Gemeinde Plüderhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Wagneräcker, 2. Änderung“

Entwurf vom 09.09.2026

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung / Verfahrensverlauf
2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
4 Städtebauliches / architektonisches Konzept
5 Erschließung / Technische Infrastruktur
6 Gutachten / Untersuchungen
7 Umweltbericht
8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
10 Flächenbilanz
11 Bodenordnung / Folgeverfahren
12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

Projekt Nr. **340-001**

1 Erfordernis der Planaufstellung / Verfahrensverlauf

Das Areal der Firma Erhardt Bischoff, einem ehemals bedeutenden Zulieferer der Automobilbranche, liegt seit dessen Geschäftsaufgabe in den 1990er Jahren brach. Das Gelände wird seit 1997 nicht mehr gewerblich genutzt (mit Ausnahme von Abstellmöglichkeiten auf einer kleineren Teilfläche für ein paar wenige Baugeräte und Gegenstände). Das Quartier zwischen Birkenallee und Rems schließt im Süden direkt an bestehende Wohnbebauungen an und stellt den Übergangsbereich zwischen den innerörtlichen Wohnquartieren und den gewerblichen Bauflächen im Nordwesten von Plüderhausen dar. Aufgrund der Lage des Quartiers und der guten Erreichbarkeit, sowohl verkehrlich als auch infrastrukturell, sollen die ehemals gewerblichen Flächen zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Als Grundlage für das Gebiet wurde ein tragfähiges städtebauliches Gesamtkonzept für das gesamte Gebiet entwickelt, welches die planerischen Rahmenbedingungen aus der Lage zwischen gewerblichen Flächen im Norden und einer kleinteiligen Wohnbebauung im Süden bewältigt. Gleichzeitig nutzt es die städtebaulichen Potentiale durch die Lage an der Rems und die gute Anbindung.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, ein innerörtliches Wohnquartier in einer für Plüderhausen angemessenen Dichte zu schaffen und dem Bedarf nach Wohnraum durch ein vielfältiges Wohnangebot gerecht zu werden. Es soll erschwinglicher Wohnraum geschaffen und eine lebendige und vitale Nachbarschaft gefördert werden. Dem Wohnumfeld im Quartier wird durch eine autofreie Erschließungskonzeption eine besondere Bedeutung beigemessen. Die Lage an der Rems sowie die Blickbeziehungen zur Hangkante des Schurwaldes stellen ein hohes Freiraumpotential dar, welches in der Planung berücksichtigt wird.

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Änderung „Wagneräcker“, i. K. g. am 26.01.1962, welcher der Konversion der gewerblichen Flächen zu einem Wohnquartier entgegensteht. Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wagneräcker, 2. Änderung“ sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wohnquartiers geschaffen werden. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,1 ha.

1.1 Einleitung des Bebauungsplanverfahrens – 1. Aufstellungsbeschluss

Die Nachnutzung der derzeitigen Gewerbefläche wird bereits seit mehreren Jahren thematisiert. Der Gemeinderat hat sich mit dieser Angelegenheit mehrfach beschäftigt. Ein erster Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am 17.12.2020 gefasst (Vorlage 171/2020) und umfasste eine Plangebietsgröße von ca. 1,1 Hektar. Die Verfahrensbezeichnung war „Wagneräcker – 2. Änderung“; die Aufstellung war im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geplant. Weitere Planungs- und Verfahrensschritte wurden hiernach jedoch nicht durchgeführt.

1.2 Bebauungsplanverfahren – 2. Aufstellungsbeschluss

Da sich im weiteren Verlauf für die Projektentwicklung eine Arbeitsgemeinschaft bestehend aus zwei Vorhabenträgern gefunden hatte – der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH und der Schatz Wohnbau GmbH – sollten im Gegensatz zum ersten Aufstellungsbeschluss, die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen

Grundlagen für die Entwicklung des Plangebietes, in zwei eigenständigen, parallelverlaufenden Bebauungsplanverfahren geschaffen werden.

Folglich wurden zwei Aufstellungsbeschlüsse zur Einleitung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil A“ (nördlicher Bereich mit ca. 0,51 ha; Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH) und „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil B“ (südlicher Bereich mit ca. 0,58 ha; Teilbereich Schatz Wohnbau GmbH) gefasst.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil A“ wurde in der öffentlichen Sitzung am 30.03.2023 (56-1/2023) gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil B“ wurde ebenfalls in der öffentlichen Sitzung am 30.03.2023 (57-1/2023), mit der Maßgabe vor öffentlicher Auslegung noch Änderungen vorzunehmen (Reduzierung der Höhe eines Gebäudes von vier auf drei Vollgeschosse), gebilligt. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden ebenfalls beschlossen.

1.3 Öffentliche Auslegung

Nach Beschlussfassung am 30.03.2023 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil A“ inklusive Vorhaben- und Erschließungsplänen, Textteil und Begründung jeweils mit Stand Entwurf vom 30.03.2023 sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wagneräcker, 2. Änderung – Teil B“ inkl. Vorhaben- und Erschließungsplänen, Textteil und Begründung jeweils Stand Entwurf vom 14.04.2023 im Zeitraum vom 28.04.2023 bis einschließlich 09.06.2023 öffentlich ausgelegt. Zudem fand am 05.05.2023 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Die Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in beiden Verfahren ebenfalls zeitgleich vom 05.05.2023 bis einschließlich 09.06.2023 statt.

Im Rahmen der vorgenannten Beteiligungsverfahren sind eine Reihe von Stellungnahmen, sowohl aus der Öffentlichkeit, als auch von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden in der Planung insoweit berücksichtigt, dass ein angepasstes Schallschutzkonzept ausgearbeitet wurde, das dem Konfliktbewältigungsgebot im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung trägt. Siehe hierzu die Ausführungen unter Ziffer 4 dieser Begründung.

1.4 Zusammenführung der Teilbereiche und weiteres Bebauungsplanverfahren

Nachdem sich ergeben hat, dass die Schatz Wohnbau GmbH aus dem Projekt ausscheidet, wird das Gesamtvorhaben nunmehr von einem einzigen Vorhabenträger, der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH, weiterentwickelt. Die beiden bisherigen Teilbereiche werden daher wieder zu einem einheitlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wagneräcker, 2. Änderung" zusammengeführt. Wie bisher ist vorgesehen den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen, dies jedoch nun im sogenannten „Regelverfahren“.

Der Geltungsbereich entspricht dabei in räumlicher Hinsicht dem Aufstellungsbeschluss von 2020 sowie (gemeinsam) den Aufstellungsbeschlüssen von 2023, weshalb kein nochmaliger Aufstellungsbeschluss als erforderlich erachtet wird. Darüber hinaus besteht im Vergleich zum bisher gewählten vereinfachten Verfahren nach § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB im Regelverfahren die Notwendigkeit, eine Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erarbeiten.

Nach Befassung des Gemeinderats mit dem neuerlichen Bebauungsplanentwurf ist die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen. Eine frühzeitige Beteiligung ist, falls man diese Anforderung nicht bereits durch die im Jahr 2023 erfolgte Auslegung als erfüllt ansieht, gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB entbehrlich, da die Unterrichtung und Erörterung bereits auf anderer Grundlage – nämlich durch die öffentliche Auslegung der oben genannten Entwürfe der vorhabenbezogenen Bebauungspläne im Jahr 2023 – erfolgt ist.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 (verbindlich seit 12.11.2010) ist Plüderhausen als „Kleinzentrum (Hauptort)“ dargestellt. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Schorndorf. Die Gemeinde liegt an der Landesentwicklungsachse „Stuttgart – Waiblingen/Fellbach – Schorndorf (– Schwäbisch Gmünd)“ und ist als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen (VRG, PS 2.4.1.4 (Z)).

Das Plangebiet liegt im Randbereich der Abgrenzung der „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe mit dem Schwerpunkt in Bestandsgebieten“ (PS 2.4.3.1.1 (Z)), des markungsübergreifenden Gewerbeschwerpunktes des GVV Plüderhausen-Urbach.



Abbildung 1: Auszug Raumnutzungskarte des Regionalverbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 mit Planbereich in orange.

Bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt im Verfahren, wurde mit dem Verband Region Stuttgart Kontakt aufgenommen, um diese Thematik für den Bebauungsplan abzustimmen. Als regionalplanerische Einschätzung lässt sich festhalten, dass sich der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Bebauungspläne im Rand- bzw. Ausformungsbereich eines bestehenden Gewerbeschwerpunktes befindet. Östlich des Plangebietes setzt sich der bestehende regionale Gewerbeschwerpunkt fort. Durch die vorgesehene schallabschirmende Bebauung ist die bestehende bzw. künftige gewerbliche Nutzung in diesem Bereich nicht beeinträchtigt. Somit bleibt die Funktion des regionalen Gewerbeschwerpunktes in diesem Bereich weiterhin gewährleistet. In der Stellungnahme vom 31.05.2023 bestätigt der Verband Region Stuttgart, dass die Planung regionalplanerischen Zielen nicht entgegensteht. Das Regierungspräsidium Stuttgart als höhere Raumordnungsbehörde bringt keine Bedenken gegen die Planung vor.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach, wirksam seit dem 13.04.1995, ist das Gebiet vorwiegend als Gewerbliche Baufläche dargestellt, eine Ausnahme bildet eine Fläche im Süd-Westen (Wohnbaufläche).

