



Stadt Wildberg

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Sonnenrain“

Begründung

Entwurf

Stand 21.12.2023



**Netzwerk für Planung
und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
e-mail: sippel@sippelbuff.de

1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Umstand, dass nach Umsetzung der Baugebiete „Vorderer Bergsteig“ und „Sulzer Straße“ in der Kernstadt Wildberg aktuell keinerlei Wohnbauflächen mehr zur Verfügung stehen, mit welchen die anhaltende Wohnungsmarktnachfrage bedient werden kann.

Von September 2021 bis November 2023 sind bei der Stadt Wildberg insgesamt 226 Anfragen für Bauplätze eingegangen, was eine weiterhin anhaltende Nachfrage nach Bauplätzen darstellt. Selbst unter Berücksichtigung eines aktuell möglicherweise vorhandenen konjunkturellen Schwundes der Nachfrage aufgrund des aktuell hohen Zinsniveaus und der hohen baukonjunkturellen Gestehungskosten ist damit ein Bedarf nach Bauplätzen vorhanden.

Über die Nachfrage nach Bauplätzen besteht bei der Stadt Wildberg auch weiterhin eine erhebliche Zahl an Nachfragen von Mietinteressierten und auch die Stadt Wildberg selbst sucht Objekte im Mietwohnungsbau.

Zur Deckung dieses Bedarfes soll am Standort „Sonnenrain“ eine kleinteilige ergänzende wohnbauliche Entwicklungsoption mit einem Mix an klassischem und verdichteten Individualwohnungsbau und Geschoßwohnungsbau eröffnet werden.

Der Standort dockt nördlich an bestehende Wohnbauflächen des Höhenparks Sonnenrain und an den Kindergartenstandort „Kohlplatte“ an und liegt in fußläufiger Entfernung zum Bildungszentrum Wildberg. Die wohnbauliche Entwicklung steht dabei im Kontext des Ziels des STEP NI, im Außenbereich angemessene Wohnflächen an strategisch geeigneten Standorten zu entwickeln.

Die Standortauswahl erfolgte durch eine durch den Gemeinderat vollzogene Abwägung unterschiedlicher in Frage kommender wohnbaulicher Entwicklungsmöglichkeiten mit dem Ergebnis, dass der Standort Sonnenrain aufgrund seiner Nähe zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und der Chance einer Arrondierung des Siedlungskörpers für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet erscheint (vgl. auch Kapitel 4 / Alternativenprüfung).

Ziel und Erfordernis des Bebauungsplans ist es damit, für die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum und den gleichzeitig fehlenden Baulandflächen ein weiteres Angebot an Wohnbauflächen in der Kernstadt Wildberg in räumlicher Nähe zu den vorhandenen Gemeinbedarfsinfrastrukturen zu generieren. Städtebauliches Ziel ist es, die vorhandene Siedlungsstruktur zu arrondieren und möglichst effizient mit einem breiten Mix an Wohnformen wohnbaulich zu nutzen.

2 Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation

Regionalplan Nordschwarzwald 2015

Im am 21.03.2005 verbindlich gewordenen Regionalplan Nordschwarzwald 2015 überlagert das Plangebiet ein Vorgehaltsgebiet für die Landwirtschaft (PS. 3.3.3, G (9) Teilregionalplan Landwirtschaft). Gemäß PS 3.3.3, G (10) sollen diese Gebiete vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben.

Zur Inanspruchnahme des Standortes vgl. Darlegungen zum Planungserfordernis in Kapitel 1 und Prüfung der Alternativstandorte in Kapitel 4.

Das Plangebiet grenzt im Süden an den nördlichen Siedlungsrand von Wildberg.

Abb.: Raumnutzungskarte Regionalplan Nordschwarzwald (Quelle RV Nordschwarzwald)



Flächennutzungsplan Stadt Wildberg, Gesamtfortschreibung 2030

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wildberg (Gesamtfortschreibung 2030) weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und im Ostteil als Parkierungsfläche für die angrenzenden Sportanlagen aus (diese Nutzung existiert hier in Realität jedoch nicht). Der Bebauungsplan wird damit nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb in der Folge nach § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert.

Abb.: Bestandsdarstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Wildberg

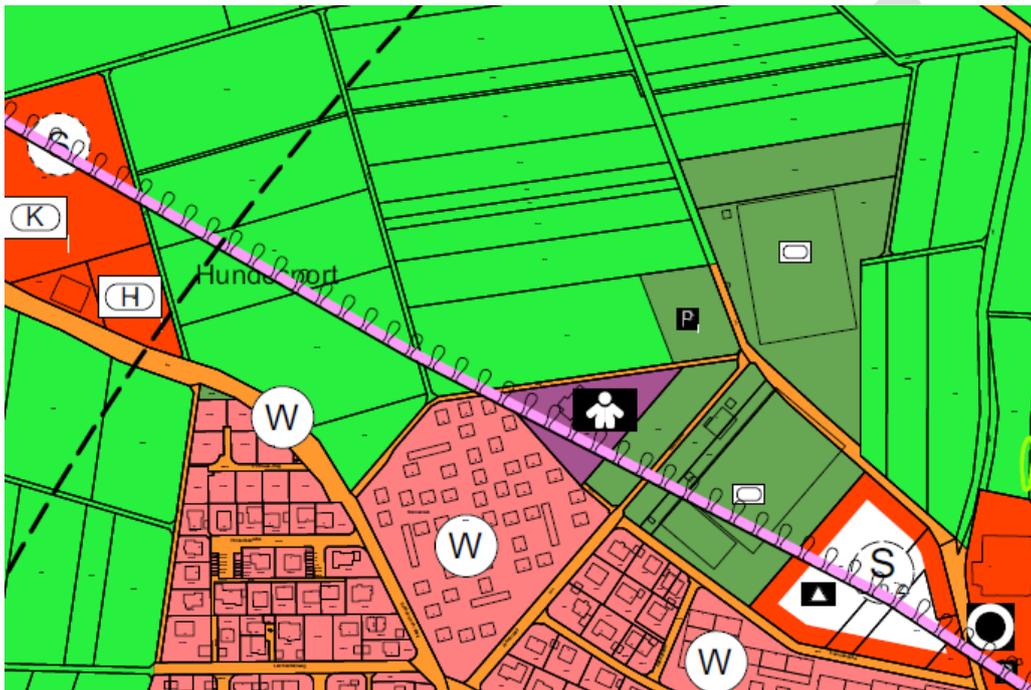
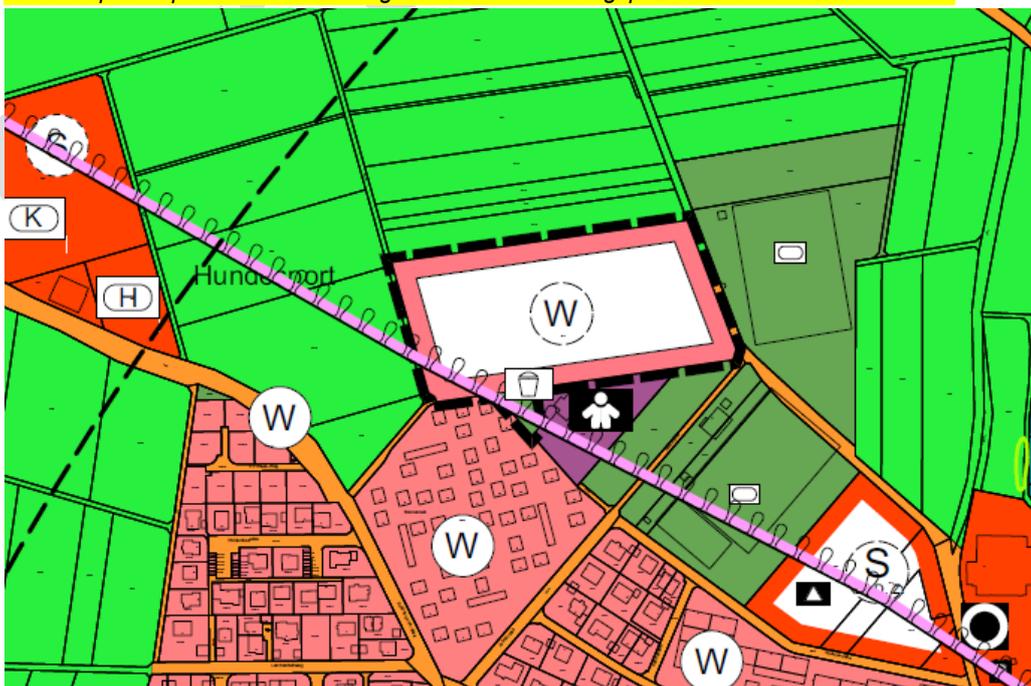


Abb.: Geplante punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans am Standort Sonnenrain



Bestehende und angrenzende Bestandsbebauungspläne

Bestandsbebauungsplan Sport- und Schulgelände Alter Wasen

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans überlagert an seinem östlichen und südöstlichen Rand den Bebauungsplan Sport- und Schulgelände Wildberg im Gewann „Alter Wasen“, welcher im Plangeltungsbereich westlich der verlängerten Jahnstraße eine geplante öffentliche Parkierungsnutzung im Rahmen eines Sondergebietes Sport- und Schulgelände vorsieht. Diese Parkierungsnutzung wurde faktisch bislang jedoch noch nicht umgesetzt (planungsrechtlicher Innenbereich - faktischer Außenbereich). Östlich der Jahnstraße weist der Bestandsbebauungsplan eine Fläche für Sportanlagen aus, dieser Bereich ist auch im Bestand mit den vorhandenen Sport- und Freizeitanlagen belegt (planungsrechtlicher Innenbereich - faktischer Innenbereich).

Nordwestlich der Jahnstraße verweist der Bestandsbebauungsplan auf einen weiteren Bestandsbebauungsplan, den Bebauungsplan „Kohlplatte“ (vgl. unten).

