

**LANDKREIS ESSLINGEN**

Gemeinde Hochdorf

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 215a BauGB i.V.m. § 13a  
BauGB (ehem. § 13b BauGB)**

„Obeswiesen“

Begründung

Entwurf, Fassung vom **12.09.2024**

***schreiberplan***

Stadtplanung  
Architektur  
Landschaftsarchitektur

schreiberplan GmbH Stadtplanung  
Architektur Landschaftsarchitektur

Talstraße 41 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“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Entwurf, Fassung vom 12.09.2024

1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung .....	2
2. Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	3
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	5
4. Bestandssituation .....	11
5. Städtebauliches Konzept .....	13
6. Entwässerungskonzept.....	19
7. Lärmschutzkonzept.....	22
8. Bodenverwertungskonzept.....	23
9. Artenschutz.....	23
10. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	24
11. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung.....	34
12. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	37
13. Umsetzung der Planung .....	41
14. Flächenaufstellung .....	41
15. Anlagen .....	42

## 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. Mitte des Jahres 2024 war das Baugebiet nahezu vollständig bebaut (zu ca. 80 %).

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. Ziel ist es, möglichst vielen Wohnansprüchen mit möglichst reduziertem Flächenverbrauch im Sinne des § 1a BauGB gerecht zu werden. Das Plangebiet profitiert von seiner guten Verkehrsanbindung und der Nähe zum Ortskern, zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs (inkl. Einzelhandel im südlichen Gewerbegebiet) sowie zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Der Gemeinderat Hochdorf hat am 20.03.2018 und erneut am 21.12.2021 (s. Ziff. 3.1) beschlossen, den Bebauungsplan „Obeswiesen“ gemäß § 13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) aufzustellen. Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 ist das Verfahren nach § 13b BauGB aus europarechtlichen Gründen jedoch nicht mehr anwendbar. Zur Plan-Erhaltung wurde mit § 215a BauGB (am 01.01.2024 in Kraft getreten) eine „Auffangregelung“ eingeführt, mit welcher das Bebauungsplan-Verfahren beendet werden kann (s. Ziff. 3.1). Unter Berücksichtigung des § 215a Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde Hochdorf zur Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erheblichen Umweltaus-

wirkungen hat, sodass eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wurde. Die Ergebnisse dieser werden im Umweltbericht zusammengefasst.

Östlich des Wohngebiets „Obeswiesen“ soll das neue Gewerbegebiet „Mittleres Feld“ entwickelt werden, in welchem auch ein großflächiger Einzelhandelsmarkt entstehen sollen, der die Nahversorgung für die Gemeinde Hochdorf sichert.

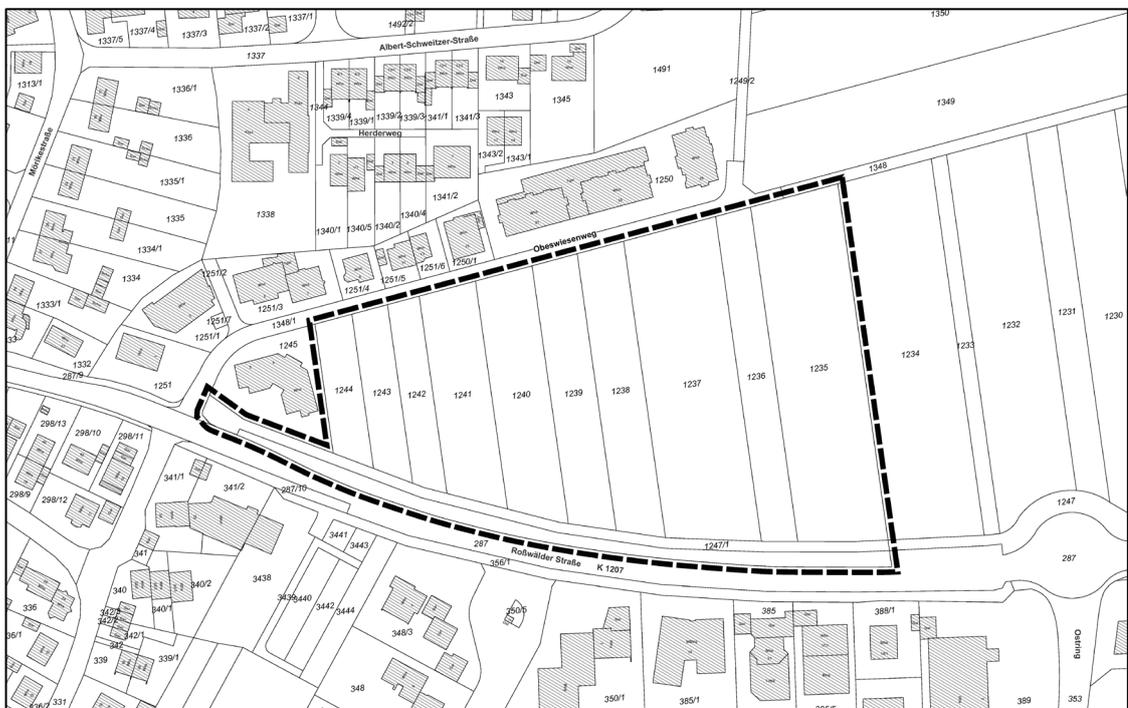
## 2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,32 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 entlang der Ostgrenze des Flurstücks Nr. 1235 und seiner Verlängerung nach Süden bis zur Fahrbahn der Roßwälder Straße.

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 kommunaler Kindergarten.

Flurstücke der Gemarkung Hochdorf innerhalb des Geltungsbereichs, Flurstücks-Nr.: 287 (teilweise), 1235 -1244 und 1247/1.



## 2.1. 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.

## 2.2. Änderung des Geltungsbereichs

In öffentlicher Sitzung hat der Gemeinderat die Änderung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Obeswiesenweg“ gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 20.03.2018 bzw. dem 21.12.2021 (erneuter Aufstellungsbeschluss) beschlossen. Der Geltungsbereich wurde damit in der Größe von ca. 2,36 auf ca. 2,32 ha reduziert.

Mit dieser Änderung ergab sich auch eine Änderung für den unmittelbar östlich anschließenden Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Mittleres Feld“.

### 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

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

Aufgrund einer Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2017 wurde der § 13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) eingeführt, welcher es ermöglichte, befristet Flächen, die nicht bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaulandentwicklungsflächen ausgewiesen sind, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu entwickeln. Im beschleunigten Verfahren konnte von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB konnte bei Einführung des Paragraphen im Gesetzbuch bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss war bis zum 31.12.2021 zu fassen. Ziel war es, die Errichtung von Wohnraum im Außenbereich zu erleichtern.

Das Bauleitplanverfahren „Obeswiesen“ (ehem. „Mittleres Feld I“, s.o.) wurde mit Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans am 20.03.2018 förmlich eingeleitet, um die dringende Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Hochdorf zu befriedigen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Im beschleunigten Verfahren kann grundsätzlich auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde von dieser Verfahrensbeschleunigung abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 04.01.2021 bis zum 05.02.2021 statt. Parallel dazu wurden auch die Behörden frühzeitig beteiligt.

#### Änderung des Baugesetzbuches 2021

Mit Änderung des Baugesetzbuches im Juni 2021 auf Grundlage des Wohnbaulandmobilisierungsgesetzes wurde der § 13b BauGB dahingehend geändert, dass diese beschleunigten Verfahren bis zum 31.12.2022 eingeleitet werden können und bis zum 31.12.2024 abzuschließen sind. Mit Beschluss des Gemeinderats am 21.12.2021 wurde der vorherige Aufstellungsbeschluss vom 20.03.2018 aufgehoben und ein erneuter Aufstellungsbeschluss nach dem damals gültigen Baugesetzbuch gefasst. Dieser wurde am 14.01.2022 (siehe Folgeseite) öffentlich bekannt gemacht.

Das Wohnbaulandmobilisierungsgesetz (Rechtskraft 23.06.2021) zielt darauf ab, die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden zu stärken. Insbesondere sollen sie leichter auf Flächen für den Wohnungsbau Zugriff nehmen können - vor allem in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Es werden weitere Erleichterungen bei der Schaffung von Wohnraum im Innen- und Außenbereich ermöglicht.

Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13b BauGB waren neben die Größe der Grundflächen (weniger als 10.000 m<sup>2</sup>) und die Lage des Plangebiets (Außenbereichsflächen mit Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil). Beides ist beim Wohngebiet „Obeswiesen“ gegeben. Der Bebauungsplan setzt im Allgemeinen Wohngebiet überbaubare Grundstücksflächen in einer Größe von ca. 6.764 m<sup>2</sup> fest. Damit wird die maximal zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> eingehalten. Es handelt sich um eine Wohnbebauung, die im Anschluss an die bestehende Bebauung des Obeswienwegs realisiert werden soll.

### Amtliche Bekanntmachungen, Kirchen, Vereins- und allgemein Nachrichten

Bürgermeisteramt Hochdorf  
Telefon 50 06-0



www.hochdorf.de  
E-Mail / Rathaus-Zentrale: info@hochdorf.de

**Sprechzeiten:**  
Mo. - Fr. 8 - 12 Uhr  
Mo. zusätzlich 16 - 18.30 Uhr  
Mi. zusätzlich 13 - 16 Uhr

**Sprechzeiten-Termine**  
mit Bürgermeister Kuttler, Frau Haller,  
Frau Wimmer, Frau Reich und Herrn Kerner  
nach telefonischer Vereinbarung.

## AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN

### Wir gratulieren zum Geburtstag

15.01., 75 J.: Eberhard Spieth, Steetwiesen 22  
21.01., 70 J.: Walter Hölzel, Blumenstr. 9

### ABWEICHENDE ÖFFNUNGSZEITEN RATHAUS sowie 3G-REGEL

Aufgrund der weiter anhaltenden Corona-Pandemie kann das Rathaus derzeit ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung besucht werden. Außerdem gilt auch für Besucher die 3G-Regel. Sie müssen einen Impfnachweis, Genesenennachweis oder Test vorweisen können. Sie erreichen die Rathauszentrale telefonisch zu den gewohnten Öffnungszeiten unter 07153 5006-0 oder per E-Mail an info@hochdorf.de. Vielen Dank für Ihr Verständnis und bleiben Sie gesund! Ihre Gemeindeverwaltung

### Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Obeswiesen“

#### Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Hochdorf hat am 21.12.2021 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Obeswiesen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) neugefasst. Im beschleunigten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss wird aufgrund einer Novellierung des § 13b BauGB erneut gefasst.

**Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht.**

#### Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,1 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. Flurstücke der Gemarkung Hochdorf innerhalb des Geltungsbereichs:

1234 (teilweise), 1235 (teilweise), 1236 -1244.

#### Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Hochdorf besteht seit längerer Zeit eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken durch die einheimische Bevölkerung, da im Bestand nur noch wenige Reserven, z. B. in Form von Baulücken, vorhanden sind. Die Gemeinde Hochdorf vermerkt bereits seit über zwei Jahren

## ABFALLBESEITIGUNG

**Nächster Abfuhrtermin für Hausmüll**  
Freitag, 21. Januar 2022 (2-wöchentlich)

**Nächster Abfuhrtermin für Hausmüll**  
Freitag, 4. Februar 2022 (4-wöchentlich)

**Nächste Abfuhrtermine für Biomüll**  
Freitag, 14. Januar 2022  
Freitag, 28. Januar 2022

**Nächster Abfuhrtermin für Gelber Sack/Gelbe Tonne**  
Montag, 17. Januar 2022

**Nächster Abfuhrtermin für Papiertonne**  
Montag, 17. Januar 2022

**Nächste Papiersammlung (Vereine)**  
Samstag, 19. März 2022

### Bereitschaftsdienst Wasserversorgung

Bitte wenden Sie sich bei Wasserrohrbrüchen direkt an den Bereitschaftsdienst der Wasserversorgung Telefon-Nr. 0172 7213122

ca. 100 Wohnflächenbedarfsanfragen für größtenteils Einfamilien- und/ oder Doppelhausbebauung. Zur Befriedigung dieses Wohnbedarfs beabsichtigt die Gemeinde Hochdorf neue Wohnbauflächen auszuweisen. Während in den Baugebieten „Talbachgasse“ im Ortskern (Nachverdichtung) sowie „Hofäcker I und II“ (südlichen Ortsrand) der überwiegende Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern gedeckt werden soll, soll mit Ausweisung eines Wohngebiets im Baugebiet „Obeswiesen“ dem Bedarf an Mietwohnungen und verdichtetem Wohnungsbau Rechnung getragen werden. Das Angebot an Mietwohnungen insbesondere auch für finanziell schwächer gestellte Bevölkerungsgruppen ist aktuell in der Gemeinde Hochdorf unterdurchschnittlich vorhanden.

