

GEMEINDE SCHWAIKHEIM

BEBAUUNGSPLAN

„NÖRDLICH UND SÜDLICH DER HOFSTATTSTRASSE“

BEGRÜNDUNG UND VORPRÜFUNG

# **BEGRÜNDUNG und VORPRÜFUNG**

gemäß § 9 (8) BauGB

gemäß § 13a BauGB

## **1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Der bislang in Teilbereichen des Plangebietes gültige nicht qualifizierte Bebauungsplan setzt lediglich die Art der Nutzung (MI) fest und ist unabhängig von der tatsächlichen Nutzung an bestehenden Grundstücksgrenzen abgegrenzt. Die damit für Art und Maß künftiger Bauvorhaben einhergehende Beurteilungsregelung nach § 34 BauGB ist in diesem stadtkernnahen Bereich bei weitem zu unbestimmt.

Ein besonders tief in den Quartierskern ragendes Mehrfamilienwohnhaus, das erst vor wenigen Jahren im ausgewiesenen Mischgebiet erstellt wurde, soll nicht den Maßstab bilden für die künftige städtebauliche Entwicklung – weder vom Volumen her, noch von Länge und Bautiefe.

Derzeit liegen zwei Bauvoranfragen an der Bahnhofstraße vor, die zum einen die Erstellung eines Wohngebäudes in zweiter Reihe und zum anderen ein Bürogebäude an der Bahnhofstraße zum Ziel haben.

Eine städtebaulich begründete und planungsrechtlich geordnete Entwicklung der beiden Quartiere nördlich und südlich der Hofstattstraße ist nur zu gewährleisten durch qualifizierte Festsetzungen zur Maßstäblichkeit der Bebauung, zur künftigen Wohn- und Geschäftsentwicklung sowie auch zur Bestimmung der Bebaubarkeit gartenseitiger Grundstücksflächen (Bebauung in 2. Reihe etc.).

## **2. Beschreibung des Plangebiets**

Das Gebiet „Nördlich und südlich der Hofstattstraße“ liegt in fußläufiger Entfernung zum Ortszentrum im Norden und Bahnhof im Süden.

Das Plangebiet umfasst ca. 1,35 ha und wird im Norden durch die Seitenstraße begrenzt, im Süden von der Wilhelmstraße, nach Westen von der Bahnhofstraße und nach Osten von der Friedenstraße. Das Gelände des Gebiets fällt von der Wilhelmstraße nach Norden zur Seitenstraße hin um insgesamt ca. 11 m ab; in Ost-Westrichtung bleibt es dagegen weitgehend niveaugleich.

Die Typologie der Umgebungsbebauung im WA nach Norden, Osten und Süden – im Durchschnitt zweigeschossig – reicht von Einzel- und Doppelhäusern bis hin zu kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Wohnnutzung überwiegt hier; vereinzelt sind Büros und Kleingewerbe vorhanden, die nach BauNVO einem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden können.

Die Bahnhofstraße ist geprägt von einer mischgenutzten, bis zu dreigeschossigen Bebauung. Westlich der Bahnhofstraße – und damit außerhalb des Plangebiets – befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser u. a. mit Supermarkt, Cafés, Einzelhandelsgeschäften und Gastwirtschaften, die die Versorgung der Bevölkerung sichern. Aber auch innerhalb des Plangebietes stehen entlang der Bahnhofstraße neben Ein- oder Mehrfamilienhäusern ebenfalls Wohn- und Geschäftshäuser.

**3. Entwicklung aus übergeordneter Planung, geltendes Recht**

Im Flächennutzungsplan 2000 bis 2015 des GVV Winnenden und der Gemeinde Berglen, Teilbereich Schwaikheim, rechtswirksam seit 06.07.2006, ist entlang der Bahnhofstraße ein ca. 22 m breiter Streifen als Mischbaufläche, die östlich davon gelegene Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Nördlich und südlich der Hofstattstraße“ ist damit aus dem FNP entwickelt.

