

## Begründung

zum Bebauungsplan Egert-Änderung  
Planbereich 47 "Zell"  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch  
16.06.2016

### **1 Angaben zum Plangebiet**

#### **1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet mit einer Größe von 5,6 ha befindet sich ca. 250 m nördlich des heutigen Ortsrandes von Zell auf einer Ebene (ca. 335 m ü.N.N), die etwa 80 m höher liegt als der Ortskern. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenanlage, südlich, entlang der Straße „Im Egert“, gibt es eine einzeilige Bebauung mit sechs großzügigen Landhäusern.

Der Planbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kleingartenanlage südlich der Forststraße und den Feldweg (Flurstück 2367)
- im Osten durch die Kirchstraße bzw. den landwirtschaftlichen Weg in ihrer Verlängerung
- im Süden durch die angrenzenden bebauten Grundstücke
- im Westen durch die Erschließungsstraße „Im Egert“.

Das Plangebiet ist eine Hochfläche oberhalb der Hanglage des Neckartals, die nach Nordwesten zum Forstbachtal hin leicht geneigt ist, wobei die Neigung nach Nordwesten hin zunimmt. Die zu überplanende Fläche hat eine Ostwest-Ausdehnung von ca. 360 m und eine Nordsüd-Ausdehnung von etwa 120 m, die nach Westen hin abnimmt und im Osten durch einen am Nordrand angefügten Teilbereich etwa 175 m beträgt.

Die Fläche ist bereits zu großen Teilen bebaut. Neben vereinzelten noch unbebauten Grundstücken im mittleren südlichen Bereich ist vor allem der nordwestliche Bereich noch unbebaut.

Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine Gruppierung von Garten-Hof-Häusern sowie zwei Reihenhäuser. Diese Gebäude bestehen überwiegend aus ein- und zweigeschossigen Gebäudeteilen. Südlich der durch das Gebiet verlaufenden Straße „An der Friedenslinde“ entstehen bzw. sind bereits mehrere Reihenhäuser entstanden, die in ihrer Höhe zwischen zwei und drei Geschossen variieren. Südlich davon befindet sich ein Bereich, der mit freistehenden zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut ist. Bis auf ein Gebäude weisen alle Gebäude ein Flachdach auf.

An der nordwestlichen Ecke des Gebietes kommt eine Hochspannungsleitung an, die ab hier neben der Straße „Im Egert“ als Kabeltrasse weitergeführt ist. Die Straße „Im Egert“ selbst ist auf etwa 200 m Länge durch eine z.T. mit Einzelbäumen bepflanzte Vorzone von den sehr großen Landhausgrundstücken abgesetzt.

## **1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart aus dem Jahr 1984 sind die Flächen, mit Ausnahme des westlichsten Randbereiches, als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Die westlichen Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen im westlichen Bereich mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung angepasst.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Egert“ (830), der am 29.01.2004 in Kraft getreten ist. Dieser sieht für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor.

Ferner wurde durch den Ausschuss für Technik und Umwelt im Jahr 2005 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Egert-Änderung“ beschlossen. Inzwischen hat das Baugesetzbuch zahlreiche Änderungen erfahren, weshalb der Aufstellungsbeschluss von 2005 aus formalen Gründen aufgehoben wird. Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Zielsetzung werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geschaffen.

## **2 Bebauungsplan**

### **2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Planerische Grundlage für das Baugebiet Egert ist der in dem städtebaulichen Wettbewerb 2000 prämierte Entwurf der Architekten Albers und Cerliani. Auf dieser Grundlage wurde der seither rechtsverbindliche Bebauungsplan ausgearbeitet.

Im Jahr 2003 wurde ein Workshopverfahren durchgeführt, in dem mit Unterstützung eines Gestaltungsbeirates zusammen mit den bauenden Architekten und Bauträgern ein qualitätsvolles, wirtschaftliches und flexibles Haus- und Architekturangebot entwickelt wurde, das auch die ambitionierten energetischen Vorgaben einhält. Im Laufe des Workshopverfahrens wurden auf der Suche nach dem jeweils besten Entwurf für eine Überbauung der Baufelder teilweise Lösungen entwickelt, die von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes geringfügig abweichen (z.B. Überschreitungen der Baugrenzen, größere Gebäudegrundflächen, andere Parzellierung der Baufelder...).

Ein weiterer Punkt, der zu einer Änderung der ursprünglich vorgesehenen Bebauung der Baugrundstücke führte, ist der Umstand, dass die 110-kV-Erdleitung im südlichen Plangebiet nicht - wie ursprünglich vorgesehen - in die Straße „Im

Egert“ verlegt werden konnte, sondern weiterhin auf den privaten Baugrundstücken geführt werden muss. Dadurch ergaben sich Änderungen für die betroffenen Baugrundstücke vor allem in Bezug auf die Lage der Garagenflächen.

Im Ergebnis wurden auf der Grundlage des o.g. Workshopverfahrens und weiterer Planungsabstimmungen in den letzten Jahren viele Gebäude errichtet, die in einigen Punkten von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes abweichen. Diese Abweichungen konnten alle im Rahmen einer baurechtlichen Befreiung genehmigt werden, da die Abweichungen städtebaulich vertretbar waren, nachbarschaftliche Interessen nicht verletzt wurden sowie in keinem Fall die Grundzüge der Planung berührt waren.

Wesentlicher Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes sind jedoch die Planungen für die Überbauung des noch unbebauten Baufeldes 6.2. Die Pläne des Architekturbüros Flassak weisen eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität auf, weichen jedoch von der seitherigen Konzeption ab: statt der ursprünglich vorgesehenen 10 Kettenhäuser auf großen Baugrundstücken sollen in diesem Baufeld nun 15 Einzelhäuser in zwei Gebäudereihen sowie eine Parkierungsanlage in Form von Gemeinschaftsstellplätzen errichtet werden. Aufgrund der deutlichen Abweichung von der seitherigen städtebaulichen Konzeption kann die geplante Bebauung der Grundstücke nicht im Wege einer Befreiung genehmigt werden, so dass zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Planung die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich ist. Im Rahmen dessen Ausarbeitung werden auch die o.g. Anpassungen bzgl. der inzwischen realisierten Gebäude vorgenommen.

## **2.2 Seitheriger Planungsablauf**

### **2.2.1 Vorgeschichte**

Der Egert war schon zu Zeiten der damals noch selbstständigen Gemeinde Zell als Wohnbaureserveland vorgesehen. Seit den 1950-er Jahren war dort im Außenbereich in der privilegierten Randsituation zwischen Hochfläche und Hanglage bereits ein erster Siedlungsansatz mit sechs sehr großen Landhäusern entstanden. Die isolierte Lage bewirkte jedoch zusammen mit einer bisher nur eingeschränkt tauglichen Erschließung und der vor allem auf Innenentwicklung gerichteten Baupolitik der 80-er und 90-er Jahre, dass diese Entwicklung nicht weiter ging. Der Bedarf an dringend benötigten Bauflächen für Wohnungsbau brachte Anfang 2000 die ca. 5 ha umfassende Wohnbaulandreserve trotz ihrer problematischen Insellage wieder auf die politische Agenda; die unter Biotop-Aspekten nicht sehr hochwertige Ackerfläche sollte zu einem attraktiven und städtebaulich-ökologisch anspruchsvollen Neubaugebiet entwickelt werden.

