

**Große Kreisstadt Herrenberg  
Stadtteil Gültstein**

**Landkreis Böblingen**



# **Bebauungsplan**

## **„Gartenäcker“**

### **Begründung – Teil 1**

#### **Planbereich 82/12**

**Aufgestellt:  
Pfullingen, den 23.10.2020**

**citiplan GmbH  
Wörthstraße 93  
72793 Pfullingen**

## **Bebauungsplan „Gartenäcker“**

### **Große Kreisstadt Herrenberg, Stadtteil Gültstein**

#### **Landkreis Böblingen**

### **Begründung – Teil 1**

#### **I. Erfordernis der Planaufstellung**

##### **1. Anlass der Planung**

Die große Kreisstadt Herrenberg liegt mit seinen Stadtteilen Affstätt, Gültstein, Haslach, Herrenberg, Kayh, Kuppingen, Mönchberg und Oberjesingen im Verdichtungsraum der Metropolregion Stuttgart. Diese Verdichtungsräume sind aufgrund ihrer Standortvorteile und Lagequalität zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie der zentralen Funktion für die Gesamtentwicklung des Landes gerecht werden. Durch diese raumordnerische Eingliederung wird verdeutlicht, dass Herrenberg einen bedeutenden Wohnschwerpunkt sowie ein herausragenden Wirtschaftsstandort darstellt. Die günstige Einbindung in das regionale und überregionale Verkehrswegenetz (Bundesautobahn 81, Bundesstraße 28, Ammertalbahn, S-Bahn Anschluss Region Stuttgart) sowie die naturnahe Lage am Schnittpunkt der Erholungsräume Ammertal und Schönbuch, führt dazu, dass der Stadt Herrenberg mit dem Stadtteil Gültstein eine außerordentliche Wohnattraktivität zugesprochen werden kann.

Entgegen dem Trend des demografischen Wandels konnte die große Kreisstadt Herrenberg in den letzten vier Jahren eine leicht steigende Bevölkerungsbilanz vorweisen. Das Bevölkerungswachstum und der steigende Wohnflächenbedarf pro Kopf führen alleine schon zu einer stetigen Nachfrage nach Wohnbauflächen nicht nur in Herrenberg, sondern auch im Teilort Gültstein.

Neben der Neuausweisung von Wohnfläche werden die bestehenden angrenzenden Strukturen östlich der Ammerstraße mit in den Bebauungsplan integriert, um in dem bisher unbeplanten Bereich Rechtssicherheit zu schaffen.

##### **2. Flächeninanspruchnahme und alternative Standorte**

Auf allen Planungsebenen gilt der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“. Städte und Gemeinden sind deshalb dazu verpflichtet, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Deshalb muss für die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich nachgewiesen werden, dass für diese Entwicklung keine alternativen Flächen im Innenbereich zur Verfügung stehen.

Teile des Plangebiets „Gartenäcker“ befindet sich im nicht überplanten Außenbereich von Gültstein. Die innerhalb der Ortslage vorhandenen 49 Baulücken (Erhebungen von 2010) stehen dem Grundstücksmarkt aktuell nicht zur Verfügung. Alle Bemühungen der Stadt Herrenberg, die Baulücken im Bestand zu mobilisieren, führten bislang zu keinem nennenswerten Erfolg. So wurden die Grundstückseigentümer angeschrieben und eine kostenlose Bauplatzbörse eingerichtet. Um den vorhandenen Bedarf dennoch decken zu können, müssen neue Bauplätze geschaffen werden. Diese

Notwendigkeit der Ausweisung von Wohnbaufläche wurde auch im Rahmen einer Wohnbauflächenbedarfsprognose im Jahre 2011 mit einer Fläche von ca. 3,4 ha für Gültstein ermittelt. Das Gebiet „Gartenäcker“ ist bereits im Flächennutzungsplan von 1993 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Alternative Standorte mit einer adäquaten Größe stehen nicht zur Verfügung.

### **3. Städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gartenäcker“ sollen, neben der Sicherung des Bestandes, vor allem die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gedeckt werden. Bisher genutzte Ackerflächen und vereinzelt Streuobstwiesen werden nun zu Wohnbauflächen umgewandelt. Das Plangebiet selbst ist nach Südwesten abfallend. Es soll ein geordnetes städtebaulich ansprechendes Quartier geschaffen werden. Hierbei sind die vom Regionalplan vorgegebenen Siedlungsdichten von ca. 60 EW/ha zu berücksichtigen. Dies führt im Vergleich zur umliegenden Bebauung zu einer kompakteren Siedlungsstruktur. Es werden Bauplätze für Einzel-, Doppel-, Reihen-, Ketten- und Mehrfamilienhäuser angeboten. Der Anschluss des Neubaugebietes erfolgt im Norden an die Lise-Meitner-Straße und im Süden an die Altinger Straße. Eine fußläufige Verbindung führt vom Kindergarten im Norden Richtung Altinger Straße im Süden und in die freie Landschaft. Der Fußweg wird als Gestaltungssachse mit hoher Aufenthaltsqualität ausgeführt, geplant sind Quartiersplätze und ein Spielplatz auf öffentlicher Grünfläche in der Mitte des Quartiers.

