

S. Aisenbrey

F. Baur

E. Bermayer

S. Früh

N. Goerlich

R. Horn

B. Klebelsberg

F. Maier

F. Schneider

S. Seiffert

M. Wenderoth

## Große Kreisstadt Ditzingen

### Bebauungsplan „Ob dem Korntaler Weg“

### Begründung gemäß § 3 (2) BauGB

Stand: 26.03.2014

## **Übersicht:**

### **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

1. Plangebiet
  - 1.1 Lage im Raum, Größe
  - 1.2 Bestand
2. Ziele und Zwecke der Planung
  - 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen
  - 2.2 Grund für die Planaufstellung
3. Planinhalt
  - 3.1 Städtebauliches Konzept
  - 3.2 Art der baulichen Nutzung
  - 3.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen
  - 3.4 Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten
  - 3.5 Erschließung, Parkierung
  - 3.6 Gemeinbedarf
  - 3.7 Ver- und Entsorgung
  - 3.8 Entwässerungskonzept Regenwasser
  - 3.9 Öffentliche Grünflächen / Grünordnerische Belange
  - 3.10 Lärmeinwirkungen
  - 3.11 Geruchsimmissionen
  - 3.12 Bodenfunde
4. Örtliche Bauvorschriften
5. Umweltbelange
  - 5.1 Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung
  - 5.2 Artenschutz
  - 5.3 Lokalklimatische und lufthygienische Belange
6. Baugrundverhältnisse
7. Grundwasserschutz, Grundwasserbenutzung
8. Planverwirklichung
9. Planungsdaten

## **1. Plangebiet**

### **1.1 Lage im Raum, Größe**

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Ditzingen und wird im Wesentlichen begrenzt:

im Norden durch den landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 3601 mit Fortsetzung nach Norden im Bereich der Münchinger Straße bis zum Flurstück 3839 sowie den landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 3548 und seiner Verlängerung bis zum Flurstück Nr. 3534,

im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flurstücke,

im Süden durch die Korntaler Straße und den landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 3451 sowie die nördliche Bestandsbebauung entlang der Lessingstraße.

im Westen durch die Münchinger Straße und die Knielstraße

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,89 ha.

### **1.2 Bestand**

Das Plangebiet grenzt an den nordöstlichen Abschnitt des bebauten Siedlungsgebiets von Ditzingen Ost. Das Gebiet wird überwiegend landwirtschaftlich bzw. zum Teil durch Kleingärten genutzt, die Flächen sind nicht überbaut.

Die Umgebung ist im Westen und Süden geprägt von bestehenden Wohnnutzungen.

Die östliche und nördliche Nachbarschaft des Plangebiets besteht aus landwirtschaftlichen Nutzungen. In ca. 500 – 800 m Entfernung in östlicher Richtung befindet sich die Trasse der Bundesautobahn A 81 Stuttgart-Heilbronn. Die Münchinger Straße K 1704 im Nordwesten ist in die Fläche des Plangebiets einbezogen.

Im Gebiet des Bebauungsplans existiert kein nennenswerter Baumbestand – mit Ausnahme einiger Baumgruppen im Süden und Norden des Plangebiets.

Der Höhenunterschied von Nord nach Süd beträgt im Plangebiet ca. 10 m (ca. 3%).

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

### **2.1 Geltendes Recht und andere Planungen**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet geplante Wohnbaufläche dar. Somit ist der hier aufzustellende Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III A. Desweiteren befindet sich im Plangebiet das Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG „Urnenfelder und Latènezeitliche Siedlungen“. Andere Planungen mit direktem Einfluss auf das Plangebiet liegen nicht vor.

### **2.2 Grund für die Planaufstellung**

Das gesamte Plangebiet soll für eine Wohnnutzung entwickelt werden. Hierfür liegt heute in der Stadt Ditzingen erheblicher Bedarf vor. Diese Nachfrage nach Wohnraum wird sich in den nächsten Jahren – bedingt durch die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen und dem damit verbundenen Zuzug von Arbeitskräften mit ihren Familien – weiter verstärken.

