

STADT ASPERG

**BEBAUUNGSPLAN „MOSELSTRASSE“**

BEGRÜNDUNG

# BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) BauGB

## 1. Erfordernis der Planung

Seit Jahren ist der Bedarf an Wohnbauflächen in Asperg sehr groß. Im Verdichtungsraum der Region Stuttgart und an zwei Landesentwicklungsachsen verkehrsgünstig gelegen, gilt Asperg als attraktiver Wohnort. Ziel der Stadt ist es, insbesondere auch „bezahlbaren“ Wohnraum zu sichern für junge Familien und für Bürger mit kleinen und mittleren Einkommen.

Durch starke Nachfrage in den vergangenen Jahren befinden sich derzeit so gut wie keine Wohnbauflächen mehr im Eigentum der Stadt. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen können aus Gründen der Grundstücksverfügbarkeit bislang nicht entwickelt werden.

Seit November 2017 ermöglicht nun der neu eingeführte § 13b des BauGB, solche Außenbereichsflächen, die dem Wohnen dienen sollen und die sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren zu überplanen.

Die beiden Flurstücke im Geltungsbereich des Plangebiets liegen in einem solchen Außenbereich, sie sind im Eigentum der Stadt und somit unmittelbar verfügbar.

Nach dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden müssen die Grundstücke optimal genutzt werden, mit hoher Dichte und in kompakter Bauweise für möglichst viele Wohneinheiten.

Die Stadt Asperg ließ daher für das Plangebiet zwei strukturelle Testentwürfe entwickeln; die vom Gemeinderat ausgewählte Variante bildet nun die städtebauliche Grundlage der vorliegenden Planung. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Erschließung als Wohnbaufläche ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## 2. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand von Asperg, zwischen Bottwar- und Moselstraße und umfasst zwei landwirtschaftlich genutzte Parzellen, die nach Nordosten um ca. sieben Meter abfallen.

Die unmittelbare Umgebung im Westen des Plangebiets ist geprägt von zwei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldach, im Südosten jedoch stehen auch zwei Wohnhochhäuser mit zehn Geschossen und Flachdach.

Nach Norden und Osten schließen sich bis zur Umgehungsstraße landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an (Acker- und Grünland), die nur nördlich entlang der Böschung zur Moselstraße mit einer Baum- und Strauchzeile besetzt sind.

## 3. Entwicklung aus übergeordneter Planung, geltendes Recht

Das Gebiet des neuen Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2010 mit Datum vom 07.12.1999, geändert am 19.03.13, als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen; der FNP wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) 2 BauGB angepasst.

Die neue Planfläche grenzt an die Geltungsbereiche folgender Bebauungspläne:

- „Krumme Länder - Waldstückchen“, rechtskräftig seit 05.08.1964
- „Krumme Länder Süd“, rechtskräftig seit 24.11.1994
- „Krumme Länder Nord, Teilbereich II“, rechtskräftig seit 17.07.2003.

#### 4. Planverfahren

Im Planbereich soll nach § 13b des BauGB eine Fläche für die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet werden, die bisher im Außenbereich liegt, die aber direkt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und die mit weniger als 10.000 m<sup>2</sup> baulicher Grundfläche bebaut werden wird. Damit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

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

#### 5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Moselstraße“ umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 1068 und 1069 sowie einen Teil des Feldweges Nr. 1112.

#### 6. Städtebauliche Ziele

Der Bereich der Baugebiete „Krumme Länder“ soll nach Osten mit Geschosswohnungsbau abgerundet werden. Auf einer Fläche von etwa 0,32 ha sind zwei Baufelder für bis zu viergeschossige Baukörper geplant, in abweichender Bauweise, weil die Gebäudelänge zur Erzielung einer dem Gebiet entsprechenden Körnigkeit auf max. 24 m begrenzt wird. Die Verkehrserschließung erfolgt über eine talseitige TG-Einfahrt, also im Norden von der Bottwarstraße, sowie über eine bergseitige TG-Ausfahrt, also nach Süden auf die Moselstraße.