Abb.: Plandarstellung des Bebauungsplans Sport- und Schulgelände Wildberg im Gewann „Alter Wasen“



Bestandsbebauungsplan Kohlplatte

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans überlagert an seinem südlichen Rand den Bebauungsplan „Kohlplatte“, welcher hier ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf (heutiger Kindergarten Kohlplatte) ausweist. Entlang der Jahnstraße setzt der Bestandsbebauungsplan eine Grünfläche fest, innerhalb derer zweckgebundene bauliche Anlagen (Sportstättenenerweiterung) zulässig sind. In der Plandarstellung ist hier entlang der Jahnstraße auch teilabschnittsweise bereits eine Parkierung in Form einer Senkrechtparkierung dargestellt. Westlich angrenzend weist der Bebauungsplan eine Reines Wohngebiet aus, welches heute mit der Höhensiedlung Sonnenrain belegt ist. Die Erschließung der Höhensiedlung ist dabei über Erschließungsstiche definiert, welche jeweils in Parkierungsanlagen enden. Der heute vorhandene Feldweg am Südrand des Plangebietes zweigt (außerhalb des Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Kohlplatte liegend) von einem solchen Erschließungsstich ab. Die an den dortigen Erschließungsstich angrenzenden Wohngebäude werden dabei aus dem Gebietsinneren erschlossen.

Abb.: Plandarstellung des Bebauungsplans „Kohlplatte“

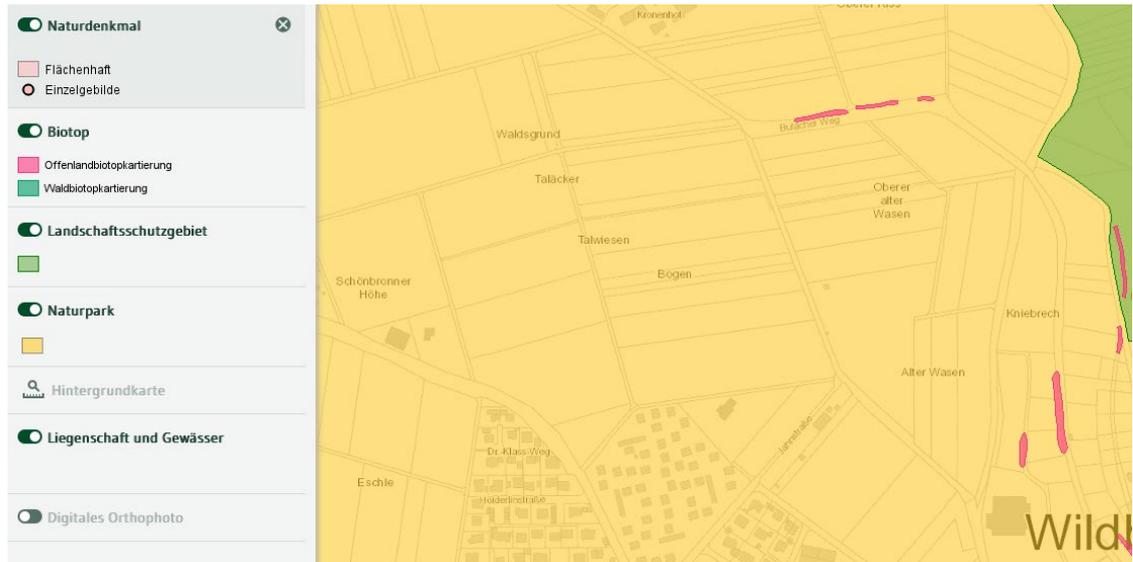


Schutzgebietskulissen / Biotopverbund

Abgesehen von der Lage im großräumigen Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord existieren innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet keine Schutzgebiete der Natura 2000-Kulisse und keine Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz.

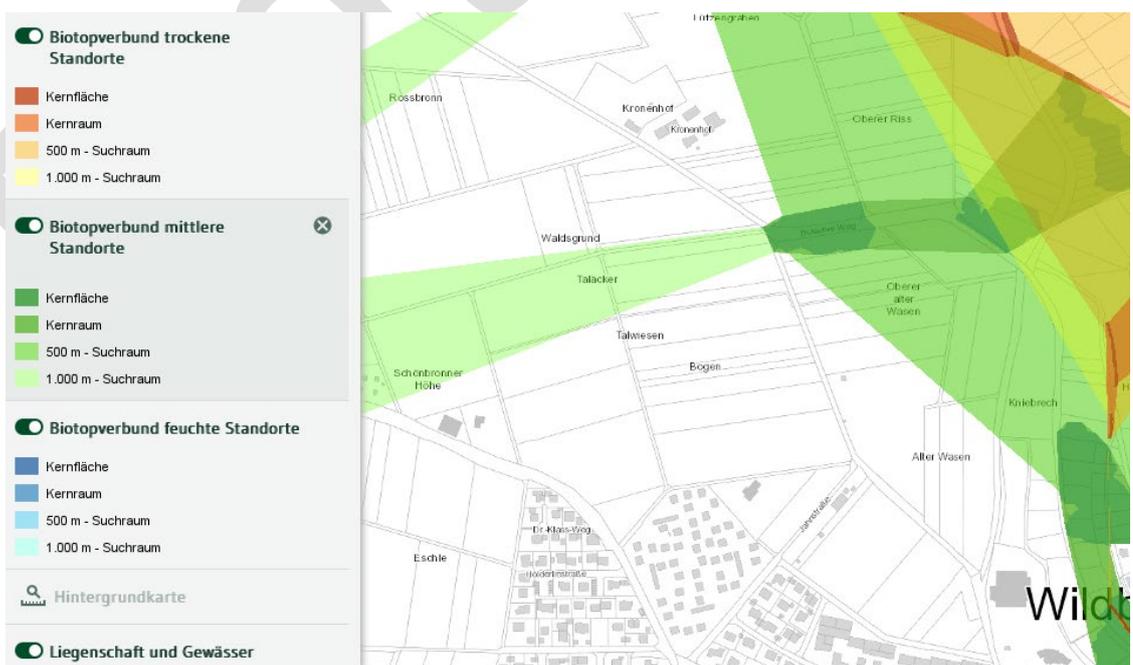
Ebenso sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG geschützten Biotope kartiert.

Abb.: Schutzgebiete (Quelle: LUBW 2022)



Das Plangebiet liegt nicht in Kernflächen oder Suchräumen des landesweiten Biotopverbunds.

Abb.: Flächen des landesweiten Biotopverbunds (Quelle: LUBW 2022)



Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz / Mineralquellen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten.
Die größten Teile des Plangebietes liegen im Einzugsbereich der Quellen der Wildberger Mineralbrunnen.

Im Plangebiet existieren keine natürlichen Gewässer und auch keine Hochwassergefahren.

Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude oder Anlagen oder Verdachtsmomente auf archäologische Bodendenkmale existieren nach derzeitigem Wissensstand nicht innerhalb des Plangebietes.

Altlasten / Kampfmittel

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Für das Plangebiet wurde eine Kampfmittelvorerkundung durch Luftbildauswertung durchgeführt. Dabei haben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern ergeben, es sind deshalb keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

Landwirtschaftliche Belange

Flurbilanz 2022

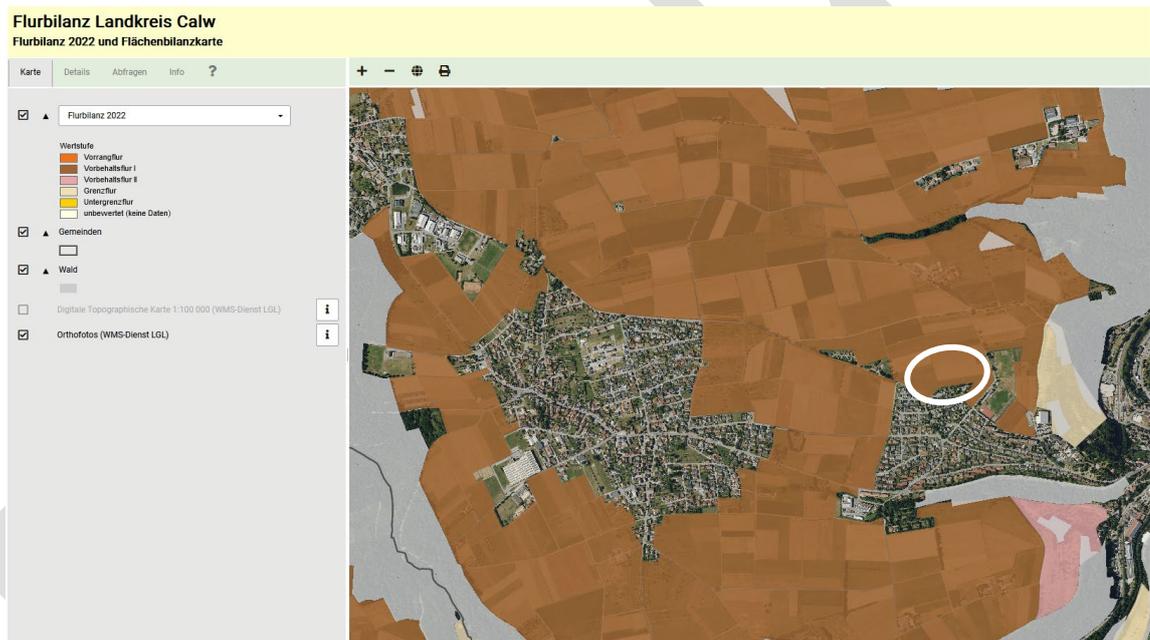
Aufgrund der guten Bodenbonitäten besitzt das Plangebiet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eine hohe Bedeutung. Hinzu kommt, aufgrund der Ortsnähe und der guten Erschließungsstruktur sowie der geringen Hangneigungen gut bewirtschaftbar ist.

In der Flurbilanz 2022, welche die natürliche Bodengüte, die Bewirtschaftungsfaktoren und agrarstrukturelle Faktoren (bspw. Wegenetz, Grundstücksgrößen etc.) übergreifend zusammenfasst, wird das Plangebiet als Vorrangflur I dargestellt.

Die Vorrangflur I steht für landbauwürdige Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Diese Kategorisierung gilt für große Gebiete des Landschaftsraums der weitestgehend landwirtschaftlich genutzten Hochflächen im Westen der Nagold, lediglich die Hangflächen besitzen geringere Qualitäten.

