

**Stadt Weinstadt**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

**„HALDE V“**

**Vorentwurf vom 10.05.2017**

# **BEGRÜNDUNG**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Gutachten / Untersuchungen
- 6 Umweltbericht
- 7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 8 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 9 Flächenbilanz
- 10 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 11 Auswirkungen des Bebauungsplans

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bedarf nach Wohnbauflächen hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Der Nutzungsdruck entsteht zum einen durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder bzw. junge Familien in Weinstadt weiter gerne wohnhaft bleiben möchten. Zum anderen durch die attraktive Wohnlage und die hohe Standortgunst der Stadt Weinstadt mit ihrer Lage im Verdichtungsraum Stuttgart, in einem wirtschaftlich prosperierenden Raum mit Bahnanschluss und der unmittelbaren Nähe zu überregionalen Verkehrsanbindungen. Dieses Zusammenspiel bedingt nun eine Erweiterung der Ortslage Endersbach in Richtung Westen, die gleichzeitig die Möglichkeit für eine harmonische Abrundung des Ortsrands schafft.

Bereits im Flächennutzungsplan ist die Fläche „Halde V“ zwischen der bestehenden Bebauung „Halde IV“ und der Landesstraße L1201 als Wohnbaufläche dargestellt. Auch von Seiten der Regionalplanung ist hier ein Wohnbauschwerpunkt vorgesehen. Zur Abstimmung der Entwicklungen in Endersbach West wurde 2015/2016 ein Rahmenplan „Endersbach West“ erstellt, indem neben der Wohnbauentwicklung auch die Entwicklung des Gewerbegebietes „Metzgeräcker“, die energetische Versorgung Ortsteils durch die Errichtung einer Energiezentrale sowie verkehrliche Maßnahmen aufeinander abgestimmt wurden. Darauf aufbauend wurden über verschiedene städtebauliche Studien die Bebauungsmöglichkeiten des Gebietes „Halde V“ untersucht.

Unter Abwägung energetischer, wirtschaftlicher und städtebaulicher Belange sowie unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Vorgaben wurde daraufhin ein städtebauliches Konzept entwickelt, das zur Deckung des Bedarfs nach Wohnbauland umgesetzt werden soll.

Der Gemeinderat der Stadt Weinstadt daher am 15.12.2016 beschlossen, für das Gebiet „Halde V“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

## 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

### 2.1 Regionalplan

Die große Kreisstadt Weinstadt befindet sich innerhalb des Verdichtungsraumes Stuttgart und liegt auf der Landesentwicklungssachse, die das Doppelzentrum Fellbach-Waiblingen mit dem Unterzentrum Weinstadt und dem Mittelzentrum Schorndorf verbindet. Sie ist die sechstgrößte Stadt des Rems-Murr-Kreises und bildet ein Unterzentrum im Mittelbereich Waiblingen/Fellbach der Region Stuttgart.

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist Weinstadt-Endersbach als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (PS 2.4.1.4) festgelegt. Zusätzlich befindet sich in Endersbach-West ein Schwerpunkt des Wohnungsbaus zur Konzentration der Siedlungsentwicklung. In diesem Gebiet sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.

Da die Stadt Weinstadt als Unterzentrum kategorisiert ist, ist von einer Bevölkerungsdichte von 70 EW/ha auszugehen, die im Mittel über das Stadtgebiet hinweg erreicht werden sollte. Für Schwerpunkte des Wohnungsbaus ist jedoch eine Bruttowohnfläche von 90 EW/ha vorgegeben. Die Dichtewerte stellen ein wesentliches

Instrument zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar. Über eine höhere Siedlungsverdichtung kann zudem eine verbesserte Auslastung und Tragfähigkeit vorhandener bzw. erforderlicher Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen unterstützt werden. Dieser Umstand rechtfertigt die Dichte der geplanten Bebauung.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 10. Änderung vom 23.09./24.09./30.09.2015 der Stadt Weinstadt ist das Planungsgebiet „Halde V“ als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