Für die Entwicklung des Plangebiets zum Wohnort ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, den hierzu erforderlichen Aufstellungsbeschluss hat der Gemeinderat der Stadt Ditzingen am 05.10.2010 gefasst. Nach Durchführung eines städtebaulichen Gutachtens mit 3 alternativen Entwurfsansätzen in den Jahren 2010 und 2011, stellt das städtebauliche Konzept vom 01.08.2012 die weiter ausgearbeiteten städtebaulichen Zielvorstellungen als Vorstufe zur verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) dar. Dieses städtebauliche Konzept wurde am 02.10.2012 vom Gemeinderat gebilligt.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Das neue Wohngebiet fügt sich in die gegebene Struktur der Bebauung Ditzingen Ost nahtlos ein. Es besteht aus überschaubaren Nachbarschaften, die sich zu Quartieren zusammenfügen, die ihrerseits durch Grünräume unterschiedlicher Ausbildung gegliedert sind.

Bestimmendes Gebietselement ist ein die zukünftigen Quartiere gliedernder, von Nord nach Süd ausgerichteter „Grüner Keil“, der im Norden den Kontakt zur Landschaft knüpft, in dem allerlei Freizeitaktivitäten der Bewohner stattfinden sollen und an dessen Endpunkten die Standorte der Kindergärten (bestehender Kindergarten im Süden, geplanter Kindergarten im Norden) angeordnet sind.

Dieser für die Öffentlichkeit intensiv nutzbare Grünzug wird in Ost-West-Richtung ergänzt durch einen weiteren Grünzug, sodass im Gesamten ein das Wohngebiet gliederndes „Grünes Kreuz“ entsteht.

Die Grünräume bilden zusammen mit dem Verkehrsstraßennetz ein kleinteiliges orthogonales Raster, in welches sich die Bebauung in überwiegender Südorientierung einfügt. Die gewählte Baustruktur ist kleinteilig, sie verwendet unterschiedlichste Haustypen und gewährleistet variable Grundstücksbildungen. Die Bebauung ist 2 bis 3-geschossig vorgesehen – sie beinhaltet sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Einfamilienhäuser (Einzel-, Doppelhäuser, Ketten- und Reihenhäuser). Mit Hilfe dieser differenzierten und variablen Gebäudetypologie können die verschiedensten Wünsche der zukünftigen Bewohner berücksichtigt werden.

Das Verkehrskonzept sieht als Hauptanschluss für den Fahrverkehr eine Gebietszufahrt von der Münchinger Straße aus vor. Innerhalb des Gebiets verästelt sich das Verkehrsnetz in ein verkehrsberuhigtes Schleifensystem.

Von der Korntaler Straße aus wird ein zweiter – aber untergeordneter – Verkehrsanschluss vorgesehen.

Das interne Fußgänger- und Radwegenetz ermöglicht vielfältige Verbindungen sowohl zu den Nachbarschaften als auch in die freie Landschaft. Die Durchfahrt des Stadtbusses durch das Plangebiet ist vorgesehen.

Im Gebiet geplant ist ein durchgängiges Entwässerungsnetz zur Ableitung des Regenwassers. Über dieses Entwässerungsnetz wird das Wasser zu Retentionsflächen bzw. Rückhalteflächen geleitet, die Bestandteil der Grünräume sind.

Die Bebauung mit Flachdach bzw. flach geneigtem Pultdach wird ausgestattet mit einer extensiven Dachbegrünung, die eine Rückhaltung des Dachwassers ermöglicht. Nach Norden und Osten ist zum offenen Landschaftsraum eine Randeingrünung mit Bäumen und frei wachsenden Hecken vorgesehen.

Wichtiger Bestandteil des Plankonzepts sind grünordnerische Belange. Mit der Festsetzung von Pflanzgeboten wie z. B. zur Begrünung der Gebietsränder im Norden und Osten, der extensiven Begrünung der Dachflächen, der Verpflichtung zum Bau von Zisternen und der Berücksichtigung des zu erhaltenden charakteristischen Baumbestands und der Festsetzung neuer Standorte für Einzelbäume wird diesem Planungsziel Rechnung getragen.

Minimierungsmaßnahmen können innerhalb des Gebiets realisiert werden (Retentionsflächen, Dachbegrünung, Pflanzvorschriften).

Notwendige weitere Maßnahmen sind außerhalb des Plangebiets festgelegt (vgl. Umweltbericht und Grünordnungsplan des Büros ARP, Stuttgart, jeweils vom 26.03.2014).

