

Gemeinde Denkendorf, Landkreis Esslingen

Bebauungsplan "Südlich Rechbergstraße" und Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 30.09.2008

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird abgegrenzt

- im Osten durch die Berkheimer Straße,
- im Süden durch die Grundstücke Flst.Nr. 2614, 2614/1, 2614/2, 2614/3,
- im Westen durch die Achalmstraße und den Fußweg Flst.Nr. 2644/22,
- im Norden durch die Rechbergstraße.

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 2,25 ha.

2. Allgemeines

2.1 Anlass für die Planung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das ehemalige Bauhof-Areal der Firma Rommel umfasst eine Fläche von ca. 2,25 ha. Nachdem die Bauhofnutzung auf dem Gelände von der Firma Rommel aufgegeben wurde, bietet sich die Fläche als künftiger Schwerpunkt für die innerörtliche, verdichtete Wohnbauentwicklung an. Sie stellt eine Ergänzung der geplanten Wohnbaufläche "Nördlich Löcherwäldle" mit vorwiegend Einzel- und Doppelhäusern dar. Die Gemeinde Denkendorf wird damit auf lange Sicht in der Lage sein, in jedem Segment des Wohnungsmarktes ein ausreichendes Angebot bereit zu stellen und dem Anspruch, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben, gerecht zu werden.

Die Vorteile des Standortes liegen insbesondere in der verkehrsgünstigen Lage für die innerörtliche und überörtliche Anbindung, in seiner Nähe zu den Verkaufseinrichtungen (Penny-Markt Rechbergstraße, Lidl-Markt Albstraße) im angrenzenden Gewerbegebiet und zu den bestehenden Versorgungseinrichtungen (u. a. Kindergärten, Schulzentrum Albert-Schweitzer-Schule, Festhalle und Sportzentrum in der Mühlhaldenstraße) sowie in seiner kompakten Grundstücksform und der topografischen Lage auf einem leicht nach Süden geneigten Hang. Hinzu kommt, dass das Grundstück in seiner Gesamtheit disponibel ist.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist - neben einer gemischten Baufläche im Nordosten des Areals - der überwiegende Gebietsteil folgerichtig als Wohnbaufläche dargestellt. Um eine dem Standort angemessene hochwertige Entwurfslösung für die Überbauung des Quartiers zu finden, wurde von der Firma Rommel, Grundstücksverwaltung Denkendorf, zusammen mit der Gemeinde Denkendorf im zweiten Halbjahr 2007 eine Mehrfachbeauftragung von acht Architekturbüros durchgeführt.

In seiner Sitzung am 10.03.2008 beschloss der Gemeinderat, den siegreichen Entwurf der Architektengemeinschaft Gramlich Architekten / Werkgemeinschaft HHK, Stuttgart, der Aufstellung des Bebauungsplans zugrunde zu legen.

2.2 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats für den Bebauungsplan datiert vom 23.07.2007. Zur Realisierung des Projekts muss das vorhandene Planungsrecht entsprechend angepasst werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen dafür liegen vor, weil es sich um eine Nachverdichtung im Bestand handelt, und die geplante Grundfläche unterhalb der Grenze von 20.000 qm liegt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend, d.h Wegfall der Umweltprüfung und Wegfall der Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Maßgebend für die Bestimmungen zum Lärmschutz ist das Gutachten "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Südlich Rechbergstraße" Denkendorf" vom 18. September 2009 der Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik, Stuttgart.

Zur sach- und fachgerechten Bewertung der Umweltbelange und der Umsetzung der grünordnerischen Belange dient der Grünordnungsplan des Büros Schmelzer + Friedemann Planungsgruppe LandschaftsArchitektur und Ökologie, Ostfildern, vom 30.09.2008.

Zur Beurteilung der Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten (§ 42 BNatSchG) und zur Bestimmung entsprechender Maßnahmen erstellte das Büro Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, im Auftrag der Firma Rommel, Grundstücksverwaltung Denkendorf, das Gutachten "Bebauungsplanverfahren "Südlich Rechbergstraße" in Denkendorf Fachbeitrag zum besonderen Artenschutz nach § 42 BNatSchG vom September 2008.

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

2.3.1 Flächennutzungsplan

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans, wirksam seit 10.07.2008, sind im Plangebiet Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen dargestellt. Die geplante Wohnbaufläche ist demnach im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu den angrenzenden bestehenden gewerblichen Bauflächen konfliktfrei abzustaffeln. Dies erfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan.

Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan - Entwurf - vom 03.12.2007 sind im Plangebiet Wohnbauflächen - Planung - und gemischte Bauflächen - Planung dargestellt.

2.3.3 Bebauungspläne und sonstige planungs- und bauordnungsrechtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan "Rechbergstraße - 4. Erweiterung vom 14.09.1984

Das Planungsgebiet liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan "Rechbergstr. - 4. Erweiterung" vom 14.09.1984. Im nördlichen Gebietsteil ist ein Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (im westlichen Drittel; Störgrad entsprechend Mischgebiet) mit GRZ 0,8 und GFZ 1,2, Gebäudehöhe 12,0 m, FD + PD 18 - 25°, abweichende Bauweise festgesetzt.

In der südlichen Hälfte ist ein Mischgebiet mit GRZ 0,3 und GFZ 0,8, Z = II+DG, SD 40-48°, offene Bauweise festgesetzt.

Entlang der Rechbergstraße sind (private) Stellplätze und (öffentliche) Parkplätze mit einem Baum je 6 Plätze festgesetzt. In der Berkheimer Straße sind Stellplätze mit einem Baum je 5 Stellplätze festgesetzt.

Östlich der Berkheimer Straße ist ein Gewerbegebiet (im nördlichen Teil) und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (im südlichen Drittel; Störgrad entsprechend Mischgebiet) jeweils mit GRZ 0,8 und GFZ 1,5, Gebäudehöhe max. 12,0 m, Flachdach, offene Bauweise festgesetzt.

Angrenzende Bebauungspläne

- Nördlich der Rechbergstraße die Bebauungspläne "Rechbergstraße - 2. Änderung", vom 29.02.1980 und "Rechbergstraße - 3. Erweiterung", vom 26.09.1980
- Südlich des Plangebiets Bebauungsplan "Bosslerstraße" vom 20.04.1962 / 25.07.1964; Art der

Nutzung Allgemeines Wohngebiet

- Westlich des Plangebiets Bebauungsplan "Rechbergstraße - 1. Änderung" vom 17.09.1976; Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet

2.4 Charakterisierung des Planungsgebietes

Lage und Topografie

Das Gelände liegt südlich und westlich des bestehenden Gewerbegebietes Rechbergstraße in gut erschlossener Lage. Das Areal ist funktionell über die Berkheimer Straße direkt an den Ortskern rund um das Rathaus angebunden. Über die Rechberg-, Alb- und Berliner Straße ist die freie Landschaft auf kurzem Wege erreichbar. Das Gelände fällt um ca. 4 - 5 m nach Süden (siehe Höhenangaben über NN im Plan).

Fahrerschließung

Die Fahrerschließung erfolgt über die Rechbergstraße und die Berkheimer Straße. Das Gelände ist über die Rechberg- und die Esslinger Straße auf kurzem Wege an die Ortsumfahrung Nellingen und damit an das (über-) regionale Straßennetz (A 8, B 10) angebunden.

Angrenzende Nutzungen

Das Areal ist weitgehend unbebaut. Die vorhandenen Gebäude stehen leer und sind disponibel. Westlich und südlich grenzen teilweise dicht bebaute Wohnquartiere mit Einzel-, Doppel-, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau bis zu drei Geschossen an. Im Norden und Osten schließen Gewerbegebietsflächen mit Handwerks-, Produktions- und Büronutzungen an.

Innerörtliche Anbindung

Wichtige Einrichtungen der örtlichen Versorgung wie ein evangelischer und ein katholischer Kindergarten liegen in kurzer fußläufiger Distanz. Das Schulzentrum Albert-Schweitzer-Schule ist etwa 1000 m (Luftlinie) entfernt. In kurzer fußläufiger Entfernung an der Rechbergstraße und an der Albstraße jeweils nördlich des Plangebiets liegen ein Penny-Markt und ein Lidl-Markt.

3. Städtebauliches Konzept

Auszug aus der Entwurfsbeschreibung der Architektengemeinschaft Gramlich Architekten / Werkgemeinschaft HHK, Stuttgart

3.1 Städtebau und Schallschutz – „Licht, Luft und Sonne“ mit Hanglage

Im Mittelpunkt des Entwurfes steht die Verbindung von Architektur und Natur. Die meisten Wohnungen erhalten eigene Gärten oder große Dachterrassen, die nach Süden oder Westen orientiert sind, mindestens aber über große Balkonanlagen als Loggien verfügen.