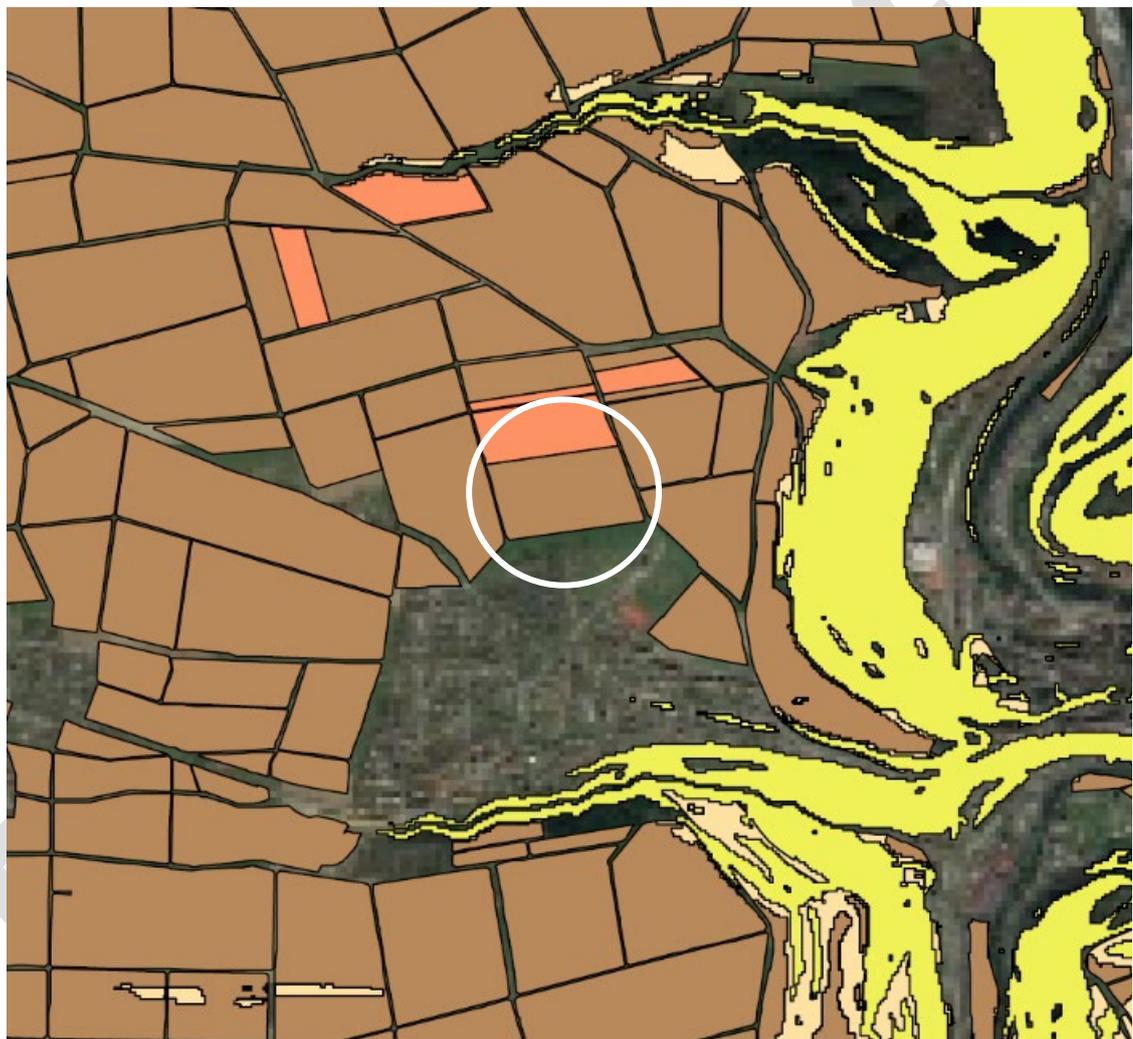
Abb.: Flurbilanz 2022 (Quelle: LEL, 2023)



Flächenbilanzkarte

Mit Blick auf die Flächenbilanz am Standort Sonnenrain und der damit verbundenen Frage möglicher Standortalternativen ist festzustellen, dass das gesamte Plangebiet als Vorrangfläche Stufe II kategorisiert wird. Gleichermäßen sind die Flächen im Umfeld der Siedlungsstruktur von Wildberg überwiegend als Vorrangflächen der Stufen II und teilweise I kategorisiert. In diesem Rahmen ist zu konstatieren, dass auch andere siedlungsstrukturell denkbare räumliche Optionen der Außenentwicklung in ebenfalls wertige landwirtschaftliche Flächen eingreifen würden (vgl. Abbildungen).

Abb.: Flächenbilanzkarte (Quelle: LEL, 2021)



- Vorrangfläche Stufe I:
Landbauwürdige Flächen, gute bis sehr gute Böden
- Vorrangfläche Stufe II:
Landbauwürdige Flächen, mittlere Böden
- Grenzfläche:
Schlechte Böden
- Untergrenzfläche.
Ungeeignete Böden

Im Hinblick auf eine mögliche Existenzgefährdung im Kontext der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsverhältnisse ist anzumerken, dass die Auflösung des Pachtverhältnisses im Einvernehmen mit dem ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieb erfolgt ist und der Betrieb der vorzeitigen Auflösung des Pachtverhältnisses nicht widersprochen hat.

Die Inanspruchnahme der hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen wurde im Rahmen der Alternativenprüfung auf FNP-Ebene geprüft, der Standort Sonnenrain hat sich dabei trotz seiner Lage in der Vorrangflur I der Flurbilanz bzw. der Vorrangfläche Stufe II in der Flächenbilanz als der im Vergleich geeignetste Standort herausgestellt (vgl. auch Alternativenprüfung in Kapitel 4).

Belange des Klimaschutzes

Die globalen Klimaschutzziele gehören zu den öffentlichen Belangen, die in die Abwägung einzustellen sind. Hinzuweisen ist auf den Zweck und die nationalen Klimaziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (§ 1, § 3 KSG). Dies ist in dem Bebauungsplanverfahren in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 13 KSG).

Nach den Vorgaben des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) sowie des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) hat die öffentliche Hand im Rahmen ihrer Zuständigkeit bei Planungen und Entscheidungen den Zweck des jeweiligen Gesetzes und die zu seiner Erfüllung beschlossenen Ziele bestmöglich zu berücksichtigen. Dies trifft in der Folge auch auf die kommunale Bauleitplanung zu. Gemäß § 7 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) sind damit der Schutz des Klimas, eine Reduktion treibhauswirksamer Emissionen und Maßnahmen zur Anpassung an die erwartbaren Folgen des Klimawandels im Zuge des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Der Begriff des „Berücksichtigens“ impliziert dabei bereits die Notwendigkeit einer Abwägung und verlangt kein striktes „Beachten“ (vgl. Gesetzesbegründung zu § 7 KSG BW)

Bezugnehmend auf dieses Berücksichtigungsgebot sind im Bebauungsplan folgende Aspekte eingestellt:

- Pult- und Flachdächer von Hauptgebäuden, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, sowie Flachdächer von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Diese Maßnahme dient der Pufferung von anfallendem Regenwasser auf den Dachflächen, fördert die Verdunstungswirkung und dient damit den Aspekten Wasser und (Klein-)Klima
- Auf den privaten Grundstücken sind Zisternen zur Nutzung von Brauchwasser anzulegen. Die Zisternen haben ein Fassungsvermögen von mind. 5 cbm zur Brauchwassernutzung aufzuweisen. Diese Festsetzung dient der Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs bspw. bei der Beregnung von privaten Gartenflächen
- Im Zuge von Pflanzgeboten sind auf den Privatgrundstücken wie auch im öffentlichen Straßenraum mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzung dient einerseits der Beschattung, andererseits aber der Förderung der Verdunstungswirkung und damit den Aspekten Wasser und (Klein-)Klima
- Der Oberflächenbelag offener Stellplätze sowie öffentlicher und privater Fußwege ist mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen. Dies dient der Minimierung von Versiegelungswirkungen und erhöht die Versickerungs- und Verdunstungsleistung und dient damit den Aspekten Wasser und (Klein-)Klima

- Innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans ist es auf den meisten Baugrundstücken möglich, Dachflächen nach Süden zu orientieren. Damit besteht für die privaten Bauherren die Möglichkeit, auf den Dachflächen regenerative Energien zu nutzen
- Dem Plangebiet kann nach Aussage der begleitenden Erschließungsplanung topographisch gesehen kein Außengebietswasser zufließen. Somit sind keine zusätzlichen Maßnahmen zur Außengebietswasserableitung notwendig.
- Die Entwässerungsplanung sieht vor, das im Plangebiet zum Abfluss kommende Niederschlagswasser in einem flaches Retentionsbecken jenseits der Jahnstraße im Bereich des heutigen Sportgeländes zurückzuhalten und anschließend gedrosselt (Drosselabfluss 50 l/s) über einen noch herzustellenden Regenwasserkanal/Graben über die bestehende Verdolung Bereich Haus Saron in die Nagold einzuleiten. Die Retentionsmulde ist auf ein außergewöhnliches Regenereignis (100-jährig) ausgelegt und bietet somit im Hinblick auf Starkregenszenarien ausreichende Sicherheiten.
- Um Aussagen über die hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Verdolung Haus Saron machen zu können, wurde deren Einzugsgebiet ermittelt und für dieses Gebiet Starkregenuntersuchungen durchgeführt. Der Zufluss zur Verdolung im Bestand beläuft sich bei einem seltenen Regenereignis (30 – 50-jähriges Regenereignis) auf 1,5 m³/s und bei einem außergewöhnlichen Regenereignis (100-jährig) auf 2,4 m³/s. Rechnerisch (keine Verklausung) können von der Verdolung sowohl ein seltenes als auch ein außergewöhnliches Regenereignis aufgenommen werden. Der Drosselabfluss wurde so gewählt, dass aus dem Erweiterungsgebiet max. 50 l/s der Verdolung Haus Saron zufließen.