Eine im Sommer 1999 vorbereitend durchgeführte erste Untersuchung (Neddermann) führte die Ergebnisse ehemaliger Erhebungen vor allem zum Landschaftsrahmenplan, zum Klimaatlas und zu einer vergleichenden Bewertung aller Esslinger Baulandreserven mit neueren städtebaulichen und ökologischen Zielsetzungen zusammen. Sie zeigte Für und Wider einer Bebauung auf und erbrachte erste Planungshinweise und eine Potentialabschätzung.

Eine darauf aufbauende städtebauliche Untersuchung (Büro Schadow, April 2000) brachte anhand alternativer Planungskonzepte weitere Konkretisierungen für die planerische Zielsetzung und diente zusammen mit ökologischen Zielvorgaben der Politik als Grundlage für die Entwicklung einer Aufgabenstellung für einen Architektenwettbewerb.

### 2.2.2 Wettbewerb

Der so vorbereitete Wettbewerb wurde im Herbst 2000 als beschränkt offenes Verfahren unter insgesamt 40 Teilnehmern ausgelobt. Ziel der Stadt war (und ist) es, in einem Baugebiet mit Modellcharakter möglichst vielen Familien den Bau eines eigenen Hauses zu ermöglichen. Dabei sollte dem Gebiet mit einer prägnanten städtebaulichen Ordnung und mit individueller Ausformung von Teilbereichen eine eigene Identität verliehen werden, um so Nachteile der isolierten Lage wenigstens teilweise auszugleichen. Es wurde eine möglichst große Vielfalt unterschiedlicher Haus- und Wohnformen mit einem attraktiven Wohnumfeld aus gut nutzbaren privaten Grundstücken und qualitativ hochwertigen öffentlichen Räumen angestrebt. Grundstücks- und Erschließungskosten sollten minimiert werden, um kostengünstiges Bauen zu begünstigen. Einen besonderen Stellenwert wurde den Themen Regenwasserrückhaltung und effizienten Energieeinsatzes beigemessen.

Der Wettbewerb brachte mit dem ersten Preis (Architekten Albers und Cerliani, Zürich mit Hesse, Schwarze u. Partner Landschaftsarchitekten Zürich) einen brillanten, sehr strengen städtebaulichen (Vor-) Entwurf für insgesamt zunächst 107 Einfamilienhäuser. Ein klares Erschließungssystem gliedert den Gesamtbereich in mehrere Baufelder, die gruppenweise mit unterschiedlichen Haustypen bebaut werden sollen. Damit bietet der Entwurf die Chance zur Entwicklung eines kleinen urbanen Wohngebietes mit ausgeprägter eigener Identität. Das Gebiet sollte also kein übliches Baugebiet der gestalterischen Beliebigkeit werden, sondern mit seiner besonderen Identität das Zusammengehörigkeitsempfinden der Bewohner stärken.

### 2.2.3 Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Auf der Grundlage der Arbeit des Wettbewerbssiegers wurde - noch vor dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes - in einem „Vorverfahren“ eine frühzeitige Beteiligung der Bürger durchgeführt. Dazu fand am 22.05.01 im Zentrum Zell eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Parallel dazu hat das Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt den Bürgern die Gelegenheit gegeben, sich vom 22.05.01 bis 15.06.01 über das Internet zu informieren und Anregungen abzugeben sowie die Planung in einem Internet-Diskussionsforum zu erörtern. Die Ergebnisse dieser internet-basierten Bürgerbeteiligung hat der ATU in seiner Sitzung am 18.07.01 zur Kenntnis genommen und beschlossen, sie im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

#### 2.2.4 Weitere Planungsschritte

Parallel zu diesen Untersuchungen erfolgte in mehreren Arbeitsschritten eine Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs durch die Architekten entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichts und seine Weiterentwicklung zum städtebaulichen Entwurf. Dabei wurde bereits eine erste Variante eines Energiekonzeptes mit dem Ziel einer umweltschonenden ökologisch und ökonomisch sinnvollen Energieversorgung eingearbeitet. Auf dieser Basis erfolgte die Ausarbeitung zum Bebauungsplan-Vorentwurf.

Bei der Weiterentwicklung zum Entwurf wurden die Ergebnisse der inzwischen vorliegenden Grünordnungsplanung eingearbeitet. Auch für die Regenwasserrückhaltung im Baugebiet wurde ein schlüssiges Entwässerungskonzept entwickelt, das sich in die anspruchsvolle städtebauliche Planung sehr gut einfügt.

Auf dieser Grundlage wurde der seither rechtsverbindliche Bebauungsplan beschlossen.

### 2.3 **Städtebauliche Planung**

#### 2.3.1 Städtebauliche Konzeption

Die bisherige städtebauliche Konzeption wird beibehalten. Das städtebauliche Konzept sieht eine sehr prägnante Ausformung mit ca. 100 Häusern vor, die mit wenigen Ausnahmen als Einfamilienhäuser gedacht sind. Es wahrt Distanz zur bestehenden Bebauung und gliedert sich sehr differenziert in drei Hauptbereiche, die - in sich streng orthogonal - gegeneinander leicht verschwenkt sind und damit reizvolle Zwischenräume bilden.

Die innere Erschließung aus einem zentralen Straßenraum mit drei Plätzen und mehreren Gassen nutzt diese Zwischenräume und ist klar und übersichtlich. Die Hauptachse wird durch die Straße Im Egert zu einer Schleife ergänzt. Die drei Plätze, der Eingangsplatz im Osten, der zentrale Lindenplatz im Norden, wo sich der Bereich zum Forstbach öffnet und der westliche Pappelplatz als Aussichtsterrasse über das Neckartal verknüpfen das Gebiet überzeugend mit der umgebenden Landschaft. Der zentrale Bereich am Lindenplatz ist durch etwas höhere Bebauung und das räumliche Gefüge maßvoll betont und gibt dem Gebiet seine subjektiv wichtige Mitte.

Die drei Hauptbereiche der Bebauung untergliedern sich insgesamt in acht Teilbereiche oder Quartiere, die sich jeweils aus 1 bis 3 Haustypen mit Variationsmöglichkeiten zusammensetzen.

Die Baugrundstücke sind meist klein und die Bebauung daher relativ dicht; die vorgeschlagenen Haustypen reichen von sog. Kettenhäusern über Reihenhäuser bis zu Gartenhof- oder Atriumhäusern in jeweils unterschiedlicher Ausformung und Größe. Jedes Haus ist anfahrbar und die Parkierung befindet sich in der Regel auf dem Grundstück. Den sehr großzügigen öffentlichen Erschließungs- und Freiflächen stehen meist kleine private Freiflächen gegenüber, die jedoch auf Grund ihrer Zuordnung und ihrer gegenseitigen Abschirmung mit Mauern ausrei-

chend intime Privatheit bieten und folglich zum Wohnwert einen wichtigen Beitrag leisten können.

