



Begründung zum Bebauungsplan „Nördlich Moselstraße“ Gemarkung Altenburg

Inhalt:

- 1. Anlass und Zweck der Planung**
- 2. Lage und Geltungsbereich**
- 3. Planerische Rahmenbedingungen**
- 4. Planungskonzeption**
- 5. Festsetzungen des Bebauungsplans**
- 6. Örtliche Bauvorschriften**
- 7. Umweltbelange**
- 8. Planverwirklichung**
- 9. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**
- 10. Gutachten**

1. Anlass und Zweck der Planung

In Altenburg und in ganz Reutlingen fehlen Wohnbauflächen, insbesondere für junge Familien. Der Bezirksgemeinderat Altenburg setzt sich für einen angemessenen Bevölkerungszuwachs ein, um langfristig auch die soziale Infrastruktur wie Kindergarten und Grundschule zu sichern. Daher ist der Bezirksgemeinderat auf die Verwaltung zugekommen, das im Ortsentwicklungskonzept Altenburg gekennzeichnete Wohnbaugebiet „Nördlich Moselstraße“ zu entwickeln. Altenburg ist ein attraktiver Wohnstandort aufgrund der hohen Lagegunst und der Nähe zum Naherholungsraum Neckar. Die sehr gute Anbindung an das Verkehrsnetz bedeutet kurze Wege nach Reutlingen und Tübingen sowie in Richtung Stuttgart.

Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes ist für die Entwicklung einer Gemeinde von großer Bedeutung. Da die Moselstraße derzeit nur einseitig bebaut ist, bietet sich eine Bebauung der anderen Straßenseite an.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Altenburg und umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Überplant wird einzeilig der nördliche Teil der Moselstraße. Der bisher dort ansässige landwirtschaftliche Betrieb wird seit Jahren nicht mehr betrieben. 2013 erlitt die dort vorhandene Scheune massive Schäden durch den Hagelsturm. Die beschädigte Scheune wurde durch den Eigentümer abgebrochen. Durch diese Aufgabe besteht nun die Möglichkeit die noch unbebaute Straßenseite zu bebauen. Es ist vertraglich vereinbart, dass an dieser Stelle kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr betrieben wird.

Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke Nr. 640/10 (städtisch), 640/11 (städtisch), 887, 892, 895, 896, 897, 898, 900, 901, 946/1, 904, 906, 907, sowie die Flurstücke Nr. 902 und 1321.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um Flächen für die Landwirtschaft, die überwiegend als Ackerfläche und Wiesen - teilweise mit Streuobstbestand - genutzt werden. Im Westen und Süden grenzt das Gebiet an die bestehende Wohnbebauung der Moselstraße. Nach Osten hin wird das Gebiet durch eine Teilfläche des städtischen Flurstückes 640/11, auf Höhe des Flurstückes 880 begrenzt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Die Erweiterungsfläche liegt überwiegend im Außenbereich und ist im derzeit geltenden FNP als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des FNP ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche enthalten. Es handelt sich um eine Arrondierung am unmittelbaren Siedlungsrand, das Plangebiet schließt direkt an die bestehenden Bebauungspläne „Steingrübke“, in Kraft am 21.06.1974; „Bebauungsplanänderung Ungerhalde“, in Kraft am 14.02.1975; „Änderungen und Erweiterungen Ungerhalde“, in Kraft am 18.08.1978 und „Hinter den Höfen“ in Kraft am 10.01.1986 an. Das Flurstück 1321 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung Ungerhalde“ und ist als Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen mit Pflanzgebot festgesetzt.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebaubarkeit herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3.3 Verfahren - Einbeziehen von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Der Bebauungsplan wird im - mit der BauGB Novelle 2017 neu eingeführten - Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt, da es sich um eine Fläche handelt, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. des § 13b BauGB anschließt.

Die weiteren Voraussetzungen des § 13b BauGB liegen ebenfalls vor:

- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen
- die Grundfläche beträgt weniger als 10.000 qm (das Wohnbauland beträgt ca. 1 ha, bei einer GRZ von 0,4 ergibt sich eine Grundfläche von maximal 4.000 qm)
- durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH Flächen, Vogelschutzgebiete).