Die notwendigen Anforderungen an den baulichen Schallschutz gewährleisten lange Gebäuderiegel entlang der Rechberg- und Berkheimer Straße. Diese schirmen das rückseitige Wohnquartier optimal gegen Schallemissionen der Straße, aber auch der gegenüberliegenden Gewerbegebiete ab. Ein quadratisches "Plätzle", integriert in die Randbebauung der Rechbergstraße, dient als Brückenkopf für das Quartier zur umgebenden Bebauung. So ist trotz aller Anforderungen an den Schallschutz auch gewährleistet, dass das neue Wohnquartier auch mit seiner Nachbarschaft vernetzt wird und einen repräsentativen Eingang erhält.

Inspiriert ist der Entwurf von der vorgefundenen Höhensituation. So fällt das Quartier nach Süden um ca. 5 m mit fast parallel verlaufenden Höhenlinien ab. Prägnantes Merkmal des Entwurfes ist die Überbrückung des Höhenunterschieds von Nord nach Süd jeweils mit 1 m -Sprüngen durch fünf in Ost-West-Richtung verlaufende Baufelder. Diese grünen Plattformen bieten Raum für eine breite Varianz an Wohnformen mit Stadthäusern, Geschosswohnungsbauten und Reihenhäusern, die optimal nach Süden orientiert sind (passive Nutzung der Sonnenenergie). Eine Realisierung in Bauabschnitten ist bei diesem Konzept problemlos möglich ohne die Gefahr der Vereinzelung von Wohnungstypen. Günstig bei der Ausformung des Geländes in Ebenen ist auch, dass die "Gartenzimmer" eben und damit für die Bewohner optimal nutzbar sind. Zudem schneiden die notwendigen Rampen der Tiefgaragen nur sehr kurz in die Grundstücke ein, die den Wohnwegen zugewandten Gärten erhalten durch den Höhensprung eine angenehme Distanz zum öffentlichen

Raum. Die Privatheit der Gartenzimmer wird so ganz selbstverständlich durch die Topografie unterstützt.

Ein weiteres prägendes Element des Entwurfes ist der rechteckige von Norden nach Süden verlaufende grüne Anger des Quartiers. Neben der Qualität der Grundrisse und der Fassaden spielt der grüne Außenraum eine entscheidende Rolle bei der Akzeptanz und damit der Vermarktbarkeit der Wohnungen und Reihenhäuser. Der Anger ist grüne Lunge und Zentrum des Quartiers, ein Ort zum Verweilen und Entspannen, zentraler Spielraum für Kinder. Darüber hinaus dient der Anger auch wichtigen ökologischen Belangen (Grünvernetzung, Rückhaltung von Oberflächenwasser).

3.2 Grünes Quartier

Eingefasst von großen stattlichen Straßenbäumen entsteht ein neues grünes Stadtquartier mit besonderem ökologischem Anspruch. Artengleiche, säulenförmige Baumreihen und Heckenböschungen unterstützen die gebietsprägenden Querbeziehungen der Wege entlang der Höhenlinie zur grünen Mitte. Es entsteht ein Quartierspark mit hoher Aufenthaltsqualität und wichtigen ökologischen Funktionen - Wasserrückhaltung - „Hilfe für die Körsch“ -, Regulierung des Kleinklimas und Feinstaubbindung. In der grünen Mitte verbindet eine dynamische Wegeführung einzelne Spielstationen, Schatten- und Sonnenplätze, Treffpunkte und Nischenplätze mit großzügigen Rasenflächen. Private, nach Süden ausgerichtete Gärten, der öffentliche Baum- und Quartiersplatz und vor allem die grüne Mitte im Rommelareal zusammen mit Bäumen, Hecken, Sträuchern verleihen der Gesamtanlage ein unverwechselbares Gesicht.

3.3 Erschließung und Parken – barrierefrei, dezentral

Alle Wohngebäude sind über beruhigte Wohnstraßen mit dem PKW erreichbar. Die Zufahrt in das neue Quartier erfolgt neben dem nördlichen Quartiersplatz an der Rechbergstrasse. Jede Gebäudeeinheit mit Geschosswohnungen erhält eigene Tiefgaragen unter den Gebäuden. So ist eine barrierefreie und direkte Andienung der Wohngebäude gewährleistet. Die Höhensprünge der Wohnfelder zu den Wohnstraßen hin ermöglichen kurze Rampen, welche nicht sehr tief in die Grundstücke einschneiden. Die Reihenhäuser erhalten eigene, in den Grundriss integrierte Garagen sowie einen dem Eingang vorgelagerten offenen Stellplatz. Im nördlichen und östlichen Randbereich des Quartiers entlang der Rechberg- und Berkheimer Strasse werden unter Bäumen eine große Zahl von öffentlichen Senkrechtparkplätzen für Quartiersbesucher ausgewiesen.

