, während die Charlottenstraße, Sophiastraße und Henriettestraße als Tempo-30 Zonen vorgesehen sind.

Die Höhe der Verkehrsflächen ist maßgebend für die in den einzelnen Bauquartieren festgelegte maximale Firsthöhe der Gebäude. Dabei ist davon auszugehen, daß die öffentlichen Verkehrsflächen in der Regel mit ca 0,50 m über Gelände liegen werden. Im Zusammenhang mit der Planung konkreter Bauvorhaben sind die auf die einzelnen Grundstücke bezogenen genauen Höhen den dann vorliegenden Plänen der Verkehrsanlagen zu entnehmen.

3.4.2 Fuß- und Radwegverbindungen

In der mittleren Grünachse verläuft die Hauptgeh- und radwegverbindung aus den beiden Wohnquartieren in die anschließenden Grünbereiche und in die Gemeinbedarfsflächen mit Anbindung an die Ortslage über die Querung der Bundesstraße. Alle äußeren Wohnquartiere werden mit der anschließenden Feldweg- oder Grünstruktur verbunden.

Die vorhandenen, in den östlichen, südlichen und westlichen Randbereichen des Planungsgebietes, verlaufenden Feldwege bleiben in ihrer Führung weitgehend erhalten. Die Anfahrbarkeit der landwirtschaftlichen Grundstücke wird auch während der abschnittsweisen Entwicklung des Plangebiets gewährleistet.

3.4.3 Parkierung

Die private Parkierung erfolgt zum Teil über Tiefgaragen oder Stellplätze, Carports und Garagen jeweils auf den privaten Grundstücksflächen.

Dabei wird für Garagen in der Regel ein Mindestabstand von 5,0m zur öffentlichen Erschließung vorgeschrieben, wobei diese Vorfläche in Ausnahmefällen bei Hausgruppen als zusätzlicher Stellplatz anerkannt wird. Für die Garagen an kurzen Stichstraßen, die im Wesentlichen nur der Erschließung der Garagen dienen und entlang der B 464 wird der Abstand zur Grenze der öffentlichen Erschließung auf 1,75m reduziert, um hier die Lärm-schutzfunktion der Garagen gegenüber der westlich angrenzenden Bebauung gewährleisten zu können. In beiden Fällen sind jeweils verkehrsberuhigte Bereiche festgelegt, so daß nicht von einer Gefährdung durch ausfahrende Fahrzeuge auszugehen ist.

Für Carports wird ein Mindestabstand von 0,50m zur Grenze der öffentlichen Erschließung vorgeschrieben, um den nach Straßenverkehrsordnung vorgeschriebenen Mindestabstand gewährleisten zu können. Öffentliche Stellplätze sind in ausreichender Zahl über das Plangebiet sinnvoll verteilt angeordnet. Im Bereich der Neuenhofer Straße sind im Übergang Baufeld J zu Baufeld A durch die vorgenommene Planungsänderung zwei öffentliche Stellplätze entfallen. Sie werden durch zwei Längsparkplätze im Bereich der Nieskyer Straße ersetzt. Weiterhin ist der neu vorgesehene Spielweg zwischen Neuenhofer Straße und Nieskyer Straße als Einbahnstraße vorgesehen. Abhängig von der Einfahrtsituation zu den privaten Stellplätzen sind hier weitere öffentliche Längsparkplätze möglich.

3.4.4 ÖPNV

Nordöstlich des Wohngebietes befindet sich auf der Ostseite der B464 der Haltepunkt Nord der Schönbuchbahn. Die max. Entfernung vom Wohngebiet zu diesem Haltepunkt beträgt 700m Luftlinie. Der Großteil des Wohngebietes liegt damit in fußläufiger Entfernung zum Haltepunkt.

Durch die Unterführung Turmstraße im Südosten des Wohngebietes ist die Haltestelle "Bahnhof" der Schönbuchbahn zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad erreichbar. KFZ-Verkehr ist auf dieser Strecke nicht zugelassen. Die Haupteerschließungsstraße des Wohngebietes ist für Busverkehr ausgelegt. Vorgesehen ist das aber derzeit nicht.

3.5 Ver- und Entsorgung

3.5.1 Vorbemerkung

Die Grundstücke entlang der Olgastraße einschließlich der Gewerbefläche an der K 1001 und die Olgastraße selbst werden im Mischsystem entwässert. Die übrigen Baugrundstücke und Verkehrsflächen werden im Trennsystem entwässert.

3.5.2 Schmutz-, Mischwasserentsorgung

Das häusliche Abwasser wird gemäß den topographischen Gegebenheiten in Schmutzwasserkanälen östlich der Sammelstraße (Olgastraße) im Freispiegelgefälle an den geplanten Mischwasserkanal in der Olgastraße angeschlossen, der in den bestehenden Kanalschacht südlich des Baugebiets, westlich der B464 in Verlängerung der Alemannenstraße mündet.