Nach Osten zur offenen Landschaft hin wird das Gebiet eingegrünt, so gut es bei den engen Platzverhältnissen geht. Dadurch wird ein städtebaulich qualitativvoller Ortsrand gewährleistet.

Die Ausrichtung der Baufenster führt die Gebäudestellungen der westlichen Nachbarbebauung fort und schließt städtebaulich deren Bebauungszeilen mit zwei u-förmigen Gebäudegruppen nach Osten ab. Von den lärmbeaufschlagten Seiten aus Richtung Autobahn A 81, Ostumfahrung und Bahnlinie abgewandt entstehen ruhige Wohnhöfe und gleichzeitig quasi eine ‚Schutzbebauung‘ für das Gesamtgebiet, die die heutigen Lärmimmissionen für das Gesamtgebiet deutlich mindern wird. Die normale Gebäudeerschließung jeweils von Nord und Ost bedingt, dass die Hauszugänge wie auch die Feuerwehrezufahrt über einen breiten Weg entlang der Ostfassaden verlaufen.

Im etwas größeren Hausabstand in der Mitte zwischen den beiden Gebäudegruppen liegt ein Freibereich, der gleichermaßen den Bewohnern als Gemeinschaftsfläche und der Feuerwehr und Notfahrzeugen als Aufstellfläche dient.

Die nach Norden fallende Topografie des Baugebietes - von der Moselstraße hinunter zur Bottwarstraße - bedingt eine stufenweise versetzte Höhenlage der Einzelbaukörper und ebenso der Tiefgarage. Die Zufahrt zu den Tiefgaragen liegt am tiefsten Punkt, also an der Bottwarstraße, und die Ausfahrt am oberen südlichen Ende, an der Moselstraße. Tiefgarage und Kellerräume bilden zwangsläufig talseits ausgeprägte Sockelgeschosse und die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) liegen über dem gewachsenen Gelände, jedoch höchstens gleich hoch, in der Regel aber signifikant tiefer als die der jeweils westlich angrenzenden Nachbarhäuser. Die EFH des südlichsten Hauses kommt so ca. 0,50 m unter der Moselstraße zu liegen, tiefer wäre für eine nach Süden orientierte Wohnung nicht mehr zumutbar. Diese, der schwierigen Nordhanglage geschuldeten Höhen-Abhängigkeiten der einzelnen Baukörper untereinander und der Tiefgarage mit ihren Zwangspunkten sind auch zur angrenzenden Bestandsbebauung sehr genau austariert. An der östlichen Gebietsgrenze muss die durch die Bebauung entstehende Höhendifferenz mit gestaffelten und begrüntem 0,75 m niederen Stützmauern abgefangen bzw. wo irgend möglich natürlich geböschet werden.

Bedingt durch die vorhandene Topografie, aber auch städtebaulich gewünscht, soll der im Süden an der Moselstraße stehende Baukörper stadträumlich einen Schwerpunkt bilden und um ein Geschoss höher sein, als die drei talseits gelegenen Häuser. Nicht zuletzt stellt dieses Haus auch einen Übergang zur wesentlich höheren Bebauung südlich der Moselstraße dar.

Im Abstand von ca. 60 m östlich des Baugebietes verlaufen Hochspannungs-Leitungen (220-/380 kV) mit beidseitigen Schutzstreifen, die das Gebiet aber bei weitem nicht tangieren. Nach Bestätigung des Leitungsträgers der 220-/380 kV-Leitung werden die Anforderungen der 26. BImSchV bzgl. Schutz des Menschen vor elektromagnetischen Feldern eingehalten.

## 7. Erschließung

### 7.1 Verkehrerschließung:

#### 7.1.1 Individueller Fahrverkehr:

Das Plangebiet wird von der Bottwarstraße im Norden und der Moselstraße im Süden erschlossen. Aufgrund der unzureichenden Breite der Bottwarstraße und um die künftige zusätzliche Verkehrsbelastung aufzuteilen, erfolgt die Zufahrt in die Tiefgarage von der tieferliegenden Bottwarstraße und die Ausfahrt bergseits auf die Moselstraße. Weitere Grundstückszufahrten werden nicht zugelassen, weil das Gebietsinnere von Kraftverkehr gänzlich freigehalten werden soll; diese Beschränkung gilt allerdings nicht für Feuerwehr und andere Notfahrzeuge.

Ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 1112 (Feldweg in Verlängerung der Bottwarstraße) wird in das Plangebiet mit einbezogen, um die geplanten Hauszugänge und die – nur temporär genutzte - Aufstellfläche für Müllcontainer mit der öffentlichen Verkehrsfläche zu verknüpfen.

Entlang der Moselstraße muss der bestehende, nördlich geführte Gehweg in derselben Breite nach Osten verlängert werden, um so eine sichere Anbindung der neuen Hauszugangswege an die öffentlichen Gehwege zu gewährleisten.

#### 7.1.2 Ruhender Verkehr:

Die notwendigen Stellplätze liegen in einer gemeinsamen, weitgehend unterirdischen Großgarage, wobei gem. § 37 LBO pro Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen ist. An der Bottwarstraße sind offene Besucherstellplätze geplant.

Die allgemein übliche Anzahl von Besucherstellplätzen (Faktor 0,2 der notwendigen Stellplätze) kann aufgrund der oberirdisch zur Verfügung stehenden Freiflächen nicht erreicht werden. Die bereits oben erläuterte hohe Nutzung des Plangebiets mit dem Ziel des kostengünstigen Wohnungsbaus begrenzt die wünschenswerten Flächen. An der Moselstraße sind keine Besucherstellplätze möglich und innerhalb der Wohnanlage sollen auf keinen Fall PKW-Stellplätze erschlossen werden.

#### 7.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr:

In ca. 250 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich an der südlichen Alleenstraße zwei Bushaltestellen des ÖPNV, die von den Linien 420 und 433 des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart (VVS) bedient werden.

### 7.2 Ver- und Entsorgung:

Das Plangebiet wird an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Mit der festgesetzten Dachbegrünung wird ein verlangsamer Abfluss von Niederschlagswasser sowohl in den natürlichen Wasserkreislauf als auch in die Kanalisation erreicht.

## 8. Planungsrechtliche Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird – analog den umgebenden Gebieten - Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sich nur solche Nutzungen ansiedeln sollen, die dem Wohngebietscharakter des Umfelds entsprechen und die auch vom teilweise gering dimensionierten Straßensystem noch gut aufgenommen werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe als Obergrenze hinreichend bestimmt. Die Flächen von unterirdischen Nebenanlagen (Tiefgaragen) können aufgrund der starken Erdüberdeckung und der dadurch bedingten positiven Wirkung auf den Wasserhaushalt bei der Ermittlung der GRZ außer Ansatz bleiben.

Die festgesetzte Höhenlage (Fertigfußboden) für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der baulichen Anlagen bezieht sich auf Meereshöhe (m ü.NN). Sie ist in Abhängigkeit vom gewachsenen Gelände, von den Straßenhöhen und von den Höhen der Nachbargebäude ermittelt und muss mit einer Toleranz von +/- 0,30 m eingehalten werden. Die maximalen Gebäudehöhen bemessen sich generell ab der jeweils festgesetzten EFH, der Toleranzwert bleibt dafür unberücksichtigt.

Mit einer Beschränkung der Gebäudelänge wird erreicht, dass die Bebauung in maßstäblich vertretbare und dem Gesamtwohngebiet angepasste Einzelbaukörper gegliedert ist. Dies bedeutet statt offener eine abweichende Bauweise.

Der brandschutztechnisch notwendige lichte Gebäudeabstand innerhalb der Baufenster beträgt mind. 5,00 m; er kann aus brandschutzrechtlichen Anforderungen nicht unterschritten werden.

Eng gefasste Baukörperfestsetzungen sichern die angestrebte städtebauliche Ordnung. Dabei dürfen jedoch Terrassen und Balkone, sofern sie über eine festgelegte Größe nicht hinausgehen, die Baufenster zur jeweiligen Süd- und Westseite hin überschreiten.

Zur Steigerung der Wohnqualität ist der Innenbereich der gesamten Wohnanlage von motorisiertem Verkehr freigehalten und offene Stellplätze können nur auf den dafür festgesetzten Flächen angelegt werden.

