

**LANDKREIS ESSLINGEN**

Gemeinde Hochdorf

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB**

„Obeswiesen“

Begründung

Vorentwurf, Fassung vom 20.11.2020

***schreiberplan***

Stadtentwicklung  
Landschaftsarchitektur  
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber  
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart  
Telefon 0711 / 997 130 - 0  
E-Mail [sp@schreiberplan.de](mailto:sp@schreiberplan.de)  
Internet [www.schreiberplan.de](http://www.schreiberplan.de)

**Landkreis Esslingen, Gemeinde Hochdorf**  
**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Obeswiesen“ gem. § 13b BauGB**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Vorentwurf, Fassung vom 20.11.2020

1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung .....	2
2. Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	3
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	4
4. Bestandssituation .....	8
5. Städtebaulicher Entwurf.....	10
6. Immissionen aus Gewerbelärm und Verkehr, Lärmschutzkonzept.....	12
7. Entwässerungskonzept.....	13
8. Artenschutz.....	14
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	15
10. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung.....	21
11. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	22
12. Flächenaufstellung .....	23
13. Anlagen .....	24

## **1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

In der Gemeinde Hochdorf, wie auch in anderen Kommunen und Städten im Umfeld der Landeshauptstadt Stuttgart, besteht aktuell ein sehr hoher Siedlungsdruck. Zum einen liegt dies an der wirtschaftlichen Attraktivität der Region, sodass Zuzüge generiert werden, aber auch daran, dass die Bevölkerung am Ort dauerhaft verbleiben möchte.

So vermerkt auch die Gemeinde bereits seit mehreren Jahren eine sehr hohe Anzahl an Anfragen nach Baugrundstücken durch ihre eigene Bevölkerung. Im Bestand sind annähernd keine kurzfristig verfügbaren Reserven, z.B. in Form von Baulücken, vorhanden und der dringende Bedarf kann nicht im Ort befriedigt werden.

Nach ca. 15 Jahren der intensiven Entwicklung aus dem Bestand, ist die Gemeinde mit ihrer Innenentwicklung inzwischen an die Grenzen gestoßen, sodass sie 2018 die letzte im Flächennutzungsplan noch verfügbare Wohnbaufläche (Planung) umgesetzt hat, um dem hohen Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden. Mit Aufstellungsbeschluss im Jahr 2018 konnte die Gemeinde mit der Entwicklung des Baugebiets „Hofäcker“ im 1. Bauabschnitt („Hofäcker I“) beginnen.

Während mit diesem Wohngebiet sowie mit dem Gebiet „Talbachgasse“ im Ortskern der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern in Teilen gedeckt werden kann, soll mit Ausweisung eines Wohngebiets „Obeswiesen“ vordergründig dem Bedarf an Mietwohnungen und verdichtetem Wohnungsbau Rechnung getragen werden. Das Angebot an Mietwohnungen insbesondere auch für finanziell schwächer gestellte Bevölkerungsgruppen ist aktuell in Hochdorf unterdurchschnittlich vorhanden.

### **1.1. Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches vorzubereiten und nach Aufstellung eines Bebauungsplans eine marktgerechte Bebaubarkeit des Plangebiets herbeizuführen. Mit Ausweisung des Wohngebiets „Obeswiesen“ soll eine Arrondierung der vorhandenen Ortslage im Anschluss an die Bebauung im Obeswiesenweg erfolgen.

Durch die Planung soll dem dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum hauptsächlich in Form von verdichtetem Wohnungsbau Rechnung getragen werden. Das Plangebiet profitiert von seiner guten Verkehrsanbindung und der Nähe zum Ortskern, zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einzelhandel im südlichen Gewerbegebiet) sowie zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Zur Entwicklung des Wohngebiets wird der Bebauungsplan „Obeswiesen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Parallel zur Entwicklung des Wohngebiets „Obeswiesen“ soll ein neues Gewerbe- und Mischgebiet „Mittleres Feld“ entwickelt werden, welches direkt östlich an den Geltungsbereich anschließt. Im Gebiet „Mittleres Feld“ wird zudem ein Standort für großflächigen Einzelhandel entstehen, der die Nahversorgung für die Gemeinde Hochdorf sichert.

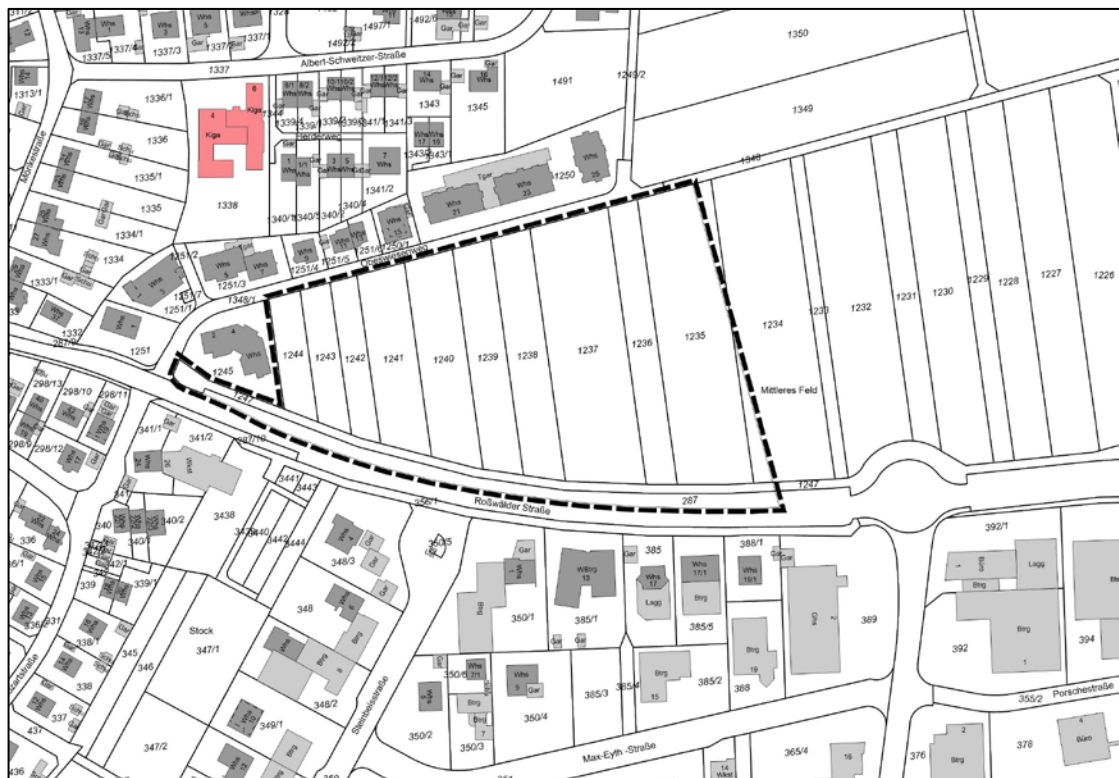
## 2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,36 ha befindet sich im Osten von Hochdorf und liegt zwischen dem Obeswiesenweg im Norden und der Roßwälder Straße (inklusive teilweise Flurstück Nr. 287, K 1207 Roßwälder Straße) im Süden. Im Westen wird das Plangebiet von dem Grundstück Obeswiesenweg 2/4 (Flurstück Nr. 1245) begrenzt. Die östliche Grenze verläuft senkrecht zum Obeswiesenweg in einem Abstand von ca. 26 m von der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1235 und durchschneidet sowohl das Flurstück Nr. 1235 als auch das östlich davon gelegene Flurstück Nr. 1234. Das Plangebiet wird aktuell für landwirtschaftliche Zwecke (Ackerfläche) sowie von einer Baumschule genutzt.

