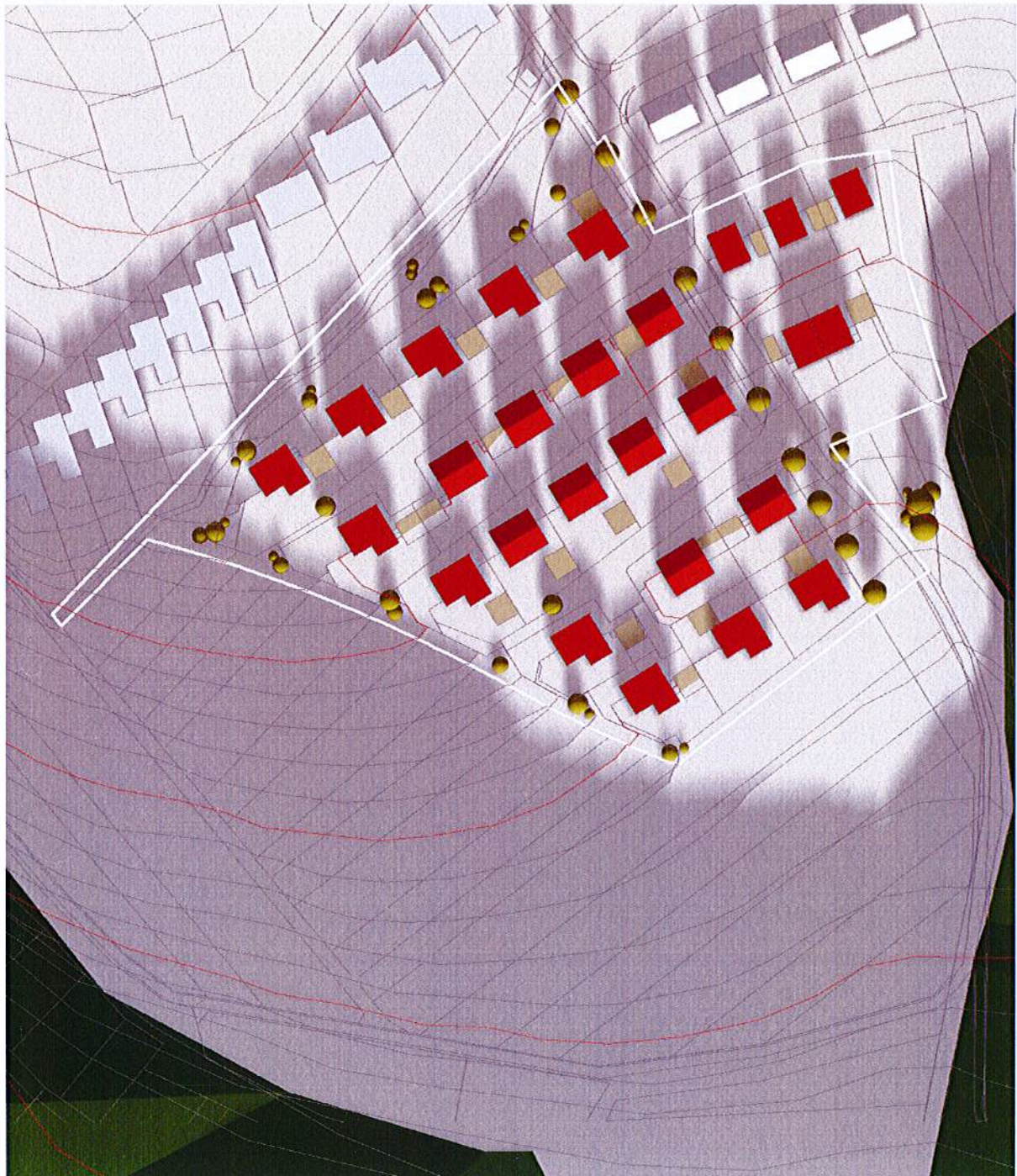


Kurzerläuterung



## Plangebiet – Vorschlag modifizierte Abgrenzung

Das nach Norden abfallende Gelände und der das Plangebiet im Osten, Süden und Westen umgebende, hohe Wald bewirken eine jahres- und tageszeitabhängige Verschattung der geplanten Siedlungserweiterungsfläche. Insbesondere in den Wintermonaten wirkt sich diese Situation einschränkend aus.

