

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung und Ziele und Zwecke Der Planung.....	1
2	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.....	2
3	Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse	4
4	Bauflächenbedarfsnachweis	7
5	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.....	12
6	Städtebauliches Konzept	15
7	Erschließung / Ver- und Entsorgung	18
8	Gestaltungshandbuch.....	21
9	Gutachten / Untersuchungen	21
10	Umweltbelange	26
11	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	30
12	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften.....	40
13	Flächenbilanz	42
14	Bodenordnung / Folgeverfahren	42
15	Auswirkungen des Bebauungsplans	42

1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

In der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern hat die Nachfrage nach Wohnbaufläche in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Der Bedarf entsteht zum einen durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder mit ihren jungen Familien in Neuhausen auf den Fildern gerne weiterhin wohnen möchten. Gleichzeitig wächst die Nachfrage durch die steigende Standortgunst in der Region Stuttgart insbesondere im Hinblick auf den kommenden Ausbau der S-Bahn mit einer Endhaltestelle in der Ortsmitte Neuhausens.

Als Glücksfall kann in diesem Zusammenhang der Wegzug der Sparkassenakademie im Süden Neuhausens und das Freiwerden von ca. 5,5 ha Fläche bezeichnet werden. Dadurch ergab sich eine große städtebauliche Chance für die Gemeinde, das Gebiet neu zu ordnen, neuen Nutzungen zuzuführen und gleichzeitig den Ortsrand städtebaulich zu arrondieren. Gemeinsam mit dem künftigen Miteigentümer des Gebietes, der Siedlungswerk GmbH in Stuttgart, hat die Gemeinde 2014 einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die städtebaulichen Ziele des im Februar 2015 im Wettbewerb gekürten Siegerentwurfs des Planungsbüros Hähmig und Gemmeke aus Tübingen mit dem Landschaftsarchitekten Stefan Fromm aus Dettenhausen umgesetzt werden. Ziel der Planung ist es, den Bereich der Akade-

miegärten neu zu ordnen und als Wohngebiet zu entwickeln, um dem Bedarf an Wohnflächen im Ort gerecht zu werden.

Ein sozial gemischtes Quartier für Menschen in unterschiedlichen Lebens- und Einkommenssituationen ist vorgesehen. Neben Angeboten zum eigenen Hausbau, dem Kauf von Häusern und Wohnungen, soll ein Mietwohnungsangebot im Bereich von Geschosswohnungen zur Verfügung stehen, ergänzt durch Angebote für Menschen mit Behinderungen und ein integratives Wohnmodell für Flüchtlinge.

Die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern möchte Vorhaben der Innenentwicklung vorrangig umsetzen, was mit dem vorliegenden Bebauungsplan in hervorragender Weise geschieht. Die Entwicklung eines attraktiven, qualitativ hochwertigen Wohngebietes soll durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Um die städtebauliche Entwicklung zu sichern, hat der Gemeinderat der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern den Bebauungsplan mit dem ursprünglichen Titel „Egelsee Süd“ bereits am 10.12.2013 in öffentlicher Sitzung beschlossen, diesen zusammen mit den Örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperrensatzung erlassen, die mittlerweile ausgelaufen ist. Aufgrund der Titeländerung in „Akademiegärten“ fasste der Gemeinderat am 01.03.2016 erneut den Aufstellungsbeschluss. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,5 ha.

2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13A BAUGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen die im Folgenden dargelegt werden:

Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach §13a BauGB

1. Voraussetzungen nach §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer innerörtlichen, minder genutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des §13a BauGB gegeben.

2. Voraussetzungen nach §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Akademiegärten“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 55.441 m². Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst, unter der Annahme der festgesetzten GRZ von 0,4, 14.379 m² und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (20.000 m²). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

3. Voraussetzung nach §13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“

(§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)

Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird und sich der Bebauungsplan auf normale Wohngebietsnutzung beschränkt.

4. Voraussetzung nach §13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

5. Vereinfachtes Verfahren nach §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach §2a BauGB,
- der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach §6 Abs. 5 Satz 3 und §10 Abs. 4.
- Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß §13a Abs. 2 Nr.4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche

Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß §1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 9).

Auf die Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird verzichtet. Eine frühzeitige Beteiligung wird zusätzlich durchgeführt.

3 EINFÜGEN IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Regionale Einbindung

Übergeordnete Planwerke sind der Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg 2002 und der Regionalplan Verband Region Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22.07.2009.

Landesentwicklungsplan (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 gehört die Gemeinde Neuhausen a.d.F. zum Landkreis Esslingen und liegt innerhalb des Verdichtungsraumes der Region Stuttgart im Mittelbereich Esslingen. Neuhausen a.d.F. liegt nicht im Bereich landesplanerischer Entwicklungsachsen.

Regionalplan

Im Regionalplan Verband Stuttgart, Satzungsbeschluss von 22.07.2009, ist die Gemeinde Neuhausen a.d.F. als „Gemeinde mit Eigenentwicklung“ ausgewiesen. Neuhausen liegt innerhalb der regionalen Entwicklungsachse Stuttgart – Filderstadt – Neuhausen a.d.F. – Wendlingen – Kirchheim unter Teck.

Als Begründung zur regionalen Entwicklungsachse wird u.a. folgendes aufgeführt:

„(...)Für die Gemeinde Neuhausen a.d.F. ist darauf hinzuweisen, dass sie zwar in die regionale Entwicklungsachse aufgenommen wurde - aber nicht als Siedlungsbereich dargestellt ist. Sie ist vielmehr als Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung (nach PS 2.4.2 Z) festgelegt und kann erst nach Realisierung entsprechender Schienen-Personenahverkehrsmittel als Siedlungsbereich behandelt werden. (...)“ (Textteil des Regionalplans S. 35).

Das Plangebiet selbst ist als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ gekennzeichnet. Nördlich schließt ebenfalls „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ an. Südlich und östlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Sauhag“, ein regionaler Grünzug, ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie ein Gebiet für Forstwirtschaft und Waldfunktionen an. Im Osten verläuft die Landesstraße L 1202.

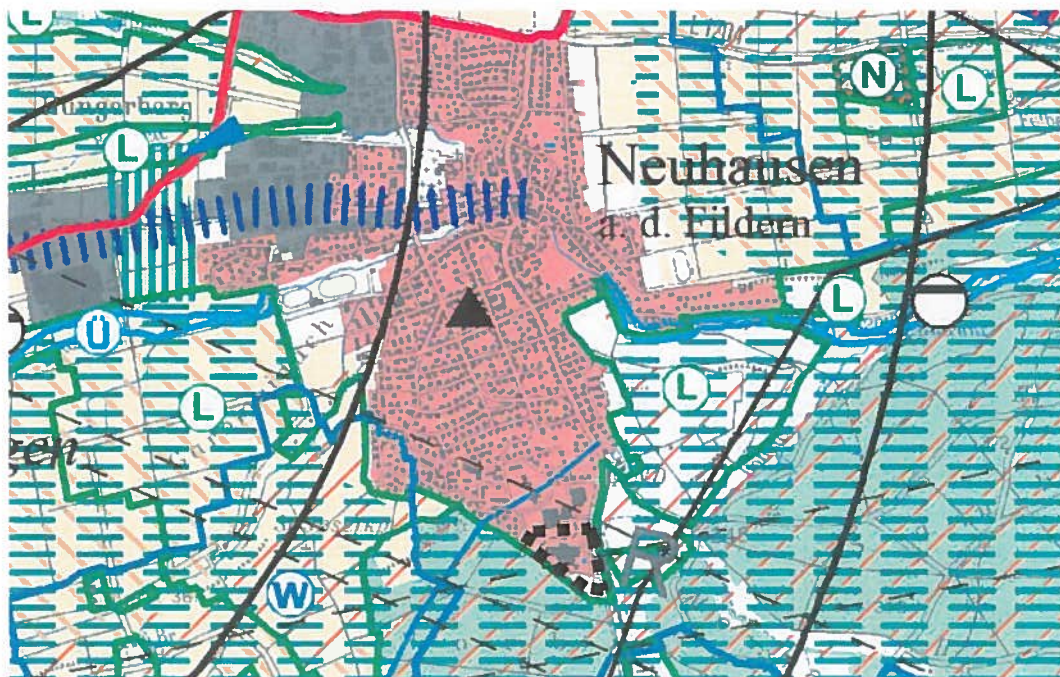


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22.07.2009, mit Darstellung des Geltungsbereichs (schwarze Umrandung)

Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 1999 – 2020, bekannt gemacht am 13.07.2006, der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern, ist das Plangebiet als Sonderbaufläche „Freizeitpark Egelsee“ ausgewiesen. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit nicht gegeben (siehe Abbildung 2).

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Da im vorliegenden Fall durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Verträglichkeit des Wohngebietes mit den angrenzenden Nutzungen gewährleistet ist, ist die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist daher für das Plangebiet im Wege der Berichtigung anzupassen.

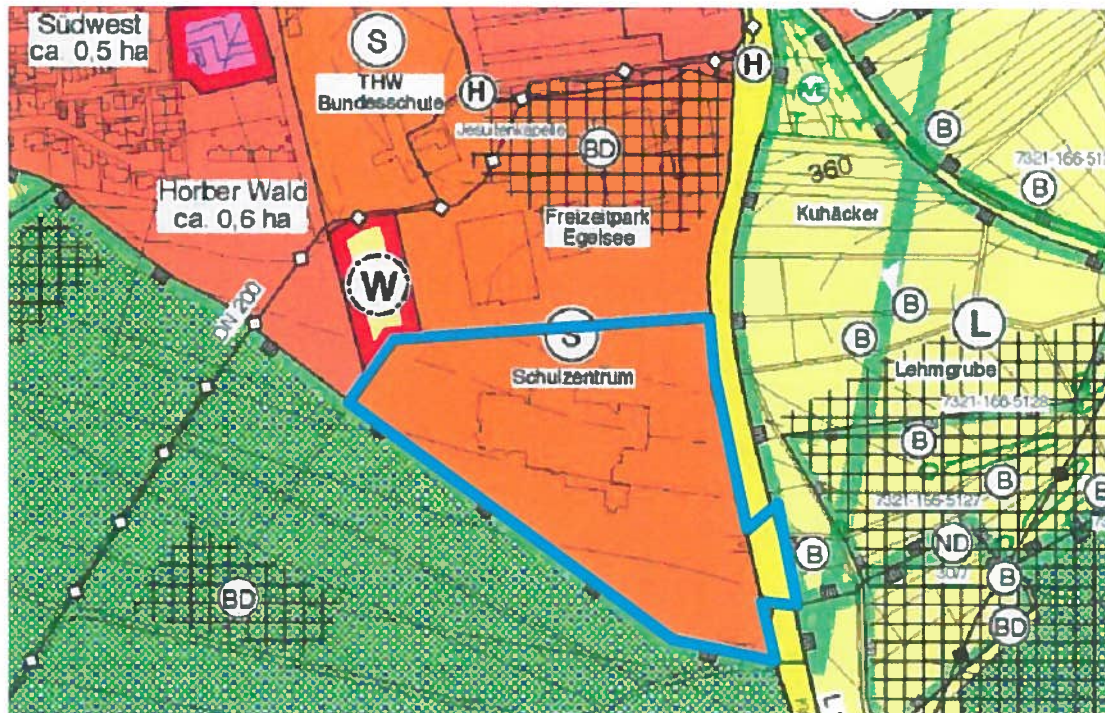


Abbildung 2: Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 1999 – 2020, bekannt gemacht am 13.07.2006, der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern, mit Darstellung des Geltungsbereichs (blaue Umrandung)

Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Sondergebiet Schulzentrum Gewann Egelsee“, 1. Änderung. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Akademiegärten“ werden die Inhalte des genannten rechtsverbindlichen Bebauungsplans für den maßgeblichen Geltungsbereich unwirksam.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne: BP „Horber Wald“, 1. Änderung, i.K.g. am 29.07.1999 und der BP „Horber Wald – 2. Änderung“, i.K.g. am 04.11.2004.

