



**Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan
"Bühl - Gutenbach - Tierstein",
7. Änderung in Oberkochen**

**Begründung zum Bebauungsplan
2. Entwurf**

Anerkannt: Oberkochen, _____

Traub, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 27.10.2021

Projekt: OK2003 / 544237
Bearbeiter/in: BK

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

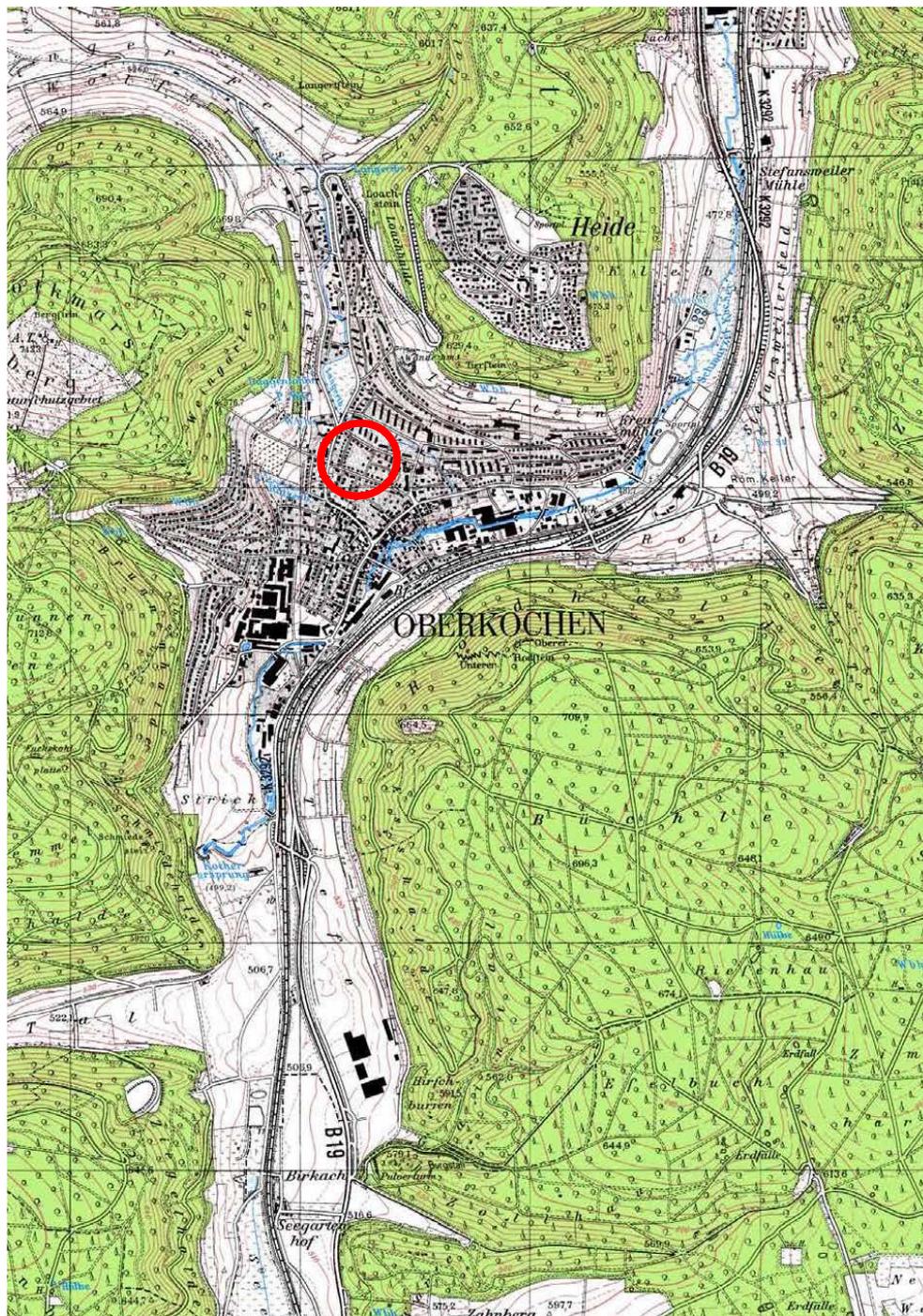
ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)	3
1. Angaben zur Stadt Oberkochen.....	3
2. Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials	4
2.1. Erfordernis der Planaufstellung.....	4
2.2. Begründung des Bedarfes.....	6
2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials.....	6
3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen	7
3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	7
3.2. Regionalplan	7
3.3. Flächennutzungsplan 2025 (FNP 2025)	8
3.4. Bebauungspläne (BPL)	9
3.5. Schutzgebiete	9
4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes	10
4.1. Lage im Raum	10
4.2. Geltungsbereich.....	10
4.3. Nutzungen im Plangebiet	10
4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets	11
4.5. Geologie.....	11
4.6. Altlasten.....	11
4.7. Grund- und Oberflächenwasser	12
4.7.1. Grundwasser.....	12
4.7.2. Oberflächenwasser.....	12
4.8. Erschließung	12
4.9. Ver- und Entsorgung.....	12
4.10. Land- und Forstwirtschaft.....	12
5. Städtebauliche Planung und Gestaltung	12
5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung.....	12
5.2. Immissionsschutz.....	20
5.3. Erschließung	20
5.4. Ver- und Entsorgung.....	20
5.4.1. Wasserversorgung	20
5.4.2. Stromversorgung	20
5.4.3. Telekommunikation.....	20
5.4.4. Nahwärme	21
5.4.5. Entsorgung.....	21
5.5. Land- und Forstwirtschaft.....	21
5.6. Grün- und Freiraumkonzept	21

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	21
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	21
6.1.1. Allgemeines Wohngebiet	21
6.2. Maß der baulichen Nutzung	21
6.3. Bauweise.....	22
6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage	22
6.5. Überbaubare Grundstücksflächen.....	22
6.6. Nebenanlagen.....	23
6.7. Flächen für Garagen und Stellplätze.....	23
6.8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	23
6.8.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	23
6.8.2. Pflanzgebot auf den Baugrundstücken	24
6.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers	24
6.10. Mit Leitungen zu belastende Flächen.....	24
7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes	24
7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen	24
7.1.1. Dachform, Dachneigung	24
7.1.2. Dachaufbauten	24
7.1.3. Dachdeckung	24
7.1.4. Äußere Gestaltung.....	25
7.2. Werbeanlagen	25
7.3. Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern.....	25
7.4. Einfriedungen	25
7.5. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen	25
7.6. Regenwasserrückhaltung	25
7.7. Ordnungswidrigkeiten	26
8. Hinweise.....	26
9. Umweltbelange	26
10. Abwägung.....	27
11. Flächenbilanz	32

ANLAGEN

- Anlage 1: Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung,
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 2: Verschattungsstudie der **brenner Planungsgesellschaft mbH**,
Ellwangen, Juni 2021

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



1. ANGABEN ZUR STADT OBERKOCHEN

Die Stadt Oberkochen liegt im Ostalbkreis, südlich der Kreisstadt Aalen, am Beginn des Kochertals.

Sie befindet sich im Naturraum 'Albuch und Härtsfeld', der zur ‚Schwäbischen Alb‘ zählt und liegt im Tal des Schwarzen Kochers. Von Nordwesten fließt der ebenfalls landschaftsbildprägende Gutenbach dem Schwarzen Kocher zu.

Die Siedlungsbereiche der Stadt Oberkochen (Hauptort und Stadtteil Heide) werden durch steile bewaldete Hänge gerahmt und durch die bewegte Topografie räumlich voneinander getrennt.

Die Stadt Oberkochen zählt derzeit insgesamt 7.866 Einwohner (Stand 3/2020 nach stat. Landesamt).

Oberkochen liegt gemäß Landesentwicklungsplan an der Entwicklungsachse Ellwangen - Aalen – Heidenheim im Verdichtungsbereich und stellt ein Kleinzentrum dar.

Kleinzentren sollen nach Landesentwicklungsplan so ausgestattet sein, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf des Verflechtungsbereichs (Nahbereichs) der Grundversorgung decken können.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche und zentrumsnahe Baulücke im Stadtgebiet von Oberkochen mit einer Größe von ca. 0,48 ha. Für die Baulücke besteht bereits Baurecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bühl – Gutenbach – Tierstein“ (rechtsverbindlich seit 27.01.1958). Dieser sieht eine kleinteilige Bebauung mit Einzelgebäuden und eine öffentliche Erschließungsstraße mit Wendehammer vor. Eine Bebauung wurde jedoch nie umgesetzt und die Straße nicht hergestellt.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde Sankt Peter und Paul Oberkochen und wurde von dieser bisher zurückbehalten.

Nun soll das Plangebiet zur Verfügung gestellt werden, damit die katholische Sozialstation St. Martin, die an ihrem jetzigen Standort sehr beengt ist und die ihr Angebot vermehrt auf Tagespflege und betreutes Wohnen ausweiten möchte, neue Räumlichkeiten für die eigene Nutzung generieren kann. Durch den demografischen Wandel ist zukünftig ein höherer Bedarf an Pflegeeinrichtungen und betreutem Wohnen zu erwarten.

Neben der Schaffung von sozialen Einrichtungen zur Pflege und Betreuung von Menschen soll neuer Wohnraum geschaffen werden, da Wohnraum in Oberkochen sehr knapp ist, unter anderem auch durch die expandierenden Unternehmen in Oberkochen.

