

49

Gemeinde Schwieberdingen

Bebauungsplanverfahren "Ost-Hülbe IV"

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand Schwieberdingens zwischen bestehender Wohnbebauung im Norden und Westen, der B 10 im Osten und dem Landschaftsschutzgebiet "Münchinger Tal" im Süden.

Der Geltungsbereich ist bislang landwirtschaftliche Nutzfläche für Ackerbau ohne naturräumliche Gliederung. Seine Flächengröße beträgt rund 15,4 Hektar.

Er ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des GVV Schwieberdingen - Hemmingen als Erweiterungsfläche "Wohnbaugebiet" ausgewiesen und stellt städtebaulich die zweite Hälfte des Wohngebiets "Hülbe" dar, dessen erste Hälfte von 1970 - 1990 aufgesiedelt worden ist.

2. Ziele und Zwecke

Zweck der Ausweisung ist eine Deckung des mittel- und langfristigen Wohnbauflächen-Bedarfs für alle Wohnbausparten sowie eine Ergänzung an Flächen für die Sparten, die im Zuge der derzeitigen Wohnbaulandausweisungen "Stammheimer Straße" und "Schelmenpfad" aufgrund der besonderen Lagecharakteristik dieser Gebiete direkt an der B 10 nicht berücksichtigt werden konnten und für die sich daher ein Dringlichkeitsbedarf aufgebaut hat.

Städtebauliches **Oberziel** ist die Arrondierung des in den 70er Jahren begonnenen Wohngebiets "Hülbe", das bisher zur Hälfte seiner insgesamt geplanten Größe entwickelt ist; der Geltungsbereich stellt die südliche Teilhälfte dieses Wohngebiets dar, dessen Entwicklung dann abgeschlossen ist, da im Norden und Westen durch bestehende ältere Siedlungsstrukturen, im Osten und Süden durch B 10 und Landschaftsschutzgebiet seine abschließenden Grenzen vorgegeben sind.

Diesem städtebaulichen Oberziel folgen nach die **Entwicklungsziele**

- organische Abrundung der Baumassenentwicklung, vor allem im Bereich der begonnen Geschossbau-Zonen (bis 7 VG) unter Berücksichtigung der Immissionen von der B 10;
- behutsame Ortsrandgestaltung zum Landschaftsschutzgebiet hin sowie Verknüpfung des LSG mit Grünzonen des Baugebiets;

- flächensparende Erschließung der "neuen Hälfte" des Hülbe-Gebiets bei Minimierung der Belastung der bestehenden Gebiete.

3. Grundzüge der Planung

3.1 Siedlungsstruktur

Die Siedlungsränder zur offenen Landschaft und zum Landschaftsschutzgebiet hin sollen mit freistehenden 1-geschossigen Einfamilienhäusern gebildet werden, deren Hausgärten - neben abschnittswisen öffentlichen Randeingrünungen an den empfindlichsten Punkten - die Eingrünung des Wohngebiets gewährleisten sollen (Pflanzgebote auf privatem Grundstück).

Von diesem flachen Siedlungsrand aus soll - den topographischen Gegebenheiten des leicht geschwungenen Geländes folgend - die Höhenentwicklung der Bebauung über 2- und 2 - 3-geschossige Bauten aufgestaffelt werden, bis zu einem Bereich 3 - 4-geschossigen Wohnungsbaus.

Stellung und Abstand der Baukörper, ausgehend vom südlichen Siedlungsrand bis in die Gebietsmitte, öffnen die notwendigen Schneisen, um die nächtliche Durchlüftung der neuen und bestehenden Siedlungsteile auf der "Hülbe" von den südlichen Kaltluftentstehungsgebieten in der freien Landschaft her zu ermöglichen bzw. zu erhalten.

Diesem Zweck dient auch die Sicherung bodennaher Durchlüftungswege durch Festsetzung geeigneter Standorte für die Garagenbauwerke und Bepflanzungen auf den Grundstücken.

Der Kernbereich des neuen Siedlungsteils aus mehrgeschossigen Bauten vollendet die begonnene städtebauliche Figur der Geschossbauten an der Breslauer/Stettiner Straße (Bestand bis 7 Vollgeschosse).

Er bindet außerdem einen derzeit isoliert in der Landschaft stehenden mehrgeschossigen Großbaukörper südlich der Dresdner Straße in die städtebauliche Gruppe ein.