Das Plangebiet kann strukturell in zwei Abschnitte aufgeteilt werden. Neben dem geplanten Neubaugebiet wird auch der Bestand östlich angrenzend an die Ammerstraße mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies geschieht, um auch im bisher unbeplanten Bereich Rechtssicherheit zu erlangen. Der Bestand ist ungefähr in gleichen Teilen durch landwirtschaftliche Gebäude und durch Wohngebäude geprägt. Wobei Teile der landwirtschaftlichen Scheunen und Scheuern heute offensichtlich nicht mehr landwirtschaftlich, sondern eher als Stauraum genutzt werden. Es ist auch durchaus möglich, dass sich hier bereits untergeordnete gewerbliche oder handwerkliche Nutzungen befinden. Es handelt sich somit um eine gemischte Nutzung.

Das neue Baugebiet „Gartenäcker“ wurde bereits im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 für eine Bebauung vorgesehen. Es stellt eine sinnvolle Arrondierung des südöstlichen Ortsrandes dar und lässt sich städtebaulich gut in den vorhandenen Siedlungskörper einbinden.

Im Nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird außerdem das Mischgebiet (MI 2) festgesetzt. Dies dient in Zusammenspiel mit dem gegenüberliegenden Discounter der Nahversorgung des Gebietes. So kann sich künftig, an diesem attraktiven Standort, wohnortnahe kleingewerbliche Nutzung ansiedeln und so die Nahversorgung des Quartiers zusätzlich stärken.

Im gesamträumlichen Zusammenhang muss für die Entwicklung „Gartenäcker“ auch das angrenzende Gewerbegebiet „Marktwiesen“ mit betrachtet werden. Für diese beiden Gebiete wurde bewusst eine getrennte Erschließung gewählt, um so keine Abhängigkeiten zu schaffen und um das Wohngebiet, vor einem durch das Gewerbegebiet induziertem erhöhten Verkehrsaufkommen, zu schützen.

## II. Aussagen übergeordneter Planungen

### 1. Landesentwicklungsplan

Laut Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg liegt die Große Kreisstadt Herrenberg, Stadtteil Gültstein im Verdichtungsraum Stuttgart und auf der Landesentwicklungsachse zwischen Stuttgart - Böblingen/Sindelfingen - Herrenberg (- Horb am Neckar). Folgende Aussagen werden getroffen:

*(vergl. 2.1.1 - 2.2.3 Landesentwicklungsplan, 2002)*

*Verdichtungsräume als großflächige Gebiete mit stark überdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und intensiver innerer Verflechtung. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.*

*Die Verdichtungsräume sind angemessen in nationale und internationale Verkehrs-, Energie- und Kommunikationsnetze einzubinden. Der Leistungsaustausch mit benachbarten Räumen ist zu sichern. Die Funktionsfähigkeit der Verdichtungskerne als Verknüpfungsknoten zwischen regionalen und überregionalen Netzen ist zu stärken.*

*Ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten ist bereitzuhalten, insbesondere für Betriebe und Einrichtungen, die auf die Standortbedingungen und Führungsvorteile der Verdichtungsräume angewiesen sind und zur Vermehrung wettbewerbsfähiger Arbeitsplätze und höherwertiger Dienstleistungen beitragen können.*

*In den Verdichtungsräumen ist auf eine geordnete und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens und eine Verminderung verdichtungs- und verkehrsbedingter Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen hinzuwirken.*

### 2. Regionalplan Region Stuttgart

Laut Regionalplan Region Stuttgart (Stand 2010) ist Herrenberg (Kernstadt) ein Mittelzentrum und liegt auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Böblingen/Sindelfingen – Herrenberg (-Horb am Neckar). Herrenberg und Gültstein sind aufgrund der Nähe zum Haltepunkt der Ammertalbahn als Siedlungsbereich ausgewiesen. Folgende Aussagen werden getroffen:

*Die Mittelzentren sollen verkehrsmäßig so erschlossen und ausgestattet werden, dass sie der Funktion als Ziel- Verknüpfungspunkte des Nahverkehrs mit dem Regional- und Fernverkehr gerecht werden kann.*

*Der Regionalplan sieht für Gültstein eine Einwohnerdichte von 60 Einwohnern pro Hektar vor.*

