

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN -Vorentwurf- „An der Friedenstraße“

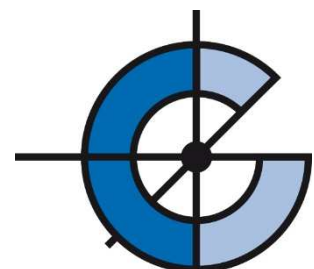
Anlagen zur Begründung

1	Artschutzrechtliche Prüfung	in der Fassung vom	27.06.2022
2	Machbarkeitsstudie Lärmschutz	in der Fassung vom	23.04.2025
3	Verkehrstechnische Stellungnahme	in der Fassung vom	23.04.2025

Aufgestellt: Knittlingen, den 13.05.2025

Gerst Ingenieure
Industriestraße 47 West
75417 Mühlacker

Tel. 07041 9545-0
Fax 07041 9545-95
kontakt@gerst-ing.de
www.gerst-ing.de



E BEGRÜNDUNG

E.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Knittlingen. Mit dem Geltungsbereich überplant ist eine Gesamtfläche von ca. 4,2 ha.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht. Im Westen grenzt das Wohngebiet Bauerbacher Pfad I an. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1980 setzt für das angrenzende Gebiet überwiegend ein allgemeines Wohngebiet WA fest. Entlang der Friedenstraße wird ein Teilbereich als Mischgebiet MI ausgewiesen. Nördlich des Wilhelm-Busch-Wegs grenzt das Plangebiet Bauerbacher Pfad II aus dem Jahr 1976 an, in dem ein Reines Wohngebiet WR ausgewiesen wird.

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist der westliche Teil des Plangebiets als Schulerweiterungsfläche (Schule Planung) ausgewiesen. Die östliche Hälfte des Plangebiets ist als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Der Bebauungsplan kann derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt werden. Aktuell erfolgt die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Knittlingen. In der Fortschreibung wird die Fläche als Wohnbaufläche vorgesehen (Vorentwurf zur 1. Änderung). Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Soll der Bebauungsplan vor Wirksamkeit der Flächennutzungsplan-Fortschreibung in Kraft treten, wird er nach Satzungsbeschluss dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt.

E.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In Knittlingen bestehen ein örtlicher Bedarf und eine Nachfrage nach Wohnraum, der derzeit durch Maßnahmen der Innenentwicklung allein nicht gedeckt werden kann. Zur Deckung des anhaltenden Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Knittlingen ist an dieser Stelle die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Bedarf besteht hierbei sowohl an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie an Grundstücken für Einfamilienhäuser. Hierbei soll insbesondere der ansässigen Bevölkerung durch unterschiedliche Grundstücksgrößen und verschiedene mehr oder weniger stark verdichtete Bauweisen ein breites Angebot gemacht werden.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Grundstücke zu schaffen und für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festzusetzen.

E.3 Räumliche und strukturelle Situation

E.3.1 Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 13.05.2025. Er umfasst die Flurstücke 6710/9, 6714 - 6725, 6751, 6763 - 6770 sowie 14265 - 14270 sowie Teile von 6628 und 6731 der Gemarkung Knittlingen mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 4,2 ha.

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand der Stadt Knittlingen. Im Westen schließt die Wohnbebauung der Frieden- und Uhlandstraße sowie das Kindergartengelände und die Schulgebäude der Dr.-Johannes-Faust-Schule an. Im Süden befindet sich das Friedhofsgelände sowie die im Jahr 2019 errichtete Richard Wolf Halle des TSV Knittlingen. Im Norden grenzt die Wohnbebauung des Wilhelm-Busch-Wegs an. Im Osten folgt die freie Landschaft.

E.3.2 Bestand innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet besteht im südlichen Bereich aus intensiv genutzter Ackerfläche, die lediglich durch einen Grasweg unterbrochen wird. Im Norden befindet sich ein Streifen Grünland.



Abb. 1: Luftbild (Quelle: Google Maps, Stand 04/2025)

E.3.3 Nachbarschaft und Umfeld

Die Bestandsbebauung nördlich und nordwestlich des Gebiets besteht überwiegend aus traufständigen Einzelhäusern mit einem bis drei Vollgeschossen. Im Westen des Plangebiets befindet sich in einem Mischgebiet ein größeres Wohngebäude mit Flachdach. Bei den nördlichen Schulgebäuden sowie der Sporthalle im Südwesten und Süden des Gebiets handelt es sich um 1- bis 3-geschossige Gebäude mit flach geneigten Dächern, das südliche Schulgebäude weist eine stärkere Dachneigung auf.