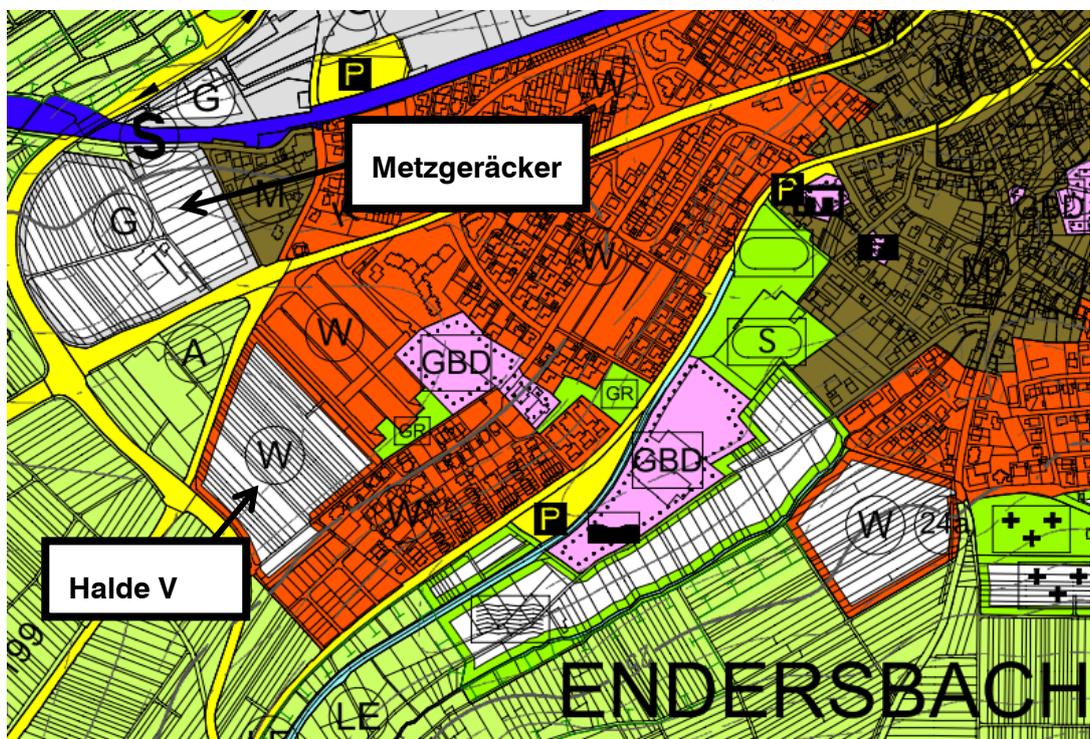


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015

## 2.3 Bebauungspläne / Flankierende Planungen

Unmittelbar nordöstlich und südöstlich grenzen Wohnbauflächen an, deren baulicher Bestand sich über die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Halde IV“, in Kraft getreten am 02.05.2002 und „Halde III“, in Kraft getreten am 13.08.1987 entwickelt hat.

Für den nördlich liegenden Kreuzungsbereich wird derzeit die **erste Änderung des Bebauungsplanes „Halde IV“** erarbeitet.

Um einen Beitrag zum aktiven Klimaschutz zu leisten und den Stadtteil unter Einbeziehung der neuen Gebiete energetisch als Musterquartier entwickeln zu können, wurde ein Quartierskonzept „Weinstadt Endersbach West“ erstellt, das die konkreten Potentiale zur Steigerung der Energieeffizienz sowie Maßnahmen zu deren Erschließung modellhaft aufzeigen. So wird bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Halde IV“ der Bau eines Blockheizkraftwerkes geplant, um als

Energiezentrale für die Nahwärmeversorgung zu dienen und die Hochhäuser in der Nelkenstraße wie auch das vorliegende Plangebiet „Halde V“ zu versorgen.

Des Weiteren wurde in einem Verkehrskonzept zum Rahmenplan ‚Endersbach West‘ die Anbindung der neuen Gewerbe-, Wohn-, und Mischgebiete sowie die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte auch unter Berücksichtigung der Verkehrszunahmen untersucht. Der Knotenpunkt Rommelshauer Straße/Stettener Straße/Liedhornstraße, der sich derzeit am Ortseingang befindet und zukünftig auch der Zufahrt zum hiermit geplanten Wohngebiet „Halde V“ dienen soll, wird mit dem Bebauungsplan „Halde IV – 1. Änderung“ überplant, sodass durch eine kompaktere Gestaltung der Verkehrsflächen eine für die Innenentwicklung nutzbare Fläche entsteht und die Fußgängerverbindungen sicherer gestaltet werden können.