### 3. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 5,0 ha, wovon ca. 1,5 ha zum Bestand gehören. Somit umfasst das künftige Baugebiet eine Fläche von ca. 3,5 ha. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg von 1933 wird in diesem Bereich eine geplante Wohnbaufläche mit insgesamt 6,0 ha ausgewiesen. Innerhalb dieser Wohnbaufläche ist außerdem das Bodendenkmal „Gräberfeld des frühe Mittelalters“ eingetragen. Der bestehende Bereich östlich der Ammerstraße ist im FNP bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Auch im künftigen Bebauungsplan soll hier diese Nutzung (Mischgebiet) als Gebietscharakter festgelegt werden. Daneben werden im nordöstlichen Planbereich – im FNP als künftiges Wohngebiet dargestellt – zwei kleinere Flächen als Mischgebiet ausgewiesen. Diese fallen in den Bereich der zulässigen Unschärfe eines Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan wird demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Rechtskräftiger FNP 1993, Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg Deckenpfronn Nufringen

### III. Beschreibung des Plangebietes

#### 1. Äußere Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich Gültsteins. Es wird im Westen durch die „Ammerstraße“ begrenzt. Im Süden erfolgt die Abgrenzung durch den „Langweg“, im Norden durch die bestehende Bebauung der „Kappstraße“ 64, 62, 60, 58, 54 und 52 sowie der „Ammerstraße“ 1. Im Osten grenzen an das Plangebiet Ackerflächen an.

#### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,9 ha. Er wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

- Norden: 3069, 3070/1, 3070/2, 3041/3, 3040/4, 3040/5, 3040/6, 3040/7, 3040/8, 3087/7
- Osten: 3033/1, 3037/3
- Süden: 2313, 2314, 2315, 2316
- Westen: 3064

#### 3. Heutige Nutzungen innerhalb des Plangebiets

Der östliche Teil des Plangebietes wird heute wesentlich als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Geprägt ist das Gebiet durch Ackernutzung und einzelnen Streuobststreifen. Das Gebiet fällt leicht nach Südosten ab. Der westliche Bereich entlang der Ammerstraße dient heute größtenteils dem Wohnen sowie einzelner gewerblichen Nutzungen, wie z.B. einer Pferdehaltung.

#### 4. Bestandsschutz landwirtschaftlicher Betriebe

Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe genießen in ihrem aktuell genehmigten Zustand Bestandsschutz. Entsprechende Baugenehmigungen liegen vor.

Im Zusammenhang mit den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben sind Emissionen in Form von Stäuben, Geräuschen, Gerüchen und ggfs. Fliegen, die eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Betriebsstellen im Regelfall zu unterschiedlichen Zeiten, im Einzelfall auch während der Ruhezeiten (Erntezeit) verursachen, zu dulden.

#### 5. Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets

Die Umgebung wird im Westen und Norden durch Wohnbebauung geprägt. Nordöstlich befinden sich ein Discounter sowie die Bahnline der Ammertalbahn (Herrenberg – Tübingen) und das Gewerbegebiet „Leberkies“. Im Ost und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.



## IV. Städtebauliche Konzeption

### 1. Entwicklung des städtebaulichen Entwurfes

Erste Überlegungen zur Entwicklung dieses Baugebietes wurden durch die Stadt Herrenberg im Jahr 2013 angestellt. Zum damaligen Zeitpunkt wurde ein Strukturkonzept erstellt, das hauptsächlich eine klassische Einfamilienhaussiedlung vorsah. Im Jahr 2014 wurde daraufhin das Büro citiplan mit der Erstellung eines ganzheitlichen städtebaulichen Entwurfes beauftragt. Erste Vorschläge hierzu wurden der Stadt Ende 2014 vorgestellt. Daraufhin wurden in enger Abstimmung mit der Verwaltung, dem Ortschafts- und Gemeinderat unterschiedliche städtebauliche Ansätze untersucht. Das heutige Ergebnis des städtebaulichen Entwurfes ist nun Grundlage für den hiesigen Bebauungsplan.



## 2. Grundzüge der Konzeption

Das Plangebiet stellt eine Arrondierung am südöstlichen Ortsrand von Gültstein dar. Durch eine klare Baustruktur und die Erschließung über Schlaufen wird eine einfache Orientierung im Quartier ermöglicht. Der nördlich gelegene Fußweg westlich des Kindergartens wird Richtung Süden bis zum Anschluss an die Altinger Straße erweitert. So entsteht eine Fußwegeverbindung vom Kindergarten über die neue Quartiersmitte bis in die freie Landschaft. Von einer direkten Verbindung an das angrenzende Gewerbegebiet wird, wie bereits erwähnt, abgesehen.

Die Erschließungsstraßen sollen in konkreter Umsetzung als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Dieser Gedanke spiegelt sich auch im städtebaulichen Entwurf wieder. So wird durch gezielte Versprünge und Versätze der Straßenachse der Straßenraum gegliedert und damit gleichzeitig auch kleinteiliger. Durch die zusätzliche Durchgrünung entlang der Erschließung bekommt der Straßenraum eine hohe Aufenthaltsqualität. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen von Durchgangsverkehr soll so vermieden werden und der Verkehr langsam und verträglich abgewickelt werden. Entlang des neuen Fußweges entsteht eine Gestaltungssachse mit hoher Aufenthaltsqualität, diese beinhaltet einen Spielplatz in der Mitte des Baugebietes und zwei weitere Quartiersplätze.