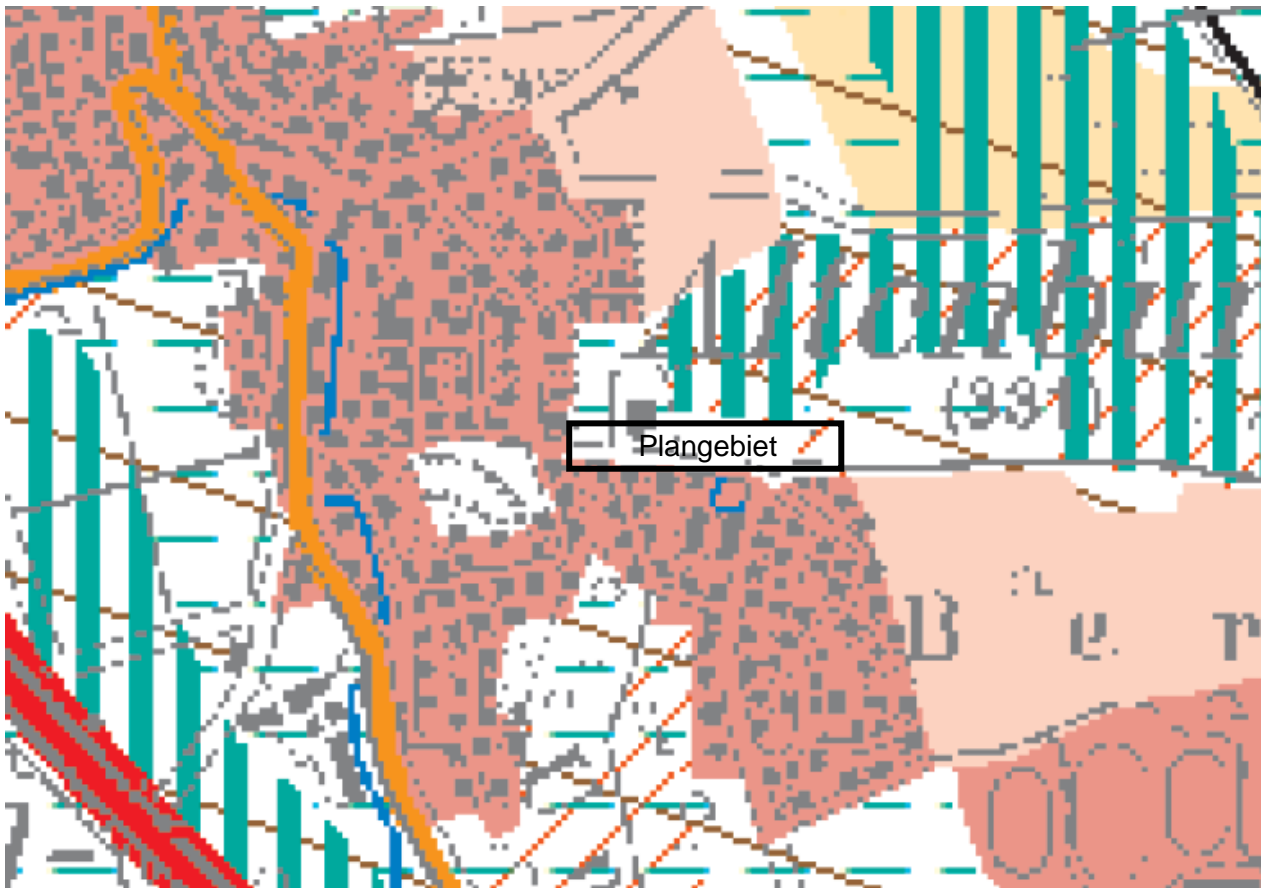
In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichts und einer Umweltprüfung nicht erforderlich, die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug, sowie Vorranggebiet Naturschutz- und Landschaftspflege

Das Plangebiet tangiert einen als Vorbehaltsgebiet festgesetzten Regionalen Grünzug, welcher sich großräumig über den nordöstlichen angrenzenden Außenbereich erstreckt. Zudem ragt an der östlichen Plangebietsgrenze ein kleiner Bereich des großräumigen Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege in das Plangebiet hinein (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Belange des Freiraums, sowie von Naturschutz und Landschaftspflege sind daher in der Planung angemessen zu berücksichtigen.

Um den weiterhin großen Wohnraumbedarf in Reutlingen decken zu können ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich erforderlich, da der Bedarf nicht alleine über die verbleibenden Innenbereichsflächen gedeckt werden kann. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurden hierbei bevorzugt Flächen gewählt, bei denen der zusätzliche Erschließungsaufwand und damit eine zusätzlicher Versiegelung unbebauter Flächen möglichst gering gehalten werden kann. Das Plangebiet liegt auf der nördlichen Seite der bisher einseitig bebauten Moselstraße. Die entstehenden Baugrundstücke sind daher bereits weitgehend erschlossen und der Bedarf an zusätzlich Verkehrsflächen wird minimiert.

Das Plangebiet mit seiner vergleichsweise geringen Größe von 1,3 ha tangiert den oben genannten Regionalen Grünzug, sowie das Gebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege lediglich in den Randbereichen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen. Die Versiegelung wird dadurch auf das notwendige Maß begrenzt und eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt, welche einen guten Übergang zu den oben genannten Gebieten bilden. Die Grundzüge der Planung werden daher nicht berührt und der Gebietscharakter weiterhin gewahrt.



Auszug aus dem Regionalplan 2013

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung (siehe nachfolgende Abbildung) wurde die Fläche vom Gutachter als Gartenfläche eingestuft und nimmt damit eine überregional untergeordnete Funktion ein. Der Bereich besteht aus wild gewachsenen Hecken und Gestrüpp und wird zur Ablagerung von Geräten und Müll missbraucht, Habitatbäume sind nicht vorhanden. Durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung mit standorttypischen einheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern werden neue hochwertige Grünstrukturen geschaffen.



Auszug aus der Biotoptypenkartierung des Büros menz Umweltplanung

4. Planungskonzeption

Das städtebauliche Ziel für das Plangebiet besteht in der Schaffung von Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht in unterschiedlichen Lebensphasen, bei hoher städtebaulicher Qualität. Im Sinne einer Arrondierung soll sich die neue Bebauung integrieren und das bestehende Wohnquartier ergänzen.

4.1 Konzeption und Vorgehen

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurden verschiedene Entwurfsvarianten ausgearbeitet und geprüft. Bei der Entwicklung der Entwurfsvarianten wurden die folgenden Kriterien berücksichtigt:

- Schaffung von variablem Wohnraum und unterschiedlichen Wohntypologien für alle Bevölkerungsgruppen
- Möglichkeit der parzellierten Veräußerung der Fläche - auch an Baugemeinschaften
- Möglichkeit zur Schaffung von Begegnungsräumen
- Einfügen in die Bestandsbebauung bei gleichzeitiger Erhöhung der Bebauungsdichte
- Hohe Freiraum- und Aufenthaltsqualität
- Möglichkeit zum Erhalt und Anpflanzen von Streuobstbäumen
- Städtebauliche Arrondierung des Ortsrandes
- Klimaangepasste, ökologische und energieeffiziente Bauweise
- Wirtschaftliche Erschließung bei guter Durchwegung

- Möglichkeit zur Schaffung von kostengünstigem Wohnraum mit einem Anteil entsprechend der Wohnungspolitik Reutlingen

Nach Erstellung von drei städtebaulichen Entwurfsvarianten wurde dem Bezirksgemeinderat Altenburg die Planung zur Beratung vorgestellt. Für die Beurteilung der Entwurfsvarianten war neben der Berücksichtigung der oben genannten Planungskriterien die Unterbringung von PKWs in Tiefgaragen ein wichtiges Merkmal. Das Gremium folgte der Empfehlung des Fachamtes, die nachfolgende Entwurfsvariante als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren heranzuziehen.

