

MAIN-TAUBER-KREIS

STADT

**WEIKERSHEIM**

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften  
"Vorderes Mohlach II – NEU"**

**12. November 2015**

**Stadt Weikersheim  
Marktplatz 7  
97990 Weikersheim  
Tel.: 07934/102-0**

**Planungsgruppe Kölz GmbH  
Hoferstraße 9A**

**71636 Ludwigsburg**

# INHALT

1.      ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG
  - 1.1     Ausgangssituation
  - 1.2     Abwägungsprozess
  
2.      DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES
  - 2.1     Lage im Raum
  - 2.2     Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
          und der örtlichen Bauvorschriften
  
3.      PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN
  - 3.1     Flächennutzungsplan
  - 3.2     Bebauungsplan-Verfahren und angrenzende Bebauungspläne
  
4.      BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN
  - 4.1     Morphologische Voraussetzungen
  - 4.2     Nutzungsstrukturen
  - 4.3     Räumlich / bauliche Strukturen
  - 4.4     Grünflächen / Landschaft / Freiraum
  - 4.5     Verkehrs- und Erschließungsstrukturen
  - 4.6     Eigentumsverhältnisse
  
5.      STÄDTEBAULICHES KONZEPT
  - 5.1     Nutzungs- und Baukonzept
  - 5.2     Erschließungskonzept
  - 5.3     Grün- und Freiflächenkonzept
  - 5.4     Ver- und Entsorgung
    - 5.4.1   Wasserversorgung
    - 5.4.2   Abwasserbeseitigung
    - 5.4.3   Elektrizitätsversorgung
  
6.      GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT

- 7. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN
  - 7.1 Schalltechnische Untersuchung Gewerbegebiet Bismarckstraße
  - 7.2 Einschätzungen zum Verkehrslärm
  
- 8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
  - 8.1 Art der baulichen Nutzung
  - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 8.3 Bauweise
  - 8.4 Stellung der baulichen Anlagen
  - 8.5 Verkehrsflächen
  
- 9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
  - 9.1 Dachform und Dachgestaltung
  - 9.2 Anzahl der Stellplätze
  
- 10. FLÄCHENBILANZ

# **1.**

## **ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

### **1.1**

#### **Ausgangssituation**

Die Stadt Weikersheim ist sowohl im Zuge ihrer konsequenten Stadtentwicklungspolitik, als auch insbesondere auf Grund einer nach wie vor verstärkten Nachfrage in der Kernstadt, bestrebt, Flächen für die Wohnraumentwicklung bereitzustellen und planerisch zu definieren.

Vor diesem Hintergrund wurde die Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg beauftragt, den bereits zwischen 1978–1987 entwickelten und rechtskräftigen Bebauungsplan "Vorderes Mohlach II" in eine zeitgemäße Form zu transformieren und planungsrechtlich festzuschreiben.

Da der Haupteigentümer der relevanten Flächen zwischenzeitlich eine hohe Mitwirkungsbereitschaft am Realisierungs- bzw. Umsetzungsprozess signalisiert hat, ergibt sich nun die Möglichkeit, das Gesamtquartier zwischen dem Hüttenweg, der Lerchenstraße, Mohlachstraße und Bismarckstraße im Sinne des bereits bestehenden Wohnschwerpunktes zu komplettieren.

Grundlage dafür bildet ein aktualisiertes Entwicklungskonzept, das insbesondere unter folgenden generellen inhaltlichen Schwerpunkten bzw. Arbeitsschritten erarbeitet wurde:

- Erfassung und Aufarbeitung aller vorhandenen städtebaulichen und planerischen Rand- und Rahmenbedingungen und Potenziale.
- Definition künftiger Planungsziele.
- Entwicklung eines städtebaulichen Struktur- und Entwurfskonzeptes.
- Abstimmung dieser Planungsansätze mit den politischen Gremien, der Öffentlichkeit, den Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange und der Verwaltung.
- Umsetzung des konsensfähigen Gesamtkonzeptes in die rechtsverbindliche Fassung eines Bebauungsplans "Vorderes Mohlach II – NEU".

Darüber hinaus ist generell festzustellen, dass seit dem Aufstellungsbeschluss vom 21.05.2015 bereits ca. 20 Bauplatzinteressenten für die Bauplätze im Planungsgebiet vorgemerkt wurden und ihr Interesse mit einer Zahlung bestätigt haben.

### **1.2**

#### **Abwägungsprozess**

Mit der Entwicklung des Quartierbereichs "Vorderes Mohlach II – NEU" soll insbesondere den generellen Planungsansätze zur Intensivierung der Inanspruchnahme und Nachverdichtung innerörtlicher Flächen im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden bzw. dem Grundsatz "Innen- vor Außenentwicklung" Rechnung getragen werden.

Dabei stellt das bereits in den 1980er Jahren angestrebte Bebauungsplanverfahren einen insbesondere aus umweltrelevanten Aspekten geringeren ökologischen Eingriff dar, als eine weitere Inanspruchnahme unberührter Ortsrandlagen bei gleichzeitiger optimaler städtebaulicher Verträglichkeit.

Allerdings ist es zwingend erforderlich, den vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan "Vorderes Mohlach II" insbesondere vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich geänderten planungsrechtlichen, ökonomisch-marktwirtschaftlichen, baulich-räumlichen und verkehrlich-funktionalen Anforderungen zu prüfen und entsprechend weiter zu entwickeln.