Im erweiterten Planbereich ist hauptsächlich eine Wohnnutzung vorgesehen. Lediglich am Quartierseingang, ausgehend von der Lise-Meitner-Straße, werden Mischgebietsflächen vorgesehen. Diese stellen eine sinnvolle Erweiterung der gegenüberliegenden gewerblichen Nutzung dar und ermöglichen eine Ergänzung des gewerblichen Angebotes. Im bereits bestehenden Plangebiet, östlich der Ammerstraße, ist die Nutzung gemischt. So findet man in beinahe gleichen Anteilen sowohl Wohngebäude als auch landwirtschaftliche Gebäude. Wobei es offensichtlich ist, dass die ehemaligen Scheunen und Schuppen heute nicht mehr in Gänze landwirtschaftlich genutzt werden. Derzeit gelten sie eher als zusätzlicher Stauraum, oder werden als Flächen für untergeordnetes Gewerbe genutzt. Entsprechend der bestehenden gemischten Struktur wird hier ein Mischgebiet ausgewiesen. Im nördlichen Bereich wird die gesamte Fläche des bestehenden Kindergartens in den Bebauungsplan mit einbezogen und als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Ein neuer Kindergarten wird im nordwestlichen Planbereich vorgesehen. Um langfristig weitere Wohnflächenentwicklung zu ermöglichen wird der Bereich des neuen Kindergartens allerdings als Wohnbaufläche festgesetzt.

Die beschriebene gemischte Nutzung entlang der Ammerstraße spiegelt sich auch in der Baustruktur wieder. Es gibt neben landwirtschaftlichen Gebäuden ebenso selbstverständlich jüngere Wohnhäuser. Grundsätzlich gilt es hier, den Bestand zu sichern und eine geordnete Erweiterung zu ermöglichen. Im geplanten Wohngebiet soll durch eine Mischung aus verdichteter und aufgelockerter Bebauung ein lebendiges Quartier entstehen. Die verdichteten Bereiche mit Reihen- und Kettenhäuser werden von Norden erschlossen, die aufgelockerten Bereiche mit Einfamilienhäuser werden hauptsächlich von Süden erschlossen. Um einen harmonischen Übergang zum Bestand zu erreichen, werden in den Übergangsbereichen zwischen MI und WA hauptsächlich Wohnhäuser mit Satteldächern zugelassen. Die Dachform wird Quartiersweise festgesetzt. So sind neben Satteldächern auch Pult und Flachdächer zulässig. Generell ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Am östlichen Siedlungsrand sind Gebäude mit drei Vollgeschossen geplant, was zu einer klaren Siedungskante führt. Neben Reihenhäusern, Doppelhäusern, Einzelhäusern und Kettenhäuser sind auch Mehrfamilienhäuser geplant, dies gewährleistet außerdem eine soziale Durch-



mischung des Gebietes. Die Grundstücksgrößen liegen bei Einfamilienhäusern bei ca. 360 m<sup>2</sup> bis ca. 600 m<sup>2</sup>, bei Doppelhäusern bei ca. 220 m<sup>2</sup> bis 320 m<sup>2</sup>, bei Kettenhäusern bei ca. 260 bis 380 m<sup>2</sup> und bei Reihenhäusern bei ca. 150 m<sup>2</sup> bis 300 m<sup>2</sup>.

### 3. Entwässerung

Es ist vorgesehen das Gebiet im Trennsystem zu entwässern. Der geplante Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Mischwasserkanal in der Altinger Straße angeschlossen. Dieser ist hydraulisch überlastet und wurde bereits aufdimensioniert.

Die Regenwasserableitung erfolgt über einen Regenwasserkanal. Das anfallende Regenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in die Ammer eingeleitet.

### 4. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird durch 3 Nutzungsformen definiert, das allgemeine Wohngebiet (WA), das Mischgebiet (MI) und die Gemeinbedarfsfläche.

**Allgemeine Wohngebiete** dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude sowie im weitesten Sinne gebietsverträgliche Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche. Außerdem zulässig sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben und die mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes verträglich sind. Mit den Festsetzungen sollen so eine dorfnahere Nutzung ermöglicht werden, in der auch zeitgemäße nicht störende, wohnungsnahere gewerbliche Nutzungen in Wohnhäusern mit wenig Besucherverkehr zugelassen werden können.