E.4 Planerische Rahmenbedingungen

E.4.1 Regionalplan

Im Regionalplan des Regionalverbands Nordschwarzwald kommt das Plangebiet in einem Regionalen Grünzug zum Liegen. Die Fläche wird darüber hinaus als Fläche für den Bodenschutz ausgewiesen.

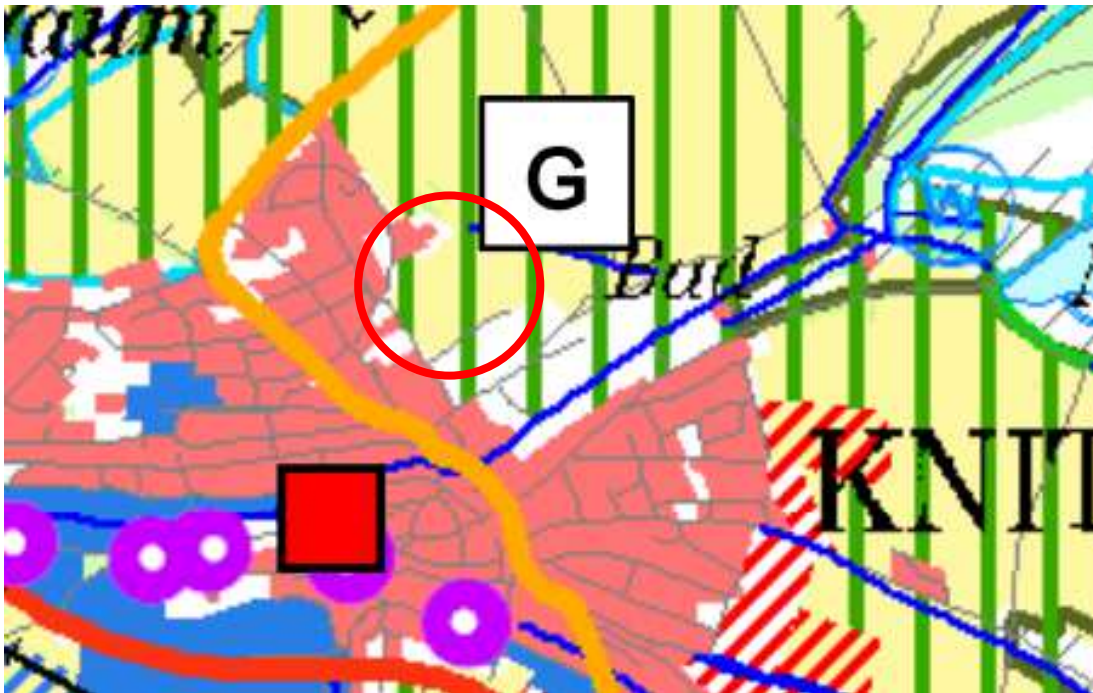


Abb. 2: Regionalplan Nordschwarzwald (Quelle: RV NSW, Stand 2006)

E.4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Knittlingen ist der westliche Teil des Plangebiets als Schulerweiterungsfläche (Schule Planung) ausgewiesen. Die östliche Hälfte des Plangebiets ist als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