Der vorliegende Planbereich wird derzeit durch den Ortsbauplan „Gegen den Bahnhof“, rechtskräftig seit 06.03.1937 sowie den einfachen Bebauungsplan „Bahnhofstraße“, rechtskräftig seit 07.07.2011 abgedeckt. Letzterer hatte zum Ziel, Vergnügungstätten einzuschränken und entsprechend dem Flächennutzungsplan eine gemischte Nutzung entlang der Bahnhofstraße festzusetzen. Der an Grundstücksgrenzen orientierte Geltungsbereich erfasst dabei auch teilweise sehr tiefe Grundstücke. Mitunter liegen die Flächen jedoch außerhalb der im FNP als „gemischte Bauflächen“ dargestellten Flächen. Mit der Überlagerung des alten Ortsbauplans durch den einfachen BP „Bahnhofstraße“ wurden alte Festsetzungen aufgehoben; im Geltungsbereich des nicht qualifizierten BP „Bahnhofstraße“ richtete sich nun die weitere Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss für den hier nun vorliegenden, neuen Bebauungsplan „Nördlich und südlich der Hofstattstraße“ wurde vom Gemeinderat am 10.12.2013 und am 14.10.2014 in öffentlicher Sitzung gefasst.

**4. Planverfahren**

Das Planaufstellungsverfahren erfolgt nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Voraussetzungen dafür, nämlich ‚Lage des Plangebietes im Innenbereich‘ und ‚Maßnahmen der Innenentwicklung‘ liegen vor. Nach den künftigen Planfestsetzungen wird die zulässige bauliche Grundfläche im Plangebiet nicht über 20.000 m<sup>2</sup> liegen.

Von Umweltbericht und Umweltprüfung ist das Verfahren aufgrund der o. g. Voraussetzungen nach § 13 und 13a BauGB freigestellt.

**5. Geltungsbereich**

Die unter Ziffer 3 genannten und bisher bestehenden Ortsbau- und Bebauungspläne werden mit dem neuen Geltungsbereich „Nördlich und südlich der Hofstattstraße“ überlagert und in diesem Bereich ersetzt.

**6. Städtebauliche Ziele**

Das ortskernnahe Siedlungsgefüge in Schwaikheim zeigt sich als kleinkörnige Quartiersbebauung mit grünen, privat genutzten Gartenbereichen. Zwar wurde erst in jüngerer Zeit ein Grundstück an der Bahnhofstraße mit einer Bautiefe von mehr als 40 m überbaut, jedoch sollen solche Größenordnungen nicht das generelle Maß für künftige Neubauten sein. Zentrales Ziel dieser Planung ist die weitgehende Erhaltung bzw. nur maßvolle Nachverdichtung der heute bestehenden Siedlungsstruktur: entlang der Bahnhofstraße mit einer dichteren und etwas höheren gemischten Bebauung und in den nach Osten angrenzenden Bereichen mit Wohnbebauung und hoher Wohnquali-

tät, die aus der ruhigeren, verkehrsgeschützten Lage und den durchgrünten Kernzonen resultiert. Die Mischnutzung entlang der Bahnhofstraße soll gestärkt werden, ohne aber den heute noch weitgehend ausgewogenen Gebietscharakter zu stören.

Die neuen Festsetzungen sollen bei Neubauten, Umbauten und Erweiterungen sicherstellen, dass die oben beschriebene Wohnqualität im Zusammenhang mit den durchgrünten Kernbereichen nicht durch überzogene Nachverdichtung bzw. Bebauung in zweiter Reihe für alle Quartiersanlieger beeinträchtigt wird.

Gleichzeitig soll einer gewerblichen Nutzung im MI eine angemessene Funktionsfläche zugestanden werden, um tragfähige Gewerbebetriebe entwickeln zu können. Eine allzu tiefe Bebauung jedoch würde die Qualität des gesamten Quartiers durch Verschattung, zusätzlichen Verkehr und Verlust von Grünfläche belasten und die Qualität der Wohnlagen schmälern.