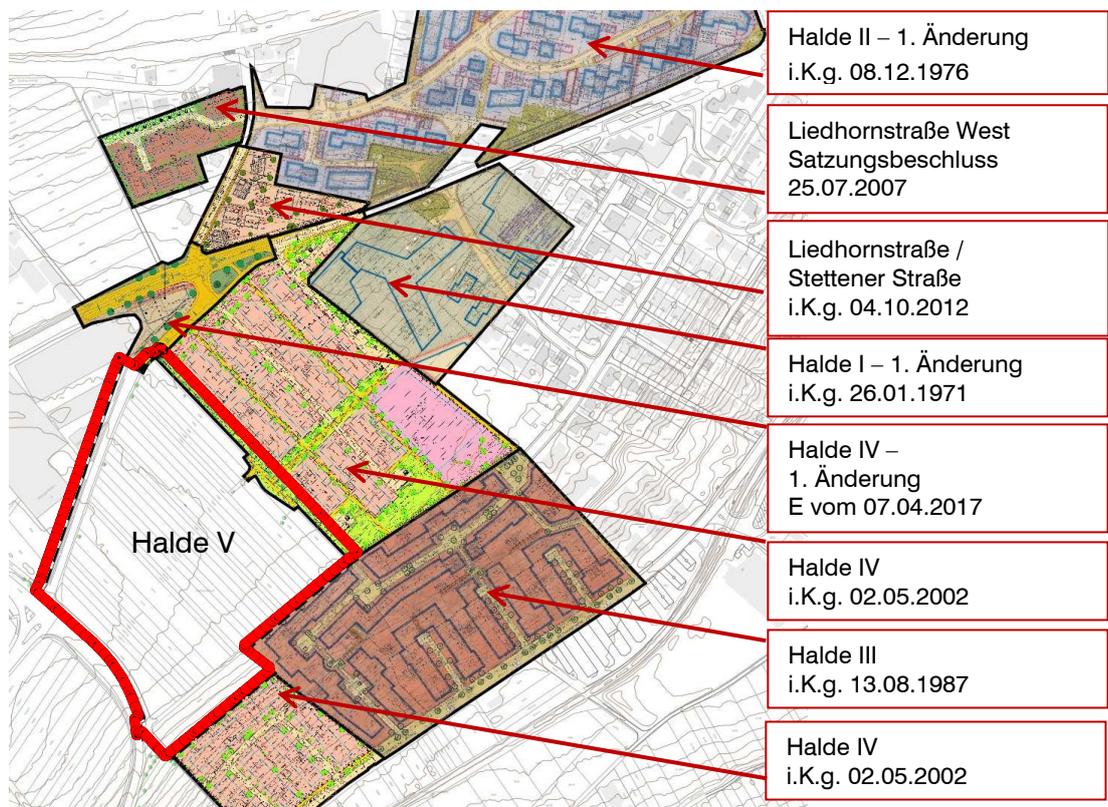


Abbildung 2: Umgebende Bebauungspläne

Für den Großteil des Plangebietes besteht bisher noch kein Bebauungsplan. Lediglich der nordöstliche Rand wird durch den Bebauungsplan „Halde IV“, erfasst. Für den Bereich ist eine Grünanlage/öffentliche Grünfläche, öffentliche Straßenverkehrsfläche und Flächen für Geh- und Fußwege festgesetzt. Der Bebauungsplan Halde IV tritt durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Halde V“ im Bereich des Geltungsbereichs „Halde V“ außer Kraft.

## 2.4 Eingriff in landwirtschaftliche Flächen / Wohnbauflächenbedarf

Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen immer zu begründen, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen besteht; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können.

### Darlegung des Bedarfs

Weinstadt weist durch die landschaftlich reizvolle Lage im Bereich der Gäuplatten im Neckar- und Tauberland eine hohe Standortgunst auf. Zusätzlich besticht die große Kreisstadt durch seine Zahl an Arbeitsplätzen vor Ort, dem guten schulischen Angebot, als auch durch die Nähe zu den großen Ballungszentren Stuttgart, Fellbach, Waiblingen und Schorndorf. Durch den guten Anschluss an das Straßenverkehrsnetz und die Bundesstraße B 29 sind diese Zentren in kurzer Zeit erreichbar. Die Anbindung Weinstadts mittels mehrerer S-Bahn-Stationen trägt ebenfalls zur hohen Standortgunst des Unterzentrums bei.

Durch die Lage und Ausstattung verzeichnete Weinstadt in den letzten Jahrzehnten eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland, die im verzeichneten Einwohnerzuwachs deutlich wird. Besonders in den letzten Jahren lässt sich ein hohes positives Wanderungssaldo feststellen, wodurch eine überdurchschnittliche Bevölkerungszunahme zustande kommt. So gab es in den Jahren 2013 und 2014 eine Bevölkerungszunahme von je 200 Personen, 2015 konnte sogar eine Bevölkerungszunahme von mehr als 300 Personen verzeichnet werden. (vgl. Statistisches Landesamt, Bevölkerungsbilanzen 2001 – 2015)

Die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg bis zum Jahr 2035 lässt eine Fortführung der positiven Entwicklung Weinstadts erwarten. So wird die Stadt Weinstadt laut der Prognose in der Zeit von 2014 bis 2035 um knapp 600 Personen wachsen. (vgl. Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg bis 2035 für Weinstadt<sup>1</sup>)

Die dargelegte Entwicklung und Bedeutung Weinstadts erfüllt die gemäß Regionalplan, Verband Region Stuttgart, in Kraft getreten am 12.11.2010, für Weinstadt dargelegten Ziele. So zählt Weinstadt zu den Unterzentren und ist Teil der Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Schorndorf und dem Doppelzentrum Waiblingen-Fellbach.