3.4 Wohnformen – Integration verschiedenster Wohnvorstellungen

Nach dem derzeitigen Stand der Planungen sollen im Planungsgebiet 150 -160 Wohneinheiten realisiert werden, davon ca. 12 in Reihenhäusern.

Die Wohnanlage verbindet vier bis fünf Wohnungstypen zu einem geschlossenen Ensemble. Besonders Familien sollen mit dem breiten Wohnangebot angesprochen werden. Aber auch Ein- und Zweipersonenhaushalte, sowie ältere Menschen finden individuelle Grundrissangebote vor. Aus Vermarktungssicht können somit die unterschiedlichsten Nutzergruppen angesprochen werden. Im wesentlichen kombiniert der Entwurf flexible Etagenwohnungen auf kompakten quadratischen oder länglichen Wohngrundrissen, Maisonnettetypen entlang der Rechbergstrasse, Reihenhäuser und Reiheneindhäuser, sowie altengerechte Wohnungen entlang der Berkheimer Strasse. Allen Wohnungstypen gemeinsam sind jedoch große vorgelagerte Balkone oder private Gartenzimmer in den Erdgeschosswohnungen. Schützenswerte Wohn- und Aufenthaltsräume sind konsequent zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet.

3.5 Planungsrecht / Realisierung

Mit der Abstufung der Art der Nutzung von einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE), über Mischgebiete (MI) bis zu allgemeinen Wohngebieten (WA) reagiert das Konzept auf die vorhandenen Lärmemissionen der Rechbergstraße und der Berkheimer Straße und der im Nordosten benachbarten Gewerbebetriebe. Zusammen mit der geschlossenen, viergeschossigen Straßenrandbebauung wird eine wirksame Lärmabschirmung erzielt.

Im nordöstlichen Gebäuderiegel (GEE) soll nach dem derzeitigen Stand der Planung ein Hotel

oder eine hotelähnliche Nutzung unterkommen, dem der Quartiersplatz an der Rechbergstraße als gastronomischer Freibereich zugeordnet wird. In den geschlossenen, gemischt genutzten Gebäuderiegeln an der Rechbergstraße und der Berkheimer Straße südlich des Hotels (MI) sind Büros, Praxen, Läden, (ggf. altersgerechte) Wohnungen geplant.

Geplant ist die Realisierung in Bauabschnitten von Süden nach Norden. Aus Schallschutzgründen ist der Bau der Gebäuderiegel an der Rechberg- und der Berkheimer Straße teilweise Realisierungsvoraussetzung für die Errichtung weiterer Wohngebäude. Es sollen ca. 140 Wohneinheiten errichtet werden.

4. Bebauungsplanentwurf

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept und der bestehenden Lärmsituation werden in einer Abstufung von Nordosten nach Südwesten ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), Mischgebiete (MI) und allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Ziel ist die Entwicklung eines attraktiven Quartiers mit einem hohen Wohnwert.

Die getroffenen Nutzungsausschlüsse dienen der Stärkung des jeweiligen Gebietscharakters und sollen potenzielle Störungen - funktionelle, bauliche und gestalterische - ausschließen. Insbesondere soll der Charakter eines kompakten, positiv nach außen wirkenden Quartiers gesichert werden.

Im WA betrifft dies

- Gartenbaubetriebe: diese widersprechen dem städtebaulichen Konzept und überfordern mit ihrem Flächenbedarf die geplante Grundstücksstruktur;
- Tankstellen kommen mit ihrem hohen Störpotenzial (Lärm, Geruch, Schadstoffemissionen, ggf. Nachtbetrieb) weder für die Randbebauung (Störung innerhalb der geschlossenen Bebauung) noch für den Blockinnenraum (Verkehrsaufkommen, Lärm, Geruch, Schadstoffemissionen, ggf. Nachtbetrieb) in Frage.