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen und eine marktgerechte Bebaubarkeit des Plangebiets herbeizuführen. Mit Ausweisung eines Wohngebiets im Baugebiet „Obeswiesen“ soll eine Arrondierung der vorhandenen Ortslage im Anschluss an die Bebauung im Obeswiesenweg im Norden erfolgen. Durch die Planung soll dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum hauptsächlich in Form von verdichtetem Wohnungsbau Rechnung getragen werden. Das Plangebiet profitiert von seiner guten Verkehrsanbindung und die Nähe zum Ortskern, zur Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einzelhandel im südlichen Gewerbegebiet) sowie zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist die Schaffung einer Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung des Plangebiets. Mit Entwicklung der Baufläche wird der Siedlungsbereich von Hochdorf nach Osten arrondiert.

Auszug aus dem Mitteilungsblatt vom 14.01.2022 zur Bekanntmachung des (erneuten) Aufstellungsbeschlusses gemäß ehem. § 13b BauGB

### 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. 2,2 ha (ohne den Fuß- und Radweg und die Verkehrsgrünflächen entlang der Roßwälder Straße und ohne die öffentlichen Retentionsflächen). Mit der Planung können auf Grundlage der als Vorschlag ausgewiesenen Bauplätze ca. 117 Wohneinheiten entstehen: Davon entfallen 20 Wohneinheiten auf Einfamilien- und Doppelhäuser (je 1 WE je Gebäudeeinheit) und 97 Wohneinheiten auf Mehrfamilienhäuser (inkl. Staffelgeschosse). Unter Berücksichtigung der aktuellen Belegungsdichte von 2,0 Einwohnern pro Wohneinheit (Stand 31.12.2022, Statistisches Landesamt) ergibt sich eine mögliche Einwohnerzahl von 234 Einwohnern. Daraus ermittelt sich eine Bruttowohndichte von ca. 106 Einwohnern pro Hektar. Die für Hochdorf festgelegte regionalplanerische Bruttowohndichte wird somit deutlich überschritten.

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

### 3.3. Flächennutzungsplan

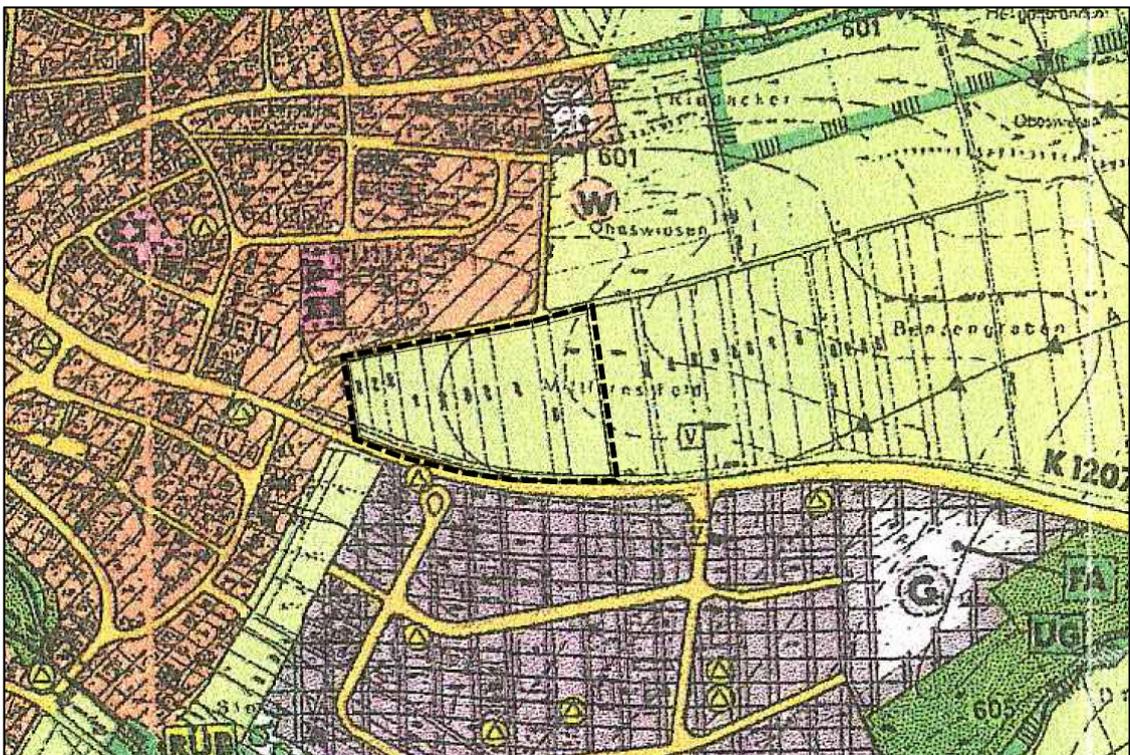
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach/ Fils, 1. Fortschreibung (genehmigt am 27.11.1998, Planstand 09.12.1997) stellt im Geltungsbereich der FNP-Änderung landwirtschaftliche Fläche dar.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 215a BauGB i.V.m. § 13a BauGB (ehem. § 13b BauGB) 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 (§ 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB).

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 nahezu zeitgleich mit dem Gewerbegebiet „Mittleres Feld“ entwickelt werden, welches direkt östlich an den Geltungsbereich angrenzen wird. Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan in diesem Bereich landwirtschaftliche Flächen darstellt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird. Mit Entwicklung des Gebiets „Mittleres Feld“ wird das Plangebiet zukünftig allseitig von Siedlungsgebiet umschlossen sein.

### 3.4. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Brückle“ (in Kraft getreten am 19.02.1993). Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans treten alle bestehenden Vorschriften und Satzungen in seinem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Brückle“ mit dem Bereich (rote Fläche), der innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans (rote Abgrenzung) liegt

### 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) gilt im Verknüpfungsbereich an Kreisstraßen eine anbaufreie Zone von 15 m Tiefe für Hochbauten (Anbaubeschränkung) gemessen ab Fahrbahnrand der Roßwälder Straße/ K 1207.

### 3.7. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

## 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 südlich der Kreisstraße.

Das Plangebiet ist mit den Haltestellen „Mozartstraße“ und „Ostring“ durch die Buslinie 147 an den ÖPNV angebunden. Diese Verbindung bieten vor allem Pendelnden eine gute Anbindung an Esslingen und Stuttgart über Umsteigepunkte in Plochingen und Wernau.

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.

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 Plangebiets eingeschränkte bzw. beschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Östlich des Kreisverkehrs gelten die Bebauungspläne „Stock 6“ und „Bühl“, welche hier Gewerbegebiete (GE) festsetzen. 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. 303 m über Normalnull (üNN) und fällt um ca. sechs Meter auf ein Niveau von etwa 298 m üNN im äußersten Westen (Einmündungsbereich Obeswiesenweg).



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, Versickerungsfähigkeit der Böden

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Obtususton-Formation, welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden. Im Untergrund stehen zudem die Gesteine der Arietenkalk-Formation an. Dementsprechend ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Obtususton-Formation und der holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen.

##### Geotechnische Untersuchung

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. Städtebauliches Konzept**

#### **5.1. Vorausgehende Planung**

Die Entwicklung eines Wohngebiets „Obeswiesen“ war stets im Zusammenhang mit der Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets „Mittleres Feld“ am östlichen Ortsrand vorgesehen und betrachtet. Die Gemeinde Hochdorf verfügt über einen hohen Bedarf an gewerblichen Flächen, den sie im bestehenden Gewerbegebiet nicht mehr decken kann. In diesem Sinne ist sie bereits seit vielen Jahren bestrebt, die Flächen nördlich dessen gewerblich zu entwickeln. Die ursprüngliche Grundkonzeption für das „Mittleres Feld“ mit einem großen Mischgebiet im westlichen Abschnitt und einem Gewerbegebiet im östlichen Abschnitt konnte nicht weiterverfolgt werden. Aufgrund des sehr hohen Wohnraumbedarfs der Gemeinde Hochdorf hat man sich entschieden, im „Mittleren Feld“ ein Wohngebiet auszuweisen, welches durch ein Mischgebiet vom zukünftigen Gewerbegebiet weiter östlich getrennt sein soll. Basierend darauf wurden im Jahr 2018 städtebauliche Strukturkonzepte und daraus abgeleitet ein Städtebaulicher Vorentwurf erstellt, welcher für das Wohngebiet sechs alternative Bebauungskonzepte bzw. 3 Varianten mit Untervarianten aufzeigte (s. Abbildung). Sie unterschieden sich zudem in der Haupteerschließung des Wohngebiets. Die Varianten wurden in der Gemeinderatssitzung am 20.03.2018 vorgestellt.

Die Variante 3.1 (in Abbildung ganz unten rechts) wurde der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt und zu einem Städtebaulichen Vorentwurf mit Stand vom 21.08.2018 fortgeschrieben. Die ersten Scopingtermine mit dem Landratsamt Esslingen, dem Regierungspräsidium Stuttgart sowie dem Verband der Region Stuttgart erfolgten auf Grundlage dieses Planstandes.

Gegenüber den anderen Varianten wies die Variante 3.1 folgende Vorteile auf:

- Das Wohngebiet konnte unabhängig vom Gewerbegebiet entwickelt werden, da es über eine separate Erschließung von der K 1207 verfügte,
- geringer interner Erschließungsaufwand,
- gute Durchmischung von Familienheimen und Geschosswohnungsbauten,

- die Ausrichtung der Mehrfamilienhäuser im Süden ermöglicht gute Grundrisslösungen mit einer Ost-West-Ausrichtung.

Am 11.12.2018 wurden der Städtebauliche Vorentwurf sowie die Erkenntnisse aus den Scopingterminen im Gemeinderat vorgestellt. Im Jahr 2019 erfolgte die Ausarbeitung zum Städtebaulichen Entwurf (s. Ziff. 5.3).



Städtebaulicher Vorentwurf mit sechs alternativen Bebauungsstrukturen für das Wohngebiet

## 5.2. Alternative Flächen zur Entwicklung von Wohnbauflächen

Die Gemeinde Hochdorf hat parallel zur Entwicklung eines Wohngebiets am östlichen Ortsrand weitere Flächen untersucht und Planungen erstellt, um dem hohen Wohnraumbedarf zu decken. Der damals eingeführte § 13b BauGB ermöglichte die Ausweisung neuer Wohngebiete im Außenbereich, auch wenn diese nicht im Flächennutzungsplan enthalten waren, sodass die folgenden Gebiete für eine Wohnbebauung geprüft wurden

- Hofäcker I und II (Fläche ist im FNP als Wohnbaufläche Planung enthalten)
- Hinter der Schmiede
- Kirchheimer Str. 69

Das Wohngebiet „Hofäcker I“ konnte entwickelt werden und ist inzwischen nahezu vollständig bebaut. Die Gebiete „Hofäcker II“, „Hinter der Schmiede“ und „Kirchheimer Straße“ wurden zugunsten des Wohngebiets „Obeswiesen“ zurückgestellt.