Die Müllcontainer für die gesamte Wohnanlage sollen in den Untergeschossen der Gebäude geparkt werden. Zur geordneten Aufstellung der Müllcontainer am Tag der Abholung an der Bottwarstraße ist im Plan teil eine eigene Fläche ausgewiesen.

Die in der Planzeichnung mit Schraffur versehene Fläche dient ausschließlich der Zufahrt und Aufstellung der Feuerwehr und anderer Notfahrzeuge.

Versiegelte Freiflächen sollen weitestgehend vermieden werden, weshalb die offenen PKW-Stellplätze, Hauszugänge und Terrassen sowie auch der gemeinschaftliche Freibereich wasserdurchlässig befestigt sein müssen, also mit Schotterrasen, Rasen- oder Drainpflaster oder mit wassergebundenen Decken u. ä.

## 9. Örtliche Bauvorschriften

Eine zeitgemäße Gebäudetypologie mit gut nutzbaren Dachgeschossen und Dachterrassen, also eine

kubische Architektur mit flachen, weitgehend begrünten Dächern ist heute Voraussetzung bei einem verdichteten Wohnstandard. Die Vorschriften zur äußeren Gestaltung dieser baulichen Anlagen unterstützen eine verträgliche stadtgestalterische Wirkung der entstehenden Kubatur zusammen mit der vorhandenen räumlichen Umgebung.

Die städtebaulich gewünschte hohe Ausnutzung des Grundstücks und die damit verbundene Bauweise haben zur Folge, dass die neuen Baukörper mit ihren Flachdächern höher sein werden, als die direkt angrenzende Bestandsbebauung mit ihren Satteldächern. Um daher die entstehenden Wandflächen in ihrer Gesamthöhe zu gliedern, sollen die Dachgeschosse – unabhängig davon, dass sie nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden können – generell um ein Mindestmaß von der Hauptfassade zurückgesetzt werden. Aus funktionalen Gründen (Treppenhäuser, Sichtschutz zu benachbarten Wohnungen/Terrassen) kann pro Gebäude und über eine begrenzte Gesamtlänge auf diesen Rücksprung verzichtet werden. Stark reflektierende Materialien und Farben mit Signalwirkung (z. B. grell leuchtende Farben) sind natürlich ausgeschlossen, da sie sich nicht in die Umgebung einfügen.

Regenerative Energien und damit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zwar erwünscht; aus optischen und gestalterischen Gründen wird deren Flächenanteil bezogen auf die jeweils oberste Dachfläche jedoch begrenzt, um einerseits die von den südlich der Moselstraße stehenden Hochhäuser einsehbare Dachlandschaft möglichst wenig zu beeinträchtigen und um andererseits eventuelle Störungen der Umgebungsbebauung durch Reflexionen zu mindern. Gleichzeitig wird so eine hinreichend große Fläche an extensiver Dachbegrünung gesichert, die sich positiv auf Umwelt, Klima und Wasserhaushalt auswirkt.

Das Wohngebiet unmittelbar am Ortsrand mit Übergang in die freie Landschaft erfordert, die unbebauten Flächen der Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude nötig sind, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft so zu erhalten.

Einfriedungen am östlichen Gebietsrand sind nur als Wildzaun o.ä. und einer Maximalhöhe von 1,20 m zugelassen; so bleibt neben der Schutzwirkung eine weitgehend offene, nicht durch lineare Strukturen wie Hecken o.ä. zerteilte Freiflächensituation.

Die geplante Wohnanlage, die aus mehreren Häusern sowie einer gestaffelten unterirdischen Großgarage besteht, wird eine deutliche Veränderung des gewachsenen Geländes erfordern. Daher muss die Höhe der maximalen Geländemodellierungen und die der Stützmauern begrenzt werden. Stützmauern sollen außerdem in 0,75 m-Höhenstufen gestaffelt werden mit zwischengeschichteten Pflanzstreifen, so dass die Wandflächen schnell mit den umgebenden Grünflächen verwachsen.