Anlagen, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der geringen Gebietsgröße, des angestrebten Charakters und der Kapazität der Verkehrsanlagen nicht zulässig. Es soll verhindert werden, dass durch diese verkehrsinduzierenden Nutzungen ein zusätzlicher Fremdverkehr im Plangebiet entsteht und Beeinträchtigungen der Wohnnutzung hervorgerufen werden können. Außerdem sollen die begrenzt zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen nicht mit einer Nutzung belegt werden, die in keiner funktionalen Beziehung zur Wohnnutzung stehen.

Ausnahmsweise zulässig und im weitesten Sinne gebietsverträglich sind nicht störende Gewerbebetriebe in untergeordneten Räumen.

Weiter sind aufgrund der besonderen Eigenart, der geringen Gebietsgröße und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus städtebaulichen Gründen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

**Mischgebiete** dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Weiter zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe wie z.B. die Reithalle, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Mit den Nutzungsfestsetzungen soll die historisch gewachsene dörfliche gemischte Nutzung zwischen Wohnen, Arbeiten und Landwirtschaft planungsrechtlich geordnet werden.

Am nordöstlichen Quartierseingang entsteht zusätzlich das Mischgebiet MI 1, das eine sinnvolle Ergänzung zu dem gegenüberliegenden Discounter darstellt. Die wohnortnahe Versorgung kann so durch zusätzliches Kleingewerbe wertvoll ergänzt werden.

Das Mischgebiet MI 2 sichert die bestehenden Strukturen entlang der Ammerstraße. Hier sind vereinzelt noch größere Bereiche mit ursprünglich landwirtschaftlichen Strukturen vorhanden. Diese werden derzeit teilweise noch als betriebsbezogene Flächen bzw. als Gärten genutzt. Diese Nutzungen sollen erhalten bleiben, da dafür auch künftig ein Bedarf in der bisherigen Ortsanlage besteht, wobei die Hauptnutzung mittlerweile das Wohnen und das kleinteilige Gewerbe ist.

Neben der Prüfung und Anerkennung der bestehenden Strukturen sollte die Wahl des Gebietscharakters der langfristigen Ortskernentwicklung entsprechen. Nach Abwägung der Gegebenheiten ist folglich die Festsetzung eines Mischgebietes in diesem Bereich die logische Konsequenz. Die bestehende Pferdehaltung hat ohne Zweifel landwirtschaftlichen Charakter, ist in ihrer heutigen Form allerdings nicht städtebaulich prägend für das Plangebiet. Im gesamträumlichen Zusammenhang und der städtebaulichen Prägung handelt es sich hierbei eher um ein Mischgebiet als um ein Dorfgebiet

Tankstellen, Vergnügungsstätten und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig. Hiermit werden Nutzungen, die nicht einem dörflich ländlichem Charakter entsprechen, und die natürliche gewachsene Struktur negativ beeinflussen würden, verhindert.

Weiter sind aus den genannten städtebaulichen Gründen die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Bestehende landwirtschaftliche und sonstige Betriebe genießen in ihrer gegenwärtigen Art und Größe Bestandsschutz (siehe hierzu Punkt III. 4. Bestandsschutz landwirtschaftlicher Betriebe).

**Gemeinbedarfsflächen**, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche sollen die Standorte der sozialen Zwecke dienenden Gebäude langfristig gesichert werden. Die genaue Zweckbestimmung gibt die konkrete Nutzung innerhalb der Fläche an.

Durch die Zweckbestimmung „Kindergarten“ wird der Bestand gesichert.

#### **4.1. Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine städtebauliche Ordnung hergestellt. Es wird gewährleistet, dass sich die neuen Gebäudekörper in Größe, Geschossigkeit und Höhe in die bestehenden Strukturen einfügen. Es wird eine Mischung zwischen verdichteter und aufgelockerter Bebauung angestrebt

Die vom Gesetzgeber vorgegebene und im Plangebiet festgesetzte maximale Grundflächenzahl im WA ermöglicht eine maximale Auslastung der Bauplätze. Dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird somit Rechnung getragen. Die Festsetzungen im Mischgebiet sichern die bestehenden Strukturen und ermöglichen gebietsverträgliche Erweiterungen.

Die Gebäudehöhen werden ebenfalls den umliegenden Strukturen angeglichen. Im geplanten Bereich sind hauptsächlich zwei Vollgeschosse mit Traufhöhen von max. 6,50 m und Firsthöhen von max. 10,00 m bei geneigten Dächern vorgesehen. Bei Flachdächern wird bei zwei Vollgeschossen eine Gebäudehöhe von max. 7,00 m festgesetzt. Bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen wird eine Gebäudehöhe von max. 10,00 m vorgesehen, wobei das dritte Geschoss als Staffelgeschoss ausgeführt werden muss. Dies bedeutet, dass das Geschoss an mindestens zwei Stellen um 2,00m eingerückt werden muss. Im bestehenden Bereich wird die Gebäudehöhe an die bestehenden Gebäude angepasst. Demnach wird dort eine Traufhöhe von max. 6,50 m und eine Firsthöhe von max. 11,00 m festgesetzt. Diese Festsetzungen gewährleisten die Sicherung des Bestandes und gleichzeitig die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung.