### 5.3. Städtebaulicher Entwurf

Zur Entwicklung des Plangebiets „Obeswiesen“ sowie des angrenzenden Gebiets „Mittleres Feld“ wurde ein gemeinsamer Städtebaulicher Entwurf (s. 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 bildete die Grundlage für den Bebauungsplan-Vorentwurf.

Die Grundkonzeption sah eine Aufteilung in den westlichen Bereich „Obeswiesen“ als Wohngebiet und einen östlichen Bereich „Mittleres Feld“ 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. Darin war die Unterbringung eines Pflegeheims aber auch nicht störende Gewerbebetriebe, gemischt mit Wohnnutzungen vorgesehen. Östlich der neuen Zufahrtsstraße vom Kreisverkehr war eine Fläche für einen großflächigen Lebensmittelmarkt geplant. Dieser befindet sich heute bereits im angrenzenden Gewerbegebiet, ebenfalls am Kreisverkehr gelegen. Nördlich des Lebensmittelmarkts soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Grundstücken für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe entstehen. Im Osten können sich auch lärmintensivere Betriebe in einem normalen Gewerbegebiet ansiedeln.

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.



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

## Fortschreibung des Städtebaulichen Entwurfs

Der Städtebauliche Entwurf wurde im Laufe des Planungsverfahrens bezüglich der Gebäudestellungen, der Erschließung und der Retention mehrmals angepasst. Der fortgeschriebene Entwurf mit Stand vom 03.06.2024 (s. Anlage 4) bildet die Grundlage für diesen Bebauungsplan und wird im Folgenden beschrieben.



Lageplan Städtebaulicher Entwurf für das Gebiet „Obeswiesen“, schreiberplan GmbH, 03.06.2024

## Erschließung

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 (Planstraße 2). Der Städtebauliche Entwurf sieht vor, dass die Einfahrt von der Roßwälder Straße in den Obeswiesenweg gesperrt wird – die Straße soll aber für Fußgänger und Radfahrer weiterhin passierbar sein. Damit wäre eine Entlastung der bestehenden Situation im Weg gegeben, wogegen kaum jemand aus dem Neubaugebiet in den Obeswiesenweg einfahren würde.

Die öffentliche Parkierung am Obeswiesenweg soll zukünftig nicht mehr möglich sein, sodass der Straßenquerschnitt vollständig als Mischverkehrsfläche (oder mit optisch abgesetztem Fußweg auf der nördlichen Seite) genutzt werden kann. Die öffentliche Parkierung wird südlich des Obeswiesenwegs in Form von 32 Senkrechtparkständen organisiert, die dem Ausgleich der entfallenen Parkierung sowie der Entschärfung der bestehenden problematischen Parkierungssituation in der Straße dienen.

Von der Planstraße 2 gehen zwei Stiche nach Westen und Osten ab (Ost-West-Achse als Planstraße 1). Die östliche Stichstraße endet mit einer Wendeanlage (für ein 3-achsiges Müllfahrzeug). Auf dieser Höhe erfolgt später der fußläufige Übergang zum

Gebiet „Mittleres Feld“. Der kurze Stich nach Westen erschließt die dortigen Wohngebäude und Stellplätze und führt als Fußweg zur Roßwälder Straße weiter. Die Zufahrt für die Müllabfuhr ist hier nicht vorgesehen. Die Abfallbehälter sollen am Tag der Abholung am Kreuzungsbereich auf der hierfür vorgesehenen Fläche abgestellt werden.

Die Straßen sind jeweils mit einer Breite von 6,0 m geplant. Während die Querstraße zwischen Roßwälder Straße und Obeswiesenweg mit einem 1,5 m breiten Gehweg angelegt wird, ist die Ost-West-Straße als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg vorgesehen.

Entlang der nördlichen Roßwälder Straße verläuft ein Fuß- und Radweg (3,0 m breit), welcher das Ortszentrum Hochdorfs mit den neuen Gebieten verbindet und weiter östlich nach Roßwälden führt. **Es wurden bereits zwei Bushaltestelle am Kreisverkehr und im Bereich der Einmündung Obeswiesenweg eingerichtet, die den Anschluss an das ÖPNV-Netz sicherstellen.**

Trinkwasserleitungen sowie Strom- und Telekommunikationskabel (inkl. Breitband) werden an die bestehenden Versorgungsnetze in der Roßwälder Straße und teilweise auch im Obeswiesenweg angeschlossen.

### Bebauungskonzept

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

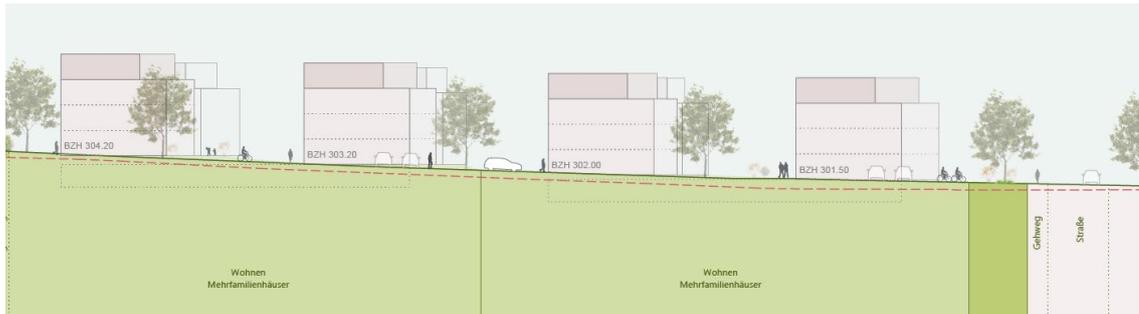
Im nördlichen Bereich leiten Einzel- und Doppelhäuser in die dortige Umgebungsbebauung über. Die Gebäude sind zweigeschossig mit Staffelgeschoss (Gebäudehöhen bis 9,2 m) und verfügen über begrünte Flachdächer. Die private Parkierung erfolgt entweder direkt auf dem Grundstück oder auf Stellplätzen entlang des Obeswiesenwegs, die den Grundstücken vorgelagert sind. Im Nordosten und im Südwesten können auch Mehrfamilienhäuser (auch zweigeschossig zzgl. Staffelgeschoss) mit Tiefgaragen entstehen. Ganz im Nordosten sind zusätzlich auch Hausgruppen (Reihenhäuser, Kettenhäuser etc.) möglich. Hier kann die Parkierung auch oberirdisch erfolgen.



Straßenabwicklung westlicher Obeswiesenweg

Südlich der Ost-West-Achse werden acht Mehrfamilienhäuser vorgeschlagen. Im Osten werden jeweils zwei Gebäudezeilen durch eine gemeinsame Tiefgarage von Norden bedient. Zusätzlich können Stellplätze entlang der Straße entstehen. Die Mehrfamilienhäuser sind drei- bis viergeschossig (III + Staffelgeschoss) und haben begrünte

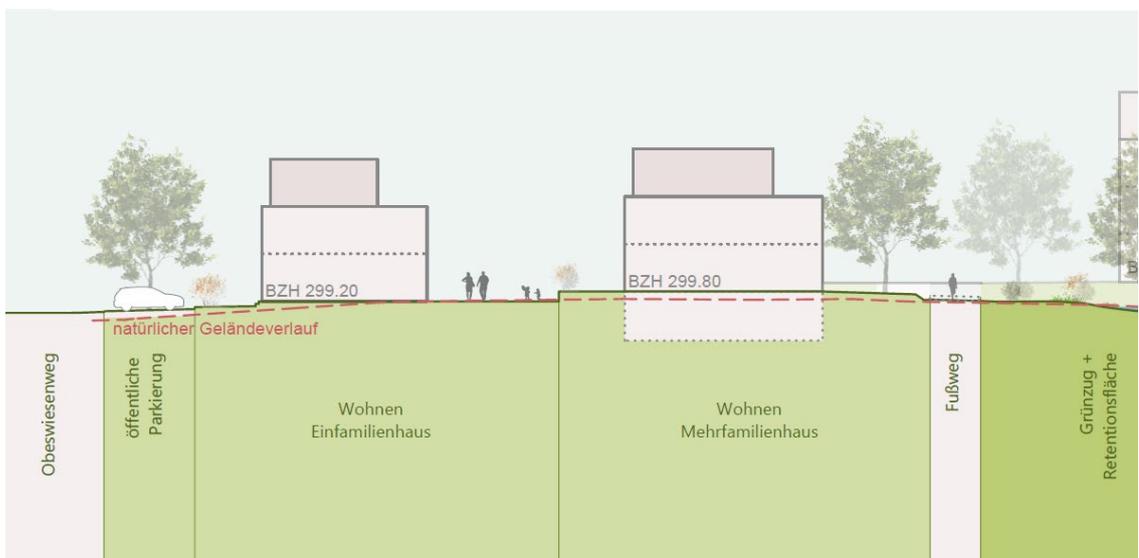
Flachdächer. Die Mehrfamilienhäuser sind in Nord-Süd-Richtung, und leicht zum Geländeverlauf gedreht, ausgerichtet, was eine sichere Belichtung auch der Erdgeschosse garantiert. Dies dient zudem dem Lärmschutz aus den benachbarten (südöstlich) gelegenen (nicht eingeschränkten) Gewerbegebieten. Im Westen wird ein freistehendes Mehrfamilienhaus vorgeschlagen: Dieses rückt näher zur Roßwälder Straße und markiert als Sonderbaustein den Gebietseingang. Um die Verschattung der Familienhäuser im Norden möglichst gering zu halten, sind die oberen Staffelgeschosse nach Süden zurückversetzt, sodass ein Mindestabstand von ca. 20 m gewährleistet wird.



Straßenabwicklung Ost-West-Achse mit Blick nach Süden

Aufgrund des abfallenden Geländerrückens ist eine Terrassierung der Gebäude bzw. der dazugehörigen Freiflächen erforderlich. Geländeversprünge dürfen mit Mauern (Höhe max. 0,8 m) oder durch Böschungen abgefangen werden. Auch herausragende Tiefgaragenwände sind durch begrünte Böschungen zu verdecken.

Insgesamt sind ca. 97 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und ca. 20 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern realisierbar. Es kann somit Wohnraum für ca. 234 Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen werden.



Schnitt A (durch Teilgebiet WA 1.1) mit Blick nach Osten

## 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 östliche Gebietsrand zu den Ackerflächen soll durch Strauchhecke eingegrünt werden. Hier wird später das Gebiet „Mittleres Feld“ angrenzen.

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

## 6. 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 modifizierten Trennsystem. Dabei wird das Schmutzwasser über den Schmutzwasserkanal dem Mischwasser-Kanal im Obeswiesenweg und in der Roßwälder Straße zugeleitet.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird auf Gründächern zurückgehalten und dann über Regenwasserkanäle in die geplanten Regenrückhaltebecken im südlichen Plangebiet eingeleitet. Das Oberflächen- bzw. Dachwasser der Gebäude am südlichen Obeswiesenweg wird zunächst direkt in die angrenzenden Baumrigolen geleitet, in denen es zwischengespeichert wird und der Bewässerung dient. Überschüssiges wird über ein Drosselsystem kontrolliert in den neuen Regenwasserkanal abgegeben. Dieser verläuft auf südlich des Obeswiesenwegs. Der Regenwasserkanal im Obeswiesenweg wird vor der Roßwälder Straße mit dem Regenwasserkanal aus den Regenrückhaltebecken zusammengefasst und in den Regenwassersammler in der Mozartstraße weitergeleitet.

In den Rückhaltebecken wird das Oberflächenwasser zurückgehalten und verzögert in den Regenwassersammler in der Mozartstraße weitergeleitet. Die Einleitung in den Talbach erfolgt im Bereich des Wehres.