Dies gilt schwerpunktmäßig für folgende Planungsansätze:

- Generelle Flächenintensität (Verdichtung) einer möglichen Bebauung.
- Strukturelle Ausformung der Neubebauung unter besonderer Berücksichtigung der angrenzenden Baustrukturen und der vorhandenen topographischen Situation.
- Grundsätzliche Formulierung der inneren (richtliniengerechten) verkehrlichen und fußläufigen Erschließung des Quartiers.
- Künftiger Gestaltungstypus der Erschließungselemente sowie der Anbindung an das arrondierende "übergeordnete" Verkehrssystem.
- Umsetzungsmöglichkeit eines angemessenen / erforderlichen öffentlichen Stellplatzangebotes.
- Prüfung der getrennten und oberflächennahen Ableitung des unschädlich verschmutzten Niederschlagswassers.
- Naturräumliche Konzeptansätze zur Formulierung von Freiflächenstrukturen als quartiersinterne Grüngliederungs- und Funktionselemente sowie als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme.
- Prüfung der Erweiterung des bisherigen räumlichen Geltungsbereiches vor dem Hintergrund einer schlüssigen Gesamt-Entwicklungsperspektive.

Auf dieser Grundlage und unter Abwägung aller alternativen Entwurfsüberlegungen ist das nachfolgend beschriebene städtebauliche Konzept als zusammenfassende Basis des Bebauungsplanentwurfs "Vorderes Mohlach II – NEU" zu sehen.

## **2.** **DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES**

### **2.1** **Lage im Raum**

Der Planungsbereich liegt im nordöstlichen Stadtbereich innerhalb der bereits bebauten Quartiere "Mohlach" und "Hüttenweg" in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur historischen Kernstadt und wird begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Begrenzung des Flurstücks Nr. 2009 (Lerchenweg).
- Im Osten durch die westliche Begrenzung des Flst. Nr. 1931 (Weg), die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1930/3, Nr. 1929/1, Nr. 1915/1 und Nr. 1909/3, der nördlichen und westlichen Begrenzung des Flurstücks Nr. 1897 (Meisenweg).
- Im Süden durch die nördliche Begrenzung der Flurstücke Nr. 1400 (Bismarckstraße), die nördliche, südliche und westliche Begrenzung des Flurstücks Nr. 200/1 (Bismarckstraße).

- Im Westen durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 200/1 (Bismarckstraße), die östliche Begrenzung des Flurstücks Nr. 200/1 (Bismarckstraße), die westliche und östliche Begrenzung des Flurstücks Nr. 1911 (Hüttenweg) und die nördliche Begrenzung des Flurstücks Nr. 1969 (Weg zwischen Lerchenweg und Hüttenweg).

## 2.2

### **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften**

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes "Vorderes Mohlach II – NEU" und der örtlichen Bauvorschriften "Vorderes Mohlach II – NEU" umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich eine Fläche von ca. 5,0 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird dabei durch bestehende Flurstücksgrenzen, öffentliche Verkehrsflächen und durch freien Grenzverlauf definiert und umfasst bzw. beinhaltet folgende Grundstücke / Flurstücksnummern:

- 200/1 (Bismarckstraße, teilweise), 1400 (Bismarckstraße, teilweise), 1400/1, 1897 (Meisenweg, teilweise), 1901 (Umspannstation), 1901/1 (öffentl. Anlage), 1901/2, 1901/3, 1901/5 (öffentl. Anlage), 1903, 1903/3, 1904, 1904/1, 1904/2, 1904/3, 1905, 1908, 1910, 1911 (Hüttenweg, teilweise), 1912, 1914, 1914/1, 1916, 1918, 1918/1, 1918/2, 1920, 1921 (Weg), 1921/1 (Weg), 1922 (Weg), 1924, 1926, 1927, 1967, 1968, 1968/1, 1969.

## 3.

### **PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

#### 3.1

##### **Flächennutzungsplan**

Sämtliche Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Vorderes Mohlach II – NEU" sind im aktuell vorliegenden rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2. Änderung der Stadt Weikersheim als bestehende Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Vor diesem Hintergrund ist das Planungsgebiet "Vorderes Mohlach II – NEU" vollumfänglich und im Einklang mit den relevanten Vorschriften – insbesondere den Vorgaben des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur (Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 23.05.2013) – als aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt einzustufen.

Dabei hat die Stadt Weikersheim die Entwicklung dieses "Innenquartiers" priorisiert, um die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich so gering wie möglich zu halten, bzw. dem Grundsatz / Vorgabe der "Innen- vor Außenentwicklung" in vollem Umfang Rechnung zu tragen.

Das um die Grundstückseinheiten im Verlauf der Bismarckstraße erweiterte Gesamtgebiet weist dabei eine Bruttowohndichte von ca. 65 EW/ha auf.

Darüber hinaus weist selbst der primär durch Einzel- und Doppelhaus geprägte Teilflächenabschnitt nördlich der Mohlachstraße eine Bruttowohndichte von ca. 45 EW/ha auf.

Vor diesem Hintergrund entspricht der definierte Planungsansatz ebenfalls in vollem Umfang den Vorgaben des vorliegenden Regionalplans Heilbronn – Franken 2020.