Südlich des Plangebiets und der Roßwälder Straße schließt ein eingeschränktes Gewerbegebiet an, welches zusammen mit weiteren Gewerbegebieten über den Kreisverkehr an der Roßwälder Straße erschlossen werden. Nördlich und westlich des Plangebiets befinden sich Wohnnutzungen sowie ein öffentlicher Kindergarten.

Flurstücke der Gemarkung Hochdorf innerhalb des Geltungsbereichs, Flurstücks-Nr.:

287 (teilweise), 1234 (teilweise), 1235 (teilweise), 1236, 1237, 1238, 1239, Nr. 1240, Nr. 1241, 1242, 1243, 1244, 1247 (teilweise).



### 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt, um die bereits länger bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken und damit den dringenden Wohnraumbedarf in der Gemeinde Hochdorf zu befriedigen.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche (gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzungen treffen hier zu.

Der Bebauungsplan setzt im Allgemeinen Wohngebiet überbaubare Grundstücksflächen in einer Größe von ca. 6.583 m<sup>2</sup> fest. Damit wird die maximal zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13b BauGB eingehalten. Es handelt sich um eine Wohnbebauung, die im Anschluss an die bestehende Bebauung des Obeswiesenwegs realisiert werden soll.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren kann grundsätzlich von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Obeswiesen“ wird jedoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Auslegung sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Das Bauleitplanverfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans am 20.03.2018 förmlich eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

#### Änderung des Titels des Bebauungsplans

Im Zuge der Erarbeitung der Bebauungsplan-Vorentwürfe zur Entwicklung eines Wohngebiets sowie eines Misch- und Gewerbegebiets hat sich herausgestellt, dass eine eindeutige Bezeichnung beider Plangebiete erforderlich ist, um eine Verwechslung zu vermeiden. Zum Aufstellungsbeschluss der beiden Bebauungspläne wurden die folgenden Titel gewählt, welche im Zuge des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan bereits geändert wurden:

Titel alt: Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Mittleres Feld I“ für das Wohngebiet und „Mittleres Feld II“ für das Misch- und Gewerbegebiet.

Titel neu: Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Obeswiesen“ für das Wohngebiet und „Mittleres Feld“ für das Misch- und Gewerbegebiet.

### 3.2. Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese sind mitunter im Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg (verbindlich durch Verordnung der Landesregierung von Baden-Württemberg vom 23.07.2002) und im Regionalplan der Region Stuttgart, der seit 12.11.2010 rechtsverbindlich ist, vorgegeben. Der Regionalplan konkretisiert den Landesentwicklungsplan und legt die anzustrebende räumliche Entwicklung und Ordnung der Region als Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest.

Der Geltungsbereich wird in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) nachrichtlich dargestellt.

Die Gemeinde Hochdorf ist im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 aufgrund seiner Lage im zusammenhängenden Landschaftsraum zwischen Filstal und Lautertal sowie seiner topografischen Situation als **Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung** ausgewiesen.

Im Plangebiet „Obeswiesen“ soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, in welchem Wohnraum zur Befriedigung des Wohnraumbedarfs der Hochdorfer Bevölkerung entstehen soll. Die Begründung über den dringenden Wohnraumbedarf in Hochdorf ist in Anlage 1 (Bedarfsnachweis Wohnen) dargelegt.

Der Regionalplan gibt für die Gemeinde Hochdorf eine **Bruttowohndichte** von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar vor.

Mit dem vorliegenden Planungskonzept, welches u.a. auch über Städtebauliche Verträge im Umlegungsverfahren gesichert werden soll, wird dieser Wert eingehalten. Die Berechnung der Bruttowohndichte basiert auf einer Bruttowohnbaufläche von ca. 2 ha (ohne den Fuß- und Radweg und die Verkehrsgrünfläche entlang der Roßwälder Straße und ohne die öffentlichen Retentionsflächen). Mit der Planung können auf Grundlage der im Städtebaulichen Entwurf als Vorschlag ausgewiesenen Bauplätze ca. 104 Wohneinheiten (davon ca. 78 in Mehrfamilienhäusern) entstehen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit, ergibt sich eine mögliche Einwohnerzahl von 229 Einwohnern. Daraus ergibt sich eine Wohndichte von ca. 115 Einwohnern pro Hektar. Die für Hochdorf festgelegte regionalplanerische Bruttowohndichte wird somit erreicht und deutlich überschritten.

Der Ausweisung eines Wohngebiets stehen keine regionalplanerischen oder freiraumbezogenen Ziele und Grundsätze entgegen.



### 3.3. Flächennutzungsplan

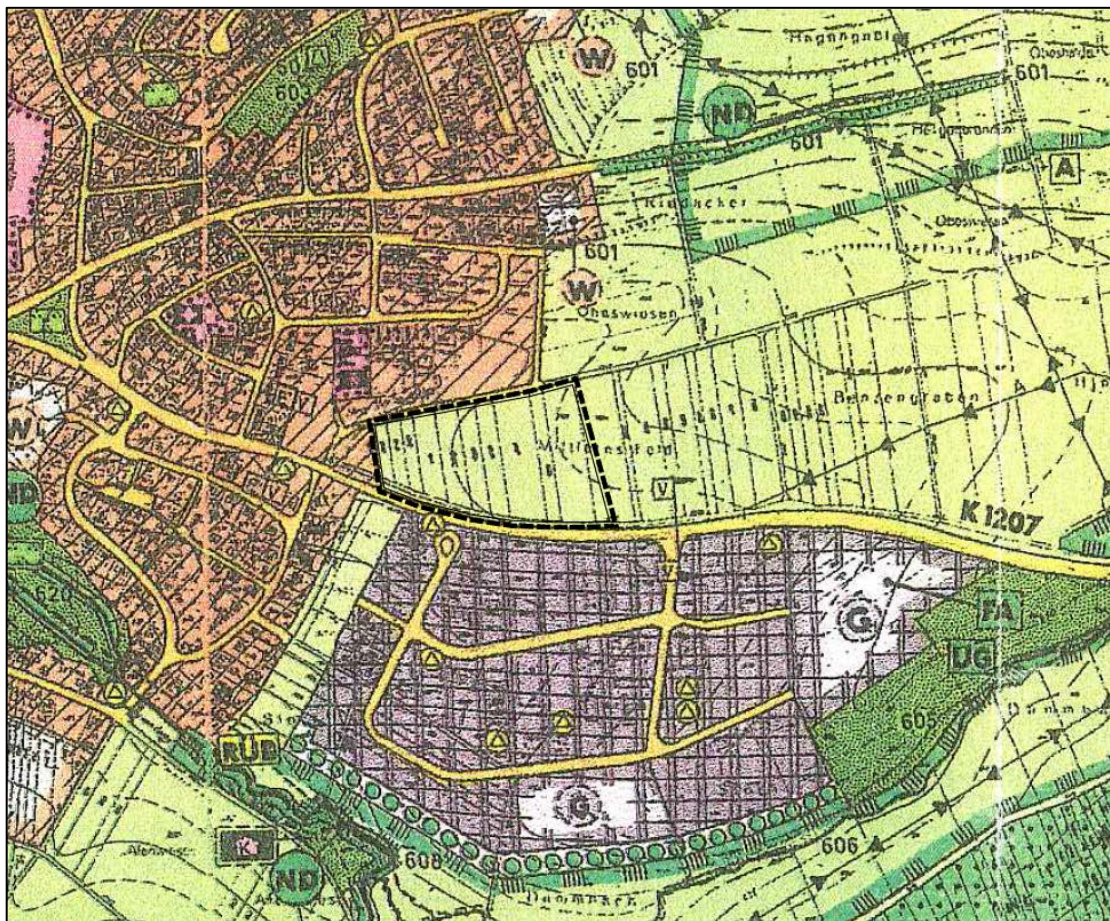
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach / Fils, 1. Fortschreibung (genehmigt am 27.11.1998, Planstand 09.12.1997) stellt im Geltungsbereich der FNP-Änderung landwirtschaftliche Fläche dar.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Das Plangebiet schließt im Süden, Westen und im Norden bereits an den bebauten Siedlungsbereich an und stellt sich aktuell als eine „Lücke“ am Siedlungsrand dar bzw. verspringt hier der Siedlungsrand.