Das Entwässerungskonzept berücksichtigt die Vorgabe des Landratsamts (WBA) zur Berechnung des Rückhaltevolumens von 50 l/m<sup>2</sup> befestigte Fläche. Rechnerisch ermittelt sich ein erforderliches Volumen von 252 m<sup>3</sup> für die Regenwasserrückhaltung. Die Rückhaltebecken sind so geplant, dass ein Volumen von 335 m<sup>3</sup> entsteht. Nach DWA A-117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ entspricht dies einem 100-jährlichen Regenereignis. Zusätzliches Rückhaltevolumen entsteht auf den Gründächern (mind. 40 l/m<sup>2</sup>). Auch die Erdüberdeckung von Tiefgaragendecken sowie Gründächer über Garagen, Carports und überdachten Nebenanlagen leisten einen Beitrag zur Regenrückhaltung.

Um eine leistungsfähige Vorflut für das Baugebiet zu erreichen, ist die Kanalisation in der Mozartstraße vor der Erschließung herzustellen.

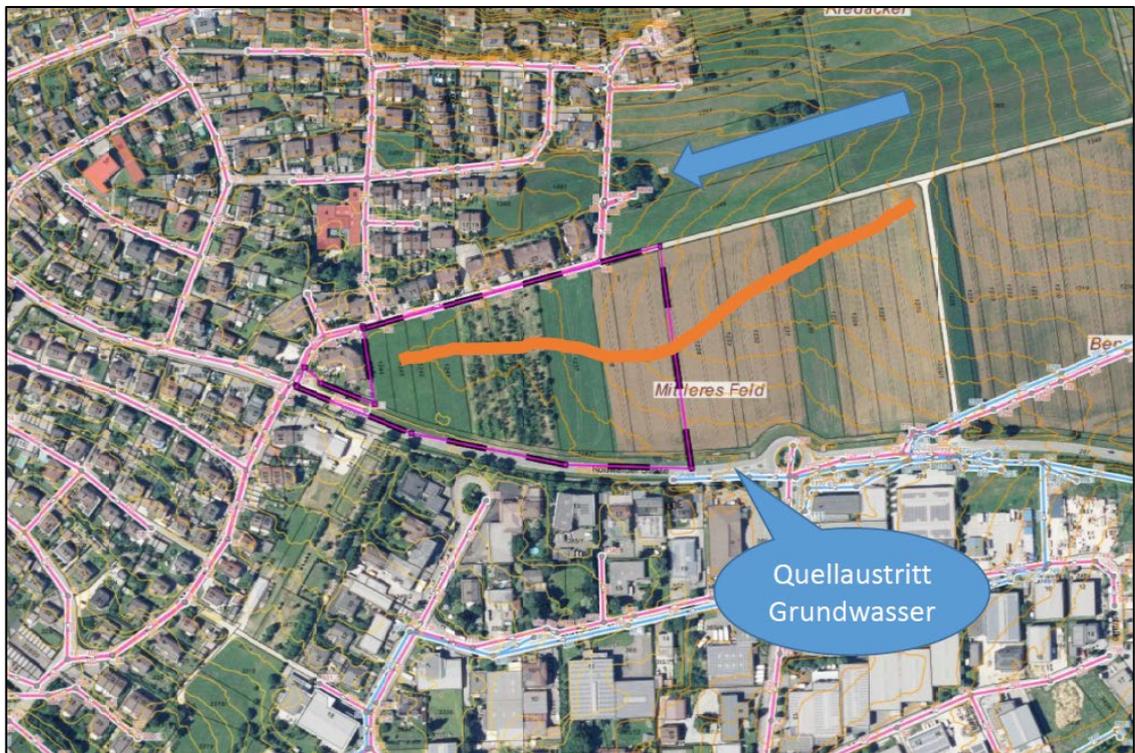
## Außengebietswasser

Östlich an das Plangebiet grenzen Ackerflächen, von denen Außengebietswasser grundsätzlich zufließen kann. Die topografische Situation gestaltet sich so, dass eine Kuppellage auf Höhe der Wendeanlage vorliegt. Ein Großteil des Hangwassers fließt bereits weiter östlich Richtung Kreisstraße nach Süden ab. Das an der östlichen Grenze anfallende Wasser fließt nach Nordwesten und **Süden/Südwesten** ab.

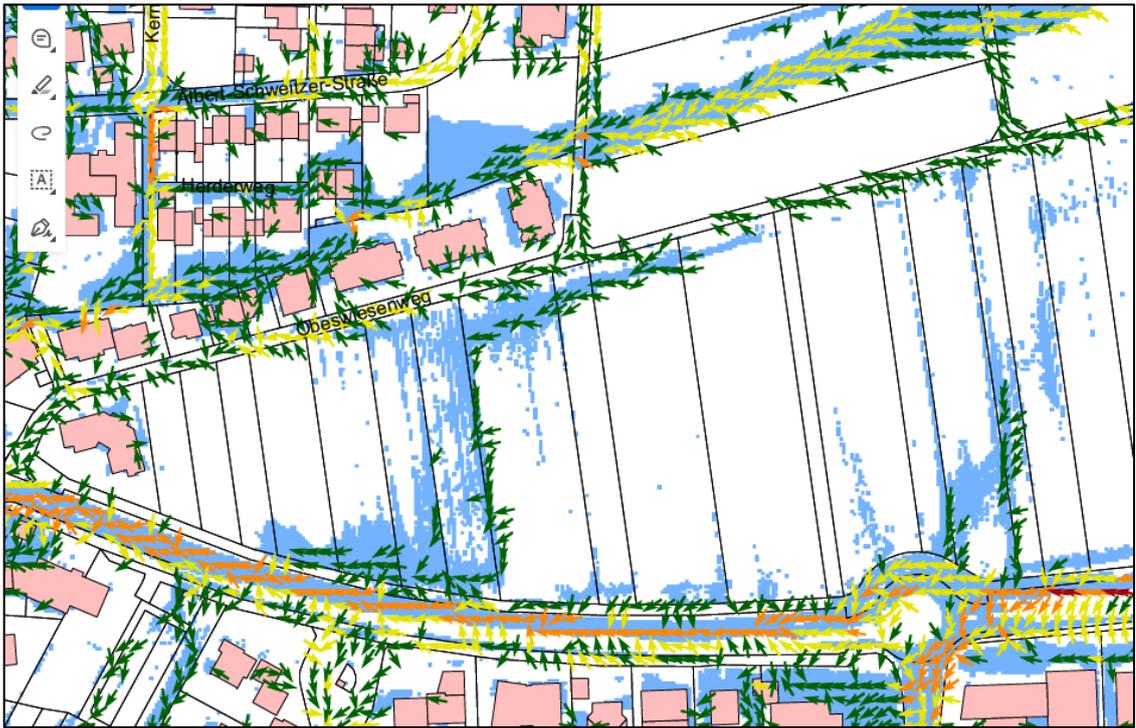
Die Bebauungskonzeption sieht vor, dass sowohl die neue Erschließungsstraßen als auch die Gebäude über dem natürlichen Gelände angelegt werden, sodass die Bebauung an der Ostgrenze vor ankommendem Wasser geschützt ist. Zudem soll entlang der östlichen Gebietsgrenze im Rahmen der Erschließungsarbeiten eine Böschung bzw. ein Damm angelegt, der die Grundstücke zusätzlich schützt.

Nach Entwicklung des Baugebiets „Mittleres Feld“ wird kein Außengebietswasser dem Gebiet zufließen können.

Es ist auch vorgesehen, das anfallende Außengebietswasser aus dem Außengebiet Riedäcker, nordöstlich der Straße Obeswiesen (siehe blauer Pfeil), in die bestehende Regenwasserkanalisation (im Bereich des Spielplatzes) einzuleiten. Dies ist wichtig, da dadurch das bestehende Mischwassernetz und die Kläranlage entlastet werden und in der Kanalisation der Fremdwasserabfluss weiter reduziert wird. Zu einem späteren Zeitpunkt soll in diesem Bereich für das Außengebiet Riedäcker eine Rückhaltung mit Drosselabfluss installiert werden.



Ausschnitt aus dem Luftbild mit Höhenlinien mit Darstellung der topografischen Situation und dem Geländerücken im Bereich des Plangebiets (orange Linie), 23.07.2024



Ausschnitt aus der Detailkarte Fließgeschwindigkeit für ein außergewöhnliches Abflussereignis, Kommunales Starkregenrisikomanagement, Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stuttgart, 18.06.2020

## 7. 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. 90 m zum geplanten Wohngebiet. Über den bestehenden Bebauungsplan „Stock 6“ und den neuen Bebauungsplan „Obeswiesen“ wird ein Mindestabstand von 100 m zwischen Wohnbebauung und Gewerbebetrieben gesichert. Von Süden wirkt Verkehrslärm durch die Fahrzeuge auf der Kreisstraße auf das Wohngebiet ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Immissionsprognose erstellt, welche die möglichen Auswirkungen bzw. Immissionen aus den bestehenden Gewerbegebieten sowie dem Straßenverkehr detailliert untersucht und behandelt. Im Gutachten wird ein Lärmschutzkonzept bestehend aus passiven Schallschutzmaßnahmen gegen Lärm aus Verkehr sowie selbstschützende Maßnahmen an den Gebäuden gegen Gewerbelärm entwickelt.

Um das Gebiet wirkungsvoll gegen Gewerbelärm abzuschirmen ist die Errichtung der südlichen Mehrfamilienhäuser erforderlich. Erst wenn diese (mind.) im Rohbau stehen, kann eine abschirmende Wirkung für die dahinterliegenden Familienhäuser gewährleistet werden. An den lärmzugewandten Fassaden der Mehrfamilienhäuser wiederum werden selbstschützende Maßnahmen wie Festverglasung, Grundrissorientierungen oder verglaste Wintergärten erforderlich, um hier den Schutz vor Gewerbelärm zu gewährleisten.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen des Lärmschutzkonzepts werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert.

### **Ausblick auf die Entwicklung des Gebiets „Mittleres Feld“**

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 für den Lebensmittelmarkt 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.

## 8. Bodenschutzkonzept und Bodenverwertung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Bodenschutzkonzept, in welches ein Bodenverwertungskonzept integriert ist.

Die hochwertigen Böden im Plangebiet sollen abgetragen und auf „geringwertigen“ Ackerböden zur Bodenaufwertung aufgebracht wird. Potenzielle Auftragsflächen im Bereich Talbachwiesen im Nordwesten des Gemeindegebiets wurden bereits ermittelt. Mit dieser Maßnahme erfolgt ebenfalls ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet wird keine Existenzgefährdung der bewirtschaftenden Landwirte begründet. Die angrenzenden ackerbau-lichen Nachbarflächen können weiterhin bewirtschaftet werden.

## 9. 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“) im Jahr 2019 erstellt (s. 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 lagen nicht vor. Auch die Zauneidechse wurde im gesamten Untersuchungsraum nicht nachgewiesen.

Im Frühjahr 2024 erfolgt eine erneute Begehung des Plangebiets zur Überprüfung der damaligen Ergebnisse. Nach Durchführung der Begehung konnten die Ergebnisse der SaP bestätigt werden.

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 Planung nicht erfüllt. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht zu ergreifen.

## 10. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 10.1. 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 (inkl. Teilgebiet WA 1.1) bis WA 4 festgesetzt.

Der Ausschluss der Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sowie von der Versorgung dienenden **Läden, Schank- und Speisewirtschaften** (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) sichert die Ziele zur Schaffung von Wohnnutzungen (gem. ehem. § 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 zukünftigen direkt angrenzenden Gewerbegebiet ansiedeln.

### 10.2. 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) geregelt.

#### **Grundflächenzahl GRZ**

Die in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet.

Zugunsten einer höheren Wohnqualität wird geregelt, dass die Flächen von Terrassen und ihren Überdachungen, welche als Teil der Hauptanlage in die Berechnung der GRZ einzubeziehen sind, unberücksichtigt bleiben können, wenn diese unterbaut sind. Andernfalls ist das Maß von 0,4 unter Anrechnung dieser einzuhalten.