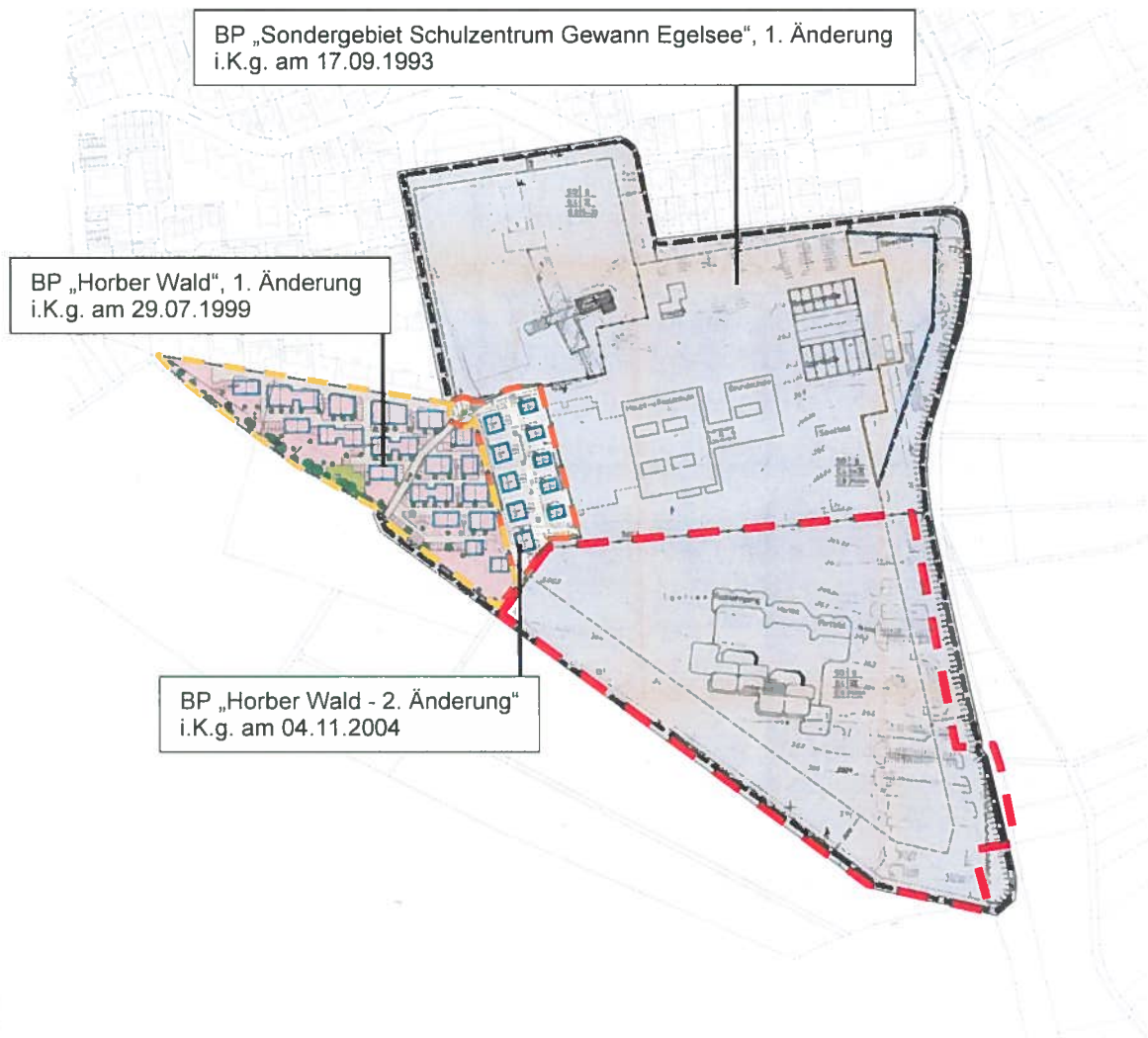


Abbildung 3: Bebauungsplan „Akademiegärten“ (in rot) mit angrenzenden Bebauungsplänen

4 BAUFLÄCHENBEDARFSNACHWEIS

Bei Flächenausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB soll der geplante Bedarf an Wohnbauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben geprüft werden.

Hierzu wird das Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ herangezogen. Der Bauflächenbedarfsnachweis gemäß dem Hinweispapier soll die Plausibilität des Planungsansatzes zum Wohnbauflächenbedarf nachvollziehbar machen.

Derzeit ist die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen (auf die Ausführ-

rungen im Kapitel 3 wird verwiesen). Somit müsste für den Bauflächenbedarfsnachweis eine Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungen zu Grunde gelegt werden.

Der Bedarf aus Belegungsdichterückgang (zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte = 0,3% per anno) und der Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (natürliche Bevölkerungsentwicklung) werden addiert. Die Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt unter Berücksichtigung der Bruttowohnmindestdichte für die jeweilige raumordnerische Funktion. Der absolute zusätzliche Flächenbedarf erfolgt durch Abzug der Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde. Als Planungshorizont wird das Jahr 2030 angesetzt. Der Planungszeitraum beträgt somit 13 Jahre.

4.1 Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der Eigenentwicklung

Die raumordnerische Funktion gem. PS 2.4.0.8 (Z) des Regionalplans Stuttgart 2009 entspricht bei einer „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ mit einer Bruttowohndichte von 55 EW/ha.

Bei der Bedarfsberechnung werden Einwohnerzahlen ohne Wanderungen zu Grunde gelegt.

Für die Gemeinde Neuhausen a. d. F. werden folgende Einwohnerzahlen vom statistischen Landesamt Baden-Württemberg angegeben (2016: 11.581 EW; 2030: 11.203 EW).

1. Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ1)

$$\frac{EW \times 0,3 \times 14 \text{ Jahre}}{100} = EZ1 \qquad \frac{11.581 \times 0,3 \times 14 \text{ Jahre}}{100} = 486 \text{ EW}$$

2. Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ 2)

$$\text{prog. Einwohner Zieljahr} - \text{Einwohner Planaufstellung} = EZ2 \\ 11.203 - 11.581 = -378 \text{ EW}$$

3. relativer Wohnbauflächenbedarf

$$\frac{\text{Einwohnerzuwachs (EZ1 + EZ2)}}{\text{Bruttomindestwohndichtewert (EW/ha)}} = \text{rel. Wohnbauflächenbedarf}$$

$$\frac{486 + (-378)}{55} = 2,0 \text{ ha}$$

4. absoluter Wohnbauflächenbedarf

Annahme der vorhandenen Flächenpotentiale gemäß Flächennutzungsplan 1999-2020 (bekannt gemacht am 17.07.2006 der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern)

Geplante Wohnbauflächen:

Märzenäcker (1. BA)	ca. 2,6 ha
Märzenäcker (2. BA)	ca. 2,6 ha
Märzenäcker (3. BA)	ca. 1,6 ha
Klingenäcker	ca. 1,0 ha
Ob den Halden	ca. 0,5 ha
Weinberge III	ca. 0,4 ha
Östlich Ziegelei	ca. 0,6 ha
Horber Wald	ca. 0,6 ha

Summe der geplanten Wohnbauflächen: **ca. 9,9 ha**

Wohnbauflächenpotentiale in Form von Baulücken innerhalb zusammenhängender Ortsteile innerhalb der Gemeinde sind nur sehr eingeschränkt verfügbar und befinden sich zum größten Teil in Privateigentum und können somit nicht in die vorliegende Berechnung mit einbezogen werden.

Zuwachs Wohnbaufläche (relativ) – Flächenpotentiale = abs. Wohnbauflächenbedarf

$$2,0 \text{ ha} - 9,9 \text{ ha} = - 7,9 \text{ ha}$$

Aufgrund der oben dargestellten Berechnung kann die Gemeinde Neuhausen a. d. F. nur einen negativen Bedarf vorweisen. Dies erscheint im vorliegenden Fall jedoch als nicht zweckmäßig. Durch die geplante S-Bahn-Verlängerung von Filderstadt nach Neuhausen a. d. F. gewinnt der Standort Neuhausen a. d. F. ein hohes Maß an Attraktivität bezüglich Wohnbauflächen. Dieser Umstand ist als eine örtlich und regional bedingte Besonderheit anzusehen, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu einem erhöhten Wohnbauflächenbedarf führt.

Des Weiteren bietet die Gemeinde eine Vielzahl an Arbeitsplätzen in den ortsansässigen Gewerbebetrieben, die teilweise zu den Weltmarktführern in ihrer Branche zählen. Im Jahr 2012 pendelten 866 Personen mehr nach Neuhausen ein als aus, was die Attraktivität der Arbeitsplätze bestätigt.

Durch die Verbesserung der Infrastruktur mit der S-Bahn-Verlängerung bekommt die Gemeinde einen starken Impuls, der die Nachfrage nach Wohnraum und die Entwicklung von neuen Arbeitsplätzen fördert. Im Jahr 2014 bot die Gemeinde bereits rund 5.440 Arbeitsplätze.

Mit zwei Anschlüssen an die Bundesautobahn A 8, der zukünftigen S-Bahn-Haltestelle, der Nähe zum Flughafen Stuttgart und der Messe, besitzt die Gemeinde Neuhausen a. d. F. eine sehr hohe Standortgunst, die durch ein vielfältiges Bildungs- und Betreuungsangebot abgerundet wird.

4.2 Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der Vorgaben für Siedlungsbereiche

Der Gemeinde wurde bereits bei der Erarbeitung des Regionalplan 2009 im Kapitel „Siedlungsentwicklung“ ein besonderer Bedarf zugesprochen. Gemäß PS 2.2.2 wurde die Gemeinde in die regionale Entwicklungsachse aufgenommen, aber nicht als Siedlungsbereich dargestellt. Daher ist sie derzeit noch als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung festgelegt (PS 2.4.2 (Z)) und kann erst nach Realisierung entsprechender Schienenpersonennahverkehrsmittel als Siedlungsbereich behandelt werden.

Da die S-Bahn-Verlängerung derzeit konkret geplant wird und mit einer Inbetriebnahme im Jahr 2020 gerechnet wird, können die Vorgaben gemäß Begründung zu 2.2.2 (Z) als gegeben angenommen werden. Zwar nimmt der Regionalplan unter PS 2.4.0.4 (Z) ff. für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs ein Zuwachs von 0,5 % der Wohneinheiten je fünf Jahre für Wanderungsgewinne an, jedoch wird im vorliegenden Fall zur Vereinfachung der Berechnung die Bevölkerungsprognose mit Wanderungen des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg herangezogen.

Als raumordnerische Funktion gem. PS 2.4.0.8 (Z) des Regionalplans Stuttgart 2009 wird somit „sonstige Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ mit einer Bruttowohndichte von 60 EW/ha in Ansatz gebracht.

Folgende Einwohnerzahlen werden angegeben (2016: 11.785 EW; 2030: 12.143 EW).

1. Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ1)

$$\frac{EW \times 0,3 \times 14 \text{ Jahre}}{100} = EZ1 \qquad \frac{11.785 \times 0,3 \times 14 \text{ Jahre}}{100} = 495 \text{ EW}$$

2. Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ 2)

$$\text{prog. Einwohner Zieljahr} - \text{Einwohner Planaufstellung} = EZ2 \\ 12.143 - 11.785 = 358 \text{ EW}$$

3. relativer Wohnbauflächenbedarf

$$\frac{\text{Einwohnerzuwachs (EZ1 + EZ2)}}{\text{Bruttomindestwohndichtewert (EW/ha)}} = \text{rel. Wohnbauflächenbedarf}$$

$$\frac{495 + 358}{60} = 14,2 \text{ ha}$$

4. absoluter Wohnbauflächenbedarf

$$\text{Zuwachs Wohnbaufläche (relativ)} - \text{Flächenpotentiale} = \text{abs. Wohnbauflächenbedarf}$$

$$14,2 \text{ ha} - 9,9 \text{ ha} = 4,3 \text{ ha}$$

4.3 Aktivierung der Flächenpotentiale

Zur Befriedigung des zukünftigen, unter Ziff. 4.2 ermittelten, absoluten Wohnflächenbedarfs genießen die Inanspruchnahme aktivierbarer Flächenpotentiale im Siedlungsbestand und die Nutzung bereits überplanter Flächenreserven Vorrang vor der Bebauung der verbliebenen Freiflächen (PS 2.4.0.6. (Z) Regionalplan Stuttgart 2009).

Die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern hat daher, in etwa zeitgleich, die Aufstellung der Bebauungspläne „Akademiegärten“ und „Östlich Ziegelei“ beschlossen. Mit diesen beiden Bebauungsplänen lässt sich der oben ermittelte zusätzliche Wohnbauflächenbedarf für den Prognosehorizont 2030 nahezu punktgenau befriedigen (s. u.).

Im Sinne der regionalplanerischen Zielsetzung handelt es sich beim vorliegenden Bebauungsplan „Akademiegärten“ um die Nutzung der Brachfläche der ehemaligen Sparkassenakademie am südlichen Ortsrand der Gemeinde.

Das Plangebiet „Östlich Ziegelei“ am südöstlichen Siedlungsrand stellt eine baulich, durch bestehende Erschließungsanlagen und dem bestehenden Wohngebiet „Ziegelei“ dienende Infrastruktur vorbelastete und in Teilen bereits baulich überplante Arrondierungsfläche dar, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Zur Aktivierung der bereits überplanten Flächenpotentiale im bestehenden Bebauungsplan „Ziegelei“ sowie im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist eine Gesamtbetrachtung und planerische Neuordnung des Planbereichs erforderlich. Dieser Bebauungsplan steht somit ebenfalls im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

Aufgrund der erstmaligen Festsetzung von insgesamt rund 3,6 ha allgemeines Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Akademiegärten“ und die für wohnbauliche Belange zusätzliche Inanspruchnahme von ca. 0,65 ha bisher planungsrechtlich festgesetzter Grünfläche (Fläche für Regenrückhaltung, durchgrünter Spiel- und Aufenthaltsbereich) im Bebauungsplan „Östlich Ziegelei“ werden die Vorgaben des Baugesetzbuches, wie Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB), nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB), sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) nach Maßgabe der Plausibilitätsprüfung in angemessener Weise gewürdigt.

Das hierdurch aktivierte Flächenpotential durch die erstmalige Ausweisung von Wohnbaufläche auf bereits überplanten, aber bisher nicht für Wohnungsbau vorgesehenen Flächen, beträgt somit in der Summe ca. 4,35 ha. Dies entspricht nahezu genau, mit nur einer minimalen Überschreitung, dem unter Ziffer 4.2 ermittelten absoluten, zusätzlichen Wohnflächenbedarf von 4,3 ha

Wäre der Prognosehorizont ein Jahr weiter, auf 2031, verschoben worden, hätte sich schon ein absoluter Wohnbauflächenbedarf von ca. 4,45 ha ergeben, hinter dem die nun vorgesehenen 4,35 ha bereits zurückbleiben. Die beiden Bebauungspläne „Akademiegärten“ und „Östlich Ziegelei“ bewegen sich damit zuverlässig innerhalb des von der Regionalplanung vorgegebenen Rahmens.

Die übrigen Flächenreserven der Gemeinde (vgl. oben, Ziff. 4.1) befinden sich mehrheitlich am Nordostrand der Gemeinde und werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

In Anbetracht der zu erwartenden guten Bedarfserfüllung der Bebauungspläne „Akademiegärten“ und „Östlich Ziegelei“, wird die Gemeinde die bauliche Entwicklung der übrigen Flächenreserven bis auf weiteres nachrangig behandeln. Die Flächen sollen jedoch im Flächennutzungsplan verbleiben, da aufgrund der aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen, z. B. in der Folge der starken Migration von Bürgerkriegsflüchtlings und politisch Verfolgten nach Europa und hierbei in besonderem Maße auch nach Deutschland, zukünftig mit einem überproportionalen und in der Raumplanung bisher noch nicht abschließend quantifizierbaren Bevölkerungszuwachs, insbesondere in den Ballungs- und Verdichtungsräumen, gerechnet werden muss.

Der Aufstellung der Bebauungspläne „Akademiegärten“ und „Östlich Ziegelei“ kommt daher auch im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB „die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung“ eine besondere Bedeutung zu. Aufgrund der vorgenannten und seit 2015 deutlich zunehmenden Migrationsbewegungen und den damit verbundenen Herausforderungen der Unterbringung ist mittelfristig von einem auch hierdurch stark ansteigenden und nachhaltigen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen auszugehen.

5 BESTAND INNERHALB UND AUßERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBE- REICHES

Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern gehört zur Metropolregion Stuttgart und liegt im Landkreis Esslingen. Die Landeshauptstadt Stuttgart liegt in ca. 15 km Entfernung zu Neuhausen a.d.F. und Esslingen in ca. 10 km Entfernung.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde sehr gut sowohl an das örtliche, als auch das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Neuhausen a.d.F. verfügt über zwei Autobahnanschlüsse an die Autobahn A8 (Richtung München /Stuttgart). Der Flughafen Stuttgart ist über die A8 unmittelbar erreichbar. Bis zum Jahr 2020 soll die S-Bahn, die bislang noch in Filderstadt-Bernhausen endet, bis nach Neuhausen verlängert werden.



Abbildung 4: Gemeinde Neuhausen auf den Fildern im Großraum (Quelle: Kartendaten © 2016 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google Grafiken © 2016, AeroWest, DigitalGlobe, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Landeshauptstadt Stuttgart, Landsat)

Naturräumliche Lagebedingungen

Naturräumlich liegt die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern in der Großlandschaft Schwäbisches Keuper-Lias-Land, im Naturraum Filder (Naturraum-Nummer 106). Der Naturraum erstreckt sich als leicht gewellte Hochebene mit langgezogenen Bündeln flacher Talmulden zwischen dem Schurwald im Osten und dem Glemswald im Südwesten. Es handelt sich um eine nach Westen vorgeschobene und in südlicher Richtung abfallende Liasplatte des Albvorlandes. Diese ist mit fruchtbarem Lösslehm bedeckt, die bis heute zu einer intensiven, landschaftlichen Nutzung geführt haben. Die Ackernutzung ist auf der Hochfläche vorherrschend (Quelle: LUBW).

Topographie

Das Plangebiet hat mit 376 m ü. NN seinen Hochpunkt am südlichsten Punkt des Geltungsbereiches. Es fällt in Richtung Nordosten (entlang der Kirchstraße) bis auf 361 m ü. NN ab.

Bestehende Nutzung - außerhalb

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern und wird über die östlich verlaufende Kirchstraße erschlossen, die gleichzeitig die Grenze des Plangebiets ausbildet. Süd- /südwestlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Sauhag“ an, das einzige große Waldgebiet auf den Fildern. Im Norden schließt sowohl das Wohngebiet „Horber Wald“, als auch das „Schulzentrum Egelsee“ an den BP „Akademiegärten“.

Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Akademiegärten“ bestehen Sportanlagen in Form von zwei Beach-Volleyballfeldern, einem Bolzplatz sowie ein Skateplatz vor dem Jugendhaus „Penthaus“.



Abbildung 1: Luftbild der angrenzenden Sportanlagen (Quelle: Bilder © 2016 Google, Kartendaten © 2016 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google)

Diese Anlagen emittieren Schall und könnten zu Konflikten mit der geplanten Wohnbebauung führen. Um diesen potentiellen Konflikten frühzeitig zu entgegnen, wurde ein Schallimmissionsgutachten mit Schallschutzmaßnahmen erarbeitet. Siehe hierzu Kapitel 9.



Abbildung 2: Luftbild mit Plangebiet, rot umrandet (Quelle: Kartendaten © 2016 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google Grafiken © 2016, DigitalGlobe, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Landeshauptstadt Stuttgart)

Bestehende Nutzung - innerhalb

Ursprünglich wurde das Gebiet von der Sparkassenakademie genutzt (siehe Abbildung 2). Das weitläufige, campusartige Areal wurde vom Gebäudekomplex dominiert. Um das Gebäude herum befanden sich zwei Tennisplätze, ein Betriebshof, Parkplätze, Wege und Grünfläche. Die Sparkassenakademie ist allerdings bereits umgezogen und nicht mehr, wie noch im Luftbild dargestellt, vorzufinden. Die Gebäude wurden bereits abgebrochen.

Geltungsbereich

Vollständig im Plangebiet enthalten ist das Flurstück 5004.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegt das Flurstück 5994 (L 1202 Kirchstraße).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der Wegzug der Sparkassenakademie eröffnete der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern die Möglichkeit, ein neues, attraktives und sozial durchmischtes Wohngebiet zu entwickeln. Gemeinsam mit dem Siedlungswerk wurde im Jahr 2014 das Areal erworben und gleichzeitig mit dem Abbruch der Sparkassenakademie ein interdisziplinärer städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt. Im Februar 2015 entschied sich die Jury für den Entwurf des Architekturbüros Hähmig + Gemmeke aus Tübingen mit dem Landschaftsarchitekten Stefan Fromm aus Dettenhausen. Ein sozial gemischtes Quartier für Menschen in unterschiedlichen Lebens- und Einkommenssituationen ist Ziel des städtebaulichen Konzeptes.

Das Konzept ist Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans.



Abbildung 3: Auszug aus dem 1. Preis des nicht offenen städtebaulichen Wettbewerbs „Wohnen in den Akademiegärten, Neuhausen auf den Fildern“, Büro Hähnig und Gemmeke, Tübingen mit Stefan Fromm Landschaftsarchitekten, Dettingen.

Die nachfolgenden Ausführungen entstammen in Auszügen den Internetauftritten der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern, dem Siedlungswerk, dem Stadtanzeiger sowie dem Gestaltungshandbuch (siehe hierzu Kapitel 8).

Nutzung / Bebauung

Durch das in Quartiersstrukturen differenzierte Wohngebiet kann einzeln gezielt in Lage und Ausrichtung des jeweiligen Wohnquartiers auf die räumlichen Rahmenbedingungen (z.B. Lage am Waldrand, Lage an der Kirchstraße und Lage hin zum Schulzentrum) reagiert werden. Eine klare definierte Raumkante entsteht zur Kirchstraße (Landesstraße L 1202) im Osten des Plangebietes.

Die zueinander versetzten Wohnquartiere bilden in den entstehenden Gelenksituationen öffentliche Plätze, die dem Gebiet identitätsstiftende Orte / Aufenthaltsbereiche ermöglichen.