Die geplanten Gebäudetypologien im Plangebiet reichen von Mehrfamilienhäusern, evtl. auch in Bauherrngemeinschaften, öffentlich gefördertem Wohnungsbau, klassischem Mietwohnungsbau bis hin zu individuellen Einfamilienhäusern. Für die Fläche im städtischen Eigentum sollen entsprechend der Wohnungspolitik Reutlingen 25% der Wohneinheiten zu Konditionen des freien Grundstückmarktes veräußert werden. 75% der Wohneinheiten werden in einem flexiblen Mix aus preiswertem Wohneigentum, preiswerten Mietwohnungen und mindestens 30% öffentlich geförderten Mietwohnungen entsprechend des Landeswohnungsbauförderungsprogramms (VwV-Wohnungsbau BW 2017) umgesetzt.

4.2 Städtebauliches Konzept

4.2.1 Planungsidee

Das Leitbild des städtebaulichen Konzepts ist zum einen die Stärkung des Wohnstandortes Reutlingen. Als Reaktion auf eine anhaltend große Nachfrage nach Wohnraum und zunehmender Flächenknappheit sollen auf ca. einem Hektar Wohnungen für eine breite Bevölkerungsschicht entstehen. Zum anderen soll das Ortsbild durch die Bebauung abgerundet und gestärkt werden. Daneben gilt es ein Wohngebiet zu entwickeln, welches sowohl die Struktur der umliegenden Bebauung berücksichtigt, als auch die besondere Lage am Ortsrand hervorhebt.

4.2.2 Bebauungsstruktur

Im Zuge der Weiterentwicklung der Entwürfe zum Aufstellungsbeschluss hat sich nachfolgende Variante als Vorzugsvariante herauskristallisiert:



Städtebauliches Zielkonzept, ohne festen Maßstab



3D-Modell, ohne festen Maßstab
höhengestaffelte Bebauung mit begrüntem Quartiersplatz

Die geprüften alternativen Planungsvarianten hatten jeweils Nachteile im Hinblick auf das Verhältnis von Wohnraum und beanspruchter Fläche, der Beeinträchtigung des Ausblicks auf die Streuobstwiesen oder der baulichen Gestaltung des Ortsrandes und wurden daher nicht weiterverfolgt. Die Stärken der jeweiligen Planungsalternativen wurden bestmöglich im Zielkonzept verankert.

Grundlage des Konzepts bildet eine Stichstraße von der Moselstraße welche als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut wird. Neben Flächen für Stellplätze bietet sie die Möglichkeit ebenerdig in eine Tiefgarage unterhalb der Mehrfamilienhäuser im Süden zu fahren, welche den Großteil des Gebiets mit Stellplätzen versorgt. Im Zentrum befindet sich ein kleiner Quartiersplatz, welcher die Möglichkeit zur nachbarschaftlichen Begegnung bietet. Ein Fußweg verbindet die rückwärtigen Einfamilienhäuser mit dem Platz.

Die Bebauungsstruktur greift zum einen die geplante Bebauung im westlichen Teilbereich, sowie die Gebäudefluchten im südlich angrenzenden Bereich auf. Die Mehrfamilienhäuser im Süden sind über der Tiefgarage organisiert, wodurch das Gelände sinnvoll überbrückt werden kann. Zudem werden Freibereiche mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Die Gebäude liegen mit ihren drei Geschossen unter der Firsthöhe der bestehenden Bebauung. Im nördlichen Bereich sind Einfamilienhäuser in Doppel- und Reihenhausbauweise geplant, welche wiederum ein Geschoss weiter unten liegen und untereinander in der Höhe versetzt sind. Die Stellplätze der Einfamilienhäuser sind entlang der Stichstraße, sowie in der Tiefgarage organisiert. Durch die in der Höhe gestaffelte und untereinander versetzte Anordnung ergibt sich insgesamt ein sehr harmonisches Bild; der Ausblick auf die Streuobstwiesen ist weiterhin möglich.

Zudem ist eine Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern an der nördlichen und östlichen Gebietsgrenze vorgesehen. Diese bildet einen ansprechenden Abschluss des neuen Ortsrandes, welche gleichzeitig den Übergang zu den Streuobstwiesen bildet. Im Eingangsbereich des Quartiers befinden sich zudem einige Streuobstbäume, welche zum Teil erhalten werden. Insgesamt wird der Kreuzungsbereich Moselstraße/Rheinstraße durch den hohen Grünanteil gegenüber dem Testentwurf zum Aufstellungsbeschluss deutlich aufgewertet. Weitere Streuobstbäume können entlang der Bebauung gepflanzt und ggf. in Abstimmung mit den zukünftigen Eigentümern durch den ansässigen Gartenbauverein gepflegt werden. Insgesamt können ca. 40 Wohneinheiten realisiert werden.

4.2.1 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt ebenfalls über die Moselstraße sowie über Main- und Erlenbachstraße. Altenburg ist durch die Linien 3 und 9 an