Die getroffene Festsetzung zur Überschreitung der GRZ in WA 1 (ohne Teilgebiet WA 1.1), WA 2 und WA 3 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Maß von 0,6 entspricht der Regelung der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Eine nach Baunutzungsverordnung ansonsten höchstens mögliche Überschreitung der GRZ bis zu einem Maß von max. 0,8 wird damit zugunsten eines höheren nicht versiegelten Freiflächenanteils unterschritten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sowie im Teilgebiet WA 1.1 ist zur Errichtung von Tiefgaragen für die geplanten Mehrfamilienhäuser eine Überschreitung durch die genannten Anlagen bis zu einem Maß von 0,7 bzw. 0,8 erforderlich, sodass eine entsprechende Festsetzung getroffen wird.

#### **Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen, Bezugshöhe BZH und Eingangsfußbodenhöhe EFH**

Die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen für die Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3, in denen überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen werden, ermöglicht bei Flachdachgebäuden (s. Örtliche Bauvorschriften) eine bis zu dreigeschossigen Erscheinung der Gebäude (unter Ausbildung von Staffelgeschossen) im Übergang zur Bebauung am Obeswiesenweg. Dies gilt auch für mögliche Mehrfamilienhäuser im Teilgebiet WA 1.1 sowie ganz im Osten von WA 3.

Im Süden des Plangebiets sollen die Mehrfamilienhäuser in WA 2 und WA 4 über drei Vollgeschossen (zuzüglich Staffelgeschoss) verfügen. So kommen durch die Festsetzung der zwingenden Geschossigkeit (3 Vollgeschosse) zum einen lärmabschirmende Effekte für die dahinter liegenden Gebäude zum Tragen. Zum anderen kann an diesem Standort 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. Über die Festsetzung der Baugrenzen (insbesondere für die Obergeschosse) wird auch ein Mindestabstand zur geplanten niedrigeren Bebauung nördlich der Ost-West-Achse (Planstraße 1) gesichert.

Die Höhe der Hauptgebäude wird zusätzlich durch die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen GH (in WA 1 und WA 3) oder einer Mindest- und Maximalgebäudehöhe (in WA 2 und WA 4) bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe BZH geregelt. Die Bezugshöhe BZH wird für jedes Baufenster individuell in Abhängigkeit zur topografischen Situation, der Straßenplanung und der später möglichen Erschließung (Tiefgaragendecken, Eingangsfußbodenhöhen) festgesetzt. Die Eingangsfußbodenhöhen EFH werden ebenfalls bezogen auf die Bezugshöhe BZH festgesetzt und ermöglichen im Bereich der Mehrfamilienhäuser in WA 2 und WA 4 Abweichungen von bis zu 0,25 m nach oben und unten. In den nördlichen Flächen in WA 1 und WA 3 darf die Eingangsfußbodenhöhe EFH nur um 0,25 m nach oben abweichen. Damit entspricht die BZH einem Mindestmaß für die EFH. Die Festlegung eines Mindestmaßes ist zur Sicherstellung der Entwässerung (in die Regenwasserkanäle und später in die Becken) erforderlich.

Die Festsetzung der Bezugshöhe BZH und damit auch der Eingangsfußbodenhöhen EFH ist so gewählt, dass diese (wie auch die geplanten Straßen) über dem natürlichen Gelände liegen und dienen damit auch einem Erdmassenausgleich auf dem jeweiligen Grundstück ermöglichen. Sie sind so festgelegt, dass die Gebäude im Freispiegel entwässert werden können.

In WA 1 und WA 3 betragen die Differenzen in der Bezugshöhe und damit auch der maximalen Gebäudehöhen zwischen der nördlichen und der südlichen Gebäudezeile überwiegend 0,8 m (Ausnahme im Osten von WA 3, dort = 1,0 m aufgrund der Straßenhöhe). Für die überbaubaren Grundstücksflächen ganz im Osten sind die Bezugshöhen so gewählt, dass hier die Eingangsfußbodenhöhen über dem östlich angrenzenden natürlichen Gelände liegen, sodass hier ein Schutz vor anfallendem Außengebietswasser erfolgt.

Die Gebäude in WA 1 und WA 3 dürfen max. eine Höhe von 9,2 m erreichen. Dies ermöglicht drei Geschosse sowie die Ausbildung einer Attika (mit entsprechendem Gründachaufbau). Die Mehrfamilienhäuser in WA 2 und WA 4 müssen (aus Gründen des Lärmschutzes) mind. diese Gebäudehöhe aufweisen, dürfen das Maß von 12,5 m jedoch nicht überschreiten.

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.

### 10.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen und Baulinien)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Diese gelten ausschließlich oberirdisch ab dem Erdgeschoss, sodass unterirdisch auch (Halb-) Tiefgaragen zur Unterbringung von Stellplätzen aber auch Kellergeschosse allgemein außerhalb der Baufenster errichtet werden können.

In WA 2 wird durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche der Mindestabstand von 15 m zur Fahrbahn der Kreisstraße gesichert. In WA 4 beträgt der Abstand ca. 20 m.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt 11,0 m für Einfamilien- und Doppelhäuser und 12,5 m für Mehrfamilienhäuser und erlaubt zeitgemäße Grundrisse mit guter Belichtung.

Für die freistehenden Wohnhäuser in WA 1 und WA 3 werden die überbaubaren Grundstücksflächen 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 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 auch eine Reihenhausbebauung sowie die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Osten des WA 3 oder im Teilgebiet WA 1.1 (Festsetzung separater überbaubarer Grundstücksflächen). Zudem verhindert die Längenbeschränkung eine zu massive Bebauung im nördlichen Plangebiet.

Um lange Gebäudezeilen zugunsten der Orientierung, der Gebäudeproportionen und der Erschließung zu vermeiden, wird die maximale Gebäudelänge der Mehrfamilienhäuser in WA 4 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.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in WA 2 und WA 4 sowie der Bauweise a2 ist im Zusammenhang mit dem Lärmschutz gegenüber Gewerbelärm zu sehen, welcher die Errichtung einer lärmabschirmenden Riegelbebauung im südlichen Plangebiet erfordert (s. Ziff. 10.9). Die Festsetzung von Baulinien im WA 4 sichert das Heranbauen der Gebäude im Süden über drei Vollgeschosse. Die obersten Staffelgeschosse dürfen gegenüber den darunterliegenden Außenwänden zurückspringen.

Um eine tatsächliche Riegelbebauung zu erreichen, sind die Gebäude über die gesamte Länge der Baufenster zu errichten bzw. dürfen sie im Norden von der Baugrenze um max. 2,0 m abrücken. Es dürfen je Baufenster max. 2 Gebäude errichtet werden. Der Abstand zwischen den Gebäuden richtet sich allgemein nach den Vorgaben der LBO, zugunsten des Lärmschutzes darf er auf 5,0 m reduziert werden. In Baufeld 5 darf er jedoch max. 5,0 m betragen. Um hier einen noch höheren Lärmschutz gegenüber Gewerbelärm von Südosten zu erreichen, darf die maximale Gebäudelänge in Baufeld 5 überschritten werden, sodass hier ein geschlossener Baukörper entstehen kann. Durch die festgesetzte vertikale Gliederung der Ost- und Westfassade kann optisch die Erscheinung von mehreren Baukörpern erreicht werden. In WA 2 ist eine polygonale überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die hier auch eine Sonderform des Gebäudes ermöglicht. Die lärmschützende Wirkung soll jedoch gesichert werden, sodass eine

Mindestlänge des Gebäudes entlang der Straße bzw. zum Schutz der nördlich liegenden Bebauung definiert wird.

### **Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen**

Um bei der Grundriss- und Freiraumgestaltung größere Gestaltungsmöglichkeiten zu bekommen, ist zugunsten der Wohnqualität berücksichtigt worden, dass Terrassen und ihre Überdachungen (als Teil der Hauptanlage) die Baugrenzen überschreiten dürfen. Das Maß der Überschreitung wird auf eine Terrassengröße von 15 m<sup>2</sup> (3 x 5 m) begrenzt.

Die Gebäudeproportionen der geplanten Mehrfamilienhäuser in WA 4, die als 3- bis 4-geschossige Bauten mit Tiefen von 12,5 m errichtet werden können, sollen nicht durch weit herausragende Balkone und weitere Außensitze (Loggien, Wintergärten etc.) verschoben werden; aus diesem Grunde werden Überschreitungen der Baugrenze durch diese beschränkt.

Zudem können Überschreitungen von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

Die Regelungen des § 23 Abs. 5 BauNVO bleiben von den Festsetzungen unberührt.

#### **10.4. 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. Damit wird zum einen das städtebauliche Konzept für die Mehrfamilienhausbebauung in Zeilen gesichert und damit auch die Herstellung der gewünschten Anzahl an Wohneinheiten. Zum anderen dient die dichtere Bebauung auch der besseren Abschirmung gegenüber Gewerbelärm. Negative Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse werden dadurch nicht begründet; der brandschutzrelevante Mindestabstand von 5,0 m wird ebenfalls eingehalten.

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

Zur Sicherung der beabsichtigte Bebauungsstruktur mit Einfamilien- und Doppelhäusern am Obeswiesenweg, wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäudeeinheit auf max. zwei bei Einfamilienhäusern und max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt. Damit gelingt indirekt auch eine gewisse Begrenzung zur Anzahl der Stellplätze.

Auf den Grundstücken bzw. Parzellen für Einfamilien- und Doppelhäuser (WA 1 und WA 3) können Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen (in Teilen auch innerhalb ihrer seitlichen Verlängerung) sowie entlang des Obeswiesenwegs in den nördlichen Vorbereichen angeordnet werden, um hier jeweils die südlichen Grundstücksflächen freizuhalten. Entlang des Obeswiesenwegs dürfen diese aber nur in Form von nicht überdachten Stellplätzen errichtet werden, um hier eine geschlossene bzw. abschirmende Wirkung durch Garagen und Carports zu unterbinden. Dort, wo auch Mehrfamilienhäuser entstehen können (WA 1.1 und im Osten von WA 3), sind Tiefgaragen innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. An der östlichen Wendeanlage dürfen zudem auch Carports und nicht überdachte Stellplätze im Vorbereich der Bebauung hergestellt werden. Dies ermöglicht eine ausreichende Parkierung falls hier eine Bebauung mit Reihenhäusern oder anderen Hausgruppen vorgesehen wird.

Im südlichen Plangebiet sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Mehrfamilienhäusern aufgrund der zulässigen baulichen Dichte (Höhe und geringere seitliche Abstandsflächen) möglichst freigehalten werden. Die Stellplätze sind daher in Tiefgaragen und/ oder im direkten Anschluss an die Verkehrsflächen unterzubringen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 können so die Zwischenbereiche als wohnungsnah und gemeinschaftliche Freiräume genutzt werden. In diesem Sinne wird auch die Größe der raumbildenden Nebenanlagen begrenzt.

Tiefgaragen bzw. Halbtiefgaragen (diese können in WA 4 über das bestehende natürliche Gelände herausragen) dürfen nur in den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Diese sind so festgesetzt, dass sie zu den öffentlichen Rückhaltebecken und in WA 4 auch zur nördlichen Straße einen Mindestabstand sichern. Innerhalb der festgesetzten Flächen (TGa) dürfen auch die Nebenräume der Wohngebäude untergebracht werden, um so die Erdgeschosse für Wohnnutzungen „freizuhalten“.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 dürfen Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen nur in den festgesetzten Bereichen angelegt werden, um so die oberirdischen Stellplätze mit den Einfahrten zu bündeln und damit die Straßenabschnitte zu ordnen. Da die festgesetzte Fläche für Tiefgaragen in WA 4 einen Abstand zur nördlichen Straße sichert, wird festgelegt, dass die Zufahrten und auch deren Überdachungen auch außerhalb dieser hergestellt werden dürfen.

Die Tiefgaragendecken sind, sofern nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommen und nicht überbaut, mit einer mind. 0,6 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.u.) und ermöglicht eine angemessene Freiflächengestaltung und Durchgrünung der Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern.