Aufgrund des vorhandenen Nachfragedrucks besteht ein besonderes öffentliches Interesse darin, dass Wohnraum in wirksamer Größenordnung und möglichst kurzfristig angeboten wird. Aus nachfolgenden Gründen hat die Stadt Weinstadt den Fokus zur Schaffung von Wohnraum auf das Neubaugebiet „Halde V“ gelegt:

- Das Gebiet Halde V umfasst knapp 5 ha und wird voraussichtlich Wohnraum für ca. 420-450 Einwohner bieten. Das Wohngebiet soll einem heterogenen Nutzerspektrum dienen und neben familiengerechtem Wohnen auch altersgerechtes Wohnen umfassen. Im Bebauungsplan werden daher verschiedene Gebäudetypologien festgesetzt, sodass neben Geschosswohnungsbau auch individuelles Wohnen in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern ermöglicht wird. Hieraus ergibt sich ein vielfältiges Angebot für alle Alters- und Familienstrukturen sowie ein heterogenes Nutzerspektrum.
- Das Planungsgebiet Halde V grenzt direkt an die bestehenden Baugebiete Halde III – IV an, sodass nach Bebauung des Gebietes Halde V ein schlüs-

---

<sup>1</sup> Die Bevölkerungszahl für Weinstadt beträgt gemäß StaLa BW am 31.12.2014 26.373 Einwohner, worauf die Hochrechnungen beruhen. Ende 2015 hat Weinstadt jedoch bereits 26.685 Einwohner, wohingegen die Bevölkerungsvorausrechnung für 2015 lediglich 26.533 ergibt. Somit ergeben sich prognostisch mehr Einwohner als die Vorausrechnung vermuten lässt.

siger westlicher Ortsrand Endersbach entsteht. Das Quartier ist eingebunden in den städtebaulichen Rahmenplan Endersbach West.

- Das Quartier zeichnet sich durch eine besonders verkehrsgünstige Lage mit Anschluss an die B29 und die L1201 und die fußläufig gut erreichbare S-Bahnhaltestelle Stetten-Beinstein aus.
- Der Ortsteil Endersbach weist eine gute Versorgung mit Versorgungseinrichtungen sowie mit Betreuungs- und Bildungseinrichtungen auf.
- Aus den bestehenden und mit Nachdruck weiter entwickelten Projekten der Innenentwicklung in Weinstadt kann der derzeitige Bedarf an Wohnraum nicht gedeckt werden. Baulücken sind kaum vorhanden und zumeist nicht auf dem Wohnungsmarkt verfügbar.
- Aufgrund dieser besonderen Eigenschaften ist das Quartier als einzige Fläche in Weinstadt als Schwerpunkt Wohnungsbau im Regionalplan ausgewiesen. Die damit einhergehenden verpflichtenden Einwohnerdichte (90 EW/ha) wird umgesetzt und ist durch städtebauliche Konzepte nachgewiesen.
- Die Grundstücke befinden sich nahezu vollständig im Eigentum der Stadt Weinstadt, sodass davon auszugehen ist, dass das Baugebiet zügig umgesetzt werden kann. Die Grundstücke können folglich über die Stadt Weinstadt vermarktet werden – um Baulücken zu vermeiden soll ein Bauzwang festgeschrieben werden.
- Für die neue Siedlung soll in Verbindung mit den bestehenden, dicht bebauten Wohnbaugebieten ein Nahwärmekonzept umgesetzt werden, welches von den Stadtwerken Weinstadt im gesamten Quartier „Halde“ etabliert wird.

Andere Flächenpotentiale des Flächennutzungsplans sind für eine entsprechende Planungskonzeption hinsichtlich Nutzungsmix und Dichte sowie hinsichtlich der kurzfristigen Verfügbarkeit nicht zur vorhanden. Ausführliche Erläuterungen hierzu sind im Rahmen des Ausnahmeantrags zum Artenschutz zur Darlegung des besonderen öffentlichen Interesses bei der Entwicklung des Gebietes „Halde V“ aufgearbeitet. Auf den Antrag, welcher im weiteren Verfahren den Unterlagen des Bebauungsplans als Anlage beigefügt wird, wird verwiesen.

Durch den Bebauungsplan kommt es zu einem Verlust von Böden der Flurbilanzstufe I. Hierbei handelt es sich um Flächen mit guten bis sehr guten Böden und besonderer Eignung für den intensiven Landbau. Die Böden mit hohen Wertigkeiten werden entsprechend in den Umweltbericht bzw. die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz eingestellt.

Die Plangebietsgröße von 4,8 ha ist somit für die städtische Entwicklung der nächsten Jahre gerechtfertigt und der Eingriff in landwirtschaftliche Flächen nicht minimierbar.

# 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

## 3.1 Lage im Siedlungsraum

Das Plangebiet liegt ganz im Westen von Weinstadt, am westlichen Ortsrand von Weinstadt-Endersbach. Die Landesstraße 1201 führt am südwestlichen Rand des Plangebietes vorbei. Östlich und südlich schließt Wohnbebauung an. Im Nordwesten befindet sich eine Gärtnerei. Das Plangebiet ist über eine Verbindungsstraße an die Rommelshäuser- bzw. Stettener Straße angeschlossen.