Die volumetrische Gestaltung ist klar und konsequent modern mit begrünten Flachdächern, dabei maßstäblich und der Topographie entsprechend feingliedrig angepasst.

Das anspruchsvolle und stringente Konzept lebt von der Zuordnung der verschiedenen Haustypen zu Gebäudegruppen und von deren Bezug zum Außenraum: Gemeinschaftlicher Straßenraum und privater Gartenraum werden als zwei wesentlich verschiedene, voneinander getrennte Bereiche aufgefasst; jedes Haus wird zu beiden Bereichen in Beziehung gesetzt. Die damit erreichte Ordnung und die mit feinen topographischen und räumlichen Differenzierungen angereicherte Klarheit des Entwurfes bilden zusammen mit der kubischen Formensprache und den raumdefinierenden Strukturen der Sekundärelemente (Abstellräume, Carports, Gartenmauern etc.) die entscheidende Qualität des Entwurfes und sind insofern unverzichtbar. Die klare Grundordnung garantiert jedem Haus die notwendige Besonnung, optimale Aussicht und eine sinnvolle Beziehung zur Straße und zum privaten Grün, also zu einem nachbarschaftlichen Kontaktbereich und zu einem privaten Rückzugsbereich.

Das Konzept bietet damit die Chance zur Entwicklung eines kleinen urbanen Wohngebietes mit ausgeprägter eigener Identität und hohem Wohn- und Freizeitwert.

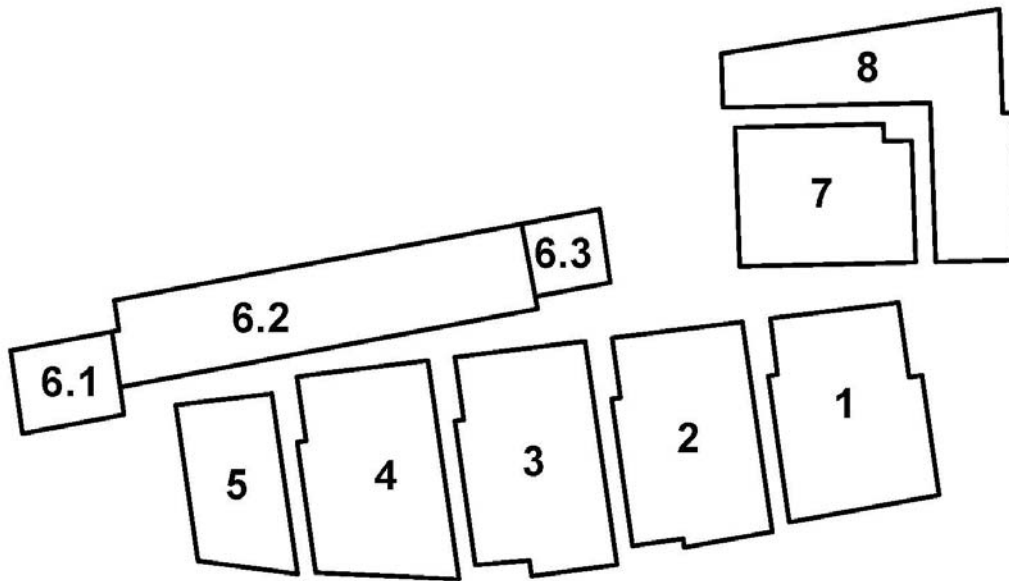
Zur Realisierung des angestrebten Modellcharakters mit den besonderen ökologischen und gestalterischen Zielsetzungen bedarf es eines entsprechenden Vorgehens mit besonderen Spielregeln und Instrumenten für die Grundstücksvergabe wie z. B. Grundstücksoption, detailliertem Vertrag und Gestaltrahmenplan.

Die Planungskonzeption als weitgehendes Einfamilienhausgebiet ohne Einliegerwohnungen beruht auf der Vorgabe des Wettbewerbs und umfasst bisher nur sechs Häuser, in denen jeweils zwei Wohnungen möglich sind sowie zwei Gebäude ohne Beschränkung der Wohnungsanzahl. Die für den Geschosswohnungsbau im Norden des Gebietes anfallenden Stellplätze müssen in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht werden. Weitere zusätzliche Wohnungen pro Haus würden einen erheblichen Eingriff in die städtebauliche Konzeption nach sich ziehen, mit der Folge weiterer Stellplätze, der Veränderung der betroffenen Hauskonzeptionen, komplexeren Eigentümergeinschaften, höherer Einwohnerdichte und mehr Verkehr.

### 2.3.2 Bebauung

Die Bebauung gliedert sich in 8 Quartiere, die teils zeilenförmig, teils hufeisenförmig oder auch flächig angelegt sind und jeweils aus 1 bis 3 verschiedenen Haustypen bestehen.

Für die nachstehende Erläuterung wird die Nummerierung der Einzelquartiere wie folgt vorgesehen:



Die unterschiedlichen Haustypen haben sehr unterschiedlich große Grundstücke: Die knapp 60 Reihen- und Atriumhäuser haben mit ca. 170 - 240 qm die kleinsten Grundstücke. Auf mittlerer Grundstücksgröße von ca. 270 - 380 qm sind etwa 35 Ketten- und Einzelhäuser vorgesehen. Die restlichen ca. 15 Einzelhäuser haben Grundstücksgrößen zwischen 435 und 525 qm.

#### Quartiere 1 - 4

Die vier U-förmig nach Süden offen angelegten Quartiere setzen sich jeweils aus drei Zeilen bzw. Häuserreihen zusammen und schließen je einen kleinen gemeinsamen Gartenbereich mit entsprechender Zuwegung ein. Der Nordrand dieser Teilquartiere wird jeweils von einer Ost-West gerichteten Reihenhausezeile gebildet, die 2-geschossig – in einem Fall teilweise 3-geschossig – jeweils zuzüglich Sockelgeschoss und mit klaren Fronten nach außen angelegt ist, sich zum Quartiersinneren abstuft, mittels Grundrissversatz verzahnt und dabei geschützte Sitzplätze bietet. Die Nord-Süd gerichteten Flügel dieser vier Quartiere bestehen (in der Regel) aus freistehenden Einzelhäusern, die als Grenzbau jeweils am Nordrand des Grundstücks situiert ein großzügiges Grundstück mit günstiger Besonnung bieten.

#### Quartier 1

besteht aus einer Reihenhausezeile im Norden und drei 2-geschossigen Einzelhäusern (Grenzbau) auf der Westseite. Die Ostseite wird wegen der Lage am Rand des neuen Ortsteils anders als in den Quartieren 2 bis 4 nicht mit Einzelhäusern besetzt, sondern durch eine weitere Reihenhausezeile geschlossen. Für den ruhenden Verkehr der östlichen Zeile aus schmalen Reihenhäusern sind zusätzliche Carports gegenüber vorgesehen.