In WA 2 können entlang der Straße bis 15 oberirdische nicht überdachte Stellplätze entstehen, sodass hier auf die Errichtung einer Tiefgarage verzichtet werden könnte. Durch diese wirtschaftliche Lösung können hier preisgünstigere bzw. sozial geförderte Wohnungen entstehen.

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

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

## **10.6. Öffentliche Verkehrsflächen und Fläche für Versorgungsanlagen**

Das Erschließungssystem für den Fahrverkehr wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Breite von 6,0 m gesichert. Begleitend zur Nord-Süd-Straße (Planstraße 2) wird ein Gehweg (1,5 m breit) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, der die Roßwälder Straße mit dem Obeswiesenweg verbindet. Ein weiterer Gehweg (3,0 m breit) wird in westlicher Verlängerung der Planstraße 1 festgesetzt.

Um eine Zufahrt vom zukünftigen östlich angrenzenden Gebiet „Mittleres Feld“ zu unterbinden, wird östlich der Wendeanlage ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt 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 (als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) in Queraufstellung vorgesehen. Diese werden durch private Zufahrten/ nicht überdachte Stellplätze sowie durch Baumstellungen gegliedert, sodass keine langen „Parkierungsabschnitte“ entstehen. Innerhalb des Parkierungsstreifens wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, sodass hier eine Trafostation zur Versorgung des Gebiets entstehen kann. Dieser Standort wurde mit der Netze BW abgestimmt.

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. Zwischen der Fahrbahn der Kreisstraße und dem Fuß- und Radweg wird ein 0,5 m breiter Grünstreifen als Verkehrsgrünfläche festgesetzt.

Im westlichen Abschnitt befindet sich eine Bushaltestelle, welche hier planungsrechtlich gesichert wird bzw. deren barrierefreier Ausbau über die Festsetzung vorbereitet wird.

Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Herstellung der Verkehrsanlagen getroffen, nach welcher Straßenbeleuchtungen, Schilder, unterirdische Stützbauwerke, Randeinfassungen und Betonsockel sowie Abgrabungen und Böschungen von den jeweiligen Eigentümern/innen auf den Grundstücken zu dulden sind. Die Böschungen bzw. Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind im Planteil dargestellt.

#### **10.7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf öffentlichen Grünflächen: Regenrückhaltebecken**

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

Die Retentionsflächen sind als 2-mahdige blumenreiche Wiesenflächen anzulegen, auf denen auf mind. 30 % der Flächen standortgerechten Hochstauden und Gräsern anzupflanzen sind. Es dürfen auch Bäume und Sträucher 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.

Um eine direkte fußläufige Verbindung von den Mehrfamilienhäusern in WA 4 zum südlichen Fuß- und Radweg zu ermöglichen, wird die Anlage von max. zwei Fußwegen in Querrichtung ermöglicht. Diese sollen dammartig in den Flächen (je zwischen zwei Becken) angelegt werden. Sie sind informationshalber im Planteil dargestellt.

#### **10.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: wasserdurchlässige Oberflächen und Dachbegrünung, Leitungsrecht L**

Um Natur und Landschaft zu schonen und ein gesundes Mikroklima zu unterstützen, sind die Oberflächen der privaten und öffentlichen Stellplätze sowie der privaten Wege und 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 extensiven Gründächern mit einer Mindestsubstratstärke, einer Mindest-Wasseraufnahmekapazität sowie einem Abflussbeiwert von max. 0,2. 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.

Um die Dachflächen für die Dachbegrünung und Solaranlagen vorzuhalten, werden Terrassen auf den obersten Geschossen der Gebäude ausgeschlossen.

#### **Entwässerung der Gebäude am Obeswiesenweg, Leitungsrechte L**

Das Dachflächenwasser der Gebäude am südlichen Obeswiesenweg wird nicht in die Regenrückhaltebecken geleitet, sondern über Baumrigolen in einen neuen Regenwasserkanal im Obeswiesenweg. Dieser neue Kanal wird planungsrechtlich über mehrere Leitungsrechte (zugunsten der Gemeinde) gesichert.

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

Zum Schutz der Wohnnutzung im gesamten Plangebiet und speziell im südlichen/ südöstlichen Bereich gegenüber dem Gewerbelärm sowie dem Verkehrslärm von der K 1207/ Roßwälder Straße werden Schallschutzmaßnahmen gemäß dem erarbeiteten Lärmschutzkonzept (s. Ziff. 7) festgesetzt. Die Festsetzungen basieren auf den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose Nr. 6186E der BS Ingenieure aus Ludwigsburg vom 05.06.2024 (s. Anlage 6).

## Riegelbebauung und selbstschützende Maßnahmen gegen Gewerbelärm

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen den Maximalfall an einfallendem Gewerbelärm (freie Schallausbreitung), bei welchem die lärmabschirmende Bebauung des geplanten Gebiets „Mittleres Feld“ nicht zum Tragen kommt. Sobald die Bebauung im „Mittleren Feld“ (westlich des Kreisverkehrs) hergestellt wird, entfaltet sie eine lärmabschirmende Wirkung gegenüber dem Gewerbelärm, sodass sich die Immissionsituation dahingehend im Plangebiet verbessern wird.

Das Lärmschutzkonzept sieht als wesentliche Voraussetzung zum Lärmschutz gegenüber Gewerbelärm die Herstellung einer Riegelbebauung im südlichen Plangebiet (WA 2 und WA 4) durch die Mehrfamilienhäuser vor. Dementsprechend regelt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB, dass diese Mehrfamilienhäuser mind. im Rohbau hergestellt sein müssen, bevor die Wohngebäude im nördlichen Plangebiet (WA 1 und WA 3) gebaut werden können bzw. die Wohnnutzungen hier zulässig sind.

Das „Mindestmaß“ für die Riegelbebauung wird über die Festsetzung von Baulinien sowie Mindest-Gebäudelängen und Mindest-Gebäudehöhen definiert. Die östlichste Gebäudezeile in Baufeld 5 muss dementsprechend eine Mindesthöhe von 9,2 m haben und möglichst geschlossen ausgebildet werden (max. zwei Gebäude mit einem Abstand von max. 5,0 m), um die westlich und nördlich davon liegenden Wohngebäude zu schützen. Um auch die weiteren nördlichen Wohnlagen zu schützen, werden Mindest-Gebäudelängen auch für die Bebauung der übrigen Baufelder 1-4 in WA 2 und WA 4 definiert. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind dabei mit max. zwei Gebäuden über die gesamte Länge (abzüglich max. 2,0 m im Norden) zu bebauen. Für das Baufeld 5 wird im Gutachten von einem Gebäude über die gesamte Länge ausgegangen.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose zeigen bei freier Schallausbreitung, dass ohne die Riegelbebauung nahezu alle Wohngebäude im nördlichen Plangebiet durch Gewerbelärm belastet werden. Eine Ausnahme dazu bildet ein kleiner Streifen im Nordwesten von WA 1. Sollen in WA 1 oder WA 3 Wohngebäude errichtet werden, bevor die Riegelbebauung hergestellt ist, so ist nachzuweisen, dass der Lärmschutz durch geeignete Maßnahmen wie z.B. durch „selbstschützende Maßnahmen“ gewährleistet ist. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Dabei wird darauf hingewiesen, dass die Ergreifung von selbstschützenden Maßnahmen bei der vorliegenden Nord-Süd-Orientierung der Gebäude zu Einschränkungen in der Wohnqualität führen und mit einem höheren finanziellen Aufwand verbunden sein kann.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Schallimmissionsprognose werden im Bebauungsplan lärmzugewandte Fassadenabschnitte festgesetzt, entlang welcher entweder keine Immissionsorte nach TA Lärm entstehen oder schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 (Schlaf- und Aufenthaltsräume) nicht angeordnet werden dürfen. Entlang dieser Fassadenabschnitte können die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume dann vorgesehen werden, wenn entsprechende „selbstschützende Schallschutzmaßnahmen“ ergriffen werden. Diese werden im Bebauungsplan aufgeführt. Welche der Maßnahmen zum Einsatz kommen, um die Vorgaben der TA Lärm zu erfüllen, obliegt der Bauherrschaft.

Die festgesetzten lärmschutzgewandten Fassaden entsprechen einer Maximalbetrachtung mit einer dreigeschossigen Bebauung, bei welcher davon ausgegangen wird, dass die Fassadenabschnitte über alle Geschosse von Gewerbelärm betroffen sind. Werden

in Baufeld 5 – wie im Städtebaulichen Entwurf vorgesehen - zwei Gebäude errichtet, so wird die Südfassade des nördlichen Gebäudes ebenfalls zu einer lärmzugewandten Fassade, an welcher „selbstschützende Maßnahmen“ zu ergreifen sind. Dieser Fall wird in der Schallimmissionsprognose basierend auf dem Städtebaulichen Entwurf dargelegt (s. Plan 6186E-03c2 und Ergebnistabelle Anhang C, Seite C24).

In der Schallimmissionsprognose wird beispielhaft auch eine 4-geschossige Bebauung berechnet. Dabei lassen sich Abweichungen in den lärmzugewandten Fassaden (auch in den einzelnen Geschossen) feststellen. Betrachtet man die tabellarischen Ergebnisse der Immissionsprognose, so stellt man auch hier fest, dass die Richtwerte der TA Lärm in Teilbereichen bei den unteren Geschossen eingehalten werden. In diesem Sinne ermöglicht der Bebauungsplan, auf selbstschützende Maßnahmen an denjenigen Fassadenabschnitten zu verzichten, wenn (gutachterlich) nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an diesen eingehalten werden.

### **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 ist auf das Jahr 2035 ausgerichtet und berücksichtigt eine allgemeine Verkehrszunahme auf der Kreisstraße als auch den zusätzlichen aus dem Gebiet kommenden Verkehr. Da direkt östlich angrenzend das Gebiet „Mittleres Feld“ entwickelt werden soll, wurden auch die aus diesem Gebiet entstehenden zusätzlichen Verkehre in die Prognose eingestellt. Denn anders als beim Gewerbelärm, werden die Immissionen aus dem Straßenverkehr zukünftig zunehmen.

Die Schallimmissionsprognose hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) insbesondere nachts (22:00 – 06:00 Uhr) am Großteil der Gebäude 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.

Die zur Dimensionierung der Schalldämmung von Außenbauteilen erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) wurden in der Immissionsprognose ermittelt und sind in den Bebauungsplan als Isophonenlinien aufgenommen. Diese entsprechen dem Plan Nr. 6186E-02c (2. OG, nachts) der Schallimmissionsprognose. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind nach den im Planteil dargestellten Außenlärmpegeln auszubilden.

Diese maßgeblichen Außenlärmpegel wurden unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung und für das ungünstigste Geschoss errechnet und stellen somit eine Maximalbetrachtung dar. Die Abschirmung und die Reflexion der geplanten Gebäude, die in Teilbereichen und einzelnen Geschossen zu niedrigeren Außenlärmpegeln führen können, sind somit nicht berücksichtigt. Aus diesem Grunde beinhaltet die Festsetzung zu den passiven Schallschutzmaßnahmen die Option, von den dargestellten Außenlärmpegeln abzuweichen, wenn der Nachweis über das Vorliegen eines niedrigeren Pegels erbracht wird. Bei diesem Nachweis sind die Regelungen der DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) zu beachten.

#### 10.10. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Über die getroffenen Festsetzungen soll eine gestalterische Qualität mit einer hohen Durchgrünung im Gebiet im Sinne des Städtebaulichen Entwurfs erreicht werden. Mit der Anpflanzung von Einzelbäumen wird die Begrünung der privaten Gartenbereiche und der Straßenräume gesichert. Entlang der Roßwälder Straße und dem Obeswiesenweg entstehen raumbildende Baumreihen zur Gebietseingrünung, entlang der Ost-West-Achse (Planstraße 1) werden die Baumstellungen beidseitig „alleenartig“ vorgeschlagen. Um einen Gestaltungsspielraum bei der Festlegung privater Zufahrtsbereiche etc. zu gewähren, kann von den festgesetzten Baumstandorten zu einem festgelegten Maß abgewichen werden.