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist demnach nicht gegeben und erfordert die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Dieses ist mit Einleitungsbeschluss vom 08.05.2025 begonnen worden. Eine frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat im Zeitraum vom 10.06.2025 bis 11.07.2025 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 02.06.2025 bis 11.07.2025 stattgefunden.

Die Fläche wird zukünftig entsprechend der Planung als Wohnbaufläche dargestellt.



Abbildung 2: Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplans, links aktueller Flächennutzungsplan, rechts zukünftige Darstellung.

2.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Änderung „Wagneräcker“, i.K.g. am 26.01.1962. Dieser wird durch den vorliegenden Bebauungsplan im maßgeblichen Geltungsbereich geändert bzw. außer Kraft gesetzt.

Angrenzend an das Plangebiet bestehen folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Birkenallee“, i.K.g. am 08.11.1958 (Planbereich Nr. 1007)
- Bebauungsplan „Rank-Sold“, i.K.g. am 06.05.1966 (Planbereich Nr. 1023). Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet/Industriegebiet festgesetzt.
- Bebauungsplan „Heusee“, i.K.g. am 06.12.1979 (Planbereich Nr. 1075). Dieser Bebauungsplan setzt für die Flächen, die auf der gegenüberliegenden Seite der Rems liegen, Sport- und Spielplatzflächen fest.

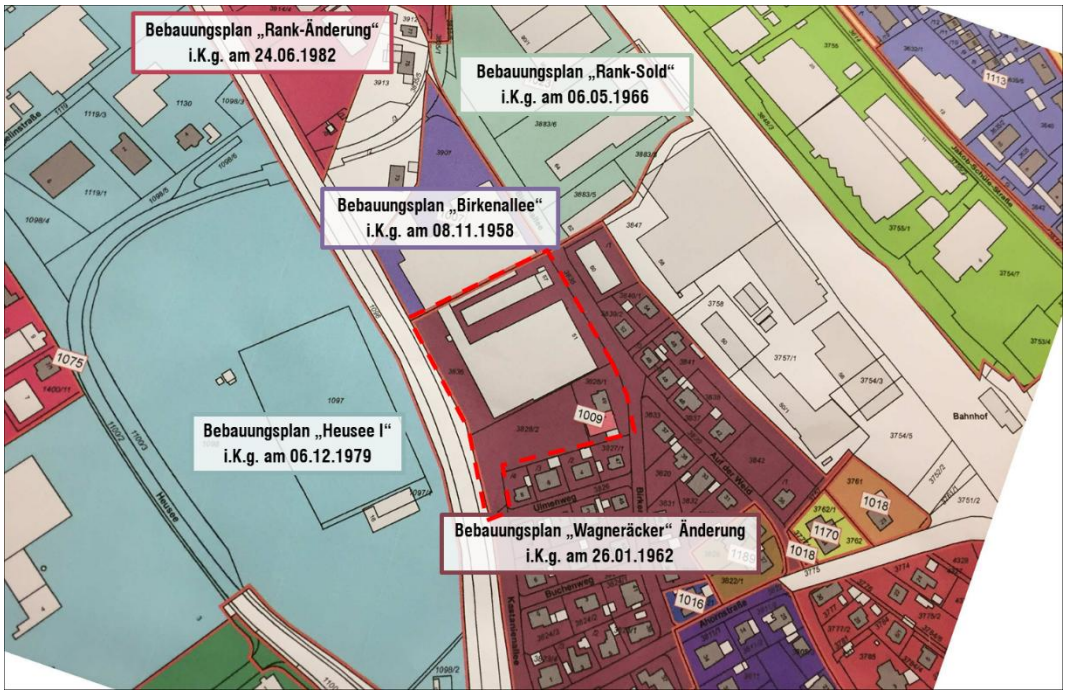


Abbildung 3: Auszug rechtsverbindlicher Bebauungspläne mit Geltungsbereich des vorliegenden in **rot**

2.4 Hochwasserschutz

2.4.1 Gefährdungslage

Das Plangebiet wird gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{Extrem}: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten), statistisch seltener als alle 100 Jahre, überflutet.

Als Überflutungstiefe wird maximal 0,8 m angegeben. Als Wasserspiegellage wird für das Baugebiet ca. 261,1 m ü. NHN angegeben (Hochwasserrisikomanagement-Abfrage Baden-Württemberg).

Nahezu der gesamte Bereich liegt ebenfalls im „geschützten Bereich bei HQ_{100}“. Der westliche Bereich des Plangebietes (private Grünfläche), entlang der Rems, liegt mit einer Breite von ca. 11 m innerhalb des HQ_{100}. In diesen Bereich wird nicht eingegriffen.

Entsprechend des § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen.

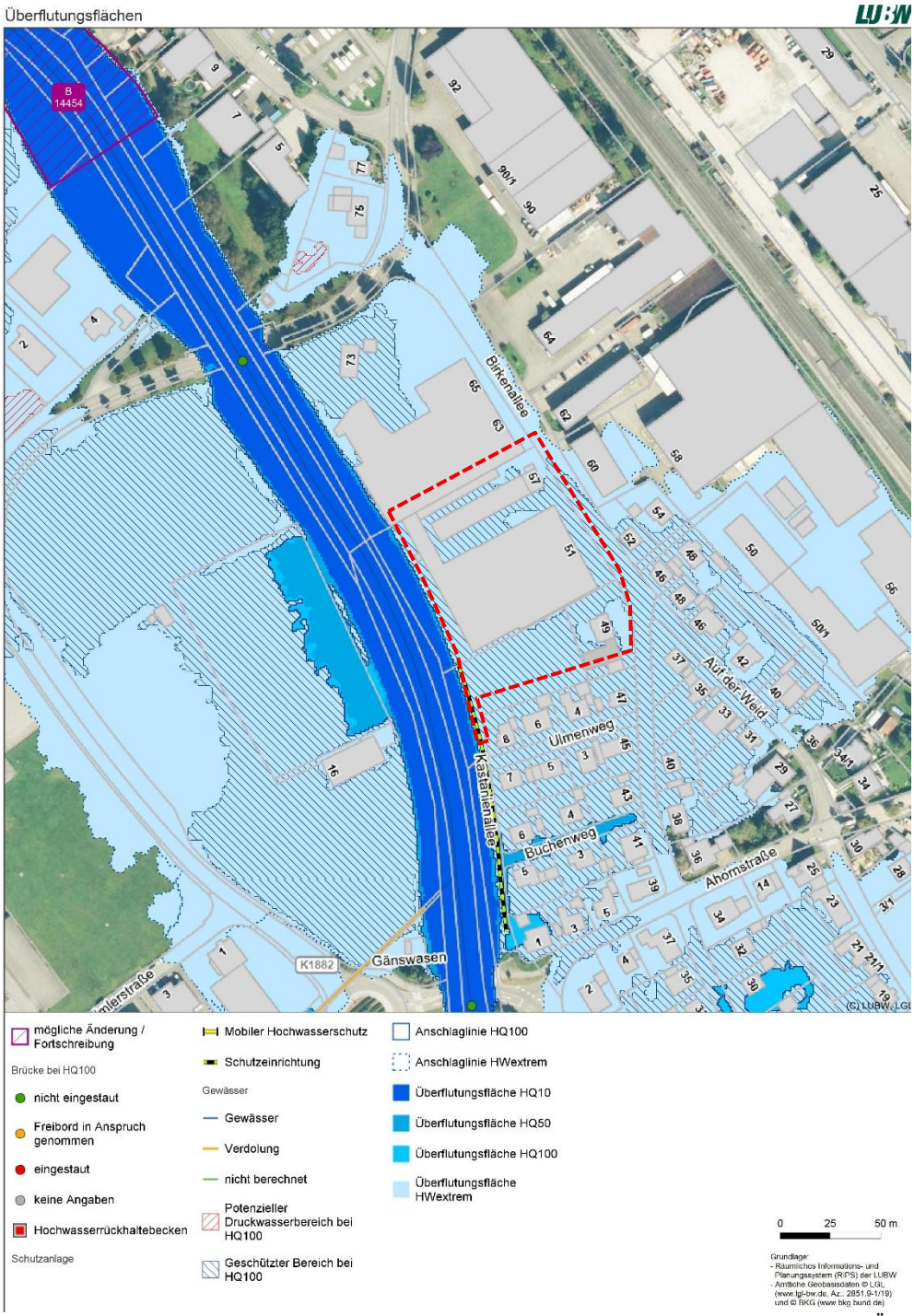


Abbildung 4: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (HGK) – Überflutungsflächen, Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage am 26.06.2026, mit Abgrenzung des Plangebietes in **rot**

2.4.2 Schutz von Leben und Gesundheit

Eine grundsätzliche Gefahr für Leben und Gesundheit besteht aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich des HQ_{Extrem} nicht. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhen (261,3 m ü. NHN für die mehrgeschossigen Wohngebäude und das Parkhaus bzw. 261,1 m ü. NHN für die zweigeschossigen Gebäude im Süden) sind auf die Hochwassersituation abgestimmt. Das vorliegende bauliche Konzept sieht keine Untergeschosse vor; die ruhenden Nutzungen (Stellplätze, Abstell-, Technik- und Nebenräume) sind im Erdgeschoss des oberirdischen Parkhauses angeordnet. Unterirdische, hochwassergefährdete Aufenthalts- oder Nebenräume entstehen somit nicht. Bei einem extremen Hochwasserereignis ist daher nicht mit einem signifikanten Risiko für Leib und Leben zu rechnen.