#### Quartier 2

besteht aus einer Reihenhausezeile im Norden und je drei Einzelhäusern auf der West- und Ostseite des Gartenhofs. Die Häuser der Nordzeile dieses Teilquartiers sind wegen der besonderen Lage am Lindenplatz als Maisonettewohnungen konzipiert. die untere mit Gartenbezug, die obere mit Dachterrasse. Für die Par-

kierung ist die Erdgeschosszone vorgesehen. Im Innenbereich des Quartiers ist mit Rücksicht auf die Obergeschosswohnungen ein größerer Gemeinschaftsreich vorgesehen.

#### Quartier 3 und 4

sind fast identisch mit der 2-geschossigen Reihenhausbauung zuzüglich Sockelgeschoss im Norden, den größeren als Grenzbau einzeln stehenden Gebäuden im östlichen Flügel und der Einzelhausreihung im westlichen Flügel.

#### Quartier 5

besteht aus einer Nord-Süd gerichteten (Ost-West orientierten) 2-geschossigen, am Nordende mit Sockel 3-geschossigen Reihenhausszeile und bildet den westlichen Abschluss des südlichen Hauptbereiches – analog zur Reihenhausszeile am Ostrand im Quartier 1.

#### Quartier 6

ist langgestreckt, bildet wesentlich den Nordrand und besteht aus drei Teilen: Der westlichste Teil 6.1 aus Einzelhäusern ist jeweils 1- und 2-geschossig und wirkt damit in Nord-Süd Richtung durchlässig; er schließt nach Süden vorgerückt optisch den zentralen Erschließungsraum.

Auch der mittlere Hauptabschnitt 6.2 aus 15 Einzelhäusern – angeordnet in zwei Gebäudereihen (2-geschossiger Grenzbau auf Nordseite) schließt den zentralen Erschließungsraum in Längsrichtung gesehen gegen Norden ab und wirkt mit dem neben dem Gebäude stehenden Carport nach Norden dennoch offen und durchlässig. Im westlichen Bereich sind auf einer Fläche Gemeinschaftsstellplätze geplant.

Die westorientierte Reihenhausszeile 6.3 (3-geschossig) schließt als dritter Teil des Quartiers dieses im Osten gegen den zentralen Lindenplatz ab.

#### Quartier 7

besteht aus zwei Teilen mit je sieben eingeschossigen Atrium- oder Gartenhofhäusern verschiedener Größen. Nur die vier Häuser an der Westseite haben ihre Parkierung im Sockelgeschoss. Die übrigen Häuser haben ihre Stellplätze in gemeinschaftlichen Carports.

#### Quartier 8

an der Nordostecke schließt mit seiner Winkelform das Gebiet gegen Nord und Ost ab. Dabei bilden eine 1- und 2-geschossige Kettenhauszeile aus sechs Einheiten sowie das östlich angrenzende Einzelhaus wiederum einen relativ offen wirkenden Rand gegen Norden. Gegen Osten bildet der zweite Flügel dieses Winkels mit sieben 2-geschossigen Reihenhäusern – die in diesem Fall von Westen erschlossen sind und dort auch ihre Carports haben – einen klaren Rand.

### 2.3.3 Verkehr

#### Äußere Erschließung:

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Kirchstraße. Der Ausbau der Kirchstraße ist mit einem Regelquerschnitt von 5,5 m und zusätzlich 2,0 m breitem Gehweg erfolgt. Im westlichen Bereich der Kirchstraße gibt es zwei bis



drei Engstellen, an denen die Straße eine Breite von 4,0 m bis 4,5 m aufweist. Das ist ausreichend für Begegnungsverkehr von Pkws. Die Straße soll nicht zum Schnellfahren verleiten. Im Bereich des Evang. Gemeindehauses muss eine Einengung auf 4 m Breite bei 35 m Länge hingenommen werden, die jedoch bei 1000 zusätzlichen Fahrten pro Tag kein Problem darstellt (Gesamtbelastung dann 2000 Fahrten am Tag). Die Steigung der Kirchstraße von max. 14 % ist noch akzeptabel.

#### Innere Erschließung:

Die innere Erschließung des Gebietes ist vorgesehen in Form einer Schleife mit mehreren Querspannen. Dabei hat die zentrale Ost-West gerichtete Achse die Hauptfunktion. Sie verbindet den Eingangsplatz im Osten an der verlängerten Kirchstraße mit dem Lindenplatz, dem Zentrum des Gebietes und dem Pappelplatz im Westen und bildet eine großzügige durchgehende Fläche mit einheitlichem Belag und nur begrenzt von den Privatgrundstücken bzw. sonstigen Flächen besonderer Zweckbestimmung. Sie erschließt die beidseitig angrenzenden Häuser und fungiert als Sammelstraße für die Seitengassen. Sie wird als Mischfunktionsfläche ohne Bürgersteige angelegt und bei wechselnder Breite gestalterisch begrenzt durch Belagswechsel zwischen öffentlich und privat, durch Pflanzbeete, Einfriedigungen oder Hauswand.

Die bestehende Straße „Im Egert“ mit den Landhäusern ergänzt die genannte Hauptachse zur Schleife und begrenzt das Neubaugebiet im Süden, ohne selbst weitere Häuser zu erschließen. Beim Ausbau (auf 5,5 m Breite zuzüglich begrüntem Randstreifen mit einer Breite von ca. 1 m bis 2 m auf der Südseite) wurde sie näher an die Grenze der Landhausgrundstücke herangerückt, um einen Verlust von Baumöglichkeiten zu vermeiden. Die bestehenden Vorbereiche wurden deshalb reduziert.

Zwischen diesen beiden Teilen der Schleife sind Nord-Süd gerichtete Querspannen angeordnet, die die Innenfläche in 5 Quartiere (und die beiden begrenzenden Plätze) strukturieren und die hier liegenden Häuser erschließen (Fahrbahnbreite 5,0 m zuzüglich beidseitigem Randstreifen für Vorgarten und Garagenvorzone).

#### Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr sind pro Wohnung 2 Stellplätze notwendig, die meist in Garagen oder Carports direkt auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Im Quartier 1 sind für die östliche Reihenhauserzeile gegenüberliegend Carports ausgewiesen; die entsprechenden Grundstücksanteile sind mit der jeweiligen Parzelle zusammen zu erwerben. Im Quartier 5 sind Kfz-Abstellmöglichkeiten am Südende und am Nordende unter dem nördlichsten größeren Reihnhaus vorgesehen. Auf Grund der im Süden verlaufenden 110-kV-Stromleitung sind in diesem Bereich lediglich Stellplätze möglich.

Die Stellplätze der Atriumhäuser im Quartier 7 sind gebündelt an vier Standorten für Carports nachgewiesen. Darüber hinaus sind etliche Besucherparkplätze im öffentlichen Raum ausgewiesen. Damit kann der öffentliche Raum von störend geparkten Autos etc. weitestgehend frei gehalten werden.