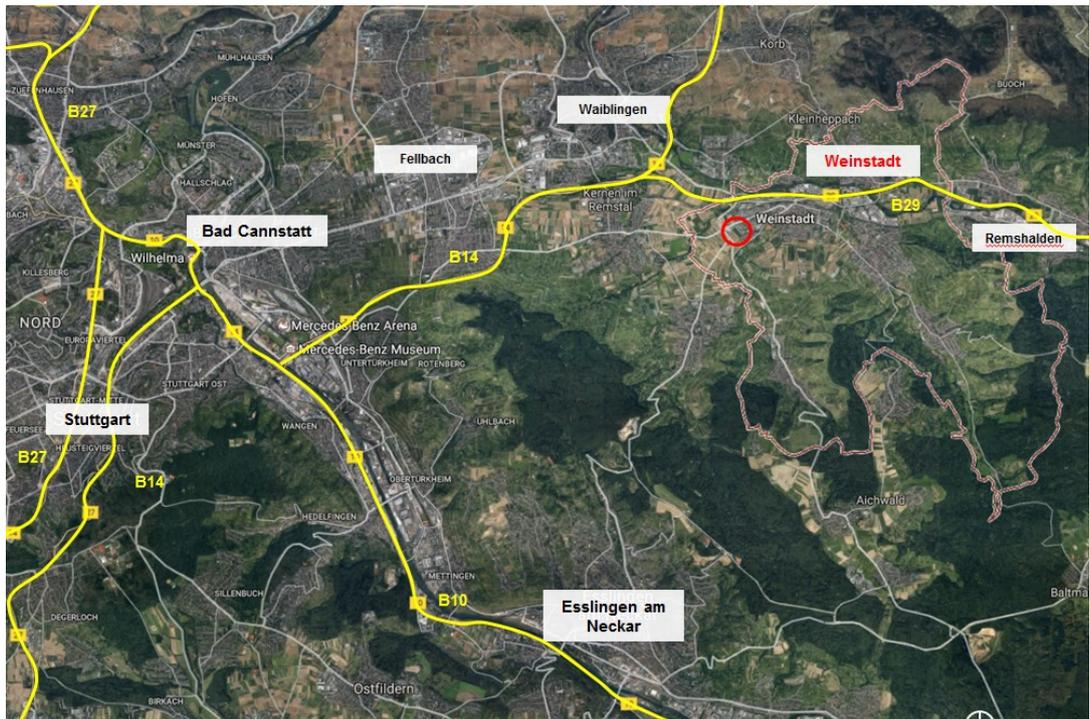


Abbildung 3: Weinstadt im Großraum, Quelle: Kartendaten © 2017 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google

Das Plangebiet steigt von Süden von etwa 252 m ü.NN. auf ca. 257 m ü.NN. im Südwesten an.

## 3.2 Bestehende Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. An den Rändern der genutzten Flächen dienen Grünstreifen als Abgrenzung zu Wegen und Straßen. Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches liegt der Kornblumenweg; am nordwestlichen Rand die Metzgerackerstraße. Im Südwesten grenzt ein Weg mit Grünstreifen und Baumreihe das Gebiet von der Landesstraße 1201 ab. Der südöstliche Plangebietsrand wird von einem landwirtschaftlich genutzten Grasweg definiert.

Fußläufig ist das Plangebiet zusätzlich zu den umgebenden Straßen und Wegen durch eine Brücke im Nordosten erschlossen, die vom Baugebiet „Halde IV“ über den Kornblumenweg führt.

### 3.3 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 1466, 1467/1, 1467/2, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1474/1, 1475, 1476/1, 1476/2, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1482/1, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1494/1, 1495, 1846, 1847, 1848, 1855/1.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 1100/2, 1440/1, 1464, 1496, 1497, 7694.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

## 4 Städtebauliches Konzept

### 4.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Das städtebauliche Konzept wird in Grundzügen dargestellt:

Das Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die Schaffung von Wohnraum im Siedlungsrandabschluss Endersbach West mit den auf dem Wohnungsmarkt derzeit nachgefragten und für die Zukunft nachhaltigen Wohnungs- und Bautypologien, welche in das energetische Quartierskonzept eingebunden werden sollen. Um die regionalplanerischen Anforderungen einzuhalten, musste von einer Siedlungsdichte mit 90 EW/ha ausgegangen werden. Dieser Dichtewert dient als Instrument zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Um diesen Dichtewert zu erreichen, wurde im städtebaulichen Entwurf von verschiedenen Gebäudetypologien ausgegangen und eine angemessene Mischung mit individuellen Grundstücken und Mehrfamilienhäusern erarbeitet. Hierdurch werden verschiedene Bedarfsgruppen angesprochen und ein breites Wohnungsangebot sichergestellt. Insgesamt soll die Errichtung von ca. 200 Wohneinheiten möglich sein.

Das städtebauliche Gesamtbild entwickelt sich durch die umgebende Bebauung: Im Nordosten wird die Struktur der angrenzenden Zeilenbebauung aufgegriffen. Für einen offeneren Eindruck werden die Reihen aufgebrochen und Randbebauungen mit gestalteten Innenhöfen ermöglicht. Im restlichen Plangebiet ist individuelles Wohnen angedacht. Die öffentlichen Grünräume betonen die städtebauliche Struktur und schmiegen sich an die wichtigsten Wegebezüge des Gebiets. Im Übergang zwischen dem südlichsten Wohnhof und individuellem Wohnungsbau und angrenzend an die Bestandsbebauung befindet sich ein öffentlicher Spielplatz. Die Quartiersmitte mit öffentlichem Platz dient als Verteiler und Gelenkpunkt der Fußwegeverbindung in die umliegenden Bereiche.