das ÖPNV-Netz angeschlossen. Eine Bushaltestelle befindet sich ca. in 500 m Entfernung zum Plangebiet. Zusätzlich befinden sich zwei Bushaltestellen des Quartierbusses direkt am Plangebiet.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die bereits vorhandene Moselstraße. Die Moselstraße ist ein empfohlener Schulweg, daher soll die Sicherheit durch einen weiteren Gehweg verbessert werden. Der Gehweg hat auf beiden Seiten eine Breite von 1,50 m. Die verbleibende Straßenbreite von ca. 6,00 m ist für den hinzukommenden Verkehr, sowie landwirtschaftliche Fahrzeuge ausreichend dimensioniert. Im östlichen Bereich wird eine kurze Stichstraße, welche an einem zentralen Quartiersplatz endet die zentrale Erschließung bilden. Von dieser Strichstraße aus kann eine gemeinsame Tiefgarage, welche einen Großteil des Quartiers mit Stellplätzen versorgt, verkehrsgünstig erreicht werden. Die Freiflächen werden dadurch geschützt und eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht. Durch den Nordhang kann diese zudem weitestgehend ebenerdig befahren und das Gelände so sinnvoll überbrückt werden. Über Fußwege ist der Quartiersplatz mit den rückwärtigen Einfamilienhäusern verbunden. Diese können die Tiefgarage über einen separaten Ein- bzw. Ausgang im östlichen Bereich auf kurzen Wegen erreichen. In dieser können neben Pkws auch Fahrräder, sowie Abstellflächen für den Müll untergebracht werden. Letzter kann am Abfuhrtag auf einer dafür freigehaltenen Fläche im Kreuzungsbereich bereitgestellt werden. Durch die Tiefgarage können die nördlich angrenzenden Einfamilienhäuser komplett ohne eigene Stellplätze ausgebildet werden. Dadurch wird das Ortsbild von den Streuobstwiesen gestärkt und nicht durch Garagen und Pkw negativ beeinträchtigt.

Nördlich der Neubebauung wird ein begrünter Feldweg entstehen, der die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ermöglicht. Im westlichen Bereich ist zudem eine sieben Meter breite Verkehrsfläche als Verbindung von der Moselstraße zum nördlichen Feldweg festgesetzt. Diese Verbindung ermöglicht die längerfristige verkehrliche und technische Erschließung der nördlichen angrenzenden Flächen, wie dem Gebiet „Innere Reute“. Bis zur Erschließung dieser Flächen wird die Fläche ebenfalls als begrünter Feldweg ausgestaltet.

Technische Infrastruktur

Die Fläche des Plangebiets ist aufgrund der direkten Anbindung an die Moselstraße technisch weitgehend erschlossen. Es wird empfohlen die städtische Fläche im östlichen Bereich an einen Bauträger bzw. an Baugemeinschaften zu veräußern. Die Hausanschlüsse können dadurch flexibel über einen privaten Kanal an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Die Anpassungen bzw. Ergänzungen des Erschließungssystems werden in Abstimmung mit den Versorgungsträgern geplant und mit der Bauausführung realisiert.

Im Hinblick auf die öffentliche Wasserversorgung ist die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Versorgungsnetztes ausreichend. Gleiches gilt für die Entsorgung des häuslichen Abwassers. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Ein Anschluss an die bestehende Leitungsinfrastruktur kann über die Moselstraße erfolgen. Je nach baulicher Ausführung kann eine Hebeanlage für die unteren Geschosse erforderlich werden.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nach vorliegenden Informationen aufgrund der Zusammensetzung des Untergrundes nicht möglich. Das anfallende Regenwasser muss daher ebenfalls an den Mischwasserkanal angebunden werden. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Begrünung von Tiefgaragen, zur Fassadenbegrünung, sowie zur baulichen Ausführung von befestigten Flächen tragen einen hohen Teil zur Regenrückhaltung bei Starkregenereignissen bei. Bei Starkregenereignissen kann ein Oberflächenabfluss aus südöstlicher Richtung stattfinden. Zum Schutz des Baugebietes wurde an der östlichen Plangebietsgrenze daher eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt (siehe Kapitel 5.7).

4.2.1 Freiraum

Die innere Durchgrünung des Neubaugebiets wird durch verschiedene Festsetzungen, wie dem Maß der baulichen Nutzung oder den Pflanzgeboten, gewährleistet. Ein Mindestanteil an

Gehölzen sorgt für eine horizontale und vertikale Strukturierung des Gebiets. Die Festsetzung zur Verwendung landschaftsgerechter Laubbäume sichert auch innerhalb der Siedlungsfläche Lebensraumangebote für heimische Tierarten. Weitere grünplanerische Bausteine zur Vermeidung baubedingter negativer Effekte insbesondere auf das Klima und den Wasserhaushalt bilden die festgesetzte Tiefgaragen- und Dachbegrünung, deren Gras- und Krautfluren zudem als Sekundärbiotope für Tiere und Pflanzen fungieren. Die Ortsrandeingrünung bildet den harmonischen Übergang vom neuen ökologisch orientierten Baugebiet hin zu den Streuobstwiesen.

Die Spielplätze Ungerhalde, sowie der Spielplatz bei der Schule befinden sich in einer fußläufigen Entfernung von unter 500 Metern. Zusätzlich bieten die zu errichtende Mischverkehrsfläche, sowie die angrenzenden Außenbereichsflächen die Möglichkeit zum Spielen und zum Aufenthalt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die bebaubaren Flächen nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Es findet eine Untergliederung in drei Teilbereiche statt, die auf differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 16 (5) BauNVO beruht. Hinsichtlich der Nutzungsart gelten die Festsetzungen für das gesamte Baugebiet.

Der Gebietscharakter, auch der näheren Umgebung, soll erhalten bleiben. Die Art der umgebenden Bebauung stellt sich als typisches aufgelockert bebautes allgemeines Wohngebiet dar. Insofern fügt sich das geplante Vorhaben von der Art der baulichen Nutzung her in die umgebende Bebauung ein.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer Nutzer und Besucher eher im Stadtzentrum zu verorten sind. Die Notwendigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird an dieser Stelle, in Anbetracht der Lage in der Gesamtstadt Reutlingen, nicht gesehen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Da die beiden Nutzungen nicht der baulichen Struktur des wohnlich genutzten Bereichs entsprechen und zudem einen hohen Störgrad aufweisen, der mit dem Schutzanspruch des Wohngebietes nicht vereinbar ist, werden diese generell ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (maximale Gebäudehöhe (GH)) bestimmt.