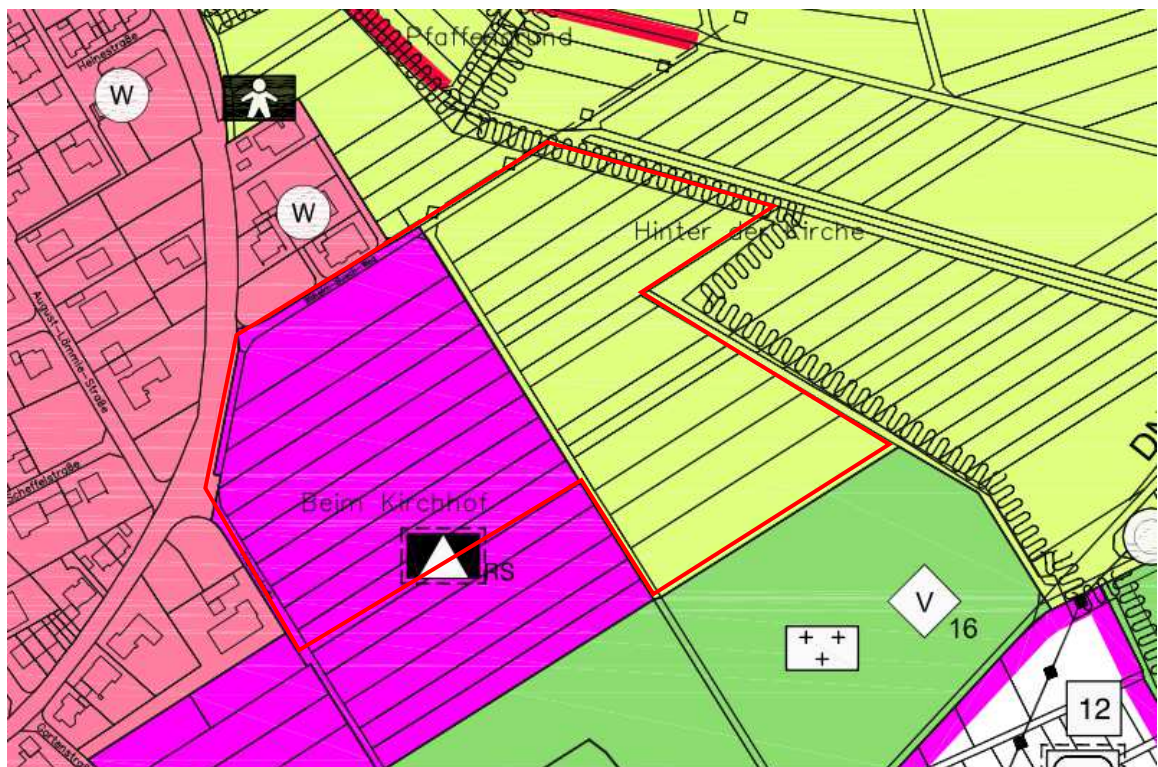


Abb. 3: Flächennutzungsplan Stadt Knittlingen 2020 (Quelle: Stadt Knittlingen)

Der Flächennutzungsplan befindet sich aktuell in der Fortschreibung. Im Vorentwurf zur 1. Änderung ist die Fläche als Wohnbaufläche vorgesehen.



Abb. 4: Vorentwurf 1. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Knittlingen 2020 (Quelle: Stadt Knittlingen)

E.4.3 Schutzgebiete

Nördlich des Plangebiets befinden sich die geschützten Biotop Feldhecken im Pfaffengrund (Nr. 169182360120) und die Magere Flachland-Mähwiese 'Ober dem Pfaffengrund' (Nr. 369182360284). Südlich befindet sich das Biotop Hecken 'Parkstraße' (Nr. 169182360236).