#### Fußgänger:

Auf die Ausweisung von Gehwegen wird im Neubaugebiet verzichtet. Stattdes-

sen soll der Bereich als Mischfunktionsfläche ausgewiesen werden, wobei einige kleinere Flächen ausdrücklich für Fußgänger reserviert sind, um unerwünschte Verkehrsbeziehungen nicht zu begünstigen. Die fußläufige Anbindung des Gebietes an das Ortszentrum Zell erfolgt über Kirch- und Forststraße.

Darüber hinaus ist das Gebiet heute schon sehr gut mit seiner Umgebung, einem wertvollen Naherholungsraum, verbunden. Lediglich am Nordrand ist östlich von der Kleingartenanlage noch ein zusätzlicher Weg zur Forststraße hinüber vorgesehen, der auch eine Zugangsmöglichkeit zur Gaststätte der Kleingärtner eröffnet.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Eine ÖPNV-Anbindung des Neubaugebietes ist verkehrstechnisch möglich.

#### 2.3.4 Freiflächen

Die öffentlichen Flächen sind überwiegend befestigte Flächen in allerdings verschiedener Oberflächenausprägung entsprechend ihrer jeweiligen Funktion.

Die Hauptachse „An der Friedenslinde“ mit den drei angelagerten Plätzen ist der zentrale Kommunikationsbereich der Siedlung. Als Mischfunktionsfläche dient er nicht nur der Fahrerschließung, sondern vor allem dem Aufenthalt, der Begegnung und dem Spiel von Kindern und Jugendlichen und soll deshalb möglichst von parkenden Autos freigehalten werden. Sein räumlicher Charakter ist mit den spannungsvollen Aufweitungen und Einengungen eher platzartig und weniger Straße. Um den Kommunikationscharakter des Straßenraums zu unterstützen und das Entstehen einer lebendigen Nachbarschaft unter Einbeziehung des öffentlichen Raums zu fördern, werden dessen Randbereiche überwiegend den privaten Grundstücken zugeschlagen. Diese Vorzonen sollen sich als Übergangszone dem Kontakt zwischen privatem und gemeinschaftlichem Außenraum öffnen. Die durchgehende Baumreihe mit der offenen Wasserrinne unterstreicht seine besondere Bedeutung.

Die südlich abzweigenden Gassen dienen der Erschließung der hier liegenden Einzel- und Reihenhäuser und ermöglichen eine Zu- und Abfahrt auch über die Straße „Im Eger“. Auch sie sind als Mischfunktionsflächen vorgesehen.

Die Quartiere 7 und 8 sind mit einer eigenen Schleife an die Hauptachse nördlich angebunden. Auch sie soll als Mischfunktionsfläche ausgewiesen werden.

Die drei Plätze haben unterschiedliche Funktion:

Der dreieckige Eingangsplatz im Osten – eine schlichte Grünanlage mit Baumreihe – kann gegebenenfalls eine zentrale Einrichtung aufnehmen (z. B. ein Gemeinschaftshaus), ist aber ebenso als Baugrundstück für ein Wohnhaus oder Wohn- und Geschäftshaus geeignet.

Der Lindenplatz, die Mitte des Baugebietes, ist eine Multifunktionsfläche und dient bei trockenem Wetter als Treffpunkt für die Bewohner und bei Starkregen als Retentionsfläche. Der Platz ist im Anschluss an die Verkehrsfläche als befestigter Platz ausgebildet, geht dann in Richtung Norden in eine Rasenmulde über

und endet als wechselfeuchte Fläche an der Grenze zum Außenbereich. Hier ist auch Platz für Bewegungsspiele wie Skateboard oder Rollschuhfahren, Federball und ähnliches. Der ursprüngliche Plan, hier die Endhaltestelle für die angestrebte Busverbindung zu etablieren, wurde in den vergangenen zehn Jahren nicht verwirklicht.

Der im städtebaulichen Entwurf ursprünglich als „Pappelplatz“ titulierte, nach Norden geneigte Hangbereich am westlichen Ende des Gebietes hat eine ruhigere Funktion; hier steht neben der Aussicht in Richtung Schurwald vor allem das aktive Spielen für kleinere Kinder und die spielerische Einbeziehung der Hangsituation und der Regenwasserretention im Vordergrund. Der Platz ist als „Öffentliche Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt.

Weitere Spielmöglichkeiten gibt es auf einem Spielplatz im Außenbereich 400 m östlich vom Gebiet an der Markungsgrenze zu Altbach.

### 2.3.5 Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet Egert mit seinen ca. 100 Häusern und zwischen 300- und 400 künftigen Bewohnern bietet keine Tragfähigkeit für eigene Infrastruktureinrichtungen.

Der Kindergarten im Fröbelweg kann den Bedarf des Gebietes decken. Die Zuwegung ist (abgesehen von Zufahrt mit Pkw) über die Forststraße und die Querung des Forstbaches bei einer Entfernung von ca. 400 m noch relativ günstig.

Die Grundschule am Erich-Kenner-Platz bietet genügend Reserven für die im Egert zu erwartenden Schulkinder.

Für Haupt- und Realschulen sowie Gymnasien sind keine Schulbezirke festgelegt; hier kann jedoch von ausreichenden Kapazitäten ausgegangen werden.

Mit der Evang. Johanneskirche (an der Kirchstraße) und der Kath. Dreifaltigkeitskirche im Hangelstein sind die seelsorgerlichen Grundbedürfnisse abgedeckt.

Hinsichtlich der Dinge des täglichen Bedarfes ist in der ca. 800 m entfernten Ortsmitte mit einem Gemüsehändler, mehreren Bäckereien, Metzger, Apotheke, Banken, Gastronomie etc. eine Grundversorgung gegeben. Darüber hinaus bietet der Marktkauf in der Alleenstraße (weitere 700 m entfernt) ein zusätzliches Angebot. Für die Gaststätte der Kleingartenanlage in unmittelbarer Nachbarschaft eröffnen sich mit dem Neubaugebiet Entwicklungsmöglichkeiten.

Die technische Infrastruktur des Plangebiets ist wie folgt ausgestattet:

Die Abwasserentsorgung für das Neubaugebiet erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über Kanäle in allen Straßen und einen Sammelkanal in der Straße „An der Friedenslinde“ zum tiefsten Punkt im nordwestlichen Randbereich und von hier hinunter in die Forststraße in das vorhandene Mischwasserkanalsystem abgeleitet.

Für das Regenwasser wurde im Sinne der ökologischen Zielsetzungen ein Ent-

wässerungskonzept erarbeitet, das eine gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser von den begrünten Dächern über kleine Retentionsmulden in den privaten Flächen der Quartiere 1 bis 4 über offene Rinnen im öffentlichen Raum und 2 größere Retentionsflächen und schließlich über einen Kanal in den Forstbach vorsieht (s.u.).