5.2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der nach § 17 (1) BauNVO geregelten Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete. Die durch die GRZ in Verbindung mit der zulässigen maximalen Gebäudehöhe entstehende zulässige Bebauungsdichte entspricht dem städtebaulichen Konzept, der gewollten maßvoll verdichteten Bebauung in dieser Lage in Reutlingen und ist vor diesem Hintergrund angemessen.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze, Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Teilbereich WA3 bis zu einer GRZ von 0,8 (gem. § 19 (4) BauNVO) wird zugelassen, um die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen, wie Fahrrad- und Müllabstellflächen vor Ort in Tiefgaragen zu organisieren und somit die oberirdische Aufenthaltsqualität im Gebiet durch unversiegelte Bereiche zu steigern. Die Überschreitung ist vor allem deshalb erforderlich, da

hier zu Teil Stellplätze der Reihenhäuser mit untergebracht werden, welche wiederum auf deren Grundstücken entfallen. Der Gesamtversiegelungsgrad entspricht daher einem typischen Wohngebiet. Durch den erhöhten Anteil an begrünten Freiflächen werden die lokalklimatischen Bedingungen verbessert. Mit der Möglichkeit der Überschreitung bei der Grundflächenzahl wird auch dem sehr steilen und äußerst schwierig zu erschließenden Hanggelände Rechnung getragen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitungen nicht beeinträchtigt. Auf die Festlegung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung ausreichend über die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudehöhen definiert ist.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die vorhandene topographische Situation ist geprägt durch die Hanglage in nördlicher und östlicher Richtung.

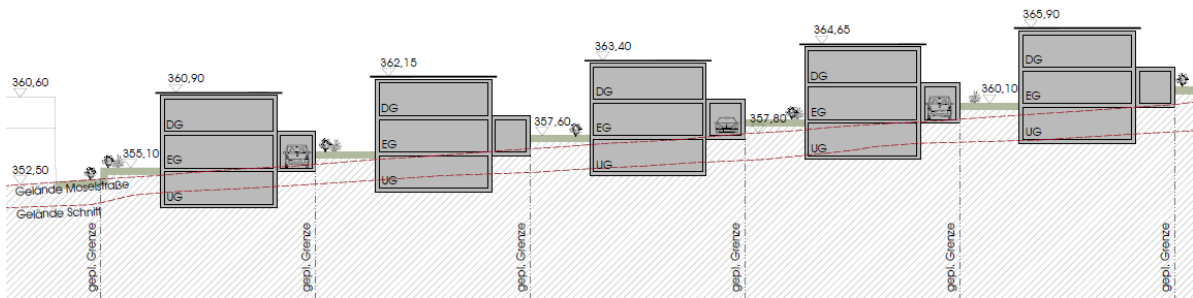
Die zukünftigen Gebäudehöhen haben einen entscheidenden Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild des Quartiers. Daher ist die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe zwingend erforderlich. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf zwei verschiedene Arten festgesetzt. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist aus dem städtebaulichen Zielkonzept abgeleitet. Dieses wurde mittels 3D-Modell auf die Verschattung und Bestandsbebauung hin geprüft. Die Festsetzungen sind daher eng an diesem Modell angelehnt.

Wohngebiet, Teilbereich WA1

Im Wohngebiet WA1 - unmittelbar an die Moselstraße angrenzend - wird die Höhe baulicher Anlagen in Bezug zur Moselstraße festgesetzt. Diese Festsetzung wurde gegenüber der Festsetzung von absoluten Höhen (Meter über NN) bevorzugt, da die genaue Gebäudepositionierung und die Grundstückszuschnitte derzeit noch nicht endgültig bestimmt sind. Zudem wird die Lesbarkeit des Plans durch den Wegfall einer Vielzahl an Höhenfestsetzungen für die einzelnen Gebäude deutlich verbessert.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als Höchstmaß in Metern in den überbaubaren Grundstücksflächen eingetragen. Die baulichen Anlagen dürfen die Straßenoberkante maximal um 7,5 Meter überragen, senkrecht gemessen von der Straßenoberkante der Moselstraße auf die Gebäudemitte.

Dadurch wird das höhengestaffelte Straßenbild (siehe nachfolgender Schnitt) bei gleichzeitig größter Flexibilität beim Grundstückszuschnitt und der Gebäudetypologie gewährleistet. Mit der Festsetzung wird die Errichtung von zwei Vollgeschossen plus ein nach Norden freiliegendes Untergeschoss ermöglicht. Dadurch wird sichergestellt, dass sich das neue Wohnquartier in die Umgebung eingliedert.



Schnitt AA

Längsschnitt Moselstraße

Ergebnis mehrerer Entwurfsvarianten

Wohngebiet, Teilbereich WA2 und WA3

Für die Teilbereiche WA2 und WA3 des Wohngebiets wurde ein Konzept ausgearbeitet, in welchem die Gebäude untereinander in einem bestimmten Höhenverhältnis stehen. Die maximalen Gebäudehöhen werden hier als absolute Maße bezogen auf NN-Höhe festgesetzt. Damit ist die Ebene Normalnull unterer Bezugspunkt der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO. Im Gegensatz zum Teilbereich WA1 ist die Position der Gebäude definiert und der Bezug zur Straße nicht notwendig. Daher wurde für diese Bereiche die geschilderte Festsetzung gewählt. Die Festsetzung in den Teilbereichen WA2 und WA3 ermöglichen eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Alle Gebäude liegen mit Ihrer Firsthöhe unterhalb der unmittelbar angrenzenden Bestandsbebauung.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch Kamine, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten um bis zu 0,8 m wird zugelassen, da insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien erwünscht ist und durch die Überschreitung keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die obersten Geschosse müssen als Nicht-Vollgeschosse (sogenannte Staffelgeschosse) realisiert werden. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die Bebauung in einem verträglichen Maße in die Umgebung einfügt.

5.3 Bauweise

Im westlichen Teil des Plangebiets wird zum Teil eine abweichende Bauweise festgesetzt, um die Gebäudelänge auf 20 m zu begrenzen, gleichzeitig jedoch möglichst viel Flexibilität durch die Baufenster einzuräumen.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen umschlossen, die im Regelfall mehrere geplante Baugrundstücke überdecken („Baufenster“).