### **3.2**

#### **Bebauungsplan-Verfahren und angrenzende Bebauungspläne**

Generell liegt für den gesamten Stadtraum nördlich der Bismarckstraße ein Bebauungsplan "Unterer Hüttenweg und Mohlach" aus den 1960er Jahren vor.

Dieser "Ur-Bebauungsplan" wurde dabei durch "Teil-Bebauungspläne" in den nachfolgenden Jahren abschnittsweise fortgeschrieben.

In diesem Sinne überlagert der Bebauungsplan "Mittleres Mohlach" (1973) im nördlichen Randbereich des Planungsgebietes den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Vorderes Mohlach II – NEU".

Unmittelbar im Osten grenzt der Bebauungsplan "Vorderes Mohlach II – NEU" an den Bebauungsplan "Vorderes Mohlach I" (1975) an, wobei sich die räumlichen Geltungsbereiche beider Bebauungspläne im Bereich des westlichen Abschlusses des Meisenwegs überschneiden.

Im Bereich des Verknüpfungspunktes des Hüttenwegs mit der Bismarckstraße überlagert der Bebauungsplan "Vorderes Mohlach II – NEU" darüber hinaus den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Entlastungsstraße Nord" (2002), der sich schwerpunktmäßig ab dem Hüttenweg nach Norden entwickelt.

Südlich der Bismarckstraße grenzt der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bismarckstraße" (2005) an, der sich bis zur L 1001 erstreckt.

Grundsätzlich ist der rechtskräftige Bebauungsplan "Vorderes Mohlach II", bis auf den Teilabschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche des bereits realisierten Hüttenweges in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Vorderes Mohlach II – NEU" integriert, wobei der Bebauungsplan "Vorderes Mohlach II – NEU" arrondierende Flächen unmittelbar entlang des Lerchenwegs und entlang der Bismarckstraße ergänzend mit einbezieht.

Dabei sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb der räumlichen Grenzen des Bebauungsplans "Vorderes Mohlach II – NEU" – insbesondere im Bereich des Bebauungsplans "Vorderes Mohlach II" außer Kraft gesetzt bzw. aufgehoben.

### **4.**

#### **BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN**

Um gezielte konzeptionelle und konkretisierende Aussagen für die Entwicklung des relevanten Quartiers treffen zu können, ist es erforderlich, die unmittelbaren städtebaulichen und funktionalen Rand- und Rahmenbedingungen zu erfassen und planerisch einzuordnen.

Dabei darf jedoch nicht nur das eigentliche Planungsgebiet mit seinen unmittelbar angrenzenden Randbereichen analysiert werden, sondern es muss – insbesondere vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Integration des künftigen Quartiers in den vorhandenen Nutzungsschwerpunkt – ein räumlich erweiterter Untersuchungsraum betrachtet werden.

## 4.1

### **Morphologische Voraussetzungen**

Das Planungsgebiet befindet sich in der deutlich ablesbaren Topographiesituation der südwestlich orientierten Hanglänge des östlichen Stadtgebiets.

Dabei fällt das Gelände von Nordost nach Südwest um ca. 30,0 Höhenmeter ab, wobei vom Lerchenweg bis zur Mohlachstraße ein stärkerer und im Abschnitt zur Bismarckstraße hin ein geringer Topographieverlauf zu verzeichnen ist.

## 4.2

### **Nutzungsstrukturen**

Der Schwerpunkt der bereits bestehenden Strukturen in den weitestgehend vollständig aufgesiedelten umgebenden Bereichen des Gesamtquartiers nördlich der Bismarckstraße liegt auf der Wohnnutzung.

Im Planungsgebiet selbst sind ebenfalls bereits in konzentrierter Form im Verlauf der Bismarckstraße und in punktueller Verteilung, Nutzungen im Sinne von – insbesondere geschossbaulichen – Wohnen vorhanden.

Das bedeutet, dass mit der Ausweisung des Gebiets "Vorderes Mohlach II – NEU" als ebenfalls ausschließlich wohnbaulich genutzten Entwicklungsbereich, die bestehenden Nutzungsstrukturen in diesem Stadtraum kompatibel erweitert bzw. komplettiert werden.

Südlich der Bismarckstraße grenzt das "Gewerbegebiet Bismarckstraße" an, das sowohl klassische gewerbliche Betriebe, als auch einen Einkaufsschwerpunkt in Form von Discount-Märkten (LIDL und ALDI) darstellt.

Das unmittelbar dem Planungsgebiet in diesem Quartierbereich benachbarte Unternehmen CeraCon beabsichtigt aktuell eine bestehende Erweiterung im Bereich seiner westlich noch angrenzenden (Frei-)Flächeneinheiten.

## 4.3

### **Räumlich / bauliche Strukturen**

Innerhalb des Planungsgebiets sind – insbesondere im Verlauf der Bismarckstraße – bereits bauliche Strukturen in Form von verdichteter, bis zu 3-geschossiger Bebauung vorhanden.

Entlang den weiteren Quartierrandbereichen am Meisen-, Hütten- und Lerchenweg befinden sich darüber hinaus bereits ebenfalls Einzelgebäudestandorte im Sinne von 1- bis 2-geschossigen 1- bis 2-Familienhäusern.

Diese Bebauungsart in lockerer, max. 2-geschossiger Einzelhausbebauung dominiert dabei den gesamten "neueren" Wohnschwerpunkt "Mohlach und Hüttenweg" nördlich der Bismarckstraße.