Mit Entwicklung des Baugebiets wird das Siedlungsgebiet Hochdorfs nach Osten städtebaulich geordnet erweitert. Die östliche Abgrenzung des Wohngebiets entspricht in etwa dem bisherigen Siedlungsabschluss am Obeswiesenweg.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Darstellungen des FNP, 1. Fortschreibung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obeswiesen“, genordet, ohne Maßstab

Das Wohngebiet „Obeswiesen“ soll zeitgleich mit einem Gewerbe- und Mischgebiet „Mittleres Feld“ entwickelt werden, welches sich direkt östlich an den Geltungsbereich angliedert.

Zur Entwicklung des Misch- und Gewerbegebiets „Mittleres Feld“ (östlicher Bereich des Gesamtgebiets), welches auch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb als Sondergebiet umfasst, wird der gleichnamige Bebauungsplan im regulären Bauleitplanverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan in diesem Bereich landwirtschaftliche Flächen darstellt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird.

Die 5. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans umfasst somit die Ausweisung des Gebiets „Mittleres Feld“ mit gemischten und gewerblichen Bauflächen sowie einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.

Mit Entwicklung des „Mittleren Feldes“ wird das Plangebiet zukünftig allseitig von Siedlungsgebiet umschlossen sein.

### **3.4. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Geltungsbereich umfasst keine rechtsgültigen Bebauungspläne oder andere städtebaulichen Satzungen oder Baulinienpläne.

### **3.5. Schutzgebiete**

Die Plangebiete umfassen keine Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetze sowie Wasserhaushalts- und des Wassergesetzes.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet "Hochdorf", welches aus drei Teilgebieten besteht, liegt nördlich in ca. 170 m Entfernung und östlich in ca. 440 m Entfernung.

### **3.6. Abstände zur Kreisstraße**

Gemäß § 22 Straßengesetz (StrG) zu Anbaubeschränkungen gilt im Verknüpfungsbereich an Kreisstraßen eine anbaufreie Zone von 15 m Tiefe für Hochbauten gemessen ab Fahrbahnrand.

### **3.7. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 01.08.2019



#### **4. Bestandssituation**

##### **Erschließung und Anbindung**

Südlich des Plangebiets befindet sich die Kreisstraße K 1207 (Roßwälder Straße), die als Ortsdurchfahrt durch Hochdorf verläuft und im westlichen Ortsgebiet an die Landesstraße L 1201 (Kirchheimer Straße) anschließt. Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Kreisverkehr als Hauptzufahrt zum bestehenden Gewerbegebiet.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 400 m Entfernung im Ortskern am „Breitwiesenareal“.

Die Anbindung des Plangebiets an das überörtliche Verkehrsnetz ist sehr günstig. Über die Landesstraße L 1201 sind die Anschlussstellen zur Bundesstraße B 10 und B 313 schnell erreichbar. Über die Bundesstraße B 10 gelangt man in kurzer Zeit nach Esslingen und weiter zur Landeshauptstadt Stuttgart, über die B 313 ist Hochdorf an die Bundesautobahn BAB 8 angeschlossen.

##### **Nutzungen**

Das Plangebiet wird aktuell für landwirtschaftliche Zwecke als Wiesen- und Ackerfläche genutzt. Eine Teilfläche wird von einer Baumschule bewirtschaftet.

Nördlich und westlich des Plangebiets zwischen Obeswiesenweg und Silcherstraße befindet sich Wohnbebauung in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO. Nördlich der Silcherstraße schließt ein „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO an.

Während die Bebauung am Obeswiesenweg von Mehrfamilienhäusern geprägt ist, zeichnet sich das Wohngebiet nördlich davon durch Reihenhäuser sowie Einzel- und Doppelhäuser in unterschiedlicher Körnung aus. Die bestehende Umgebungsbebauung ist entlang der Roßwälder Straße gewerblich geprägt.

Südlich des Plangebiets schließt das bestehende Gewerbegebiet Hochdorfs an, welches über den Kreisverkehr an der Roßwälder Straße erschlossen wird. Über die Bebauungspläne „Stock 1“ und „Stock 7“ werden direkt südlich der Kreisstraße auf Höhe des geplanten Gebiets eingeschränkte bzw. beschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Östlich des Kreisverkehrs und damit gegenüber dem geplanten Gewerbe- und Sondergebiet befinden sich durch die Bebauungspläne „Stock 6“ und „Bühl“ festgesetzte Gewerbegebiete (GE). Direkt am Kreisverkehr (im Südwesten) befindet sich der einzige Lebensmittelmarkt der Gemeinde, der bereits vor mehreren Jahren Erweiterungsbedarf angemeldet hat.

Westlich der Gewerbegebiete und von diesen durch einen Grünstreifen getrennt, schließt das Baugebiet „Mühläcker“ als Allgemeines Wohngebiet an.

##### **Topografie**

Das Plangebiet weist ein Gefälle von Osten nach Westen bzw. nach Südwesten auf. Im Osten liegt das Plangebiet auf ca. 304 m über Normalnull (üNN) und fällt um ca. sechs Meter auf ein Niveau von etwa 298 m üNN im äußersten Westen.



Luftbild mit dem Plangebiet, genordet, ohne Maßstab, Quelle: LUBW, LGL ([www.lubw.baden-wuerttemberg.de](http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de)), 26.10.2020

#### 4.1. Geologie, Boden und Grundwasser

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich gemäß der geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) überwiegend um Pelosol-Parabraunerde, Parabraunerde und Pelosol-Braunerde, alle meist pseudovergleyt, sowie Pseudogley-Braunerde. Als Bodenart sind Tonschluffe und Schlufftone vorhanden.

Für das Plangebiet wurde eine geotechnische Untersuchung durch das Büro BWU aus Kirchheim u.T. erstellt (s. Anlage 2). Laut dem vorliegenden geotechnischen Bericht liegt „den Erkundungsergebnissen zufolge [...] zuoberst bis zu 40 cm mächtiger humoser Oberboden vor. Der darunter anstehende Untergrund besteht bis zu den Bohrendtiefen aus Decklehm, Verwitterungston, anfangs stark verwitterten, dann festen Ton- und Kalksteinen des Schwarzen Jura.“

„Je nach Witterungs- und Grundwasserverhältnissen vor und während der Bauausführung kann es zu Grundwasserzutritten in Gräben und Baugruben und dem Erfordernis einer bauzeitlichen Wasserhaltung kommen, die in Form einer offenen Wasserhaltung möglich sein wird. [...]

Von einer Versickerung von Niederschlagswasser wird aufgrund der dafür zu geringen Wasserdurchlässigkeit der Bodenschichten und den Grundwasserverhältnissen abgesehen. Da Grundwasser über der Aushubsohle von Kanal- und Leitungsgräben bzw. Baugruben liegen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren für die Tiefbaumaßnahmen im Zuge der Erschließung und für unterkellerte Gebäude im Zuge der Bebauung durchzuführen.“

Dementsprechend wird ein Hinweis in den Bebauungsplan auf die Bodenbeschaffenheit und die Grundwasserstände aufgenommen.