Sie sind im östlichen Bereich eng am städtebaulichen Konzept orientiert, um negative Auswirkungen in Form einer Beeinträchtigung des Ortsbildes auszuschließen. Da die Baufenster sehr eng gefasst sind, wird eine geringfügige Überschreitung durch Balkone zugelassen. Im westlichen Bereich des Plangebiets sind die Baufenster gegenüber dem städtebaulichen Konzept deutlich größer ausgelegt, um einen Spielraum bezüglich der Gebäudepositionierung, der Gebäudetypologie und dem Grundstückszuschnitt einzuräumen und somit einen möglichst breiten Interessentenkreis anzusprechen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise schränken die sich durch die Baugrenzen ergebende Gestaltungsfreiheit unter städtebaulichen Gesichtspunkten ein und begrenzen sie auf das gewünschte Maß, das sich an dem städtebaulichen Entwicklungskonzept orientiert.

5.5 Verkehrsflächen

Die zentrale Stichstraße wird bis zum Feldweg als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Der im Norden verlaufende Feldweg wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt und ermöglicht die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen.

5.6 Flächen für Stellplätze, Carports und Tiefgaragen

Ziel des Bebauungsplans ist es die erforderlichen Stellplätze zu einem großen Teil in Tiefgaragen zu realisieren. Dadurch werden die oberirdischen Bereiche geschützt und das steile Gelände sinnvoll ausgenutzt. Im Bereich der geplanten Einfamilienhäuser sind zusätzliche Flächen für Stellplätze und Carports vorgesehen, welche die Herstellung von zwei Stellplätzen pro Einheit ermöglichen.

Um eine geordnete Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und die Freibereiche zu schützen, ist die Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Tiefgaragen auf die Baufenster und die eigens dafür festgesetzten Flächen beschränkt. Garagen sind entlang des Straßenraumes nicht erwünscht und daher nur innerhalb der Baufenster zulässig.

Für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen wurden im Sinne einer ökologisch orientierten Planung darüber hinaus grünordnerische Festsetzungen - wie dem Mindestmaß der Dachbegrünung oder der Ausgestaltung der befestigten Freiflächen - getroffen. Diese werden unter Kapitel 5.9 nochmals separat behandelt.

5.7 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Zum Schutz des Baugebietes vor einem Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen aus südöstlicher Richtung ist an der östlichen Plangebietsgrenze ein Schutzwall mit einer Höhe von mindestens 30 cm herzustellen. Der Wall ist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans zu begrünen.

5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebiets sind Flächen mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten belegt. Ein Geh- und Fahrrecht im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche stellt sicher, dass der zentrale Platz, sowie die rückwärtigen Gebäude von der Allgemeinheit benutzt werden darf.

Nördlich der Moselstraße ist bereits ein Abwasserkanal vorhanden. Dieser wird über das entsprechende Leitungsrecht zugunsten der SER Reutlingen gesichert.

5.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzgebote dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung, der ausreichenden Durchgrünung und damit der Steigerung der Freiraumqualität im Gebiet. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes bzw. dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild. Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen bzw. den Erhalt von Bäumen, sowie die Begrünung von Dächern und Tiefgaragen minimiert. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen die Maßnahmen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten zudem Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für verschiedene Vogel- und Insektenarten.

Unter dem Aspekt der ökologischen Bauweise ist die Planung sinnvoll. Durch kompakte Baukörper mit Dach- und teilweise Fassadenbegrünung werden gute Voraussetzungen für eine energiesparende Bauweise geschaffen. Die Dachflächen eignen sich zudem grundsätzlich für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Die Festsetzung eines Mindestmaßes bei der Erdüberdeckung von Tiefgaragen, sowie der Dachbegrünung gewährleistet nicht nur eine ordnungsgemäße Begrünung und die Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet, sondern auch ein gestalterisch hohes Mindestmaß, welches über das technische Minimum hinausgeht.

Die Ortsrandeingrünung bildet einen guten Übergang vom neuen Ortsrand hin zu den nördlichen Streuobstwiesen. Die Grünstrukturen definieren den neuen Ortsrand und ergeben mit der höhengestaffelten Bebauung ein harmonisches Bild. Sie bildet zudem Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

Einige der bestehenden Streuobstbäume können erhalten werden und sind entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Die Fläche befindet sich in einer zentralen Sichtachse zwischen Moselstraße und Rheinstraße. Die „grüne Mitte“ steigert die Attraktivität des Quartiers und lädt zum Aufenthalt ein. Die Fläche kann in Abstimmung mit dem Bauherren wie bisher durch den Obst- und Gartenbauverein betrieben werden und die Möglichkeit bieten sich über das Thema Streuobst zu informieren und auf die ökologische Bedeutung hinzuweisen.

Die Installation von Fassadenbegrünungen im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist gewünscht und wird durch Festsetzung vorausgesetzt. Sie ist nicht nur gestalterisch sehr ansprechend und abwechslungsreich, sie fungiert gleichzeitig auch als Wärmedämmung und verringert den Wärmeverlust in den Wintermonaten. In heißen Sommertagen wird durch Verdunstung, sowie Absorption und Reflexion der Sonnenstrahlen im Blattwerk eine Kühlwirkung erzeugt und die Fassade vor Sonneneinstrahlung und Schlagregen geschützt.

6. Örtliche Bauvorschriften

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die städtebauliche Qualität und die nachbarlichen Belange. Zudem werden die funktionalen Ansprüche berücksichtigt.

Bei voller Ausnutzung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen (gemäß Festsetzung 1.2.1), um z.B. die Entwässerung im Freispiegel zu ermöglichen, ergibt sich im Wohngebiet WA2 in Einzelfällen die Möglichkeit ein weiteres Geschoss auszubilden. Da dies aus gestalterischen Gründen und der Lage am Ortseingang nicht gewünscht ist, wird eine Wandhöhe von maximal 10,0 m über dem geplanten Gelände festgesetzt.

Die Vorgaben zur Ausgestaltung von Stützmauern gewährleistet zum einen, dass entlang des Feldweges keine überdimensional hohe Wand entsteht, welche das Erscheinungsbild negativ beeinträchtigen würde. Die Begrünung der Stützmauer wertet diese zum anderen optisch auf und trägt zur Verbesserung des Lokalklimas bei.