Das Konzept basiert auf dem planerischen Ansatz, die zukünftige äußere Grenze der Siedlungserweiterung so zu formulieren, dass für die dem Wald nächstliegenden Gebäude in Randlage auch am kürzesten Tag des Jahres (21. Dezember) zumindest noch in einem kurzen Zeitabschnitt um die Mittagszeit eine direkte Besonnung erfolgt.

Das vorgeschlagene, einfache Erschließungssystem erlaubt es zwar prinzipiell, die Grenze des Siedlungsbereichs auch weiter nach Westen auszudehnen; dies erscheint jedoch unter den Gesichtspunkten Wohnqualität und Nutzung solarer Energien nicht empfehlenswert.

Daher wird eine von der Flächennutzungsplan-Darstellung abweichende, modifizierte Abgrenzung des Siedlungsbereichs vorgeschlagen. Eine im Rahmen der Abwägung potentiell mögliche, weiter nach Westen reichende Siedlungsgrenze ist in einer Variante dargestellt.

## Städtebauliches Konzept

Die Mönchhaldenstraße wird als Wohn- Sammelstraße geradlinig nach Südosten hangaufwärts weitergeführt. Die Steigung bleibt dabei mit ca. 9,5 % im noch tolerierbaren Bereich. Mit zwei Wohnstraßen und einem Wohnweg sind die Flächen südwestlich und nordöstlich hangparallel erschlossen.

Mit der geradlinigen Verlängerung der Mönchhaldenstraße bleibt der direkte Sichtbezug auf den Wald erhalten; unterstützt wird die räumliche Situation durch die den Verkehrsraum einseitig begleitende Baumreihe.

Zwischen dem bestehenden Siedlungsrand oberhalb der Hanfbergstraße und den darüber geplanten Bauflächen ist eine multifunktionale Grünfläche eingefügt.

Die Fläche ist wesentliches Element des erforderlichen Regenwassermanagements. In entsprechend ausgeformte Mulden kann dort ohne aufwändige technische Einrichtungen der Ablauf des auf den Baugrundstücken und den Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswassers durch Rückhaltung und Verdunstung gedrosselt werden. Auch das aus den angrenzenden, höher liegenden landwirtschaftlichen Flächen abfließende Oberflächenwasser kann über Ablaufgräben am Rand des Gebiets den Mulden zugeleitet werden. Ob darüber hinaus auch eine Versickerung möglich ist, kann erst im Rahmen der weiteren Planungen geklärt werden.

Dem von Angrenzern bereits vorgetragenen Wunsch nach einem Wirtschaftsweg wird mit dem zur Bewirtschaftung der Retentionsflächen ohnehin notwendigen Weg nachgekommen.

Innerhalb der Grünfläche ist darüber hinaus ein Kleinkinderspielfeld vorgesehen. Durch dessen Lage im Randbereich zur Mönchhaldenstraße ist die notwendige öffentliche Wahrnehmbarkeit und Einsicht sichergestellt.

Neben den genannten Funktionen wird mit der Fläche ein sehr deutlicher räumlicher Abstand zwischen der bestehenden, nur eingeschossigen und sehr tief in den Hang eingefügten Bebauung oberhalb der Hanfbergstraße und den darüber geplanten Wohngebäuden geschaffen. Die vorgesehenen großen seitlichen Abstände zwischen den geplanten Wohngebäuden oberhalb des Bestands tragen zusätzlich zu einer verträglichen Nachbarschaft und zu einer möglichst großen Akzeptanz der Planung bei.

Die in der Regel als freistehende Gebäude geplante, eineinhalb- bis zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung trägt der angrenzenden Siedlungsstruktur und der voraussichtlichen Nachfrage Rechnung.