#### **4.2. Altlasten**

Ein Vorliegen von Altlasten ist nicht bekannt. Bei neuen Funden im Zuge von Aushubmaßnahmen etc. ist entsprechend den Vorgaben der zuständigen Behörde zu verfahren. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

### **5. Städtebaulicher Entwurf**

Zur Entwicklung des Plangebiets „Obeswiesen“ sowie des angrenzenden Gebiets „Mittleres Feld“ wurde ein gemeinsamer Städtebaulicher Entwurf (siehe Anlage 4) erstellt, der vom Gemeinderat mit Stand vom 14.06.2019 als Grundlage für die weiteren Planungsschritte beschlossen wurde. Der Städtebauliche Entwurf wurde in Teilbereichen bezüglich der Erschließung und der Retention zum Stand 07.08.2019 angepasst. Er bildet die Grundlage für diesen Bebauungsplan.

Die Grundkonzeption sieht eine Aufteilung in den westlichen Bereich „Obeswiesen“ als Wohngebiet und einen östlichen Bereich „Mittleres Feld“ (ca. 5,9 ha) bestehend aus einem Mischgebiet (westlich der zentralen Zufahrt vom Kreisverkehr an der Roßwälder Straße) und einem Gewerbegebiet östlich der Zufahrtsstraße vor. Das Mischgebiet fungiert als „Puffer“ zwischen den gewerblichen Nutzungen und den Wohnnutzungen. Im kleineren Mittelabschnitt können ein Pflegeheim aber auch nicht störende Gewerbebetriebe, gemischt mit Wohnnutzungen, untergebracht werden.

Östlich der neuen Zufahrtsstraße wird eine Fläche für einen großflächigen Lebensmittelmarkt vorgesehen. Dieser befindet sich heute bereits im angrenzenden Gewerbegebiet, ebenfalls am Kreisverkehr gelegen.

Nördlich des Plangebiets soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Grundstücken für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe entstehen. Im Osten können sich auch lärmintensivere Betriebe in einem normalen Gewerbegebiet ansiedeln.

#### **Topografie und Umgebungsbebauung**

Der nach Süden und Westen abfallende Geländerücken (beide Gebiete) überwindet in West- und Südrichtung erhebliche Höhendifferenzen. Dies bedeutet, dass insbesondere im östlichen Teilgebiet (Gewerbe) das Gelände leicht terrassiert werden soll, will man eine möglichst hohe Ausnutzung mit ebenen Flächen erreichen. So ist z.B. zwischen dem geplanten Standort Edeka und dem östlichen Nachbarn eine drei bis vier Meter hohe Böschung vorgesehen. Die Nord-Ost-Ecke des Gebiets wird gegenüber der Umgebung leicht eingesenkt.

#### **Erschließung und Bauabschnitte**

Die beiden Nutzungszonen Misch-/ Gewerbegebiet und Wohngebiet werden zur Vermeidung von gegenseitigen Störungen völlig getrennt voneinander, ohne eine Fahrverbindung, erschlossen. Die fußläufige Anbindung wird jedoch gewährleistet.

Mittels einer Stichstraße, die im Süden an den Kreisverkehr anschließt, werden das gesamte Gewerbegebiet und das zentrale Mischgebiet sehr funktionstüchtig und wirt-

schaftlich erfasst. Bei späterem Bedarf könnte die Erschließungsstraße nach Osten erweitert werden.

Der Wohnungsbau im Wohngebiet „Obeswiesen“ kommt mit einer Verbindung aus, die im Süden an die Roßwälder Straße anbindet und nach Norden an den Obeswiesenweg angeschlossen wird. Die Einfahrt von der Roßwälder Straße in den Obeswiesenweg soll im Gegenzug gesperrt werden. Damit wäre eine Entlastung der bestehenden Situation im Weg gegeben, wogegen kaum jemand aus dem Neubaugebiet in den Obeswiesenweg einfahren würde.

Den geplanten Häusern am Obeswiesenweg sind öffentliche (und teils private) Stellplätze vorgelagert, die zur Entschärfung der bestehenden problematischen Parkierungssituation in der Straße dienen. Der bestehende Einmündungsbereich des Obeswiesenwegs an die Kreisstraße kann zurückgebaut werden – soll aber für Fußgänger und Radfahrer weiterhin passierbar sein.

Von der Planstraße im Wohngebiet gehen zwei Stiche nach Westen und Osten ab. Die östliche Stichstraße endet mit einem Wendepplatz, der als Quartiersplatz am Übergang zum geplanten Mischgebiet den Einwohnern zur Verfügung steht. Der kurze Stich nach Westen erschließt die dortigen Wohngebäude und Stellplätze. Auch dieses Erschließungssystem erlaubt eine abschnittsweise Realisierung.

Entlang der nördlichen Roßwälder Straße verläuft ein Fuß- und Radweg, welcher das Ortszentrum Hochdorfs mit den neuen Gebieten verbindet und weiter östlich nach Roßwälden führt. Mit Entwicklung des Wohngebiets soll eine zusätzliche Bushaltestelle im Bereich des Kreisverkehrs vorgesehen werden, die den Anschluss an das ÖPNV-Netz ermöglicht.

Trinkwasser- und Gasleitungen sowie Strom-, Telefon- und Breitbandkabel werden an die bestehenden Versorgungsnetze in der Roßwälder Straße und teilweise auch im Obeswiesenweg angeschlossen.



Lageplan Städtebaulicher Entwurf für die Gebiete „Obeswiesen“ und „Mittleres Feld“, schreiberplan Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber, 07.08.2019

## **Bebauungskonzept im Wohngebiet „Obeswiesen“**

Das Wohngebiet lässt sich in einen nördlichen Bereich mit Ein- und Zweifamilienhäusern und einen südlichen Bereich mit dichteren Wohnformen (Mehrfamilienhäusern) einteilen.

Nördlich der Roßwälder Straße befinden sich 8 Mehrfamilienhäuser in drei Gruppen. Im Osten werden jeweils drei bzw. vier Häuser durch eine gemeinsame Tiefgarage bedient. Die Mehrfamilienhäuser sind drei- bis viergeschossig (III + Staffelgeschoss) und haben begrünte Flachdächer. Die Mehrfamilienhäuser sind in Nord-Süd-Richtung, und leicht zum Geländeverlauf gedreht, ausgerichtet, was eine sichere Belichtung auch der Erdgeschosse garantiert.

Im nördlichen Bereich leiten Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser in die dortige Umgebungsbebauung über. Die Gebäude sind zweigeschossig mit Staffelgeschoss und haben ebenfalls begrünte Flachdächer. Die private Parkierung erfolgt entweder direkt auf dem Grundstück oder auf Stellplätzen entlang des Obeswiesenwegs, die den Grundstücken vorgelagert sind. Bei der Reihenhausbauung werden die Stellplätze gebündelt am neuen Quartiersplatz vorgesehen.

Insgesamt sind ca. 78 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und ca. 26 Wohneinheiten in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern realisierbar. Es kann somit Wohnraum für ca. 230 Einwohner geschaffen werden.

## **Grünordnung**

Die Roßwälder Straße und der Obeswiesenweg inkl. seiner östlichen Verlängerung werden jeweils von einer Reihe aus Großbäumen begleitet. Innerhalb des Gebiets sind durchgängige gliedernde Nord-/Süd- sowie Ost-/West-Baumreihen vorgesehen. Der nördliche und östliche Gebietsrand des Gebiets „Mittleres Feld“ zu den Ackerflächen soll durch eine kräftige, landschaftsgerechte Feldhecke eingegrünt werden.

Entlang der Roßwälder Straße sowie dem Straßenschnitt zum Obeswiesenweg sind blütenreiche Grünflächen (Retentionsflächen/ Rückhaltebecken) vorgesehen, die auch Stauden sowie Einzelbäumen bepflanzt werden.