In deren Mitte sind Flächen für den Gemeinbedarf (Erweiterungsfläche für den bestehenden Kindergarten, Gemeinschaftsfreiflächen) und Flächen für eine eventuelle Ladennutzung vorgesehen. Diese Flächen sind dennoch bewußt relativ klein gehalten, da nicht beabsichtigt ist, auf der Hülbe ein Ladenzentrum zu installieren, das in Konkurrenz zum nahegelegenen Ortskern Schwieberdingens tritt.

Als Art der Nutzung sollen die privaten Bauflächen im Geltungsbereich durchgängig als "allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen werden.

Die Verteilung der im allgemeinen Wohngebiet gemäss Baunutzungsverordnung zusätzlich zum Wohnen zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird so gesteuert, dass sie die zuvor genannte Konzentration der Ergänzungsnutzungen auf die Geschosswohnungsbau-Gruppe in der Gebietsmitte unterstützen; dieser Bereich wird daher auch fahrverkehrstechnisch bevorzugt erschlossen und mit Angeboten für den ruhenden Verkehr versehen.

Durch aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der B-10-Auffahrt (Wand und streckenweise Wall) sowie durch weitere passive Lärmschutzmaßnahmen für Teilbereiche des Plangebietes (siehe näher hierzu die Ausführungen unter Ziffer 3.2) wird gewährleistet, dass die Anforderungen für Wohnnutzung eingehalten werden können.

Die insgesamt geplante Gebäude- und Wohnformmischung deckt die im Zuge der Umlegungsgespräche erhobenen Bauformenwünsche der Umlegungsbeteiligten ab und lässt zugleich - soweit möglich ohne die oben genannten städtebaulichen Ziele aus dem Auge zu verlieren - Spielraum für einen Wandel der Bauwünsche im Aufsiedlungszeitraum zu.

Die Gesamtzahl der Wohneinheiten wird bei rund 450 liegen; entsprechend ist angesichts des hohen Einfamilienhausanteils mit einer Gesamtzahl von rund 1.200 Einwohnern für das neue Wohngebiet "Ost-Hülbe IV" zu rechnen.

3.2 Immissionsschutz

Die Lärmeinwirkungen von der B 10 her (s. Lärmschutzgutachten als Anlage zum Bebauungsplan) betreffen die östlichen Teilgebiete des Geltungsbereichs und schließen diese zu einer städtebaulichen Schicksalsgemeinschaft zusammen, da nur ein gemeinsamer, aktiver Lärmschutz (ergänzt durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden) eine Eignung der Teilflächen als Wohngebiete bewirken kann.

Durch mehrere Untersuchungen der Ingenieurbüros "Bender + Stahl", Straßen-, Verkehrs- und Schallschutzplanung, Ludwigsburg ist der Frage nachgegangen worden, welche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, geeignet und finanzierbar sind, um die städtebaulichen Planungsziele einer Wohngebietsausweisung in den östlichen Teilbereichen erreichen und umsetzen zu können. Ihre Ergebnisse sind als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Eine aktive Lärmschutzmaßnahme mit wirksamer Höhe von ca. 5,0 m über Wohnbaugelände - entsprechend abschnittsweise ca. 7,5 bis 10,0 m über Fahrbahn B 10 bzw. deren Zubringer bewirkt, dass eine bis zu 3 Vollgeschossen hohe Wohnbebauung in den einzelnen Teilbereichen möglich ist und die für "Allgemeine Wohngebiete" empfohlenen Immissions-Richtwerte - teils bei entsprechender städtebaulicher Konfiguration der Gebäudestellungen - eingehalten werden können.

Zusätzlich sind in Teilbereichen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (s. Nr. A 8 der textlichen Festsetzungen und das dem Bebauungsplan als Anlage beigelegte Lärmschutzgutachten des Büros Bender + Stahl).

Auch der mit Lärmeinwirkungen verbundene Bolzplatz wurde durch Lage am Südostende des Geltungsbereichs im Übergang zur freien Landschaft zu gelegt, dass

- ein Lärmabtrag in der Hauptwindrichtung vom Wohngebiet weg erfolgen kann;
- sich seine Immissionen in geeigneter Weise mit den ohnehin einwirkenden Immissionen der B 10 überlagern und dass

- Gesamttopographie und nähere Umgebung ermöglichen, den Platz gegenüber dem Niveau der Wohnbebauung abzusenken und durch zusätzliche Wallumsäumung von 3,5 m Höhe gegen die Wohnbebauung abzuschirmen.