2.4.3 Vermeidung erheblicher Sachschäden

Durch eine hochwasserangepasste Bauweise können erhebliche Sachschäden vermieden werden. Da auf Untergeschosse und Tiefgaragen verzichtet wird, entfällt das bislang maßgebliche Schadenspotential unterirdischer Räume. Die im Erdgeschoss des Parkhauses untergebrachten Stellplätze und Nebenräume liegen höher als die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (+0,20 m). Wohngeschosse sind nicht betroffen.

2.4.4 Auswirkungen der Planung auf die Hochwassersituation

Die Fläche ist bereits bebaut, weshalb nicht mit signifikanten Auswirkungen auf die Hochwassersituation zu rechnen ist. Mit einem erhöhten Anstieg des Wasserspiegels und damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger ist nicht zu rechnen.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wird der betroffene Bereich gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen.

2.5 Starkregengefahr / Umgang mit wild abfließendem Wasser

Grundlage der Betrachtung ist die kommunale Starkregengefahrenkarte der LUBW, hier das Szenario „selten, verschlämmt".

Im Bestand verbleibt der auf den Grundstücken anfallende Niederschlag weitestgehend auf der jeweiligen Fläche und fließt nicht in nennenswertem Umfang oberflächig ab. Der maßgebliche Hauptfließweg verläuft über die Birkenallee; die dort dargestellten Fließgeschwindigkeiten liegen in der untersten Klasse zwischen 0,2 und 0,5 m/s. Aus dem Ulmenweg besteht ein Zulauf, der in Richtung Norden auf das Plangebiet gerichtet ist.

Im weiteren Verfahren werden die Gegebenheiten in der Planung berücksichtig.



Abbildung 5: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte für die Gemeinde Plüderhausen mit Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans in rot

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Plüderhausen liegt im Südosten des Rems-Murr-Kreises in der Mitte des Remstals. Die Gemeinde ist durch die 4-spurig ausgebaute B 29 Stuttgart – Aalen, die Remsbahn und den Regionalexpress sehr gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich beiderseits der Rems. Das Plangebiet selbst liegt direkt nordöstlich der Rems, im Bereich des westlichen Ortseingangs. Die

Ortsmitte ist ca. 1 km vom Plangebiet entfernt in südöstlicher Richtung. Der Bahnhof Plüderhausen liegt östlich vom Plangebiet in rund 300 m Entfernung.

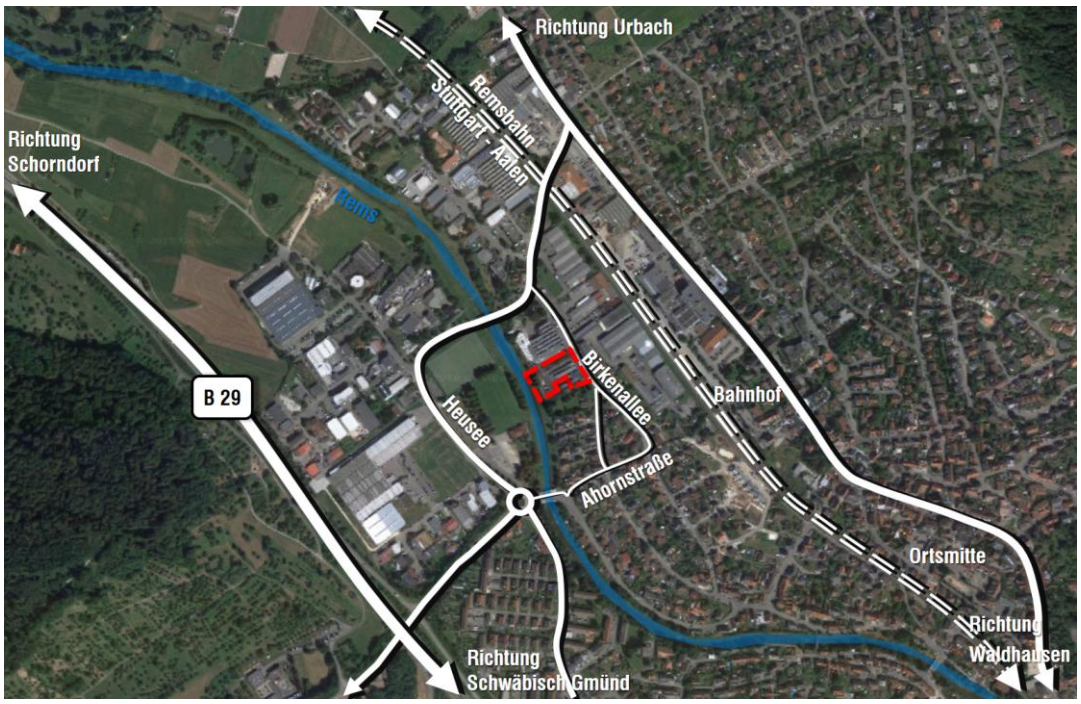


Abbildung 6: Lage des Plangebiets, Abgrenzung Plangebiet in **rot**

3.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Die Gemeinde Plüderhausen liegt eingebettet im Remstal zwischen den Höhen des Schurwaldes im Süden und des Welzheimer Waldes im Norden. Der Naturraum ist Teil der übergeordneten Einheit des Schwäbischen Keuper-Lias-Landes als Teil des Südwestdeutschen Schichtstufenlandes. Die Hänge werden überwiegend durch Streuobstnutzungen und eine extensive Grünlandnutzung geprägt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs direkt an der Rems und ist durch die bisherige gewerbliche Nutzung überwiegend bebaut.

3.3 Bestehende Nutzungen

Bestehende Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Im Süden grenzt eine Wiesenfläche sowie die Wohnbebauung zwischen Birkenallee, Ulmenweg und Buchenweg an das Plangebiet. Die Bebauung ist durch eine offene Einzelhausbebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen und Satteldach geprägt.

Die westliche / südwestliche Grenze des Plangebiets stellt die Rems dar. Auf der gegenüberliegenden Uferseite befindet sich das Sport- und Freizeitgelände „Gänswasen“ mit Festplatz, einer Gaststätte sowie einem Fußball-Kunstrasenplatz und einem Rasenplatz.

Unmittelbar nordwestlich grenzt das Betriebsgebäude Birkenallee 63-65 an das Plangebiet. Im Nordosten wird das Plangebiet durch die Birkenallee begrenzt. Darauffolgend besteht eine kleinteilige Bebauung aus Wohngebäuden sowie aus großformatigen Fabrik-, Büro- und Lagergebäuden. Die Bahnlinie verläuft in rund 150 m Entfernung parallel zur Birkenallee.

Bestehende Nutzungen innerhalb des Plangebiets

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist vollständig durch Fabrik-, Lager-, Betriebs- und Bürogebäude der Firma Erhardt Bischoff bebaut und durch Anlieferund Stellplatzflächen versiegelt. Im südlichen Bereich liegt im Osten an der Birkenallee ein Wohnhaus mit Garage und Badegebäude. Der westliche Teil dieses Bereichs ist von einer Wiesenfläche mit Baumbestand geprägt. Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden abgebrochen.

3.4 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,1 ha. Es umfasst die Flurstücke 3836, 3828/1 und 3828/2 vollständig, das Flurstück Nr. 3835 (Birkenallee) nur teilweise.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Städtebauliches / architektonisches Konzept

Das städtebauliche Konzept basiert auf der Zielsetzung, die Flächen möglichst effizient zu bebauen und Wohnraum zu schaffen. Aufgrund des Wohnraumbedarfs in der Gemeinde – Plüderhausen ist als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen –, welcher sich durch die demographischen und sozialen Entwicklungen in den kommenden Jahren verändern wird, soll das Quartier jungen Haushalten vor bzw. älteren Haushalten nach der sogenannten Familiengründungsphase dienen. Derzeit wird der Wohnungsbestand in Plüderhausen überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Um ein vielfältigeres Wohnungsangebot zu schaffen, welches bezahlbar ist sowie einen ausreichenden Anteil an barrierefreien Wohnungen bietet, sind im Quartier Geschosswohnungen in einer Größenordnung von 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen sowie ergänzend Reihenhäuser geplant. Der überwiegende Teil der Wohnungen ist nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) förderfähig vorgesehen.