## **6. Immissionen aus Gewerbe und Verkehr, Lärmschutzkonzept**

Südlich des Plangebiets sind über die Bebauungspläne „Stock 1“ und „Stock 7“ ein- bzw. beschränkte Gewerbegebiete auf einer Tiefe von ca. 70 – 115 m festgesetzt, in welchen nur Gewerbebetriebe bzw. gewerbliche Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Westlich der Gewerbegebiete ist über den Bebauungsplan „Mozartstraße-Ost“ ein kleineres Mischgebiet als nördlicher Abschluss des Grünstreifens festgesetzt, welches noch nicht bebaut ist. Östlich des Kreisverkehrs befindet sich das Gewerbegebiet „Stock 6“ in einem Abstand von ca. 70 m zur geplanten Wohnbaufläche. Über den bestehenden Bebauungsplan „Stock 6“ und den neuen Bebauungsplan „Obeswiesen“ wird ein Mindestabstand von 100 m zwischen Wohnbebauung und Gewerbebetrieben gesichert.

Mit Entwicklung des Gebiets „Mittleres Feld“ werden direkt im östlichen Anschluss an das Gebiet gemischte und gewerbliche Nutzungen entstehen. Die Verträglichkeit dieser mit der schützenswerten Wohnnutzung im geplanten Wohngebiet sowie in den umliegenden bestehenden Wohngebieten wird durch die grundsätzliche städtebauliche Abfolge Wohngebiet – Mischgebiet – Gewerbegebiet von West nach Ost (beiden Gebiete „Obeswiesen“ und „Mittleres Feld“) vorbereitet. Um eine ausreichende Pufferfunktion zwischen den Nutzungen zu erreichen, werden im Bebauungsplan „Mittleres Feld“ eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Zusammen mit dem Sonstiges Sondergebiet und dem Mischgebiet kann so eine „Pufferfläche“ gegenüber dem neuen Gewerbegebiet in einer Tiefe von ca. 170 m gesichert werden. Der Abstand des geplanten Gewerbegebiets (nicht eingeschränkt) zu bestehenden Wohngebieten beträgt damit ca. 150 m zu den Wohngebäuden in der Silcherstraße und ca. 200 m zu den bestehenden Wohngebäuden im Obeswiesenweg.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine schalltechnische Immissionsprognose erstellt, welche die möglichen Auswirkungen bzw. Immissionen aus den bestehenden Gewerbegebieten sowie aus dem geplanten Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet „Mittleres Feld“ auf das geplante Wohngebiet detailliert untersucht und behandelt. Zudem betrachtet das Gutachten auch die Lärmeinwirkungen aus dem Verkehr – insbesondere von der Roßwälder Straße. Im Gutachten wird ein Lärmschutzkonzept bestehend aus passiven Schallschutzmaßnahmen gegen Lärm aus Verkehr sowie selbstschützende Maßnahmen an den Gebäuden gegen Gewerbelärm entwickelt.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert.

## **7. Entwässerungskonzept**

Für anfallende Dach- und Oberflächenwässer ist bei Gebäuden eine Versickerung innerhalb des Grundstücks wegen der dafür zu geringen Wasserdurchlässigkeit und der Grundwasserverhältnisse nicht möglich.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im modifiziertem Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal dem Mischwasser-Kanal zugeleitet. Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird auf Gründächern zurückgehalten und dann über Retentionsmulden und mehrere Regenrückhaltebecken in die Regenwasserkanalisation bzw. einen Vorfluter abgeleitet werden.

Der Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses dienen zudem versickerungsoffene Beläge, die eine direkte Versickerung des Niederschlagswassers zulassen sowie Dachbegrünungen, die das Niederschlagswasser speichern, verzögert abgeben und einen Anteil durch Verdunstung in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurückgeben.



## 8. Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) für das Plangebiet „Obeswiesen“ (frühe Bezeichnung „Mittleres Feld I“) sowie das angrenzende geplante Gebiet „Mittleres Feld“ (frühe Bezeichnung „Mittleres Feld II“) erstellt (siehe Anlage 3).

Bei der Artengruppe der Vögel sowie bei der Zauneidechse wurden Untersuchungen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durchgeführt. Ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten konnte im Rahmen einer vorherigen integrierten Relevanzprüfung ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich wurden keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln festgestellt. Erhebliche Störwirkungen auf Brutvögel im Umfeld liegen nicht vor. Auch die Zauneidechse wurde im gesamten Untersuchungsraum nicht nachgewiesen und ist von dem Vorhaben somit nicht betroffen.

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die Europäischen Vogelarten werden durch die Planungen nicht erfüllt. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht zu ergreifen.

## **9. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **9.1. Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den gewünschten Wohnentwicklung und den bestehenden Nutzungen in der Nachbarschaft wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit vier Teilgebieten WA 1 bis WA 4 festgesetzt.

Der Ausschluss der Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sowie von der Versorgung dienenden Betrieben und sonstigen Handwerksbetrieben sichert die Ziele zur Schaffung von Wohnnutzungen (gem. § 13b BauGB, Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs) und zur Schaffung von Wohnqualität, da die genannten Nutzungen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik entsprechen. Diese Betriebe sollen sich zum einen im Ortskern und zum anderen im direkt angrenzenden Misch- oder Gewerbegebiet ansiedeln.

Aus Gründen des aktiven Lärmschutzes wird (ergänzend zu den weiteren Festsetzungen zum Lärmschutz) eine Festsetzung getroffen, dass Wohnnutzungen im Gebiet erst zulässig sind, wenn zunächst die südlichen Baugrenzen in den Wohngebieten WA 3 und WA 4 (Mehrfamilienhäuser) bebaut werden. Diese Gebäude sollen als „Riegelbebauung“ entstehen und übernehmen eine lärmabschirmende Funktion für das gesamte Wohngebiet. Siehe weiter Ziff. 9.9.

### **9.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl für Vollgeschosse kombiniert mit einer Gebäudehöhe (GH).

#### **Grundflächenzahl GRZ**

Die in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet. Die getroffene Festsetzung zur Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen entspricht der Regelung der Baunutzungsverordnung. Eine nach Baunutzungsverordnung ansonsten höchstens mögliche Überschreitung der GRZ bis zu einem Maß von max. 0,8 wird damit jedoch zugunsten eines höheren nicht versiegelten Freiflächenanteils unterschritten.

#### **Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen, Bezugshöhe BZH und Eingangs- fußbodenhöhe EFH**

Die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser ermöglicht bei Flachdachgebäuden (s. Örtliche Bauvorschriften) eine bis zu dreigeschossige Erscheinung der Gebäude (unter Ausbildung von Staffelgeschossen) im Übergang zur Bebauung am Obeswiesenweg. Für das östlichste Baufeld im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 soll eine höhere Bebauung im Übergang zum zukünftigen Mischgebiet entstehen.

Im Süden des Plangebiets sollen die Mehrfamilienhäuser über drei Vollgeschossen (zuzüglich Staffelgeschoss) verfügen. So kommen zum einen lärmabschirmende Effekte für die dahinter liegenden Gebäude zum Tragen. Zum anderen kann an diesem Standort

somit eine Verdichtung mit einem hohen Wohnraumangebot bei gleichzeitiger Schonung von Boden und Freihaltung von Freiflächen entstehen. Durch das Abrücken der Gebäude von der Roßwälder Straße wird die Gebäudehöhe zur Kreisstraße relativiert, sodass Grünstrukturen das Erscheinungsbild „nach Außen“ prägen.