In einem Gutachten vom März 1998 (mit Ergänzungen, zuletzt vom März 1999, s. Anlagen zum Bebauungsplanentwurf) des Ing.-Büros ISIS ist untersucht worden, welche Auswirkungen die vorgesehene Erschließung über den Bereich Stettiner Straße (zwischen Stuttgarter Straße und Breslauer Straße) für die **Wohnbebauung Stuttgarter Str. 94 - 102** sowie durch die Verlängerung der Stettiner Straße für die **vorhandene Wohnbebauung entlang der Stettiner Straße** haben wird. Bei der Wohnbebauung Stuttgarter Str. 94 - 102 werden bereits derzeit (ohne Anschluss des vorgesehenen Neubaugebiets) die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschritten. Die Verwirklichung des vorgesehenen Erschließungskonzepts für das Neubaugebiet "Ost-Hülbe IV" (s. Ausführungen zur Verkehrserschließung) führt zu Pegelerhöhungen von rund 3 db(A) an den zur Stettiner Straße orientierten Gebäudeseiten. Die Ergebnisse für die ungünstigste Wohnlage sind in den oben genannten ergänzenden Untersuchungen enthalten. Die planungsrechtliche Abwägung des Gemeinderats im Rahmen des Auslegungsbeschlusses für den Bebauungsplanentwurf ist unter Punkt 3.3 dieses Begründungsentwurfs (Erschließung) dargestellt.

3.3 Erschließung

Die Fahrerschließung des Geltungsbereichs erfolgt von der Stuttgarter Straße her über die Stettiner und Dresdner Straße als Erschließungsrückgrat, an das mehrere Erschließungsschleifen angehängt werden.

Diese Erschließung des Gebiets ist in sich komplett und voll funktionsfähig.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren "Ost-Hülbe IV" wird ein Bebauungsplanverfahren zur Anlegung eines Kreisverkehrs im Einmündungsbereich Stettiner Straße/Stuttgarter Straße und zur Gestaltung des Kreuzungsbereichs Stettiner Straße/Breslauer Straße/Dresdner Straße durchgeführt. Auslöser dieser Planungsüberlegungen war auch die Notwendigkeit, die Leistungsfähigkeit der Bereichs Stuttgarter Straße/Stettiner Straße im Zusammenhang mit der Erschließung des vorgesehenen Baugebiets "Ost-Hülbe IV" zu erhöhen.

Eine Anknüpfung der Stettiner Straße an den bestehenden Knoten Breslauer/Görlitzer Straße, der eine Rundfahrerschließung des Gesamtgebiets "Hülbe" ermöglichen würde, ist nicht vorgesehen, um wechselseitig als "vom anderen Teil verursachte" Störungen bewertete Fahrbewegungen und Lärmimmissionen zu vermeiden.

Zulässig ist die Durchfahrt von Bussen des öffentlichen Personennahverkehrs.

Die Erschließung ist so aufgebaut, dass jedes Haus bzw. jede Tiefgarage oder Gemeinschaftstiefgarage direkt von der öffentlichen Straße aus angefahren werden kann, sodass keine garagenhofumsäumte Wendeplatten entstehen und Müllfahrzeuge i.d.R. nicht wenden müssen.

Die Erschließungswege sind je nach Belastung 4-stufig gestaffelt:

1. Erschließungswege einer Baugruppe oder eines kleineren Teilgebiets: Mischverkehrszone, Gesamtbreite 6,0 m,
2. Zufahr- oder Anliegerstraße einer Quartiersgruppe: Gesamtbreite 8,5 m,
3. Sammelstraße - Stettiner Straße: 13,5m Gesamtbreite,
4. Platzräume in der Gebietsmitte zum einen als Fußgängerbereich (Forum) zum anderen als Anfahr- und Parkierungsbereich der Gebietsmitte mit 19,5 m Gesamtbreite.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist die Wohnbauerweiterungsfläche "Ost-Hülbe IV" schon seit den siebziger Jahren enthalten. Sowohl die Stettiner als auch die Dresdner Straße sind bebauungsplanmäßig als Erschließungsstraßen **ohne** Wendepplatten ausgebaut worden, um den späteren Anschluss der Wohnbauerweiterungsfläche an diese Straßen zu ermöglichen.