Für eine zentrale Energieversorgung des Gebiets sind am nördlichen Rand des Plangebiets Flächen vorgehalten, auf denen entsprechende Versorgungsanlagen untergebracht werden können (Blockheizkraftwerk, Speicheranlage etc.). Genaue Festlegungen zur Energieversorgung werden im Rahmen eines Energiekonzeptes getroffen.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Gebiet soll insbesondere der Bereitstellung von Wohnbauflächen dienen.

Für unzulässig erklärt werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Diese Nutzungen passen nicht in das angestrebte Nutzungsgefüge mit dem Schwerpunkt Wohnen, sie sind aus diesem Grund im Plangebiet nicht erwünscht.

Desweiteren im Plangebiet vorgesehen ist eine Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte. Hiermit kann dem Bedarf von Kinderbetreuungsplätzen für die Wohnnutzung Rechnung getragen werden.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen (HB) geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt maximal GRZ 0,4 bzw. GFZ 1,2, in weiten Teilen des Gebiets liegt die GRZ bei 0,35 und die GFZ bei 0,7 / 0,8.

Die städtebaulich wünschenswerte Einbindung der Bebauung in den Stadtbereich wird durch die Festsetzung der maximalen Höhe der Bebauung (HB) erreicht, mit der auch ihre verträgliche Einfügung in die topographischen Gegebenheiten des Plangebiets und des Umfeldes sichergestellt wird.

Die Überbaubarkeit der Baugrundstücke wird über die Festsetzung von Baugrenzen geregelt.

### **3.4.1 Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten**

Durch die offene Bauweise werden die Voraussetzungen für die Errichtung einer Bebauung mit seitlichen Grenzabständen geschaffen. Dies ermöglicht die Errichtung von Neubauten im für die Wohnnutzung erforderlichen Rahmen. Für einzelne Bauquartiere wird eine Bebauung in einseitiger Grenzbebauung in Form einer abweichenden Bauweise vorgeschrieben.

Da die Bebauung am Siedlungsrand im Norden und Osten in Anbetracht des Übergangs zur offenen Landschaft kleinteilig und durchgrünt wirken soll, wird in diesen Bereichen die Gebäudelänge auf 12 m bzw. 15 m begrenzt. Diese Festsetzung wird in den genannten Bereichen ergänzt durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 WE je Wohngebäude.

### **3.5 Erschließung, Parkierung**

Das Plangebiet wird für den Fahrverkehr über die Gebietshauptzufahrt von der Münchinger Straße K 1704 aus erschlossen. Eine zweite Zufahrtmöglichkeit besteht von Süden über die Korntaler Straße. Beide Zufahrten werden innerhalb des Plangebiets verbunden durch die Hupterschließungsstraße, von der aus sich das Erschließungssystem in einem verkehrsberuhigten Schleifensystem verästelt.

Die Durchfahrung des Plangebiets von Nord nach Süd (von der Münchinger Straße zur Korntaler Straße) ist nur im Zuge der Haupterschließung erwünscht. Lediglich für das Müllfahrzeug werden im Westteil des Plangebiets 2 Durchfahrtmöglichkeiten eingeräumt, damit ein Wenden des Müllfahrzeugs nicht erforderlich wird.

Das Fahrverkehrsnetz wird ergänzt durch ein internes Fuß- und Radwegenetz innerhalb der Grünzüge. Hierdurch werden vielfältige Verbindungen sowohl zum nachbarschaftlichen Bestand als auch in die freie Landschaft ermöglicht. An der Münchinger Straße wird die bereits vorhandene Fußgängerquerung durch eine weitere Querungshilfe am Nordrand des Plangebiets ergänzt. Um im Bereich dieser Querung den Belangen des Straßenverkehrs auf der K 1704 Rechnung zu tragen, ist das Plangebiet hier nach Norden erweitert.

Das im Verkehrsentwicklungsplan Ditzingen 2020 enthaltene Haupttroutennetz für den Radverkehr findet im Bebauungsplan seine Beachtung, indem die Flächen der Knielstraße, dann Richtung West abzweigend der Hupterschließungsstraße und schließlich Richtung Nord abzweigend der Münchinger Straße als durchgehende Süd-Nord Radwegeverbindung herangezogen werden. Diese Route wird innerhalb des Plangebiets ergänzt durch weitere Radwegverbindungen mit Anschlüssen in die freie Landschaft.