Die beschriebenen Maßnahmen tragen in der Summe zu einer Reduktion sowie einer Kompensation der Auswirkungen von Bau und Betrieb des Plangebietes sowie der Reduzierung der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels bei.

Durch den Bau und Betrieb der Gebäudestrukturen wie auch durch Ziel- und Quellverkehre wird es zu einer CO₂-Mehrbelastung kommen. Diese Mehrbelastung wird aber vor dem Hintergrund des städtebaulichen Planungsziels der Schaffung dringend benötigten Wohnraumes für die Stadt Wildberg in der Abwägung zurückgestellt.

3 Verfahrenswahl, Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Gemeinderat der Stadt Wildberg hat bereits am 29.06.2023 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Sonnenrain“ gefasst. Der Bebauungsplan wurde hierbei als kombiniertes Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB aufgestellt, da die entsprechenden Ausgangsvoraussetzungen zur Anwendung gegeben waren. Dementsprechend wurde der Bebauungsplan ohne Umweltprüfung / Umweltbericht und ohne naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt und der Flächennutzungsplan sollte entsprechend den Möglichkeiten des §13b BauGB nur berichtigt statt im Parallelverfahren geändert werden.

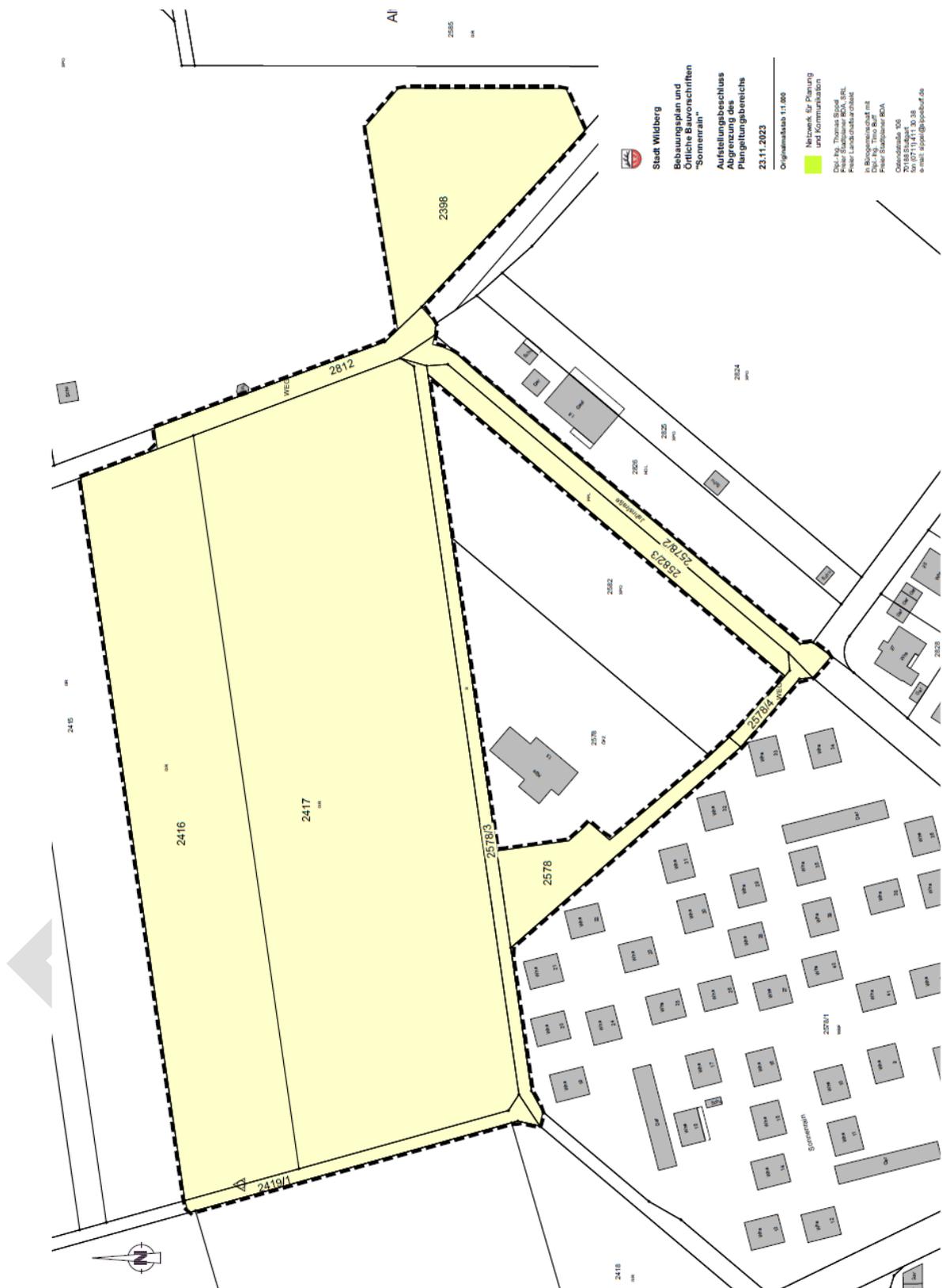
Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 ist der vom Bundesgesetzgeber zur Beschleunigung von Planungsverfahren zur Schaffung von Wohnraum eingeführte §13b BauGB rechtswidrig, da er mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar ist. Dementsprechend sind alle nach Maßgabe des §13b BauGB aufgestellten Bebauungspläne letztlich rechtswidrig zustande gekommen.

Vor diesem Hintergrund wird das Verfahren zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Sonnenrain“ nochmals aufgenommen und auf ein Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung und der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung umgestellt. Gleichzeitig wird ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans (Änderung im Parallelverfahren nach §8 (3) BauGB durchgeführt.

Das Plangebiet liegt räumlich nördlich der bestehenden Wohnbauflächen des Höhenparks Sonnenrain und nördlich des Kindergartenstandorts „Kohlplatte“ und bezieht sich ganz oder teilweise auf die Flst. 2398, 2416, 2417, 2419/1, 2578, 2578/2, 2578/3, 2578/4, 2582/3 und 2812 auf Gemarkung Wildberg.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche 3,32 ha

Abb.: Plangeltungsbereich



4 Alternativenprüfung

Entsprechend § 1a (2) BauGB sollen landwirtschaftliche und forstwirtschaftlich genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden, was eine entsprechende Abwägungsentscheidung voraussetzt. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Inanspruchnahme eines regionalplanerisch ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft.

Grundsätzlich mögliche Standortalternativen

Im Hinblick auf grundsätzlich mögliche Standortoptionen ist festzustellen, dass die Stadt Wildberg mit Blick auf wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten in der Kernstadt und in den Stadtteilen einen Suchlauf auf FNP-Ebene vollzogen hat, aus dem heraus mögliche bauliche Entwicklungsoptionen hervorgegangen sind.

Geprüft wurden hier Standorte, welche sich aus struktureller Sicht für eine weitere Siedlungsentwicklung eignen bzw. weitere Bauabschnitte bereits begonnener Siedlungsentwicklungen bilden. Hier sind neben kleinräumigen Arrondierungen entlang von einseitig bebauten Randstraßen die Optionsstandorte „Röte III“ in Wildberg-Gültlingen, „Mittlere Mark“ in der Kernstadt / Wächtersberg, „Große Äcker“ in Wildberg-Effringen sowie der Standort „Schellenswäldle“ in Wildberg-Sulz a.E. zu nennen.

Der Standort des vorliegenden Bebauungsplans „Sonnenrain“ war Teil dieser Alternativenprüfung und hat sich im Vergleich zu den anderen Optionsstandorten (vgl. Darlegung unten) als ein von den Standortvoraussetzungen mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Bedeutung mit wenig Konflikt- und Eingriffswirkungen entwickelbarer Standort dargestellt. Hinzu kommt die am Standort „Sonnenrain“ auch im Vergleich der Alternativstandorte hervorragende standörtliche Lage zu den vorhandenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und zur Gemeinbedarfsinfrastruktur am Standort des Bildungszentrums und der Sportanlagen. Vor diesem Hintergrund wurde der Standort Sonnenrain als ein prioritär für Wohnbebauung zu entwickelnder Standort beurteilt. **Folgende Standorte wurden alternativ zum Standort „Sonnenrain“ betrachtet:**

Optionsstandort Röte III (Wildberg-Gültlingen):

Der Standort „Röte III“ stellt eine logische Weiterentwicklung der bestehenden Bauabschnitte Röte I und II nach Norden dar, welche auch im Hinblick eine zusätzliche Erschließung nach Norden und einen Anschluss an die Kreisstraße nach Holzbronn im Bauabschnitt Röte II bereits konzeptionell vorgesehen war. Im Vergleich zum Standort „Sonnenrain“ ist der Standort Röte III in der Flurbilanz 2022 lediglich als Vorbehaltsflur II dargestellt, verfügt aber über einen deutlich höheren Strukturreichtum und einen Besitz an Streuobstgehölzen und mageren Flachlandmähwiesen mit einer entsprechenden naturschutzrechtlichen Bedeutung. Hinzu kommt das unmittelbare Angrenzen an ein FFH-Gebiet. Am Standort „Röte III“ laufen derzeit fachgutachterliche Untersuchungen hinsichtlich der ökologischen Funktion und dem Ausgleichserfordernis, welche eine hohe naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Wertigkeit des Gebietes bestätigen. Einer Umsetzung stehen beim Standort Röte III insbesondere die vorhandenen Streuobstbestände entgegen, da mit Blick auf eine Alternativenprüfung auf der Gemarkung der Stadt Wildberg auch durchaus Optionsstandorte ohne einen Streuobstbesatz existieren, so auch der Standort Sonnenrain.

Standort Mittlere Mark (Wächtersberg / Kernstadt):

Der Standort „Mittlere Mark“ stellt einen Optionsstandort dar, welche im unteren Bereich des Wächtersbergs zwischen Wächtersbergstraße und Sommerhalde gelegen ist. Im Vergleich zum Standort „Sonnenrain“ ist der Standort „Mittlere Mark“ aufgrund seiner Lage im Kontext der umgebenden Bebauung nicht in der Flurbilanz 2022 enthalten. In der Flächenbilanz sind jedoch Untergrenzflächen und Grenzflächen dargestellt, der Standort Mittlere Mark besitzt mithin eine geringere landwirtschaftliche Wertigkeit gegenüber dem Gebiet „Sonnenrain“.