Die Trinkwasserversorgung der bestehenden Häuser ist schon bisher über eine Versorgungsleitung vom Hochbehälter Aichschieß von Norden her gegeben. Die bestehende Wasserversorgung von Zell (über den Hochbehälter Hangelstein) kann und soll über einen Ringschluss mittels einer zusätzlichen Versorgungsleitung in der oberen Kirchstraße noch verbessert werden. Das Neubaugebiet wird mit seinem Versorgungsnetz an diese Ringleitung angeschlossen. Die Stromversorgung ist ausgehend von einer neuen Trafostation in der nordwestlichen Ecke des Gebietes über Erdkabel in den öffentlichen Flächen vorgesehen.

Die Anbindung an die heute üblichen Kommunikationsmedien wird durch die entsprechenden Leitungsträger ebenfalls über Erdkabel für jedes Haus sichergestellt. Am Südrand des neuen Baugebietes liegt parallel zur Straße „Im Eger“ im Erdkabel geführt die 110-KV-Leitung, die vom Kraftwerk Altbach kommend das Baugebiet südlich umgreift und von der Nordwestecke des Gebietes aus als Freileitung weiter nach Nordwesten nach Kimmichweiler/Liebersbronn verläuft.

## 2.4 Ökologische Belange

### 2.4.1 Allgemeines

Bereits bei der Aufgabenstellung des Architektenwettbewerbes wurden klare Zielsetzungen zu ökologischen Standards formuliert, die im bisher gültigen Bebauungsplan sowie teilweise in den städtebaulichen Verträgen enthalten sind und auch bei der weiteren Realisierung des Baugebiets umgesetzt werden sollen (Energiekonzept mit Niedrigenergie- und Passivhausstandards und kombiniertes Freiflächen- und Entwässerungskonzept mit Retention, Versickerung und verzögerter Ableitung von Niederschlagswasser).

### 2.4.2 Lärmsituation

Das Neubaugebiet ist trotz seiner vom Tal abgewandten Lage einer gewissen Lärmbelastung ausgesetzt. Die Bahnlinie und die Bundesstraße im Neckartal sind in dem nach Norden geneigten Gebiet kaum zu hören. Deutlicher macht sich dagegen der Lärm von der Einflugschneise des Stuttgarter Flughafens bemerkbar. Das Baugebiet liegt zwar etwa 1 km außerhalb der 55 dB(A) Lärmkontur des Flughafens, aber insbesondere, wenn bei Ostwind die Flugzeuge in Richtung Schurwald starten, sind sie sehr deutlich und im Einzelfall störend zu hören. Für die Häuser im Baugebiet folgt daraus die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen, um den Dauerschallpegel in den Aufenthaltsräumen unter den entsprechenden Tag- und Nachtwerten zu halten.

Als weitere potentielle Störungsquelle wurde die Altbacher Schießanlage in ca. 270 m Entfernung mit ihrem derzeitigen Schießbetrieb in Betracht gezogen. Eine

erste Untersuchung im Herbst 2000 erbrachte, dass rechtlich relevante Konflikte zwischen Wohnbebauung und Schießanlage nicht entstehen werden, wenn sich der Schießbetrieb nicht wesentlich ändert. Dieses Ergebnis wurde vom Gewerbeaufsichtsamt in Zweifel gezogen. Daraufhin wurde ein neues Gutachten (Ing. Gesellschaft Gerlinger und Merkle) mit einer zweiten Untersuchung beauftragt. Das Ergebnis der fachtechnischen Untersuchung vom Juli 2001 bestätigt die Aussage und besagt, dass an der der Schießanlage nächstgelegenen Ostseite des Baugebietes die Immissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Diese Aussagen sind auch noch für anstehende Bebauungsplanänderung aktuell und relevant.

#### 2.4.3 Erdmassenausgleich

Um die Belastung der Zufahrtsstraßen und ihrer Anwohner sowie den Energieverbrauch und die Luftbelastung durch Transportfahrten möglichst gering zu halten, vor allem aber auch aus Kostengründen und um Deponieraum zu sparen, war in der Planung von 2004 für das Baugebiet ein Erdmassenausgleich vorgesehen, bei dem der Aushub für Untergeschosse innerhalb des Gebietes wieder eingebaut werden sollte. Dies konnte auf Grund der damals erfolgten Detailplanungen für die Höhenlage der Straßen und der Gebäude zu einem großen Teil umgesetzt werden.

#### 2.4.4 Altlasten

Altlasten sind im Gebiet nicht zu erwarten. Der Bereich südlich der Straße Im Egert wurde in früheren Zeiten teilweise als Steinbruch genutzt. Die Landhausgrundstücke sind wieder aufgefüllt worden.

#### 2.4.5 Energiekonzept

Das Energiekonzept ist auf einen möglichst sparsamen Einsatz von Primärenergie gerichtet (CO<sub>2</sub>-Minderung). Dies soll durch die Errichtung von knapp 80 Passivhäusern erreicht werden. Hierfür eignen sich aufgrund ihrer Sonnenexposition neben den „freistehenden“ Einzelhäusern der Quartiere 1 bis 4 vor allem die süd- und ferner die westorientierten Reihenhäuser in den Quartieren 1, 2, 3, 4, 5 und 8. Die Häuser im Quartier 6 und 7 sind lage- bzw. expositionsbedingt für Passivhausstandard weniger geeignet. Sie sollen als KfW-55-Effizienzhäuser nach EnEV z.B. über Erdwärmesonden mit Energie für Heizung und Warmwasser versorgt werden.

#### 2.4.6 Entwässerungs- und Freiraumkonzept

Die Freiraumkonzeption klärt vor allem die Funktion der verschiedenen öffentlichen, sowie der privaten Freiflächen, wie sie bereits oben (unter Punkt „Freiflächen“) erläutert wurden. Daneben trifft das Freiraumkonzept Aussagen zur Be-

schaffenheit der Oberflächen dieser Freiflächen (versiegelt – wasserdurchlässig befestigt – begrünt) mit dem Ziel ihrer geringstmöglichen Versiegelung, um die natürlichen Bodenfunktionen wie Versickerung, Verdunstung, Bewuchs für Klima und Artenschutz soweit wie möglich zu erhalten.

Die Entwässerungskonzeption basiert mit seinen rechnerischen Ansätzen für anfallendes Niederschlagswasser auf der o.g. Freiraumkonzeption. Außerdem klärt es die Disposition, die Dimensionierung und die prinzipielle Ausformung der Sammel-, Retentions- und Ableitungsanlagen.

Auf die „Berechnungen zum Regenwasser- und Gestaltungskonzept Egert (Büro Dreiseitl, April 2003) und das „Gestaltungshandbuch Regenwasser“ (Büro Dreiseitl, Januar 2004) wird verwiesen.

## **2.5 Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie örtliche Bauvorschriften**

### **2.5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erfolgt gemäß § 9 BauGB durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil.

#### Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Wie seither, werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Fläche aufgenommen zu werden. Unlösbarer Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) sowie über die Erdgeschossrohfußbodenhöhe und die maximale Gebäudehöhe.