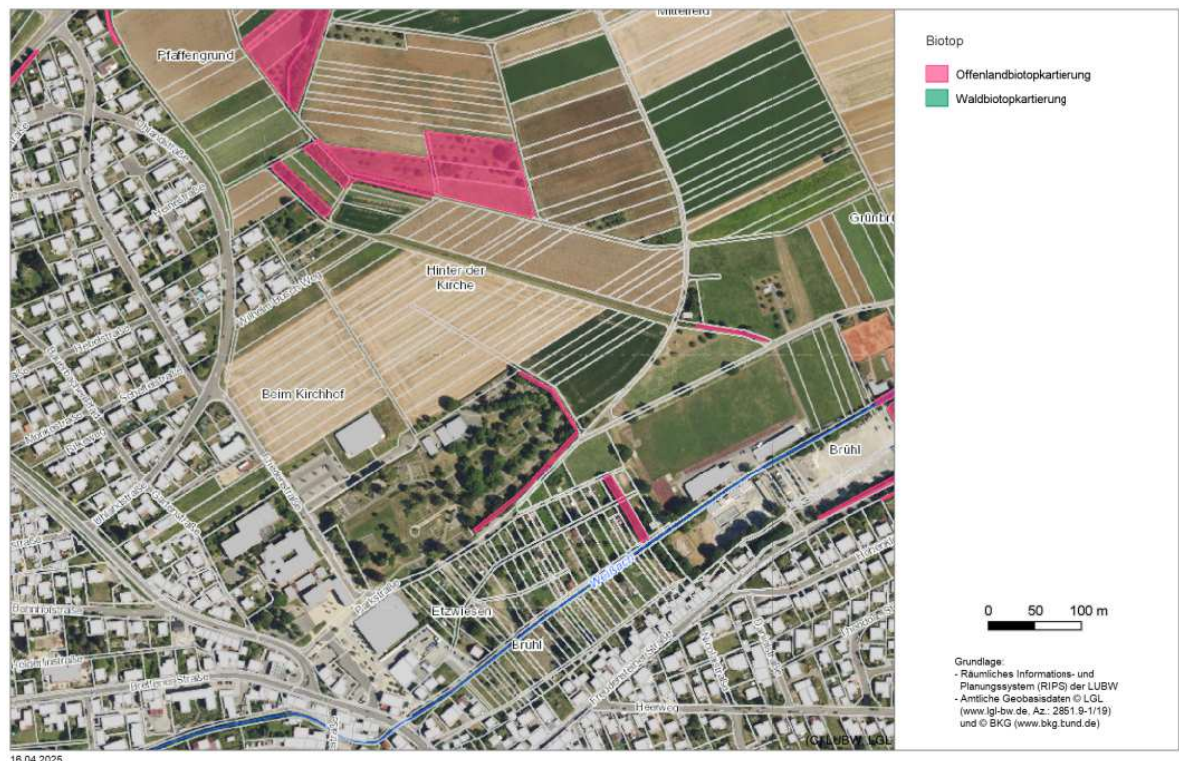


Abb. 5: Lage Schutzgebiete (Quelle: LUBW 04/2025)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Stromberg-Heuchelberg.

Flächen des Biotopverbunds sowie der Wildtierkorridor sind durch die Planung nicht betroffen.

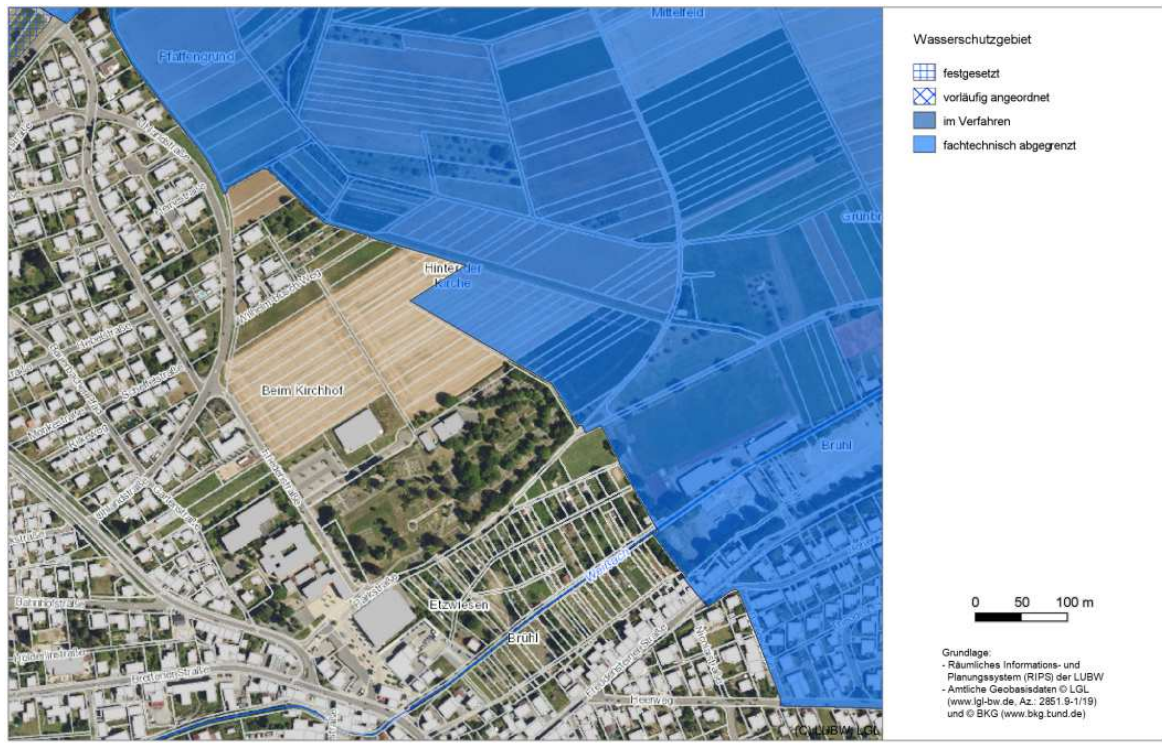


Abb. 6: Lage Wasserschutzgebiete (Quelle: LUBW 04/2025)

Das Plangebiet grenzt an das fachtechnisch abgegrenzte Wasserschutzgebiet „WSG TB ETZWIESEN I-IV, Stadt Knittlingen“ an.

Weitere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

E.5 Städtebauliches Konzept

Um eine ausgewogene Bebauung sicher zu stellen und das Optimum für das Gebiet zu ermitteln, wurden verschiedene Varianten eines städtebaulichen Entwurfs beraten.