Zwar sind die Eckbereiche der jeweiligen Einmündungen von Seiten-, Hofstatt- und Wilhelmstraße in die Bahnhofstraße auch heute schon gemischt genutzt. Der Schwerpunkt der Kleingewerbe- und Handelsnutzung liegt jedoch an der Bahnhofstraße und soll sich nur unwesentlich in die Seitenstraßen hineinziehen, um diese schmalen Straßen nicht weiter zu belasten. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen, den teilweise komplizierten Grundstückszuschnitten und den jeweiligen Eigentumsverhältnissen richtet sich die Abgrenzung von Misch- zu Wohngebiet bewusst nicht nach den Grundstücksgrenzen, sondern in der Regel am gebauten Bestand, auch wenn dadurch einige Grundstücke – teils sogar schräg - durchschnitten werden und so in einem Teil Misch- und im anderen Teil Wohnbauflächen zeigen. Aufgrund seines Zuschnittes ist jedoch das Grundstück 6542/2, das bereits Bauplatzgröße aufweist, eindeutig der Gebäudezeile entlang der Seitenstraße im WA zuzuordnen. Planerisches Ziel ist eine bis zu maximal 27 m tiefe, gemischt genutzte Bauzone entlang der Bahnhofstraße.

Für den Bereich des Bebauungsplans besteht ein alter Ortsbauplan, der vom Württembergischen Oberamt Waiblingen vom 06.03.1934 genehmigt wurde. Der Ortsbauplan sieht Baulinien entlang der Erschließungsstraßen in den Straßengevierten vor. Der Bebauungsplan wurde in der Gemeinderatssitzung vom 20.11.1933 beschlossen, wobei nicht dokumentiert wurde, ob der Beschluss in öffentlicher oder nicht öffentlicher Sitzung beschlossen wurde. Der Ortsbauplan trägt keine Ausfertigung, sondern nur diesen Genehmigungsvermerk vom Württembergischen Oberamt Waiblingen vom 06.03.1934. Vom Verwaltungsgericht Stuttgart wurden deshalb in einer mündlichen Verhandlung am 20.03.2019 Bedenken bezüglich der Wirksamkeit des ggf. übergeleiteten Bebauungsplans geäußert. Nach der alten Württembergischen Bauordnung wäre der Bereich hinter den Baulinien bis zu 50 m bebaubar. Bei einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans jedoch sind auch die in die Baufenster einbezogenen Bereiche insoweit nicht bebaubar, als die hintere Gebäudekante der Gebäude die Grenze zum nicht bebaubaren inneren Bereich darstellen würde. Hierbei wären die Schuppen und Nebengebäude und Garagen außer Betracht zu lassen. Insoweit dient der Bebauungsplan auch der Klärung der Frage, ob und inwieweit die Bebauung möglich ist. Insoweit bieten die hinteren Baugrenzen entlang der Seitenstraße, Friedenstraße, Hofstattstraße und Wilhelmstraße im WA-Gebiet maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten der Innenentwicklung. Entsprechendes gilt auch für den Mischgebietsstreifen im Bereich der Hofstattstraße/Bahnhofstraße/Wilhelmstraße. Auch hier wird durch die hintere Bau-

grenze ggf. die Bebauungstiefe erweitert, sollte sich der Ortsbauplan von 1934 als unwirksam erweisen.

Die Gemeinde geht somit bei ihrer Planung alternativ davon aus, dass das Bebauungsplangebiet bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen war. Andererseits geht die Gemeinde davon aus, dass bei Wirksamkeit des Ortsbauplans von 1934 auch die innen liegenden Flächen mit Pflanzgebot erfasst wären und deshalb grundsätzlich bebaubar wären.

## 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach der Art der Nutzung in Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) gegliedert.

Die Grenze zwischen den Flächen MI und WA wird gegenüber dem bisherigen BP „Bahnhofstraße“ neu gezogen; maßgeblich sind dabei gerade nicht die bestehenden Eigentumsgrenzen der sehr unterschiedlich großen Grundstücke. Ziel der Grenzziehung ist es, die Fläche für Mischnutzung weitgehend unabhängig von Grundstücksgrenzen zu definieren, und zwar einerseits für eine gewerbliche Nutzung hinreichend tief genug, andererseits aber für die jeweils angrenzende Wohnnutzung in gerade noch verträglicher Tiefe. So sollen die grünen Kernbereiche weitestgehend erhalten und geschützt werden und gleichzeitig soll eine etwa der heutigen Nutzungs- und Erschließungstiefe entsprechende Fläche für die Mischnutzung gesichert werden.

Dabei entstehen je nach vorhandenem Baubestand zwei unterschiedliche Baufenstertiefen.