Analog zum WA werden im MI die allgemein zulässigen Nutzungen Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dies gilt konsequenterweise auch für die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 Absatz 3 BauNVO.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet entsprechen Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe als i.d.R. flächenintensive, auf eine Erdgeschossnutzung beschränkte Betriebe nicht dem angestrebten Quartierscharakter. Diese gilt auch für Tankstellen und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (siehe oben). Sie werden ausgeschlossen.

Um Störungen mit der Wohnnutzung in den Gebäuden (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter und Betriebsinhaber) und im geplanten Wohnquartier im Binnenraum auszuschließen, müssen alle Nutzungen, Anlagen und Betriebe im eingeschränkten Gewerbegebiet die Störqualität des Mischgebiets einhalten: sie dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

4.2 Öffentliche Grünflächen - Spielplatz

Die öffentlichen Grünflächen in der Quartiersmitte dienen hauptsächlich als Kinderspielplatz. Gleichzeitig werden Flächen abgegrenzt, die der Retention des Regenwassers dienen, die in Trockenzeiten gleichwohl bespielbar sind. Der Spielplatz soll auch Kindern außerhalb des Quartiers offen stehen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung sollen folgende Ziele erreicht werden:

- optimale Grundstücksausnutzung im Interesse der Schonung des Außenbereichs;
- weitgehende Abschirmwirkung gegenüber Lärmimmissionen, die erst bei 3 bis 4 Vollgeschossen im Randbereich erreicht wird; dies gilt auch für die lärmabschirmende Wirkung des Gebäuderiegels im WA 2, was die geringfügige Überschreitung der Obergrenze der GRZ gemäß BauNVO erklärt;
- Schaffung eines aufgelockerten, durchgrünten Quartiersinnenraums mit einer hohen Wohnumfeldqualität

Die festgesetzten Gebäudehöhen bauen auf Bezugshöhen (siehe Planeinschrieb) auf, die für jedes Baufeld gesondert bestimmt werden. Die Bezugshöhen sollen auch einen ebenerdigen und damit behinderten- / altengerechten Zugang zu allen Gebäuden ermöglichen.

Es sind nur Flach- und Pultdächer zulässig. Die Gebäudehöhen beziehen sich bei Flachdächern auf die Oberkante Flachdachattika, bei Pultdächern auf die Firsthöhe. Im Randbereich zur Rechbergstraße und zur Berkheimer Straße (GEe, MI, WA2) wird auch eine Mindestgebäudehöhe festgesetzt; damit soll die Verwirklichung des städtebaulichen Konzepts im Randbereich sowie die gewünschte Lärmschutzwirkung erreicht werden.

Mit der Festsetzung von Staffeldachgeschossen sollen die Gebäudehöhen am Gebietsrand im Westen und Süden optisch gebrochen und die harmonische Eingliederung zu der angrenzenden zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung gestalterisch unterstützt werden.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise entspricht dem städtebaulichen Konzept. Dieses sieht eine geschlossene, lärmabweisende Randbebauung an der Rechberg- und der Berkheimer Straße (incl. der Wohnbaufläche WA2) - Festsetzung einer geschlossenen Bauweise - sowie eine aufgelockerte Bebauung im Innenraum - Festsetzung einer offenen Bauweise - vor. In den Bauflächen mit offener Bauweise wird die Gebäudelänge durch die Größe der Baufelder bestimmt, liegt aber stets unter 50 m.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baufelder entsprechen dem städtebaulichen Konzept und ermöglichen eine wirtschaftliche Bebauung. Die zulässige Überschreitung durch unterirdische Anlagen der Baulinien und Baugrenzen ermöglicht vor allem die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen und damit die weitgehende Freihaltung des Quartiers von Stellplätzen.

An der Rechberg - und der Berkheimer Straße soll die Festsetzung von Baulinien die Erreichung der gewünschten lärmabschirmenden Wirkung sowie eine geschlossene und ruhige Fassadenabwicklung im Sinne des städtebaulichen Konzepts ohne Vor- und Rücksprünge sichern.