Für das Gebiet geplant ist die Durchfahrt des Stadtbusses mit Haltepunkt beim Standort der geplanten Kinderbetreuungseinrichtung.

Zusätzlich vorgesehen wird eine beidseitige Haltestelle für die Buslinie Ditzingen, Münchingen, Möglingen, Ludwigsburg an der Münchinger Straße. An der stadteinwärts liegenden Haltestelle dieser Linie soll darüber hinaus die Stadtinformation ihren Standort finden.

Da mit der Bebauung des Plangebiets im Zuge der Münchinger Straße zusammen mit der westwärts gelegenen Bestandsbebauung ein beidseits bebauter Straßenzug entsteht, plant die Stadt die Verlegung des Ortseinfahrtsschildes nach Norden auf Höhe der geplanten Querungshilfe.

Die Parkierung für die Wohnbebauung ist auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen, für Mehrfamilienhäuser ist die Errichtung von Tiefgaragen vorgesehen. Die öffentlichen Besucherstellplätze sind überwiegend an der Haupteinschließung sowie zusätzlich punktuell im untergeordneten Erschließungsnetz angeordnet. Im Bereich der Kinderbetreuungseinrichtung und punktuell in den anderen Bereichen des Plangebiets sind öffentliche Parkplätze für Behinderte angeordnet.

### **3.6 Gemeinbedarf**

Für das neue Wohngebiet wird die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung erforderlich. Eine entsprechende Fläche ist im Plangebiet festgesetzt. Vorgesehen ist ein Betrieb mit 3 Gruppen. Innerhalb dieser Gemeinbedarfsfläche zusätzlich untergebracht werden kann ein Blockheizkraftwerk zur Energieversorgung des Plangebiets.

### **3.7 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist über das angrenzende bestehende Leitungsnetz gesichert.

Für das Plangebiet wird ein Energiekonzept erarbeitet. Seine konzeptionelle Entwicklung liegt in den Händen der Stadtwerke Ditzingen.

Für das Wohngebiet geplant ist die Einrichtung einer zentralen Energieversorgung. Innerhalb des Gebiets sind Flächen für ein Blockheizkraftwerk (Gemeinbedarfsgrundstück) sowie eine Wärmespeicheranlage (Hügel im Grünzug) vorgehalten. Ein Anschlusszwang der privaten Haushalte an die zentrale Nahwärmeversorgung ist vorgesehen.

Eine Fläche für eine Trafoanlage inklusive Schaltanlage für die Straßenbeleuchtung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Müllentsorgung kann im Plangebiet in Anbetracht des Erschließungssystems über Schleifen ohne Wendevorgänge durchgeführt werden.



### 3.8 Entwässerungskonzept Regenwasser

Die Regenrückhaltung im Plangebiet wird für ein 100jähriges Regenereignis plus 15 %igem Zuschlag dimensioniert. Das anfallende Regenwasser wird über offene Gräben und Regenwasserkanäle gesammelt und in Regenrückhaltebecken zwischengespeichert. Aus den Regenrückhaltebecken wird ein Drosselabfluss von 10 l/s in die vorhandene Mischwasserkanalisation vorgesehen.

Das Konzept für die Rückhaltung und Ableitung des Regenwassers enthält die folgenden Einzelmaßnahmen:

- Festsetzung der extensiven Dachbegrünung und Verpflichtung zur Errichtung von Zisternen auf den privaten Baugrundstücken. Somit kann eine Rückhaltung des Regenwassers möglich werden.
- Die Ableitung des Regenwassers erfolgt in der Haupteerschließungsstraße durch Regenwasserkanäle, die in der Straße verlegt werden und in die geplanten Regenrückhaltebecken münden.
- Die Ableitung des Regenwassers von den Wohnwegen und von den Dächern erfolgt, soweit von der Topografie her möglich, über Entwässerungsmulden entlang der Grünzüge und der öffentlichen Grünflächen. In diesen Entwässerungsmulden wird eine Teilversickerung des Regenwassers möglich, ihre Entwässerung erfolgt in Richtung der Regenrückhalteflächen im mittleren und südlichen Teil des öffentlichen Grünzugs (Rigolenspeicher).
- Soweit die Einleitung in die Entwässerungsmulden nicht möglich ist, werden in die Wohnwege Regenwasserkanäle eingelegt, die an den Regenwasserkanal in der Haupteerschließungsstraße angeschlossen werden.
- Die Regenrückhaltung, Zwischenspeicherung und Versickerung findet in den festgesetzten Entwässerungsmulden und den Regenrückhalteflächen im Süden und Westen des Plangebietes statt. Diese Regenrückhalteflächen werden als offenes Becken (RRB1), als Rigolenspeicher (RRB2a und RRB2b) und als Retentionsfläche (RRB3) ausgebaut. Die hierfür erforderlichen Flächen sind im Lageplan entsprechend festgesetzt. Ein Notüberlauf in das städtische Kanalnetz ist vorgesehen.

