

## IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Panoramastraße Nord“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Panoramastraße Nord“

### 1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Für das Quartier zwischen der Hofäckerstraße, der Tübinger Straße, der Panoramastraße und der Rosnestraße existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung. Im Jahr 1993 hat die Gemeinde Hildrizhausen einen ersten Versuch unternommen, für Teile des Quartieres einen Bebauungsplan aufzustellen, das Verfahren wurde jedoch nicht abgeschlossen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich in diesem Bereich daher weiterhin nach den Maßgaben des § 34 BauGB.

Eine Bauvoranfrage für Grundstücke im Bereich Ecke Tübinger Straße und Panoramastraße hat die Gemeinde dazu veranlasst, sich über die weitere Entwicklung des Gebietes Gedanken zu machen. Dabei spielt auch der bislang an der Panoramastraße vorhandene Kindergarten eine wesentliche Rolle, da dieser mittelfristig an einen neuen Standort verlegt werden soll.

Dadurch besitzt das Quartier ein großes Potential für die Innenentwicklung und Nachverdichtung. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den südlichen Teilbereich des Quartieres soll nun die weitere städtebauliche Entwicklung gesteuert und verbindliche Vorgaben hinsichtlich der möglichen Bebauung geschaffen werden. Ziel ist es, eine auf die Umgebung abgestimmte Dichte der Bebauung zu gewährleisten.

### 2 Übergeordnete Planungen

#### 2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2005 - 2020 des Gemeindeverwaltungsverband Holzgerlingen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen sowie als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

### 3 Bestehendes Planungsrecht

#### 3.1 Außerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet

Nördlich der Hofäckerstraße grenzt der Bebauungsplan „Ortskern“ mit Rechtskraft vom 10.12.1993 an das Plangebiet an. Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke in seinem Geltungsbereich ein Dorfgebiet fest.

Westlich der Rosnestraße grenzen der Bebauungsplan „Hofäcker, 1. Änderung“ (Rechtskraft 23.07.1974) und östlich der Tübinger Straße der Bebauungsplan „Ecke Tübinger Straße / Länderstraße“ (Rechtskraft 29.05.2020) an das Plangebiet an. Darüber hinaus grenzt südlich der Panoramastraße der Bebauungsplan „Rosneäcker“ (Rechtskraft 13.08.2021) unmittelbar an. Diese Bebauungspläne setzen für die Grundstücke in ihrem Geltungsbereich jeweils ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

#### 3.2 Innerhalb des Plangebietes

Für das Plangebiet bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Für Teilbereiche des aktuellen Plangebietes hat die Gemeinde im Jahr 1993 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich Panoramastraße“ aufgenommen. Das Aufstellungsverfahren wurde jedoch eingestellt und der Bebauungsplan hat keine Rechtskraft erlangt.

#### **4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes**

Das Gebiet befindet sich im Süden des Gemeindegebietes zwischen der Rosnestraße im Westen und der Tübinger Straße im Osten. Die südliche Grenze wird durch die Panoramastraße gebildet.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

#### **5 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde Hildrizhausen.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung und der Nachverdichtung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup> (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m<sup>2</sup> ohne Vorprüfung des Einzelfalls.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 9.164 m<sup>2</sup> und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner Vorprüfung des Einzelfalls.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

#### **6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

##### 6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Siehe Kapitel Artenschutz. Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

##### 6.2 Schutzgut Boden

Gemäß der Bodenkarte BK50 des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau handelt es sich bei den Böden im Plangebiet um bereits durch Siedlungstätigkeit überformte Böden, welchen keine maßgeblichen natürlichen Bodenfunktionen ausüben. Die Auswirkung der Planung auf das Schutzgut ist daher als gering einzustufen.

### 6.3 Schutzgut Wasser

Relevant für die Beurteilung des Schutzguts sind die Funktionen Grundwasserdargebot und Grundwasserneubildung. In welchen Mengen sich Grundwasser bildet hängt von verschiedenen Faktoren ab. Ausschlaggebend sind Niederschlagsmenge und -verteilung, aber auch Durchlässigkeit der Böden, Grundwasserflurabstand, das Relief und Bewuchs. Besonders in Wasserschutzgebieten ist auch die Schutzfunktion der überdeckenden Boden- und Gesteinsschichten bedeutsam.