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur im Gebiet selbst und auch in der Umgebung werden im Allgemeinen Wohngebiet die Nutzungs-Ausnahmen der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht – auch nicht ausnahmsweise – zugelassen. Sie sind untypisch für den Gebietscharakter und aufgrund der dichten Siedlungsstruktur sowie der kleinteiligen Parzellierung ungeeignet.

Im Mischgebiet werden die Festsetzungen aus dem derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ übernommen. Tankstellen sind nicht zulässig um den Kraftfahrzeugverkehr nicht zu intensivieren. Auch ist in Schwaikheim bereits eine für die Versorgung der Bevölkerung ausreichende Anzahl von Tankstellen vorhanden. Immissionen und gelagerte Gefahrgüter bedeuten ein erhöhtes Sicherheitsrisiko für die Wohnbevölkerung und die vorhandene, dichte Bebauung.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen; außerhalb des Plangebiets befinden sich bereits eine Spielhalle sowie ein Tanzcafé.

Vergnügungsstätten sind lt. Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 29.07.1991 gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und/ oder Gesellschaftstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen.

Ein weiteres städtebauliches Ziel ist es, die zukünftige Bebauungsdichte des Gebietes nur bis zu dem nach BauNVO allgemein zulässigen Maß hinaus zuzulassen. Nur so kann die besondere innerörtliche Wohnqualität im Gesamtquartier gesichert werden.

Die gegliederten Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Bauweise unterstützen die städtebauliche Ordnung in der Weise, dass entlang der Bahnhofstraße eine höhere, dichtere und gemischte Nutzung ermöglicht wird, als auf der der Friedenstraße zugewandten Seite im Wohngebiet. Dies entspricht auch der historisch entwickelten Siedlungsstruktur im Gebiet.

Mit der Grundflächenzahl (GRZ) und den minimalen bzw. maximalen Wand- und den maximalen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen ist die bauliche Höhenentwicklung im Gesamtgebiet und das im Einzelnen realisierbare Bauvolumen je Grundstück festgelegt. Die Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse ist damit entbehrlich. Die festgesetzten Maße orientieren sich in den WA- und MI-Gebieten an den nach BauNVO zulässigen Höchstwerten. Im Baufenster B sorgt die Festsetzung einer Mindestwandhöhe dafür, dass - wie städtebaulich gewünscht - dort mindestens zwei volle Geschosse (inkl. Traufkonstruktion) entstehen, um damit sicherzustellen, dass das Ortsbild und die städtebauliche Bekantung des öffentlichen Raumes entlang der Bahnhofstraße gefestigt und die Laden- und Dienstleistungsnutzung erhalten und intensiviert werden kann.

Im Baufenster A ist eine von der offenen Bauweise insofern abweichende Bauweise festgesetzt, als die Länge der Hauptgebäude beschränkt wird – einerseits, um damit das vorhandene Siedlungsgefüge entlang der jeweiligen Erschließungsstraße auch im Fall von Neubebauung zu erhalten und andererseits, um eine überzogene Verdichtung in städtebaulicher und verkehrlicher Hinsicht zu vermeiden.

Im Baufenster B gilt offene Bauweise. Damit müssen bei künftiger Neubebauung die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Dies führt vor allem bei den besonders schmalen Grundstücken unausweichlich zu der Konsequenz, eine Zusammenlegung oder Neuordnung einzelner Grundstücke zu prüfen, um so gemeinsam die Möglichkeit einer besseren Ausnutzung aller Flächen zu erreichen. Insgesamt wird städtebaulich eine kompaktere Bebauung entlang der Bahnhofstraße angestrebt.

Grundlage für die Ausformung der Baufenster im WA, also die Streifen der überbaubaren Grundstücksflächen, ist der vorhandene Gebäudebestand. Hinsichtlich der Vermauerung der jeweiligen Baufenstertiefe ist die an den Straßen jeweils vorherrschende Gebäudestellung mit ihrem entsprechenden Grundstückszuschnitt maßgeblich. Die Baustreifen in Ost-West-Richtung sind daher weniger tief als die an der Friedenstraße, die dort einer anderen Gebäudestellung genügen müssen. Lediglich für zwei Grundstücke an den gegenüber der Hofstattstraße etwas breiteren Seiten- und Wilhelmstraße werden am Übergang von WA zum MI geringfügig tiefere Baufenster festgesetzt. Für das unbebaute Grundstück an der Seitenstraße, das tiefer ist als die nach Osten angrenzenden Grundstücke, sind damit die Bebauungsmöglichkeiten so flexibel wie möglich festgesetzt. Beim Grundstück an der Wilhelmstraße entspricht das tiefere Baufenster der heute vorhandenen (Wohn-) Nutzung; die im Lageplan dargestellte Scheune wurde bereits 1978 in Teilen als Wohnraum genehmigt. Auf dem vergleichsweise sehr großen Grundstück kann die festgesetzte GRZ trotz des größeren Baufensters jedoch nicht erreicht werden.