4.5 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

4.5.1 Stellplätze und Garagen

Mit den Festsetzungen zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wird ein möglichst autofreier Quartiersinnenraum angestrebt. Mit Ausnahme der Reihenhäuser sollen alle erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Vor den Reihenhäusern sind ebenerdige Stellplätze geplant. Carports sind in den dafür festgesetzten Flächen möglich. Die Aufstellfläche vor den Garagen wird als Stellplatz angerechnet (siehe Text, Ziff. 4.3, Erhöhung der Stellplatzverpflichtung § 74 (2) Nr. 2 LBO)

Dieses Parkierungskonzept verfolgt das Ziel eines verkehrsberuhigten, möglichst gefährdungs-

freien Quartiers, vor allem für Kinder und alte / behinderte Menschen. Das Straßen- und Wegenetz kann so auch den nötigen Raum für kindliche Bewegungsspiele bereit stellen. Zusätzlich können die Frei-, Grün- und begrünten Freiflächen rund um die Bebauung ihre positive Wirkung - Erholung, Ortsbild, Ökologie - entfalten.

4.5.2 Nebenanlagen

Mit der Möglichkeit, auf dem Grundstück ausnahmsweise Nebenanlagen zu errichten, wird zum einen der lokalen Nutzungstradition Rechnung getragen, zum anderen dient sie der Attraktivierung des unmittelbaren Wohnumfeldes und schafft damit zusätzliche Anreize, im Ort zu wohnen. Auf eine Beschränkung der Anzahl wurde verzichtet, um den Eigentümern die Befriedigung ihrer Ansprüche, z.B. Gartenhaus, Gewächshaus, Unterbringung der Müllcontainer, zu ermöglichen.

4.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Ausweisung von Retentionsflächen im Gebiet ist nur in den öffentlichen Grünflächen möglich. Mit der Rückhaltung des Regenwassers soll in erster Linie die Belastung der Kanalisation, der Vorfluter und der Kläranlage verringert werden. Gleichzeitig können sie einen Beitrag zur Schaffung eines angenehmen Mikroklimas im Quartier leisten (siehe Begründung zum GOP).

4.7 Planexterner Ausgleich - Artenschutz gem. § 42 BNatSchG

Die Untersuchungen zum besonderen Artenschutz nach § 42 BNatSchG erfolgten durch die Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt (siehe Fachbeitrag im Anhang). Die 2008 durchgeführten Erhebungen führten zu dem Ergebnis, dass die geplante Bebauung im Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes bezüglich des Artenschutzes nur geringes Konfliktpotential birgt. Bezüglich streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie werden artenschutzrechtliche Belange nicht berührt. Bezüglich Vogelarten werden zunächst Verbotstatbestände durch die Rodung von Gehölzen, Entfernung von Gebäuden und Ruderalflächen mit Niststättenfunktion berührt, die aber ausschließlich weit verbreitete Arten mit geringer Gefährdungsdiskussion betreffen. Durch funktionserhaltende Maßnahmen im Sinne des § 42 Abs.5 kann nach Einschätzung der Gutachter der Eintritt eines Verbotstatbestandes jedoch vermieden werden.

Folgende Maßnahmen zum Funktionserhalt für die betroffenen Vogelarten werden im Zuge der Baumaßnahme umgesetzt:

- Teilerhalt von Gehölzen am westlichen Rand des Plangebietes und Neupflanzung von heimischen Gehölzarten (Bäume und Sträucher) als Angebot für gehölzbrütende Vogelarten wie z.B. den Girlitz
- Anbringung von 5 Nistkästen für gebäudebrütende Vogelarten wie z. B. den Haussperling
- Neuanlage und dauerhafte Unterhaltung einer feuchten Hochstaudenflur auf einer Fläche von ca. 400m² ausserhalb des Plangebietes im weiteren Umfeld Denkendorfs. Die Maßnahme dient primär als Ausgleich für den Verlust der Fortpflanzungsstätte des Sumpfrohrsängers, der anspruchsvollsten Vogelart des Plangebietes.
- Rodung von Gehölzen ausserhalb der Vogelbrutzeit

Die genannten Maßnahmen sind nach Angabe der Gutachter dazu geeignet, bei entsprechender Durchführung die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang im Sinne des § 42 Abs. 5 BNatSchG zu erreichen. Dazu ist eine zeitlich parallele oder vorgezogene Maßnahmendurchführung erforderlich. Für den geplanten 1. Bauabschnitt bedeutet dies, die Ausgleichsmaßnahme für den Sumpfrohrsänger vorgezogen, spätestens jedoch parallel zum Eingriff durchzuführen und vorhandene Gehölze des 2. oder weiterer Bauabschnitte soweit als möglich zu erhalten.