Im überwiegenden Teil des Plangebiets ist ausschließlich die Errichtung von Flachdächern bzw. flach geneigte Dächer mit bis zu 10 Grad Dachneigung zulässig. Flachdächer entsprechen einer modernen kostengünstigen Bauweise und sind für den Standort am Ortseingang sinnvoll, da Satteldächer etwas höher in Erscheinung treten. Auf Flachdächern ist zudem die Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen möglich und gewünscht.

Um den Gesamteindruck des Gebiets nicht zu stören, werden Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung und auch in ihrer Größe (max. 0,5 m² und einer Höhe von max. 70 cm) beschränkt. Durch die Begrenzung von Werbeanlagen werden die Nachbarschaft schützenden Belange berücksichtigt. Weiter werden damit natur- bzw. artenschutzrechtliche Belange verfolgt.

7. Umweltbelange

7.1. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hierbei wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Es erfolgt keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung; die Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13b Satz 1 i.V.m. § 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Dennoch sollen die Auswirkungen des Bebauungsplans auf betroffene Schutzgüter ermittelt, beschrieben und bewertet werden, da sie im Verfahren weiterhin als Abwägungsbelang gelten:

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Grundlage für die Bestandserfassung und -bewertung sind insbesondere Erhebungen im Untersuchungsgebiet, sowie ein Fachgutachten. Die Ergebnisse sind einerseits zusammenfassend in den jeweiligen Kapiteln wiedergegeben, andererseits im beigefügten Gutachten ausführlich dargelegt.

Alle erforderlichen Grundlagen und Informationen wurden in die Untersuchung eingestellt.

7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen

Schutzgut Boden

Beim Boden handelt es sich um einen schluffreichen Boden (Parabraunerde), zum Teil mit Steinschutt. Eine kleine Fläche ist im Bestand bereits bebaut bzw. versiegelt. Der Boden weist eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit auf und neigt zur Verschlammung. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist der Boden als hochwertig einzustufen.

Die Ausweisung eines neuen Baugebiets im Außenbereich ist immer mit einer neuen Bebauung bzw. Versiegelung bisher unbebauter Flächen verbunden und unvermeidbar. Der Versiegelungsgrad wird durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung jedoch beschränkt und in einem für ein Wohngebiet üblichen Maß liegen. Die Moselstraße kann als bestehende Erschließung für einen Großteil des Gebiets herangezogen werden, wodurch der Flächenverbrauch durch Erschließungsstraßen zusätzlich reduziert wird. Der Eingriff in den Boden wird gegenüber vergleichbarer Bauvorhaben im Außenbereich bei denen neue Erschließungsstraßen zu errichten sind daher geringer ausfallen. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, wie Dachbegrünungen, der Begrünung von Tiefgaragen und den Vorgaben zur Ausgestaltung der befestigten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise wird der Eingriff in den Boden reduziert.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes erschwert. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften wird ebenfalls von der Versickerung abgeraten. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem. Ein Anschluss kann über die geplanten Verkehrsflächen im Plangebiet an das bestehende Kanalnetz in der Moselstraße erfolgen.

Durch die neue Versiegelung wird die Rückhaltefähigkeit zunächst beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wird durch grünordnerische Festsetzungen, wie z.B. Dach- Tiefgaragen- und Fassadenbegrünungen, sowie die Ortsrandeingrünung verringert. Das städtebauliche Konzept sieht die Ausbildung von verschiedenen Höhenplateaus vor, welche gegenüber dem bestehenden Gelände gleich hoch bzw. leicht erhöht sind. Dadurch wird das Gebiet alleine durch das Gelände vor Hochwasserereignissen geschützt. Die Gebäudehöhen sind zudem so festgesetzt, dass die Ausbildung von Sockeln ermöglicht wird. Die Aufenthaltsräume im Erdgeschoss können somit zusätzlich geschützt werden. Die Errichtung von zusätzlichen Retentionsanlagen ist zudem möglich. Durch den neu anzulegenden begrünten Erdwall wird das Wohngebiet zusätzlich vor Außengebietswasser bei Starkregenereignissen geschützt, welches insbesondere aus südöstlicher Richtung zu erwarten ist.

Zusätzlich zu den getroffenen Maßnahmen wird empfohlen die Tiefgarage gegen eindringendes Oberflächenwasser bei Starkregen abzusichern, um Sachschäden zu vermeiden. Aufenthaltsräume in den Untergeschossen und dem Erdgeschoss in den Wohngebieten WA2 und WA3 sollten hochwasserangepasst ausgebildet werden.

Schutzgut Luft und Klima

Prägend für die lokalklimatischen Verhältnisse in Reutlingen sind die großen Höhenunterschiede und die differenzierten topographischen Situationen. Aufgrund der geringen Größe des Stadtteils und dem generellen Vorhandensein größerer Freiflächen zwischen den bebauten Bereichen, sowie deren z.T. hohem Grünanteil bildet sich hier kein ausgeprägter Wärmeinseleffekt aus. Da der Stadtteil sich generell in einer topographisch flachen Höhenlage befindet, liegt er nicht im Fließweg bzw. ist nicht Ziel relevanter Kaltluftströme.

Die mit der Baumaßnahme verbundenen Auswirkungen auf Luft und Klima können u.a. durch die geplante Begrünung der Dächer und Tiefgargen minimiert werden. Die Regenwasserrückhaltung durch die Dachbegrünung verzögert Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert. Durch die Installation von Fassadenbegrünungen werden die lokalklimatischen Bedingungen weiter verbessert.

Schutzgebiete und Biotop

Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG liegen nicht vor. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Unabhängig von der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan und der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Hierzu wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro Menz Umweltplanung vom Dezember 2017 erstellt.