Über eine erste Variante mit stark verdichteter Blockrandbebauung, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern und eine weitere Variante mit stark aufgelockerter Bebauung mit Einzelhäusern und Mehrfamilienhäusern wurden im vom Gemeinderat zuletzt beratenen Entwurf verschiedene Bauweisen von Einzelhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern vorgesehen.



Abb. 7: Städtebaulicher Entwurf V4 (Quelle: Gerst Ingenieure 06/2021)

Neben den Flächen für Wohnbebauung mangelt es derzeit im Stadtgebiet an einer Fläche für die Ansiedlung eines Drogeriemarkts. Seit der Insolvenz von Schlecker im Jahr 2012 und der Schließung der Filiale im Ortszentrum ist in Knittlingen kein Drogeriewarenanbieter mehr vorhanden.

Zur Schließung der Versorgungslücke in diesem Bereich und als Voraussetzung für eine Neuansiedlung wurde ein integrierter Standort auf einer Mischgebietsfläche im Plangebiet in Erwägung gezogen. Im Rahmen der Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan wurde eine Variante erarbeitet, die entlang der Uhlandstraße im Anschluss an das bestehende Mischgebiet eine Fläche als Mischgebietsfläche ausweist. Dort bestünde die Möglichkeit der Ansiedlung eines Drogeriemarkts in Kombination mit Wohnbebauung.

Aufgrund der absehbaren Konflikte insbesondere hinsichtlich des entstehenden Verkehrs und des angrenzenden Schulgeländes, wurde die Variante mit Mischgebietsfläche verworfen.



Abb. 8: Variante Mischgebiet (Quelle: Gerst Ingenieure 04/2025)

Um natürliche Ressourcen zu schonen und gleichzeitig die vorhandene Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen und dabei der Gestaltung des Ortsrandes und dem Übergang zur freien Landschaft gerecht zu werden, ist im aktuellen Vorentwurf zum Bebauungsplan weiterhin eine Mischung aus verdichteten Strukturen und aufgelockerter Bebauung vorgesehen. Weiterhin wurde im Vergleich zum städtebaulichen Entwurf im Vorentwurf zum Bebauungsplan der Anteil an öffentlichen Verkehrsflächen reduziert, um einerseits Kosten zu sparen und um andererseits weniger Fläche zu versiegeln.

Angepasst an das Gelände und die Bebauung der Friedenstraße werden im Süden Flächen für insgesamt 5 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten vorgesehen.

Im Anschluss an das nördlichste Mehrfamilienwohnhaus sind in östlicher Richtung insgesamt 6 Einheiten für kleinere Reihenhäuser bestehend aus je 3 Einheiten vorgesehen. Die Reihenhausbauweise ermöglicht eine zeitgemäße Bebauung mit einer hohen städtebaulichen Dichte sowie einer energieeffizienten Bauweise.

Im nördlichen Bereich entlang der Umlandstraße und des Wilhelm-Busch-Wegs sowie östlich der Reihenhäuser ist die Errichtung von Doppel- oder Einzelhauseinheiten möglich.

Einen aufgelockerten Abschluss zum Ortsrand hin bilden im Südosten und Osten großzügige Grundstücke mit Einzelhausbebauung für bis zu max. 2 Wohneinheiten (WE).

Für die Gebäude werden durch flexible Festsetzungen zur Dachform die Voraussetzungen für eine kompakte Bauweise bei Flachdächern oder für eine flächensparende Bauweise durch den Ausbau eines Dachgeschosses geschaffen. Reihen- und Doppelhäuser bieten die Möglichkeit einer energetischeren Bauweise als Einzelhäuser, daher wurden auch diese Bauweisen vorgesehen. Die geplante Ausrichtung der Gebäude ermöglicht eine optimale passive Nutzung der Sonneneinstrahlung und verhindert Verschattung. Mit der

verbindlichen Festlegung einer Dachbegrünung wird Rückstauvolumen für Niederschlagswasser auf den Gebäuden geschaffen.

An zentraler Stelle ist in einem geschützten Bereich zwischen den Gebäuden eine öffentliche Grünfläche als Treffpunkt und als Spielbereich für die Anwohner des Gebiets vorgesehen.

Den östlichen Abschluss zur freien Landschaft bilden Grünflächen, in denen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff erfolgen können. Im nördlichen Bereich können beispielsweise Streuobstbäumen gepflanzt werden, um einen Beitrag zum Erhalt der Kulturlandschaft zu leisten. Im südlichen Bereich der Grünfläche ist die Errichtung eines 1-gruppigen Naturkindergartens geplant, um den Bedarf an Kindergartenplätzen der aus dem neuen Wohngebiet entsteht, zu decken. Hierbei ist eine temporäre Containerlösung angedacht, durch die der akute Bedarf aus dem Plangebiet gedeckt werden kann, die jedoch auch schnell wieder zurück gebaut werden kann, wenn die Kinder des Plangebiets aus dem Kindergartenalter herausgewachsen sind.