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für die Region Stuttgart befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, der für die Grundwasserbildung mit 50-100 mm/a von geringer Bedeutung ist. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bereits vorhandenen Bebauung ist die Gesamtbewertung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung als gering zu betrachten.

### 6.4 Schutzgut Luft und Klima

Im Klimaatlas der Region Stuttgart befindet sich das Gebiet im Klimatop „Gartenstadt“. Das Gartenstadt-Klimatop umfasst bebaute Flächen mit offener, ein- bis dreigeschossiger Bebauung und reichhaltigen Grünflächen. Gegenüber dem Freiland-Klimatop sind alle Klimatelemente leicht modifiziert, wobei eine merkliche nächtliche Abkühlung stattfindet und Regionalwinde nur unwesentlich gebremst werden.

Da es sich bei dem Plangebiet um bereits weitgehend bebaute Flächen handelt und lediglich eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden soll, sind nur geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### 6.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am Rand der Siedlungslage von Hildrizhausen und übernimmt durch seine vorhandene bauliche Prägung lediglich eine untergeordnete Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement. Da südlich angrenzend das Baugebiet „Rosneäcker“ entsteht, übernimmt das Plangebiet künftig keine Funktion für das Landschaftsbild.

### 6.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

### 6.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet. Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

## **7 Bestand**

### 7.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Gebiet weist eine Durchmischung von bebauten und unbebauten Grundstücken auf. Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich derzeit ein kommunaler Kindergarten, die umgebende Wohnbebauung kann als eher lockere, überwiegend eingeschossige Bebauung beschrieben werden.

### 7.2 Topographie

Das Gelände fällt von der Panoramastraße aus in Richtung Norden leicht ab. Zwischen der Tübinger Straße und der Panoramastraße wird ein Höhensprung von ca. 2 m überwunden.

### 7.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

### 7.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum.

### 7.5 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Rosnestraße und die Tübinger Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Mit der in ca. 250 m Luftlinie entfernt gelegenen Bushaltestelle an der Altdorfer Straße verfügt das Gebiet auch über eine fußläufig bequem erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

### 7.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

### 7.7 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

### 7.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

## **8 Artenschutz**

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut, natürliche Vegetationsflächen sind im Plangebiet nur noch in sehr geringem Maße vorhanden. Aufgrund der Gehölzstrukturen auf den unbebauten Grundstücksflächen sowie dem zum Teil älteren Gebäudebestand kann ein Vorkommen bestimmter Artengruppen wie Vögel oder Fledermäuse nicht von vorne herein ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung in Auftrag gegeben. Mit dieser wird geprüft, ob in dem für die Planung vorgesehenen Quartier günstige Voraussetzungen für das Vorkommen von Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten vorliegen, mit welchem Artenspektrum zu rechnen ist und ob ggf. weitere Untersuchungen erforderlich sind.

Ergebnis ist, dass der Artenschutz nicht zum dauerhaften Hindernis der Planung führt. Allerdings sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren weitere Untersuchungen erforderlich, sofern die Voruntersuchung die Betroffenheiten darstellt. Diese Untersuchungen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Böblingen durchzuführen.

## **9 Planungsziele und Planungskonzeption**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die weitere städtebauliche Entwicklung gesteuert und eine dem Gebiet angemessene und verträgliche Dichte der Bebauung gewährleistet werden. Dies ist insbesondere auch vor dem Hintergrund einer mittelfristig angedachten neuen Nutzung des Kindergartenareals sowie des geplanten, zukünftig unmittelbar südlich angrenzenden Baugebietes „Rosneäcker“ zu sehen.

Ziel ist es daher, abgestimmt auf den Bestand, eine 1 bis 2-geschossige Bebauung mit abwechslungsreichen Dachformen (Flachdächer, geneigte Dächer) zu ermöglichen. Die

zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich dabei auch am Bestand bzw. den maximal zulässigen Gebäudehöhen in den an das Plangebiet angrenzenden Quartieren.

## **10 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird in Anlehnung an die bestehenden, angrenzenden Baugebiete als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dadurch soll der Charakter der vorhandenen Wohnbebauung aufgenommen und planungsrechtlich gesichert werden.

Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, jedoch dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen, werden hingegen ausgeschlossen.