Insgesamt soll Wohnraum für 700 bis 800 Menschen geschaffen werden. Das Quartier gliedert sich in sieben Wohnhöfe, in denen sich jeweils – gebäudetypologisch gemischt – Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten um private Innenbereiche gruppieren. Insgesamt sollen auf dem Areal 29 Bauplätze für Einfamilienhäuser, 38 Bauplätze für Doppel- und Reihenhäuser sowie 18 Geschosswohnungsbauten mit über 150 Wohneinheiten entstehen. Dabei ist eine Vielfalt an Wohnungsgrößen und Grundrisstypologien für alle Haushaltsgrößen und Altersgruppen vorgesehen. In die durchmischten Wohnsituationen werden die Wohngruppen für Menschen mit Handicap, die Wohngruppen für Flüchtlinge und am Quartiersplatz der Quartiersraum eingebunden und planerisch integriert. In der grünen Gelenksituation zum Landschaftsraum entsteht eine baukörperliche Akzentuierung. In diesem Verzahnungsbereich von Siedlungsraum und Landschaft entstehen sechs punktartige Solitäre, die im Süden der Akademiegärten ihren Auftakt finden.

Erschließung

Die äußere Erschließung ist durch die Anbindung an die Kirchstraße gegeben. Die innere Erschließung zwischen den Wohnquartieren orientiert sich immer nach Westen zum Quartier prägenden Waldrand. Wegeverbindungen werden in die angrenzenden Landschaftsräume und benachbarten Siedlungsgebiete integriert und weiter entwickelt.

Der ruhende Verkehr ist für den Geschosswohnungsbau in direkt angebotenen Tiefgaragen geplant, den Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern sind die Stellplätze als hausintegrierte Garage, Carports und offene Stellplätze den jeweiligen Grundstücken / Parzellen zugeordnet.

Eine fußläufige Durchwegung wird durch das gesamte Gebiet gewährleistet.

Grün- und Freiflächenplanung - Ökologie

Ein wichtiger Aspekt ist im städtebaulichen Konzept die Ökologie. Weniger als 50 % der Gesamtfläche werden versiegelt sein. Die durch den Abbruch der Sparkassenakademie entstehenden Materialien sollen ggf. vor Ort z.B. zur Herstellung eines Straßenunterbaus wiederverwendet werden.

Neben den bereits erwähnten Quartiersplätzen wird im städtebaulichen Konzept großer Wert auf die Durchgrünung des Gebietes gelegt. Die Gebäude umschließen private grüne Innenbereiche, die durch klare Zonierungen von öffentlichem und privatem Raum hohe Wohnumfeldqualitäten aufzeigen. Durch die unterschiedlich proportionierten Wohnhöfe entstehen differenzierte Freiräume und sind für die direkten Anlieger zugänglich. Sie gewährleisten, wie die differenzierten Wohntypologien, eine Durchmischung der zukünftigen Bewohner.

Im notwendigen Abstand zur bestehenden Waldfläche im Westen des Plangebietes entstehen Spielflächen, Aufenthaltsplätze mit Sitzmöglichkeiten sowie ein durch-

gängiges Rad- und Fußwegenetz. Die sensible Landschaftssituation wird bewusst von Erschließungsstraßen frei gehalten und steht jedem neuen Bewohner als qualitativ hochwertiger Freibereich zur Verfügung.

7 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

Verkehr

Die **überörtliche Erschließung** der „Akademiegärten“ ist über die Kirchstraße (L 1202) gegeben, die im Osten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Die Landesstraße führt in nördliche Richtung zum Ortskern Neuhausens und in südlicher Richtung nach Wolfschlugen. Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs sollen die Akademiegärten direkt durch das Busliniennetz der VVS und einer Haltestelle an der Kirchstraße (innerhalb des Geltungsbereiches) angebunden.

Über einen Anschluss an der Kirchstraße wird das Plangebiet erschlossen. Die **innere Verkehrserschließung** besteht aus einer Haupterschließung, die einen Ringchluss im Gebiet ausbildet, von der jeweils in Ost-West-Richtung Stichstraßen eine Erschließung aller Grundstücke sichern. Die Erschließungsstiche werden verkehrsberuhigt ausgebildet. Die Haupterschließung soll als Tempo-30-Zone ausgebildet werden. Die geplanten Regelquerschnitte entsprechen dieser Zielrichtung (siehe Abbildungen 7 bis 9).

Daneben sind mehrere mögliche Fußwegeverbindungen in die Ortsmitte, in den angrenzenden Wald und in die Nachbarschaft möglich.

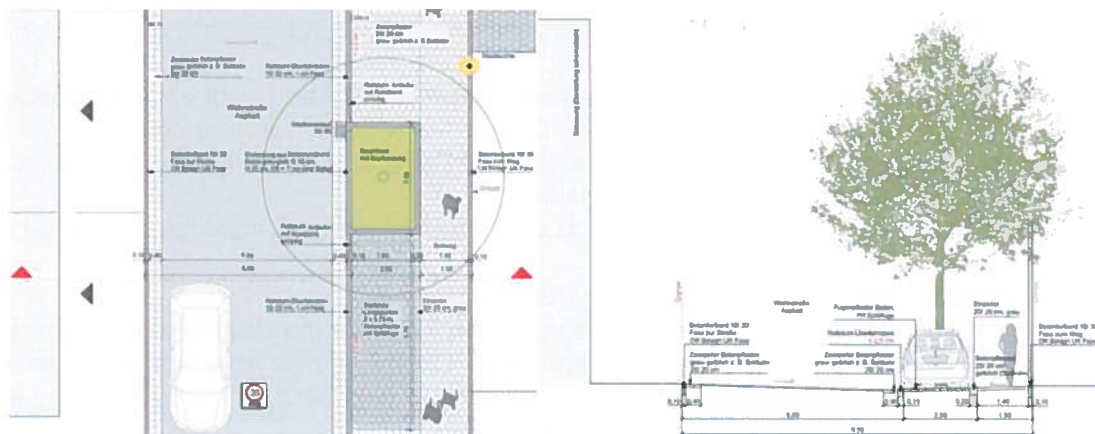


Abbildung 4: Auszug aus dem Lageplan und Regelprofil Wohnstraße Tempo-30-Zone, Stefan Fromm Landschaftsarchitekten, Dettingen, 15.08.2016; unmaßstäblich

Die Kanäle verlaufen entlang der natürlichen Geländeneigung. Die Tiefenlage der Kanalsohlen liegt bei ca. 2,0 bis 4,0 m.

Bei den Rohrmaterialien sind für den SW-Kanal Kunststoffrohre aus PP und für den RW-Kanal Stahlbetonrohre vorgesehen.

Aus dem KOSTRA-Atlas von 2000 mit den dazugehörigen Tabellen und Kartenwerk „Starkniederschlagshöhen für die Bundesrepublik Deutschland“ vom Deutschen Wetterdienst (DWD) wurde mit Hilfe des EDV-Programmes „KOSTAB“ für die Region um Neuhausen eine Niederschlagsspende für ein einjähriges 15-minütiges Regenerereignis von $r_{15}(n=1,0) = 120 \text{ l/s*ha}$ ermittelt.

Als Grundlage der hydraulischen Kanalnetzrechnung für den RW-Kanal wurde als Bemessungsparameter die Niederschlagsspende $r_{10}(n=0,5) = 191 \text{ l/s*ha}$ festgelegt (Gemäß ATV-Arbeitsblatt A 118 Tabelle 2 und 4).

Die Abflußbeiwerte wurden mit $\psi=0.5$ festgelegt.

Abfallentsorgung

Das städtebauliche Konzept, das als Grundlage für den Bebauungsplan dient, berücksichtigt am Ende der Planstraßen 1, 3 und 5 Wendeanlagen für dreiachsige Müllfahrzeuge. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, dass an den Abholtagen die entsprechenden Mülltonnen temporär zur Abholung bereitgestellt werden können. Das südliche Quartier B erhält eine Sammelstelle an der Planstraße 7. Die Quartiere F werden ebenfalls zentrale Sammelstellen haben, die am Abholtag von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreicht werden können.

Feuerwehr

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stehen den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) nicht entgegen. Die konkrete Ausgestaltung der Flächen und der Nachweis der Einhaltung der Vorschriften werden im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Gas- / Wasserversorgung

Die Versorgung mit Gas und Trinkwasser kann über die bestehende Versorgungsinfrastruktur gewährleistet werden.

Telekommunikationsleitungen

Innerhalb des Plangebietes bestehen Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom. Diese dienen jedoch nur der Versorgung der ehemaligen Sparkassenakademie. Dritte werden über diese Leitungen nicht versorgt, sodass diese nicht über Leitungsrechte gesichert werden müssen. Aufgrund der umfassenden Konversion des Gebietes muss mit Aufwendungen zur Änderung/Verlegung von bestehenden Leitungen innerhalb des Plangebietes gerechnet werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung innerhalb des Plangebietes soll über eine Trafostation (im zeichnerischen Teil als Versorgungsfläche verortet) sichergestellt werden.

Fernwärme

Das Plangebiet soll an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

8 GESTALTUNGSHANDBUCH

Mit den Akademiegärten auf dem Gelände der ehemaligen Sparkassenakademie in Neuhausen a. d. F. entsteht ein „Stück Stadt“ im Übergang vom Siedlungsraum zu den angrenzenden Waldgebieten. Durch die geplanten städtebaulichen Strukturen besteht die Möglichkeit diesem Ort einen unverwechselbaren Charakter zu verleihen.

Das Quartier soll für andere Quartiere und Bauvorhaben gestalterische Maßstäbe setzen und erfüllt damit eine Vorbildfunktion für weitere Entwicklungen. Das Handbuch ist ein Gestaltungswegweiser für Bauherren, Investoren und Architekten zur Realisierung und Umsetzung der gestalterischen Idee des Rahmenplans/städtebaulichen Entwurfs.

In Ergänzung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans bietet das Handbuch einen anschaulichen Überblick über die Möglichkeiten bei der Gestaltung der Gebäude und Freiflächen. Damit kann abgesichert werden, dass keine modischen, kurzlebigen Trends entstehen, sondern eine langlebige Bebauungs- und Freiraumqualität mit einem harmonischen Erscheinungsbild im Quartier umgesetzt wird.

Das Gestaltungshandbuch ist ergänzend zum Bebauungsplan eine der Grundlagen für die Bebauung innerhalb des Gebietes, hat aber im Gegensatz zum Bebauungsplan nur empfehlenden Charakter.

9 GUTACHTEN / UNTERSUCHUNGEN

Artenschutz

Im Rahmen der Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Akademiegärten“ in Neuhausen auf den Fildern, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, ergänzte Fassung vom 06.04.2016 wurden die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse sowie die von ihnen genutzten Lebensräume und Habitatstrukturen im Gelände erfasst. Dabei wurden auch ggfs. vorhandene Lebensräume und Habitatstrukturen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen und -arten erhoben. Auf die Untersuchung in der Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Die im Gutachten beschriebenen CEF-Maßnahmen wurden bereits umgesetzt. Auf die Dokumentation der Artenschutzmaßnahmen für die Zauneidechse (Anlage zum Bebauungsplan) wird verwiesen (*Dokumentation der Artenschutzmaßnahmen für die Zauneidechse, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, 11.10.2016*).

Schall

Im Rahmen der Bauleitplanung ist unter anderem zu prüfen, ob grundsätzliche Konflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen, in Bezug auf den Schallschutz bestehen und ob ggf. planungsrechtliche Festsetzungen in Bezug auf den Schallschutz erforderlich sind. In der Bauleitplanung erfolgt dabei lediglich eine generelle Beurteilung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen. Die detaillierte Beurteilung erfolgt in späteren Baugenehmigungsverfahren bzw. in immissionsschutzrechtlichen Anlagenehmigungen.

Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung des Büro Dr. Dröscher (Gemeinde

Neuhausen auf den Fildern Bebauungsplan Akademiegärten Schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 26.01.2016 / 15.11.2016) ermittelt und bewertet u.a. die Schallimmissionen des Straßenverkehrs auf das Bebauungsplangebiet. Zudem werden die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche der nördlich des Plangebietes liegenden Sport- und Freizeitanlagen beurteilt.