Dabei ist in diesem Gesamtquartier als primäre Dachform das Satteldach, jedoch in differenzierter Gestaltung und eher flacher geneigter Ausprägung (max. 25° – 35°) zu verzeichnen.

Südlich der Bismarckstraße ist im gleichnamigen Gewerbegebiet ein deutlicher baulicher Volumensprung hinsichtlich erheblicher Kubaturzunahme ablesbar, wobei sich die Hö-



henausbildung der bestehenden Betriebs-, Funktions-, Büro- / Verwaltungs- und Marktgebäude in der Regel in max. 2-geschossigem Bereich bewegt.

Vor diesem Hintergrund und insbesondere auch auf Grund der topographischen Situation ist dieser gewerbliche Quartierbereich eher als Aufsicht aus dem Wohnschwerpunkt "Mohlach und Hüttenweg" erlebbar.

Dabei ist ein breites Spektrum an Dachformen bzw. Dachgestaltung in Form von Sattel-, Walm-, Pult-, Flach- und Sheddach vorhanden.

Wie bereits erörtert, beabsichtigt, das DEM Planungsgebiet unmittelbar benachbarte Unternehmen CeraCon darüber hinaus die Erstellung einer ergänzenden volumigeren Halleneinheit, die sich jedoch höhenmäßig in die vorhandenen baulich-gewerbliche Strukturen integriert.

#### **4.4** **Grünflächen / Landschaft / Freiraum**

Die relevanten noch unbebauten Grundstücksbereiche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind weitgehend als landwirtschaftliche Flächen und Grünland / Wiesenflächen genutzt.

Im westlichen Gebietsabschluss sind in der Böschungssituation im Verlauf des Wegelements zwischen Lerchenweg und Hüttenweg ausgeprägte Vegetationsstrukturen in Form von dicht gestellten Baumstandorten und intensiven Hecken- / Strauchgruppen vorhanden.

Auf Grund der eher flächigeren Grundstückseinheiten / -zuschnitte der 1970er- und 1980er Jahre sind sowohl punktuell im Gebiet, als auch im umgebenden Gesamtquartier "Mohlach und Hüttenweg" ausgeprägte Haus- und Ziergartenstrukturen zu verzeichnen.

Im Bereich Mohlachstraße / Fasanenweg ist ein großzügig dimensionierter Kinderspielplatzbereich vorhanden, der jedoch auf Grund der zwischenzeitlich bestehenden Altersstruktur im Gesamtquartier und der damit verbundenen geringen Nutzung eine eher nur bedingt geeignete und zeitgemäße bzw. teilweise mangelhafte Ausstattung aufweist.

Darüber hinaus wird für den geplanten Quartierbereich "Vorderes Mohlach II – NEU" vom Büro Prof. Schmid – Treiber – Partner, Leonberg, eine umfassende Bestandsanalyse und Bewertung durchgeführt, die Bestandteil des separaten Umweltberichts bzw. grünordnerischen Beitrags ist (siehe Pkt. 6 dieser Begründung).

#### **4.5** **Verkehrs- und Erschließungsstrukturen**

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die umgebenden örtlichen Erschließungselemente Bismarckstraße, Hüttenweg, Lerchenweg, Sperberweg, Mohlachstraße und Meisenweg an.

Vor diesem Hintergrund ist das Quartier "Vorderes Mohlach II – NEU" bereits vollumfänglich an das öffentliche Verkehrssystem angeschlossen.

Dabei ist die Bismarckstraße und der Hüttenweg auf kurzem Weg mit der Johannes-Kepler-Straße / Entlastungsstraße Nord verknüpft, die den gesamten nördlichen Stadtraum an die L 1001 und L 2251 anbindet.

Das bedeutet, dass der Entwicklungsschwerpunkt direkt mit dem übergeordneten Verkehrsnetz verknüpft ist.

Darüber hinaus stellt das ebenfalls befahrbare Wegeelement zwischen dem Lerchenweg und dem Hüttenweg eine abkürzende Verbindung für den Kfz-Verkehr und Fuß- / Radfahrer dar.

Der bestehende Fußweg am östlichen Gebietsrand ist dabei Teil des fußläufigen Wegenetzes der unmittelbar benachbarten Quartiere "Mittleres Mohlach" und "Vorderes Mohlach I".

Die Erschließung des momentan noch vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen gewährleistet bislang ein Wegeelement in "offener" Bauweise / Schotterweg zwischen den Sperberweg und dem Hüttenweg.

#### **4.6**

##### **Eigentumsverhältnisse**

Sämtliche bereits bebauten Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs "Vorderes Mohlach II – NEU" befinden sich in privatem Besitz.

Die noch unbebauten Flächen befinden sich ebenfalls annähernd ausschließlich in privatem Eigentum.

Die innerhalb des Planungsgebiets liegenden Teilabschnitte der bereits vorhandenen verkehrlichen Flächen bzw. Wegeelemente befinden sich in öffentlichem Besitz.

Ebenfalls in kommunalen Eigentum befinden sich die umgebenden Grundstücksflächen der bestehenden Umspannstation im Verknüpfungspunkt Meisenweg / Bismarckstraße.