Die Stadt Oberkochen ist im Hinblick auf die gesetzlichen Vorgaben zur Innenentwicklung bestrebt, nicht oder nur wenig genutzte Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Wo dies möglich und städtebaulich sinnvoll ist, soll eine Bebauung in verdichteter Bauweise erfolgen, um die Inanspruchnahme von Böden an anderer Stelle zu vermeiden.

Zur Verwirklichung dieser Ziele ist eine städtebauliche Neuordnung der Planfläche erforderlich. Dies erfolgt durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Das Leitbild heißt „generationenübergreifendes Wohnen in Oberkochen“. Es liegt bereits ein städtebauliches Konzept vor. In Kooperation mit den Stadtwerken Oberkochen GmbH sollen im Plangebiet neben der Sozialstation mit Tagespflege und betreutem Wohnen weitere Wohnungen in verdichteter Bauweise, ebenfalls

mit dem Fokus auf Betreutes Wohnen, entstehen. Die Flächen im Plangebiet sollen dazu von der Stadtwerke Oberkochen GmbH erworben werden.

Die Fläche wird derzeit als Grünfläche genutzt, ein Teil davon als öffentlicher Spielplatz. Die Stadt Oberkochen hat dazu die Spielplatzfläche mit Zuwegung angepachtet.

Die Zuwegung zum Spielplatz erfolgt auf dem teilweise geschotterten Flurstück 2155/4. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist dieses Flurstück zur Erschließung der Einzelhausbebauung als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und mit dem Straßennamen ‚Uhlandweg‘ versehen. Die Stadtwerke Oberkochen GmbH beabsichtigt die Planfläche komplett zu erwerben und zu bebauen. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche ist daher nicht mehr erforderlich und wird durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung aufgehoben. Die innere Erschließung erfolgt von privater Seite.

Der heute vorhandene Spielplatz wird im Zuge der Realisierung des Planvorhabens in der jetzigen Form aufgegeben. Der Vorhabenträger hat jedoch zugesichert, bei Realisierung des Vorhabens einen Spielplatz neu zu errichten und diesen öffentlich zugänglich zu machen. Dies soll über einen städtebaulichen Vertrag oder Pachtvertrag mit der Stadt Oberkochen geregelt werden.

Trotz Vorliegen eines städtebaulichen Konzeptes handelt es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um einen ‚allgemeinen‘ und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der Flächennutzungsplan 2025 (FNP 2025) stellt in diesem Bereich vorhandene Wohnbaufläche dar und speziell für das Plangebiet auch einen Spielplatz entsprechend dem Bestand.

Der Bebauungsplan „Bühl – Gutenbach - Tierstein“, 7. Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dies ist rechtlich möglich, da

- der genannte Bebauungsplan eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt,
- die zulässige Grundfläche (überbaubare Grundstücksfläche und die weiteren versiegelten Flächen auf dem Baugrundstück) weniger als 20.000 m² betragen,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen,
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gibt,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sind eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gewährleistet.

Bei einem Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

Da im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplanes viele Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen sind, wurde der Bebauungsplan nochmals überarbeitet und ein 2. Entwurf erstellt. Siehe hierzu auch Kap. 10 Abwägung.

2.2. Begründung des Bedarfes

Der Ortskern und damit verschiedene Infrastruktureinrichtungen sind vom Plangebiet fußläufig und auf weitgehend ebener Fläche erreichbar. Ebenso befindet sich die öffentliche Grünfläche entlang des Gutenbaches in unmittelbarer Nähe und kann zur Naherholung im Wohnumfeld genutzt werden.

Im Bebauungsplangebiet soll der Neubau einer Sozialstation mit Tagespflege und betreutem Wohnen sowie weiterer Wohnraum in verdichteter Bauweise realisiert werden, da eine entsprechende Nachfrage besteht.

Bisher gibt es in Oberkochen folgende Einrichtungen/ Pflegedienste:

- Altenpflegeheim Oberkochen des Deutschen Roten Kreuzes mit Platz für 76 Bewohner
- Katholische Sozialstation St. Martin
- Samariterstiftung der evang. Diakonie-Sozialstation Aalen, ambulante Pflege Oberkochen
- Diverse ambulante Pflegedienste

Mit dem Plangebiet kann ein innerstädtisches Flächenpotential für eine Wohnbebauung aktiviert werden und damit zum einen der Wohnraumknappheit begegnet werden und zum anderem durch Sozialstation und barrierefreiem Wohnraum dem demographischen Wandel vorausschauend Rechnung getragen werden.

2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials

Vom Regionalverband Ostwürttemberg wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs-, und Flächenpotentiale) im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ im Herbst 2011 erhoben und 2014, 2017 sowie 2020 aktualisiert.

Die nach Baugesetzbuch (BauGB) und dem Landesentwicklungsplan (LEP) vorrangige Nutzung von Innenentwicklungsflächen bzw. der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen wird im Stadtgebiet Oberkochen beachtet.

In den o.g. Erhebungen wurde die Fläche als Innenentwicklungsfläche Nr. 1112 und 1113 erfasst. Mit dem Bebauungsplan „Bühl – Gutenbach - Tierstein“, 7. Änderung kann diese Innenentwicklung erfolgen. Aufgrund der guten Eignung der Planungsflächen für die vorgesehene Anlage und der in diesem Bereich gewollten Innenentwicklung, war prinzipiell keine weitere Alternativenprüfung bzw. Untersuchung weiterer Baulücken und Flächenpotentiale erforderlich, siehe auch Kap. 9.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche „Bühl – Gutenbach - Tierstein“, 7. Änderung sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg be-
rührt:

Plansatz 3.1.9 LEP

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Mög-
lichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Bauland-
reserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen
neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer
Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeid-
bare zu beschränken.“

Durch das Bauvorhaben wird eine Baulücke geschlossen.

3.2. Regionalplan

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg ist das Plangebiet als beste-
hende Siedlungsstruktur dargestellt. Oberkochen stellt ein Kleinzentrum an der
Entwicklungsachse Ellwangen – Aalen – Heidenheim dar und ist als Siedlungsbe-
reich zentraler Orte ausgewiesen (Plansatz 2.3.1/ 2.3.2 LEP).

Auszug Regionalplan 2010 Raumnutzungskarte (M 1:100.000)



Mit der vorliegenden Planung wird den Vorgaben der Raumordnung Rechnung ge-
tragen: Das Plangebiet ist als bestehende Siedlungsstruktur dargestellt. Oberko-

chen stellt ein Kleinzentrum an der Entwicklungsachse Ellwangen – Aalen – Heidenheim dar mit dem Auftrag, für eine Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur und der Schaffung von Wohnplätzen zu sorgen.

Mit der Planung wird für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, unter Berücksichtigung von sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen gesorgt. Die Planung dient dem Wohl der Allgemeinheit und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Auch dieser Vorgabe wird durch die Planung Rechnung getragen.

3.3. Flächennutzungsplan 2025 (FNP 2025)

Die Planfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Oberkochen (FNP 2025, rechtsverbindlich seit 09.11.2012) als vorhandene Wohnbaufläche dargestellt. Speziell für das Plangebiet ist entsprechend dem Bestand auch ein Spielplatz dargestellt.

Am Rande des Plangebietes ist das Symbol für eine Versorgungsanlage für Elektrizität dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine bestehende Trafostation direkt am Rande außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grundstück Primelweg 3.

Auf einem Teilbereich der Planfläche wird derzeit ein öffentlicher Spielplatz betrieben, der im Zuge der Realisierung des Planvorhabens in der jetzigen Form aufgegeben wird. Die Zuwegung zum Spielplatz erfolgt über das teilweise und provisorisch eingeschotterte Flurstück Nr. 2155/4, das ursprünglich als Erschließungsstraße für die Planfläche vorgesehen war.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025



3.4. Bebauungspläne (BPL)

Auszug aus dem rechtsverbindlichen, nicht qualifizierten Bebauungsplan „Bühl – Gutenbach – Tierstein“ (rechtsverbindlich seit 27.01.1958)



Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine kleinteilige Bebauung mit Einzelgebäuden vor. Es ist ein ‚allgemeines Wohngebiet‘ mit offener Bauweise festgesetzt. Eine 2-geschossige Bebauung ist zugelassen. Es ist keine Beschränkung auf Einzelhäuser vorhanden.

In der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Bühl – Gutenbach – Tierstein“ wurde das Plangebiet neu überplant. Es war ein ‚reines Wohngebiet‘ mit kleinteiliger Bebauung vorgesehen. Die Bebauungsplan-Änderung wurde allerdings nicht rechtskräftig. Von weiteren Bebauungsplan-Änderungen ist das Plangebiet nicht betroffen.

3.5. Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete oder Naturdenkmale sind von der Planung nicht direkt betroffen. Auch im Umfeld befinden sich keine Naturdenkmale oder Schutzgebiete.

4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGEBIETES

4.1. Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Zentrums von Oberkochen auf einer mittleren Höhe von ca. 502 müNN. Das Plangebiet ist weitgehend eben bzw. weist im Zentrum einen kleinen Hochpunkt auf. Von diesem kleinen Hochpunkt fällt das Gelände nach Norden leicht und außerhalb des Plangebietes zwischen Geltungsbereichsgrenze und Heinz-Küppenbender-Straße stärker ab. Zwischen der Heinz-Küppenbender-Straße und dem äußeren Rand des Plangebietes ist eine Höhendifferenz von bis zu 2 m vorhanden. Zwischen Nelkenweg und dem Plangebiet beträgt die Höhendifferenz dagegen nur maximal 0,4 m, zur Blumenstraße und dem südlichen Bereich des Primelweges ist sie noch geringer.