**Abbildung 4:** Städtebauliches Konzept, Stand 02.05.2017, Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

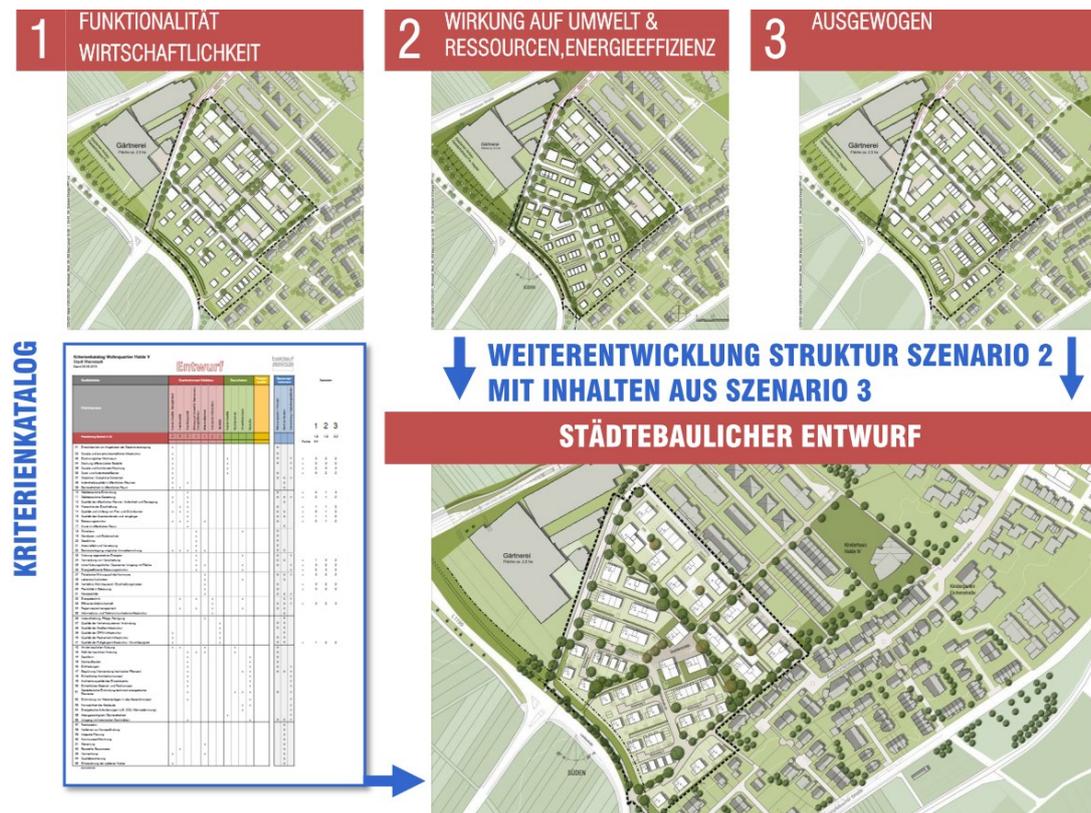
Um die Sonnenenergie bestmöglich aktiv nutzen zu können und gleichermaßen einen optimalen Zuschnitt der Grundstücke zu erreichen, sind die Gebäude möglichst in Nord-Süd-Ausrichtung zu erstellen. Die Gebäudehöhen liegen zwischen zwei Vollgeschossen mit einem Dachgeschoss und drei Vollgeschossen mit einem Dachgeschoss, sodass sich die Gebäudehöhe an den Bestand anpasst und Richtung Gebietsrand abgestuft wird. Eine einheitliche Regelung zur Dachgestaltung dient der einheitlichen hochwertigen Gestaltung des Gebietes und der Identitätsstiftung. Die Dachbegrünung sichert zudem die ökologische Qualität und die Regenrückhaltung.

Die Erschließung erfolgt entsprechend dem Verkehrskonzept Endersbach West über den Knotenpunkt Rommelshauer Straße/Stettener Straße/Liedhornstraße, der zur Optimierung der Verkehrsflüsse und zur Flächengewinnung umgebaut wird.

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurde darauf geachtet, die Anbaubeschränkung längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m, laut § 22 (1) Straßengesetz, zu berücksichtigen.

## 4.2 Alternativen

Im Vorfeld wurden drei Varianten erarbeitet, die jeweils unterschiedliche Schwerpunkte aufweisen. Die Konzeptvarianten wurden anhand eines als Beurteilungshilfe zusammengestellten Kriterienkatalogs diskutiert.



Auf Grundlage der dabei formulierten Anregungen wurden zwei Varianten (Variante 2 und 3) für die weitere Betrachtung ausgewählt.