Die Schallimmissionen werden u.a. entsprechend der Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), der LAI-Freizeitlärm-Richtlinie und der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) bewertet. Dazu werden die ermittelten Beurteilungspegel den einschlägigen Orientierungs- und Richtwerten gegenübergestellt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Auf die Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Zusammenfassend führt die Untersuchung folgendes auf:

(Auszug S. 29 ff)

Der Standort ist zum einen Schallimmissionen des Straßenverkehrs von der Landesstraße L 1202 (Kirchstraße) östlich des Plangebiets ausgesetzt. Des Weiteren wirkt auf das Plangebiet Freizeit- und Sportlärm von den nördlich des Plangebiets befindlichen Nutzungen (Jugendhaus mit Skateanlage, Festhalle, Bolzplatz und Beachvolleyballfelder) ein. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Schalleinwirkungen aus den umliegenden Quellen auf das Plangebiet untersucht.

Hierzu wurden:

- die relevanten Schallemissionen im Umfeld des Plangebiets erfasst und*
- die daraus resultierenden Schallimmissionen im Plangebiet an den jeweils maßgeblich betroffenen Baugrenzen im Plangebiet punktbezogen ermittelt bzw. flächenhaft berechnet und mittels Rasterlärmkarten dargestellt.*

Die Schallimmissionen wurden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), der LAI-Freizeitlärm-Richtlinie und der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) bewertet. Die räumlichen Verhältnisse gehen aus Anlage 1 im Anhang hervor.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Akademiegärten“ in Neuhausen auf den Fildern ergab:

Straßenverkehrslärm

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Plangebiet im Tagzeitraum um bis zu 4 dB(A), im Nachtzeitraum um bis zu 6 dB(A) überschritten. Die flächenhaften Berechnungen sind in den Anlagen 3 und 4 in Form von Schallimmissionsplänen dargestellt. Es werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Freizeitlärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der LAI-Freizeitlärmrichtlinie werden an den maßgeblich betroffenen Fassaden im

Plangebiet (IO 2 und IO 3) unterschritten. Auch bei seltenen Großveranstaltungen (bspw. Fasnet) ist von einer Unterschreitung der nächtlichen Immissionsrichtwerte für seltene Veranstaltungen auszugehen. Die Beurteilung setzt voraus, dass unter anderem an der ca. 80 m nördlich des Plangebiets gelegenen Skateanlage geeignete Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden und der unmittelbar nördlich des Plangebiets bestehende Bolzplatz aufgelöst (Entfernung der Fußballtore) wird (siehe unten).

Sportlärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung werden an den maßgeblich betroffenen Fassaden im Plangebiet (IO 1 Sportlärm) nicht überschritten. Die Beurteilung setzt voraus, dass unter anderem an den unmittelbar nördlich des Plangebiets bestehenden Beachvolleyballfeldern geeignete Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden (siehe unten).

Vorschlag von Schallschutzmaßnahmen

Schallschutz gegen Straßenverkehrslärm

Lärmpegelbereiche / erforderlicher passiver Schallschutz

In Anlage 5 im Anhang sind die Lärmpegelbereiche (maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) ausgewiesen. Über die Lärmpegelbereiche (LPB) kann der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume bemessen werden. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm mindestens gemäß Tabelle 8 DIN 4109, Ausgabe November 1989 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Zusätzliche Anforderungen für Schlafräume

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind an Gebäudefassaden mit in Anlage 4 im Anhang dargestellten nächtlichen Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) für Schlafräume geeignete Lüftungseinrichtungen (wie bspw. passive Außendurchlasselemente) vorzusehen, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989 weiterhin erfüllt werden. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Hinweise zum Schallschutz gegen Sport und Freizeitlärm

Die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern ist selbst Eigentümerin der nördlich des Plangebiets gelegenen Freizeitanlagen (Bolzplatz, Festhalle und Jugendhaus mit Skateanlage) sowie der unmittelbar nördlich gelegenen Beachvolleyballfelder. Mögliche Einschränkungen durch die Planung (heranrückende Wohnbebauung) betreffen die Gemeinde damit selbst. Gleichwohl kann ein durch die Planung verursachter Immissionskonflikt von der Gemeinde durch geeignete Maßnahmen selbst gelöst werden.

In der vorliegenden Untersuchung wurden mögliche Schallschutzmaßnahmen an den nördlich des Plangebiets gelegenen Sport- und Freizeitanlagen untersucht und Vorschläge zum Schallschutz aufgeführt.

Die Immissionsrichtwerte der LAI-Freizeitlärmrichtlinie sowie der Sportanlagenlärm-schutzverordnung werden im Plangebiet nicht überschritten, wenn bspw. folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- 1. Der unmittelbar nördlich des Plangebiets bestehende Bolzplatz aufgelöst wird (Entfernung der Fußballtore).*
- 2. Die Betriebszeit der etwa 80 m nördlich des Plangebiets bestehenden Skateanlage auf 7 Stunden außerhalb der Ruhezeit (bspw. 13:00 bis 20:00 Uhr) an Werktagen beschränkt wird oder die in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung beschriebene Umstrukturierung der Anlage mit aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) erfolgt. In diesem Fall kann die Skateanlage im Tagzeitraum dauerhaft genutzt werden. [Zur Umgestaltung der Skateanlage siehe Abbildung 7].*
- 3. Seltene, lärmintensive Freizeitveranstaltungen an nicht mehr als 18 Tagen (24 Stunden-Zeitraum) je Kalenderjahr stattfinden (bspw. Fasnet in der Festhalle, lärmintensive Veranstaltungen des Jugendhauses).*
- 4. Der Nutzerkreis der Beachvolleyballfelder auf die Nutzung durch den Verein beschränkt wird und die Betriebszeiten auf 7 Stunden an Werktagen außerhalb der Ruhezeit, maximal 15 Minuten innerhalb der Ruhezeit sowie 5 Stunden an Sonn- und Feiertagen außerhalb der Ruhezeit beschränkt werden.*

Die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern verpflichtet sich, durch eine Benutzungsordnungen mit der Festlegung von Betriebszeiten oder anderen geeigneten Maßnahmen sicherzustellen, dass im Plangebiet keine unzumutbaren Belästigungen durch Sport- und Freizeitlärm herbeigeführt werden.

[Gemeinde Neuhausen auf den Fildern Bebauungsplan Akademiegärten Schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 26.01.2016 / 15.11.2016]

Hinweis: Das Hervorheben einzelner Textpassagen und der Verweis auf Anlagen beziehen sich auf die Untersuchung selbst.



Abbildung 7: Umgestaltung Skateanlage mit Lärmschutzwand, Stefan Fromm Landschaftsarchitekten, Dettingen, 14.10.2016; unmaßstäblich

Geotechnischer Bericht

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurde vom Büro Prof. Dr.-Ing. E. Vees und Partner ein geotechnischer Bericht erstellt. Dieser liefert Hinweise zum Schichtaufbau des Untergrundes, zu Grundwasserverhältnissen, u. Ä. Auf die Ergebnisse des geotechnischen Berichtes wird verwiesen.

Nachfolgend Auszug zur Errichtung von Untergeschossen:

(s. Seiten 27 ff. des Gutachtens)

Untergeschosse und andere Bauteile, die in das Gelände einschneiden, müssen gegen Durchfeuchtung aus dem Untergrund geschützt werden. Da eine ständige Ableitung von Grundwasser aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht gestattet ist, müssen Gebäude, die in den Schwankungsbereich des Grundwassers hineinreichen, als wasserdichte Wanne ausgebildet werden. Üblicherweise wird der Schwankungsbereich des Grundwassers anhand des höchsten gemessenen Wasserstands zuzüglich eines Zuschlags von 1,0 m für saisonale und witterungsbedingte Schwankungen definiert.

In Anlage 1.3 des geotechnischen Gutachtens ist die Darstellung von Linien gleichen Grundwasserspiegels für die Stichtagsmessung am 07.10.2016 dargestellt, bei der die Wasserstände im Messzeitraum insgesamt am höchsten waren. Aus dem Abgleich der Grundwasseroberfläche zuzüglich des Zuschlags von 1,0 m mit den ebenfalls dargestellten geplanten Gebäudesohlen können die Gebäude identifiziert werden, deren Sohle in den Schwankungsbereich hineinragen. Diese sind im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan gekennzeichnet.

Zur Bemessung der weißen Wannen ist die Festlegung des Bemessungswasserstandes erforderlich. Wir empfehlen, den Bemessungswasserstand aus den Isolieren der Stichtagsmessung am 07.10.2016 (vgl. Anlage 1.3 des geotechnischen Be-

rechts) zuzüglich eines Zuschlags von 1,0 m festzulegen. Der Bemessungswasserstand ist im Einzelnen mit dem Landratsamt Esslingen abzustimmen. Bei der Geländeplanung sind auch die entsprechenden Maßnahmen zur Grundwasserumläufigkeit und gegebenenfalls zur Staffelung des Bemessungswasserstandes zu berücksichtigen.

In solchen Bereichen, in denen die Kellersohle mindestens 1 m über dem Grundwasserspiegel liegt, stellt eine Abdichtung nach DIN 18195-4 und eine Dränierung nach DIN 4095 die angemessene Lösung dar. Die Dränierung verhindert, dass Niederschlagswasser, das in die Arbeitsraumverfüllungen gelangt und in den gering durchlässigen natürlichen Böden nicht rasch zur Tiefe versickern kann, aufgestaut wird. Das Dränsystem muss rückstaufrei in einen Kanal oder einen offenen Graben entwässern können. Wenn kein rückstaufreier Anschluss an einen Kanal oder einen Graben möglich ist, empfiehlt es sich, auch in diesem Fall die Untergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.

Auf den Geotechnischen Bericht für die Neubebauung „Akademiegärten“ in Neuhausen auf den Fildern, Prof. Dr.-Ing. E. Veas und Partner, Baugrundinstitut GmbH, Leinfelden-Echterdingen, 31.10.2016 wird verwiesen.

10 UMWELTBELANGE

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung / Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme eines ursprünglich bereits bebauten Bereiches handelt. Die Flächen werden neu geordnet und die bereits abgebrochenen Gebäude der Sparkassenakademie durch Neubauten ersetzt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan „Akademiegärten“ gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung der an den Rändern des Plangebietes stark eingegrünt Flächen kann von Nachbarn / Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung *Gemeinde Neuhausen auf den Fildern Bebauungsplan Akademiegärten, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 26.01.2016 / 15.11.2016* wird verwiesen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet war bereits durch die Sparkassenakademie bebaut. Insbesondere der, aufgrund der Vorbereitung zur Realisierung des geplanten Konzeptes (Kapitel 4), bereits abgebrochene Gebäudekomplex mit zugehörigen Parkplätzen, Wegen und Tennisplätzen waren versiegelt / befestigt. In der Folge ergeben sich dadurch, wenn auch lokal, trotzdem Auswirkungen auf das Ortsbild sowie ökologische Funktion.

Im Bebauungsplan sind Pflanzzwänge vorgesehen, eine Eingrünung des Gebietes zum bestehenden Wald im Westen und ebenfalls sind die Dächer zu begrünen. Die Begrünungen dienen hierbei als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten.

Auf die *Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, ergänzte Fassung vom 06.04.2016* und die *Dokumentation der Artenschutzmaßnahmen für die Zauneidechse, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, 11.10.2016* wird verwiesen.

Schutzgut Boden

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Realisierung der Planung, gegenüber dem bebauten Bestand, nur minimal erhöht. Im Bebauungsplan wird deshalb unter den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass der Oberflächenbelag der Stellplätze wasserdurchlässig zu erfolgen hat und die Dächer zu begrünen sind.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit kann anfallendes Niederschlagswasser nicht versickert werden.