Im Umfeld besteht Wohnnutzung mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern.

Es handelt sich um eine unbebaute Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bühl – Gutenbach – Tierstein“ mit einer Größe von ca. 0,48 ha. Sie wird derzeit teilweise als öffentlicher Spielplatz und teilweise als Grünfläche genutzt.

Das Plangebiet ist über Primelweg, Blumenstraße und Aalener Straße an die Bundesstraße B 19 angebunden.

Naturräumlich gehört Oberkochen zum Naturraum 'Albuch und Härtsfeld' innerhalb der ‚Schwäbischen Alb‘.

4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 0,48 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 2155/2, 2155/3 und 2155/4.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Westen durch die Flurstücke Nr. 2153/1, 2153/2, 2153/3, 2153/4, 2153/5 und 2153/6

im Norden durch die Flurstücke Nr. 2154, 2154/1, 2154/3, 2154/4 und 2160

im Osten durch die Flurstücke Nr. 2160, 2161/3 (Primelweg), 2159/1 und 2159/2

im Süden durch die Flurstücke Nr. 2155, 2155/1 und 2159

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 15.09.2021) begrenzt.

Alle Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde Sankt Peter und Paul Oberkochen.

4.3. Nutzungen im Plangebiet

Die Fläche wird derzeit teilweise als öffentlicher Spielplatz genutzt und teilweise als Wiese mehrmals pro Jahr gemäht. Sie weist am Rande zerstreute und lichte Baumbestände mit Ziergehölzen auf. Die Stadt Oberkochen nutzt lediglich die südliche Fläche im Bereich des vorhandenen Spielplatzes einschließlich Zuwegung und hat diese Fläche angepachtet.

Die zum Spielen genutzte "große Wiese" / Grünfläche liegt außerhalb der baurechtlich genehmigten Fläche des Kinderspielplatzes "Primelweg". Obwohl es sich hierbei um Bauplatzflächen handelt, hat die Grundstückseigentümerin die Nutzung durch spielende Kinder/ Jugendliche bisher stillschweigend geduldet. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass es der Stadt aufgrund einer Anhörungsklage im Jahr 1984 gerichtlich untersagt wurde, die "große Wiese" ebenfalls als Spielplatz zu nutzen.

Auf dem Flurstück Nr. 2155/4 befinden sich mehrere Leitungen: Stromkabel, die von der Trafostation „Uhlandweg“ (auf Grundstück Primelweg 3) abgehen und ein weiteres Stromkabel, das vom Verteilerkasten auf Grundstück Primelweg 5 abgeht, des Weiteren ein kurzes Stück eines Fernmeldekabels. Ebenso befindet sich ein Mischwasserkanal und eine Wasserleitung auf diesem Grundstück 2155/4.

Das Flurstück Nr. 2155/4 ist im Kataster mit der Nutzung S (Straßenfläche) gekennzeichnet und mit dem Straßennamen ‚Uhlandweg‘ versehen. Es sollte in der ursprünglichen Planung die Erschließungsfunktion für das Plangebiet übernehmen. Die Zuwegung zum Spielplatz erfolgt auf dem teilweise und provisorisch geschotterten Flurstück 2155/4.

4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet ist von Wohnbebauung umgeben. Im direkten Umfeld sind dies Einfamilien- und auch Mehrfamilienhäuser.

4.5. Geologie

Geologisch liegt Oberkochen im Weißen Jura und die Ortslage hauptsächlich in den Talauen. Das Planungsgebiet befindet sich im Tal des Schwarzen Kochers südlich des von Westen zufließenden Gutenbaches. Das Gebiet befindet sich laut Geodaten des LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen. Es handelt sich dabei um Hochwassersedimente, meist aus Flussschotter. Nach Norden und Westen schließt Hangschutt aus lokalen Rutschmassen und anderen Umlagerungssedimenten an (laut LGRB, Geologische Karte 1:50.000).

Laut LGRB ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen zu rechnen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

4.6. Altlasten

In der „historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Ostalbkreis“ ist das Plangebiet nicht als Altstandort bzw. Altlastenfläche kartiert. Das Plangebiet ist auch nach Aussage des LRA Ostalbkreis -GB Wasserwirtschaft nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.

4.7. Grund- und Oberflächenwasser

4.7.1. Grundwasser

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet ist der hydrogeologischen Einheit der ‚Jungquartären Flusskiese und Sande (GWL)‘ zuzuordnen.

4.7.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

4.8. Erschließung

Das Plangebiet ist über den Primelweg erschlossen.

4.9. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im angrenzenden Primelweg vorhanden. Dabei handelt es sich um Mischwasserkanäle, Wasserleitungen, Fernmelde-/ Breitband- und Stromleitungen (teilweise mit Steuerkabel).

Im Flst. 2155/4 sind ein Mischwasserkanal, eine Wasserleitung sowie Strom- und Fernmeldekabel vorhanden. Diese sind zu berücksichtigen. Direkt unmittelbar am Rande, außerhalb des Geltungsbereiches auf Grundstück Primelweg 3, befindet sich die Trafostation ‚Uhlandweg‘.

4.10. Land- und Forstwirtschaft

Land- und Forstwirtschaft sind nicht betroffen.

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

Eine innerörtliche Baulücke soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) mit verdichteter Bauweise festgesetzt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau einer Sozialstation mit Tagespflege sowie von Wohnungen im Mehrgeschosswohnungsbau mit dem Fokus auf betreutes Wohnen.

Für das Plangebiet liegt ein städtebauliches Konzept vor:

Katholische Sozialstation St. Martin gGmbH:

- Sozialstation und
- Tagespflege für 17 Personen mit zusammen ca. 500 m² Nutzfläche
- Betreuungs- und Serviceangebot für „Betreutes Wohnen“

Stadt Oberkochen/ Stadtwerke Oberkochen GmbH:

- Überbauung der restlichen Flächen mit Wohnraum, sozial und generationenübergreifend, in 1,5 bis 4-Zimmer Wohnungen (44 Wohnungen).
- Leitbild der Planung ist „generationenübergreifendes Wohnen in Oberkochen“
- Unterbringung der erforderlichen Stellplätze weitestgehend unterirdisch

Ziel ist eine verdichtete Bauweise im innerstädtischen Bereich. Dies stellt eine wesentliche Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan dar. Dadurch kann der Landschaftsverbrauch an anderer Stelle verringert werden. Dies entspricht auch den Zielen des Landesentwicklungsplanes (siehe Kap. 3.1).

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zur Nachverdichtung und Nutzung von Innenbereichspotentialen wird auf den Bauflächen die maximal mögliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugelassen. Darüber hinaus wird eine Überschreitung der GRZ mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 zugelassen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere hinsichtlich Belichtung, Besonnung und Belüftung sind durch die Abstände des Baufensters zu den Grundstücksgrenzen und die umgebenden Freiflächen sichergestellt.

Die Fläche wird derzeit als Grünfläche genutzt, ein Teil davon als öffentlicher Spielplatz.

Das Flurstück 2155/4 ist teilweise als provisorisch eingeschotterter Weg vorhanden. Er dient als Zuwegung zum Spielplatz. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist dieses Flurstück zur Erschließung der Einzelhausbebauung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und mit dem Straßennamen ‚Uhlandweg‘ versehen. Tatsächlich war das Grundstück immer in privatem Eigentum und noch nie als öffentliche Straßenfläche hergestellt oder gewidmet.

Die Stadtwerke Oberkochen GmbH beabsichtigt die Planfläche komplett zu erwerben und mit Mehrfamilienhäusern zu bebauen. Die innere Erschließung bleibt dabei ebenfalls in privater Hand. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche ist daher nicht mehr erforderlich und soll durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung aufgehoben werden.

Der Spielplatz wird im Zuge der Realisierung des Planvorhabens in der jetzigen Form aufgegeben. Die Festsetzung eines Spielplatzes im Bebauungsplan erfolgt nicht. Der Vorhabenträger hat jedoch zugesichert, bei Realisierung des Vorhabens einen Spielplatz neu zu errichten und diesen öffentlich zugänglich zu machen. Dies soll über einen städtebaulichen Vertrag oder Pachtvertrag mit der Stadt Oberkochen geregelt werden. Im Bebauungsplan werden weder öffentliche Verkehrsfläche noch ein Spielplatz festgesetzt, damit der Vorhabenträger die Planfläche optimal ausnutzen und die Erschließung bzw. die Anordnung des Spielplatzes auf das Vorhaben passgenau abstimmen kann. Es ist dann auch, hinsichtlich Unterhaltung und Haftung etc., die praktikablere Lösung, wenn Zuwegung und Spielplatz im Eigentum des privaten Vorhabenträgers verbleiben.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Festsetzung von teilweiser Dachbegrünung und Pflanzgeboten für Bäume sowie die Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenfläche minimiert. Das bestehende Gehölz an der westlichen Grenze des Plangebietes soll soweit möglich erhalten bleiben.