Der Standort Mittlere Mark liegt in einer steilen Hanglage am Nagoldtal und verfügt im Vergleich zum Standort „Sonnenrain“ über einen hohen Struktureichtum und eine dementsprechende ökologische Sensibilität. Auch hier steht – zumindest kleinräumig - zudem das Thema des Streuobstausgleichs im Raum, was im Kontext einer Alternativenprüfung absehbar zu Problemstellungen führen dürfte. Am Standort „Mittlere Mark“ laufen fachgutachterliche Untersuchungen hinsichtlich der ökologischen Funktion und dem Ausgleichserfordernis, welche eine hohe naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Wertigkeit des Gebietes bestätigen.

Standort Große Äcker (Effringen):

Wie der Standort „Sonnenrain“ verfügt der Standort „Große Äcker“ in Effringen zwar ebenfalls nicht über einen hohen Struktureichtum, ist jedoch in der Flurbilanz 2022 analog zum Standort „Sonnenrain“ ebenfalls als Vorbehaltsflur und im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft klassifiziert. Der Standort kann zudem erst dann sinnstiftend entwickelt werden, wenn entsprechend der derzeitigen kommunalen Planung der Kindergarten an den Schulstandort verlegt wurde.

Standort Schellenswäldle (Sulz a.E.):

Der Standort „Schellenswäldle“ in Sulz a.E. ist in den waldfreien Bereichen in der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur II dargestellt und verfügt über die vorhandenen Gehölze über ein relativ hohen Struktureichtum. Will man den Standort städtebaulich dabei sinnstiftend weiterentwickeln, stellt sich jedoch insbesondere die Frage der Erforderlichkeit einer Waldinanspruchnahmen, gegen die das Thema Klimawandel / Klimafolgenanpassung wie auch die Erforderlichkeit von Ersatzflächen mit einer weitergehenden Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen spricht.

Mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen am gewählten Standort

Die Grundstruktur der vorgesehenen Entwicklung ergibt sich aus der Lage der Jahnstraße als Haupteinfahrt, welche letztlich den Anker für die vorliegende Erschließungsstruktur vorgibt. Darüber hinaus sind die Lage des Kindergartens Kohlplatte und die damit verbundene Option einer fußläufigen Anbindung in Richtung Bildungszentrum sowie die erforderlich städtebauliche Abgrenzung zu den angrenzenden Sportanlagen weitere Eckpunkte in der konkreten standörtlichen Entwicklung.

Im Zuge des städtebaulichen Entwurfs wurden mehrere Erschließungsoptionen geprüft. Die nun vorliegende Ringerschließung bedingt dabei im Hinblick auf die Tiefe des Geltungsbereiches die am flexibelsten entwickelbare städtebauliche Option, während hingegen alternative Erschließungsoptionen über Erschließungsstiche immer das Problem bei Havariefällen besitzen.

5 Städtebauliche und freiraumplanerische Ausgangssituation

Das Plangebiet wird derzeit vorrangig durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung auf fruchtbaren Böden geprägt. Landschaftliche Strukturelemente sind außer einem kleinen Bereich mit Obstgehölzen (Halbstämmen) im Nordosten keine vorhanden. Ein Teil des Plangebietes beinhaltet das Sport- und Freizeitgelände sowie die damit verbundene Infrastruktur (Erschließung Jahnstraße) sowie einen Teil der Gemeinbedarfsfläche des bestehenden Kindergartenstandortes Kohlplatte.

Das Gebiet grenzt im Westen, Norden, Osten und Südosten an landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen und im Südwesten an das Einfamilienhauswohngebiet Höhenpark Sonnenrain und den Kindergartenstandort Kohlplatte.

Der Höhenpark Sonnenrain wird dabei zum einen von Südosten von der Jahnstraße, zum anderen von Westen über den Schönbronner Weg erschlossen. Die Erschließung des Höhenparks Sonnenrains erfolgt über Sticherschließungen mit entsprechenden privaten Parkieranlagen. Die heutige Erschließung ist dabei nicht in die angrenzenden Randbereiche durchgesteckt, sondern die Gebäude im Randbereich werden über Fußwege / Mischverkehrsflächen untergeordnet erschlossen. Der Kindergarten Kohlplatte wird von Süden von der Jahnstraße aus erschlossen.

Im Westen liegt abgesetzt eine Kleintierzuchtanlage und ein Hundesportverein, deutlich räumlich abgesetzt im Norden eine Hofstelle mit einer Biogasanlage.

Das Plangebiet befindet sich in leichter Hanglage mit einer durchschnittlichen Neigung von ca. 2,5%. Der höchste Bereich mit 502 m ü. NN befindet sich im Nordwesten. Von dort fällt das Gelände nach Südosten bis 495 m ü. NN ab.

Abb.: Luftbild des Plangebiets und der Umgebung (Quelle: LUBW 2022)

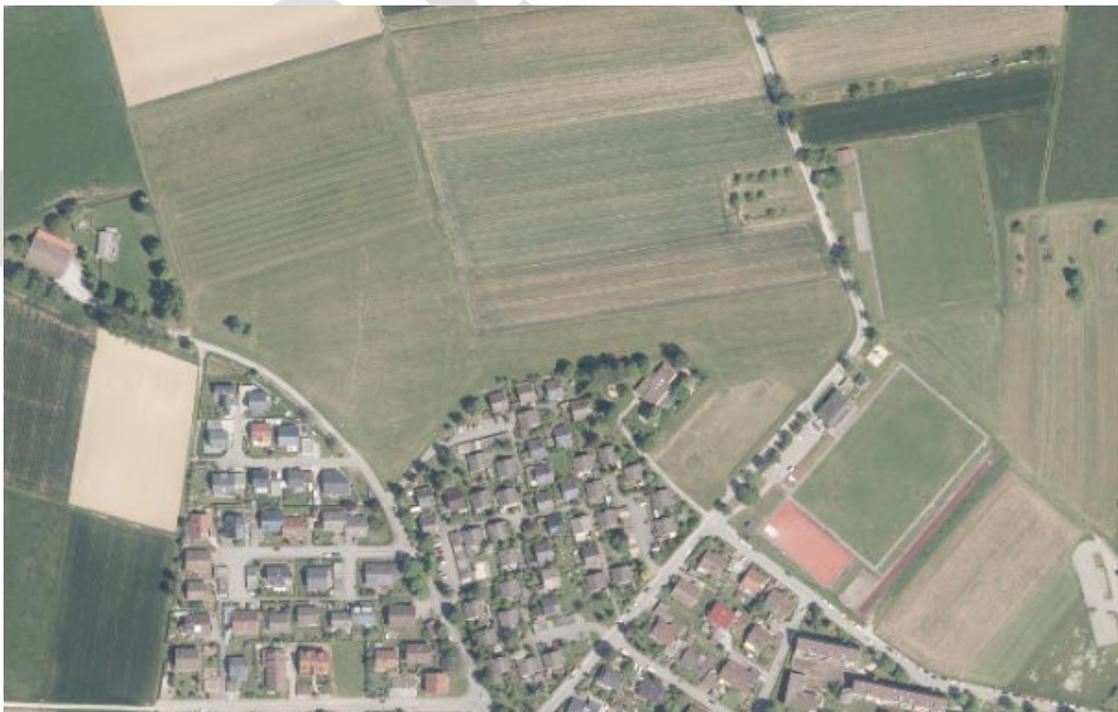


Abb.: Bestandssituation im Plangebiet



6 Planungskonzept

Das Plangebiet wird von Osten von der Jahnstraße aus erschlossen. Die Jahnstraße wird hierzu auf bestehender öffentlicher Fläche im Bereich des Vereinsheim in Richtung Ortsausgang in ihrem Querschnitt auf 5,50 m aufgeweitet.

Von der Jahnstraße aus wird nachfolgend das Plangebiet von Osten her über eine Ringerschließung erschlossen, welche sicherstellt, dass bspw. bei Havarien oder auch Blockaden im Kontext der Bautätigkeit eine Erschließung immer möglich ist. Städtebaulich wird ein Wohnungsmix aus Geschosswohnungsbau, verdichtetem Individualwohnen und Individualwohnen vorgesehen:

- Das Geschosswohnen ist dabei einerseits am Quartiersauftakt an der Jahnstraße platziert und dient hier mit einer bis zu viergeschossigen Bauweise auch einer Abschirmung der rückliegenden Bauflächen gegenüber den angrenzenden Sportflächen. Die Parkierung dieses Geschosswohnungsbau erfolgt einerseits ebenerdig über Carports von der Jahnstraße aus, andererseits über die Option einer ergänzenden Tiefgarage. Die Carports müssen dabei aus immissionsschutzrechtlichen Gründen mit einer entsprechenden Rückwand ausgebildet werden, um den Schutz der dahinter liegenden Erdgeschossflächen zu den Sportanlagen zu gewährleisten.
- Ein weiteres Baufeld für den Geschosswohnungsbau liegt im Nordwesten des Plangebietes am Gebietsrand und kann entsprechend seiner Lage in Zuordnung zum Landschaftsraum in einer dreigeschossigen Bauweise ausgeführt werden.
- Beide Baufelder des Geschosswohnungsbaus werden in das Eigentum der Stadt Wildberg übergehen und können in diesem Rahmen auch für die Entwicklung von Sonderwohnformen (u.a. Generationenwohnen, vgl. Zielsetzungen des STEP N!) bspw. über eine Konzeptvergabe herangezogen werden.
- Ein verdichteter Individualwohnungsbau kann am Westrand des Quartiers in Form von Hausgruppen und Kettenhäusern umgesetzt werden.
- Die übrigen Bauflächen können in Form von Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden.

In der Summe sind im Plangebiet **ca. 84 Wohneinheiten** vorgesehen. Das Plangebiet beinhaltet dabei strukturell zwei Standorte mit Geschosswohnungsbau und zwei Standorte mit verdichtetem Individualwohnungsbau (Reihen-/Kettenhäuser).