#### Erdgeschossrohfußbodenhöhe und Gebäudehöhe:

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschossen und ausbaubaren Dachgeschossen errichtet werden können. Vielmehr soll durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen über Normalnull erreicht werden, dass die Gebäude mit ihrer Höhenentwicklung aufeinander abgestimmt sind und sich verträglich in das Umfeld einfügen. Diese Festsetzung schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Zudem schließt die ge-

wählte Systematik Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die festgesetzten Höhen über Normalnull decken im Bereich der bebauten Grundstücke die tatsächlichen Gebäudehöhen planungsrechtlich ab.

Im südlichen Planbereich (Baublöcke 1-4) werden zusätzliche Erdgeschossfußbodenhöhen festgesetzt. Da das ursprüngliche Gelände in diesem Bereich ein starkes Gefälle nach Norden aufweist, ist dies notwendig, um eine gleichmäßige Abfolge der Gebäudehöhen an den Geländeverlauf zu erzielen. Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung sichergestellt, dass die Anschlüsse der privaten Gärten im Innenbereich an die festgesetzte Versickerungsfläche entsprechend des Entwässerungskonzeptes erfolgen. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenpunkt eindeutig bestimmt.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten und Solaranlagen überschritten werden. Jedoch dürfen diese Anlagen nur eine maximale Höhe von 1,00 m aufweisen. Zudem müssen Solaranlagen aus gestalterischen Gründen 1,00 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

#### Zulässige Grundfläche:

Die festgesetzte Grundfläche (GR), die sich auf das Hauptgebäude bezieht, erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgröße.

Zudem sind die zulässigen Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, differenziert festgesetzt. Die Größe der Überschreitung ist in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße sowie der Gebäudeart definiert. Zudem ist geregelt, dass die zulässige Grundfläche mit Terrassen um max. 20 m<sup>2</sup> überschritten werden kann.

#### Bauweise

Neben der geschlossenen Bauweise bei den Reihenhäusern und der offenen Bauweise (bei nur zwei Grundstücken) wurden auch zwei abweichende Bauweisen definiert. Die abweichende Bauweise 1 (a1) bei den südlichen Einzelhausgrundstücken fordert eine einseitige Grenzbebauung, die abweichende Bauweise 2 (a2) ist im nordöstlichen Bereich auf die Garten-Hof-Häuser abgestimmt. Im nordwestlichen Bereich wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da die Gebäudekubatur durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen und Baulinien) sowie die maximalen Gebäudehöhen ausreichend definiert werden.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Zudem sind sie so festgesetzt, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept weitestgehend berücksichtigt ist.

Zur Schaffung von Raumkanten wurden am Lindenplatz sowie einseitig entlang der Straße „An der Friedenslinde“ Baulinien festgesetzt. Zur Realisierung der

Planung im nordwestlichen Bereich müssen die Gebäude dort teilweise auf der rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet werden, weshalb hier Baulinien festgesetzt sind. Je nach Gebäudetyp besteht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein gewisser Spielraum für die Bauherrschaft für die Anordnung der Gebäude.

Mit Terrassen dürfen die Baugrenzen auf einer Länge von max. 5,0 m und einer Tiefe von max. 4,0 m überschritten werden. Ausnahmsweise können Vordächer die Baugrenzen überschreiten. Die Größen der Terrasse sowie des Vordaches müssen sich jedoch, wie alle anderen Nebenanlagen auch, im Rahmen der zulässigen Überschreitung der Grundfläche befinden.

Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### Stellplätze und Garagen

Die Anordnung der Flächen für Garagen und Kfz-Stellplätze ist auf die Erschließungssituation sowie auf das ursprüngliche Gestaltungskonzept hin abgestimmt. Pro Wohnung sind zwei Kfz-Stellplätze nachzuweisen, ausgenommen hiervon sind sechs Grundstücke, in denen die Festsetzung „maximal zwei Wohnungen je Haus“ getroffen ist. Hier sind bei der Errichtung einer Wohnung zwei Kfz-Stellplätze und bei zwei Wohnungen insgesamt drei Kfz-Stellplätze erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei der zweiten Wohnung um eine Einliegerwohnung handelt, die keine zwei Kfz-Stellplätze erforderlich macht.

Der generell erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Kfz-Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung und der fehlenden ÖPNV-Anbindung begründet. Diese Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

Die Anordnung von Fahrradstellplätzen ist nicht geregelt, diese können überall auf dem Grundstück vorgesehen werden.

### Zahl der Wohnungen

Die Planungskonzeption als weitgehendes Einfamilienhausgebiet ohne Einliegerwohnungen beruht auf der Vorgabe des Wettbewerbs. Daher ist pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. Ausgenommen hiervon sind nur sechs große Einzelhausgrundstücke, auf denen jeweils bis zu zwei Wohnungen entstehen können. Weitere zusätzliche Wohnungen darüber hinaus würden einen erheblichen Eingriff in die städtebauliche Konzeption nach sich ziehen, mit der Folge weiterer Stellplätze und mehr Verkehr.

### Verkehrsflächen und Versorgungsflächen



Die Verkehrsflächen sind als solche festgesetzt. An drei Stellen sind zudem Parktaschen als öffentliche Parkplätze festgesetzt.

Die bestehende Trafostation im Westen des Plangebietes ist durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche gesichert.

Zur Umsetzung des geplanten Entwässerungskonzeptes sind der „Lindenplatz“ in der Mitte sowie Flächen im Westen des Plangebietes als Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Nähere Erläuterungen zur geplanten Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser siehe unter Punkt „Entwässerungskonzept“.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Gehrrecht 1 (gr1) sowie das Fahrrecht (fr) befinden sich im nordwestlichen Plangebiet und sichern den jeweils nördlich angrenzenden Grundstückseigentümern den Zugang zu ihren Grundstücken von der Straße „An der Friedenslinde“.

Das Leitungsrecht 1 (lr1) ist zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur Sicherung und Wartung der unterirdisch verlaufenden 110-kV-Stromleitung festgesetzt.

Sowohl das Gehrrecht 2 (gr2) als auch das Leitungsrecht 2 (lr2) liegen auf den gemeinschaftlich genutzten Flächen im Innenbereich der südlichen vier Häuserblöcke. Somit sind ein Begehen der Gemeinschaftsfläche sowie die Möglichkeit des Einleitens des Niederschlagswassers in die Versickerungsmulde bzw. in die Pflasterrinnen im öffentlichen Straßenraum für alle direkten Angrenzer sicher gestellt.

Das Leitungsrecht 3 (lr3) ist zugunsten der Stadt Esslingen am Neckar zur Sicherung und Wartung einer unterirdisch verlaufenden Regenwasserleitung festgesetzt.

#### Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen

Obwohl das Baugebiet zwar etwa 1 km außerhalb der 55 dB(A) Lärmkontur des Flughafens liegt, sind insbesondere, wenn bei Ostwind die Flugzeuge in Richtung Schurwald starten, diese sehr deutlich und im Einzelfall störend zu hören. Für die Häuser im Baugebiet folgt daraus die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen, um den Dauerschallpegel in den Aufenthaltsräumen unter den entsprechenden Tag- und Nachtwerten zu halten, weshalb eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan enthalten ist.