Das Planungsbüro MAP hat die verkehrsmäßige Erschließung des Gebiets "Ost-Hülbe IV" untersucht. Die Gutachten vom März 1995 bzw. März 1998 sind dem Bebauungsplan als Anlagen beigelegt.

Im Gutachten vom März 1998 wurden mehrere Erschließungsmöglichkeiten untersucht. Bei der Abwägung der Vor- und Nachteile dieser Varianten ist der Gemeinderat im Rahmen des Auslegungsbeschlusses zum Bebauungsplan zur Entscheidung gelangt, an der ursprünglichen Planung, das Gebiet über das Straßenteilstück der Stettiner Straße (zwischen Breslauer Straße und Stuttgarter Straße) und die Verlängerung der Stettiner Straße und Dresdner Straße zu erschließen, festzuhalten.

Nach vollständiger Überbauung des Gebiets "Ost-Hülbe IV" ist auf dem Straßenteilstück zwischen Breslauer Straße und Stuttgarter Straße mit einer Verkehrszunahme von z. Z. rund 4.200 Fahrzeugen täglich auf rund 7.500 Fahrzeuge täglich zu rechnen. Nach den Lärmschutzuntersuchungen des Büros ISIS vom März 1998 und März 1999 liegt die damit verbundene Zunahme der Lärmbelastung für die Wohnanlage Stuttgarter Str. 94 - 102 unter 3 db(A); s. Anlagen zum Bebauungsplan.

Die Anlegung eines **neuen** Anschlußbereichs wäre mit einem erheblichen Flächenverbrauch verbunden und würde die Abschirmung des Gebiets "Ost-Hülbe IV" zur verlängerten Stuttgarter Straße bzw. zur B 10 "durchbrechen". Dies wäre für Teilbereiche mit einer erheblichen "Verlärmung" verbunden. Die Untersuchungen des Büros ISIS (Gutachten vom März 1998, S. 8) zeigen, dass sogar mit "Inseln" zu rechnen wäre, die für eine Wohnnutzung ungeeignet wären (s. S. 8 des Gutachtens).

Die vorgesehene Erschließung ermöglicht hingegen eine wirksame Abschirmung zur B 10 mit ergänzenden passiven Lärmschutzmaßnahmen auf der Nordseite der Gebäude. Dadurch können die Bereiche mit Aufenthaltsräumen weitgehend ohne passive Lärmschutzmaßnahmen ausgewiesen werden.

Diese Abschirmung bringt auch für Teilbereiche der vorhandenen Bebauung Verbesserungen der Lärmsituation.

Durch einen neuen (**zweiten**) Anschluss an die Stuttgarter Straße (**unter Beibehaltung des vorhandenen Anschlusses**) würde sich für die vorhandene Bebauung entlang der Stettiner Straße (zwischen Stuttgarter Straße und Breslauer Straße) an der Immissionssituation nichts ändern. Für das vorgesehene Gebiet "Ost-Hülbe IV" wären damit die oben beschriebenen Probleme verbunden.

Die Verlegung des **gesamten** Erschließungsverkehrs (auch aus dem vorhandenen Wohngebiet) auf einen neu zu schaffenden Anschluss an die Stuttgarter Straße würde für die vorhandene Wohnbebauung zwischen Stuttgarter Straße und Breslauer Straße durch den dann möglichen Rückbau dieses Teilstücks der Stettiner Straße zu einer deutlichen Verbesserung der Lärmsituation führen (s. obengenanntes Gutachten in Anlage zum Bebauungsplan). Mit den Auswirkungen dieser Entlastung (s. oben genannte Ausführungen) würde das neu zu schaffende Wohngebiet sowie die vorhandene Wohnbebauung entlang der Dresdner Straße belastet.

Bei der Abwägung der Vor- und Nachteile der beschriebenen Erschließungsvarianten ist der Gemeinderat zur Entscheidung gelangt, am ursprünglichen Erschließungskonzept (über den vorhandenen Anschlussbereich und eine Verlängerung der Stettiner Straße und Dresdner Straße) festzuhalten. Sowohl Kostengesichtspunkte als auch die Flächeninanspruchnahme sprechen für die Bündelung des Zu- und Abfahrtsverkehrs durch einen Anschlussbereich. Die mit einem Neuanschluss verbundene "Verlärmung" des Neubaugebiets fällt gegenüber der ermittelten Erhöhung des Lärmpegels entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen nach Auffassung des Gemeinderats schwerer ins Gewicht.