Im Bereich des MI1 wird neben der Gebäudehöhe auch eine Mindestzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Für die dahinter liegende Bebauung gewährleistet dies einen Schutz vor den Lärmimmissionen des angrenzenden Gewerbegebietes.

Die Bezugshöhe der angegebenen Trauf-, First- und Gebäudehöhe ist die Höhe der Straßenachse in der Gebäudemitte. Zur Anpassung an das bewegte Gelände ist hiervon eine Abweichung von +/- 50 cm möglich.

#### **4.2. Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen**

Die Bauweise ist hauptsächlich als offene Bauweise festgesetzt. Für die verdichteten Bereiche, in denen Ketten- oder Reihenhäuser entstehen, wird eine abweichende Bauweise definiert.

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird hauptsächlich im mittleren Planbereich beschränkt. So werden hier bei Einzel- und Doppelhäuser max. zwei Wohneinheiten und bei Ketten- und Reihenhäuser max. eine Wohneinheit zugelassen. Eine höhere bauliche Verdichtung ist in diesem kleinteiligen Bereich städtebaulich nicht gewünscht. Das Baufenster für den neuen Kindergarten ist großzügig gefasst, um durch einen Gestaltungsspielraum eine qualitative Kindergartenplanung zu ermöglichen. Gleichzeitig soll aber auch eine angemessene und gebietsverträgliche Wohnbebauung möglich sein. Aus diesem Grund werden auf dem Grundstück des neuen Kindergartens (WA7) die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf acht beschränkt. In dem Übergangsbereich zu den bestehenden Strukturen wird bei größeren Grundstücken die Anzahl der Wohneinheiten nicht beschränkt, ebenso in den großzügigeren Bereichen am Siedlungsrand.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit den in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bzw. Flächen für Garagen definiert. Im WA werden für jede Hauszeile einzelne Baufenster festgesetzt, um so einen städtebaulichen Ordnung zu gewährleisten. Die Umsetzung des kleinteilig gegliederten städtebaulichen Konzeptes kann so gesteuert werden. Durch die Ausrichtung der Baugrenzen wird eine Südorientierung der geplanten Wohngebäude ermöglicht.

Im Mischgebiet MI 2 wird durch die gewählten Baugrenzen der bestehende Hofcharakter aufgenommen, gleichzeitig soll auch im rückwärtigen Bereich eine Bebauung ermöglicht werden. Zur Sicherung und Erhaltung der bestehenden hofartigen Strukturen, werden zusätzlich landwirtschaftliche Nebengebäude – bis zu einem bestimmten Maße - auch außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass das Ortsbild durch diese Nebengebäude nicht negativ beeinträchtigt wird. Neben der Erneuerung und Erhaltung der bestehenden Nebengebäude, sind somit auch Neuerrichtung möglich.

Die Hauptgebäudeorientierungen werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Dies gewährleistet bei konkreter Umsetzung des Baugebietes weiterhin die gewünschte städtebauliche Ordnung. Der Grundgedanke ist, dass die Gebäude parallel oder senkrecht zur Straße stehen, damit der öffentliche Bereich räumlich klar gefasst wird. Im Bereich der bestehenden Bebauung (MI 2) wird eine Abweichung um 10 Winkelgrad zugelassen. Die gewachsenen Strukturen können so flexibler ergänzt werden.

Garagen und überdachte Stellplätze sind im WA 1- 7 und MI 1 grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen und in den dafür vorgesehenen Flächen möglich. Aufgrund der historisch gewachsenen Struktur sind im MI 2 Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Vorschriften zu den Mindestabständen sollen eine gute Zufahrbarkeit und einen übersichtlichen Straßenraum gewährleisten.

#### **4.3. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen**

Im östlichen Bereich des Wohngebietes grenzt der bestehende Mischwasserkanal an das Gebiet an. Dieser wird an den für das Gebiet Gartenäcker neu geplanten Kanal angeschlossen. Der bestehende Kanal führt über zwei private Grundstücke im östlichen Planbereich. Um eine künftige Bewirtschaftung des Kanals zu gewährleisten, wird hier ein Leitungsrecht eingetragen.

#### **4.4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Durch die Umsetzung der Planung werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft notwendig. Weitere Ausführungen sind dem Teil 2 dieser Begründung, dem Umweltbericht, zu entnehmen.

#### **4.5. Passive Lärmschutzmaßnahmen**

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Autobahn, die dadurch entstehende Geräuschkulisse kann auch bei Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen in Schlafräumen häufig als störend empfunden werden. Deshalb wird für das gesamte Plangebiet der Einbau von schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen für

Schlafräume und Kinderzimmer empfohlen. Im Übrigen wird auf das Lärmschutzgutachten des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz ISIS vom August 2020 hingewiesen.