Für die Bilanzierung der Zahl der Wohneinheiten wurden bei den Bauplätzen mit Einzel- und Doppelhausoption zehn Grundstücke mit Doppelhäusern gerechnet, bei der Individualwohnbebauung 1,25 Wohnungen / Gebäude (also jedes 4. Individualwohngebäude mit Einliegerwohnung) angenommen und die im Jahr 2021 für die Stadt Wildberg aktuelle Belegungsdichte von 2,12 EW/Wohnung angesetzt. Hieraus resultieren eine Gesamtzahl von 84 WE und eine EW-Dichte von 64,7 EW/ha.

Damit wird der im Regionalplan für Kleinzentren als Zielsetzung definierte Dichtewert von 60 EW/ha erfüllt.

Die Erschließungsstruktur ist über eine Ringerschließung mit einem Querschnitt von 5,50 m zzgl. eines einseitigen Gehwegs von 1,50 m vorgesehen. In den Straßenraum sind Parkplätze mit Baumstandorten kombiniert, zudem sind am Gebietseingang sechs und am Westrand vier Senkrechtparker vorgesehen. Damit verfügt das Quartier in der Summe über 20 öffentliche Stellplätze für den ruhenden Verkehr.

Die Erschließungssituation im Bereich des Höhenparks Sonnenrain wird wie im Bestand belassen und bleibt unangetastet, der Höhenpark wird hier intern über Sticherschließungen erschlossen, eine weitergehende Erschließung von Außen (weder von Norden wie auch vom Weg zum Kindergarten Kohlplatte) wird als nicht erforderlich gehalten. Der nördlich des Höhenparks und des Gemeinbedarfsstandortes Kohlplatte verlaufende Feldweg wird daher aufgegeben und den Baugrundstücksflächen zugeschlagen.

Entlang der Jahnstraße wird nördlich eine Bedarfsparkierung für das Sportgelände vorgesehen, um eine geordnete Parkierung sicherzustellen. In der Summe fallen dabei innerhalb des Plangebiets gegenüber dem heutigen Zustand im Bereich des Vorfelds des Kindergartens keine Stellplatzflächen weg. Zwar wird die Jahnstraße im Querschnitt verbreitert, durch die Anlage einer Bedarfssenkrechtparkierung für Veranstaltungen wird die Stellplatzaufstellung jedoch gegenüber dem heutigen Zustand optimiert. Des Weiteren wurden bereits im Zuge des Neubaus der Sporthalle am Bildungszentrum westlich der Kantstraße rund 30 Stellplätze neu geschaffen, welche im Veranstaltungsfall als Alternative zu den bislang im Gewinn Alter Wasen vorgesehenen Parkplätzen ebenfalls herangezogen werden können.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über einen Löschwasserbehälter mit 200 cbm Fassungsvermögen im Westen des Quartiers im Straßenraum. Im Bereich des Endpunkts der neuen Parkierung entlang der Jahnstraße ist eine Trafostation zur Versorgung des Gebiets mit elektrischer Energie vorgesehen.

Grünordnerisch sind im Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen am nördlichen Gebietsrand sowie nach Süden in Richtung Kindergarten / Bolzplatz auf den privaten Grundstücken Pflanzungen zur Eingrünung vorgesehen.

Nach Süden ist eine fußläufige Anbindung in Richtung Jahnstraße / Goethestraße vorgesehen, welche über das Vorfeld des Kindergartens Kohlplatte nach Umstrukturierung des dortigen Freiraums auf bestehender öffentlicher Fläche und unter Erhalt der dortigen Baumstandorte geführt werden soll. Der Weg wird im Norden als Fußweg, im Südabschnitt als beschränkt öffentlicher Weg für Fußgänger, Radfahrer und Mitarbeitende des Kindergartens gewidmet.

Im Kontext mit der Umstrukturierung des Freiraums im Vorfeld des Kindergartens steht auch die Anlage eines Spielplatzes andockend an die fußläufige Wegeverbindung.

Abb.: Städtebauliches Konzept (Stand 2022, im Zuge des Bebauungsplans fortentwickelt)



7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Bereitstellung von Wohnraum, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten der Versorgung des Gebiets dienenden Läden- Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, da das Umfeld des Plangebietes vorwiegend durch eine Wohnnutzung und Gemeinbedarfseinrichtungen und Sportanlagen geprägt ist und sich im Gemeindegebiet adäquatere Standorte mit einem besseren Bezug zu Kundenströmen bieten, auf welche eine Entwicklung fokussiert werden soll. Das Ziel ist dabei im gesamtstädtischen Kontext die Funktionssicherung und der Ausbau der Stadtmitte in Bezug auf den vorhandenen Mix aus Handelsnutzungen, gastronomischen Einrichtungen und Verwaltungseinrichtungen. Diesem Ziel entspricht auch die im Kontext des Bahnhofs derzeit anlaufende Entwicklung der neuen „Wildberger Mitte“.

Damit sind von den Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO im Plangebiet allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, da diese mit dem Ziel einer Funktionssicherung der Stadtmitte (vgl. oben) in Bezug auf den dort vorhandenen Mix aus Handelsnutzungen, gastronomischen Einrichtungen und Verwaltungseinrichtungen an dieser Stelle konzentriert und an peripheren Standorten wie dem Plangebiet ausgeschlossen werden sollen.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden ausgeschlossen, weil das Plangebiet aufgrund seiner standörtlichen Lage, der umgebenden Kleinteiligkeit und dem Ziel der Stärkung der Wohnnutzung nicht mit flächenzehrenden Nutzungen belegt werden soll und weil das Gebiet vom strukturellen Standort her für den LKW-Verkehr nur untergeordnet erschlossen ist und besser geeignete gewerbliche Standorte existieren.

Damit sind von den Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO im Plangebiet allgemein zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

7.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt in Abhängigkeit von den differenzierten Grundstücksgrößen eine angemessene bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks mit dem Ziel einer effektiven Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche und gewährleistet gleichzeitig, dass die übrigen Anteile des Baugrundstücks als Freiflächen von baulichen Anlagen frei bleiben. Die festgesetzte Grundflächenzahl ist fast durchgängig eine GRZ von 0,4 und entspricht im Maß der Festsetzungen des angrenzenden Bestandsbebauungsplans (Bebauungsplan „Kohlplatte“).

Die getroffenen Regelungen zur Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,5 über den Orientierungswert der BauNVO von 0,4 hinausgehend dient dem Ziel, eine verdichtete Individualwohnbebauung (Reihenhäuser / Ketten- / Hofhäuser auf kleineren Parzellen) umzusetzen und damit das städtebauliche Ziel zu stärken, einen breiten Wohnungsmix anzubieten. Die Überschreitung des Orientierungswertes gefährdet hier aufgrund des ausreichenden Vorhandenseins von privaten Freiflächen mit guter Belichtung von Süden in keiner Weise gesunde Wohnverhältnisse.

Die getroffenen Regelungen zur Überschreitung der festgesetzten GRZ für Tiefgaragen dienen dem Zweck, im Bereich des vorgesehenen Geschosswohnungsbaus entsprechende Unterbauungen mit Tiefgaragen zu eröffnen, um den Parkierungsdruck auf den Öffentlichen Raum und die Prägung des öffentlichen Raums durch ein Übermaß an ebenerdigen Stellplätzen zu vermeiden.

Die maximale Traufhöhe (TH_{max}) und die maximale Firsthöhe (FH_{max}) der Gebäude werden in Metern, gemessen ab der Bezugshöhe (BZH) festgesetzt.

Die Traufhöhe wird dergestalt festgesetzt, eine für den Individualwohnungsbau gute Ausnutzung in Form einer zweigeschossigen Bebauung zu ermöglichen. Für den Geschosswohnungsbau wird die Traufhöhe mit dem städtebaulichen Ziel festgesetzt, hier eine dreigeschossige (Westrand) bzw. viergeschossige (Ostrand) Wohnbebauung zu ermöglichen. Die festgesetzten Firsthöhen orientieren sich dabei basierend auf der festgesetzten Traufhöhe an den vorgeschriebenen Dachformen.

Bei Flachdächern entspricht die maximale Firsthöhe der maximal festgesetzten Traufhöhe zzgl. einer möglichen Überschreitung von bis zu 30 cm für die Attika.

Um bei Gebäuden mit Pultdach keine überbordenden Wandhöhen mit einer entsprechenden visuellen städtebaulichen Wirkung zu generieren wird die Regelung eines Rücksprungs des obersten Geschosses um 2,0 m getroffen. Der Rücksprung ist dabei als Dachterrasse für das oberste Geschoss auszubilden, um das Gebäude gut in seiner Wandhöhe bzw. Fassadenabwicklung zu gliedern.

Die Bezugshöhe (BZH) ist in ihrer Höhenlage auf die Höhe der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße ausgerichtet. Von der im Plan festgesetzten Bezugshöhe darf zur Sicherung einer Flexibilität in der Bauantragsstellung um maximal 30 cm nach oben abgewichen werden. Unterschreitung sind möglich.

7.3 Bauweise

Für das Plangebiet werden Formen der offenen Bauweise festgesetzt. Dabei werden zum Nordrand und zum Südrand, wie auch innerhalb der Ringerschließung (Baufelder 1 und 2) alternativ Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen. Im Baufeld 4 werden alternativ Doppelhäuser oder Hausgruppen zugelassen, um hier eine verdichtete Bauweise zu gewährleisten. Die Baufelder 5 und 6 werden in der offenen Bauweise festgesetzt, um hier einen kleinteiligen Geschößwohnungsbau zu ermöglichen. Darüber hinaus werden am Südwestrand des Plangebietes (Baufeld 3) auch abweichende Bauweisen in Form einer Kettenhausbebauung festgesetzt, die als besonderer, verdichteter Bautyp auch ein ergänzendes Bauangebot auf kleineren Grundstücken mit höherer Dichte anbieten soll.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt, die im Bebauungsplan dargestellt sind und innerhalb der Baugrundstücke eine möglichst flexible Form der Bebauung eröffnen, aber gleichzeitig auch zusammen mit den Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen eine grundlegende städtebauliche Ordnung sicherstellen sollen.