Im Hinblick auf die Einbindung wurden Satteldächer vorgegeben, um eine Gebäudegliederung zu erreichen, die den bestehenden Wohngebietscharakter aufnimmt und die bestehende Dachlandschaft erhalten bleibt.

Die maximal zugelassene Firsthöhe richtet sich nach dem vorhandenen Bestand der umgebenden Bebauung.

Das Absetzen des zweiten Obergeschosses dient dazu, den Übergang zur Nachbarbebauung sensibler zu gestalten und die bedingt durch die zulässige 3-Geschossigkeit größeren Traufhöhen optisch kleiner wirken zu lassen.

Durch die unterschiedliche Stellung der Gebäude mit den zwischenliegenden Freiflächen fügen sich die Baukörper trotz dichter Bebauung in die Umgebung ein.

Zum Schutz der benachbarten Bebauung vor Immissionen durch zusätzlichen Lärm werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Beherbergungsbetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind städtebaulich hier nicht sinnvoll angeordnet und daher auch ausgeschlossen.

Die Bebauungsplan-Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Plangebiet wird eine kompakte und verdichtete Bebauung vorgesehen, die sich jedoch gleichzeitig in die Bestandsbebauung städtebaulich einfügen soll. Daher wurden bereits im ersten Entwurf 4 Baufenster für 4 Einzelhäuser festgesetzt, anstatt eines großen Baufensters über das gesamte Plangebiet. Dadurch kann die Dichte der Bebauung bestmöglich optimal gestaltet und vorgegeben werden.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplanes sind viele Anregungen aus der Öffentlichkeit zum Aspekt der dichteren Bebauung (Größe und Lage der Baufenster, maximal zulässige Firsthöhe) eingegangen. Daher wurde das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers nochmal überarbeitet und der Bebauungsplan entsprechend angepasst und ein 2. Entwurf erstellt. Siehe hierzu auch Kap. 10 Abwägung.

Im 2. Entwurf werden die Abstände zwischen vorhandenen und geplanten Häusern dort vergrößert, wo die Abstände am geringsten sind. Die beiden nördlichen Baufenster des Plangebietes werden von der nördlichen Grenze des Plangebietes nach Süden verschoben und das Baufenster im Südosten wird nach Westen verschoben. Dadurch rücken die Gebäude näher zusammen und bilden eine noch kompaktere Struktur.

Da die geplanten Häuser des städtebaulichen Konzeptes des Vorhabenträgers die überbaubare Grundstücksfläche und auch die maximal zulässige Firsthöhe nahezu ausschöpfen, kann das städtebauliche Konzept für die Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen insgesamt und auf die Nachbarbebauung für den Bebauungsplan herangezogen werden.

Im Folgenden werden die erste und die überarbeitete städtebauliche Konzeption einander gegenübergestellt. Die entsprechenden Geländeschnitte zeigen die geplante Gebäudehöhen im Verhältnis zur bestehenden Bebauung:

Überholtes Städtebauliches Konzept (Stand 09.03.2021)

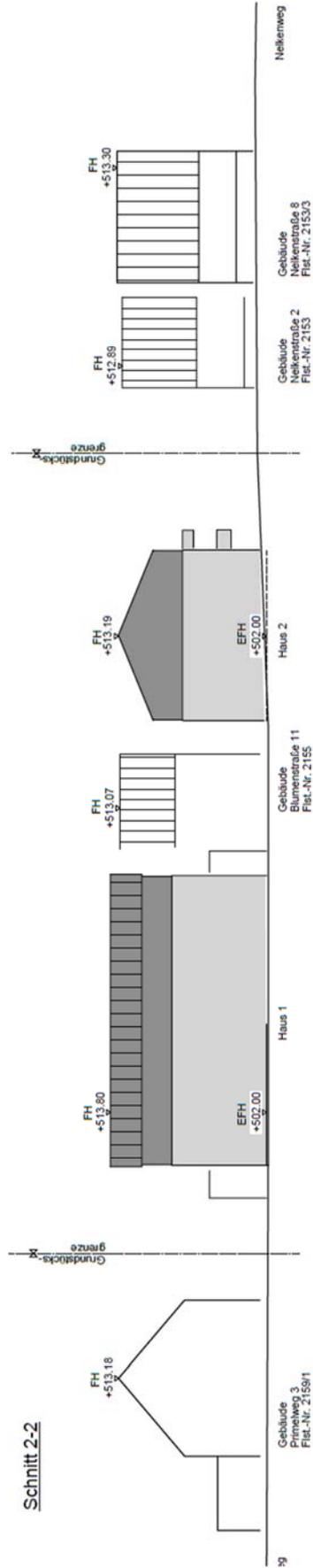
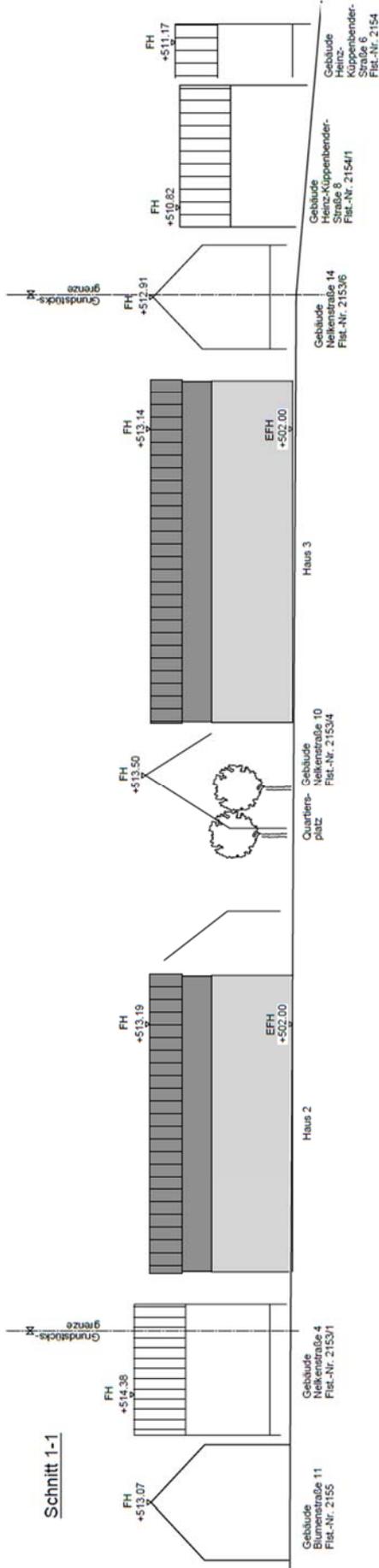


Überholtes, erstes städtebauliches Konzept: Sozialstation, Tagespflege, Mehrfamilienwohnhäuser (Stand 09.03.2021), hier mit Umgriff und Lage der Geländeschnitte

Geländeschnitte zum überholten städtebaulichen Konzept (Stand 09.03.2021)

Schnitt 1-1: Blick vom Primelweg nach Westen (Geländeschnitt von der Blumenstraße im Süden (links) zur Heinz-Küppenbender-Straße im Norden (rechts))

Schnitt 2-2: Blick nach Süden (Geländeschnitt vom Primelweg im Osten (links) zum Nelkenweg im Westen (rechts))



Überarbeitetes Städtebauliches Konzept (Stand 14.10.2021)



Überarbeitetes städtebauliches Konzept: Sozialstation, Tagespflege, Mehrfamilienwohnhäuser (**Stand 14.10.2021**), mit Umgriff und Lage der Geländeschnitte.

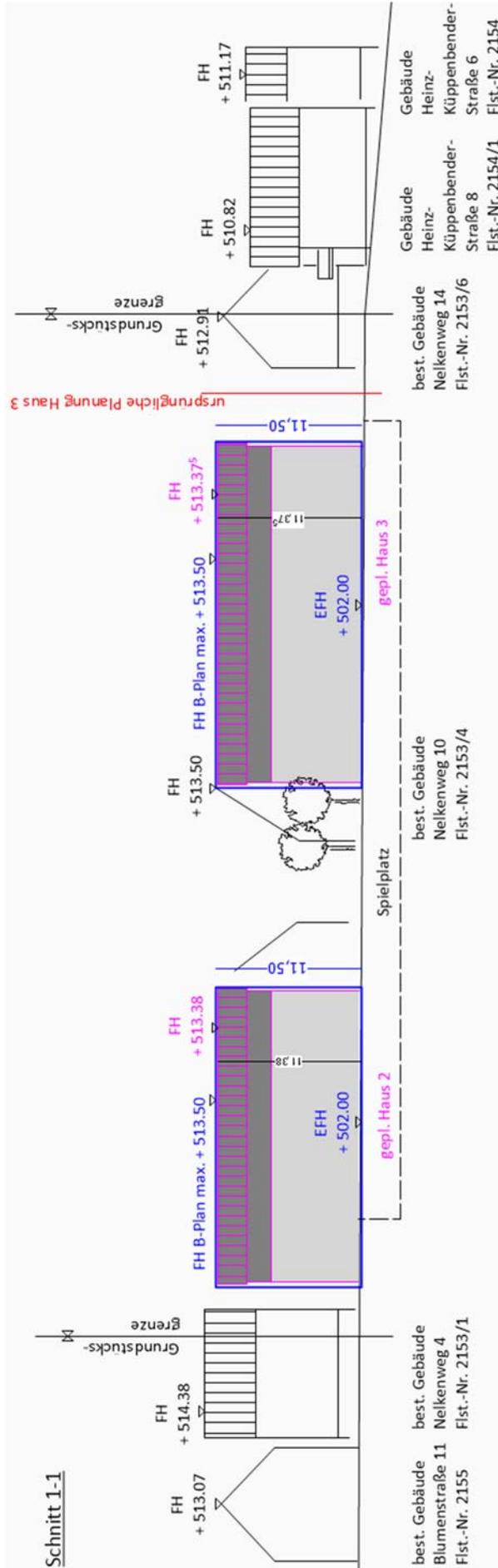
Der rote Rahmen markiert die Lage der Gebäude in der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption

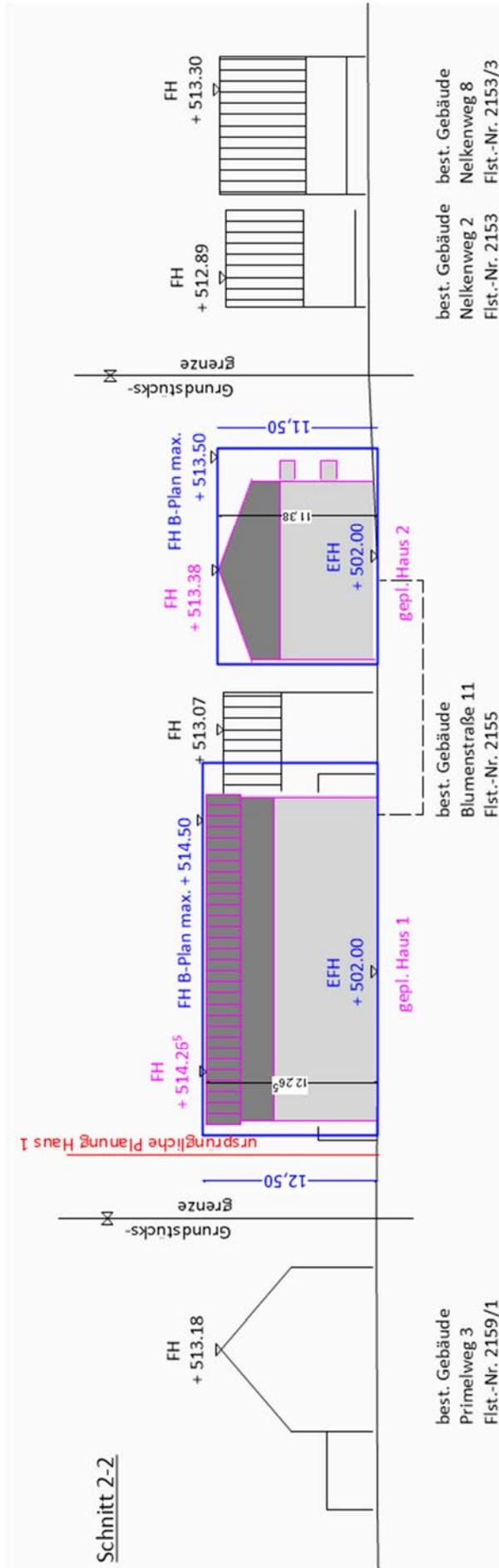
Geländeschnitte zum überarbeiteten städtebaulichen Konzept (Stand 14.10.2021)

Schnitt 1-1: Blick vom Primelweg nach Westen (Geländeschnitt von der Blumenstraße im Süden (links) zur Heinz-Küppenbender-Straße im Norden (rechts))

Schnitt 2-2: Blick nach Süden (Geländeschnitt vom Primelweg im Osten (links) zum Nelkenweg im Westen (rechts))

Die roten Linien deuten die Gebäude im ursprünglichen städtebaulichen Konzept an.





5.2. Immissionsschutz/ Emissionsschutz

Das Plangebiet ist rundherum von Ein- und Mehrfamilienhäusern umgeben und wird nur durch eine innere private Erschließung an den Primelweg angebunden. Das heißt es ist nur Quell- und Zielverkehr aus dem Plangebiet zu erwarten. Die Straßen im Umfeld sind Wohnstraßen. Es ist daher nicht mit erhöhten Immissionswerten zu rechnen.

Durch die Entwicklung der Baulücke ist ein höheres Verkehrsaufkommen im Primelweg und den anschließenden Straßen zu erwarten und damit einhergehend auch eine höhere Lärmentwicklung. Aufgrund der gesamten Gebietsstruktur und entsprechender verkehrsrechtlicher Anordnungen (Begrenzung auf 30 km/h) ist nicht davon auszugehen, dass Grenzwertüberschreitungen hinsichtlich Lärm auftreten werden.

5.3. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Primelweg.

Die Stadtwerke Oberkochen GmbH beabsichtigt die Planfläche komplett zu erwerben und zu bebauen. Die innere Erschließung bleibt dabei ebenfalls in privater Hand. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche ist daher nicht mehr erforderlich und soll durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung aufgehoben werden. Dadurch kann der Vorhabenträger die Planfläche optimal ausnutzen und die Erschließung auf das Vorhaben passgenau abstimmen.

Für Wohnbauflächen ist nach Landesbauordnung (LBO) mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit vorzusehen. Der Bebauungsplan setzt hier bewusst keine größere Anzahl an Stellplätzen fest, da sich das Plangebiet in zentrumsnaher Lage befindet. Hier soll mittelfristig ein Umsteigen vom Pkw auf den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgen gemäß dem Ziel der Landesregierung.

Der öffentliche Spielplatz in der jetzigen Form wird im Zuge der Realisierung des Planvorhabens aufgegeben. Der Vorhabenträger hat jedoch zugesichert, bei Realisierung des Vorhabens einen Spielplatz neu zu errichten und diesen öffentlich zugänglich zu machen. Dies soll über einen städtebaulichen Vertrag oder Pachtvertrag mit der Stadt Oberkochen geregelt werden.

5.4. Ver- und Entsorgung

5.4.1. Wasserversorgung

Die Versorgung kann durch eine einfache Netzerweiterung über den Primelweg erfolgen. Der Netzdruck beträgt im Bereich Umlandweg 3 bar. Eine Löschwasserversorgung nach DVGW W 405 steht an den umliegenden Hydranten zwischen 80 und 95 m³/h an.

5.4.2. Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch das Energieversorgungsunternehmen EnBW Ostwürttemberg Donau Ries AG erfolgen.

5.4.3. Telekommunikation

Die erforderlichen Baumaßnahmen zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsanlagen können durch die Deutsche Telekom AG erfolgen.

5.4.4. Nahwärme

Die Gesellschaft für Energieversorgung Ostalb mbH (GEO) sieht im Plangebiet eine Versorgung aller Baugrundstücke mit einem zentralen Nahwärmenetz aus erneuerbaren Energien vor. Daher ist die Verlegung von Versorgungsleitungen für konventionelle Energien (Gas etc.) in diesem Baugebiet nicht vorgesehen.

5.4.5. Entsorgung

Die Neubauf Flächen werden im Mischsystem entwässert und an den vorhandenen Kanal im Primelweg angeschlossen.

Die Ableitung kann nur von Erd- und Obergeschossen im Freispiegel erfolgen.

Das Oberflächenwasser (Dachflächenwasser) wird über eine private Retentions-einrichtung in den Schmutzwasserkanal geleitet.

5.5. Land- und Forstwirtschaft

Land- und Forstwirtschaft ist nicht betroffen.

5.6. Grün- und Freiraumkonzept

Auf der Planfläche werden Baumpflanzungen für Obst- und/ oder Laubbaum-Hochstämme festgelegt, um eine Durchgrünung des Quartiers zu erreichen. Das bestehende Gehölz an der westlichen Grenze des Plangebietes soll soweit möglich erhalten bleiben.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Baufläche ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und den umgebenden Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen, wobei aufgrund der Lage und der Struktur des Gebietes und auch bezüglich der angrenzenden Umgebung, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Auch die in der Regel zulässige Nutzung durch Tankstellen, Gartenbaubetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe und Beherbergungsbetriebe ist zum Schutz der umgebenden Bebauung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für Anlagen für örtliche Verwaltungen besteht im Plangebiet kein Bedarf. Sie sind ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Erschließung des Plangebietes bleibt in privater Hand und findet auf der Wohnbaufläche statt, öffentliche Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Für die angrenzende Bebauung außerhalb des Plangebietes ist keine GRZ festgelegt.

Für das Plangebiet ist die Zielsetzung eine kompakte und verdichtete Bebauung.

Daher wird die maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt. Darüber hinaus ist für die gesamte Zuwegung, einschließlich Stichstraße (die von privat auf der Wohnbaufläche stattfindet) sowie für Stellplätze und die Errichtung der Tiefgarage eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,8 zugelassen (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Die maximale Firsthöhe richtet sich nach der umgebenden Bebauung und soll diese möglichst nicht überschreiten.

Im WA 1 ist eine kompakte Bebauung geplant, so dass für die Gebäude nicht nur ein Höchstmaß, sondern auch ein Mindestmaß festgesetzt wird. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten können 3 Vollgeschosse zugelassen werden.

Im WA 2 ist aus städtebaulichen Gründen nur ein Höchstmaß festgesetzt. Dadurch kann das mögliche Gebäude komplett oder auch in Gebäudeteilen eine geringere Geschossigkeit aufweisen und sich damit der umgebenden Bebauung besser anpassen. Dadurch wird vermieden, dass ein möglicher Baukörper zu massiv im Ortsbild erscheint.