Zu den Schutzgütern Boden und Wasser wird auf den *Geotechnischen Bericht für die Neubebauung „Akademiegärten“ in Neuhausen auf den Fildern, Prof. Dr.-Ing. E. Veas und Partner, Baugrundinstitut GmbH, Leinfelden-Echterdingen, 31.10.2016* verwiesen.

Schutzgut Luft und Klima

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima relativ gering. Die Umgebung ist einerseits im Norden durch Wohnnutzung und Schulgebäuden / Veranstaltungsgebäude geprägt, die einen hohen Durchgrünungsgrad aufweisen. Andererseits ist die südliche, west- und östliche Umgebung von Wald und Wiesen geprägt.

Durch die Eröffnung der Möglichkeit innerhalb der Ortslage Neuhausens zu bauen, ist nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten. Die Auswirkungen auf Luft und Klima können durch die geplante Begrünung der Dächer und durch die Festsetzung, die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden, minimiert werden. Die Wärmespeicherung durch die Dachbegrünung verzögert

Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

Schutzgut Landschaft

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der ursprünglich bebauten Fläche wird das Ortsbild geringfügig lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Die bereits abgebrochene ältere Bausubstanz wird durch die Neubebauung aufgewertet. Die Lücken zwischen den Einzelbaufenstern wirken einer Massivität und störender Konzentrationen der Gebäude entgegen und spiegeln das geplante Konzept wieder.

Insgesamt ist die lokale Veränderung des Ortsbildes positiv zu sehen, da das markante klotzartige Gebäude durch eine aufgelockerte Bebauung ersetzt wird. Die Durchgrünung zieht sich von der umgrenzenden Bebauung durch die geplante Bebauung in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: vorgeschichtliches Siedlungsareal.

Zwischen 1973 und 1989 sowie auch 2009 kamen zahlreiche Funde und Befunde im Rahmen von Bodeneingriffen und Neubauten zum Vorschein: Neolithische, bronzezeitliche, hallstattzeitliche und frühlatènezeitliche Siedlungsbefunde. Trotz großflächiger Bebauung ist in den vorhandenen Freiflächen mit weiteren Funden und Befunden zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmäler besteht grundsätzlich öffentliches Interesse.

Durch archäologische Voruntersuchungen kann festgestellt werden, ob es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Eine Beschädigung dieser kann damit minimiert werden.

Schutzgut Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Wechselwirkungen sind dahingehend zu erwarten, dass die Bebauung des Grundstücks umgelagert / verschoben wird und die umseitig Eingrünung in ihrer jetzigen Dimension entfällt.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan sind:

- Die Verpflichtung auf Dächern eine Dachbegrünung vorzusehen,
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung und
- die Begrünung der privaten Grundstücksfläche.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zu gute.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

Wald und Waldabstand

Der vorliegende Bebauungsplan „Akademiegärten“ grenzt im Süden an den Gemeindewald Neuhausen, Distrikt Horb und ganz im südöstlichen Eck auch an den Staatswalddistrikt 58, Horb mit den Beständen a7 und h 2/8. Der nordexponierte Waldtrauf wird von meist älteren Buchen, Eichen und sonstigen Laubbäumen gebildet.

Gemäß § 4 Abs. 3 LBO müssen *„bauliche Anlagen mit Feuerstätten [...] von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein. [...] Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind [...]“*.

Im Bebauungsplan werden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die in einem Abstand von 25 bis 30 m liegen. Aufgrund einer Ortsbegehung des Forstamtes des Landratsamtes Esslingen und der Gemeinde Neuhausen konnten ca. fünf Bäume identifiziert werden, die ein Gefährdungspotential darstellen könnten. Diese werden vor Inkraftsetzung des Bebauungsplanes entnommen.

Um auch zukünftig auszuschließen, dass durch die Nähe zum Wald kein Gefährdungspotential entsteht, verpflichtet sich die Gemeinde den ca. 5 m breiten Waldrandstreifen, der innerhalb des nach der Landesbauordnung vorgeschriebenen Mindestwaldabstand von 30 m liegt, fachgerecht und entsprechend dem Vorschlag der unteren Forstbehörde so zu bewirtschaften, dass von ihm keine Gefährdung der angrenzenden Wohnbebauung ausgeht. Um einen Kahlhieb aller Bäume über 25 m zu vermeiden und Altbäume zu erhalten, ist entsprechend den geltenden Leitlinien für die Verkehrssicherungspflicht aktuell mindestens einmal im Jahr, ggf. anlassbedingt auch häufiger, an diesen Bäumen eine Verkehrssicherungskontrolle mit den erforderlichen Maßnahmen durchzuführen. Unabhängig davon soll eine besondere Bewirtschaftung des Waldrandbereichs erfolgen, die zum Aufbau eines gestuften Waldtraufs mit Saumzone führt und damit langfristig auf die Vorgabe „keine Bäume über 25 m in den ersten 5 m“ erfüllt.

Zur Sicherstellung der Durchführung wird die oben beschriebene, besondere Bewirtschaftung des Waldrandbereichs im jeweiligen Forsteinrichtungswerk festgehalten.

Im Falle einer Veräußerung des Kommunalwaldes kann die Gemeinde die Vereinbarung vertraglich auf den neuen Eigentümer übertragen.

11 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

A.1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Das Baugebiet soll, wie bereits einleitend erwähnt, dem Bedarf an Wohnraum zur Verfügung stehen und dient somit als Erweiterung der Wohnnutzung. Gleichzeitig möchte man sich nicht gegen Einrichtungen der Nahversorgung, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sperren. Diese ermöglichen eine gewisse Nutzungsmischung, die in einem allgemeinen Wohngebiet verträglich ist.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) sind aufgrund des zu erwartenden Besucher- und Kundenverkehrs im Wohngebiet nicht erwünscht und werden daher ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht erwünscht; im neuen Wohnbaugebiet soll unter dem Gesichtspunkt des Flächensparens so viel wie möglich Wohnbauland gesichert werden. Aus Rücksicht auf die Wohnnutzung sind Tankstellen nicht zulässig.

Im sonstigen Gemeindegebiet sind zudem ausreichend Möglichkeiten gegeben, die hier ausgeschlossenen Nutzungen zu realisieren.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Es werden Baugrenzen, maximale Gebäudehöhen und -längen festgesetzt, um die beabsichtigten und städtebaulich wichtigen Gebäudekonturen zu erzielen.

A.2.1 Grundflächenzahl

Zur Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzeptes wird im gesamten Plangebiet die Obergrenze der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dies entspricht den Vorgaben des flächensparenden Bauens.

Für Reihenmittelhäuser werden gesonderte Regelungen getroffen. Da diese an zwei Seiten angebaut sind, sind deren Grundstücksflächen meist kleiner als die der Reihenhäuser. Um dieser Besonderheit entgegen zu wirken, wird für die Mittelhäuser die Grundflächenzahl erhöht um durchgängig gleiche Voraussetzungen zu schaffen und einheitliche Gebäudekubaturen zu erzielen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

A.2.2 Geschossflächenzahl

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) berücksichtigt die angestrebte Bebauung. Dabei entspricht die festgesetzte GFZ in den Teilbereichen B und F der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO (1.2). Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht beeinträchtigt. In den festgesetzten Teilbereichen A, C, D und E ist die GFZ geringer festgesetzt (0.6 bzw. 0.8), als nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist. In den Quartieren C und D wurden wiederum die besonderen Anforderungen bei Reihenmittelhäusern berücksichtigt.

A.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der gezwungenen Zahl der Vollgeschosse ist sowohl auf das städtebauliche Konzept, als auch an die angrenzende Baustruktur bzw. den Übergang in die freie Landschaft angepasst. Das Ziel ist durch eine aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung der Gebäude (Geschosswohnungsbauten, Reihen- und Einfamilienhäuser) einen wohlproportionierten Quartierduktus bzw. Wohncharakter zu erlangen. Zudem soll an diesem gut erschlossenen Standort eine Wohnnutzung mit einer der Lage angemessenen städtischen Ausprägung vorbereitet werden.

In den Quartieren B werden mit geforderten drei bzw. vier Vollgeschossen städtebaulich prägnante Hochpunkte gebildet, die den Wunsch nach verschiedenen Wohntypologien unterstützen. Dies ermöglicht sowohl die Ausprägung eines markanten Gebäudes am Quartierseingang als auch die Übergänge zum Wald.

Im Quartier F ermöglicht die Festsetzung der Mindest- und Höchstzahl der Vollgeschosse nicht nur das städtebauliche Ziel der Schaffung einer klaren Kante zur Abgrenzung des Gebietes in Richtung Osten zur freien Landschaft, sondern ermöglicht es auch eine gewisse schallabschirmende Wirkung für den westlichen Bereich des Plangebietes zu erreichen.

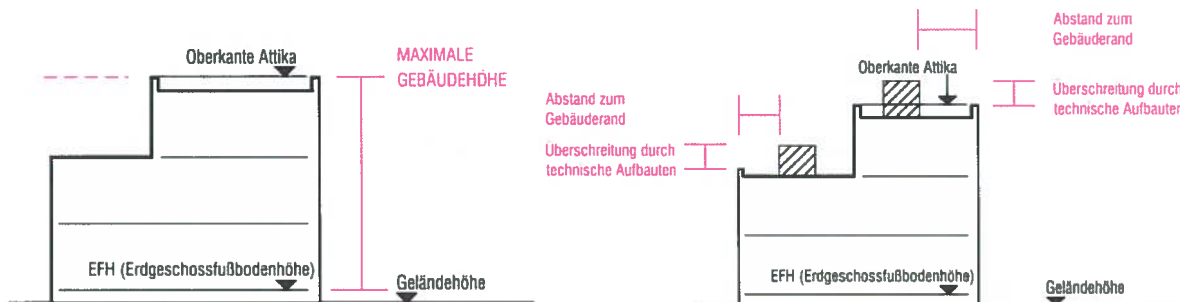
Über das gesamte Quartier betrachtet ermöglichen die Festsetzungen von zwei bis vier Vollgeschossen, ein abwechslungsreiches städtebauliches Bild mit Gebäuden, die sich in ihrer Geschossigkeit um maximal zwei Vollgeschosse unterscheiden.

A.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Zusätzlich zur maximalen Zahl der Vollgeschosse, werden Gebäudehöhen festgesetzt, die es ermöglichen ein Staffelgeschoss, als Nicht-Vollgeschoss, auszubilden. Diese Bauform ist im direkt angrenzenden Bereich, im Bereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Horber Wald 1. und 2. Änderung, bereits baulich umgesetzt und soll in dieser Form auch in das neue Gebiet „hereingetragen“ werden.

Da das bestehende Gelände teilweise topographisch sehr bewegt ist, wurden im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes detaillierte Höhenuntersuchungen vorgenommen. Die Festsetzung einer konkreten Erdgeschossfußbodenhöhe ermöglicht somit ein ausgewogenes Mittel aus bestehendem Gelände, zukünftiger Bebauung und dem dabei entstehenden Gelände auszubilden. Da wegen der bewegten Topographie und der noch nicht bis ins Detail geplanten Erschließungs-

straßen Änderungen der Erdgeschosshöhe notwendig werden könnten, werden Überschreitungsmöglichkeiten eröffnet.



Die Regelungen für technisch bedingte Aufbauten wurden festgesetzt, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Die mögliche Nutzung der Dachflächen für solare Strahlungsenergie ist aus gestalterischen und ökologischen Gründen sinnvoll.

In der Fläche für Versorgungsanlagen angrenzend zum Quartier B, südlich der Planstraßen 6 und 7 sieht das städtebauliche Konzept eine zentrale Quartiersheizungsanlage vor. Diese benötigt eine Abluftanlage die an der Ostfassade des direkt angrenzenden Gebäudes errichtet werden soll.