Die vorgesehenen Abweichungen sollen dazu dienen, Befreiungen durch i.d.R. wiederkehrende Wünsche zur Entwicklung der Baukörper bei gleichzeitiger Sicherung einer grundlegenden städtebaulichen Ordnung zu vermeiden.

7.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Plandarstellung festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (definiert über die Hauptausrichtung des Hauptbaukörpers) orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption und der Erschließungssituation und sichert eine städtebauliche Ordnung.

7.6 Mindestgröße von Baugrundstücken

Die Festsetzung zur Mindestgröße von Baugrundstücken dient dem Ziel im Übergang von Siedlung und Landschaft einen durchgrüneten Gebietscharakters zu gewährleisten. Eine zu intensiv baulich ausgenutzte Siedlungsstruktur soll vermieden werden und Grundstücksteilungen sollen soweit beschränkt werden, dass Mindestgrößen an Grundstückseinheiten verbleiben.

7.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Baugrundstück in ihrer Art, Größe und Anzahl und Abstand zu öffentlichen Flächen begrenzt, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern. Um den Freiraumcharakter der Privatgärten zu wahren und eine zu starke baulich-visuelle Wirkung durch Nebenanlagen zu vermeiden, wird für Gebäude die maximale Kubatur von 40 m³ Rauminhalt und maximal 2,50 m Höhe je Grundstück festgesetzt.

Aus Gründen des Nachbarschutzes ist zudem mit Zwingern/Ausläufen/Gehegen für Hunde ein Grenzabstand von 2,50 m einzuhalten. Ziel ist hier eine Konfliktvermeidung, indem diese Anlagen, die der Unterbringung von Hunden über den Auslauf auf dem Grundstück hinausgehend dienen, einen nachbarschützenden Grenzabstand einzuhalten haben. In der Vorgartenzone zum öffentlichen Straßenraum werden diese Anlagen darüber hinaus auch aufgrund Ihrer visuellen Wirkung ausgeschlossen.

Die Festsetzung zum Abstand von Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen soll sicherstellen, dass keine gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sichtbehindernden Einrichtungen errichtet werden; die Festsetzung dient damit auch der Wahrung der Verkehrssicherheit.

7.8 Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Damit soll insbesondere gewährleistet werden, dass die aus städtebaulicher Sicht wichtige Vorgartenzone zum öffentlichen Straßenraum sowie der zukünftige Ortsrand von visuell dreidimensional wirkenden baulichen Anlagen (hier Carports und Garagen) weitestgehend frei bleiben.

Tiefgaragen sind mit Ausnahmen der Baufelder für den Geschosswohnungsbau (**Baufelder 5 und 6**) und die Hausgruppen (**Baufeld 4**) unzulässig, da sie die Kleinteiligkeit der übrigen Siedlungsstruktur stören und insbesondere die erforderlichen Rampen und Zufahrten, aufgrund ihrer Gestaltung und Flächeninanspruchnahme, auch bedingt durch die topographische Situation, störend und unverhältnismäßig in Erscheinung begleitend zu einer Individualwohnbebauung treten würden.

Der erforderliche Abstand von 1,0m von Carports und Garagen zum öffentlichen Straßenraum wird festgesetzt, damit diese dreidimensional stark wirksamen baulichen Anlagen nicht zu stark visuell den Straßenraum beeinträchtigen werden und leicht zurückversetzt von der Grundstücksgrenze zu liegen kommen.

Der erforderliche Abstand von 0,50m von offenen Stellplätzen zum öffentlichen Straßenraum resultiert aus dem Ziel, ein Herausragen von Fahrzeugen in den öffentlichen Straßenraum (Gehweg bzw. Fahrbahn) und damit eine Beeinträchtigung der Funktionen des Öffentlichen Raumes zu vermeiden.

7.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Vor dem Ziel der Gewährleistung eines durchgrünten Gebietscharakters mit lockerer Individualwohnbebauung, wird die höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Einzelhäusern auf maximal **2 Wohnungen**, in Doppelhäusern auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt. Damit soll gleichermaßen sichergestellt werden, dass die notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden können und eine zusätzliche bauliche Dichte und Beanspruchung der privaten Freiräume durch eine Parkierung für weitere Wohneinheiten auf dem privaten Grundstück minimiert wird. Ebenso ist es das Ziel dieser Festsetzung, den Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu minimieren. Davon ausgenommen sind die **Baufelder 5 und 6**, bei denen ein Geschosswohnungsbau vorgesehen ist.

7.10 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes werden entsprechend dem Nutzungszweck öffentliche Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließungsfunktion und zudem öffentliche Parkierungsflächen festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherung und Realisierung der Verkehrsflächen. Die öffentlichen Parkierungsflächen differenzieren sich hierbei in Parkierungsflächen im Bereich der Wohnbebauung (straßenbegleitend im Kontext der Baumstandorte) und zwei Paketen von Senkrechtparkern. Des Weiteren wird im Süden entlang der Jahnstraße eine Bedarfsparkierung für die Sportflächen vorgesehen, um hier eine geordnete Parkierung zu gewährleisten.

Darüber hinaus werden innerhalb des Plangebietes Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung definiert. Diese beziehen sich auf den Übergang zu einer möglicherweise langfristig weiterzuentwickelnden Siedlungsstruktur am Westrand des Plangebietes, welche aber gegenüber der vorgesehenen Haupteinschließung deutlich untergeordneter ausgestaltet werden soll.

Die festgesetzte Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Fußweg bezieht sich auf die fußläufige Wegeentwicklung in Richtung Kindergarten Kohlplatte / Jahnstraße und weitergehend in Richtung Bildungszentrum, die Fußgängern eine schnelle Wegeverbindung eröffnen soll. Im südlichen Teil zwischen Kindergarten Kohlplatte und der Jahnstraße wird diese Wegeverbindung als beschränkt öffentlicher Weg für Fußgänger, Radfahrer und zur Erschließung des Kindergartens für Mitarbeitende festgesetzt, da hierüber auch an den Kindergarten angefahren wird (ausschließlich für Mitarbeitende, nicht aber Eltern oder sonstige Anlieger).

Schließlich wird auch der Westrand des Plangebietes liegend Weg als beschränkt öffentlicher Weg zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie für die Erholungsnutzung als Fuß- und Radweg ausgewiesen.

7.11 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die festgesetzten Zufahrtsverbote haben das Ziel, eine geordnete Zufahrt auf die privaten Grundstücke zu gewährleisten. Vor diesem Ziel werden Zufahrtsverbote in den Kurven der Erschließungsstraße festgesetzt.

7.12 Flächen für Versorgungsanlagen / Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Flächen für Versorgungsanlagen werden in Form einer Retentionsfläche festgesetzt, welche jenseits der Jahnstraße als flache ausgebildetes Becken im Kontext der Sportanlagen vorgesehen ist.

Des Weiteren ist am Westrand der Erschließungsstraße im Gebietsinneren ein Löschwasserbehälter im Straßenraum vorgesehen, um den erforderlichen Bedarf an Löschwasser vorzuhalten.

Schließlich wird am Ende der Parkierung entlang der Jahnstraße kurz vor der Gebietseinfahrt eine Fläche für eine Trafostation festgesetzt, welche der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie dient.

7.13 Öffentliche und private Grünflächen

Im Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt, welche standörtlich im Süden des Plangebietes an der Fußwegeverbindung am Standort des Kindergartens Kohlplatte gelegen ist.

Des Weiteren werden entlang der Jahnstraße, im Bereich der Baumstandorte der Ringerschließung und im Randbereich des beschränkt öffentlichen Wegs von der Jahnstraße zum Kindergarten Kohlplatte öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt.

Private Grünflächen sind im Süden, Westen, Norden und Osten an den Gebietsrändern festgesetzt, um hier eine klare grünordnerische Gestaltung dieser Randbereich im Übergang zum Landschaftsraum zu gewährleisten.

7.14 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Sicherstellung einer Strukturierung und Durchgrünung der privaten Freiflächen werden Regelungen zur gärtnerischen Gestaltung, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze und private Fußwege sowie zur Überdeckung von Tiefgaragen als Basis für eine nachfolgende Begrünung getroffen. Diese Maßgaben dienen der Minimierung von Versiegelungen und Eingriffswirkungen in den Schutzgütern Arten und Biotope, Boden, Wasser und Klima.

Das Verbot des Waschens und Wartens von Fahrzeugen, Geräten und Anhängern sowie die Maßgabe zu erdverlegten Leitungen und zum Umgang mit flüssigen wassergefährdenden Stoffen dienen der Vermeidung von Kontaminationen und der Minimierung von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf flachen und flach geneigten Dächern erfolgt im Hinblick auf die Wirkung auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und dient dabei auch den Schutzgütern Arten und Biotope sowie Wasser, Klima/Klimafolgenanpassung.

Die Maßgabe zur Anlage von Brauchwasserzisternen dient der Minimierung des Trinkwasserverbrauchs bspw. im Zuge der Bewässerung von privaten Gartenflächen und damit den Schutzgütern Wasser / Klima / Klimafolgenanpassung.

Die Maßgabe zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel bei der Beleuchtung von Freiflächen und privater Erschließungsräume, die Maßgaben zur Vermeidung von Vogelschlag wie auch die Maßgaben zu Rodungszeiten und zur Verwendung gebietsheimischen Saatgut dienen der Minimierung der Eingriffswirkungen im Schutzgut Arten und Biotope.

7.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen

Die Maßgaben zu Maßnahmen zum Schallschutz entstammen einer begleitend zum Bebauungsplan erarbeiteten Schalltechnischen Stellungnahme (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 20.05.2022), im Rahmen derer die Lage des Plangebietes zu den örtlichen Sportflächen (Fußballplätze, Bolzplatz) sowie zu der angrenzenden Hundesport- und Dressuranlage und dem Kleintierzuchtverein geprüft wurde. Die Maßnahmen beziehen sich auf die Realisierung einer festen Rückwand im Bereich der im Baufeld 6 vorgesehenen Carportreihe entlang der Jahnstraße zur Abschirmung gegenüber den angrenzenden Sportfreiflächen, die zur Gewährleistung des Schallschutzes zwingend umgesetzt werden muss.