Auf das Entwässerungskonzept für das Baugebiet „Ob dem Korntaler Weg“ in Ditzingen der CDM Smith GmbH, Crailsheim, vom 20.06.2012 und die weitere Variantenuntersuchung vom 08.01.2014 wird verwiesen.

### 3.9 Öffentliche Grünflächen / Grünordnerische Belange

Kernstück des städtebaulichen Konzepts ist die zentrale Grünfläche (Grüner Keil), die das neue Wohngebiet in einen östlichen und einen westlichen Abschnitt gliedert. Dieser Grünbereich ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie umfasst neben einer umfangreichen Überpflanzung 2 Kinderspielplätze für die Öffentlichkeit (Spielanlagen für Kinder bis zum Alter von 12 Jahren) sowie im nördlichen Bereich einen Erdhügel als städtebaulichen Abschluss des öffentlichen Grüns, unter dessen Flächen eine Wärmespeicheranlage zur Energieversorgung des Plangebiets untergebracht werden kann.

Der Bebauungsplan setzt umfangreiche grünordnerische Maßnahmen fest:

- Festsetzung von zusammenhängenden öffentlichen Grünflächen,
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Einzelbäume und Pflanzbindungen für bestehende Einzelbäume,
- Festsetzung von Pflanzgeboten von frei wachsenden bzw. geschnittenen Hecken (PFG1 und PFG2) zur Ortsrandeingrünung und Einfassung der öffentlichen Grünflächen,
- Festsetzung zur Eingrünung der Baugrundstücke entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (PFG3),
- Festsetzung zur Grüngestaltung der unbebauten Grundstücksflächen,
- Festsetzung zur Übergrünung von Tiefgaragen und sonstiger unterirdischer baulichen Anlagen,
- Festsetzung von Verkehrsgrünflächen mit Pflanzgeboten,
- Festsetzung der extensiven Dachbegrünung,
- Verpflichtung zur Herstellung von Retentionszisternen.

Diese Vorschriften tragen zur notwendigen Durchgrünung im Plangebiet bei. Die extensive Dachbegrünung fördert im positiven Sinne das Stadtklima, das anfallende Dachwasser wird zurückgehalten.

Durch die innerhalb der Pflanzverpflichtungen anzupflanzenden Bäume, Hecken und Sträucher sowie durch die Begrünung unbebauter und nicht zur Erschließung genutzter Flächen auf den privaten Baugrundstücken werden Vegetationsstrukturen geschaffen, die eine klimaaktive Wirkung besitzen, als Biotope fungieren und das Wohnumfeld positiv gestalten können.

Somit tragen sie zur Kompensation von negativen Auswirkungen

auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Neubebauung bei.

Mit den grünordnerischen Maßnahmen wird dem Vermeidungs- und Minimierungsangebot Rechnung getragen. Auf den Grünordnungsplan des Büros ARP, Stuttgart, vom 26.03.2014 wird verwiesen.

### **3.10 Lärmeinwirkungen**

Das Plangebiet ist im Osten durch die Bundesautobahn A81 und im Westen durch die Münchinger Straße (K1704) Belastungen durch Verkehrslärm ausgesetzt.

Zur Abschirmung der Lärmeinwirkungen der Münchinger Straße sieht der Bebauungsplan die Errichtung eines begrünten Lärmschutzwalls kombiniert mit einer aufgesetzten Wand (Gesamthöhe 3,0 m) am östlichen Rand der Straße vor, so das ein aktiver Schutz der unmittelbar anschließenden Bebauung und Freiflächen erreicht werden kann.