A.3 Bauweise

Bei der Festsetzung der Bauweise steht das Prinzip der offenen Bauweise mit Grenzabstand im Vordergrund. Allerdings werden gemäß dem städtebaulichen Konzept differenzierte Bereiche mit unterschiedlichen Bauweisen (Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen) festgelegt um eine Durchmischung von verschiedenen Wohntypologien zu erreichen. Dabei wurden Bereiche unterschiedlicher Akzentuierung vorgesehen, die der jeweiligen Situation (Gebietsauftakt, Sammelstraße, Anliegerstraße, Übergang zu Natur und Landschaft sowie zur Bestandsbebauung) gerecht werden.

Bereiche mit besonderer Bedeutung werden mit Hausgruppen und Doppelhäusern etwas dichter belegt. Die Festsetzung mit Einzel- und Doppelhäusern berücksichtigt die Ortsrandlage und die bevorzugte Wohnform im Ortsbereich der Gemeinde Neuhausen.

Die Abweichungen von der „normalen“ offenen Bauweise im Sinne des Ausschlusses einer weiteren Unterteilung von Einzel- und Doppelhäusern hat das Ziel die dichtere Bauweise im zentralen Bereich nicht zu konterkarieren. Hierdurch soll auch langfristig der lockere Übergang in den Randbereichen sichergestellt werden und eine nachträgliche Verdichtung in Form von Gebäudeunterteilungen von größeren Einzelhäusern ausgeschlossen werden. Somit wird auch die Einhaltung der maximalen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude unterstützt.

Da bereits zum jetzigen Zeitpunkt feststeht, dass die Quartierheizzentrale auf einem eigenen Grundstück errichtet werden soll, wird für das Gebäude im Quartier B*

Grenzbau vorgeschrieben. Da die Heizzentrale unterirdisch errichtet wird, bestehen keine Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

In den Quartieren F, die entlang der Kirchstraße verlaufen, ist die abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit Längenbeschränkung festgesetzt. Dies hat städtebauliche Gründe, sodass zu lange Gebäude entlang der Kirchstraße vermieden werden. Des Weiteren kann somit trotz der gewünschten Durchlässe zwischen den Gebäuden, ein gewisser Schutz vor Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr umgesetzt werden.

A.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksflächen wurden aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt und sind so groß festgesetzt, dass den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist.

A.4.1 Terrassen

Durch die Festsetzung soll den zukünftigen Bauherren Spielraum für die Gestaltung ihres Grundstückes eröffnet werden. Die Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes wird sichergestellt, ohne die Baufenster entsprechen der geplanten Terrassen vergrößern zu müssen. Dies wäre mit mehreren Nachteilen verbunden:

- die Terrassen müssten zum jetzigen Zeitpunkt bereits konkret verortet sein und
- somit der Gestaltungsspielraum eingeschränkt werden.
- Gebäude könnten aus der im städtebaulichen Konzept geplanten Flucht weichen.

A.4.2 Balkone und Wintergärten

Auch bei der Errichtung von Balkonen und Wintergärten sollen den Bauherren etwas mehr Spielräume eröffnet werden. Auch hier bestünden dieselben Nachteile wie bei Terrassen.

Um das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen und die der Straße zugewandten Gebäudeseiten klar zu definieren, wurden diese Anlagen auf der Seite, die am meisten in Augenschein fällt, ausgeschlossen (siehe hierzu auch Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften Ziffer B.1.3).

A.4.3 Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten.

Offene Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraums deutlich weniger bzw. im Fall von Tiefgaragen gar nicht und sind daher auch in den Bereichen direkt an der Straße städtebaulich verträglich.

Das städtebauliche Konzept sieht bestimmte Bereiche für Garagen und überdachte Stellplätze vor, die das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigen und somit auch

konkret verortet festgesetzt werden. Hierbei handelt es sich größten Teils um Gemeinschaftsanlagen für Reihenhäuser.

A.4.4 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen in Form von Gebäuden bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen.

A.5 Zu- und Abfahrtsverbot

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Zufahrtsverbote dienen der eindeutigen Erschließung im Quartier A von der Planstraße 1 aus (siehe auch Begründung zu Ziffer A.6.3). Die südlichen Grundstücke, die im direkten Anschluss an die Planstraße 1 errichtet werden und die dahinterliegenden, sollen über nur einen gemeinsamen Erschließungsstrang erschlossen werden. Eine weitere separate Zufahrt des vorderliegenden Gebäudes von der Planstraße 1 aus ist aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen nicht gewünscht, da zu viele Ein- und Ausfahrten auf sehr kurzer Strecke entstehen könnten.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wurde das Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um sicherzustellen, dass keine weiteren Zufahrten von der L 1202 Kirchstraße in das Plangebiet erstellt werden.

A.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A.6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebietes. Dabei werden zwei unterschiedliche Funktionen berücksichtigt (siehe Begründung Kapitel 7 – Erschließung).

Wie Grundstücksgrenzen können auch genaue Straßenaufteilungen in Bebauungsplänen nicht festgesetzt werden. Um dennoch nachrichtlich zu zeigen wie sich die genaue Planung, vor allem die der geplanten Zufahrt in das Plangebiet und die der Bushaltestelle, darstellt, ist diese im zeichnerischen Teil eingetragen.

A.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Die im Plan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sollen entsprechend dieser Funktion bauplanungsrechtlich gesichert werden.

A.6.3 Private Verkehrsflächen

Wie bereits in der Begründung zu Ziffer A.5 dargelegt, sollen die privaten Grundstücke im Quartier A nördlich der Planstraße 1, sowie die Tiefgaragenzufahrten der Quartiere F über gemeinsame Erschließungsstränge angefahren werden. Um die

Lage bereits jetzt gemäß dem städtebaulichen Konzept zu fixieren und so sowohl städtebaulichen als auch verkehrlichen Konflikten entgegen zu wirken, wurde deren Lage eindeutig verortet. Dennoch wurde eine gewisse Variabilität zugelassen. Hierzu wird auf die Begründung zu den Festsetzungen der Ziffer A.12.3 verwiesen.

A.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Quartiere A sollen dem Bau von typischen, freistehenden (Ein-)familienhäusern vorbehalten werden. Dennoch sollen hier aber auch zum Beispiel Baugemeinschaften z. B. aus zwei Familien, die sich alleine kein Grundstück und Einfamilienhaus leisten könnten, ermöglicht werden. Dies unterstützt das Ziel ein sozial durchmischtes Quartier mit unterschiedlichen Bauformen zu realisieren.

Andererseits wird dadurch sichergestellt, dass die notwendigen Stellplätze beim Bau von Wohngebäuden auf den Grundstücken selbst nachgewiesen werden können und der öffentliche Raum davon freigehalten wird. Dies stärkt die städtebauliche Qualität im Quartier und dient in gewisser Weise auch der Verkehrssicherheit.

A.8 Versorgungsflächen

Die Versorgungsflächen dienen der Erschließung des Gebietes mit Strom und Wärme.

Im südwestlichen Planbereich wird eine unterirdische Quartierheizzentrale errichtet, die mit Pellets betrieben werden soll. Die notwendige überirdische Abluftanlage soll an der Fassade des im Quartier B* geplanten Gebäudes angebracht werden.

A.9 Grünflächen

A.9.1 Öffentliche Grünfläche: Parkanlage

Die Festsetzung dient der Ausbildung eines Überganges vom Wohngebiet in Richtung Wald. Dort werden mehrere Aufenthalts- und Spielbereiche errichtet, die das Naherholungsangebot deutlich erweitern (siehe hierzu auch Kapitel 6 - städtebauliches Konzept).

A.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A.10.1 Trennsystem / Beseitigung von Niederschlagswasser

Entsprechend der Erschließungsplanung wird im Plangebiet ein Trennsystem eingerichtet. Das anfallende Niederschlagswasser kann ohne zusätzliche Rückhaltung in Zisternen o. ä. in den geplanten Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheiten ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nur sehr begrenzt möglich.

A.10.2 Dachdeckungen

Die genannten Dachdeckungen werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des abgeleiteten Niederschlagswassers auszuschließen.

A.10.3 Oberflächenbeläge

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit kann anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet nur in geringen Mengen versickert werden. Dem wird hier Rechnung getragen. Um eine Verunreinigung des Regenwasserkanals auszuschließen wird die Ableitung in den Schmutzwasserkanal festgesetzt.

Das auf Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser kann im Schotteraufbau versickert werden. Um zu gewährleisten, dass kein verschmutztes Wasser diesen Stellplatzflächen zugeführt wird, wird eine klare Abgrenzung, durch Aufkantung, festgesetzt.

A.10.4 Dachbegrünung / Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert abfließen. Die Möglichkeit, anstelle einer vollflächigen Dachbegrünung Solarkollektoren oder Photovoltaik anzubringen, soll einen Anreiz zur ökologischen Energieerzeugung schaffen.

A.10.5 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warmweißen LED-Lampen zeigte deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung des Plangebietes.

A.12 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

A.12.1 Gemeinschaftsanlagen: Wohnhöfe

Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen Wohnhöfe sind Plätze für die jeweiligen Bewohner, die dem Gebiet identitätsstiftende Orte und Aufenthaltsbereiche ermöglichen. Diese fördern das gemeinsame Leben zwischen Jung und Alt und bringen eine Belebung der Innenhöfe mit sich.

Gemäß den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen müssen Flächen- und Nutzungsanteile eindeutig zugewiesen werden. Dem soll hier Rechnung getragen werden.

Dabei wird dem Prinzip gefolgt, dass immer den Bereichen, in denen Geschosswohnungsbauten errichtet werden sollen, die jeweiligen Flächen der Wohnhöfe zugewiesen werden. Diese sind auch diejenigen, die für die Herstellung der Wohnhöfe verantwortlich sind. Da im Bebauungsplan keine Grundstücke festgesetzt werden können, werden die Flächenanteile über die Anzahl der Grundstücke verteilt. D. h. entstehen im maßgeblichen Bereich zwei Grundstücke, werden die Flächenanteile jeweils hälftig verteilt, entstehen drei werden diese gedrittelt usw.

Nutzungsberechtigt sollen zukünftig alle Grundstücke sein, die direkt an die Wohnhöfe angrenzen. Da die Festsetzung von Grundstücken im Bebauungsplan grundsätzlich nicht möglich ist, werden die entsprechend begünstigten Quartiere im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan durch einen Umring gekennzeichnet. Die Instandhaltung der Wohnhöfe obliegt allen nutzungsberechtigten Grundstücken. Die jeweiligen Eigentums- und Nutzungsrechte werden durch entsprechende Verträge und Grunddienstbarkeiten geregelt.

Derzeit sind die maßgeblichen Grundstücke im Eigentum der Gemeinde bzw. des Siedlungswerks sodass sichergestellt ist, dass die zivilrechtlichen Voraussetzungen (Verträge, Dienstbarkeiten etc.) zur Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen geschaffen werden.

A.12.2 Gemeinschaftsanlagen: Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen dienen der Errichtung dieser baulichen Anlagen für die direkt angrenzenden Reihenhäuser. Da auf den Grundstücken selbst nicht ausreichend Fläche für diese Anlagen besteht, werden konkrete Flächen hierfür verortet. Die Flächen- und Nutzungszuordnung zu den begünstigten Grundstücken erfolgt im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan durch einen grünen Umring. Die Herstellung, Instandhaltung und Verwaltung dieser Gemeinschaftsanlagen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Die Flächenanteile werden den entsprechend Baugrundstücken zugewiesen, die die notwendigen Garagen, überdachte Stellplätze etc. herstellen.