4.8 Flächen für Pflanzbindungen und Pflanzgebote, Begrünung der Grundstücke

Die Ergebnisse und Vorgaben des Grünordnungsplans (GOP) werden überwiegend als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen und erhalten seine Bindungswirkung. Ziel ist die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, attraktives Wohnen in einem begrünten Umfeld zu schaffen.

Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt, in dem die Summe aller geplanten Gebäudegrundflächen unter 20.000 qm liegt.

Die Begründung für die festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzbindungen ist dem GOP zu entnehmen.

Dachbegrünung und Begrünung von Tiefgaragen sind wesentlicher Bestandteil des Regenwasserkonzepts, das eine weitgehende Rückhaltung und Verdunstung des unbelasteten Regenwassers im Gebiet vorsieht (siehe oben, Ziff. 4.6). Die festgesetzten Dachformen - Flachdach und Pultdach bis 15° Neigung - eignen sich gut für ihre Begrünung.

4.9 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz

Siehe Lärmuntersuchung "Rechbergstraße Denkendorf" Nr. 424408/993708 vom 18. September 2008 der Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik, Stuttgart,

4.9.1 Verkehrs- und Gewerbeemissionen

Bereits im Vorfeld der Planung wurden die Lärmemissionen, die auf das Plangebiet einwirken, thematisiert. In Abstimmungsgesprächen mit der Unteren Baurechtsbehörde und dem Gewerbeaufsichtsamt im Landratsamt Esslingen am 11.12.2006 und am 30.01.2008 wurden Mindestabstandsflächen zwischen dem geplanten allgemeinen Wohngebiet und den nördlich und östlich angrenzenden Gewerbegebieten bestimmt und eine Abstufung der Flächennutzung (GE - GEE - MI - WA) entwickelt. Diese Rahmenbedingungen wurden als Planungsvorgaben in die Mehrfachbeauftragung (siehe oben, Ziff. 2.1) eingebracht.

Die Vertreter der o.g. Behörden stimmten dem städtebaulichen Entwurf unter folgenden Bedingungen zu:

- Abstufung der Flächennutzung (GEE, MI, WA) unter Beachtung der vereinbarten Mindestabstandsflächen
- Realisierung einer lärmschützenden Riegelbebauung an der Rechbergstraße und der Berkheimer Straße mit den erforderlichen Gebäudehöhen von vier bis fünf Geschossen; bei einer Realisierung in Bauabschnitten kann ohne die Riegelbebauung ein erster Bauabschnitt nur im Südwesten des Plangebiets umgesetzt werden
- Einhaltung des planungsrechtlich gebotenen Maßes an Wohnnutzung in den Mischgebietsflächen
- Hinweis, wonach Anordnung und Ausbildung der Wohnungen (Grundrissgestaltung) im eingeschränkten Gewerbegebiet und in den Mischgebieten im Sinne eines höchstmöglichen Schutzes vor Immissionen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Gewerbeaufsichtsamt einer detaillierten Prüfung unterliegen

Gemäß dem Ergebnis der "Lärmuntersuchung Rechbergstraße Denkendorf" Nr. 424408/993708 vom 2. September 2008 der Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik, Stuttgart, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, für die der Nachweis der Umsetzung jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen ist.

Die Umsetzung des Ergebnisses der Lärmuntersuchung unter Beachtung der o.g. getroffenen Vereinbarungen erfolgt im Text, Ziff. 2.9. Um eine größtmögliche Flexibilität bei der Aufsiedlung des Gebiets zu sichern (Bildung von Bauabschnitten), werden im gesamten Gebiet passive Lärmschutzmaßnahmen - Schallschutzfenster Klasse III, Anordnung schutzwürdiger Räume auf die lärmabgewandte Seite der Gebäude - festgesetzt. In der Randbebauung und im WA2 wird zusätzlich der Schutz notwendiger Fenster durch schallabsorbierende Glasvorbauten angeregt. Damit bietet die Randbebauung zusammen mit der Bebauung in WA2 einen aktiven Lärmschutz für die im Binnenraum liegenden WA-Flächen.

4.9.2 **Fluglärm**

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der geltenden Lärmschutzzonen I und II des Flughafens Stuttgart. Hieraus ergibt sich zunächst kein Handlungsbedarf für das Planungsgebiet. Dennoch unterliegt das Gebiet einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel von ca. 65 dB(A) nach Maßgabe der DIN 45643. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (55 db(A)) für ein Allgemeines Wohngebiet werden damit überschritten. Deshalb werden im B-Plan die geforderten, ausreichenden baulichen Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Empfehlungen des Gutachters festgesetzt. Dies deckt sich auch mit den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums und des Verkehrsministeriums über die Berücksichtigung des Fluglärmschutzes bei der Bauleitplanung im Bereich des Flughafen Stuttgart vom 06.09.1993 (vgl GABl. v. 30.9.1993, S. 1042).