Die Leistungsfähigkeit des Anschlussbereichs Stuttgarter Straße/Stettiner Straße soll im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Ortseingangs-Situation aus Richtung B 10 durch die Anlegung eines Kreisverkehrs gesteigert werden (s. gesondertes Bebauungsplanverfahren).

Trotz der zu erwartenden deutlichen Verkehrszunahme im Teilstück der Stettiner Straße zwischen Stuttgarter Straße und Breslauer Straße liegt die Lärmzunahme für die ungünstigste Wohnlage der angrenzenden Bebauung unter 3 dB(A) (s. Lärmgutachten in der Anlage zum Bebauungsplan und die Ausführungen zur Lärmsituation in Nr. 3.2). Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände oder -wälle) sind hier nicht vorgesehen. Eine zwingende rechtliche Verpflichtung zur Vornahme derartiger aktiver Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der 16. BImSchV (Verkehrslärm-Schutzverordnung) besteht nicht. Dies deshalb, weil unabhängig von der zu erwartenden Erhöhung des Beurteilungspegels kein erheblicher baulicher Eingriff in die Stettiner Straße erfolgt. Selbst wenn man von der Anwendung der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) ausgehen wollte, besteht keine Verpflichtung zur Einbeziehung des Teilstücks der Stettiner Straße zwischen Stuttgarter Straße und Breslauer Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans, um aktive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Derartiges wäre auch nicht sachgerecht. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten und der topographischen Verhältnisse kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht in Betracht.

Sie wären angesichts der erforderlichen Umfangs (Höhe derartiger Anlagen,) der damit verbundenen Kosten und der negativen stadtgestalterischen Folgen auch nicht verhältnismäßig, da die Verwirklichung der vorgesehenen Erschließungskonzepts nur zu relativ geringen Pegelerhöhungen (in einem vorbelasteten Bereich) führt, die (jedenfalls in den oberen Stockwerken der Wohnbebauung Stuttgarter Str. 94 - 102) auch durch aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht verhindert werden können.

Eine Rechtspflicht zur Vornahme passiver Lärmschutzmaßnahmen, insbesondere Lärmschutzfenster, kommt gleichfalls nicht in Betracht, da derartige Festsetzungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt sind und nicht für Grundstücke außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs getroffen werden können. Auch eine Ausdehnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur Vornahme entsprechender Festsetzungen ist nicht erforderlich. In der obergerichtlichen Rechtsprechung ist geklärt, dass regelmäßig keine Notwendigkeit besteht, Vorkehrungen, die dem passiven Schallschutz dienen, in einen Bebauungsplan, der eine öffentliche Straße festsetzt oder erweitert, aufzunehmen. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben einen Entschädigungsanspruch für Schallschutzmaßnahmen (sofern die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte überschritten sind) unmittelbar kraft Gesetzes. Es bedarf keiner Vermittlung durch bauplanerische Festsetzungen. Eine besondere Situation, in der ausnahmsweise etwas anderes gelten könnte, ist vorliegend nicht ersichtlich.

Nach den Ermittlungen des Lärmgutachtens erscheint es möglich, dass in Einzelfällen für die Eigentümer von Wohnungen im Bereich Stuttgarter Str. 94 - 102 ein Anspruch auf Kostenersatz für die Vornahme von Lärmschutzmaßnahmen besteht. Gleiches kommt für den Bereich des Kleeblatt-Pflegeheims in Betracht. Zur Konkretisierung und verfahrensmäßigen Abwicklung derartiger Entschädigungsansprüche enthält der Bebauungsplan weitere Hinweise.

3.4 Grünordnung

Für das Gebiet wurde eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanz gem. § 8a BNatG und ein Bebauungsplan begleitender Grünordnungsplan erstellt, dessen Festsetzungen in die endgültige Planfassung des Bebauungsplans übernommen werden.