Die unterschiedlich tiefen Baufenster im MI begründen sich ebenfalls aus den bestehenden Grundstückszuschnitten und dem Verlauf der Bahnhofstraße. Während südlich

der Hofstattstraße die Grundstücksgrenzen annähernd rechtwinklig auf die Bahnhofstraße stoßen, haben die nördlichen Grundstücke an der Bahnhofstraße meist schräg angeschnittene Zuschnitte. Damit diese schrägen Grundstücke hinreichend genutzt werden können, ist ein Teil des Baufensters im nördlichen Plangebiet mit einer größeren Tiefe festgelegt.

Entlang der Bahnhofstraße wird eine Baulinie festgesetzt, damit auch künftige Neubauten mit den Hauptbaukörpern unmittelbar an der Straßenhinterkante stehen und so den heute vorhandenen öffentlichen Raum auch weiterhin erzeugen. Von der Baulinie kann in beschriebener Weise abgewichen werden, um in der EG-Zone beispielsweise eine Arkadenlösung zu ermöglichen bzw. um aufgrund der bestehenden schrägen Grundstückszuschnitte durch Staffelung der Giebelwand die gewünschte Raumwirkung zu erzielen.

Eine explizite Festsetzung zur Stellung der Gebäude wird nur im MI entlang der Bahnhofstraße getroffen, um das dort bestehende Ortsbild zu erhalten.

Um die verbliebenen inneren Grünzonen zu erhalten, werden bauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (soweit es sich um Gebäude handelt) innerhalb der WA-/MI-Fläche und in den Pflanzgebotsflächen nur in begrenztem Umfang zugelassen. Ausgeschlossen sind die für das Gebiet untypischen Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung.

Aufgrund der heterogenen Parzellierung im Plangebiet sind Garagen und überdachte und offene Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, aus Gründen der angestrebten Freihaltung der grünen Quartierskerne nicht jedoch in den Pflanzgebotsflächen.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

Mit den örtlichen Bauvorschriften sind solche Festsetzungen zu Dachformen und Fassadengestaltung getroffen, die für eine angemessene Einbindung neuer Gebäude in die vorhandene bauliche Umgebung erforderlich sind.

Um die Versiegelung von Freiflächen zu minimieren, sind Garagenvorflächen, PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Werbeanlagen sind nur im Mischgebiet am Ort der Leistung zulässig und dort auf ein juristisch gängiges Maß begrenzt. Insbesondere ausgeschlossen werden Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. Laserlichtwerbung, um das Straßensbild und die Wohnqualität an der Bahnhofstraße nicht einzuschränken.

## **9. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über das vorhandene Straßen- und Wegesystem. Weitere neue Erschließungsstraßen sind nicht vorgesehen.

Ruhender Verkehr:



Aufgrund der heute schon beengten Verkehrsverhältnisse im Straßenraum sowie den sehr schmalen Seitenstraßen bei gleichzeitig allgemein zunehmendem Individualverkehr wird die Zahl der notwendigen Stellplätze je nach Größe der Wohneinheit erhöht.

**Öffentlicher Personennahverkehr:**

Das Plangebiet liegt innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs (ca. 200 m) der bestehenden Bushaltestellen „Bismarckstraße“ (Linie 389) und „Café Rommel“ an der Bahnhofstraße (Linie 210 und 389) sowie dem Schwaikheimer Bahnhof mit S-Bahn-Haltepunkt der Linie 3 Stuttgart – Backnang.

**Ver- und Entsorgung:**

Das Plangebiet ist mit Ver- und Entsorgungsleitungen in allen Straßen erschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

#### **10. Umweltschutz**

Altlasten und Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

Sollten sich bei Umnutzungen Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Gesetzes ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach § 3 (1) Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das LRA Rems-Murr zu informieren.