Im Süden ist ein begrünter Wall als Lärmschutz für die geplante Bebauung gegenüber der Sporthalle und dem angrenzenden Parkplatz vorgesehen. Die nach Süden geneigte Fläche des Lärmschutzwalls kann als Fläche für die Gewinnung solarer Energie genutzt werden.

Östlich angrenzend an die Fläche für den Lärmschutzwall ist eine Fläche zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers des Plangebiets vorgesehen. Die südlich angrenzende Grünfläche in Richtung der bestehenden Friedhofsflächen ist ebenfalls als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

E.6 Planungsalternativen

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahmen von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Innerörtliche Planungsalternativen zur Schaffung von Wohnraum werden von der Stadt Knittlingen vorangetrieben, jedoch gestaltet sich die Überplanung der Flächen aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen vor allem zeitlich schwierig, sodass kurzfristig kein Bauland zur Verfügung gestellt werden kann. Im Bereich des Neumo-Areals wird derzeit der westliche Bereich entwickelt. Der östliche Bereich kann jedoch erst nach dem vollständigen Rückbau der gewerblichen Nutzung neu überplant werden. Eine Entwicklung ist hier vor 2030 nicht absehbar.

Weitere Entwicklungsmöglichkeiten für eine Wohnbebauung bestehen in den Bereichen der Gebiete „Am Schafgarten“ und „Kalkofen“. Hier wurden bereits Zielabweichungsverfahren positiv beschieden, eine Wohnbauentwicklung wäre an diesen Stellen möglich. Insbesondere aufgrund der sehr guten Anbindung an die bestehende Infrastruktur der Stadt und aufgrund der Eigentumsverhältnisse soll jedoch das Gebiet an der Friedenstraße bevorzugt entwickelt werden. Insbesondere das Plangebiet „Kalkofen“ weist eine deutlich schlechtere Lage zu den öffentlichen Einrichtungen im Stadtgebiet und eine verkehrlich schlechtere Anbindung auf.

Das Plangebiet „An der Friedenstraße“ ist bereits an drei Seiten von Bebauung umgeben und greift somit weniger in das Landschaftsbild ein. Das Plangebiet fügt sich an die Bestandsgebiete im Norden und Westen an und führt aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Anlieger. Der ökologische Eingriff wird durch Festsetzungen zur Grünordnung so weit wie möglich reduziert. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist weiterhin gegeben.

Für das Plangebiet „An der Friedenstraße“ muss der bestehende Zielkonflikt mit der Regionalplanung (Eingriff in den Regionalen Grünzug) im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens noch gelöst werden. Hierbei ist angedacht, auf das bereits positiv beschiedene Zielabweichungsverfahren für das Plangebiet „Kalkofen“ zu verzichten und die Planungen für eine Entwicklung in diesem Bereich nicht weiter zu verfolgen.

Für die wohnbauliche Entwicklung von Knittlingen kommen aus den genannten Gründen insbesondere die Flächen des Plangebiets in Frage, auch wenn es die Inanspruchnahme der für die Landwirtschaft hochbedeutenden Flächen der Vorrangflur I bedeutet.

E.7 Planinhalt

E.7.1 Art der baulichen Nutzung

Mit Blick auf die formulierte Zielsetzung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen um störende Verkehrsströme in die Bereiche der Wohnbebauung im Gebiet sowie gebietsunverträgliche Strukturen zu vermeiden.

E.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen mit First- und Traufhöhe (FH, TH) jeweils als Höchstmaß bestimmt.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) orientieren sich an den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO und werden auf die Werte 0,4 (GRZ) und 0,8 (GFZ) sowie 0,4 (GRZ) und 1,2 (GFZ) im Bereich der Mehrfamilienhäuser festgesetzt. Hierdurch soll der Charakter der eher dichteren Bebauung durch eine hohe Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit First- und Traufhöhe als Höchstmaß festgelegt und als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist – sofern kein Einschrieb im Plan vorhanden ist - die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche nach fertiggestellten Endausbau in m ü. NN zuzüglich 0,25 m, gemessen in der Mitte der maßgeblichen Außenwand der baulichen Anlagen.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets wird die max. zulässige Traufhöhe mit 10 m und die max. zulässige Firsthöhe mit 14 m für die Mehrfamilienhäuser festgesetzt, um eine entsprechende Zahl an Wohneinheiten realisieren zu können. Im Anschluss in Richtung Osten sind im Bereich der Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser Traufhöhen von max. 7 m und Firsthöhen von max. 11 m zugelassen, sodass hier bis zu 3 Geschosse realisiert werden können.