Zur Abschirmung der Lärmeinwirkungen der in 500 – 800 m ostwärts zum Plangebiet gelegenen Autobahn werden für die Bebauung im gesamten Plangebiet passive Schutzmaßnahmen erforderlich. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen getroffen. Auf die Lärmuntersuchungen des TÜV Süd Industrie Service GmbH, Filderstadt, vom Februar 2012 und die zusammenfassende Beurteilung vom 16.05.2012 wird verwiesen.

### **3.11 Geruchsimmissionen**

In ca. 75 – 100 m Entfernung in nördlicher Richtung zum Plangebiet befindet sich der Standort zweier landwirtschaftlicher Betriebe, welche jedoch derzeit nicht mehr aktiv bewirtschaftet werden.

Mögliche Auswirkungen einer landwirtschaftlichen Nutzung auf die Wohnnutzung wurden durch den TÜV Süd Industrie Service GmbH, Filderstadt, gutachterlich untersucht. Die Immissionswerte für Wohngebiete werden eingehalten, damit können erhebliche Geruchsbelästigungen im Bereich des Plangebiets ausgeschlossen werden. Auf die Geruchsimmissionsprognose des TÜV Süd Industrie Service GmbH, Filderstadt, vom 16.05.2012 wird verwiesen.

### **3.12 Bodenfunde**

Im Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG „Urnenfelder und Latènezeitliche Siedlungen“. Deshalb ist bei Bodeneingriffen im Plangebiet mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen (vgl. Textteil 3.2).

Im Vorfeld der Erschließung sind archäologische Prospektionen /

Sondagen in Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen.

#### **4. Örtliche Bauvorschriften**

Im Rahmen des Bebauungsplans werden Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften getroffen, insbesondere zur Durchführung baugestalterischer Absichten.

Die vorgesehene Dachform Flachdach bzw. schwach geneigtes Pultdach eröffnet für die Wohnnutzung optimale Grundrissgestaltungen in den obersten Geschossen, gleichzeitig ermöglicht sie die ökologisch sinnvolle extensive Dachbegrünung.

Unbebaute Flächen der privaten Baugrundstücke sind zu begrünen. Für Einfriedungen zulässig sind Zäune in Draht, jeweils geführt in Hecken in heimischen Arten.

Für den Stellplatznachweis auf den privaten Baugrundstücken ist der Nachweis von 2 PKW-Stellplätzen für Einfamilienhäuser und größere Wohnungen erforderlich. Damit wird erreicht, dass private Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden somit vom Parkierungsdruck entlastet.

Auf den privaten Baugrundstücken sind Retentionszisternen zum Sammeln und Versickern bzw. gedrosselten Abgabe des Niederschlagswassers herzustellen. Somit kann eine Rückhaltung des Niederschlagswassers erreicht werden.

#### **5. Umweltbelange**

Gemäß Baugesetzbuch liegt für das Plangebiet ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan mit integrierter Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung vor.

Die Ergebnisse dieser Berichte sind Bestandteil der Abwägungsentscheidung des Gemeinderats.

Auf den Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Ob dem Korntaler Weg“ von ARP, Stuttgart, vom 26.03.2014 wird verwiesen.

##### **5.1 Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung**

Die Bilanzierung der Allgemeinen Funktionen im Plangebiet ergibt sowohl ein Biologisches Defizit als auch ein Abiotisches Defizit.

Die Bilanzierung der Besonderen Funktionen im Plangebiet ergibt Eingriffsschwerpunkte beim Schutzgut Arten und Biotope durch die Überbauung offener Flächen und die Beeinträchtigung von Brut- und Niststätten sowie beim Schutzgut Boden durch die Versiege-

lung der Plangebietsflächen.

Neben den Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb erforderlich, die in Kapitel 9 des Grünordnungsplans des Büros ARP, Stuttgart, vom 26.03.2014 im Einzelnen aufgeführt und entsprechend umzusetzen sind (temporäre und dauerhafte Ausgleichsmaßnahmen).

## 5.2 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzfachliche Beurteilung durch die Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Beurteilung liegen vor, aus dem Untersuchungsbericht vom September 2012 wird zitiert:

„... Für den weiteren Umgang mit dem Artenschutzrecht sind folgende Ergebnisse planungsrelevant:

- 1) Brutvorkommen der landesweit gefährdeten Feldlerche (4 betroffene Reviere) und der Schafstelze (2 betroffene Reviere) in ackerbaulich genutzten Teilen des B-Plan-Gebiets sowie östlich davon;
- 2) Ein Brutrevier der Goldammer im Norden des B-Plan-Gebiets;
- 3) Anzunehmende Quartiere der streng geschützten Zwergfledermaus in Gartenhäuschen der Kleingartenanlage.