#### **5.**

##### **STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Auf der Grundlage der bereits ausführlich erörterten Rand- und Rahmenbedingungen und unter Abwägung aller im Zuge der vorgeschalteten Planungsphasen untersuchten alternativen Entwurfsüberlegungen lässt sich aus städtebaulicher und funktionaler Sicht eine Standorteignung des Quartiers "Vorderes Mohlach II – NEU" mit dem Schwerpunkt "Wohnen" nochmals nachdrücklich ableiten:

- Die bestehenden Strukturen in den angrenzenden Quartierbereichen – insbesondere nördlich der Bismarckstraße – lassen eine Komplettierung in diesem Sinne als absolut plausibel erscheinen.
- Die öffentliche Erschließung ist bereits weitestgehend gewährleistet und muss lediglich nur noch baulich ergänzt werden.
- Das geplante und vorhandene Erschließungssystem ist geeignet, das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus der hinzukommenden Anzahl an Wohneinheiten aufzunehmen.
- Die definierten Festsetzungen zur Gebäudestruktur lassen eine gute Integration in die umgebenden Stadtbereiche erwarten.

- Zentrale Infrastruktureinheiten (Einkaufen, Kindereinrichtungen, Sport-/Freizeit, Rathaus, Bücherei, ärztliche Versorgung, etc.) sowie generell die historische Altstadt / Marktplatz / Schloss sind in kurzer fußläufiger Entfernung erreichbar.

Vor diesem Hintergrund lassen sich für eine umfassende und nachhaltige Entwicklung des Planungsgebietes folgende perspektivischen Lösungsansätze formulieren.

## **5.1**

### **Nutzungs- und Bebauungskonzept**

Das Quartier "Vorderes Mohlach II – NEU" soll, wie bereits umfassend dargestellt – insbesondere zur Komplettierung der vorhandenen umgebenden Strukturen – schwerpunktmäßig dem Wohnen dienen.

Vor diesem Hintergrund ist die Definition Allgemeines Wohngebiet (WA) getroffen worden.

Dabei orientiert sich das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung im Planungsgebiet an den im Gesamtquartier "Mohlach und Hüttenweg" bereits vorhanden und städtebaulich verträglichen Bebauungsstrukturen.

Es ist dabei im Quartierinnenbereich generell eine durchschnittliche 2-geschossige Einzel- bzw. optionale Doppelhausbebauung vorgesehen, die mit ihrer eher Nord-Süd-ausgerichteten Orientierung den Einsatz von Solartechnik ermöglicht.

Zur Stärkung der baulich-räumlichen Fassung im Verlauf der Bismarckstraße, sowie vor dem Hintergrund des benachbarten Gewerbeschwerpunkts werden die bereits teilweise bestehenden Strukturen in Form von bis zu 3-stöckigem Geschosswohnungsbau konsequent ergänzt bzw. bestätigt.

Dies gilt ebenso für die bereits vorhandenen Gebäudeeinheiten innerhalb des Planungsgebietes, die in ihrer bestehenden Ausformung grundsätzlich eine planungsrechtliche Entsprechung finden.

Im unmittelbar nach Norden anschließenden, noch eher flacher geneigten Quartierabschnitt sind korrespondierende, durchaus ebenfalls verdichtete Bebauungsformen im Sinne von Reihenhausbau und Doppelhausbebauung als Entwicklungsoption vorgesehen.

Die Definition der Dachformen orientiert sich einerseits an den ortsüblich angrenzenden Strukturen und lässt gleichzeitig die Möglichkeit zeitgemäßer Alternativen in Form von Pult-, Zelt- oder Flachdächern zu.

Insbesondere die Höhenfestsetzungen sind dabei so gewählt, dass die homogene Integration dieser "Sonderformen" in die Umgebungsstrukturen gewährleistet ist.

## **5.2**

### **Erschließungskonzept**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Quartiers "Vorderes Mohlach II – NEU" gewährleistet bereits heute die bestehende Bismarckstraße im Süden, der Hüttenweg im Westen, die Mohlachstraße / Meisenweg im Osten und der Lerchenweg im nördlichen Abschluss.

Zentrales Erschließungselement und verkehrliches "Rückgrat" des Planungsgebiets wird die Weiterführung der Mohlachstraße sein, die eine direkte Verbindung zum Hüttenweg als "übergeordneten" Hauptsammelelement schafft und eine Verknüpfung mit dem ebenfalls bereits bis in das Quartier hinein realisierten Meisenweg erhält.

Damit wird die weitere unmittelbare Anbindung des Quartiers an eine örtliche Hauptsammelstraße, der Bismarckstraße gewährleistet.

Insbesondere vor dem Hintergrund der damit verbunden verkehrlichen Konzentration und der bestehenden eher unzureichend einsehbaren Situation aus dem Hüttenweg wird zur verkehrlich-funktionalen Optimierung eine Kreisverkehrsanlage mit Durchmesser ca. 20,0 m und überfahrbarem Innenkreis im Bereich dieses Verknüpfungspunktes vorgeschlagen.

Dabei bleibt die geplante punktuell notwendige Schwerlastverkehrsanbindung im Zusammenhang mit der vorgesehenen Erweiterung der Fa. CeraCon über diesen Knotenpunkt – entsprechend der heutigen bereits bestehenden Möglichkeit – vollumfänglich gewährleistet.

Im Quartier selbst wird die verlängerte Mohlachstraße analog dem bereits bestehenden Abschnitt im Verlauf des östlich angrenzenden Gebiets "Vorderes Mohlach I" als Erschließungselement mit getrennten Funktionsflächen "Fahren" (Regelquerschnittbreite ca. 5,50 m) und "Gehen" (Regelquerschnittbreite ca. 1,50 m) ausgebildet.