#### **4.6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Durch die Umsetzung der Planung werden Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen notwendig. Weitere Ausführungen sind dem Teil 2 dieser Begründung, dem Umweltbericht, zu entnehmen.

#### **4.7. Verkehrsflächen und Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**

Die Anschlusspunkte des Baugebietes sind an der Lise-Meitner-Straße im Nordosten und an der Altinger Straße im Südwesten. Das Gebiet selbst wird im Schlaufensystem erschlossen. Eine durchgehende Verbindung mit 6,00m Breite führt von der Lise-Meitner-Straße ins Gebiet und knüpft im Süden an die Altinger Straße an. Entlang dieser durchgehenden Verbindung führen zwei untergeordnete Erschließungsstraßen mit 5,50m Breite in Schlaufenform ins Gebiet. Die vertikalen Bereiche der Schlaufen sind Bestandteile einer Gestaltungsachse. Diese Bereiche werden platzartig ausgeführt und sollen in der konkreten Umsetzung als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen werden. Um das Plangebiet vollständig auszunutzen, werden für die Erschließung der innen liegenden Grundstücksbereiche zusätzlich eine weitere Schlaufe und eine weitere Stichstraße benötigt. Der Wendebereich der Stichstraße ist in seiner Dimension allerdings lediglich für PKWs ausgelegt.

Die fußläufige Verbindung führt beinahe senkrecht von der Kappstraße, vorbei am Kindergarten, durch das Gebiet und schließt im Süden wieder an die bestehende Altinger Straße an. Entlang des Fußweges ist die bereits beschriebene Gestaltungsachse vorgesehen. Die einzelnen Platzbereiche werden mit einer hohen Aufenthaltsqualität ausgeführt.

Für den Besucherverkehr sind im öffentlichen Bereich ca. 17 Parkplätze vorgesehen.

### **5. Örtliche Bauvorschriften**

#### **5.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

##### **Dachflächen, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Mit den getroffenen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich die neuen Baukörper harmonisch in die vorhandene bauliche Struktur einfügen. Im bereits bestehenden bebauten Bereich östlich der Ammerstraße wird das ortstypische Satteldach vorgesehen, mit Dachneigungen zwischen 35° und 45°.

Im neuen Baugebiet werden neben dem klassischen Satteldach auch Pult- und Flachdächer zugelassen, die Gliederung der Dachformen erfolgt Quartiersweise. Das Satteldach ist vor allem im Übergangsbereich zum Bestand Richtung Nordosten vorgesehen. Mit zunehmend größerem Abstand zum Bestand sind Richtung Südwesten auch Pult- und Flachdächer möglich. So kann künftigen Bauherren eine möglichst große Gestaltungsfreiheit angeboten werden und gleichzeitig das Einfügen der Neu-

bauten in den Bestand gesichert werden. Folgende Dachformen und Dachneigungen sind im Neubaugebiet vorgesehen:

- Satteldach mit 25° - 35° Dachneigung
- Pultdach mit 8° - 15° Dachneigung
- Flachdach mit 0° - 5° Dachneigung

### **Fassadengestaltung**

Um das Einfügen in den Bestand zu gewährleisten und eine Ablenkung oder Blendung des öffentlichen Verkehrs zu verhindern, sind reflektierende Materialien an den Fassaden nicht zulässig.

### **Einheitliche Materialien**

Im Sinne eines harmonischen Ortsbildes wird eine einheitliche Gestaltung der Baukörper angestrebt. So sind bei gebildeten Hausgruppen (Doppelhäusern, Reihen- oder Kettenhäuser) die Dachflächen in einheitlicher Form und Dachneigung auszuführen. Bei Dächern von untergeordneten Bauteilen (Flächenanteil von weniger als 20%) kann von den Vorschriften abgesehen werden.

## **5.2. Werbeanlagen**

Das Wohngebiet dient hauptsächlich dem Wohnen, aus diesem Grund sind zum Schutz des Wohngebiets Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Ein Mischgebiet dient dem Wohnen sowie der kleingewerblichen Nutzung. Wenn gleich eine Werbeanlage in einem Mischgebiet grundsätzlich erlaubt sein sollte, muss dennoch in diesem Fall der Standort der Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung reduziert werden. Die bestehenden ländlichen Strukturen von Gültstein haben historische und städtebauliche Bedeutung. Dieser vorhandene baukulturelle Charakter muss vor funktionswidrigen Anlagen geschützt werden. Werbeanlagen dürfen nicht generell im Mischgebiet ausgeschlossen werden. Außerhalb des Gebietes Gartenäcker sind ggf. andere Maßstäbe anzuwenden.

Aus den genannten Gründen werden für die Werbeanlagen außerdem klare Angaben zur Größe und Ausgestaltung festgesetzt.