Am westlichen Rand des Plangebietes liegen zwei Ackerschläge. Daran anschließend befinden sich Haus und Garten der Moselstraße 35. Der zentrale Bereich ist durch Fettwiesen mittlerer Standorte geprägt, die im westlichen Teil mit Obstbäumen bestockt sind. Die nach Norden abfallende Straßenböschung entlang der Moselstraße ist mit grasreicher Ruderalvegetation bewachsen. Im Osten schließt das Plangebiet mit einem weiteren Ackerschlag und einem Garten ab. Nach Norden grenzen weitere Streuobstwiesen und Ackerflächen an das Plangebiet an (vgl. nachfolgende Biotoptypenkartierung).



Biotoptypenkartierung des Büros menz Umweltplanung

Die saP führt zu dem Ergebnis, dass es durch die geplante Baumaßnahme ohne weitere Maßnahmen zu Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann. Daher sind Vermeidungsmaßnahmen für die betroffenen Tierarten erforderlich.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG müssen im Vorfeld auf das Bauvorhaben Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion - sogenannte CEF-Maßnahmen - für den Feldsperling und Fledermäuse durchgeführt werden. Vor dem Eingriff in den Baumbestand sind auf angrenzenden Flächen 3 Nistkästen für den Feldsperling und 9 Rund- oder Flachkästen für Fledermäuse zu installieren. Zusätzlich sind als Ersatz für die entfallenden Habitatbäume sechs standorttypische, hochstämmige Apfel- und/oder Birnenbäume anzupflanzen.

Zu diesem Zweck wurden verschiedene Flächen gesucht und geprüft. Nach Abstimmung mit dem Büro menz Umweltplanung wurde die Ungerhalde (Flurstück 580) ausgewählt. Die städtische Fläche liegt ca. 250 m südlich des Plangebiets und ist im Bestand durch einen älteren Bestand an Streuobstbäumen, Koppel- und Dauerweiden, sowie inselartige Feldgehölze geprägt. Die Fläche kommt für eine Bebauung nicht in Betracht und soll daher längerfristig wieder stärker renaturiert werden. Die Fläche wurde am 9. Mai 2019 unter Teilnahme von Fachleuten der Stadt Reutlingen besichtigt. Dabei wurde zwei geeignete Standorte für die erforderlichen Apfel- und/oder Birnenbäume ausgewählt, welche in nachfolgender Übersichtskarte dargestellt sind. Die Baumpflanzung erfolgt durch Fachleute der Stadt Reutlingen. Für die erforderlichen Nisthilfen ist ein ausreichend großer Bestand an Gehölzen vorhanden. Die jährliche Pflege wird vertraglich gesichert und von einer ansässigen Bürgerinitiative durchgeführt.



Fläche für CEF-Maßnahmen (Ungerhalde, Flst. 580), sowie ausgewählte Baumstandorte

Schutzgut Landschaftsbild

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der ursprünglich unbebauten Fläche wird das Ortsbild verändern. Die Veränderung ist grundsätzlich positiv zu sehen, da die Bebauung das bestehende Wohngebiet ergänzt und das Ortsbild abgerundet wird. Durch die Ortsrandeingrünung wird ein klarer Abschluss und ein harmonischer Übergang zum Außenbereich definiert. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der festgesetzten Gebäudehöhen ausgeschlossen werden.

Das städtebauliche Konzept ist so konzipiert, dass einerseits der Durchblick von der Moselstraße bzw. dem Feldweg in die freie Landschaft bestmöglich erhalten bleibt und andererseits der Ortsrand von der Blickrichtung Oferdingen durch eine höhengestaffelte Bebauung und eine Ortsrandeingrünung attraktiv gestaltet wird. Die Gebäude sind durch die Bauweise in ihrer Länge beschränkt und die Gebäude sind in Ihrer maximalen Gebäudehöhen so beschränkt, dass eine Staffelung nach Norden erfolgt und die Gebäude sich optimal in die Bestandsbebauung einfügen. Die Baufenster im östlichen Teilbereich sind zudem so ausgerichtet, dass der Durchblick nach Norden weiterhin ermöglicht wird.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Die Ausweisung des Wohngebiets auf der derzeit grünen Freifläche kann von Nachbarn/ Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz verhältnismäßig und daher zumutbar.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Ökologische Festsetzungen:

Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan sind:

- Die Begrünung von Dächern und Tiefgaragen und Fassaden,
- die Begrünung der privaten Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei befestigten Freiflächen.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zu Gute.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen zu erwarten sind. Die Auswirkungen durch die neue Versiegelung des Bodens werden durch die zuvor benannten ökologischen Festsetzungen gemindert und sind im Rahmen der Neuerschließung eines Wohngebiets nicht zu vermeiden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

8. Planverwirklichung

8.1. Bodenordnung

Zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse und Bereitstellung geeigneter Wohnbaugrundstücke ist ein Umlegungsverfahren notwendig. Die Grundstückseigentümer wurde hierzu nach dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 47 BauGB angehört.

Das weitere Umlegungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

8.2. Flächenbilanz

In der folgenden Übersicht sind die Kennzahlen nach Flächenkategorien gegliedert. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 12.524 m².

Allgemeines Wohngebiet	9.006 m ²
Verkehrsfläche	3.518 m ²

9. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Durch die vorgesehene Bebauung der anderen Straßenseite der Moselstraße, kann mit relativ geringem Aufwand eine neue Wohnbaufläche erschlossen werden, die notwendigen Verkehrsflächen sind bereits vorhanden. Überplant wird der unmittelbare Straßenrand der Moselstraße von der angrenzenden Bebauung östlich bis zum Ende der benötigten Teilfläche des Flurstücks 640/11. Damit bleibt die Inanspruchnahme unbelasteter Flächen im Außenbereich vergleichsweise gering.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche Altenburgs stehen nur noch wenige Flächen für Wohnbedarf zur Verfügung. Zur Sicherung der örtlichen Infrastruktur ist ein kontinuierlicher Zuzug anzustreben, der durch die Neubebauung der Moselstraße gewährleistet ist.

10. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Nördlich Moselstraße“ in Altenburg vom 20.12.2017, durch das Menz Umweltplanung.

gez.

Dvorak