Der Quartierinnenbereich wird über "ruhige" Wohn- bzw. Stichstraßenelemente, die sich soweit möglich an den vorhandenen Topographielinien orientieren (Steigungsverhältnis ca. 4,5 % – ca. 8,5 %) und als Mischgebietsflächen mit höhengleichem Ausbau realisiert werden (Regelquerschnittbreite ca. 5,50 m).

Den Abschluss dieser Erschließungselemente bilden jeweils richtliniengerechte, für Müllfahrzeuge geeignete Wendeanlagen (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06, Bild 57).

Generell ist im Verlauf der neuen Erschließungselemente öffentliche Parkierung in Form von begleitenden Längsparkstreifen vorgesehen.

Die Stellplatzbreite soll dabei entlang der Mischverkehrsflächen / Stichelemente ca. 2,30 m und im Zuge der Weiterführung der Mohlachstraße bis zum Hüttenweg ca. 2,50 m betragen.

Das geplante Fuß-/Radwegkonzept ergänzt bzw. führt konsequent die bestehenden Wegestrukturen des Gesamtquartiers "Mohlach und Hüttenweg" fort.

Dabei ist durch eine kurze Wegeergänzung im östlichen Gebietsabschluss der direkte fußläufige Kurzschluss vom Quartier "Mittleres Mohlach" über den Sperberweg bis in den Einkaufsschwerpunkt im "Gewerbegebiet Bismarckstraße" gewährleistet (Discount-Märkte LIDL und ALDI).

Die Sticherschließungselemente bzw. die abschließenden Wendeanlagen werden durch Fuß- / Radweegelemente mit dem in Bezug zur Kernstadt optimal positionierten Weg zwischen Lerchenweg und Hüttenweg verknüpft.

Dabei wird empfohlen, dieses Wegeelement zwischen Lerchenweg und Hüttenweg für den Fahrverkehr generell zu sperren und gleichzeitig im südlichen Abschluss die verkehrliche Erschließung des Grundstücks Hüttenweg 14 beizubehalten.

### **5.3** **Grün-/Freiflächenkonzept**

Dieser Teilaspekt stellt einen Schwerpunkt von besonderer Bedeutung dar und wird deshalb vom Büro Prof. Schmid-Treiber-Partner, Leonberg, in einem separaten, dem Bauplanungsplan "Vorderes Mohlach II – NEU" als Bestandteil dienenden Grünordnerischen Beitrag behandelt.

Unter städtebaulich-grünordnerischen Gesichtspunkten lässt sich generell feststellen, dass das gewählte Konzept einen durchgrüneten Quartierinnenbereich und teilweise Kompensation des wegfallenden momentanen Freiraums / Grün- und Wiesenlands durch Festsetzungen mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen (Pflanzgebote) im Bereich der privaten Grundstücksflächen gewährleistet.

Darüber hinaus ist die Strukturierung des öffentlichen Raumes im Zuge der Erschließungs- und Wegeelemente und durch punktuell ergänzende akzentuierende Baumstandorte, auch auf Grund der Umsetzung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geplant.

Der vorhandene Grünzug bzw. intensive Vegetationssaum im Böschungsbereich im Verlauf des Wegeelementes im westlichen Quartierabschluss zwischen Lerchenweg und Hüttenweg bleibt als wichtiges, grünes Gliederungselement dauerhaft erhalten und wird durch ergänzende Baumstandorte gestärkt.

Es ist vorgesehen, den bestehenden Kinderspielplatz für Kinder bis zum 12. Lebensjahr in optimaler räumlicher Zuordnung zum Planungsgebiet im Verknüpfungspunkt Mohlachstraße / Fasanenweg durch Ertüchtigung der Ausstattungs- und Möblierungselemente sowie im Bereich der Vegetationsstrukturen generell zu reaktivieren und attraktivieren.

### **5.4** **Ver- und Entsorgung**

#### **5.4.1** **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung für die Neubebauung für Lösch- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sowohl druck- als auch mengenmäßig gesichert.

#### **5.4.2** **Abwasserbeseitigung**

Die Ableitung der anfallenden zu entsorgenden Wasserarten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs "Vorderes Mohlach II – NEU" soll generell über ein modifiziertes Trennsystem im Verlauf der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgen.

Die Ableitung von Schmutz- und Brauchwasser für die geplante Bebauung wird dabei über die Erweiterung des vorhandenen Abwasserkanalsystems gewährleistet.

Das anfallende unschädlich verschmutzte Niederschlagswasser aus dem gesamten Entwicklungsbereich soll über den vorgesehenen Regenwasserkanal – und das bereits

bestehende Grabensystem im Verlauf des Dammfusses der aufgelassenen Bahnstrecke in den Vorbach abgeführt werden.

Darüber hinaus ist das Auffangen von Regenwasser in privaten Zisternen zur Rückhaltung und zur Verwendung als Brauchwasser unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Anforderungen im Planungsgebiet "Vorderes Mohlach II – NEU" vorgeschrieben.

### **5.4.3**

#### **Elektrizitätsversorgung**

Die Versorgung des Planungsgebietes erfolgt über das vorhandene Netz bzw. entsprechend erweiterte Netz.

## **6.**

### **GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT**

Der Grünordnerische Beitrag und der Umweltbericht des Büros Prof. Schmid-Treiber-Partner, Leonberg, ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes "Vorderes Mohlach II – NEU".