Umgebung: In einer heterogenen Nachbarschaft schließt das Plangebiet an die bestehende Wohnnutzung an. Im Osten verläuft die Birkenallee als Erschließungsstraße, ihr gegenüber befinden sich weitere Wohn-, aber auch Gewerbenutzungen. Im Norden grenzt eine Gewerbenutzung an, die langfristig erhalten bleiben soll – hier prägt ein grenzständiges Gebäude die direkte Nachbarschaft. Im Westen verläuft die Rems, ihr gegenüber liegen Sport- und Freiflächen, die auch als Festplatz genutzt werden. Im Süden schließt die bestehende Wohnbebauung am Ulmenweg an.

Grundstück und Gliederung: Das städtebauliche Konzept schließt die Flurstücke 3836, 3828/1 und 3828/2 ein. Das Plangebiet bildet ein einheitliches, gemeinsam genutztes Baugebiet. Funktional gliedert es sich in drei Baufelder: Baufeld 1 im Norden mit einem Parkhaus, Baufeld 2 in der Mitte mit dem Geschosswohnungsbau und Baufeld 3 im Süden mit Reihenhäusern. Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude aus der ehemaligen Gewerbenutzung werden abgebrochen. Das Konzept verzichtet auf Untergeschosse; die ruhenden Nutzungen werden im Parkhaus gebündelt.

Baufeld 1 – Parkhaus (Norden): Im nördlichen, dem Gewerbe zugewandten Bereich wird ein Parkhaus mit Abstell- und weiteren Nebenräumen errichtet. Es bildet

eine schallabschirmende Bebauung, sodass die südlich anschließende Wohnnutzung geschützt wird und nicht unmittelbar an die Gewerbenutzung grenzt. Das Parkhaus ist das einzige Gebäude im Baufeld 1; sein mittig liegendes Treppenhaus ist nach Süden zur Wohnbebauung orientiert. In drei Parkgeschossen werden insgesamt 144 Pkw-Stellplätze angeordnet. Im Erdgeschoss befinden sich Abstellräume, ein Fahrradraum, Müllräume, Hausanschluss- und Technikräume, ein in das Gebäude integrierter Trafo (zur Birkenallee orientiert) sowie weitere Nebenräume. Das Dach wird begrünt und mit einer Photovoltaikanlage belegt. Die Attika ist so bemessen, dass eine umlaufende Brüstung für Wartung und Pflege vorhanden ist. Die Fassaden sind nach Himmelsrichtung differenziert ausgebildet: zur Birkenallee (Osten) mit Holzlisenen und offener Einfahrt, nach Süden und Westen als geschlossene, schallschützende Fassade mit vorgelagerter Rankbegrünung, nach Norden als begrüntes Rankgitter mit Öffnungen für Belichtung und Lüftung.

Baufeld 2 – Geschosswohnungsbau (Mitte): Den mittleren Bereich bildet der Geschosswohnungsbau aus fünf Gebäuden, die einen gemeinsam genutzten Wohnhof umschließen. Die Gebäude sind als Dreispänner mit teilweise unterschiedlichen Höhen und Staffelgeschossen ausgebildet, sodass auf die nachbarschaftliche Höhenentwicklung Rücksicht genommen wird. Die Gebäude A6 und A7 (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) liegen an der Rems; die Gebäude A8 und A1 sind mit fünf Vollgeschossen geplant. Insgesamt entstehen 68 Wohnungen (1- bis 4-Zimmer-Wohnungen), die nach LWoFG förderfähig vorgesehen sind. Alle Gebäude erhalten begrünte Flachdächer mit Photovoltaik. Die Wärmeversorgung erfolgt über Wärmepumpen auf den Flachdächern. Den Erdgeschosswohnungen ist eine Garten-Sondernutzung mit Heckeneinfriedung zugeordnet. An den schallbelasteten Fassadenbereichen werden entsprechend dem Schallgutachten Vorkehrungen getroffen (vorgesetzte Schallschutzelemente, Festverglasungen oder seitliche Glasblenden an Balkonen). Weitere Ausführungen hierzu lassen sich dem Text zum Vorhaben- und Erschließungsplan entnehmen.

Baufeld 3 – Reihenhäuser (Süden): Am südlichen Rand bilden drei Reihenhäuser mit jeweils drei Einheiten – insgesamt neun Wohneinheiten – mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss einen maßvollen Übergang zur benachbarten Wohnsiedlung am Ulmenweg. Auch die Reihenhäuser erhalten begrünte Flachdächer mit Photovoltaik. Die Wärmeversorgung erfolgt über Wärmepumpen im Gartenbereich. Vor den Hauseingängen schützt jeweils ein Vordach.

Insgesamt umfasst die Planung damit ein Parkhaus und acht Wohngebäude (fünf Geschosswohnungsbauten und drei Reihenhäuser) mit zusammen 77 Wohnungen (68 Geschosswohnungen und 9 Reihenhauseinheiten).

Freiflächen und Versorgungsfunktionen: Das Zentrum der Anlage bildet ein gemeinschaftlicher Gartenhof mit Sitzgelegenheiten, einem Kinderspielplatz, Hochbeeten und Staudenflächen, Bäumen und gepflasterten Randflächen. Ein zweiter, kleinerer befestigter Hof liegt vor dem Treppenhauszugang des Parkhauses. Die Wege haben eine Breite von 3,00 m und sind für die Feuerwehrzufahrt teilweise mit befahrbaren, begrünbaren Seitenflächen (Rasenliner) begleitet. Neben den 144 Stellplätzen im Parkhaus sind neun offene Stellplätze an der Birkenallee vorgesehen. In Richtung Rems bleibt eine unbebaubare Uferzone erhalten. Hinter der Oberkante der zweiten Böschung verläuft ein 5,00 m breiter, von Bebauung freizuhaltender Gewässerrandstreifen. Vorgesehen sind der Erhalt von fünf Bäumen an der Remsböschung und die Neupflanzung von 15 Bäumen (entlang der Birkenallee, im Gartenhof, am Übergang zum Remsufer sowie am Parkhaushof). Das Quartier selbst wird weitgehend frei von motorisiertem Verkehr gehalten.

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehr

Die äußere Verkehrserschließung und überörtliche Anbindung ist durch die Straße Heusee – K 1882 und die Birkenallee, welche über die Aichenbachstraße an die B 29 anbinden, gegeben. Durch den Bahnhof Plüderhausen in rund 300 m Entfernung und die Haltestelle „Ahornstraße“ (Buslinie 243 Schorndorf - Urbach Plüderhausen) in rund 150 m Entfernung besteht eine gute ÖPNV-Anbindung.

Das Plangebiet ist durch die östlich angrenzende Birkenallee voll erschlossen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die bestehende Leitungsinfrastruktur in der Birkenallee kann grundsätzlich zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes genutzt werden. Die notwendige Gebäudeerschließung ist entsprechend einzurichten und an das bestehende Netz anzuschließen. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert; Schmutz- und Niederschlagswasser sind getrennt zu beseitigen (textliche Festsetzung). Das Niederschlagswasser wird über die Retentionswirkung der begrünten Dachflächen zurückgehalten, überschüssiges Wasser wird abgeleitet. Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt über Wärmepumpen.

6 Gutachten / Untersuchungen

Zur grundsätzlichen Beurteilung der Planung hinsichtlich der fachlichen Aspekte Artenschutz, Altlasten und Emissionen wurden Fachgutachter beauftragt, ihre jeweiligen fachlichen Belange zu prüfen und zu beantworten. Die erarbeiteten Gutachten / Untersuchungen sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung des jeweiligen Untersuchungsergebnisses aufgeführt.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.)

6.1 Artenschutz

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung notwendigen artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden tierökologische Untersuchungen durchgeführt, mit dem Ziel Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans auf die lokale artenschutzrechtlich relevante Flora und Fauna abzuschätzen.

Auf die artenschutzrechtliche Untersuchung „Bebauungsplan „Wagneräcker – 2. Änderung, Teil A und Teil B“, HPC AG, Rottenburg a. N., 21.02.2023“, die als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt ist, wird verwiesen. Als Empfehlung zum weiteren Vorgehen wird aufgeführt (Auszug S. 24 ff):

7 Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials des Plangebiets „Wagneräcker“ Teil A und Teil B, nordwestlich des Zentrums von Plüderhausen wurde am 11.07.2022 eine Geländebegehung durchgeführt. Diese bildete die Grundlage für eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung hinsichtlich der Bestimmungen des § 44 (1) 1 bis 4 BNatSchG. […]

Die artenschutzrechtliche Überprüfung des Planvorhabens ergab, dass die Baufeldvorbereitungen (Holzfällungen, Abbrucharbeiten) unbeabsichtigt zur Tötung oder Verletzung von Fledermäusen führen können, welche dort ggf. ruhen. Auch Vögel, die dort brüten, und ihre Gelege, könnten von der Baufeldbereinigung betroffen sein. Damit würde der Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG eintreten.

Um sicherzustellen, dass ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG vermieden wird, sollten Abbruchs- und Rodungsarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen. Unter Berücksichtigung beider Artengruppen ist der Zeitraum zwischen November und Februar für diese Arbeiten geeignet. Für den Ausgleich des möglichen Verlusts von Nistplätzen von Gebäudebrütern wird empfohlen, Nistkästen (2 x Hausrotschwanz, 6 x Haussperling) im Plangebiet oder dessen unmittelbarem Umfeld anzubringen.