Der Topografie und der Höhenlage der hangparallelen Erschließung folgend, sind die Gebäude in das Gelände eingefügt. Die Untergeschosse sind dabei jeweils hangabwärts freigestellt. Insgesamt ergibt sich eine leichte Terrassierung des zukünftigen Geländes und die Möglichkeit des Ausgleichs von Aushub- und Auffüllmassen innerhalb des Plangebiets.

Mit der leichten Verdrehung der Gebäudeausrichtungen gegenüber der Linienführung der Wohnstraßen wird eine gegliederte Fassung des Verkehrsraums der Wohnstraßen und eine bessere Orientierung der Gebäude durch Versätze zwischen den Gebäuden untereinander erreicht.

Die dargestellte Ausformung der Gebäude als „klassische“ eineinhalbgeschossige Satteldachgebäude und zweigeschossige Flachdachgebäude reagiert auf die diesbezüglich inhomogene Situation im benachbarten Bestand. Mit der gegenüber dem Bestand größeren Neigung der Satteldächer ist ein guter Wirkungsgrad von Anlagen zur Solarenergie auf den nach Südosten gerichteten Dachflächen sichergestellt. Die - auch bei Solaranlagen mögliche - Begrünung der Flachdächer trägt zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers bei.

## Bauabschnitte

---

Durch das gewählte Erschließungssystem und dem geplanten, technisch unspektakulären Umgang mit dem Regenwasser ist eine Teilung in mehrere Bauabschnitte möglich, ohne dass übermäßige technische Vorleistungen im jeweils vorhergehenden Abschnitt zu erbringen wären.

## Sonstiges

---

Der i. d. Regel von den Forstverwaltungen geforderte Waldabstand von 30 m ist mit den Wohngebäuden eingehalten.






Das vorhandene Biotop liegt außerhalb des Plangebiets und bleibt unangetastet.

Der östliche der beiden oberhalb der Bebauung an der Lilienstraße vorhandenen, dichten Gehölzstreifen bleibt im Sinne der Eingriffsminimierung erhalten; eine Bebauung dieses Bereichs ist wegen der Nähe zum Wald und den schlechten Orientierungsbedingungen nicht vorgeschlagen.

Den wesentlichen Faktor des mit der Siedlungserweiterung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft wird der Eingriff in das Schutzgut Boden darstellen. Daher wird in Ergänzung der geplanten Retentionsflächen und Dachbegrünungen vorgeschlagen, einen Ausgleich durch eine Extensivierung der Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen im vorgegebenen Plangebiet zu schaffen.





Stuttgart, Januar 2013

## Übersicht städtebauliche Daten Plangebiet

 Plangebiet	ca. 27.335 qm	100 %
 öffentl. Verkehrsfläche	ca. 2.175 qm	ca. 8 %
 öffentl. Grünfläche incl. Retentionsflächen u. Wege	ca. 5.325 qm	ca. 20 %
 landwirtsch. Fläche	ca. 7.765 qm	ca. 28 %
 Wohnbaufläche	ca. 12.070 qm	ca. 44 %
Anzahl Wohnbaugrundstücke		ca. 26







## Übersicht städtebauliche Daten Vorschlag modifiziertes Plangebiet

 Plangebiet modifiziert	ca. 18.425 qm	100 %
 öffentl. Verkehrsfläche	ca. 2.175 qm	ca. 12 %
 öffentl. Grünfläche incl. Retentionsflächen u. Wege	ca. 4.180 qm	ca. 23 %
 Wohnbaufläche	ca. 12.070 qm	ca. 65 %
Anzahl Wohnbaugrundstücke		ca. 26



## Übersicht städtebauliche Daten VARIANTE modifiziertes Plangebiet

 Plangebiet	ca. 20.730 qm	100 %
 öffentl. Verkehrsfläche	ca. 2.410 qm	ca. 12 %
 öffentl. Grünfläche incl. Retentionsflächen u. Wege	ca. 4.235 qm	ca. 20 %
 Wohnbaufläche	ca. 14.085 qm	ca. 68 %
Anzahl Wohnbaugrundstücke		ca. 31