## 2.5.2 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen Grünplanung / Pflanzgebote / Pflanzbindungen

### Arten und Biotopschutz

Die Verbreiterung der „Kirchstraße“ wurde 2005 durchgeführt. Die betroffenen artenschutzrechtlichen Belange wurden im Verfahren zum Bebauungsplan Egert rechtskonform aufgearbeitet. Für den erforderlich randlichen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet Esslingen wurde von der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahme erteilt.

### Boden/Wasser

#### a) Dachbegrünung

Dachflächen sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen (mindestens 15 cm starke Substratschicht mit Gräsern und Wildkräutern, Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 Liter pro m<sup>2</sup>), um einen Großteil des Niederschlagswassers auf den Dächern zurückzuhalten.

#### b) Entwässerungskonzept

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten mit einer verringerten Durchlässigkeit des Lößlehms nur eingeschränkt möglich (Baugrund- und Erschließungsgutachten „Egert“, Ingenieurbüro Egner + Partner, 02.08.2002). Deshalb wurde zur Rückhaltung des Gebietsabflusses ein Entwässerungskonzept erstellt, das die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in den Forstbach vorsieht: „Regenwasser- und Gestaltungskonzept, Egert“ (Atelier Dreiseitl, 20.03.2003).

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser von Dach- und Grundstücksflächen sowie von öffentlichen Verkehrsflächen wird demzufolge durch ein offenes Rinnensystem im öffentlichen Straßenraum in die vorgesehenen Retentionsflächen entwässert. Diese Flächen für die Rückhaltung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser sind in der Planzeichnung als Flächen für Abwasser dargestellt. Zudem erfolgt eine Rückhaltung und Verdunstung bereits durch die begrünten Dächer.

In den Innenbereichen der südlichen Baublöcke 1-4 sind Versickerungsmulden vorgesehen. Diese werden als „Multifunktionsmulden“ ausgeführt, d.h. als private Spielflächen im Quartiersinneren mit Einstaumöglichkeit im Starkregenfall. Das Niederschlagswasser der Grundstücke der Baublöcke 1-4 wird über offene Rasen- oder Pflastermulden in die Versickerungsmulden eingeleitet, deren Notüberlauf an das offene Rinnensystem im öffentlichen Straßenraum angeschlossen ist.

Die Wasserabgabe aus den Retentionsflächen erfolgt gedrosselt durch einen Überlauf in den Forstbach. Das vorgesehene Konzept ermöglicht eine teilweise Verdunstung des Niederschlagswassers und gewährleistet einen quasinatürlichen, verzögerten Wasserabfluss in den Forstbach. Zudem trägt es zur Entlastung der Abwasseranlagen bei. Das System wird so dimensioniert, dass in Relation zur gegenwärtigen Situation eine zusätzliche hydrologische Belastung des Forstbaches vermieden wird.

c) Begrenzung der Bodenversiegelung

Auf den nicht überbaubaren Grundstücken ist der Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten. Zufahrten, Stellplätze o.ä. sind mit wasser-durchlässigen Belägen auszuführen und zu begrünen (z.B. Schotterterrassen, Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster). Die Ausführung mit wasser-durchlässigen, begrünten Belägen ermöglicht im Gegensatz zur Versiege-lung die Aufrechterhaltung eines Teils der Bodenfunktionen.

Auch nicht überbaute Teile von Tiefgaragendecken sind deshalb mit einer mindestens 0,6 m starken Erdüberdeckung zu versehen, zu begrünen und ins Gelände zu entwässern.

Klima/Luft

Zum Schutz des Klimas, zur Verminderung der Aufheizung und zum Erhalt der Kalt- und Frischluftentstehung, ist die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten (Zufahrten und Stellplätze sind wassergebunden zu be-festigen) und die Flachdächer zu begrünen (Ausnahme: Terrassen auf Carports und Garagen).

Die Stellung der Häuser ermöglicht eine weitgehende Sonnenenergienut-zung. Durch einen folglich hohen Anteil an Passivhäusern können die Emissionen durch Hausbrand erheblich reduziert und ein wichtiger Beitrag zum Schutz von Luft und Klima geleistet werden.

Landschaftsbild/Erholung

Das Plangebiet ist durch bestehende Grünstrukturen weitgehend ins Landschaftsbild eingebunden (Obstwiesen, Wald, Kleingartenanlage). Die erforderliche Eingrünung am östlichen Gebietsrand wurde im Jahr 2005 durch Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Flst. Nr. 2366/1 direkt östlich vom Baugebiet geschaffen. Pflanzgebote und Pflanzbindungen für Bäume innerhalb und am Rand des Plangebietes vervollständigen die Eingrünung.

Die Festsetzungen, die sich aus der gebotenen Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter (Arten- und Biotopschutz, Boden/Wasser, Kli-ma/Luft, Landschaftsbild/Erholung) ableiten, entsprechen in Umfang und Qualität den Festsetzungen des Bebauungsplans Egert.

### 2.5.3 Örtliche Bauvorschriften

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich sind. Mit die-sen Festsetzungen wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen Bau-herr und Architekt noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Ge-staltungsabsichten realisieren zu können. Neben der äußeren Gestaltung der Gebäude betreffen die entsprechenden Festsetzungen insbesondere die Gestal-tung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

## **2.6 Hinweise**

Die Hinweise betreffen den Fund von Kulturdenkmalen, die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe, das Grundwasser, die Geotechnik/Baugrunduntersuchungen, den Bepflanzungsplan sowie den Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart.

## **2.7 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Am 01.01.2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft, mit dem die Vorschriften des Baugesetzbuches geändert und ergänzt wurden. Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB kann nun ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hierfür gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche max. 20.000 m<sup>2</sup>), dass keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB tangiert sind und dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG nicht erforderlich ist.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der insgesamt eine zulässige Grundfläche von 10.975 m<sup>2</sup> aufweist, sind die o. g. Voraussetzungen erfüllt, so dass Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforderlich sind sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

## **3 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert.

Der Planbereich ist ausreichend erschlossen, so dass keine weiteren öffentlichen Erschließungseinrichtungen vorgesehen sind.

## **4 Wesentliche Auswirkungen**

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes, der lediglich kleinere Änderungen von Festsetzungen eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vorsieht, ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände bisher in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen sowie auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Aufgrund der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung kann es im Einzelfall zu einer Nachveranlagung beim Entwässerungsbeitrag kommen.

## **5 Kosten**

Der Stadt entstehen durch die notwendige geringfügige Veränderung der bestehenden Flurstücksgrenzen im Bereich des Flurstücks 2937 (östlichstes Grundstück "An der Friedenslinde") auf Grund der Verschiebung der Baugrenze auf diesem Flurstück Kosten.

gez. Daniel Fluhrer