[…]“

[Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Bebauungsplan „Wagneräcker – 2. Änderung, Teil A und Teil B“, HPC AG, Rottenburg a. N., 21.02.2023]

6.2 Altlasten

Um erste Hinweise auf mögliche Untergrundverunreinigungen zu erhalten, wurde eine Altlastenverdachtsuntersuchung durchgeführt. Auf die Orientierende Altlastenuntersuchung ehem. Bischoff-Areal Birkenallee 51 + 57 in Plüderhausen, HPC AG, Stuttgart-Degerloch, 19.01.2018, die Anlage des Bebauungsplans ist, wird verwiesen.

Auszug aus der Untersuchung, S. 17:

“8 Schlussbemerkungen

Bei der orientierenden Untersuchung wurden entsorgungsrelevante Bodenveränderungen festgestellt. Derartige Verunreinigungen liegen in der Natur ehemals gewerblich genutzter Standorte, was bei Baumaßnahmen zu beachten ist. Im Bedarfsfall sollte daher ein Sachverständiger hinzugezogen werden. (…)“

[Orientierende Altlastenuntersuchung ehem. Bischoff-Areal Birkenallee 51 + 57 in Plüderhausen, HPC AG, Stuttgart-Degerloch, 19.01.2018]

Grundsätzlich bestätigt der Gutachter, dass entsprechend den Untersuchungsergebnissen das Grundstück bebaubar ist, jedoch mit Mehraufwand hinsichtlich Entsorgung zu rechnen ist (Schriftverkehr HPC AG, Stuttgart-Degerloch, 25.11.2022).

6.3 Schall

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde zur Abschätzung der Schallemissionen der bestehenden Gewerbebetriebe eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dr. Dröscher + Partner, Tübingen, 30.06.2026 durchgeführt.

Schalltechnisch sind weder aus dem Straßen- und Schienenverkehr noch aus Freizeit- (Plüderhäuser Festtage) oder Sportanlagennutzung erhebliche Einwirkungen zu erwarten; insoweit sind keine Maßnahmen erforderlich. Maßgeblich ist der Gewerbelärm: Die Wohnnutzung wird konservativ „wie in einem Allgemeinen Wohngebiet“ (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) bewertet. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden – auch bei Ansatz des maximal zulässigen Emissionspotenzials der Nachbarflächen – tags wie nachts eingehalten, ohne die umliegenden Betriebe einzuschränken. Wesentlich hierfür ist das abschirmende Parkhaus in Baufeld 1. Ergänzend sind, soweit erforderlich, eine lärmschutzgerechte Grundrissgestaltung sowie passive Maßnahmen (Festverglasungen, geschlossene Balkonbrüstungen, Außenbauteile mindestens nach Abschnitt 7 DIN 4109-1:2018-01) vorgesehen. Das konkrete Schallschutzkonzept ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan 13 / 13 zu entnehmen. Auf die weiteren Ausführungen in der Schalltechnischen Untersuchung vom 30.06.2026 wird verwiesen.

6.4 Geruchsimmissionen

Zur Beurteilung der Geruchssituation im Plangebiet und der Verträglichkeit mit der auf dem nördlich angrenzenden Gewerbegrundstück bestehenden Holzfeuerungsanlage (Holzpellet-Feuerung) wurde eine geruchstechnische Untersuchung erstellt (Dr. Dröscher + Partner, Tübingen, 30.06.2026). Die Ausbreitungsrechnung nach TA Luft 2021 (Anhang 7) ergibt, dass der für das Wohnen maßgebliche Immissionswert von 10 % der Jahresgeruchsstunden an den geplanten Wohnnutzungen in allen betrachteten Höhenschichten unterschritten wird. Für das nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienende Parkhaus wird selbst der für Gewerbegebiete geltende Wert von 15 % eingehalten. Die heranrückende Wohnbebauung schränkt den Betrieb der bestehenden Feuerungsanlage nicht ein, und das Parkhaus hat keinen Einfluss auf den Schornsteinzug, sodass keine Änderungen an der bestehenden Schornsteinanlage erforderlich werden. Die Planung ist damit mit der benachbarten Holzfeuerungsanlage verträglich.

6.5 Verkehrliche Stellungnahme

Zur verkehrlichen Beurteilung des Vorhabens wurde eine verkehrliche Stellungnahme erstellt (BS Ingenieure, Ludwigsburg, 05.03.2026). Auf Grundlage des Verfahrens nach Bosserhoff ermittelt sie für das Wohnquartier mit 77 Wohneinheiten und rund 177 Einwohnern ein projektbezogenes Neuverkehrsaufkommen von rund 364 Kfz-Fahrten pro Werktag (Summe Quell- und Zielverkehr). In der maßgebenden nachmittäglichen Spitzenstunde ergeben sich etwa 14 Aus- und 25 Zufahrten. Die qualitative Verträglichkeitsbetrachtung nach den Entwurfsprinzipien der RASt 06 ordnet die maßgebenden Straßenzüge im Nahbereich (Birkenallee, Auf der Weid, Ahornstraße) den Straßentypen Wohn-, Sammel- bzw. Gewerbestraße zu. Der zusätzliche Verkehr (je Querschnitt +1 bis +20 Kfz/h in der Spitzenstunde) hält jeweils einen deutlichen Abstand zu den straßentypbezogenen Zielwerten. Die Stellungnahme kommt daher zu dem Ergebnis, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen mit dem umliegenden Straßennetz vorrangig verträglich ist.

7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht ist fester Bestandteil dieser Begründung.

Auf die Ausführungen des Umweltberichtes der HPC AG, Rottenburg a. N. vom 30.07.2026 wird verwiesen.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Vorbemerkung:

Die nachfolgenden Festsetzungen dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts (siehe Kapitel 4) und sind an dessen Zielen zu messen. Tragend sind drei Belange, die die einzelnen Festsetzungen verbinden:

1. **Innenentwicklung und Wohnraumschaffung**: Mit der Planung wird eine innerörtliche, bereits erschlossene Fläche für den Wohnungsbau aktiviert. Dies entspricht dem Vorrang der Innenentwicklung und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB) und dient der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).
2. **Bewältigung der Gemengelage**: Das Plangebiet grenzt an gewerblich genutzte Flächen. Aus dem Nebeneinander von Gewerbe und der hinzutretenden, schutzbedürftigen Wohnnutzung resultiert ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt, der innerhalb der Planung zu bewältigen ist (Gebot der Konfliktbewältigung, § 1 Abs. 7 BauGB; Trennungsgrundsatz, § 50 BImSchG). Die Leitidee der Planung ist es, diesen Konflikt nicht durch Abstand, sondern durch die bauliche Struktur zu lösen: Das im Norden angeordnete Parkhaus übernimmt die Funktion einer abschirmenden Schallschutzbebauung, in deren Schutz das Wohnen einen Wohngebietsschutz behält.
3. **Lage an der Rems und Hochwasservorsorge**: Die Lage am Gewässer prägt die Höhenentwicklung (Erdgeschossfußbodenhöhen), die Freiraum- und Grünfestsetzungen sowie die Entwässerung. Belange des Hochwasserschutzes, des Boden- und Gewässerschutzes und der Klimaanpassung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a Abs. 5 BauGB) sind hierbei zu berücksichtigen.

Die folgenden Einzelfestsetzungen werden jeweils auf diese Ziele zurückgeführt.

A1 Zulässige Vorhaben

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Realisierung eines konkreten, mit der Gemeinde abgestimmten Vorhabens innerhalb eines festgelegten Zeitrahmens gesichert werden. Diese Art von Bebauungsplan wird gewählt, weil ein bestimmter Vorhabenträger ein konkretes Vorhaben umsetzt und sich vertraglich zu dessen Durchführung verpflichtet.

Der Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde ist Voraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. In ihm wird geregelt, zu welchen Leistungen sich der Vorhabenträger unter Beachtung des Vorhaben- und Erschließungsplans verpflichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan definiert das Bauvorhaben des Vorhabenträgers und wird Bestandteil des Bebauungsplans.

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Gemeinde zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Vorgaben der Baunutzungsverordnung gebunden (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Von dieser Freiheit wird gezielt Gebrauch gemacht, um die Zulässigkeit unmittelbar auf das Vorhaben zu beziehen.

Der zeichnerische Teil unterscheidet dementsprechend zwei Bauflächen: eine „Baufläche für Wohngebäude“ und eine „Baufläche für ein privates Parkhaus mit PKW- und Fahrradabstellplätzen sowie Nebenräumen“. Die Aufteilung in zwei zweckgebundene Bauflächen ist erforderlich, weil die beiden Nutzungen unterschiedliche Funktionen im Gesamtkonzept übernehmen – geschütztes Wohnen einerseits, abschirmende Stellplatzbündelung andererseits. Eine einheitliche Gebietsfestsetzung würde diese Funktionsteilung nicht abbilden. Die enge Zweckbindung schränkt die Nutzungsmöglichkeiten des Vorhabenträgers ein. Diese Einschränkung ist durch das öffentliche Interesse an der Konfliktbewältigung und an der gesicherten Umsetzung des Vorhabens gerechtfertigt.