Eingriffe in Lebensstätten dieser europarechtlich geschützten Arten wären mit Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG verbunden. Sie müssen deshalb im Vorfeld durch Umsetzung funktionserhaltender Maßnahmen kompensiert werden.

Aus diesem Grund wurden sechs gemeindeeigene Ackerparzellen in Heimerdingen (2), Hirschlanden (2) und Ditzingen (2) auf ihre Eignung zur Umsetzung funktionserhaltender Maßnahmen für Feldlerche und Schafstelze geprüft. Dabei erwiesen sich vier Flurstücke in Heimerdingen und Hirschlanden als gut geeignet. Ihnen wird ein ausreichendes Kompensationspotenzial zugesprochen.

Zwei der Parzellen würden bei sachgerechter Maßnahmenumsetzung ausreichen, den notwendigen Funktionserhalt für Ackervogelarten zu leisten. Allenfalls eingeschränkt geeignet sind dagegen die überprüften Flurstücke in Ackergebieten östlich Ditzingens. Es wird deshalb empfohlen, zwei der vier in Heimerdingen und Hirschlanden geprüften Flurstücke für die Umsetzung von Maßnahmen heranzuziehen. Die funktionserhaltenden Maßnahmen zugunsten der Feldvogelarten Feldlerche und Schafstelze bedürfen nach vorliegenden Erfahrungen einer fachlichen Betreuung, um ihren Erfolg sicherzustellen.

Für die Goldammer (1 Revier) und die Zwergfledermaus (Einzelquartiere) sind ebenfalls vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen umzusetzen. Vorgeschlagen werden die Pflanzung einer kleineren Niederhecke aus heimischen Dornsträuchern am Rand eines Ackers (Goldammer) bzw. Installation von Fledermauskästen an dafür geeigneten Gebäuden (Zwergfledermaus)...

Diese Maßnahmen sind in Kapitel 9 des Grünordnungsplans als Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets aufgeführt (CEF-Maßnahmen 1 – 3).

### **5.3 Lokalklimatische und lufthygienische Belange**

Die vom TÜV Süd Industrie Service GmbH durchgeführten Untersuchungen ergeben keine Anhaltspunkte für eine wesentliche Beeinflussung der lokalklimatischen Verhältnisse durch die geplante Nutzung und Bebauung im Plangebiet. Bereits in der derzeitigen Ist-Situation haben die Kaltluftströmungen im Bereich des Plangebietes einen sehr geringen Effekt und Einfluss auf den südlich angrenzenden Siedlungsbereich von Ditzingen.

Die Kaltluftflüsse weisen nur sehr geringe Fließgeschwindigkeiten auf, sie fließen größtenteils östlich des Siedlungsbereiches von Ditzingen in Richtung der Bundesautobahn A81. Somit ist deren Relevanz für die Wohnbereiche von Ditzingen von untergeordneter Bedeutung. Zudem kann aufgrund der geringen Geschwindigkeiten auch nur von einer geringen potentiellen Eindringtiefe der Kaltluftmassen in den Wohnbereich von Ditzingen ausgegangen werden.

Ebenso wurden die lufthygienische Situation und die Verkehrsimmissionen sowie deren Beitrag zur Immission im Planbereich durch die TÜV Süd Industrie Service GmbH untersucht. Hierbei festgestellt wurden im westlichen Bereich des Plangebiets höhere Zusatzbelastungen aufgrund des stärkeren Einflusses der Münchinger Straße. Der Einfluss der A81 in diesem westlichen Bereich des Plangebietes kann, insbesondere nach Verwirklichung der Bebauung als nicht relevant angesehen werden. Im östlichen Bereich sind sowohl die Einflüsse der Münchinger Straße wie auch die der A81 als sehr gering einzustufen.

Es ergibt sich im Rahmen einer stark konservativen Abschätzung eine maximale Zusatzbelastung von ca.  $2,5 \text{ g/m}^3 \text{ NO}_2$  und  $0,3 \text{ g/m}^3 \text{ PM-10}$  im Plangebiet. Die Größenordnung der Zusatzbelastung ist für straßennahe Wohngebiete nicht als auffällig zu bewerten.