In der Vorplanung des Bebauungsplans wurden angestrebt und vorformuliert:

- Bildung einer dichten Ortsrandbegrünung, soweit sinnvoll auf privaten Flächen (Pflanzgebote), an empfindlichen oder markanten Stellen (Richtungswechsel des Ortsrands), zusätzlich auf öffentlichen Grünflächen.
- Verzahnung wohngebietsinterner Grünbereiche mit dem Außenraum der Landschaft bzw. dem LSG durch zwei breite Grünzonen, die vom LSG Richtung Norden tief in das Wohngebiet hineingeführt werden.
- Anlage von Kinderspielflächen und Bolzplatz auf Gebietsflächen, die betreffend Zugänglichkeit, Sicherheit und des (normativ) zu erwartenden Schallaufkommens (Bolzplatz) von geeigneter Lage sind.

Ziele, Grundzüge und Einzelfestsetzungen der Grünordnung sowie Umfang und Maßnahmen des Eingriffsausgleichs im Sinne § 8a Bundesnaturschutzgesetz werden in dem der Begründung als deren Bestandteil angeschlossenen Entwurf des Grünordnungsplans ausführlich dargestellt.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Ackerflächen ohne naturräumliche Gliederung.

Die Ausgleichsbilanz für das Gebiet "Ost-Hülbe IV" wurde vom Büro Schmidt und Treiber, Leonberg erstellt (Gutachten vom Oktober 1996 mit Nachträgen vom März bzw. Mai 1998).

Als zusätzliche Maßnahme zur Reduzierung der mit dem Eingriff verbundenen Folgen wurde vom Büro Dr. Jungbauer, Stuttgart die Möglichkeit einer Regenwasserversickerung untersucht. Das Untersuchungsergebnis liegt, wie die o. g. Gutachten, diesem Begründungsentwurf als Anlage bei.

Der Grünordnungsplan (GOP), dessen Empfehlungen eine der Anlagen zum Auslegungsbeschluss bildeten und als Festsetzungen in die endgültige Planfertigung übernommen werden, sieht umfangreiche Grünordnungsmaßnahmen innerhalb des Gebiets und zwei Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vor. Eines der Ziele ist ein harmonischer Übergang zum sich südlich des Planbereichs anschließenden LSG "Münchinger Tal."

Das vorgesehene Baugebiet "Ost-Hülbe IV" bietet die Möglichkeit, für den Wohnflächenbedarf der Gemeinde Schwieberdingen durch eine flächenschonende Erschließung Bauflächen bereitzustellen (unter Schonung anderer Außenbereichsflächen ohne derartige Standortvorteile) und für das in den 70er Jahren begonnene Gesamtgebiet "Hülbe" eine landschaftsverträgliche Einbindung zu gewährleisten. Die geplanten Maßnahmen zum Lärmschutz entlang der B 10 bringen auch für Teile des vorhandenen Wohngebiets Verbesserungen. Außerdem wird es durch eine "Ringerschließung" für Busse möglich, das gesamte Gebiet "Hülbe" an den öffentlichen Personennahverkehr anzuschließen. Die Ausweisung der Bauflächen soll jungen Familien mit Kindern die Möglichkeit bieten, in Schwieberdingen Wohneigentum zu bilden bzw. familiengerechten Wohnraum zu erstellen. Durch den Bau eines zunächst zweigruppigen Kindergartens an der Stettiner Straße hat die Gemeinde bereits Vorleistungen erbracht.

Im vorgesehenen Grünordnungsplan (mit Nachträgen) ist dargestellt, dass beim Schutzgut **Landschaftsbild** keine Verschlechterungen zu erwarten sind, sondern die vorgesehene Schaffung eines einheitlichen Ortsrandes mit durchgehender Eingrünung eher zu einer Verbesserung führen wird.

Auch beim **Schutzgut Biotop** kann der Eingriff durch die geplante Durchgrünung des Gebiets mit heimischen standortgerechten Gehölzen und großkronigen Bäumen nahezu vollständig ausgeglichen werden.

Dadurch ist es möglich, für diese "visuell erlebbaren Potentiale" eine zufriedenstellende Situation zu erreichen.

Die Eingriffe in das **Boden- und Wasserpotential** (Rückhaltevermögen von Niederschlägen, Grundwasserneubildungsrate) und das **Klimapotential** sind im und in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet nur teilweise auszugleichen.