#### **11. Umweltbericht nach § 2a (BauGB) und Umweltprüfung**

Eine Allgemeine Vorprüfung hat ergeben, dass das vorliegende Plangebiet nach dem UVPG Anlage 1 (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) und Anlage 2 (Kriterien für die Vorprüfung) nicht unter die Notwendigkeit einer UVP fällt, weder aufgrund der Gebietsgröße, noch aufgrund des Umfangs der baulichen Maßnahmen. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

#### **12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 bis 17 BNatSchG**

Sämtliche Flächen des Plangebietes sind bereits heute rechtskräftig bestehende Bauflächen, eine wesentliche Nachverdichtung in planungsrechtlicher Hinsicht erfolgt nicht, so dass sich die Frage eines Eingriffs nicht stellt.

#### **13. Artenschutzrecht**

Aus artenschutzrechtlicher Sicht können nach dem derzeitigen Kenntnisstand Verstöße gegen die §§ 44 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Im Rahmen einer Neubebauung ist eine artenschutzrechtliche Überprüfung auf bestehende Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäischen Vogelarten sowie von Fledermäusen durchzuführen.

Für das Plangebiet liegt der Gemeinde eine grünordnerische Voruntersuchung mit artenschutzrechtlicher Prüfung des Landschaftsarchitekturbüros Bässler, Fellbach, vom 07.11. 2014 vor. Diese beinhaltet die Habitatpotenzialanalyse des Dipl.-Biologen P.-C. Quetz, Stuttgart, vom 09.10.2014.



#### **14. Grünordnung**

Der Charakter einer zusammenhängenden Grünfläche im rückwärtigen Bereich der Gebäude soll auch künftig nach einer geordneten Nachverdichtung gewährleistet bleiben. Die Funktionen der innerörtlichen Freifläche für die Rückhaltung des Oberflächenwassers, für den Klimaausgleich, als Rückzugsraum für Flora und Fauna sowie als Erholungsfläche sollen erhalten und gefördert werden.

Mit der extensiven Begrünung der Flachdächer von Garagen und Carports bzw. der intensiven Begrünung von Tiefgaragen sollen die Funktionen der innerorts gelegenen baulichen Anlagen in Bezug auf den Klimaausgleich und der Oberflächenwasserretention verbessert werden.

Die weitgehend offenen und besonnten Grün- bzw. Freiflächen im rückwärtigen Bereich der Gebäude sollen erhalten bleiben. Durch den Ausschluss von großwüchsigen Nadelgehölzen soll eine Beeinträchtigung der bestehenden offenen Flächen mit ihrer wärmeliebenden Flora und Fauna vermieden werden.

Auf die grünordnerische Voruntersuchung mit artenschutzrechtlicher Prüfung des Landschaftsarchitekturbüros Bässler, Fellbach, vom 07.11.2014 wird verwiesen.

#### **15. Bodenordnung**

Für den Vollzug der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Außer den bereits vorhandenen Verkehrs- und sonstigen Erschließungsflächen befinden sich die Grundstücke im Geltungsbereich in privatem Eigentum. Die Durchführung einer Umlegung ist nicht vorgesehen.

**16. Flächenbilanz**

WA-Fläche	8.220 m <sup>2</sup>
MI-Fläche	4.805 m <sup>2</sup>

---

Summe	13.025 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	510 m <sup>2</sup>

---

Planfläche (Geltungsbereich)	13.535 m <sup>2</sup>
------------------------------	-----------------------

**17. Verwirklichung**

Die Umsetzung der Planung wird durch private Baumaßnahmen (Einzelbauherren, Investoren) erfolgen.

**18. Soziale Maßnahmen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen.

gefertigt: 12.06.2015 / 29.03.2019

AGOS Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung  
Stuttgart / Waiblingen

.....  
Dipl.-Ing. M. Breuninger

Die Gemeinde Schwaikheim  
Schwaikheim, den

.....  
Häuser, Bürgermeister

## Anlagen

**Anlage 1:**

Grünordnerische Voruntersuchung mit artenschutzrechtlicher Prüfung des  
Büros Ronald Bässler, Fellbach vom 07.11.2014