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe wird eine Anpassung an die umliegende Bestandsbebauung erreicht. Eine Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, um eine größere Flexibilität bei der Gestaltung der Baukörper insbesondere im Hinblick auf die zulässige Zahl der Wohneinheiten zu erreichen. Hierdurch soll ermöglicht werden, dass beispielsweise im Untergeschoss eine Einliegerwohnung geschaffen wird.

Aufgrund ihrer ökologischen Vorteile sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 0-15° sowie Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen zu begrünen. Dachbegrünungen dienen der Speicherung und Pufferung von Niederschlagswasser, leisten einen Beitrag zur Regulierung des Gebäudeklimas, binden Staub und Schadstoffe und bieten einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich die Bebauung des Plangebiets an die vorhandene, angrenzende Bebauung anpasst und gleichzeitig Spielraum zur Realisierung von nachfrageorientierten sowie zukunftsweisenden Haustypen und Wohnformen lässt.

E.7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgelegt.

Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Grenzgaragen sind zulässig, jedoch nicht entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, um einen „Einmauerungseffekt“ des Straßenraumes zu vermeiden.

E.7.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Einbindung in das Landschaftsbild sowie der Durchgrünung innerhalb des Plangebiets werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet vorgesehen:

Dachbegrünung

Zur Verringerung des Regenwasserabflusses sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 15° Dachneigung mit einer Substratstärke von mind. 10-15 cm naturnah zu begrünen. Wird für Hauptgebäude aufgrund der Dachneigung oder einer Befreiung keine Dachbegrünung vorgesehen, sind auf dem Grundstück andere ökologische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung und Begrünung durchzuführen.

Anpflanzen von Bäumen

Bäume übernehmen eine wichtige städtebaulich-gestalterische, das Kleinklima regulierende Funktion, die die Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren sollen.

Daher wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, dass je 300 m² Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter Baum gemäß Artenliste zu pflanzen ist.

Begrenzung der Bodenversiegelung

Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die Versiegelung des Bodens zu reduzieren.

E.8 Allgemeiner Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Stellung der baulichen Anlagen und die vorgesehene Dachform wird den Anforderungen an eine aktive Sonnenenergienutzung gerecht.

Im Hinblick auf eine wassersensible und klimagerechte Entwicklung des Plangebiets werden Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen getroffen. Begrünte Dächer puffern insbesondere bei Starkregenereignissen große Mengen Niederschlagswasser. Das Wasser verdunstet anschließend wieder, sodass begrünte Dächer einen Beitrag leisten können, die entstandene Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung zu reduzieren und das Wasser in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Durch das aufgenommene Wasser können darüber hinaus Temperaturschwankungen und Temperaturunterschiede in der Luft reduziert werden.

Die Festsetzung zu wasserdurchlässigen Belägen trägt dazu bei, die Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung zu reduzieren.

Die Festsetzung von Baumpflanzungen im Plangebiet tragen ebenfalls zu einer klimaoptimierten Planung bei.

E.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für das weitere Verfahren werden die Auswirkungen auf die Umwelt in einem Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Art und Umfang des erforderlichen Ausgleichs werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

Zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt. Dieser ist der Begründung als Anlage beigefügt.

E.10 Immissionsschutz

Um zu einer ersten Einschätzung der Auswirkungen der Planung im Hinblick auf entstehende Lärmimmissionen zu gelangen, wurde im Rahmen des Vorentwurfs zum Bebauungsplan eine Machbarkeitsstudie durch das Büro Heine + Jud erstellt.

Der im Süden des Plangebiets vorgesehene Lärmschutzwall erfüllt für die unteren Stockwerke der geplanten Wohnbebauung eine schützende Wirkung. Die Länge des geplanten Walls könnte gegebenenfalls verkürzt werden, da die Bereiche direkt nördlich der Sporthalle durch das Gebäude selbst ausreichend abgeschirmt werden und der Wall keine effektive Wirkung mehr aufweist.

Im Laufe des Verfahrens werden die Festsetzungen hinsichtlich immissionsschützender Maßnahmen konkretisiert.