A2 Art der baulichen Nutzung

A2.1 Baufläche für Wohngebäude

Für die Art der baulichen Nutzung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan keinen Baugebietstyp der Baunutzungsverordnung fest, sondern – bezogen auf das konkrete Vorhaben – die beiden bereits unter „Zulässige Vorhaben“ benannten zulässigen Nutzungen. Diese vorhabenbezogene Feinsteuerung ist erforderlich, weil die beiden Teilbereiche unterschiedliche Funktionen im Immissionsschutzkonzept übernehmen.

Auf der Baufläche für Wohngebäude wird die geplante Wohnnutzung zugelassen. Ziel ist es, an der innerörtlichen Lage Wohnen mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets zu ermöglichen, obwohl das Plangebiet an Gewerbe angrenzt. Erreicht wird dies nicht durch eine Herabstufung des Wohnens, sondern durch die städtebauliche Grundstruktur. Das auf der nördlichen Baufläche festgesetzte Parkhaus wirkt als geschlossene Schallschutzbebauung und schirmt die südlich anschließende Wohnnutzung gegen die Geräuscheinwirkungen der benachbarten Gewerbebetriebe ab.

Die schalltechnische Untersuchung (Dr. Dröscher + Partner, Tübingen, 30.06.2026) weist nach, dass unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung des Parkhauses sowie ergänzender gebäudebezogener Maßnahmen für die Wohnnutzung die Schutzansprüche eines allgemeinen Wohngebiets (Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) eingehalten werden – auch bei Ansatz des maximal zulässigen Emissionspotenzials der Nachbarflächen und ohne Einschränkung der umliegenden Betriebe.

Der Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG ist als Abwägungsdirektive zu beachten. Er verlangt, einander störende Nutzungen räumlich zu trennen. Von ihm sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts Ausnahmen zulässig, wenn die mit ihm verfolgte Schutzfunktion auf andere Weise erreicht wird. Hier wird die Schutzfunktion durch die abschirmende Wirkung des Parkhauses, durch ergänzende Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden (z. B. lärmschutzgerechte Grundrissgestaltung, Festverglasungen, geschlossene Balkonbrüstungen, Außenbauteile mindestens nach Abschnitt 7 DIN 4109-1:2018-01) sowie durch die nachfolgend begründete bedingte Festsetzung gewährleistet. Der Verzicht auf räumlichen Abstand zugunsten einer baulichen Abschirmung ist angesichts der Knappheit innerörtlicher Wohnbauflächen städtebaulich vorzugswürdig. Er ermöglicht die Aktivierung der Fläche für das Wohnen, ohne den Bestand der Gewerbebetriebe einzuschränken.

Auch der Grundsatz der Rücksichtnahme nach § 15 Abs. 1 BauNVO ist gewahrt. Die angrenzenden Betriebe genießen Bestandsschutz und werden durch die hinzutretende Wohnnutzung nicht zusätzlich beschränkt. Zugleich ist es der Wohnnutzung zuzumuten, die zur Verträglichkeit erforderlichen baulichen Vorkehrungen selbst zu treffen.

A2.2 Baufläche für ein privates Parkhaus mit PKW- und Fahrradabstellplätzen sowie Nebenräumen

Auf der Baufläche für das private Parkhaus werden das Parkhaus sowie die zugehörigen Nebennutzungen (Fahrradabstellplätze und -räume, Abstell-, Lager- und Technikräume) zugelassen. Die Festsetzung verfolgt eine Doppelfunktion. Das Parkhaus bündelt den ruhenden Verkehr des gesamten Quartiers und wirkt zugleich als geschlossene Schallschutzbebauung. Seine Anordnung im Norden, zur Gewerbenutzung hin, ist deshalb selbst Bestandteil des Immissionsschutzkonzepts und nicht allein der Stellplatzunterbringung geschuldet.

Die abschirmende Wirkung des Parkhauses kommt der südlich anschließenden Baufläche für Wohngebäude zugute und ist Voraussetzung dafür, dass dort der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets eingehalten werden kann. Der zeitliche Gleichlauf von Abschirmung und Wohnnutzung wird durch die bedingte Festsetzung gesichert (siehe unten). Die bauliche Ausformung dieser Funktion – durchgehender Baukörper, Lage, Höhe und reduzierte Abstandsflächen – wird bei den jeweiligen Festsetzungen zum Maß, zur Bauweise und zu den Abstandsflächen begründet.

A3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Diese drei Größen steuern gemeinsam die bauliche Dichte und die Einfügung in die Umgebung. Sie sind so gewählt, dass die innerörtliche Lage angemessen ausgenutzt wird (Innenentwicklung) und zugleich der Übergang zur kleinteiligen Nachbarbebauung gewahrt bleibt.

A3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll die innerörtliche Fläche wirtschaftlich und flächensparend ausnutzen, ohne den für ein Wohngebiet verträglichen Versiegelungsgrad zu überschreiten. Für die Baufläche für Wohngebäude wird daher eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Sie entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze des allgemeinen Wohngebiets nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Ausschöpfung dieses Werts ist Folge des Ziels der Innenentwicklung: Die bereits erschlossene Fläche soll einen spürbaren Beitrag zur Wohnraumdeckung leisten. Für die Baufläche des privaten Parkhauses wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Der Wert dient der Umsetzung des Konzepts, den ruhenden Verkehr des gesamten Quartiers in einem Baukörper zu bündeln, da nur so die Wohnbauflächen weitgehend von Stellplätzen freigehalten werden können.

Da das Konzept auf Untergeschosse verzichtet und den ruhenden Verkehr sowie die Nebenräume oberirdisch im Parkhaus bündelt, wird die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichend von der Regelbegrenzung

des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt: Die GRZ darf durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO) für die Baufläche für Wohngebäude bis zu einer GRZ von 0,6 und für die Baufläche des privaten Parkhauses bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Der erhöhte Versiegelungsgrad steht dem Belang des Boden- und Wasserhaushalts (§ 1a Abs. 2 BauGB) gegenüber. Dieser Belang wird auf anderer Ebene aufgefangen: durch den Verzicht auf eine Tiefgarage (Schonung des Bodengefüges und des Grundwassers, Vermeidung von Eingriffen in den hochwasserrelevanten Untergrund), durch die festgesetzte Dachbegrünung mit Retentionswirkung, durch wasserdurchlässige Beläge und durch die Begrünung der nicht überbauten Flächen. In der Gesamtschau überwiegt das Interesse an einer geordneten, gebündelten Unterbringung des ruhenden Verkehrs und an der flächensparenden Innenentwicklung. Darüber hinaus wird dadurch gewährleistet, dass das geplante Parkhaus die notwendige Schallschutzfunktion übernehmen kann.

A3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossigkeit soll im Inneren des Quartiers eine angemessene Dichte ermöglichen und sich zugleich zur kleinteiligen Nachbarbebauung maßstäblich zurückstaffeln. Die Zahl der Vollgeschosse ist daher gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgesetzt und gebäudeweise differenziert (zwei bis fünf Vollgeschosse). Nach Süden, zur benachbarten Wohnbebauung am Ulmenweg, staffelt sich die Bebauung auf zwei Vollgeschosse (Reihenhäuser) zurück.

In Verbindung mit der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen kann ein Staffelgeschoss errichtet werden, das nicht als Vollgeschoss zählt und in der Höhenwirkung zurücktritt. Dies dient einer aufgelockerten oberen Gebäudekante.

Der höheren Dichte im Inneren stehen die nachbarlichen Belange der angrenzenden Wohnbebauung (Maßstäblichkeit, Belichtung, Vermeidung erdrückender Wirkung) gegenüber. Diesen wird durch die Höhenstaffelung nach Süden und die zweigeschossige Randbebauung Rechnung getragen, sodass ein verträglicher Übergang entsteht. Das Interesse an einer städtebaulich verträglichen Ausnutzung der innerörtlichen Fläche und an zusätzlichem Wohnraum überwiegt im geschützten Inneren des Quartiers, während es an der empfindlichen Südkante zurücktritt.

A3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenfestsetzung soll die maßstabsbildende Obergrenze der Bebauung verbindlich begrenzen, die Erdgeschosse auf die Hochwassersituation abstimmen und technisch notwendige Aufbauten ermöglichen, ohne die Höhenwirkung zu prägen. Die Höhe der baulichen Anlagen ist hierzu als Mindest- (GH_{min}) und Höchstmaß (GH_{max}) in Verbindung mit der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt und an der Oberkante Attika zu messen. Die EFH ist im zeichnerischen Teil in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Sie beträgt 261,3 m ü. NHN für die mehrgeschossigen Wohngebäude und das Parkhaus sowie 261,1 m ü. NHN für die zweigeschossigen Reihenhäuser im Süden. Von der EFH kann um +/- 30 cm abgewichen werden. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich dann auf die veränderte EFH. Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH_{max}) liegen je nach Gebäude zwischen 10,5 m und 16,5 m.