Die Immissionsverhältnisse im Plangebiet sind bewertet und es wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der standortspezifischen Emissionen, der Immissionssituation in vergleichbaren Städten und Gemeinden sowie den Strömungs- und Durchlüftungsverhältnissen am Standort Ditzingen keine Anhaltspunkte festzustellen sind, die auf eine Überschreitung der Immissionswerte der 39. BImSchV hindeuten.

Eine relevante Verschlechterung der lufthygienischen Situation im bestehenden Siedlungsbereich von Ditzingen durch die Realisierung der Bebauung „Ob dem Korntaler Weg“ ist nicht zu erwarten.

Auf die Bewertung der lokalklimatischen Auswirkungen und der lufthygienischen Verhältnisse durch die TÜV Süd Service GmbH, Filderstadt, vom 09.07.2012 wird verwiesen.

## **6. Baugrundverhältnisse**

Für das Plangebiet wurde eine Bodenerkundung mit 16 Rammkernsondierungen und 4 Kernbohrungen durchgeführt.

Unter überwiegend gering mächtigen quartären Deckschichten wurden zu bindigen Böden verwitterte Ablagerungen des Gipskeupers und des unteren Keupers sowie Festgesteine des unteren Keupers angetroffen.

Grundwasser wurde am Übergang Gipskeuper / Unterer Keuper angetroffen. Auch innerhalb der Gipskeuperablagerungen können grundwasserführende Schichten örtlich vorkommen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann im Plangebiet dezentral als Flächen- oder Muldenversickerung oder zentral über ein Versickerungsbecken erfolgen.

Allerdings wird der Baugrund für eine Versickerung langfristig als nicht optimal geeignet bewertet, da davon auszugehen ist, dass sich bei den Tonsteinen des Gipskeupers und Unteren Keupers auf lange Sicht die Durchlässigkeit verringern wird. Bei Starkniederschlägen ist davon auszugehen, dass es bei Versickerungsanlagen zu temporärem Wasseraufstau kommen kann.

Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens wurden nicht festgestellt. Für die einzelnen Bauvorhaben kann es notwendig werden, projektbezogene Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Auf den Bericht zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse der Geotechnik Hundhausen, Ditzingen, vom 29.03.2012 wird verwiesen.

## **7. Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt, bis auf den nordwestlichen Teilbereich, in der Wasserschutzzone III A. Aus diesem Grund sind auf den betreffenden Flächen die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete und für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten zu beachten (vgl. Textteil 3.5).

## **8. Planverwirklichung**

Zur Realisierung der Planung ist eine Bodenordnung erforderlich.

Die notwendige Umlegung wird in Regie der Stadt Ditzingen durchgeführt.

Für die Baugebietsentwicklung empfiehlt die Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei der E.W.B., Stuttgart, vom 03.07.2012 die Erschließung des Gebiets auf Grundlage eines Städtebaulichen Vertrags nach §§ 11 und 124 BauGB zu realisieren, wobei die Knielstraße separat betrachtet werden sollte, weil sich dort mehrere sogenannte Fremdanliegergrundstücke befinden.

Der Beginn der Erschließungsarbeiten wird für das Jahr 2014 angestrebt.

## 9. Planungsdaten

<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>		<b>ca. 8,89 ha</b>
davon	öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen	ca. 2,18 ha
davon	öffentliche Grünflächen	ca. 1,13 ha
davon	private Baugrundstücksflächen	ca. 5,38 ha
davon	Gemeinbedarfsflächen	ca. 0,20 ha

Hinweis: Innerhalb des Plangebiets befinden sich Verkehrsbestandsflächen in einem Umfang von ca. 0,74 ha. Die neu erschlossene Bruttofläche des Plangebiets beinhaltet demzufolge ca. 8,15 ha.

### Wohneinheiten

in Einfamilienhäusern	ca. 146 WE
(Einzel-, Doppelhaus 1,5 WE / Reihen-, Kettenhaus 1,0 WE)	
in Mehrfamilienhäusern	ca. 154 WE

Gesamt ca. 300 WE

ca. 650 - 700 Einwohner / 76 - 80 Einwohner pro ha.

Aufgestellt: Stuttgart, den 26.03.2014  
ARP / Baur