Maßnahmen werden bereits zur Minderung der Verkehrs- und Gewerbeimmissionen festgesetzt (siehe oben); diese sind auch gegen den Fluglärm in ausreichendem Maße wirksam.

Lärminderungsplan

Entsprechend Lärminderungsplan Denkendorf, Fluglärm nachts (22.00 - 6.00 Uhr) Beurteilungsprognose 2010 + x der ACCON GmbH vom 07.07.2002 liegt das Planungsgebiet im Bereich wohnverträglicher 50 - 55 dB(A). Der obere Wert würde das Wohnen unter Maßgabe durchaus üblicher planungsrechtlicher Festsetzungen ermöglichen, siehe oben Lärmschutzmaßnahmen.

Novelle des Fluglärmgesetzes

Bis zur Festsetzung der Lärmschutzbereiche nach § 4 des Gesetzes i.d.F. v. 07.06.2007 (spätestens bis zum 31.12.2009) gelten die bis zum 6. Juni erlassenen Rechtsverordnungen zur Festsetzung der Lärmschutzbereiche fort. Für die darin festgesetzten Lärmschutzbereiche gelten die Bestimmungen der bis zum 06.06.2007 geltenden Fassung des Fluglärmgesetzes vom 30.03.1971, zuletzt geändert durch VO vom 16.12.1986.

4.10 **Verwirklichungsbedingung**

Im novellierten BauGB bietet § 9 Abs. 2 mit einem sog. "Baurecht auf Zeit" die Möglichkeit, die Errichtung bestimmter baulicher und sonstiger Nutzungen und Anlagen von Verwirklichungsbedingungen abhängig zu machen. Mit der unter Ziff. 2.10 im Textteil getroffenen Festsetzung ist sicher gestellt, dass die Randbebauung an der Rechbergstraße und der Berkheimer Straße errichtet und im Sinne eines aktiven Lärmschutzes wirksam sein muss, bevor die Bebauung der Baufelder Nr. 7, 10 und 11 im WA 3 genutzt werden kann. Mit dem Bau der Randbebauung und der o.g. Baufelder kann also gleichzeitig begonnen werden.

4.11 **Ver- und Entsorgung, Entwässerung**

Die Versorgung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich mit Wasser, Gas und Strom sowie die Abwasserentsorgung ist über die vorhandenen Anlagen gesichert.

4.12 **Energiekonzept**

Die Bebauungskonzeption beinhaltet mindestens den KfW 60-Energiesparhausstandard mit dem Einsatz thermischer Solaranlagen. Sofern die planerischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen gegeben sind, wird die Realisierung in Richtung KfW 40-Energiesparhausstandard mit dem Einsatz der Geothermie verfolgt.

5. **Örtliche Bauvorschriften**

Die Gestaltungsvorschriften zu Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten im Rahmen der Sonnenenergienutzung, Dachbegrünung und Werbeanlagen setzen das Gestaltungskonzept des städtebaulichen Entwurfs um. Sie stellen insoweit gestalterische Mindestanforderungen sicher, als sie einerseits die prägenden Grundmerkmale des Städtebaus wahren und andererseits weitergehen-

de architektonische Gestaltungsansätze nicht vereiteln.

In diesem Sinne stellen auch die Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Grundstücksflächen und der Grundstückseinfriedigungen erforderliche Mindeststandards sicher, insbesondere was die Vermeidung von Versiegelungsflächen (Regulierung des Feuchtigkeitshaushaltes, Grundwasserneubildung, Entlastung der Kanalisation) und die Sicherung der ökologischen Funktion (Grünvernetzung im und außerhalb des Gebietes) der nicht überbauten Grundstücksflächen anbelangt.

6. Maßnahmen

6.1 Bodenordnung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zum größten Teil in Privatbesitz, der Rest ist im Gemeindeeigentum (Verkehrsflächen). Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist nicht erforderlich.

6.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Grundsätzliche soziale Probleme bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten. Auf die vorhandene Bebauung wird Rücksicht genommen.