Die Gebäudehöhe wird zusätzlich durch die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen GH oder einer Mindest- und Maximalgebäudehöhe bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe BZH geregelt. Die Mindestgebäudehöhen beziehen sich dabei auch auf Staffelgeschosse. Die Bezugshöhe BZH wird für jedes Baufenster individuell in Abhängigkeit zur topografischen Situation, der Straßenplanung und der später möglichen Erschließung (Tiefgaragendecken, Eingangsfußbodenhöhen) festgesetzt. Die Festsetzung der Eingangsfußbodenhöhen EFH (das Maß wird im Bebauungsplan-Entwurf festgelegt) bezieht sich dementsprechend auch auf die Bezugshöhe BZH.

Die Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe GH werden in Art und Höhe der Anlagen beschränkt, um so negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Wohngebiets (aus der Fußgängerperspektive sowie der Draufsicht) zu vermeiden.

### **9.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen und Baulinien)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Diese gelten ausschließlich oberirdisch, sodass unterirdisch auch Tiefgaragen zur Unterbringung von Stellplätzen außerhalb der Baufelder errichtet werden können.

Um bei der Grundriss- und Freiraumgestaltung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausgrundstücken größere Gestaltungsmöglichkeiten zu bekommen, ist berücksichtigt worden, dass Terrassen die Baugrenzen überschreiten dürfen.

Die Gebäudeproportionen der geplanten Mehrfamilienhäuser in WA 4, die als 3-4 geschossige Bauten mit Tiefen von 12 m errichtet werden können, sollen nicht durch weit herausragende Balkone und weitere Außensitze verschoben werden; aus diesem Grunde werden Überschreitungen der Baugrenze beschränkt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird ein ausreichend großes Baufeld festgesetzt, sodass Regelungen zu Überschreitungen nicht erforderlich sind.

Um lange Gebäudezeilen zugunsten der Orientierung, der Gebäudeproportionen und der Erschließung zu vermeiden, wird die maximale Gebäudelänge der Mehrfamilienhäuser auf 32 m (Festsetzung einer abweichenden Bauweise a2) beschränkt. Diese Länge ermöglicht gerade noch ein passables A/V-Verhältnis (Verhältnis der wärmeabgebenden Hüllfläche A zum beheizten Volumen V) für ein Mehrfamilienhaus.

Für die freistehenden Wohnhäuser in WA 1 und WA 3 werden Baugrenzen als „Baustreifen“ in Verbindung mit einer abweichenden Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung von „Baustreifen“ erlaubt eine flexiblere Einteilung in Einzel- und Doppelhausgrundstücke bei der Vermarktung und die Lage des Gebäudes kann auf dem Grundstück durch die Bauherren frei gewählt werden. Damit wird der städtebaulichen Zielformulierung einer weniger dichten Randbebauung zu bestehenden Wohnlagen nachgekommen. Die abweichende Bauweise, bei der Gebäude mit max. 25 m Länge gebaut werden dürfen, ermöglicht eine Reihenhausbauung und verhindert zudem eine zu massive Bebauung im nördlichen Plangebiet.

Die Festsetzung von Baulinien für die Mehrfamilienhäuser im WA 4 sichert das Heranbauen von Gebäuden, die als lärmabschirmenden Gebäuderiegel dem Schutz des Wohngebiets vor Gewerbelärm dienen. Siehe dazu Ziff. 9.1 und 9.9.

#### **9.4. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 dürfen die nach Landesbauordnung zu ermittelnden seitlichen Abstandsflächen (Stirnseiten der Wohngebäude) auf das Mindestmaß von 2,5 m reduziert werden. Mit dieser Festsetzung wird das städtebauliche Konzept für die Mehrfamilienhausbebauung in Zeilen gesichert. Negative Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse werden dadurch nicht begründet; der brandschutzrelevante Mindestabstand von 5,0 m wird ebenfalls eingehalten.

#### **9.5. Anzahl der Wohnungen, Stellplätze, Nebenanlagen und Stützmauern, Ein- und Ausfahrtsbereich von Tiefgaragen**

Im südlichen Plangebiet sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Mehrfamilienhäusern aufgrund der zulässigen baulichen Dichte (Höhe und geringere seitliche Abstandsflächen) möglichst freizuhalten. Die Stellplätze sind daher in Tiefgaragen oder im direkten Anschluss an die Verkehrsflächen unterzubringen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 können so die Zwischenbereiche als wohnungsnahe und gemeinschaftliche Freiräume genutzt werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 dürfen Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen nur in den festgesetzten Bereichen errichtet werden, um so die oberirdischen Stellplätze mit den Einfahrten zu bündeln und damit den Straßenabschnitt zu ordnen.

Auf den Grundstücken bzw. Parzellen für Familienheime (WA 1 und WA 3) können Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen sowie entlang des Obeswiesenwegs in den nördlichen Vorbereichen angeordnet werden, um hier jeweils die südlichen Grundstücksflächen freizuhalten. Um die beabsichtigte Bebauungsstruktur mit Familienwohnen (Einfamilienhäuser und Doppelhäuser) am Obeswiesenweg zu sichern, wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. zwei begrenzt.

Stellplätze für die Reihenhäuser (im östlichen WA 3) sowie für die Wohngebäude an der westlichen Stichstraße (im südwestlichen WA 1) sollen bzw. können in einer Gemeinschaftsanlage errichtet werden.

Mit den getroffenen Einschränkungen zur Lage von Stellplätzen sowie zur Größe von raumbildenden Nebenanlagen sollen die nicht bebauten Grundstücksflächen als begrünte Freiflächen gesichert werden und zur Begrünung des sonst verdichteten Baugebiets beitragen.

Die Festsetzungen zu Stützmauern wurde zur Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Morphologie und zum Schutz nachbarschaftlicher Belange getroffen. Die Höhenbegrenzung für Stützmauern soll eine massive Scheibenwirkung dieser unterbinden.

## **9.6. Öffentliche Verkehrsflächen**

Das Erschließungssystem für den Fahrverkehr wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche gesichert. Neben den Gehwegen entlang der Straßen wird am östlichen Gebietsrand auch ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der die Roßwälder Straße mit dem Obeswiesenweg verbindet. Um eine Zufahrt vom zukünftigen östlich angrenzenden Mischgebiet zu unterbinden, wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt an der Wendeanlage/ am Quartiersplatz festgesetzt.

An der zentralen Straßenkreuzung im Plangebiet wird eine öffentliche Fläche zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen vorgesehen. Damit soll ermöglicht werden, dass das Müllfahrzeug die Abfälle direkt an diesem Standort mitnehmen kann (statt die Stichstraße zu befahren).

Entlang des Obeswiesenwegs werden öffentliche Parkstände in Queraufstellung zusammen mit privaten Stellplätzen vorgesehen. Der Gehweg verläuft hinter den Abstellmöglichkeiten, sodass Fußgänger bei Ausfahrmanövern nicht gefährdet werden.

Entlang der Roßwälder Straße wird ein 3 m breiter überörtlicher Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung planungsrechtlich vorgesehen. Dieser soll langfristig nach Osten als Anbindung nach Roßwäldern fortgesetzt werden.

## **9.7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf öffentlichen Grünflächen, blütenreiche Wiesen mit Baumstellungen**

Die Entwässerungskonzeption zur Ableitung des Niederschlagswassers im Plangebiet durch Retentionsmulden in naturnahe Regenrückhaltebecken wird planungsrechtlich gesichert.

Die Retentionsflächen sind als blumenreiche Wiesenflächen anzulegen, auf denen auch Bäume angepflanzt werden. Sie dienen somit auch der Gebietsein- und durchgrünung. Neben positiven Effekten auf das Mikroklima kann so auch ein gewisser naturschutzrechtlicher Ausgleich erzielt werden, von dem auch geschützte Arten (Bienen, Insekten etc.) profitieren.