E.11 Erschließung

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt Richtung Süden über die Uhlandstraße mit Anschluss an die Wetterkreuzstraße/Bahnhofstraße mit Anbindung an die B 35 über die Brettener und Stuttgarter Straße oder über die Brettener Straße und Wiesenstraße. Über die Uhlandstraße und anschließend die August-Lämmle-Straße ist das Wohngebiet sehr gut an die L 554 in Richtung Oberderdingen angebunden.

Das Plangebiet weist insgesamt eine sehr günstige Lage auf. Es bringt eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit sich, die Entfernung zum ZOB (Zentraler Omnibus Bahnhof) beträgt etwa 350 m.

Die Entfernung zu den schulischen Einrichtungen beträgt etwa 150 m, bis zum Ortskern sind es fußläufig ca. 650 m.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt mit Anschluss an die Uhland- und die Friedenstraße. Der Ausbau des bestehenden Wilhelm-Busch-Wegs wird erforderlich.

Die interne Erschließung des Plangebiets ist als 6,00 m breite gemischte Verkehrsfläche vorgesehen.

Um den Straßenraum frei von einparkenden Fahrzeugen zu halten, werden Festsetzungen zur Errichtung von Stellplätzen und Garagen mit entsprechenden Abständen vom öffentlichen Straßenraum getroffen.

Für den ruhenden Verkehr sind insgesamt 16 öffentliche Parkplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebiets vorgesehen.

Für die Unterhaltung der Photovoltaikmodule sowie für die Pflege des Lärmschutzwalls und der Fläche für die Regenrückhaltung sind nördlich und abschnittsweise südlich Feldwege vorgesehen.

E.12 Ver- und Entsorgung

Die Anbindung der Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgt über das Mischwasser- und Wasserversorgungsnetz in der Friedenstraße.

Das Gebiet selbst wird im Trennsystem ausgebaut. Die Ableitung des Schmutzwassers kann sowohl über die Friedenstraße als auch über eine noch herzustellende Anschlussleitung zum Verbandkanal bei der Weissach erfolgen.



Abb. 9: Lageplan Kanal/Wasser (TBview Stadt Knittlingen 04/2025)

Zur Rückhaltung des anfallenden Regenwassers wird am südöstlichen Rand des Plangebiets eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung vorgesehen, von der das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser gedrosselt in den östlich bestehenden Wassergraben oder in eine neue Regenwasserableitung mit Einleitung in die Weissach entwässert werden kann.

E.13 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen, für Werbeanlagen, für Einfriedungen und für die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen definiert. Zusätzlich werden Festsetzungen hinsichtlich einer Stellplatzverpflichtung sowie hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 LBO getroffen.

Einfriedungen

Um einen „Einmauerungseffekt“ des Straßenraumes zu vermeiden wird die Höhe toter Einfriedungen entlang der geplanten Erschließungsstraßen auf 1,0 m begrenzt.

Stellplatzverpflichtung

Um die Parksituation nicht zu belasten, müssen pro geschaffene Wohneinheit mit mind. 80 m² 2 Stellplätze errichtet werden. Für Wohneinheiten ab 50 m² müssen 1,5 Stellplätze hergestellt werden.

E.14 Planungsstatistik

Objektbezeichnung	Anzahl	Fläche (m²)	Fläche (ha)
Allgemeine Wohngebiete MFH	5	5759	0,58
Allgemeine Wohngebiete DH	8	3311	0,33
Allgemeine Wohngebiete RH	6	2014	0,20
Allgemeine Wohngebiete EH	25	12163	1,22
Summe	44	23248	2,32
Gemischte Verkehrsfläche	2	4390	0,44
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	3	426	0,04
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Feldweg)	2	1326	0,13
Öffentliche Parkfläche	16	200	0,02
Summe	23	6342	0,63
Versorgungsfläche Elektrizität	1	30	0,00
Summe	1	30	0,00
Verkehrsgrün	3	60	0,01
Öffentliche Grünfläche (Kindergarten/Spielplatz)	1	1485	0,15
Öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche)	2	8059	0,81
Öffentliche Grünfläche (Regenrückhaltebecken)	1	1265	0,13
Öffentliche Grünfläche (Lärmschutz)	1	1411	0,14
Öffentliche Grünfläche (Parkanlage/Spielplatz)	1	369	0,04
Summe	9	12650	1,26
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	1	42270	4,23

E.15 Bodenordnung

Die vorhandene Grundstücksstruktur erfordert eine Neuordnung des Plangebiets. Zur Bereitstellung der Erschließungsflächen und zur Bildung der Neubaugrundstücke ist eine Neuordnung erforderlich.

Knittlingen, den 13.05.2025