6.3. Bauweise

Es ist die Bebauung in offener Bauweise ohne weitere Beschränkungen vorgesehen, um die unter Punkt 6.1 aufgeführten Nutzungen zu ermöglichen.

6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichert in Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung eine flächensparende Grundstruktur der Gebäude.

Für die maximal zulässige Firsthöhe werden 2 Bereiche unterschieden:

Im Südosten (WA 2) ist eine größere Firsthöhe zugelassen als im WA 1, da auch hier in der umgebenden Bebauung größere Firsthöhen vorhanden sind als im Norden des Plangebietes.

Im Norden und Westen (WA 1) wird eine geringere maximale Firsthöhe zugelassen, da hier die umgebende Bebauung eine geringere Firsthöhe aufweist.

Die Bezugspunkte für die maximale Firsthöhe sind im Textteil konkretisiert.

Für das gesamte Plangebiet wird eine einheitliche Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt, da das Plangebiet weitgehend eben ist. Die festgelegte EFH ist verbindlich zu beachten, um eine möglichst harmonische Einbindung zu erreichen. Von der angegebenen Höhe sind Abweichungen nach unten von – 0,50 m zulässig. Eine Abweichung nach oben ist aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

6.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenze für die Gebäude wird aus städtebaulichen und nachbarschützenden Gründen relativ kleinräumig gefasst. Der geringste Abstand der Baufenster zur Geltungsbereichsgrenze ist im Plan eingetragen. Durch die relativ starke Begrenzung der überbaubaren Fläche sind Vordächer im Bereich von Hauseingängen und im **WA 2** zusätzlich für eine Überdachung der Terrasse nach Süden und Westen auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Vordächer und Terrassenüberdachung sind allerdings in Dimensionierung und Größe beschränkt. In keinem Fall wird das

Vordach/ die Überdachung näher als 2,0 m an die Grundstücksgrenze heranrücken.

6.6. Nebenanlagen

Die bebaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie sind jedoch aus gestalterischen Gründen in Größe und Anzahl beschränkt.

Sonstige Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriedungen und Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen sowie Nebenanlagen für die Platz- und Spielplatzgestaltung.

Es sind hier auch Sichtschutzelemente zugelassen, allerdings aus gestalterischen Gründen in Länge und Höhe begrenzt. Sichtschutzelemente stellen keine Einfriedungen dar, weshalb Abstände zu den Nachbargrundstücken vorgegeben sind.

6.7. Flächen für Garagen und Stellplätze

Oberirdische Garagen und Carports für KFZ sind nur innerhalb der überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze für KFZ, Fahrradstellplätze und eingebaute Fahrradabstellanlagen, Stützeinrichtungen und Einhausungen für Tiefgaragen sowie Zuwegungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch aus städtebaulichen Gründen in Größe und Anzahl begrenzt.

Um für eine kompakte und verdichtete Bauweise die erforderliche Anzahl an Stellplätzen bereitstellen zu können, ist für die Errichtung einer Tiefgarage ein separates Baufenster festgesetzt.

6.8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen ist hauptsächlich heimisches Pflanzgut zu verwenden, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen. Da es sich beim Plangebiet um eine innerörtliche Fläche handelt, können auch Sorten der heimischen Baum- und Straucharten verwendet werden. Geeignete Gehölzarten sind in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgelistet.

6.8.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Befestigte Flächen:

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind für PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

Regenwasserbehandlung:

Um eine eventuelle Verschärfung der Hochwassersituation durch neue versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen zu sammeln und zu puffern und verzögert in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

6.8.2. Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

Zur Durchgrünung des geplanten Quartiers ist je angefangene 400 m² WA-Fläche ein standortgerechter Obst- und/ oder Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen und zu unterhalten.

6.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

Für die Anpassung der Erschließungsmaßnahmen an den Primelweg müssen unterirdische Stützbauwerke im festgesetzten Rahmen auf dem Privatgrundstück geduldet werden.

6.10. Mit Leitungen zu belastende Flächen

Im Bereich der privaten Erschließungsstraße ist eine Fläche mit einem Leitungsrecht für unterirdische Leitungen zu Gunsten der EnBW ODR AG festgesetzt.

Innerhalb der Schutzstreifen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

7.1.1. Dachform, Dachneigung

Als Dachform werden in Anlehnung an die umgebende Bebauung Satteldächer mit entsprechender Dachneigung zugelassen. Das Walmdach ist eine zum Satteldach artverwandte Dachform und in der Umgebungsbebauung bereits vorhanden. Walmdächer sind daher ebenfalls zulässig.

Im WA 2 sind für untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile auch Flachdächer zugelassen, um die gestalterische Freiheit der Bauherren nicht zu stark einzuschränken. Baukörper, die wie im Plankonzept dargestellt, durch weitere zurückgesetzte Geschosse überbaut werden, passen sich der umgebenden Bebauung an und können gut ins Ortsbild integriert werden.

7.1.2. Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen.

7.1.3. Dachdeckung

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen und in Anlehnung an die angrenzende Bebauung sind für die geeigneten Dächer der Hauptgebäude Ziegel oder Betondachsteine in bestimmten Farben vorgeschrieben.

Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie werden zugelassen, um eine zeitgemäße Energienutzung zu fördern. Somit können auch glatte und spiegelnde Oberflächen der Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen bzw. der Glasdächer als Dachdeckung realisiert werden.

7.1.4. Äußere Gestaltung

Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden.

Um die Wandhöhe der zulässigen 3-geschossigen Gebäude zu unterbrechen und um die Baukörper optisch kleiner wirken zu lassen, ist die Fassade des 2. Obergeschosses gegenüber dem Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss mit anderer Farbe und anderem Material zu gestalten.

7.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in Größe und Art begrenzt, um eine visuelle Störung der Umgebung zu vermeiden.

7.3. Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

Zur Einbindung ins Landschaftsbild und um harmonische Übergänge zu den Nachbargrundstücken zu schaffen werden hier Einschränkungen vorgenommen:

Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung sowie Geländestützmauern bis höchstens je 1,0 m gemessen vom vorhandenen Gelände zugelassen.

Die Anlage von Trockenmauern dient dem Artenschutz und der Artenvielfalt im innerstädtischen Raum. Für die Zufahrten zu Tiefgaragen werden aus Gründen von Standsicherheit und möglicher technischer Notwendigkeit Ausnahmen zugelassen.

7.4. Einfriedungen

Einfriedungen werden in Höhe und Material begrenzt, um eine zu dominante Erscheinung im Ortsbild zu vermeiden.

7.5. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

Die Vorgabe zur gärtnerischen Gestaltung der unbebauten Flächen dient der Durchgrünung des Gebietes und soll einen Beitrag zu innerörtlicher Artenvielfalt und Artenschutz leisten.

Sichtschutzelemente sind aus gestalterischen Gründen in Länge und Höhe begrenzt. Sie stellen keine Einfriedungen dar, weshalb Abstände zu den Nachbargrundstücken und zur privaten Verkehrsfläche vorgegeben sind.

7.6. Regenwasserrückhaltung

Zur Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser und zur Reduzierung des Abflusses in den Kanal wird die Pufferung in geeigneten Rückhalteeinrichtungen mit Angabe eines entsprechenden Fassungsvermögens und gedrosseltem Ablauf auf dem Baugrundstück festgesetzt.

7.7. Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von § 74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO.

8. HINWEISE

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

- Die Meldepflicht beim Auffinden von unbekanntem Funden
- Die Behandlung des Oberbodens
- Empfehlung der Erstellung einer Baugrunduntersuchung für Bauwillige sowie Meldepflicht beim Auffinden von Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen
- Angaben zum Grundwasser
- Die Planung der Freiflächen mit Geländegestaltung und Bepflanzung
- Hinweise zum Artenschutz
- Aufhebung bestehender Bebauungspläne
- Hinweis auf Pflichten des Eigentümers / Luftwärmepumpen

9. UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nicht.

Entsprechend den Ausführungen in dieser Begründung sind durch die Umsetzung der Planung keine Natura 2000-Gebiete und deren Erhaltungsziele oder Schutzzweck betroffen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe und Auswirkungen auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, weshalb ein Ausgleich über die im Bebauungsplan enthaltenen, verschiedenen Maßnahmen nicht erforderlich ist.

Für das Gebiet liegt eine aktuelle **spezielle Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung/ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)** vom Büro stadtländingenieure vor (Stand 31.03.2021, Anlage 1).

Zusammenfassend wird festgestellt, dass bei Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahme (Rodung der Gehölze zwischen 01. Oktober und 28. Februar) die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für keine der überprüften Artengruppen erfüllt werden.

Als Aufwertungsmaßnahme wird das Ausbringen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen empfohlen.

Grünordnerische Belange sind in den vorliegenden Bebauungsplan integriert. Es wird auf eine Durchgrünung und Einbindung des Plangebietes ins Ortsbild geachtet.

Es werden verbindliche Festsetzungen zu Pflanzgeboten, zur Gestaltung der unbebauten Flächen und zur Ausführung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigem Material getroffen.