## **9.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Wasserdurchlässige Oberflächen und Dachbegrünung**

Um Natur und Landschaft zu schonen und ein gesundes Mikroklima zu unterstützen, sind die Oberflächen der privaten und öffentlichen Stellplätze sowie der privaten Zufahrten wasserdurchlässig auszubilden. Durch versickerungsfähige Oberflächen können die Abflussmengen reduziert und das öffentliche Entwässerungssystem entlastet werden. Zudem wird die Eingriffsschwere in das Schutzgut Boden gemindert.

Diesem Zwecke dient auch die Festsetzung von Gründächern mit einer Mindestsubstratstärke. Im Hinblick auf Starkregenereignisse ist dies zusätzlich eine entsprechende Maßnahme, um die Versickerung und den Abfluss des Regenwassers zu verbessern und mögliche Schäden zu vermeiden. Gründächer dienen auch der gestalterischen Einbindung von Dachflächen (5. Gebäudefassade) in der Aufsichtswirkung aus den höheren Wohnlagen.

## **9.9. Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**

Zum Schutz der Wohnnutzung im gesamten Plangebiet und im speziellen im südlichen/südöstlichen Bereich gegenüber dem Gewerbelärm sowie dem Verkehrslärm von der Roßwälder Straße werden Schallschutzmaßnahmen gemäß dem erarbeiteten Lärmschutzkonzept festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen den Maximalfall an einfallendem Gewerbelärm (freie Schallausbreitung), bei welchem die lärmabschirmende Bebauung des geplanten Mischgebiets nicht zum Tragen kommt. Wird die Bebauung im Mischgebiet gemäß Bebauungsplan „Mittleres Feld“ errichtet, können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, wenn der gutachterliche Nachweis geführt wird, dass der Schallschutz mit anderen Maßnahmen sichergestellt wird.

Die bauliche Abschirmung durch die südlichen Mehrfamilienhäuser wird im Bebauungsplan gesichert; die Erstellung der „Riegelbebauung“ ist Voraussetzung für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Plangebiet. Die „Riegelbebauung“ ist im Süden jeweils an die festgesetzten Baulinien heranzubauen und ist in Mindestlängen herzustellen, um die lärmabschirmende Wirkung zu gewährleisten.

Zum Schutz des gesamten Wohngebiets sind zusätzlich zur Riegelbebauung drei Schallschutzwände in den Erdgeschossen von drei Mehrfamilienhäusern herzustellen.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Schallimmissionsprognose (Nr. 6186) der BS Ingenieure aus Ludwigsburg vom 28.10.2020 (Anlage 7) werden in der Planzeichnung lärmzugewandte Fassadenabschnitte festgesetzt, entlang welcher schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (Schlaf- und Aufenthaltsräume) entweder nicht oder bei Ergreifung entsprechender Schallschutzmaßnahmen angeordnet werden dürfen. Diese werden im Bebauungsplan aufgeführt.

### **Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm**

Das Wohngebiet ist maßgeblich im Süden dem Einfluss der Verkehrsgeräusche der Roßwälder Straße und des Ostrings im bestehenden Gewerbegebiet ausgesetzt. Die Schallimmissionsprognose hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) insbesondere nachts (22:00 – 06:00 Uhr) an den meisten Gebäuden im Plangebiet überschritten werden. Aus diesem Grunde erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, die gemäß DIN 4109 zu bemessen und im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens nachzuweisen sind.

Entsprechend den jeweiligen Raumnutzungen stellt DIN 4109 zur Bemessung des passiven Schallschutzes Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume. Diese Anforderungen ergeben sich aus den Verkehrsgeräuschen zugeordneten Lärmpegelbereichen, woraus sich gegebenenfalls eine Nachweispflicht im Rahmen eines Bauantrags über die Mindestqualität der Außenbauteile ergibt. Die in der Schallimmissionsprognose ermittelten Lärmpegelbereiche werden in zwei Abbildungen in den Bebauungsplan aufgenommen.



#### **9.10. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Über die getroffenen Festsetzungen soll eine gestalterische Qualität mit einer hohen Durchgrünung im Gebiet erreicht werden. Mit der Anpflanzung von Einzelbäumen wird die Begrünung der privaten Gartenbereiche und der Straßenräume gesichert. Entlang der Roßwälder Straße und dem Obeswiesen entstehen raumbildende Alleen zur Gebietseingrünung.

Um einen Gestaltungsspielraum bei der Festlegung privater Zufahrtsbereiche etc. zu gewähren, kann von den festgesetzten Baumstandorten zu einem festgelegten Maß abgewichen werden.

Zur Begrünung von Retentionsflächen siehe Ziff. 9.7.

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen auch der Minimierung und dem Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffswirkungen. Mit den getroffenen Maßnahmen kann ein teilweiser naturschutzrechtlicher Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen, auch wenn dieser im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB verfahrensrechtlich nicht durchzuführen ist.

#### **Erdüberdeckung für Tiefgaragendecken**

Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile der Tiefgaragendecke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 sind mit einer mind. 0,5 m starken Erdüberdeckung auszuführen und gärtnerisch anzulegen. Diese Festsetzung wird ökologisch und gestalterisch begründet. Die Erdüberdeckung dient wie die Gründächer der Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems (s.o.) und ermöglicht eine angemessene Freiflächengestaltung und Durchgrünung der Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern.

## 10. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen, gestalterischen und Ortsbildprägenden Gesichtspunkten aufgrund der Lage des Wohngebiets am Ortsrand und gemäß der städtebaulichen Entwurfskonzeption getroffen. Mit den getroffenen Vorschriften wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen die Bauherrenschaft und Architekten noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Um die unterschiedlichen Gebäudetypologien im Plangebiet gestalterisch als Einheit wahrnehmen zu können, sind alle Gebäude mit Flachdach oder einem flachgeneigten Dach (bis 5°) auszubilden. Damit wird auch eine Dachbegrünung ermöglicht. Im Sinne der gestalterischen Beruhigung sind Doppelhäuser und Reihenhäuser in ihrer Dach- und Fassadengestaltung einander anzugleichen.

Für die Fassaden werden Vorgaben zur Materialität und Farbigkeit vorgegeben. So soll durch Klinker- oder Holzfassaden eine Wertigkeit im Erscheinungsbild, insbesondere für die Mehrfamilienhäuser, die sich direkt zur Roßwälder Straße präsentieren, erreicht werden. Für die Errichtung der Mehrfamilienhäuser wird ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt, bei dem die Grundstücke an Investoren bzw. Bauträger gegen Kaufgebot und architektonisches Konzept vergeben werden sollen, um so die Qualitätsansprüche an die Bebauung zu sichern.

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Ortsbild werden lichtreflektierende Materialien außer Glas und Solaranlagen sowie leuchtende und grelle Farben für Fassaden ausgeschlossen. Dieser Zielsetzung dienen auch die Vorschriften zur Anbringung von Werbeanlagen.

Über die Vorschriften werden die Voraussetzungen zur Anbringung von Solaranlagen auf flachen Dächern mit Einschränkungen zur Höhe der Solaranlagen ermöglicht. Die Anlagen sollen auf Flachdächern von der Dachaußenkante eingerückt aufgestellt werden, damit sie nicht direkt sichtbar sind. Davon unberührt können Solaranlagen an Fassaden der Gebäude angebracht werden.

### 10.1. Einfriedungen

Im Sinne einer Gebietsdurchgrünung sind Einfriedungen nur als Hecken oder als Zäune in Verbindung mit Hecken zulässig. Massive Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nicht gewünscht, hingegen wird eine verträgliche und naturnahe Gestaltung begrüßt. Um eine zu starke Abschottung privater zu verhindern, dürfen Zäune nur in offener Ausführung und in einer maximalen Höhe von 1,2 m errichtet werden.