Entlang der östlichen Gebietsgrenze soll eine freiwachsende Strauchhecke zur Eingrünung angelegt werden. Dabei wird darauf hingewiesen, dass dieser Ortsrand temporär bestehen wird, da zukünftig direkt anschließend das Gebiet „Mittleres Feld“ entstehen wird.

Entlang der öffentlichen Parkierung am Obeswiesenweg sollen Hecken auf privaten Grundstücksflächen angepflanzt werden, um eine Abschirmung aber auch um eine Minimierung von Blendeffekte zu erreichen.

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen auch der Minimierung und dem Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffswirkungen.

Zur Begrünung von Retentionsflächen siehe Ziff. 10.7.

## 11. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung

Die örtlichen Bauvorschriften 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 Bauherrschaft und ihre Architektinnen und Architekten noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Im Zuge der Gebietsentwicklung wird ein Gestaltungshandbuch erarbeitet, welches die Festsetzungen und Vorschriften im Sinne einer umfassenden gestalterischen Qualitätssicherung ergänzt. Die Einhaltung der gestalterischen Vorgaben aus dem Gestaltungshandbuch werden über Festlegungen in den Kaufverträgen bei der Grundstücksveräußerung gesichert und von der Gemeinde bei der Einreichung von Bauvoranfragen sowie Bauanträgen geprüft. Das Gestaltungshandbuch wird jederzeit im Rathaus der Gemeinde Hochdorf und auf ihrer Internetseite einzusehen sein.

Für die Errichtung der Mehrfamilienhäuser in WA 2 und WA 4 sollen ein Investorenauswahlverfahren bzw. Konzeptvergaben durchgeführt werden, bei denen die Grundstücke an Investoren/innen bzw. Bauträger/innen gegen Kaufgebot und architektonisches Konzept vergeben werden, um so die Qualitätsansprüche an die Bebauung zu sichern.

### 11.1. Dächer und Solaranlagen

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 (s. Ziff. 10.8). Im Sinne der gestalterischen Beruhigung sind Doppelhäuser und Hausgruppen in ihrer Dachgestaltung einander anzugleichen.

Mit den Flachdächern entsteht für jedes Wohnhaus eine für die Solarnutzung geeignete Dachfläche, sodass die landesweite Photovoltaik-Pflicht grundsätzlich erfüllt werden kann. Die Anbringung von Solaranlagen (und damit auch der PV-Anlagen) ist nur in Kombination mit der Dachbegrünung zulässig, um so die Retentionswirkung und die weiteren Vorteile dieser, sicherzustellen. Um die Funktion der Gründächer nicht einzuschränken, sind Solaranlagen auf den Dächern aufgeständert anzubringen. Ideal ist eine Aufständering, bei der die untere Modulkante 30 cm über dem Substrat zu liegen kommt. Die Gefahr der Beschattung durch die Pflanzen wird so reduziert.

Auf weitere Regelungen zur Anbringung von Solaranlagen wird zugunsten einer möglichst hohen Ausnutzung verzichtet. Solaranlagen können ohne Einschränkungen an Fassaden der Gebäude angebracht werden.

### 11.2. Fassadengestaltung und Werbeanlagen

Für die Fassaden werden Vorgaben zur Materialität und Farbigkeit definiert, um die gestalterisch einheitliche Wirkung zu unterstützen. Neben Putzfassaden sollen auch Holzfassaden zum Einsatz kommen – ebenso sind Kombinationen aus Putz- und Holzfassaden möglich. Um den gestalterischen Spielraum zu erweitern, dürfen auch anderen natürliche Materialien wie z.B. Klinker, keramische Baustoffe, rauher Naturstein, etc. verwendet werden, jedoch nur zu einem untergeordneten Anteil an der jeweiligen Fassade.

Der Anteil darf max. 1/5 einer Fassadenfläche betragen, sodass die Putz-/ Holzfassaden deutlich überwiegen.

Die Anzahl, die Größe, die Lage und die Art bzw. Gestaltung von Werbeanlagen werden so geregelt, dass diese innerhalb von Fassaden nur untergeordnet in Erscheinung treten und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Ortsbild werden lichtreflektierende Materialien außer Glas und Solaranlagen sowie leuchtkräftige/ grelle Farben und reines weiß für Fassaden ausgeschlossen. Im Plangebiet sollen Gebäude mit hellen und abgetönten/ pastellige Putzfassaden entstehen, die jedoch eine Farbigkeit aufweisen. Für die Putzfassadenfarben wird ein Hellbezugswert (HBW) vorgegeben, der die Helligkeit einer Farbe ausdrückt, wie sie das menschliche Auge in Relation zu Reinweiß (HBW 100) und Tiefschwarz (HBW 0) sieht. Der Hellbezugswert kann von allen farbenherstellenden Firmen benannt bzw. ermittelt werden. Für einzelne Bau- oder Fassadenteile (Anteil max. 10 % der jeweiligen Fassadenseite) können auch kräftige Farben verwendet werden, z.B. um die Eingangssituation gestalterisch hervorzuheben.

Holzfassaden dürfen nicht farbig angelegt werden, sondern sind in natürlichen Holzfarben zu halten.

Entsprechend dem Charakter eines Wohngebiets sollen keine langen fensterlosen Gebäudeflächen – insbesondere nach Norden am Obeswiesenweg - entstehen. Fassaden von Gebäuden/ Gebäudeteilen, die auf über mehr als 3,5 m Länge keine Fenster aufweisen, sollen aus diesem Grunde mit Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden.

Auch im Hinblick auf die Fassadengestaltung sind Doppelhäuser und Hausgruppen einander anzugleichen. Dies umfasst im Wesentlichen die Materialität und die Farbigkeit der Fassade. Die Gebäude sollen möglichst eine gemeinsame straßenseitige Flucht aufweisen, Vor- und Rücksprünge in den Fassaden werden in diesem Sinne auf max. 0,5 m begrenzt.

### **11.3. Abstellflächen und Carports, Höhe raumbildender Anlagen**

Es werden gestalterische Vorgaben zu raumbildenden Nebenanlagen, Carports sowie Abstellflächen (u.a. für Müllbehälter) gemacht, um insbesondere den Übergangsbereichen zwischen privatem Grundstück und öffentlichem Raum eine (zu einem gewissen Maß einheitliche) baulich-gestalterische Qualität zu geben.

Im Sinne einer Beruhigung des Straßenbilds sollen Abstellflächen z.B. für Müll, Fahrräder o.ä. Anlagen einheitlich mit einer Holzverkleidung ausgeführt werden und um mind. 1,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen abrücken. Alternativ können diese auch mit Hecken eingegrünt werden, sodass sie vom Straßenraum nicht einsehbar sind. Auch Carports sollen als eine Holzkonstruktion oder als Metallkonstruktion mit Holzverkleidung ausgeführt werden. Auf eine Regelung zu Garagen wird verzichtet, da diese in der Regel direkt am Hauptgebäude angeordnet werden und sich gestalterisch an diesem orientieren.

Bei Mehrfamilienhäusern in WA 2 und WA 4 sollen Abstellflächen für Müllbehälter jedoch innerhalb der Gebäude verortet werden und die Freibereiche möglichst zugunsten einer Begrünung freigehalten werden. Werden diese außerhalb des Gebäudes vorgesehen, so sind diese auch einzuhausen und mit einer Holzverkleidung zu versehen oder

ebenfalls einzugrünen. Da diese größer als jene bei den Familienhäusern sind, ist ein größerer Abstand zum Straßenraum einzuhalten.

Gemäß Festsetzung des Bebauungsplans wird die Anzahl und die Größe von raumbildenden Anlagen (Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfangs von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen) begrenzt. Ergänzend wird festgelegt, dass die Wandhöhe das Maß von 3,0 m (ca. 1 Geschosshöhe) nicht überschreiten darf. Es soll eine zu massive Wirkung ausgeschlossen werden.

#### **11.4. 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 Grundstücke zu verhindern, dürfen Zäune nur in offener Ausführung (licht- und luftdurchlässige Zäune) und in einer maximalen Höhe von 1,2 m errichtet werden. Aufgrund der topografischen Situation und der beabsichtigten Baukonzeption (Festlegung der EFHs) werden Geländeabfangungen erforderlich. In diesem Sinne dürfen Einfriedungen auch mit Sockel- und Stützmauern kombiniert werden.

Für die Hecken sollen heimische Laubgehölze verwendet werden (wie z.B. in Pflanzliste 4). Die Anpflanzung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja) wird jedoch ausgeschlossen.

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

#### **11.5. Unbebaute Grundstücksflächen**

Zur Sicherung eines durchgrüneten 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.

#### **11.6. Abstandsflächen**

Die bauordnungsrechtliche Regelung zur Reduzierung der Abstandsflächen in WA 4 korrespondiert mit der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplans (s. Ziff. 10.4)

## 12. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Obeswiesen“ wird die Gemeinde Hochdorf um ein Wohngebiet mit ca. 117 Wohneinheiten erweitert, in welchem ca. 230 Einwohnerinnen und 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 der Entwicklung des Baugebiets „Hofäcker I“ (35 Baugrundstücke) kann der bestehende und dringende Wohnraumbedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern sowie an (preiswerten) Wohnungen in Hochdorf gedeckt werden.

Durch die Neubebauung der bislang nicht bebauten Fläche wird das Ortsbild lokal deutlich verändert. Da sich das Gebiet am östlichen Ortsrand befindet, hat dieser Effekt in erster Linie Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft – insbesondere am Obeswiesenweg. Da die Bebauung einen Abstand von ca. 20 m und mehr zur nördlich angrenzenden Bebauung einhält, werden bestehende Wohngebäude nur unwesentlich verschattet. Bisherige Sichtbeziehungen zum freien Feld werden jedoch eingeschränkt oder entfallen in Einzelbereichen. Im Westen rückt die geplante Bebauung an das bestehende Mehrfamilienhaus Obeswiesenweg 2/4 mit einem Abstand von ca. 7,5 m heran, wodurch Verschattungen in den Abendstunden entstehen können. Die Mindestabstandsflächen nach LBO werden hier eingehalten.

Durch die Anlage neuer öffentlicher Grünflächen und die umfangreiche Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird das gesamte Umfeld aufgewertet und die Erholungsfunktion erhöht. Durch neue Wegeverbindungen wird die Wohnlage am Obeswiesenweg zudem besser mit den südlichen Ortslagen verbunden.

### 12.1. Soziale Infrastruktur

Durch die Wohngebietsentwicklung bzw. den Zuzug von Erwachsenen und Kinder inkl. der zu erwartenden Geburten aus Zuzügen wird sich der nachzuweisende Bedarf an kommunalen 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, welche bei den kommunalen Bedarfsplanungen zu den Kindertageseinrichtungen und der Schule bereits berücksichtigt sind. Der zusätzliche Bedarf kann innerhalb der bestehenden und bereits geplanten Einrichtungen (unter Berücksichtigung von Um- und Erweiterungsbauten sowie dem Neubau Kita in der Jahnstraße) gedeckt werden. Die Gemeinde Hochdorf ist sich bewusst, dass je nach Zusammensetzung der späteren Einwohnerschaft im Baugebiet und den Entwicklungen im Ort es zu einem Mehrbedarf an Kita-Plätzen kommen kann. Dieser wäre durch eine Gruppe in einer neuen Einrichtung abzudecken. Ein möglicher Standort kann das Gebiet „Mittleres Feld“ sein. Die Breitwiesenschule wird aktuell zu 2,5 Zügen erweitert. Die Räumlichkeiten werden jedoch so ausgelegt, dass auch eine 3-Zügigkeit abgebildet werden kann.