## **5.3. Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksfläche, Flächen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, Einfriedigungen**

Auf eine naturnahe Gestaltung wird hingewiesen.

Zur Schonung des Wasserhaushalts werden – wo möglich – wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben

Zur Gestaltung des Gebiets, zur Vernetzung von natürlichen Lebensräumen und zur Gewährleistung der gebotenen Übersichtlichkeit im Straßenraum werden Einfriedigungen eingeschränkt.



#### **5.4. Stellplätze**

Im Wohngebiet werden für den öffentlichen Verkehr ca. 17 Parkplätze angeboten. Um den öffentlichen Straßenraum nicht negativ zu beeinträchtigen, müssen ausreichend private Stellplätze auf den privaten Grundstücken geschaffen werden. Daher werden erhöhte Stellplatzanforderungen gestellt. Grundsätzlich müssen für jede Wohneinheit 1,5 Stellplätze hergestellt werden, bei Gebäuden mit nur einer Wohneinheit müssen 2 Stellplätze geschaffen werden.

#### **5.5. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen**

Zum Schutze der Natur und Landschaft werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

#### **5.6. Bestehende 20 kV-Freileitung**

Im Südöstlichen Bereich (entlang des Langwegs) verläuft direkt angrenzend an das Baugebiet eine 20 kV-Freileitung. Für diese Freileitung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine von der Leitungsträgerin geforderte Pufferzone von 9 m (gemessen von Leitungssachse) eingetragen. In dieser Pufferzone gelten besondere Sicherheitsbestimmungen die dringlichst eingehalten werden sollen und im Zuge der Baugenehmigung geprüft werden.

### **6. Energieversorgung und Nutzung regenerativer Energie**

Um den Anforderungen der angestrebten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) gerecht zu werden und dem Grundsatz des Einsatzes von erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB) zu entsprechen, wird allgemein eine Südausrichtung der Gebäude angestrebt. Neben der Energiegewinnung durch Solarmodule wird somit auch eine passive Solargewinnung ermöglicht.

### **7. Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf das Plangebiet wurden geprüft, die Ergebnisse sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### **8. Ermittlung der Umweltbelange - Umweltbericht**

Die Ermittlung der Umweltbelange ist dem Teil 2 dieser Begründung, dem Umweltbericht, zu entnehmen.

### **9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich noch weitgehend in Privateigentum. Für die Umsetzung des Wohngebietes werden aktuell Grundstücksverhandlungen mit anschließendem Bodenordnungsverfahren durchgeführt.

## 10. Kosten und Finanzierung

Die bisher kalkulierten Entwicklungs- und Erschließungskosten für das geplante Bau-  
 gebiet laufen sich gemäß Stand Januar 2019 auf ca. 6,3 Mio. Euro. Diese Kosten-  
 schätzung wird derzeit überprüft und aktualisiert. Die Kosten sind von den Umle-  
 gungsbeteiligten zu tragen.

## 11. Überschlägige Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 50.500 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
Verkehrsflächen	ca. 8.950 m <sup>2</sup>	17,7 %
Wohnbaufläche	ca. 23.900 m <sup>2</sup>	47,3 %
Gemeinbedarfsfläche	ca. 1.700 m <sup>2</sup>	3,4 %
Mischgebiet	ca. 14.600 m <sup>2</sup>	28,9 %
Grünflächen	ca. 1.350 m <sup>2</sup>	2,7 %
%		
<b>Bestandsgebiet</b>	<b>ca. 16.450 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
Verkehrsflächen	ca. 1.550 m <sup>2</sup>	9,4 %
Gemeinbedarfsfläche	ca. 1.700 m <sup>2</sup>	10,3 %
Mischgebiet	ca. 13.200 m <sup>2</sup>	80,3 %
<b>Neubaugebiet</b>	<b>ca. 34.050 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
Verkehrsflächen	ca. 7.400 m <sup>2</sup>	21,7 %
Wohnbaufläche	ca. 23.900 m <sup>2</sup>	70,2 %
Mischgebiet	ca. 1.400 m <sup>2</sup>	4,1 %
Grünflächen	ca. 1.350 m <sup>2</sup>	4,0 %

## 12. Berechnung der Einwohnerdichte

<b>Neubau</b>	<b>Anzahl</b>	<b>x</b>	<b>WE</b>	<b>WE insq.</b>
Einfamilien-, Doppelhäuser	40		1,25	50
Mehrfamilienhäuser	8		6	48
Ketten-Reihenhäuser	14		1	14
				<b>112 WE</b>

112 WE x 2,3 Einwohner/WE → 258 Einwohner / 3,4 ha → **ca. 76 EW/ha**

Aufgestellt: Pfullingen, den 23.10.2020  
citiplan GmbH

i. A. Dipl. Ing. (FH) Nadine Grünenwald

Ausgefertigt:

Herrenberg, den .....

.....

Erste Bürgermeisterin