7.16 Pflanzgebote

Die festgesetzten allgemeinen Pflanzgebote und Einzelpflanzgebote dienen der Sicherung einer Strukturierung der Freiflächen im Inneren des Plangebietes und dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaftsbild.

Die festgesetzten Pflanzgebote zur Randeingrünung dienen der Gewährleistung einer angemessenen Eingrünung des Plangebietes zum angrenzenden Landschaftsraum. Vor dem Hintergrund der Minimierung öffentlicher Flächen erfolgt die Festsetzung der Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen, welche überlagernd mit einem Pflanzgebot belegt sind. Die Stadt Wildberg wird im Rahmen dieser Regelungen ein Augenmerk insbesondere auch auf die Umsetzung der Randeingrünung haben, um das Entwicklungsziel abzusichern.

Zudem wird ein allgemeines Pflanzgebot für Privatgrundstücke eingeführt, welches dazu dienen soll, den Gartenanteil der Wohnbauflächen durch visuell prägende Gehölze zu strukturieren. Die Festsetzung einer Orientierung der zu pflanzenden Gehölze in den Baufeldern 1 und 6 auf den angrenzenden Landschaftsraum erfolgt vor die grünordnerischen Ziel, die Randeingrünung durch dreidimensional wirksame Gehölze auf der dem Landschaftsraum zugewandten Seite der Baugrundstücke zu ergänzen und so die Einbindung der neu entstehenden Gebäude in den Landschaftsraum zu optimieren.

Hinzu kommen Pflanzgebote für die grünordnerische Gliederung des öffentlichen Straßenraums und der öffentlichen Grünflächen im Bereich der Parkierungsflächen.

7.17 Aufschüttungen, Abgrabungen und Duldungspflicht zur Herstellung des Straßenkörpers

Im Rahmen der Festsetzungen werden zur Sicherstellung der Umsetzung der äußeren Erschließung Regelungen zur Duldung von notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Infrastruktureinrichtungen getroffen. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Erschließungsplanung und damit verbundener ggfs. anfallender Abgrabungen / Aufschüttungen wird ein Grundstücksstreifen mit Duldungspflicht definiert (horizontale Entfernung von 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und Höhenunterschied von 1,0 m zur Straßenhöhe).

8 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

8.1 Dachgestaltung

Die Festsetzungen zu Dachformen / Dachgestaltung verfolgen das städtebauliche Ziel, ein homogenes Siedlungsbild sicherzustellen und gleichzeitig aber auch eine Flexibilität für die Bauherren zu bieten. Um die Regelungen möglichst klar und nachvollziehbar zu halten, werden differenzierte Festsetzungen zu Hauptdächern, untergeordneten Dächern und Dachaufbauten getroffen. Um eine Gleichbehandlung sicherzustellen greift auch in vorliegendem Bebauungsplan die Satzung über die Zulassung von Nebenanlagen und Dachaufbauten der Stadt Wildberg.

Die Regelungen zur Nutzung regenerativer Energien unterstützen die Absicht, die Nutzung für private Haushalte im Plangebiet zu fördern. Die Regelungen hinsichtlich Anpassung von Solarkollektoren und Photovoltaikmodulen sowie Anlagen zur thermischen Nutzung von Sonnenenergie an die jeweilige Dachform sollen jedoch auch sicherstellen, dass sich diese Aufbauten nicht störend auf das durch die wohnbauliche Entwicklung entstehende Ortsbild auswirken.

8.2 Fassadengestaltung

Zum Erreichen eines zum angrenzenden Siedlungsbestand und zum Landschaftsraum ausgerichtet möglichst wenig störenden visuellen Erscheinungsbildes in der Wirkung der Gebäude, werden grelle und leuchtende Farben sowie hochglänzende und reflektierende Materialien zur Fassadengestaltung ausgeschlossen. Auch im Zuge der Fassadengestaltung werden zur Förderung der Nutzung regenerativer Energien Energiegewinnungsanlagen zugelassen, diese müssen sich jedoch baulich vor gleichem Grunde in die Fassade integrieren. Im Bezug zu den grünordnerischen Zielen werden Fassadenbegrünungen zugelassen.

8.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Um den öffentlichen Straßenraum nicht durch die den Privatgrundstücken zuzuordnenden Nebenanlagen – hier bewegliche Abfallbehälter – zu belasten, werden Vorschriften zur Platzierung dieser Nebenanlagen auf den Privatgrundstücken und deren Integration in bauliche Anlagen getroffen.

8.4 Einfriedigungen

Durch die Festsetzung möglicher Einfriedigungsarten soll ein zu starkes visuelles Abschotten des Baugrundstücks gegenüber dem öffentlichen Raum und dem angrenzenden Baugrundstück vermieden werden. Die Regelungen der Einfriedigungen wurden deshalb in Art und Höhe so mit dem Ziel begrenzt, dass einerseits in den Sichtbeziehungen von den öffentlichen Verkehrsflächen in das Gebietsinnere eine möglichst große Offenheit und Transparenz der Freiräume erreicht wird, aber gleichzeitig auch die Interessen der Bewohner nach Sicherung einer angemessenen Privatsphäre und Abschirmung gewährleistet werden.

Zur Vermeidung eines störenden visuellen Erscheinungsbildes gegenüber dem öffentlichen Straßenraum und den Nachbargrundstücken werden für Sichtschutz- und gestalterische Einzelelemente grelle und leuchtende Farben sowie hochglänzende und reflektierende Materialien ausgeschlossen.

8.5 Stützmauern und Böschungen, Aufschüttungen

Ziel der hier formulierten Vorschriften ist es, die Grundstücksverhältnisse einander dergestalt anzugleichen, dass einerseits eine möglichst uneingeschränkte Grundstücksnutzung ermöglicht wird. Andererseits sollen innerhalb des Plangebietes städtebauliche Spannungen und visuelle Belastungen, bspw. durch zu hohe und zu steile Geländeversprünge / Stützmauern zwischen den Grundstücken vermieden werden. Vor diesem Hintergrund werden Vorschriften zu Stützmauern eingeführt, welche sicherstellen sollen, dass eine dem Gelände angepasste Bebauung erfolgt und gegenüber den angrenzenden Grundstücken visuell wirksame Stützmauern auf ein Mindestmaß reduziert bzw. gestaffelt und im Zuge einer Staffelung begrünt ausgeführt werden. Zudem wird die maximale Neigung von Böschungen und Aufschüttungen gegenüber Nachbargrundstücken geregelt.

8.6 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

Die Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen dienen der Sicherung einer Durchgrünung des Baugrundstücks insbesondere auch im Kontext zum öffentlichen Raum im Bereich der Vorgartenzone. Dieses städtebauliche Ziel ergibt sich zum einen aus der Prägung der angrenzenden, bebauten Grundstücke sowie aus der Lage des Plangebiets am zukünftigen Ortsrand. Die Regelung dient dabei auch der Minimierung der Eingriffswirkung in die Schutzgüter Arten/Biotope, Boden, Wasser und Klima.

8.7 Ruhender Verkehr

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Gemeinde gemäß § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit größer als 70 m² festzusetzen. Aus Sicht der Gemeinde ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt, da im Plangebiet für Besucher und Anlieger zwar eine angemessene Zahl an öffentlichen Stellplätzen hergestellt wird (10 separierte öffentliche Stellplätze zzgl. Parkierung im Straßenraum), in der Umgebung des Plangebiets in der Ausgangssituation jedoch nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen (angrenzende Sportfreiflächen mit einem gerade bei Veranstaltungen vorhandenen Parkierungspotenzial, welches durch eine weitere Anliegerparkierung nicht noch stärker eingeschränkt werden sollte).

Für Wohneinheiten kleiner als 70 m² gilt eine reduzierte Stellplatzverpflichtung mit 1,0 Stellplatz je Wohneinheit, da hier davon ausgegangen wird, dass die Belegungsdichte je Wohnung im Vergleich zu den größeren Wohneinheiten deutlich geringer ist.

8.8 Werbeanlagen

Lage, Art und Größe von Werbeanlagen sind für das Allgemeine Wohngebiet beschränkt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend des Planungsziels überwiegend gewohnt, daher sollen visuell störende Werbeanlagen (Größe, nächtliche Störwirkung, Dynamik) verhindert werden bzw. deren störende Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild möglichst minimiert werden. Die Festsetzungen dienen diesem Ziel, erlauben aber auch bspw. Selbstständigen die Möglichkeit, werblich in einem angemessenen Rahmen auf sich aufmerksam zu machen.

8.9 Versorgungseinrichtungen und -leitungen

Zur Vermeidung eines negativen visuellen städtebaulichen Erscheinungsbilds und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume werden Freileitungen im Plangebiet ausgeschlossen. Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind daher entsprechend der Festsetzungsoptionen des § 74 (1) Nr. 5 LBO unterirdisch zu ausführen.

9 Vorhandene Fachgutachten (Anlage zur Begründung)

- Artenschutzrechtliche Beurteilung, Büro für Waldökologie und Kulturlandschaft Dr. Schroth, Bad Teinach-Zavelstein, Stand 20.06.2022
- Schalltechnische Stellungnahme S21596_SIS_01, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 23.03.2021
- Schalltechnische Stellungnahme S22532_SIS_01, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 20.05.2022
- Baugrunduntersuchung, BGU Büro für Geologie und Umweltfragen, Deckenpfronn. Stand 07.07.2022
- Fachgutachten zu den Geruchsimmissionen, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, Stand 05.12.2022

10 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 3,32 ha	
Wohnbauflächen (WA)	ca. 2,14 ha	ca. 64,3 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,10 ha	ca. 3,2 %
Private Grünfläche	ca. 0,13 ha	ca. 4,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,53 ha	ca. 15,9 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbest.	ca. 0,12 ha	ca. 3,6 %
Ver- und Entsorgungsfläche	ca. 0,30 ha	ca. 9,0 %

Netzwerk für Planung und Kommunikation,
Sippel, Stuttgart, 21.12.2023