Die dabei im Umweltbericht vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind nicht ausreichend.

Außerhalb des Geltungsbereichs sind deshalb ergänzend planexterne Maßnahmen vorgesehen, deren Durchführung sicherzustellen ist.

## **7.**

### **SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN**

#### **7.1**

#### **Schalltechnische Untersuchung Gewerbegebiet Bismarckstraße**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Gewerbegebiet Bismarckstraße" wurde von der LGA QualiTest GmbH, Nürnberg, 2005 ein schalltechnisches Gutachten für diesen dem Quartier "Vorderes Mohlach II – NEU" unmittelbar benachbarten Entwicklungsraum südlich der Bismarckstraße, erstellt.

Dabei wurden für die einzelnen Teilflächen des Gewerbegebiets die maximal möglichen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel und die entsprechenden Orientierungswertanteile für diese gewerblich genutzten Flächen, bezogen auf die nächstliegende Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) auf der Nordseite der Bismarckstraße / Quartier "Vorderes Mohlach II – NEU" ermittelt.

Auf dieser Grundlage wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bismarckstraße" durch entsprechende Vorgaben bzw. Festsetzungen sichergestellt, dass sämtliche Geräusche künftiger Nutzungen einschließlich der Geräuschvorbelastung bestehender Nutzungen in diesem Gewerbeschwerpunkt in ihrer Summenwirkung die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten in unmittelbarer Nachbarschaft / Quartier "Vorderes Mohlach II – NEU" nicht überschreiten.

Vor diesem Hintergrund ist im Gewerbegebiet ausschließlich die Ansiedlung von Betrieben nach § 8 BauNVO "nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe", d. h. Gewerbe-

betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

## **7.2**

### **Einschätzungen zum Verkehrslärm**

Bei den geplanten Erschließungsstraßen im Zuge der Entwicklung des Quartiers "Vorderes Mohlach II – NEU" handelt es sich zweifelsfrei um einen Neubau öffentlicher Straßen.

Diese nehmen vor allem den im neuen Gebiet entstehenden Fahrverkehr auf. Dabei wird das neue, zusätzliche Verkehrsaufkommen auf ca. 350 Kfz-Fahrten / Tag (DTV) eingeschätzt (ca. 55 Wohneinheiten (WE) im Gebiet, angenommene Dichte ca. 2,5 Bew./WE und ca. 2,5 F/Bew./Tag).

Ergänzend wird die "neue" Mohlachstraße eine Ableitungsfunktion für das östlich angrenzende, bestehende Wohngebiet übernehmen.

Auf dem Streckenzug vom Meisenweg zur Bismarckstraße (östlich Einmündung Hüttenweg) ist deshalb von einem Rückgang der Verkehrsmenge auszugehen, da von einer teilweisen Umverteilung heute bereits vorhandener Verkehrsströme des bestehenden Wohngebietes in Richtung Stadtmitte auf die "neue" Mohlachstraße und den südlichen Abschnitt des Hüttenweges auszugehen ist.

Im Streckenabschnitt der "neuen" Mohlachstraße setzt sich das Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 500 Kfz/24h DTV aus dem Eigenverkehr des Gebietes (ca. 350 Kfz/24h DTV) sowie der sich umverlagernden Verkehrsströme der bereits bestehenden angrenzenden Wohnbebauung (ca. 150 Kfz/24h DTV) zusammen.

Im Bereich des südlichen Hüttenweges (zwischen Knotenpunkt Eisvogelweg / "neuer" Mohlachstraße und der Einmündung in die Bismarckstraße) kommen zu den bereits vorhandenen Verkehrsmengen (gezählt ca. 650 Kfz/24h DTV), die Neuverkehre des Gebiets "Vorderes Mohlach II – NEU" (ca. 350 Kfz/24h DTV) sowie die sich verlagernden Verkehre (ca. 150 Kfz/24h DTV) der bestehenden Bebauung (Quartier Mohlachstraße / Fasanenweg / Amselweg) hinzu.

Es ist in diesem Abschnitt von einem künftigen Verkehrsaufkommen von insgesamt ca. 1.150 Kfz/24h DTV auszugehen.

Im westlichen Abschnitt der Bismarckstraße (zwischen Hüttenweg und Johannes-Kepler-Allee) sowie der südlichen Johannes-Kepler-Allee bis zum Kreisverkehr an der L1001 erhöht sich die Verkehrsmenge allerdings ausschließlich um das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Gebiets "Vorderes Mohlach II – NEU" (ca. 350 Kfz/24h DTV).

Verkehre der bestehenden Wohnbebauung befahren diese beiden Streckenabschnitte unabhängig von den künftig zu erwartenden o.g. Umverlagerungen bereits heute und auch zukünftig.

Aufgrund der dargelegten Verkehrsmengen sowie der weiteren Randbedingungen (teilweise Ausweisung als Mischgebiet, abgerückte aufgelockerte Bebauung, moderate Topographie) ist davon auszugehen, dass die Lärmgrenzwerte für die o.g. Streckenabschnitte bzw. die relevanten unmittelbar angrenzenden Quartierbereiche nicht überschritten werden.

Im Bereich der Bismarckstraße zwischen Hüttenweg und Industriestraße ist vor dem Hintergrund der geplanten Netzergänzung und der damit verbundenen o.g. Umverteilung der Verkehrsströme generell davon auszugehen, dass sich eine Reduktion der Verkehrsmenge ergibt.