Durch das Einrücken der Einfriedungen von der Hinterkante Bordstein wird sichergestellt, dass das Lichtraumprofil freigehalten wird. Diese Vorschrift trägt ebenfalls zur Verkehrssicherheit bei.

## **10.2. Unbebaute Grundstücksflächen**

Zur Sicherung eines durchgrüntem Gebietscharakters sind private Grundstücksflächen, die nicht bebaut sind und die nicht zu Erschließungszwecken genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Mit Ausschluss von Steinschüttungen (und Schüttungen aus losem Material) soll die Ausgestaltung von „Steingärten“ mit den damit einhergehenden negativen kleinklimatischen Auswirkungen sowie den negativen Auswirkungen auf den Artenschutz ausgeschlossen werden.

## **11. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Obeswiesen“ wird die Gemeinde Hochdorf um ein Wohngebiet mit ca. 100 Wohneinheiten erweitert, in welchem ca. 230 Einwohner leben können. Ein Großteil dieser Wohneinheiten kann in Mehrfamilienhäusern angeboten werden. So kann die Gemeinde kurzfristig kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen, der insbesondere bei jungen Erwachsenen („Wohnungseinsteiger“), einkommensschwachen Haushalten sowie bei älteren, immobilen Einwohnerinnen und Einwohner nachgefragt wird.

Zusammen mit Ausweisung von Grundstücken für freistehende Familienhäuser – und auch der gleichzeitigen Entwicklung des Baugebiets „Hofäcker I“ am südlichen Ortsrand (ca. 35 Grundstücke) kann der bestehende und dringende Wohnraumbedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern sowie an (preiswerten) Wohnungen in Hochdorf gedeckt werden.

### **Soziale Infrastruktur**

Durch die Wohngebietsentwicklung wird sich der nachzuweisende Bedarf an Infrastruktureinrichtungen (Mehrbedarf an Gruppen in Kindertageseinrichtungen und Schulplätze) erhöhen. Zur Ermittlung des Mehrbedarfs und den damit zusammenhängenden Mehrkosten hat die Gemeinde Hochdorf ein Gutachten erstellen lassen.

### **Verkehr**

Durch die geänderten Verkehrsführung wird Durchgangsverkehr aus dem neuen Baugebiet im Obeswiesenweg verhindert. Zudem wird die bestehende Parkierungssituation geordnet.

Die Aufsiedlung des Plangebiets führt zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen, insbesondere auf der Roßwälder Straße. Für die Bebauungspläne „Obeswiesenweg“ und „Mittleres Feld“ wurde ein Verkehrsgutachten (siehe Anlage 5) erstellt. Dieses berücksichtigt für das neue Wohngebiet 260 neue Einwohnerinnen und Einwohner, die zusammen mit den Bewohnern des Obeswiesenwegs insgesamt ein „Neuverkehrsaufkommen [...] mit 578 Kfz-Fahrten/24h (Summe Quell- und Zielverkehr)“ generieren. Die Hauptverkehrsrichtung verläuft nach Westen durch den Ortskern Hochdorfs (ca. 70 % des Gebietsverkehrs). Nach Osten fließen ca. 30 % ab. „In der morgendlichen Spitzenstunde ergeben sich 23 Zufahrten/h (Zielverkehr) und 75 Ausfahrten/h (Quellverkehr), in der nachmittäglichen Spitzenstunde entstehen 73 Zufahrten/h (Zielverkehr) und 49 Ausfahrten/h (Quellverkehr).“

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen für die maßgebenden Knotenpunkte kommt zum Ergebnis, dass die zusätzliche Verkehrsbelastung der geplanten Entwicklung verträglich über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden kann. Dies trifft auch unter Berücksichtigung der Entwicklung des Misch- und Gewerbegebiets „Mittleres Feld“ zu. Werden beide Gebiete realisiert, ergibt sich „ein neu induziertes nutzungsbezogenes Verkehrsaufkommen von rd. 4.340 Kfz-Fahrten/24 h“.

Durch die verkehrsgünstige Lage an der Kreisstraße und die geplante Busanbindung ist eine gute und direkte Abwicklung des durch die geplanten Nutzungen entstehenden Verkehrs gewährleistet. Das Gebiet profitiert von der Nähe zum Ortskern und zur Breitwiesenschule sowie zum Albert-Schweitzer-Kindergarten, zum Lebensmittelmarkt und zu Arbeitsplätzen – sowohl im Bestand als auch im neuen Gewerbegebiet - die alle fußläufig zu erreichen sind.

### 11.1. Umsetzung der Planung

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich sowohl im Eigentum der Gemeinde Hochdorf als auch im Privatbesitz. Die Bodenordnung erfolgt im Rahmen einer vereinbarten amtlichen Baulandumlegung.

Nach Abschluss der Baulandumlegung wird die Gemeinde die ihr zugeteilten Grundstücke verkaufen. Eine Bauverpflichtung soll für alle Grundstücke im Baugebiet vereinbart werden.

#### Boden und Landwirtschaft

Da es sich bei der Fläche des Geltungsbereichs um hochwertige Böden handelt, soll der abgetragene Boden zur Aufwertung von landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden. Dazu erstellt die Gemeinde Hochdorf im Rahmen der Bebauungsplanverfahren ein Bodenverwertungskonzept.

## 12. Flächenaufstellung

Fläche	Größe in m <sup>2</sup>	in %
Allgemeine Wohngebiete WA 1- WA 4	16.624 m <sup>2</sup>	70,4 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.017 m <sup>2</sup>	8,5 %
Öffentliche Parkierungsflächen	417 m <sup>2</sup>	1,8 %
Öffentliche Gehwege/ Fußwege, Fuß- und Radwege	1.765 m <sup>2</sup>	7,5 %
Öffentliche Fläche für Abfälle	21 m <sup>2</sup>	0,1 %
Öffentliche Verkehrsgrünfläche	505 m <sup>2</sup>	2,1 %
Öffentliche Grünflächen/ Retentionsflächen	2.255 m <sup>2</sup>	9,6 %
<b>Summe</b>	<b>23.604 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### 13. Anlagen

1. **Bedarfsnachweise Wohnen / Gewerbe**  
schreiberplan Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber und KE Kommunalentwicklung,  
Stuttgart, Stand: 04.11.2020
2. **Geotechnischer Bericht, Erschließung Neubaugebiet „Mittleres Feld“ in 73269 Hochdorf**  
BWU (INSTITUT FÜR HYDROGEOLOGIE UND UMWELTGEOLOGIE BAUGRUND-  
UNTERSUCHUNGEN), Gutachten-Nr.: 2-18-052-01-hö, Kirchheim unter Teck,  
Stand: 05.04.2019
3. **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung BBP "Mittleres Feld I" und BBP „Mittleres Feld II“**  
StadtLandFluss Prof. Dr. Christian Küpfer, Nürtingen, Stand: 06.03.2019
4. **Städtebaulicher Entwurf „Mittleres Feld“**  
schreiberplan Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber, Stuttgart, Stand: 07.08.2019
5. **Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen der Bauvorhaben „Obeswiesen“ und „Mittleres Feld“ in Hochdorf**  
BS Ingenieure, Ludwigsburg, Stand: August 2020
6. **Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplanverfahren für ein allgemeines Wohngebiet (WA) in 73629 Hochdorf, Projektnummer: 6186**  
BS Ingenieure, Ludwigsburg, Stand: 28.10.2020

*schreiberplan*

Gemeinde Hochdorf, .....

.....  
Bürgermeister Gerhard Kuttler

Stempel