Die Katholische Sozialstation St. Martin gGmbH mit Sitz in 73430 Aalen unterhält einen Pflegestützpunkt in Oberkochen. Sie ist mit der Überlegung an die Stadt Oberkochen herangetreten, im Plangebiet eine Sozialstation mit Tagespflege und betreuten Wohnungen sowie weiterem barrierefreiem Wohnraum zu schaffen. Die Stadt Oberkochen hält dieses Projekt an dieser Stelle in Verbindung mit weiterer verdichteter Bebauung für zielführend.

Das Plangebiet ist durch die Topographie (beinahe ebenes Gelände) und die zentrumsnahe Lage städtebaulich für eine verdichtete Bebauung gut geeignet. Es handelt sich beim Plangebiet um eine innerstädtische Baulücke. Die Fläche ist verfügbar. Der Bedarf ist gegeben (siehe Kap. 2.2). Andere größere Baulücken (größer 1.000 m²) sind in Oberkochen derzeit nicht verfügbar. Eine Realisierung dieses Projektes mit Seniorenwohnen etc. weit ab vom Zentrum wird nicht für zielführend erachtet. Auf eine ausführliche **Alternativenprüfung** mit Flächen am Ortsrand wird daher verzichtet.

10. ABWÄGUNG

Anregungen der Träger öffentlicher Belange:

- Der Regionalverband Ostwürttemberg begrüßt die Nutzung innerörtlicher Potenziale ausdrücklich
- Die Umweltverbände stehen dem Baugebiet positiv gegenüber und verweisen darauf, dass eine großzügige Durchgrünung wünschenswert wäre.
- Der Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht des Landratsamtes Ostalbkreis weist auf die Lärmproblematik bei Luftwärmepumpen hin
- Der Geschäftsbereich Naturschutz des Landratsamtes Ostalbkreis regt an, die vom Artenschutzgutachter vorgeschlagene Anbringung von Fledermauskästen und Vogelnistkästen als Maßnahme umzusetzen

Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange werden in den 2. Entwurf übernommen.

- Der Geschäftsbereich Straßenverkehr des Landratsamtes Ostalbkreis weist auf die Sichtfelder im Einmündungsbereich in den Primelweg hin.
 - Die Erschließung der Planungsfläche erfolgt über eine private Erschließung, die an die öffentliche Verkehrsfläche des Primelweges angebunden wird. Im Bebauungsplan selbst ist daher auch keine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1958 angedachte öffentliche Erschließung auf Flst. Nr. 2155/4 wurde als solche nie gewidmet und wird mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren aufgegeben. Für private Zufahrten sind im Bebauungsplan keine Sichtfelder festzusetzen und werden deshalb im Plan auch nicht ergänzt.

Von der Öffentlichkeit wurden vor allem folgende Anregungen geäußert:

- Verschattung der Nachbargebäude
- Geplante Gebäude sind zu hoch und zu massiv im Ortsbild und gegenüber der Bestandsbebauung
- Grenzabstände der Baufenster zu den Nachbargrundstücken sind zu gering
- Verlust an Lebensqualität
- Wertverlust der Bestandsgebäude
- Verlust des großzügigen Spielplatzes/ keine adäquate Spielmöglichkeit in der Umgebung
- Verkehrsaufkommen und Parksituation
- Wunsch der Beteiligung in einer Präsenzveranstaltung
- Einsichtnahme auf Grundstück

Da im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplanes viele Anregungen aus der Öffentlichkeit zu oben genannten Aspekten der dichten Bebauung (Größe und Lage der Baufenster, maximal zulässige Firsthöhe, ...) eingegangen sind, wurde das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers überarbeitet. Entsprechend erfolgt die Anpassung des Bebauungsplanes im 2. Entwurf.

Im Folgenden werden nochmal die Ziele des städtebaulichen Konzeptes aufgegriffen, anschließend die Änderungen im städtebaulichen Konzept erläutert und die Anpassung des Bebauungsplanes im 2. Entwurf dargestellt. Es folgen Erläuterungen zu den Änderungen und auch zu den Anregungen, die nicht berücksichtigt werden konnten:

Städtebauliches Konzept in Verbindung mit Bebauungsplan

Die Katholische Sozialstation St. Martin gGmbH mit Sitz in 73430 Aalen unterhält einen Pflegestützpunkt in Oberkochen. Sie ist mit der Überlegung an die Stadt Oberkochen herantreten, im Plangebiet eine Sozialstation mit Tagespflege und betreuten Wohnungen zu schaffen. Der Bau der betreuten Wohnungen ist untrennbarer Bestandteil des Gesamtprojekts. Neben betreuten Wohnungen soll weiterer barrierefreier Wohnraum entstehen. Projektpartner ist die Stadtwerke Oberkochen GmbH. Stadtwerke Oberkochen GmbH und katholische Sozialstation St. Martin treten gemeinsam als Vorhabenträger auf.

Mit der Planung wird auch **das Ziel des sparsamen Umganges mit Grund und Boden** verfolgt, d. h. durch die Bebauung einer innerstädtischen Baulücke können unversiegelte Flächen im Außenbereich geschont werden. Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) sind die Städte und Gemeinden verpflichtet zu verdichten, speziell auch im Bereich der zentralen Orte. Deshalb wird hier eine verdichtete Bauweise angestrebt. Gleichzeitig soll darauf geachtet werden, dass sich die geplante Bebauung städtebaulich, insbesondere auch höhenmäßig in die Umgebungsbebauung einfügt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurden vom Vorhabenträger erste Baupläne für eine konkrete Bebauung der Grundstücke entworfen und im städtebaulichen Konzept dargestellt. Geplant ist demnach der Bau von vier 3-geschossigen Häusern mit Sozialstation mit Tagespflege, Tiefgarage und insgesamt 44 Wohnungen, wobei der Fokus auf Betreutem Wohnen liegt. Weitere Bestandteile des städtebaulichen Konzeptes sind die Erschließung, die von privater Seite erfolgen soll sowie die Anlage eines Spiel- und Quartiersplatzes.

Der Bebauungsplan-Entwurf mit Planzeichnung, Textteil und Begründung wurde erarbeitet und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erfolgte im April/Mai 2021 die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Im Rahmen dieser Beteiligung sind vonseiten der Öffentlichkeit zahlreiche Stellungnahmen und Anregungen eingegangen. Diese wurden von der Stadt Oberkochen in Abstimmung mit dem Vorhabenträger geprüft und die verschiedenen Belange einander gegenübergestellt und abgewogen und schließlich in das städtebauliche Konzept eingearbeitet.

Geändertes städtebauliches Konzept

Die Anregungen aus der Öffentlichkeit werden im Folgenden näher betrachtet und teilweise in das städtebauliche Konzept übernommen:

1. Es wird angeregt, die geplanten Gebäude von den Nachbargrenzen abzurücken, um eine ausreichende Besonnung und Belüftung zu gewährleisten.
→ Es wurde geprüft inwieweit eine kompaktere Bebauung möglich ist. Das Ergebnis dieser Prüfung ist, dass die Abstände zwischen vorhandenen und geplanten Häusern dort vergrößert werden, wo die Abstände am geringsten sind: Bei der überarbeiteten städtebaulichen Konzeption rücken die im Norden geplanten Häuser 3 und 4 um ca. 2,85 m (eine Stellplatzbreite) nach Süden und damit von den bestehenden Wohnhäusern ab.
Zum überarbeiteten städtebaulichen Konzept sind Geländeschnitte in der Begründung neu abgebildet.
→ Bei einer 3-geschossigen Bebauung, bezogen auf das städtebauliche Konzept mit 3 Vollgeschossen, beträgt der mit Gebäuden einzuhaltende Grenzabstand nach Landesbauordnung (LBO) mindestens 3,60 m. Der gesetzlich vorgegebene Grenzabstand ist einzuhalten, auch wenn das Baufenster einen geringeren Abstand zulassen würde. Der Grenzabstand bemisst sich nach der Wandhöhe, so dass kleinere Gebäude näher an die Grundstücksgrenze heranrücken dürfen. Der Mindestabstand beträgt 2,50 m. Durch das Festsetzen der 4 Baufenster mit einem größeren Abstand als dem Mindestabstand, wird festgelegt, dass auch kleinere Gebäude nicht näher an die Grenze heranrücken dürfen.
→ Die Topographie im Plangebiet ist günstig für größere Gebäude, da hier die Untergeschosse nicht in Erscheinung treten. Bei 2-geschossigen Gebäuden am Hang können bei talseitigen Wänden die gleichen Wandhöhen entstehen wie bei den hier geplanten Häusern.
Dies ist zum Beispiel in der Heinz-Küppenbender-Straße der Fall. Das Gelände fällt von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes zur Heinz-Küppenbender-Straße hin um ca. 2 m ab. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe dieser Gebäude orientiert sich am hangseitigen Gelände, so dass die Untergeschosse auf der vom Plangebiet abgewandten Nordseite teilweise oder ganz frei liegen und die von der Heinz-Küppenbender-Straße aus wahrgenommene Firsthöhe ähnlich hoch ist, wie die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe im Plangebiet.
→ Ebenso rückt das Haus 1 im Südosten um ca. 1,5 m nach Westen und vergrößert hier den Abstand zur vorhandenen Bebauung.
Zum überarbeiteten städtebaulichen Konzept sind Geländeschnitte in der Begründung neu abgebildet.
→ Da für die innere Erschließung (mit Wendepalte, Tiefgaragenzufahrt, Parkierung und Zuwegung zu den Hauseingängen) ausreichend Platz verbleiben

muss, ist ein weiteres Zusammenrücken der geplanten Häuser nicht möglich.
→ es wurde eine Verschattungsstudie für die nördlich des Plangebietes befindlichen Häuser entlang der Heinz-Küppenbender-Straße erstellt, da diese durch die Lage nördlich der geplanten Häuser von einer Verschattung am ehesten betroffen sein werden. Hiervon sind wiederum die Häuser Heinz-Küppenbender-Straße 10 und 12 am stärksten betroffen, da diese bedingt durch die vorhandene Topographie tiefer liegen. Die Verschattungsstudie stellt insgesamt fest, dass eine Verschattung von vorhandenen Gebäuden allenfalls in den Wintermonaten und auf einen begrenzten Zeitraum erfolgen wird. Es wird von einer ausreichenden Besonnung von Wohnhäusern und Gärten ausgegangen.