### 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung von Baugrenzen und der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Weiterhin werden maximale Trauf- und Gebäudehöhen in Abhängigkeit der jeweiligen Dachform festgelegt.

Die festgesetzte GRZ entspricht dem von der BauNVO vorgesehenen Orientierungswert von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete.

Die Festsetzungen lassen eine zeitgemäße Ausformulierung der Gebäudeform zu, die sich jedoch in der Höhe und Dimension an die städtebauliche Prägung der Umgebung anpasst. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Bebauung in einer verträglichen Dichte auf die bestehende Bebauung im Gebiet sowie die im südlich angrenzenden Baugebiet „Rosneäcker“ mögliche Bebauung abgestimmt wird.

### 10.3 Bauweise

Für den überwiegenden Planbereich wird eine offene Bauweise mit Längenbegrenzung festgesetzt. Dadurch sollen einerseits eine vielfältige Bebauung ermöglicht werden, jedoch gleichzeitig eine gewisse Durchlässigkeit gewährleistet werden.

Ein Teilbereich des Plangebietes wird aufgrund seiner vorhandenen Prägung jedoch auf Einzelhäuser beschränkt.

### 10.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann, in Verbindung mit der Beschränkung der Gebäudelänge, hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

### 10.5 Nebenanlagen

Um übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, sind diese in ihrer zulässigen Art, Anordnung, Lage und Kubatur begrenzt.

### 10.6 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuderichtung

Die Hauptgebäuderichtungen werden an den Verlauf der angrenzenden Straßen angepasst festgesetzt, so dass sich die Gebäude in der zulässigen Hauptgebäuderichtung an den Straßenfluchten orientieren.

### 10.7 Stellplätze und Garagen

Eine übermäßige Prägung des Straßenraums durch Garagen und überdachte Stellplätze ist städtebaulich nicht wünschenswert. Überdachte Stellplätze und Garagen sollen daher einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Straßenfläche haben, um den Übergang zwischen Verkehrsfläche und Grundstück nicht durch diese Anlagen zu dominieren. Darüber hinaus ist vor den Garagen ein Stauraum von mind. 5,0 m vorzusehen, welcher als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden kann.

## 10.8 Wohneinheiten

Die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes weisen eine unterschiedlich dichte Bebauung auf. Entsprechend der jeweils vorhandenen Dichte wird daher für die einzelnen Teilbereiche eine maximale Anzahl an Wohneinheiten festgesetzt, die dem Charakter der vorhandenen Wohnbebauung entspricht und auch für die Zukunft eine gebietsverträgliche Dichte gewährleistet.

## 10.9 Pflanzgebote

Um das Gebiet zu durchgrünen sind im Bebauungsplan Pflanzgebote für Einzelbäume auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Eine Durchgrünung der privaten Gärten trägt zudem positiv zum Mikroklima bei.

# 11 **Örtliche Bauvorschriften**

## 11.1 Dachform, Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen entsprechen der in der Örtlichkeit vorhandenen sowie der im angrenzenden Baugebiet „Rosneäcker“ zulässigen Dachlandschaft. Dadurch soll eine vielfältige Dachlandschaft im Plangebiet gewährleistet werden.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit diese sich ebenfalls in die Dachlandschaft einfügen, müssen diese die Dachneigungen der Dachfläche aufnehmen und nicht zu weit über diese hinausragen.

## 11.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel, Dachsteine und sonstige Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Durch die Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern kann mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen darüber hinaus zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen. Hier wird die Ermöglichung der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz der Vorrang vor dem Ortsbild eingeräumt.

## 11.3 Fassaden

Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild durch Blendwirkungen zu vermeiden, werden polierte, glänzende oder reflektierende Materialien zur Fassadengestaltung ausgeschlossen.

## 11.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Dies trägt auch zur Einbindung des Plangebiets in den umgebenden sensiblen Landschaftsraum bei. Flächenhafte Steinschüttungen zur Gartengestaltung sind daher nicht zulässig.

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Wege etc.) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen. Dadurch kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers direkt versickert und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

### 11.5 Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen und Stützmauern geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen und Stützmauern in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

### 12 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 9.164 m<sup>2</sup> (ca. 0,9 ha). Da der Bebauungsplan keine Verkehrsflächen o.ä. enthält, entspricht dies gleichzeitig der Wohnbaulandfläche.

Gefertigt:



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18