Der Bezug der Höhe auf eine definierte EFH und auf die Oberkante Attika gewährleistet, dass die Höhenbegrenzung unabhängig von Geländemodellierungen eindeutig und damit dem Bestimmtheitsgebot genügend ist. Die EFH ist auf die Hochwassersituation abgestimmt (vgl. Kapitel Hochwasserschutz) und liegt oberhalb der maßgeblichen Bezugshöhen. Sie dient damit zugleich dem vorsorgenden Hochwasserschutz.

Für technisch bedingte Aufbauten (z. B. Ablufteinrichtungen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen, Aufzugsanlagen, Lichtkuppeln) ist eine Überschreitung der realisierten Gebäudehöhe auf maximal 20 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche um bis zu 3,0 m zulässig. Mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten ist ein horizontaler Abstand zu den Außenwänden einzuhalten, der mindestens der Höhe der Aufbauten entspricht. Die Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass solche Anlagen technisch erforderlich sind, ihre Begrenzung auf einen Flächenanteil und der Rücksprung von der Außenwand aber sicherstellen, dass die optisch wirksame Gebäudehöhe nicht erhöht wird.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die realisierte Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten. Die vorgenannte Flächenbegrenzung und Abstandsregelung gilt für sie nicht. Diese privilegierende Regelung dient dem Belang des Klimaschutzes und der Nutzung erneuerbarer Energien und überwiegt insoweit das gestalterische Interesse an einer strikten Höhenbegrenzung.

A4 Bauweise

Die Bauweise soll im Wohnbereich eine aufgelockerte Struktur mit seitlichen Grenzabständen sichern und für das Parkhaus den durchgehenden Baukörper ermöglichen, den dessen Abschirmfunktion voraussetzt. Für die Baufläche für Wohngebäude wird daher die offene Bauweise festgesetzt, für die Baufläche des privaten Parkhauses eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung. Damit das Parkhaus seine Funktion als durchgehende Schallschutzbebauung erfüllen kann, ist ein über die Längenbegrenzung von 50 m der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) hinausreichender Baukörper erforderlich. Eine Unterbrechung würde Schalllücken erzeugen und das Schutzkonzept entwerten. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise bleiben im Übrigen gewahrt, sodass die Abweichung auf das zur Zielerreichung notwendige Maß beschränkt ist.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sollen die Stellung der Baukörper zueinander ordnen, die Lage des abschirmenden Parkhauses sichern und einen offenen Übergang zur Rems freihalten. Sie sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und – für das Parkhaus – durch Baulinien festgesetzt. Auf einer Baulinie muss gebaut werden. Die Baulinie ist hier das maßgebliche Instrument, um sicherzustellen, dass das Parkhaus tatsächlich an der für die Abschirmung erforderlichen Lage errichtet wird. Im Übrigen steuern die Baugrenzen die Anordnung der Baukörper und lassen zur Rems hin einen unbebauten Saum entstehen.

A5.1 Offene Stellplätze und Garagen

Der ruhende Verkehr soll im Parkhaus gebündelt werden, damit das Wohnquartier weitgehend frei von parkenden Fahrzeugen und Zu- und Abfahrtsverkehr bleibt. Dies wahrt die Aufenthalts- und Wohnqualität und dient insgesamt der Freiraumsicherung. Auf der Baufläche für Wohngebäude sind offene Stellplätze daher nur in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen (neun Stellplätze an der Birkenallee) zulässig. Die Begrenzung offener Stellplätze auf wenige, definierte Standorte und der Ausschluss von Garagen im Wohnbereich sichern die verkehrsberuhigte, durchgrünte Struktur des Quartiers. Die zugelassenen Stellplätze an der Birkenallee dienen kurzen Wegen (Besucher, Anlieferung) am Quartiersrand.

A6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Für das Parkhaus wird eine reduzierte Abstandsflächentiefe festgesetzt, die die für die Schallabschirmung erforderliche Stellung des Baukörpers ermöglicht. Das Parkhaus ist ein geschlossener Baukörper, dessen abschirmende Fassaden keine schützenswerten Aufenthaltsräume belichten. Die mit den Abstandsflächen verfolgten Schutzzwecke (ausreichende Belichtung und Belüftung, Brandschutz, sozialer Wohnfrieden) werden daher auch bei reduzierter Tiefe gewahrt. Soweit die Reduzierung die Belange angrenzender Grundstücke berührt, treten deren Schutzinteressen hier zurück, weil die betroffene Fassade dem Gewerbe zugewandt ist und das Parkhaus gerade die Funktion hat, diesen Bereich abzuriegeln. Die Abweichung ist zudem auf die Baufläche des Parkhauses beschränkt und damit verhältnismäßig.

Ob das an das Parkhaus im Nordwesten angrenzende Gebäude selbst eine Abstandsfläche wirft, steht aufgrund dessen grenzständiger Errichtung und fehlender bauplanungsrechtlicher Vorgaben des Bestands-Bebauungsplans in Zweifel. Eine Freihaltung dieser Abstandsfläche auf dem Vorhabengrundstück (als Nachbargrundstück) muss durch den Vorhabenträger nicht erfolgen, wenn und soweit hierfür keine Baulast besteht.

Selbst wenn im vorliegenden Fall dennoch auf dem Vorhabengrundstück aufgrund des vorgenannten im Nordwesten angrenzenden Gebäudes eine für dieses Gebäude geltende Abstandsfläche einzuhalten wäre, wovon der Plangeber nicht ausgeht, wäre diese gemäß nachfolgend Abb. 7 eingehalten. Denn dann läge die Abstandsfläche beim MIndestwert von 2,50 m, weil der Faktor gemäß § 5 Abs. 7 Ziff. 3 LBO bei 0,125 läge und sich hier angesichts der Wandhöhe ein Wert kleiner als 2,50 m ergäbe.

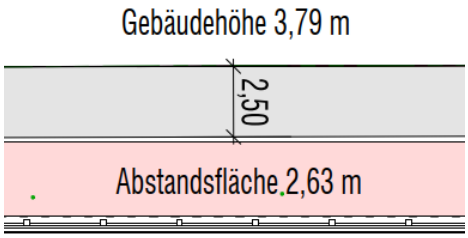


Abbildung 7: Beispielhafte Abstandsfläche (Mindestabstand 2,50 m in grau) des benachbarten Gebäudes und die durch das Parkhaus mit einem Wert von 0,2 der Wandhöhe einzuhaltende Abstandsfläche von 2,63 m (rosa).

Für die Baufläche für Wohngebäude nach Ziffer A2.1 wird klarstellend der allgemeine Wert von 0,4 der Wandhöhe festgesetzt. Dieser entspricht dem Regelmaß des § 5 Abs. 7 Nr. 1 LBO. Mit der ausdrücklichen Festsetzung wird Rechtsklarheit geschaffen und sichergestellt, dass im schutzbedürftigen Wohnbereich die vollen Abstandsflächen erhalten bleiben, die der Belichtung, der Belüftung und dem nachbarlichen Wohnfrieden dienen.

A7 Grünflächen

A7.1 Private Grünfläche

Der gewässerbegleitende Streifen entlang der Rems soll als Grünfläche gesichert, von Bebauung freigehalten und ökologisch aufgewertet werden. Die im zeichnerischen Teil dargestellte private Grünfläche erhält hierzu die Zweckbestimmung „Eingrünung Rems / Gewässerrandstreifen“ und dient dem Schutz der Rems und des Gewässerrandstreifens. Die Festsetzung trägt den wasserwirtschaftlichen Anforderungen an den Gewässerrandstreifen, dem Belang des Gewässer- und Hochwasserschutzes sowie der Einbindung des Quartiers in den Landschaftsraum Rechnung und hält den Uferbereich von der baulichen Nutzung frei.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 Beseitigung des Niederschlagswassers / Trennsystem

Niederschlags- und Schmutzwasser sollen getrennt geführt, Abflussspitzen zurückgehalten und der natürliche Wasserhaushalt soweit möglich geschont werden. Im Plangebiet ist daher eine in Schmutz- und Niederschlagswasser getrennte Abwasserbeseitigung (Trennsystem) einzurichten. Das Wassergesetz für Baden-Württemberg fordert, in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Das Niederschlagswasser wird über die Retentionswirkung der begrünten Dachflächen zurückgehalten. Überschüssiges Wasser wird in die Rems eingeleitet, das Schmutzwasser in den öffentlichen Kanal. Die ortsnahe Einleitung in die Rems trägt dem Grundsatz der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung Rechnung. Die vorgeschaltete Dachretention dämpft die Einleitungsmengen.

A8.2 Oberflächenbelag Erschließungswege und offener Stellplätze

Die unvermeidbare Versiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt und die Versickerung gefördert werden. Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener Stellplätze ist daher mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. So kann Niederschlagswasser vor Ort versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Zugleich werden Abfluss und Aufheizung der Flächen vermindert. Die Festsetzung mindert die Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt, die mit der GRZ-Überschreitung einhergehen.