Das Schmutzwasser aus den Gebieten westlich der Olgastraße wird im Freispiegelgefälle zu einem geplanten Schmutzwasserpumpwerk im Nordwesten des Baugebiets geführt. Aus diesem Pumpwerk wird das häusliche Abwasser über eine Druckleitung in die Mischwasserkanalisation in der Olgastraße gepumpt.

3.5.3 Oberflächenwasserentsorgung

Nach dem Wassergesetz von Baden Württemberg soll Niederschlagswasser von Baugrundstücken durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden.

Nach der Baugrunduntersuchung scheidet eine Versickerung von Oberflächenwasser bei den anstehenden Löß- und Filterlehmschichten wegen ihrer zu geringen Wasserdurchlässigkeit aus. Gemäß der Topographie wird deshalb im Westen des Baugebiets das Niederschlagswasser in offenen Regenrückhaltebecken (Erdbecken) gesammelt und gedrosselt in die Vorfluter entleert. Die Bemessung der Regenrückhaltebecken erfolgt für eine fünfjährige Regenhäufigkeit.

Als Vorfluter für das Niederschlagswasser (Regenwasser) dient im Norden der Lauchgraben, im Süden der Wassergraben entlang dem Feldweg 3566, der weiter westlich in den Lauchgraben fließt. Der Lauchgraben mündet dann in die Würm.

3.5.4 Trinkwasserversorgung.

Die Sicherung der Wasserversorgung und des Brandschutzes erfolgt von zwei Übergabepunkten. Südlich des Baugebiets besteht ein städtischer Wasserleitungsanschluß DN 150 bis zum Feldweg 4470. Diese Leitung wird über den geplanten Weg östlich des Autohauses ins Neubaugebiet verlängert.

Von der Ammertal-Schönbuchgruppe besteht eine Leitung DN 300 in Feldweg 3566 an der Südgrenze des Bebauungsplans. Die Ammertal-Schönbuchgruppe wird diese Leitung im Zuge der Erschließungsarbeiten bis zur geplanten Fuß- und Radwegquerung der B464 innerhalb des Baugebiets verlängern. Am westlichen Zugang der Querung wird als zweiter Wasserleitungsanschluß ein Übergabeschacht gebaut.

Innerhalb des Baugebiets erfolgt die Versorgung über städtische Ringleitungsnetze mit Nennweiten bis 150mm entsprechend dem Bedarf.

3.5.5 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas ist möglich.

3.5.6 Stromversorgung, Telekom

Die Versorgung mit Strom und Telefon ist gewährleistet. Erforderliche Standorte für Transformatoren sind im Plan ausgewiesen.

3.6 Bodenschutz-Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.0 Lärmschutz

Durch die inzwischen vorliegende Entscheidung, die B 464 im Bereich des Plangebiets parallel zur Erschließung des Bebauungsplanbereichs auszubauen, konnte die schall technische Untersuchung auf den geplanten Zustand der Straße beschränkt werden. Weitere Vorgaben bestehen in der als Steilwand auszubildenden Böschung entlang dem Plangebiet und der entlang der Böschungskante vorgesehenen Garagenzeile, die mit Lärmschutzelementen in den Lücken eine geschlossenen Front zur B 464 bildet. Die hier mit Satteldach mit mindestens 30° Dachneigung oder in untergeordneten Bereichen mit einer für den Lärmschutz geeigneten Wand in Firsthöhe und in der Firstlinie zulässigen Garagen sind mit einer Firsthöhe von mind. 4,50 m über der Höhe der Straßenachse der im Plangebiet parallel zu den Garagen geführte Straße auszuführen. Weiterhin ist eine Mindesttraufhöhe von 8,25m für die parallel zu dieser Garagenzeile angeordneten Gebäude (Baufelder J) vorgesehen.

Damit kann die Lärmschutzsituation für das geplante Wohngebiet so verbessert werden, dass Auflagen nur für die Hauszeilen entlang der B 464 und in einem Teilbereich an der Maurener Straße (K1001) erforderlich sind. Die betroffenen Baufelder sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Die detaillierte Untersuchung ist dem Schallgutachten des Ing.Büros Braunstein und Berndt GmbH in der Fassung vom 03.04.01 zu entnehmen, dass als Anlage und Bestandteil der Begründung beigefügt ist.

5.0 Städtebauliche Planungsdaten

5.1 Gesamtfläche	171.624 qm	100,0 %
davon:		
- Öffentl. Verkehrsflächen	30.326 qm	17,6 %
- Öffentl.Grünfläche	16.178 qm	9,4 %
- Fläche für Gemeinbedarf	4.239 qm	2,6 %
- Nettobauland Gewerbe	12.019 qm	4,7 %
- Nettobauland Mischgebiet	1.548 qm	0,9 %
- Nettobauland Wohnen	107.341 qm	64,4 %

Aufgestellt: Esslingen, 20.07.2004/16.11.2004 ha/kb

PROJECT GMBH
Planungsgesellschaft
Ruiter Str. 1
73734 Esslingen