Beim Umbau des Knotenpunktes Hüttenweg / Bismarckstraße zu einer einspurigen Kreisverkehrsanlage handelt es sich darüber hinaus nicht um einen Neubau und ebenfalls nicht um eine wesentliche Änderung.

Eine zusätzliche Belastung erfolgt vor diesem Hintergrund nicht, da bereits jetzt am Hüttenweg / Bismarckstraße mit der Regelung Rechts vor Links ein Abbremsen des Verkehrs erzeugt wird, was dem Einfahrvorgang in einen Kreisverkehr entspricht.

## **8.** **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **8.1** **Art der baulichen Nutzung**

Die getroffene Festsetzung für das Planungsgebiet ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) setzt die vorhandenen Wohnbaustrukturen in der gesamten nördlichen und nordöstlichen Ortslage – insbesondere im Bereich des Gesamtquartiers "Mohlach und Hüttenweg" – konsequent fort.

Vor dem Hintergrund des angestrebten schwerpunktmäßigen wohnnutzungsorientierten Gebietscharakters sowie der entsprechenden verkehrlich-funktionalen Definition der Erschließungselemente innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs als ausschließliche Quartierserschließung sind verkehrsintensive Nutzungen, wie

- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbe

nur ausnahmsweise zulässig.

Tankstellen sind einerseits aus den bereits genannten verkehrlichen Gründen, als auch auf Grund der räumlichen Nähe zum Vorbach bzw. der geplanten Entwässerung in diesen Wasserlauf nicht zulässig.

### **8.2** **Maß der baulichen Nutzung**

Um das angestrebte Ziel einer höhenmäßigen homogenen Einbindung sowohl in die umgebenden vorhandenen Bebauungsstrukturen, als auch in die topographischen Randbedingungen zu gewährleisten, wurden für die bauliche Entwicklungsmöglichkeit innerhalb des Planungsgebiets, maximale Höhenangaben in Form von maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen festgesetzt.

### **8.3** **Bauweise**

Dem Gebietscharakter mit der vorgesehenen primären Bebauungsform entsprechend den Zielvorstellungen folgend, sowie der Gewährleistung einer optimalen Integration und Verzahnung der Bebauung in und mit den unmittelbar angrenzenden differenzierten



Quartierbereichen wird ein spezifisches und "abgestuftes" Spektrum an verdichteter (Geschosswohnungsbau) bis lockerer (Einzelhäuser) Bebauung getroffen.

Im zentralen Gebietsabschnitt wird die offene Bauweise im Sinne einer ausschließlichen Einzelhausbebauung getroffen.

In diesem Bereich wird dabei dem generellen Ziel eines "beruhigten" Quartierinnenbereichs, sowie den vorgesehenen quartierspezifischen Nutzungsstrukturen folgend, die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.

#### **8.4** **Stellung der baulichen Anlagen**

Ausgehend von der angrenzenden bestehenden Bebauungsstruktur, sowie den topographischen Randbedingungen wurde hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen entsprechende Festsetzung getroffen.

Der Bebauungsplan soll neue Bauformen (Flach-/Pulldächer) zulassen. In Verbindung mit der gestalterischen Funktion des Bebauungsplanes sollen sich Pulldächer dem topographischen Geländeverlauf anpassen und sich nur zum Hang, Richtung Norden und Westen öffnen.

#### **8.5** **Verkehrsflächen**

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere im Verlauf des geplanten Stickerschließungselementes, in

- Fahrbahnfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche
- Gehweg
- öffentliche Parkierungsflächen
- Verkehrsgrün / Baumstandorte

trägt keinen Festsetzungscharakter und kann im Zuge der weiteren konkretisierenden ingenieurtechnischen Planung geändert werden.

### **9.** **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **9.1** **Dachform und Dachgestaltung**

Vor dem Hintergrund eines weit gefächerten, baulich-räumlich zeitgemäßen Entwicklungsangebots ist ein breites Spektrum an Dachformen und Dachneigungen sowie der Dacheindeckung möglich.

#### **9.2** **Anzahl der Stellplätze**

Für das Planungsgebiet "Vorderes Mohlach II – NEU" wird aus folgenden Gründen eine Stellplatzverpflichtung zur Erstellung von erforderlichen Stellplätzen pro Wohnung für die privaten Grundstücksflächen festgesetzt:

- Auf Grund der eingeschränkten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr muss davon ausgegangen werden, dass die Haushalte in aller Regel mit mehr als ei-

nem Kraftfahrzeug ausgestattet sein werden, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

- Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Planung ist ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten und
- die Erschließungselemente aus stadtgestalterischen Gründen und begrenztem Flächenpotenzial sind jedoch so konzipiert, dass dort nur begrenzt ruhender Verkehr untergebracht werden soll.

## **10. FLÄCHENBILANZ**

GESAMTFLÄCHE RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5,01 ha	100,00 %
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	0,92 ha	18,36 %
– Straßenflächen	0,26 ha	5,19 %
– Mischverkehrsflächen	0,31 ha	6,18 %
– öffentliche Parkierung	0,11 ha	2,20 %
– Verkehrsgrünflächen	0,04 ha	0,80 %
– Gehwege	0,20 ha	3,99 %
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	0,14 ha	2,80 %
NETTOBAULAND	3,95 ha	78,84 %