A8.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen sollen zur Regenwasserrückhaltung, zur Klimaanpassung und zur Aufwertung des Stadtklimas beitragen. Die Dächer sind daher – mit Ausnahme von Terrassen, Glasdächern und technischen Aufbauten – extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig. Die Substratschicht verzögert Temperaturschwankungen, mindert das Aufheizen der Dachflächen und die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, führen einen Teil durch Verdunstung in den Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser zeitverzögert abfließen, wodurch Abflussspitzen gedämpft werden. Die Dachbegrünung ist damit ein wesentlicher Baustein des wasserwirtschaftlichen und klimatischen Ausgleichs für die verdichtete Bebauung.

A8.4 Außenbeleuchtung

Die Beleuchtung soll den notwendigen Lichtbedarf decken und zugleich nachtaktive Insekten schonen (Lichtimmissionsschutz). Es sind daher ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden (gerichtete, abgeschirmte Lichtquellen, geringe Lichtpunkthöhe, insektendichte Bauweise). Die Festsetzung dient dem Schutz nachtaktiver Insekten und damit dem Belang des Arten- und Biotopschutzes. Sie nimmt zugleich Rücksicht auf die Lage am Gewässer, das als Lebensraum besonders lichtempfindlicher Arten gilt.

A8.5 Artenschutz

Baubedingte artenschutzrechtliche Konflikte (§ 44 BNatSchG) sollen vermieden und der Verlust von Niststätten ausgeglichen werden. Die Baufeldfreimachung (Abbruch von Gebäuden) sowie die Rodung von bzw. Eingriffe in Gehölze sind daher nur außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse – von Anfang November bis Ende Februar – zulässig. Die zeitliche Beschränkung vermeidet die Tötung, Verletzung oder Störung geschützter Tierarten während der empfindlichen Phasen und damit das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Zum Ausgleich des möglichen Verlusts von Nistplätzen von Gebäudebrütern sind zwei Nistkasten für den Hausrotschwanz und sechs Nistkästen für den Haussperling anzubringen. Die Maßnahme sichert die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang.

A9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gesichert werden sollen der Bestand und die Zugänglichkeit der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie ein öffentlicher Zugang zur Rems. Die eingetragene Fläche „GR/FR/LR“ ist hierzu mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Plüderhausen zu belasten. Die Festsetzung stellt den dauerhaften Zugang zu den Leitungen für Betrieb und Unterhaltung sicher.

A10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A10.1 Pflanzbindung - Einzelbäume

Im Bereich der Rems befinden sich einige Bestandsbäume, die gesichert werden sollen. Gehölze erfüllen wichtige Funktionen als Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Weiterhin dienen sie der Gliederung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds. Neu gepflanzte Bäume benötigen mehrere Jahre, bis sich eine Krone entwickelt, die diese Funktionen erfüllt. Daher sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu schützen.

A10.2 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes. Sie lockern die Bebauung auf und binden sie in den Landschaftsraum ein.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

A11 Bedingte Festsetzung

Mit der bedingten Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die schutzbedürftige Wohnnutzung erst aufgenommen wird, wenn die für ihren Schutz maßgebliche abschirmende Bebauung tatsächlich vorhanden ist. Sie ist damit das maßgebliche Instrument der Konfliktbewältigung in zeitlicher Hinsicht. Die gestufte Bedingung bildet die Schutzwirkung der Bebauung ab: erst das Parkhaus, dann das vorgelagerte Gebäude A1, dann die dahinterliegenden Gebäude, sodass in jeder Bauphase gewährleistet ist, dass keine Wohnung ohne den ihr zugeordneten Lärmschutz bezogen wird.

Die bedingte Festsetzung belastet den Vorhabenträger mit einer Reihenfolge- und Fertigstellungsbindung und kann die Vermarktung zeitlich strecken. Dieser private Belang tritt hinter dem öffentlichen Interesse an gesunden Wohnverhältnissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) und der rechtssicheren Bewältigung des Immissionskonflikts zurück.

9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Eine einheitliche, flach geneigte Dachlandschaft soll die Höhenwirkung begrenzen, ein ruhiges Gesamtbild erzeugen und die ökologischen und energetischen Dachnutzungen ermöglichen. Die flach geneigte Dachform ist Voraussetzung für die festgesetzte Dachbegrünung und für eine effiziente Belegung der Dächer mit Photovoltaik. Sie verbindet damit das gestalterische Ziel mit den Belangen der Klimaanpassung und der erneuerbaren Energien und hält zugleich die Höhenentwicklung der Gebäude zurück. Die Beschränkung auf Flachdächer schließt geneigte Dachformen aus und greift insoweit in die Gestaltungsfreiheit ein. Angesichts des engen Zusammenhangs mit Dachbegrünung, Photovoltaik und Höhenbegrenzung sowie des Ziels eines einheitlichen Erscheinungsbildes ist sie sachlich getragen und verhältnismäßig.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Das Quartier soll ein materialgerechtes, ortstypisches und ruhiges Fassadenbild erhalten. Die Gebäudeaußenflächen sind daher in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton, Glas oder zur Nutzung erneuerbarer Energien auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Der Katalog lässt eine breite, regionaltypische Materialpalette zu und schließt nur großflächige, dem Ortsbild fremde Metallfassaden aus. Die Festsetzung wahrt damit die gestalterische Vielfalt der einzelnen Gebäude und sichert zugleich ein in der Materialität verträgliches Gesamtbild.

B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B2.1 Einfriedungen

Der Straßenraum soll optisch offen und durchgrünt bleiben, eine Abschottung der Grundstücke vermieden und das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen freigehalten werden. Die geringere zulässige Höhe und die Blickoffenheit zum Straßenraum sichern ein lebendiges, durchgrüntes Straßenbild. Der Rücksprung von 0,50 m hält Sichtdreiecke und das Lichtraumprofil frei. Zwischen den Grundstücken ist eine etwas höhere Einfriedung zugelassen, weil dort das Bedürfnis nach Sicht- und Abstandsschutz überwiegt, ohne das öffentliche Straßenbild zu berühren. Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmäler sind als die Zwischenräume.

B3 Außenantennen

Eine Häufung sichtbarer Antennenanlagen an den Gebäuden soll vermieden werden. Je Gebäude sind daher maximal eine Außenantenne für terrestrischen Empfang und eine Außenantenne für Satellitenempfang zulässig. Die Begrenzung dient der gestalterischen Ruhe der Gebäudeansichten. Da je Gebäude jeweils eine Antenne beider Empfangsarten zulässig bleibt, wird die Informationsfreiheit nicht unverhältnismäßig eingeschränkt.

B4 Niederspannungsfreileitungen

Ein oberirdisches Leitungsnetz, das das Erscheinungsbild des Quartiers stören würde, soll ausgeschlossen werden. Im gesamten Plangebiet ist daher die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig. Eine oberirdische Leitungsführung würde das Erscheinungsbild des neuen Wohnquartiers durch Maste und Spannfelder erheblich beeinträchtigen. Da die Erschließung des Gebiets ohnehin neu hergestellt wird, ist die unterirdische Verlegung ohne unverhältnismäßigen Mehraufwand möglich, sodass der gestalterische Belang überwiegt.

B5 Abstandsflächen

Mit der getroffenen Regelung wird die zur Verwirklichung der planungsrechtlichen Festsetzung **Ziffer A6** erforderliche korrespondierende Vorgabe geschaffen.

Eine ausreichende Belichtung ist auch mit den unter **Ziff. A6** geregelten Maßen der Abstandsflächentiefen gegeben. Auf die Ausführungen zu **Ziff. A6** wird verwiesen.

B6 Stellplatzverpflichtung

Der durch die Wohnnutzung ausgelöste Stellplatzbedarf soll vollständig innerhalb des Geltungsbereichs (im Parkhaus) untergebracht und der umgebende Straßenraum vom Parkdruck freigehalten werden. Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird die Stellplatzverpflichtung daher aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen nach der Wohnungsgröße gestaffelt: bis 50 m² Wohnfläche 1,0 Stellplätze je Wohneinheit, von 50 bis 110 m² 1,5 Stellplätze je Wohneinheit, ab 110 m² 2,0 Stellplätze je Wohneinheit. Ergeben sich rechnerisch halbe Stellplätze, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden. Die Staffelung nach Wohnungsgröße bildet den mit der Wohnungsgröße steigenden Kfz-Bedarf realitätsnah ab und stellt sicher, dass die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs gelingt und eine Verlagerung des Parkdrucks in den umliegenden, bereits belasteten Straßenraum, vermieden wird.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 11.190 m² großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Baufläche für Wohngebäude:	ca.	6.924 m²
Baufläche für privates Parkhaus:	ca.	2.491 m²
Private Grünfläche:	ca.	1.775 m²

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke sind durch die Birkenallee bereits erschlossen, sodass keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

Die zu überplanenden Grundstücke befinden sich im Privateigentum und werden an den Vorhabenträger übergeben.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Vorhabens wird die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Innenbereich der Gemeinde Plüderhausen sichergestellt, ohne den sensiblen Außenbereich zu tangieren. Der innerstädtische Bereich wird einer verdichteten Nutzung zugeführt und damit auch das Erscheinungsbild dieses Bereiches aufgewertet.

Plüderhausen, den

……

Benjamin Treiber,

Bürgermeister