## 12.2. Parkierung und Verkehr

Das Städtebauliche Konzept sieht eine geänderten Verkehrsführung mit der Sperrung des Obeswiesenwegs im westlichen Bereich vor, sodass Durchgangsverkehr aus dem neuen Baugebiet im Obeswiesenweg verhindert wird. Ob und an welcher Stelle die Sperrung des Weges erfolgt, soll im Rahmen der weiteren Gebietsentwicklung eruiert werden. Dies soll in einer Verkehrskommission unter Teilnahme des Straßenbauamts beraten werden. Abschließend wird das Straßenverkehrsamt Maßnahmen zur Regelung und Lenkung des Verkehrs anordnen.

Die bestehende Parkierungssituation im Obeswiesenweg wird neu geordnet: die Parkierung auf der Verkehrsfläche des Obeswiesenwegs (für ca. 16 Fahrzeuge) entfällt und wird durch 32 neue öffentliche Stellplätze ersetzt und damit verdoppelt.

Die Aufsiedlung des Plangebiets wird zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen, in erster Linie jedoch auf der K 1207, Roßwälder Straße führen.

Für die Baugebiete „Obeswiesenweg“ und „Mittleres Feld“ wurde ein Verkehrsgutachten (siehe Anlage 5) erstellt, welches im Laufe des Bebauungsplanverfahrens angepasst bzw. an neue Vorgaben angepasst wurde. Dieses berücksichtigt für das neue Wohngebiet „Obeswiesen“ 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. Im Gutachten wird angesetzt, dass die Hauptverkehrsrichtung nach Westen durch den Ortskern Hochdorfs verläuft (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).“ Das Gutachten ermittelt für das Gebiet „Mittleres Feld“ ein Neuverkehrsaufkommen von 3.561 Kfz-Fahrten/24h (davon entfallen ca. 1.300 Fahrten auf den Lebensmittelmarkt).

Die Leistungsfähigkeitsberechnung am maßgebenden Knotenpunkt 02 (Roßwälder Straße/Mozartstraße/ Obeswiesenweg) kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt für die prognostizierte Verkehrsbelastung des Prognose-Planungsfalls 2035 ohne Ausbaumaßnahmen leistungsfähig betrieben werden kann.

Im Verkehrsgutachten wurde zudem auch der Knotenpunkt 04 (Kirchheimer Straße (L 1201)/ Plochinger Straße (L 1201)/ Kirchstraße (K 1207)) betrachtet, welcher bereits in seinem heutigen Ausbauzustand mit den Analyseverkehrsbelastungen 2013 und 2019 eine völlig unzureichende Verkehrsqualität der Stufe F aufweist. Der Knotenpunkt kann bereits im Bestand nicht mehr leistungsfähig betrieben werden. Aufgrund einer neuen ÖPNV-Konzeption wird der Umbau dieses Knotenpunkts erforderlich sein, sodass hier zugunsten einer besseren Fußgängerführung ein Kreisverkehr eingerichtet werden soll, welcher zu einer Verbesserung der Leistungsfähigkeit führen wird. Im Gutachten wird jedoch festgehalten, dass auch mit dieser Ausbauvariante der Knotenpunkt insbesondere mit Blick auf den zukünftigen Mehrverkehr der Verkehrsablauf nicht „wesentlich“ verbessert wird. Von den Gutachtern wird daher empfohlen, eine verkehrliche Gesamtkonzeption für den maßgebenden Untersuchungsbereich um den Knotenpunkt Kirchheimer Straße (L 1201)/ Plochinger Straße (L 1201)/ Kirchstraße (K 1207) zu erarbeiten, die künftig einen leistungsfähigen Verkehrsablauf sicherstellen kann.

In diesem Sinne wird die Gemeinde Hochdorf weitere Maßnahmen prüfen bzw. die Umsetzung bestehender Konzepte weiterverfolgen, welche zum einen die Nutzung des ÖPNV weiter stärken und zum anderen die Verkehrssituation im Zusammenhang des Gesamtorts verbessert. Dazu gehören insbesondere die Tangente West L 1201 als Ortsumfahrung, welche bereits im Landesverkehrswegeplan enthalten ist. Des Weiteren wurde im Zuge der Fortschreibung des Landesverkehrswegeplans auch eine Tangente Süd K 1207 im Gemeinderat beraten.

Durch die verkehrsgünstige Lage an der Kreisstraße und die neue 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, die alle fußläufig zu erreichen sind.

### **12.3. Umwelt, Klimaschutz und Klimaanpassung**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme im Außenbereich, durch welche wertvolle landwirtschaftliche Flächen sowie eine wohnortnahe Kaltluftentstehungsfläche entfallen. Mit der vorgesehenen Bebauung- und Wohndichte (die deutlich über dem Orientierungswert des Regionalplans liegt) folgt die Planung dennoch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich kann reduziert werden. Im vorliegenden Fall wurde die Entwicklung weiterer Flächen im Außenbereich zurückgestellt.

#### **Umweltprüfung und Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Gesetzgeber hat der Landschaftsplanung eine besondere Funktion im Hinblick auf die Umweltprüfung zugewiesen: ihre Inhalte sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und insbesondere ihre Bestandsaufnahmen und Bewertungen sollen für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit von Plänen herangezogen werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Im Umweltbericht erfolgt die Wiedergabe der Ergebnisse zu Bestand und Bewertung der Schutzgüter und die Entwicklungsprognose der Umweltbelange für das Plangebiet mit und ohne die Durchführung der Planung. Ergänzend enthält der Umweltbericht eine zusammenfassende Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und der Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft. Der Umweltbericht sowie Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung sind Anlagen zum Bebauungsplan (Anlage 7).

Die Belange des Umweltschutzes werden gem. § 1 Abs. 7 und § 1a BauGB angemessen durch die Planung berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen können durch die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet und durch die vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht näher beschrieben.

Nach Anrechnung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die im Plangebiet umgesetzt werden können, verbleibt ein planexterner Kompensationsbedarf von 180.509 Ökopunkten. Für den Ausgleich des verbleibenden Kompensationsbedarfs wird durch Zukauf ein entsprechender Teil der

Maßnahme „Lauterabsturz Triebwerkskanal“ aus dem Ökokonto der Gemeinde Dettlingen unter Teck herangezogen.

Die Auswirkungen auf den Artenschutz werden in der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (s. Anlage 3) dargelegt.

Insgesamt sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen Nachteile für die Umwelt zu erwarten.

### **Klimaschutz und Klimaanpassung**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Der Klimawandel wird im Zuge der fortschreitenden Besiedelung u.a. durch überhitzte Flächen (Wärmeinseleffekte), durch die beeinträchtigten natürlichen Wasserkreisläufe (verminderte Niederschlagsabflüsse, Überschwemmungen bei Starkregen) und den erhöhten Energiebedarf gefördert. Dem wird im Plangebiet „Obeswiesen“ durch verschiedene Maßnahmen (die durch Festsetzungen gesichert sind) entgegengewirkt: Die Überhitzung wird durch einen geringen Versiegelungsgrad vorgebeugt, indem nicht überbauten Grundstücksflächen entsprechend ihrer Nutzung wasserdurchlässig oder begrünt ausgeführt werden müssen. Tiefgaragen sind mit einer Mindestüberdeckung und begrünt anzulegen. Mit den überwiegend baukörperbezogenen überbaubaren Grundstücksflächen für die Mehrfamilienhäuser können die naturschutzrechtlichen Eingriffe im Gebiet minimiert werden. Frischluft kann das Gebiet in Ost-West-Richtung im Bereich der Planstraße 1 durchfließen. Einfriedungen dürfen nur als Hecken und offene Zäune vorgesehen werden. Weiter ist eine Dachbegrünung verpflichtend, die die bebauten Grundstücksflächen zu einem Großteil abdeckt. Über die verpflichtende Herstellung von Gründächern mit einer Mindest-Substratstärke kann zum einen ein Ausgleich für das Schutzgut Boden erreicht werden, zum anderen dienen sie der Regulierung des Niederschlagswassers und tragen wesentlich zur zeitlichen Streckung von Niederschlagsspitzen sowie zur Entlastung der Kanalisation bei. Öffentliche Grünflächen im Gebiet dienen ebenfalls der Regenrückhaltung. Die Festsetzungen zur Quartierseingrünung, zu Baumpflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen tragen einerseits zu einem kühleren Mikroklima bei, andererseits spenden sie Fußgängern, Radfahrern und der Bewohnerschaft Schatten.

Die getroffenen Festsetzungen und Bauvorschriften ermöglichen die Anbringung von Solaranlagen sowohl auf den Flachdächern von Gebäuden, Garagen und Carports, als auch an Gebäudefassaden zur Nutzung als regenerative Energiequelle. Dies trägt langfristig zu einem klimaangepassten und nachhaltigen Quartier bei.

Aufgrund der topografischen Lage (leicht hangig) werden Eingriffe ins Erdreich in Form von Ab- und Auftragungen erforderlich. Die guten Oberböden sollen abgetragen und zur Aufwertung anderer Ackerflächen wiederverwendet werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhen sind soweit hochgesetzt, wie dies städtebaulich möglich und verträglich, um Eingriffe ins Erdreich zu reduzieren und einen Erdmassenausgleich zu ermöglichen.

Weiter sollen für die Grundstücke in den Baugebieten WA 2 und WA 4 Investorenauswahlverfahren inkl. Vorlage eines Bebauungskonzepts durchgeführt werden. Bei der

Bewertung der Bebauungskonzepte sollen u.a. die Kriterien Klimaverträglichkeit, Nachhaltigkeit und das Energiekonzept maßgeblich sein. Dadurch wird für einen Großteil der künftig bebauten Fläche der Klimaschutz bereits bei den ersten Planungsschritten sichergestellt.

### 13. 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 der im Rahmen des Umlegungsverfahrens der Gemeinde zugeteilten Grundstücke vereinbart werden.

### 14. Flächenaufstellung

Fläche	Größe in m <sup>2</sup>	in %
Allgemeine Wohngebiete WA 1- WA 4	17.194 m <sup>2</sup>	74,2 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.856 m <sup>2</sup>	8,0 %
Öffentliche Parkierungsflächen	484 m <sup>2</sup>	2,1 %
Öffentliche Gehwege/ Fußwege, Fuß- und Radweg	1.128 m <sup>2</sup>	4,9 %
Öffentliche Fläche für Abfälle und Fläche für Versorgung/ Trafo	45 m <sup>2</sup>	0,2 %
Öffentliche Verkehrsgrünfläche	418 m <sup>2</sup>	1,8 %
Öffentliche Grünflächen/ Retentionsflächen	2.055 m <sup>2</sup>	8,8 %
<b>Summe</b>	<b>23.179 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

15. Anlagen

1. **Bedarfsnachweis Wohnen**  
schreiberplan GmbH, Stuttgart, Stand: 10.06.2024
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"**  
StadtLandFluss Prof. Dr. Christian Küpfer, Nürtingen, Stand: 06.03.2019
4. **Städtebaulicher Entwurf „Obeswiesen“ mit Schnitten und Straßenabwicklungen**  
schreiberplan GmbH, Stuttgart, Stand: 03.06.2024
5. **Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen der Bauvorhaben „Obeswiesen“ und „Mittleres Feld“ in Hochdorf, Aktualisierte Verkehrsuntersuchung 2021 (6245\_N)**  
BS Ingenieure, Ludwigsburg, Stand: August 2021
6. **Schalltechnische Untersuchung Hochdorf – Bebauungsplan „Obeswiesen“, Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplanverfahren für ein allgemeines Wohngebiet (WA) in 73629 Hochdorf, Projektnummer: 6186E**  
BS Ingenieure, Ludwigsburg, Stand: 05.06.2024
7. **Umweltbericht (Entwurf)**  
StadtLandFluss Prof. Dr. Christian Küpfer, Nürtingen, Stand: 12.09.2024

schreiberplan GmbH

Gemeinde Hochdorf, .....

.....  
Bürgermeister Gerhard Kuttler

Stempel