Hinsichtlich der Besonnung wird das Gesamtgebäude betrachtet. Es ist daher möglich, dass einzelne Gebäudeteile weniger besonnt sind.

Der Begründung zum Bebauungsplan wird die Verschattungsstudie als Anlage 2 beigefügt. Die Verschattungsstudie bezieht sich dabei auf das städtebauliche Konzept. Da die geplanten Häuser des städtebaulichen Konzeptes die überbaubare Grundstücksfläche und auch die maximal zulässige Firsthöhe nahezu ausschöpfen, kann die Verschattungsstudie auch als Anlage für den Bebauungsplan herangezogen werden.

2. Es wird angeregt, insgesamt kleinere Häuser zu planen.
→ Das städtebauliche Konzept hat hier bereits Einschränkungen vorgenommen: die Bebauung ist auf 4 Baufenster für Einzelhäuser reduziert, anstatt beispielsweise ein einziges großes Baufenster über das gesamte Plangebiet zu legen.
3. Es wird angeregt, die Anordnung der Gebäude zu verändern, z. B. „die vier Gebäude in der Mitte U-förmig zusammenlegen“
Die Anordnung der im städtebaulichen Konzept geplanten Häuser und daraus resultierend ausgewiesenen Baufenster im Bebauungsplan ist bedingt durch die Größe und den Zuschnitt des Plangebietes.
Das städtebauliche Konzept sieht die Erschließung und die stark frequentierten und damit mehr Lärm verursachenden Bereiche im Zentrum des Plangebietes zwischen den 4 Häusern vor, zugunsten von ruhigen Bereichen zu den Nachbargrundstücken. Die innere Erschließung muss dem ursprünglich geplanten Straßenstich ‚Umlandweg‘, als einzige Erschließungsmöglichkeit, unmittelbar zugeordnet sein. Für die erforderliche innere Erschließung mit Wendepalte, Tiefgaragenzufahrt und oberirdischen Stellplätzen für die Sozialstation muss eine gewisse Fläche im Zentrum des Plangebietes vorgehalten werden, weshalb die Baufenster der 4 Einzelhäuser nicht kompakter zusammengerückt werden können.
4. Es wird angeregt, das Fahrradhaus von der Nordgrenze in den Innenhof zu versetzen.
→ In der überarbeiteten städtebaulichen Konzeption werden der Quartiers- und der Spielplatz inmitten der 4 Häuser zu einem gemeinsamen Platz zusammengefasst, bedingt durch das Zusammenrücken der 4 Häuser (siehe Punkt 1). Insgesamt wird so eine größere, zusammenhängende Fläche geschaffen, die das Zusammentreffen von Jung und Alt gleichermaßen erlaubt und fördert.
Durch die geänderte Anordnung kann auch das Fahrradhaus, das ursprünglich

an der nördlichen Grenze geplant war, in den Innenhof verlegt werden.

5. Es wird angeregt, die bestehenden Gehölze am westlichen Rand des Plangebietes zu erhalten.
→ die überarbeitete städtebauliche Konzeption sieht vor, die vorhandenen Gehölze an der Grenze zum Nelkenweg 10 und 12 soweit als möglich zu erhalten. Dadurch bleiben Nist- und Nahrungshabitate für die Tierwelt sowie eine gewisse Durchgrünung erhalten.

Weitere Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden ebenfalls näher betrachtet, sie wurden jedoch **nicht** in das geänderte städtebauliche Konzept aufgenommen:

6. Es wird angeregt, die maximal zulässige Gebäudehöhe herabzusetzen bzw. die geplante Bebauung auf max. 2 Vollgeschosse zu begrenzen und die Kubatur der geplanten Häuser insgesamt zu verringern.
→ Ziel ist eine verdichtete Bebauung (siehe oben). Dieses Ziel kann nur erreicht werden mit einer Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, d. h. 3 Vollgeschosse, flach geneigte Dächer, höhere Traufhöhen
→ Eine Verträglichkeit der Planung mit dem Bestand wird insgesamt für das gesamte Plangebiet und dessen Umfeld betrachtet und nicht zwingend für jedes einzelne Bestandsgebäude.
→ bei einer Verringerung des Maßes der baulichen Nutzung auf 2 Geschosse, müssten größere Baufenster oder gar nur ein großes zugelassen werden, um eine annähernd große Zahl an Wohnungen und Nutzungen unterzubringen, da der Bebauungsplan ja, wie oben bereits beschrieben, nur den Rahmen vorgibt und dem Planer (Architekt, Bauträger) ein gewisser Spielraum zugestanden werden muss. Ob niedrigere aber entsprechend im Grundriss größere Häuser weniger Verschattung bewirken, muss in Frage gestellt werden, da hier die Lücken zwischen den Gebäuden verringert werden.
→ Die vorhandene Bebauung hat teilweise das zulässige Baurecht, wie z. B. die zulässige maximale Firsthöhe oder die überbaubare Fläche, nicht voll ausgenutzt, könnte dies aber jederzeit für das jeweilige Gebäude noch tun.
→ Die geplanten Häuser fügen sich städtebaulich, insbesondere auch höhenmäßig in die Umgebungsbebauung ein. Der Charakter des Wohngebietes bleibt auch mit dem Bau der geplanten Mehrfamilienhäuser bestehen. Insbesondere da es bereits Mehrfamilienhäuser in der näheren Umgebung gibt. Anhand von Geländeschnitten wurde die Höhenabwicklung dargestellt und geprüft. Für ungefähr die Hälfte der angrenzenden Wohnhäuser konnte dieses Ziel erreicht werden (Firsthöhe der neu geplanten Häuser kleiner oder ungefähr gleich hoch).

Im Gegensatz zu einem privaten Bauträger strebt die Stadtwerke Oberkochen GmbH keine maximal mögliche bauliche Ausnutzung der Grundstücke an. Vielmehr sollen die zu bauenden Wohneinheiten im Eigentum des Unternehmens verbleiben und zu möglichst bezahlbaren Preisen vermietet werden. Mit dem Projekt sollen also in jeder Hinsicht soziale Zwecke erreicht werden.

7. Es wird angeregt, die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) abzusenken, damit die absolut zulässige Höhe der geplanten Häuser tiefer liegt.
→ Die geplanten Häuser müssen an den vorhandenen Mischwasserkanal im Flurstück 2155/4 angeschlossen werden. Dieser, wie auch der Mischwasserkanal im Primelweg, befindet sich nur in geringem Abstand zur Oberfläche. Auch bei einer Auswechslung des Teilstückes des Mischwasserkanales im Flst. 2155/4 wäre ein Absenken der EFH nicht möglich.

Die Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden also teilweise in das überarbeitete städtebauliche Konzept aufgenommen. Als Folge wird auch der Bebauungsplan überarbeitet und ein 2. Bebauungsplan-Entwurf erstellt.

Überarbeiteter 2. Bebauungsplan-Entwurf

Der 2. Bebauungsplan-Entwurf orientiert sich dabei wiederum am städtebaulichen Konzept. Es werden Änderungen an der Planzeichnung, Textteil und Begründung vorgenommen:

- für Haus 1, 3 und 4 werden die Baufenster nach Süden (Haus 3 und 4) bzw. nach Westen (Haus 1), also weg von den Nachbargrenzen verschoben.
Haus 1: Mindestgrenzabstand nach Osten 6,00 m und nach Süden 5,00 m
Haus 2: Mindestgrenzabstand nach Westen 3,60 m und nach Süden 3,60 m
Haus 3: Mindestgrenzabstand nach Westen 5,60 m und nach Norden 10,10 m
Haus 4: Mindestgrenzabstand nach Osten 4,50 m und nach Norden 6,40 m
- Alle 4 Baufenster werden verkleinert, so dass die mögliche Bebauung mit Häusern noch etwas enger gefasst wird (Achtung: Baufenster ist nicht gleich Außenwand der Häuser)
- An der festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) erfolgt keine Änderung. Die EFH wird auf 502,00 m über Normalnull (müNN) festgesetzt. Eine Unterschreitung um 0,50 m ist zulässig, keine Überschreitung nach oben

Die Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden teilweise im 2. Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Es handelt sich dabei um das Verkleinern und Abrücken der Baufenster von den Nachbargrenzen, siehe oben. Die festgesetzte EFH bleibt bei 502,00 müNN.

11. FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	ca.	3.685 m ²
<u>Allgemeines Wohngebiet (WA 2)</u>	ca.	<u>1.142 m²</u>
Gesamtes Plangebiet	ca.	4.827 m ²