In der daran anschließenden Konkretisierungsphase lag der Fokus darauf, die Anregungen und jeweiligen Vorteile der ausgewählten Varianten in einer Vorzugsvariante zusammenzuführen, welche sowohl die Wünsche und Nachfrage der Alteiligentümer als auch die Dichtevorgaben aus dem Regionalplan berücksichtigt.

So wurde eine angemessene Mischung unterschiedlicher Typologien angestrebt mit individuellen Grundstücken und Mehrfamilienhäusern, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen und ein breites Wohnungsangebot sicherzustellen. Die übergeordnete Struktur sowie die Ausrichtung nach der Sonne aus Variante 3 wurden beibehalten. Zugunsten eines höheren Anteils an individuellen Grundstücken wurde die Idee der Quartiersmitte aus Variante 2 aufgegriffen und als Auftakt bzw. Endpunkt des bestehenden Fußweges mit drei markanten Punktgebäuden ausformuliert.

Auf Grundlage dieser Diskussionsthemen wurde die zuvor vorgestellte Endvariante erarbeitet.

### 4.3 Erschließung

Die Haupterschließung erfolgt über den Knotenpunkt Rommelshauer Straße/Stettener Straße/Liedhornstraße, an welchen der Lußackerweg wie auch die Metzgeräckerstraße anschließt. Dieser Knotenpunkt wird momentan im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Halde IV – 1. Änderung“ überplant und neu geordnet. Der bestehende Kornblumenweg wird zur Erschließung der Wohnhöfe genutzt. Für die Geschosswohnungsbereiche ist eine Unterbringung des Kfz-Verkehrs in Tiefgaragen vorgesehen.

Die individuellen Wohngebäude werden von einer Wohnstraße mit anschließender Wendemöglichkeit erschlossen. An dieser Stichstraße befinden sich Wohnwege, welche die individuellen Grundstücke der Nachbarschaften erschließen.

Fußläufig ist das Quartier zusätzlich über eine Wegeverbindung mit einer Brücke mit dem Quartier „Halde IV“ verbunden. Ebenso verlaufen Fuß- und Radwege südöstlich und südwestlich des Plangebietes. Ein Radverkehrskonzept für die Stadt Weinstadt wird erstellt, in welchem die Bebauung der Halde V ebenfalls berücksichtigt wird. Ggf. erforderliche Anpassungen der Erschließungskonzeption folgen.

Im Rahmen des Verkehrskonzeptes zum Rahmenplan Endersbach West 2015 wurde dargestellt, dass der Knotenpunkt Rommelshauer Straße/Stettener Straße/Liedhornstraße auch unter Berücksichtigung des Prognoseverkehrs incl. der Aufsiedlung des Gebietes „Halde V“ ausreichend bemessen ist und mit Qualitätsstufe A seine Leistungsfähigkeit beibehält. Aufgrund Anregungen aus der Bürgerschaft, die eine Entlastung der Kreuzung wünschen, wird zusätzlich eine Untersuchung zu einer Ausfahrt aus dem Quartier Halde V auf die L 1199, in Richtung der „Landhauskreuzung“, an einen Verkehrsfachplaner in Auftrag gegeben. Unter anderem soll hierbei fachtechnisch dargelegt werden, ob es durch eine solche bauliche Maßnahme zu Reduzierungen beim Verkehrsaufkommen an dem Verkehrsknoten „Rommelshauer Straße / Stettener Straße / Liedhornstraße / Halde V (Erschließungsstraße)“ kommen kann sowie ob diese Maßnahme verkehrstechnisch und -rechtlich möglich ist. Das Ergebnis der Untersuchung wird in die weitere Planung des Baugebietes Halde V einfließen.

### 4.4 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

Sämtliches Niederschlagswasser der privaten (Gärten, Zufahrten, Dächer) und öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, Grünflächen) wird in zwei neuen Regenwasserkanalsträngen gesammelt und über eine neue Leitung im Weg Flst. 1440/1 nach Süden in ein neu herzustellendes Regenrückhaltebecken südlich der Strümpfelbacher Straße geleitet. Von dort fließt es gedrosselt in den Haldenbach ab. Kanalstrang 1 verläuft in den Wohnstraßen 1 und 2 mit Anschluss der Wohnwege 1-3 nach Südosten. Kanalstrang 2 verläuft in der Metzgeräckerstraße nach Norden und dann im Bereich des Fußweges/öffentliche Grünfläche mit Anschluss Wohnweg 4 in Richtung Südosten.

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen separaten Schmutz-/Mischwasserkanal parallel zu den Regenwasserkanälen gesammelt und an die Bestandskanalisation im Hildenfurtweg angeschlossen. Die Grundstücke entlang des Kornblumenwegs werden direkt an dessen Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Es ist geplant ein Multrosystem für die Kanalisation herzustellen, bei der beide Kanalsysteme getrennt durch ein Schachtbauwerk laufen, wodurch die Anzahl der Schächte und die Breite des Kanalgrabens reduziert werden können.