Durch die vorgesehenen Ersatzmaßnahmen auf eigens für diesen Zweck von der Gemeinde erworbenen Flächen (rund 1,5 ha) ist es möglich, dieses Defizit zu reduzieren. Nach Auffassung der Gemeinde ist es besonders wichtig, dass es gelungen ist, die unmittelbar an das Gebiet angrenzende Fläche Flst. 1080 zu erwerben (s. ergänzendes Gutachten vom Mai 1998). Zusammen mit den auf dem Flst. 1078 vorgesehenen Maßnahmen wird dadurch die grünordnungsrechtliche Situation für das vorgesehene Baugebiet deutlich verbessert, da (im Gegensatz zu Ersatzmaßnahmen) ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang mit dem Plangebiet besteht. Dieser Vorteil lässt sich im Rahmen einer rechnerischen Gegenüberstellung nicht in der erforderlichen Deutlichkeit darstellen. Gleiches gilt für den "Standortvorteil" des Plangebiets durch das im Süden angrenzende Landschaftsschutzgebiet, der sich ebenfalls rechnerisch in eine "Punktebilanz" nicht darstellen lässt sowie durch das "Hereinziehen" von Grünzonen in das Gebiet (als Verbindung zu den Außenbereichsflächen). Durch diese Verbindung zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet ergibt sich auch bezüglich des Klimapotentials eine positive Wirkung.

Durch die fehlende Möglichkeit einer Regenwasserversickerung (s. Untersuchungsergebnis) entfällt eine sehr wirkungsvolle Möglichkeit zur Verbesserung der Situation bei der Grundwasserneubildungsrate. Im Gutachten ist dargestellt, dass eine Verbesserung nur durch Ersatzmaßnahmen und vor allem durch die Renaturierung bzw. Aufwertung von Fließgewässern zu erreichen ist. Durch das **Glemssanierungsprogramm** hat die Gemeinde bereits in der Vergangenheit auf diesem Gebiet erhebliche Anstrengungen unternommen. Weitere Maßnahmen sind 1998 begonnen worden. Bezüglich des **Rückhaltevermögens** von Niederschlägen sind von der Gemeinde Schwieberdingen in der Vergangenheit ebenfalls erhebliche Vorleistungen erbracht worden. So liegt der Grad der Aufgabenerfüllung beim Bau von Rückhaltebecken seit Jahren landkreisweit in der Spitzengruppe.

Durch die Ausweisung des Wasserschutzgebiets für die Trinkwasserfassung im Bereich "Herrenwiesen" und "Seegärten" (mit Einschränkungen für die Siedlungsentwicklung) und die Eigenwasserversorgung leistet die Gemeinde ebenfalls einen wichtigen Beitrag für den Schutz des Grundwassers. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch das Ackerrandstreifenprogramm der Gemeinde.

Bei der Abwägung mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes im Rahmen des Auslegungsbeschlusses ist der Gemeinderat zur Überzeugung gelangt, dass die Umwandlung der Ackerflächen im Bereich "Ost-Hülbe IV" in der vorgesehenen Form (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, wie beschrieben) für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Schwieberdingen erforderlich ist und im Vergleich mit der Ausweisung von Siedlungsflächen an anderer Stelle die geeignetste Maßnahme darstellt.

Einzelheiten der vorgesehenen Maßnahmen werden durch Vertrag mit dem Landratsamt Ludwigsburg als Untere Naturschutzbehörde geregelt.

Die Siedlungsentwicklung in Schwieberdingen beschränkte sich in den vergangenen Jahren auf die Arrondierung bestehender Baugebiete (Schelmenpfad, Stammheimer Straße) bzw. die Ortskernsanierung (drei Sanierungsgebiete). Dadurch hat sich ein Dringlichkeitsbedarf für die Bereitstellung von Siedlungsflächen aufgebaut (s. auch Nr. 2 des Begründungsentwurfs).

So ist Schwieberdingen durch das Gewerbe- und Industriegebiet "Nördlich der B 10" (über 6.000 Arbeitsplätze) eine gefragte Wohnsitzgemeinde, die der Zielvorstellung einer Verbindung Wohnen/Arbeitsplatz voll entspricht.

4. Einzelne Festsetzungen

4.1 Art und Maß der Nutzung

Die Ziele und Zwecke für die in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer A 1.1.1 ff getroffenen Regelungen zur Art der Nutzung sind in dieser Begründung erläutert.