#### **10. Umweltbericht nach § 2a (BauGB), Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 14-17 BnatSchG**

Von Umweltprüfung, Umweltbericht und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen, da die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13b und somit analog § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgt. Umweltbelange wurden dennoch bei der Planung und Abwägung berücksichtigt. Aufgrund der geringen Flächengröße des Vorhabens sowie der Lage am Stadtrand ist nicht davon auszugehen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes zu erheblichen Verschlechterungen des Zustands der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter führt. Mit Ausnahme des Schutzgutes Boden und Fläche können für die Schutzgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen abgeschätzt werden. Die Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (zeitliche Beschränkung der Baufeldbereinigung, Pflanzgebote, wasserdurchlässige Beläge) begünstigt eine deutliche Verringerung der Auswirkungen. Bei Einhaltung der zeitlichen Beschränkung der Baufeldbereinigung können auch die erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Tiere vermieden werden.

**11. Artenschutz.**

Für das Plangebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Nach Umsetzung der im Gutachten dargestellten Vermeidungsmaßnahmen werden Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG nicht verletzt; die Planung ist damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

**12. Grünordnung**

Um die Grüngestaltung des Plangebiets selbst, aber auch die Eingrünung des Gebiets nach außen zur freien Landschaft hin zu gewährleisten, werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Die vorgeschriebene intensive bzw. extensive Begrünung der unterirdischen Tiefgaragen und der Flachdächer hat zum einen gestalterische Gründe (Dachaufsicht aus den Hochhäusern) und zum anderen positive Auswirkungen auf das Kleinklima, auf die Luftbefeuchtung, als natürlicher Staubfilter und Ersatzlebensraum für verschiedenste Arten.

Die geplante Tiefgarage unterbaut einen großen Teil der Planfläche. Es wird daher eine Mindesthöhe für deren Erdüberdeckung festgesetzt, um so auch eine höherwachsende, gärtnerisch gestaltbare Vegetation mit Einzelbäumen und Sträuchern zu ermöglichen.

Darüber hinaus sollen die hohen Baukörper in ihrer Gesamterscheinung und in der Fernwirkung nach Nordosten gegliedert und zu einem Mindestmaß eingegrünt werden. Fassadenbegrünungen der beiden ersten Geschossebenen gewährleisten ein Mindestmaß, haben zudem eingriffsmindernde Wirkung hinsichtlich Kleinklima, bieten Nahrungsangebot für Vögel und viele weitere Tiere.

**13. Immissionsschutz**

Das Baugebiet liegt in Sichtweite zur Bundesautobahn A 81, zur Ostumfahrung von Asperg und zur Bahnlinie (Luftlinie ca. 200 – 350 m). Die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet werden tags und nachts überschritten, was Schallschutzmaßnahmen erforderlich macht. Die in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehenen Werte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts werden am Tag deutlich unterschritten, nachts gerade so eingehalten.

Der gesamte Planbereich unterliegt somit dem Erfordernis besonderer baulicher Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen.

Auf Grundlage der Schallimmissionsprognose des IB Kurz & Fischer, Winnenden, vom 04.04.2018 sind passive Schallschutzmaßnahmen (Ausbildung der Außenbauteile nach DIN 4109 und Lüftungseinrichtungen für Schlafräume) zu fordern, die planungsrechtlich festgesetzt werden müssen. Darüber hinaus wird empfohlen, Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) möglichst schallabgewandt, also nach Süden und Westen zu orientieren.

Die schalltechnischen Auswirkungen des durch die Bebauung und die Tiefgaragenzufahrt entstehenden zusätzlichen Verkehrs sind unkritisch.

**14. Bodenordnung**

Für den Vollzug der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Alle nötigen Flächen im Geltungsbereich befinden sich im kommunalen Eigentum.

**15. Flächenbilanz**

Nettobauland (WA) = Bruttobauland	3.125 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	100 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Planfläche (Geltungsbereich)	3.225 m <sup>2</sup>

**16. Verwirklichung**

Die Umsetzung der Planung wird durch eine Bauträgerfirma erfolgen.

**17. 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:

**AGOS** Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung  
Stuttgart / Waiblingen