A.12.3 Gemeinschaftsanlagen: private Verkehrsflächen

Im städtebaulichen Konzept sind derzeit, im Quartier A nördlich der Planstraße 1, zwei Reihen mit Einzelhäusern geplant (siehe Abbildung 7).

Da wie unter 12.1 erwähnt Grundstücksgrenzen nicht festgesetzt werden können, muss im vorliegenden Fall mit verschiedenen Parzellierungen gerechnet werden.

Aus den derzeit geplanten zwei Grundstücken (eines im Norden, eines im Süden) könnten zukünftig beispielsweise auch drei entstehen oder die geplante Grenze weiter in Richtung Süden verschoben werden. Diesen Möglichkeiten wird durch die flexible Festsetzung der Länge Rechnung getragen. Wenn die derzeit festgesetzte Ausdehnung der privaten Verkehrsfläche nicht zur Erschließung rückwärtiger Grundstücke erforderlich ist, kann diese entsprechend verkürzt werden.

Die Privatstraße 1 dient der Zufahrt zu Tiefgaragen in den Quartieren F und der Erschließung von Garagen oder überdachten Stellplätzen im direkt angrenzenden Quartier C.

Im Quartier A nördlich der Planstraße 1, wird eine Privatstraße (A bis D) den derzeit jeweils zwei Grundstücken zugeordnet (Flächen- und Nutzungszuordnung). Der Zuordnungsbereich wird im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan durch blauen Umring gekennzeichnet. Die Herstellung der jeweiligen Privatstraße obliegt dem zuerst bebauten angrenzenden Grundstück. Die Instandhaltung und Verwaltung beider Grundstücken zu gleichen Teilen.

Die Herstellung, Instandhaltung und Verwaltung im Falle der Privatstraße 1 obliegt den Grundstücken in den Quartieren F.

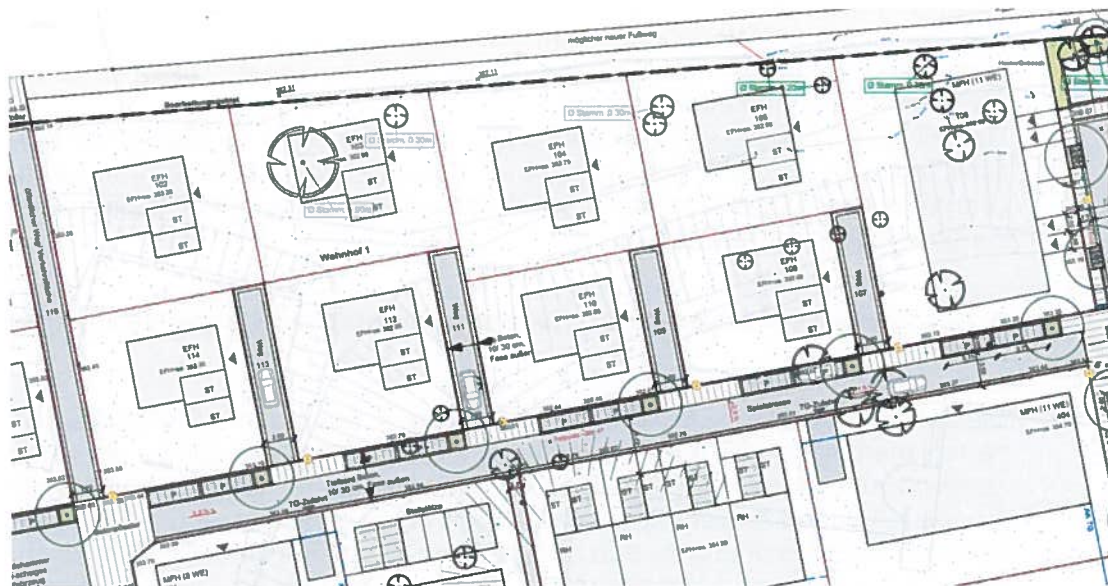


Abbildung 8: Auszug aus dem städtebaulichen und gestalterischen Konzept der Büros Hähnig und Gemmeke, Tübingen und Stefan Fromm Landschaftsarchitekten, Dettenhausen, Stand November 2016; unmaßstäblich.

A.13 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A.13.1 Pflanzbindung

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

Ein neu gepflanzter Baum benötigt zudem viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Gehölzflächen sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

A.13.2 Pflanzzwang

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

Die Pflanzfestsetzungen dienen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des neuen Wohnbaugebietes und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf und binden sie in den Landschaftsraum ein.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. 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.

Die Festsetzung bzgl. der Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksfläche dient neben der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen einer Reduzierung der Bodenversiegelung. Gleichzeitig wird auch in vorliegendem Fall das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

A.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

A.14.1 Lärmpegelbereiche / erforderlicher passiver Schallschutz

Die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche und die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen durch entsprechende Bauteile sichern gesunde Wohnverhältnisse gegenüber Geräuschbelastungen.

Hinweis: In den Lärmpegelbereichen I bis III werden die Anforderungen an die Schalldämmung der DIN 4109 in der Regel bereits aufgrund der Bestimmungen in anderen Vorschriften, wie beispielsweise der Energieeinsparverordnung erfüllt. Ausnahmen können sich bei Fassaden mit einem sehr hohen Fensterflächenanteil ergeben.

Auf die Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung *Gemeinde Neuhausen auf den Fildern Bebauungsplan Akademiegärten Schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 26.01.2016 / 15.11.2016* wird verwiesen.

A.14.2 Zusätzliche Anforderungen für Schlafräume

Die Festsetzung der Bereiche mit nächtlichen Lärmpegeln über 45 dB(A) und die Festsetzung, dass für Schlafräume, die eine ausschließliche Lüftungsmöglichkeit über die lärmzugewandten Gebäudefassaden haben, entsprechende Lüftungsanlagen vorzusehen sind, ist zusätzlich erforderlich. Neben dem erforderlichen passiven Schallschutz wird in Nr. 5.4 DIN 4109 die Bedeutung der Frischluftzufuhr in schutzbedürftigen Räumen unter anderem aus Gründen der Hygiene und der Begrenzung der Luftfeuchte hervorgehoben. Im Tagzeitraum wird davon ausgegangen, dass eine Stoßlüftung durch ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden kann. Im Nachtzeitraum sollten dagegen insbesondere Räume, die dem Schlafen dienen, über eine ausreichende, vom Handeln der Bewohner unabhängige, Frischluftzufuhr verfügen.

Auf die Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung *Gemeinde Neuhausen auf den Fildern Bebauungsplan Akademiegärten Schalltechnische Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 26.01.2016 / 15.11.2016* wird verwiesen.

A.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

12 BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden, ohne aber die individuelle Gestaltungsfreiheit zu stark einzuschränken.

B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B.1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung

Die Dachlandschaft ist ein wichtiges qualitäts- und gestaltbildendes Element für das Quartier Akademiegärten. Da die Hanglage des Quartiers den Blick auf die gesamte Dachlandschaft eröffnet, ist die Einhaltung einer einheitlichen Dachform für alle Gebäudetypologien sehr wichtig.

Das Flachdach bietet viele Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten und hat als fünfte Fassade eine wichtige Rolle bei der Gestaltung des gesamten Gebietes.

B.1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Fassaden prägen den öffentlichen Raum und tragen damit insbesondere zur städtebaulichen Qualität des gesamten Quartiers bei. Ein harmonisches, gelungenes Fassadenbild ist maßgeblich von der Gliederung, Anordnung sowie der Materialität der Fassadenelemente abhängig.

Zur Akzentuierung und Individualisierung der Fassade können max. 20% der Fassadenfläche des Hauptbaukörpers in einer differenzierten Materialität zu den Putzflächen ausgeführt werden, z.B. als Holz-, Sichtbeton-, oder Natursteinoberflächen. Helle und homogene Fassadenmaterialien unterstützen den gewünschten städtebaulichen Charakter eines modernen, offenen und ansprechenden Lebensumfeldes.

B.1.3 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten zu öffentlichen Verkehrsflächen

Vor die Fassade tretende Bauteile stören ruhige Fassadenbilder und wirken sich somit negativ auf ein ruhiges Straßenbild aus. Um ein einheitliches, qualitativvolles Bild zu erreichen wurden diese Anlagen ausgeschlossen.

B.2 Werbeanlagen

Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und der Übergang in die freie Landschaft soll nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange und die Einsehbarkeit des Gebietes berücksichtigt.

Weiter werden damit natur- bzw. artenschutzrechtliche Belange verfolgt. Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht bzw. Lichtwerbung würde zu einer Störung des Lebensraumes für Vögel, Insekten und Fledermäusen führen.

B.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

B.3.1 Bepflanzung entlang von Grundstücksgrenzen / B.3.2 Einfriedungen / B.3.3 Stützmauern

Ziel des städtebaulichen und freiräumlichen Konzeptes ist ein qualitativvolles offenes Erscheinungsbild. Grenzhecken, Einfriedungen und Stützmauern sind ein praktisches Instrument zur klaren Abgrenzung von öffentlichen und privaten Räumen, sollen jedoch nicht abschottend und abweisen wirken. Aus diesem Grund wurden detaillierte Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung getroffen.

Hierbei werden über die städtebaulichen Ziele hinaus auch verkehrliche Anforderungen wie z. B. Lichtraumprofile (Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen) berücksichtigt.

B.4 Außenantennen

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und soll eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sicherstellen. Die Informationsfreiheit ist gewährleistet.

B.5 Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungsfreileitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen und somit dem Planungsziel einer hochwertigen Wohnnutzung widersprechen.

Innerhalb des Plangebietes fallen ohnehin verschieden Tiefbauarbeiten an, so dass die unterirdische Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den anderen Versorgungsträgern und dem Straßenbau durchgeführt werden kann. Durch diese Koordination können die Mehrkosten für eine unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen auf ein Minimum begrenzt werden.

13 FLÄCHENBILANZ

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 55.440 m² großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 35.693 m ²	64 %
öffentliche Straßenverkehrsfläche:	ca. 5.973 m ²	11 %
verkehrsberuhigter Bereich:	ca. 3.993 m ²	7 %
Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg:	ca. 283 m ²	0,5 %
Private Verkehrsfläche:	ca. 406 m ²	0,7 %
Öffentliche Grünfläche:	ca. 8.605 m ²	16 %
Verkehrsgrünfläche:	ca. 241 m ²	0,4 %
Versorgungsfläche:	ca. 272 m ²	0,4 %

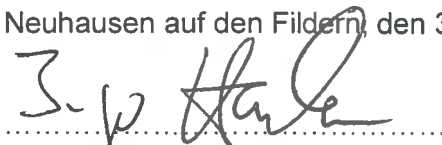
14 BODENORDNUNG / FOLGEVERFAHREN

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern und dem Siedlungswerk. Nach abgeschlossener Erschließung werden die Grundstücke teilweise an private Interessenten veräußert. Folgeverfahren sind nicht notwendig. Der Flächennutzungsplan wird berichtigt.

15 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern ist eine Gemeinde mit hoher Standortgunst und daher stark expandierend, nicht zuletzt wegen dem Ausbau des Schienennetzes der S-Bahn. Das Plangebiet „Akademiegärten“ stellt für die Gemeinde die nahezu einzige zusammenhängende Erweiterungsfläche für Wohnbauflächen dar. Die Planung sichert den Wohnstandort in Neuhausen auf den Fildern und schafft vielfältige Wohnmöglichkeiten. Zudem kann die Gemeinde so ihrer regionalen Aufgabe als künftigen Siedlungsbereich gerecht werden und zu einer tragfähigen regionalen Siedlungsstruktur beitragen.

Neuhausen auf den Fildern, den 31.05.2017



Ingo Hacker
Bürgermeister