Betreffend das Maß der Nutzung sind in den allgemeinen Wohngebieten des Geschosswohnungsbaus (WA 8, 9, 10, 15 16 und Westteil WA4) aus Gründen des sparsamen Umgang mit der Ressource Bauland sowie aus städtebaulichen Gründen der Nutzungsverdichtung und stadtgestalterischen Gründen der notwendigen Abrundung der vorhandenen Geschosswohnungsbaugruppe im bestehenden Teil des Hülbegebiets die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in Anwendung von § 17 Abs. 2 Ziffer 1 - 3 auf die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte erhöht.

Die starke allgemeine Durchgrünung des Gebiets, die Lage der betroffenen Baufenster an bzw. in der Nähe des öffentlichen Grünzugs, die Stellung der Gebäude, die Aussichtslage und die gute Erschließung lassen die in § 17 Abs. 2 Ziffer 2 genannten Kriterien jeweils erfüllt sein.

Der Umstand dieser o. g. teilgebietsweisen Nutzungserhöhung ist aufs Ganze des Gebiets gesehen zusätzlich ausgeglichen durch die unter den Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 .liegenden Nutzungswerten in den Randlagen (GRZ 0.3/GFZ 0.6), die dort aus Gründen der Durchgrünung und der Freihaltung von Kaltluftwegen städtebaulich und grünordnerisch geboten sind.

4.2 Höhenlage der Gebäude

Aufgrund der topographischen Situation im vorgesehenen Baugebiet ist es notwendig, für jedes Grundstück die zulässige Erdgeschossfussbodenhöhe festzulegen und zusätzlich Festsetzungen für Böschungsflächen vorzusehen. Im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten anfallender Erdaushub wird vorrangig für die vorgesehenen Lärmschutzanlagen (auf der Ostseite des Baugebiets bzw. beim Bolzplatz) verwendet. Sofern dies mit den Planungsvorgaben zu vereinbaren ist, muss im Zuge der Baumaßnahmen ausgehobener Boden grundsätzlich auf den Grundstücken wieder eingebaut werden.

4.3 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Verkehrserschließungswege des Quartiers sind im Sinne sparsamen Flächenverbrauchs so knapp als möglich gehalten. Ihre Führung folgt der Topographie des Gebiets und ermöglicht die angestrebte städtebauliche Vielfalt der Gebäudestellungen und Außenräume.

Der Querschnitt folgt den Erschließungsansprüchen der jeweiligen Teilgebietsverkehrslasten im Zusammenspiel mit den Anforderungen der Durchgrünung - auch der öffentlichen Räume. Nur in den Erschließungswegen höheren Verkehrsaufkommens oder höherer Fahrlänge ist eine Trennung der Verkehrssparten vorgesehen; ansonsten wird die Erschließung über 6,0 m breite Mischverkehrszonen mit eingelagerten Pflanzquartieren und Parkplätzen erfolgen.

Als Stellplatzverpflichtung sind pro Wohneinheit über 90 m² Nettogeschossfläche (NGF) 2,0 Stellplätze, über 40 m² NGF 1,5 Stellplätze und für Wohneinheiten unter 40 m² NGF 1,0 Stellplätze vorgesehen.

Dies wird im Regelfall durch Erstellung weiterer Fahrzeugabstellmöglichkeiten auf den privaten Grundstücksflächen ergänzt werden müssen; diese müssen jedoch aufgrund der notwendigen Zurückhaltung bei der Grundstücksversiegelung und der o. g. Ziele der Grünordnung und Durchlüftung der Gebiets innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen; soweit im Planteil nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Flächen für Tiefgaragen ausgewiesen sind. Ergänzend sind entlang / bzw. im Zuge der Verkehrswege Parkbuchten für den Besucherverkehr vorgesehen.

4.4 Verlegung der Ferngasleitung

Die durch das Plangebiet führende Gashochdruckleitung der Südwestdeutschen Ferngas GmbH (SWG HGD 500) ist im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten zu verlegen. Die Leitung wird an den Süd- Ostrand des Baugebiets (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) verlegt.

Aufgestellt gemäß Gemeinderatssitzung vom 14.07.1999

Ausgefertigt aufgrund der Gemeinderatssitzung
vom 14.07.1999

Schwieberdingen, 12. August 1999



Spiegel
Bürgermeister