Ein Teil des Niederschlagswassers der Landesstraße L1199 von Stetten kommend entwässert zur Zeit über den bestehenden Kanal in der Metzgeräckerstraße. Im Zuge der Erschließung des Gebietes wird es an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Die ersten ca. 100 m Metzgeräckerstraße in Richtung Süden nach der Einmündung Kornblumenweg werden ebenfalls durch einen neuen Mischwasserkanal entwässert, da als Anschlusskanal im Kornblumenweg nur ein Mischwasserkanal zur Verfügung steht.

Hinsichtlich der Wasserentsorgung werden folgende Leitungsrechte benötigt:

- Vor dem Grundstück Nr. 18 (Kornblumenweg) ist ein Leitungsrecht einzutragen, da hier der bestehende Kanal die Ecke des Privatgrundstücks schneidet.
- Zur Ver- und Entsorgung der Reihenhäuser (Metzgeräcker) sind im Bereich der Fußwege ebenfalls Leitungsrechte einzutragen.
- Aufgrund der Höhensituation ist entlang der südöstlichen Grenze der Grundstücke 71-77 (südlichste Häuserreihe vor Bestandsbebauung) zur Entwässerung ein Leitungsrecht einzutragen.

Die zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke notwendigen Leitungsrechte werden in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.

Im Plangebiet erfolgt eine gute Ausbauqualität der Medieninfrastruktur.

#### **4.5 Müllentsorgung**

Die Stichstraßen mit den Wohnhöfen werden aus gestalterischen und platztechnischen Gründen nicht mit Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllfahrzeuge versehen. Für die Abfallentsorgung der Privathaushalte werden im Eingangsbereich der Stichstraßen Abstellplätze für die private Müllentsorgung vorgesehen. Ein Wenden mit Rückstoß ist im Bereich der Wendeanlage am Ende der Wohnstraße A2 für Müllfahrzeuge ermöglicht.

Die bestehenden Glascontainer an der Metzgeräckerstraße werden umgesetzt, da die zukünftige Andienung des Standorts mit Behinderungen in der Gebietseinfahrt verbunden und eine Wende- und Rangiermöglichkeit der Fahrzeuge in diesem Bereich nicht möglich ist.

## **5 Gutachten / Untersuchungen**

### **5.1 Baugrundgeologisches Übersichtsgutachten**

Im „Baugrundgeologischen Übersichtsgutachten Erschließungsgebiet ‚Halde V‘, Weinstadt-Endersbach“ der TerraConcept Consult GmbH vom Februar 2017 wird darauf hingewiesen, dass der im Plangebiet anstehende schluffig-tonige Lösslehm ohne Sand- und Grobbodenanteil aufgrund seiner geringen Wasserdurchlässigkeit für eine Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet ist. Für das Erschließungsgebiet ist daher von einer direkten Versickerung von Nieder-

schlagswasser in den Untergrund abzusehen. Im weiteren Verfahren werden notwendige Retentionsmaßnahmen geprüft. **folgt**

## 5.2 Schalltechnisches Gutachten

Eine schalltechnische Untersuchung zum Baugebiet „Halde V“ in Weinstadt-Endersbach wurde vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS) durchgeführt. Der Bericht „Lärmschutz Baugebiet Halde V Weinstadt-Endersbach“, April 2017 ist dem Bebauungsplan „Halde V“ als Anlage beigefügt.

Eine kurze zusammenfassende Darstellung erfolgt nachstehend:

„Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der Straßen und der Gärtnerei auf das Planungsgebiet ermittelt und Maßnahmen zum Schutz vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen ausgearbeitet.

Zur Veranschaulichung der Lärmeinwirkungen wurden die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs in Form von Rasterlärmkarten für das Planungsgebiet mit einer Bezugshöhe von 2,5m über Gelände (Erdgeschoss) berechnet: [..., *Verweis auf Pläne 1534-01 und 1534-02 des Gutachtens*]

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Nahbereich der Straßen maximal Lärmpegelbereich III erreicht [*Verweis auf Plan 1534-03 des Gutachtens*].[...] Entsprechend der Bekanntmachung des Innenministeriums ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu führen, wenn der maßgeblich Außenlärmpegel (MAP) auch nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Lärminderung gleich oder höher ist als 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen. Somit besteht aufgrund der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs in den Bereichen, denen mindestens der Lärmpegelbereich III zuzuordnen ist, die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109. Die Anforderungen an LPB III bei Wohnnutzung werden in der Regel mit üblichen Bauteilen erfüllt. Entsprechend der VDI 2719 werden im Bereich mit Nachweispflicht für schutzbedürftige Wohnräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen. Zur Reduzierung passiver Lärmschutzmaßnahmen kommt die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen an die vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten in Betracht.

Zur Verbesserung der Lärmsituation und zur Vermeidung passiver Lärmschutzmaßnahmen wurde die Wirksamkeit von aktiven Lärmschutzmaßnahmen untersucht. Die Lage einer fiktiven Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5m ist im Plan 1537-04 [*des Gutachtens*] dargestellt. Die Wirksamkeit dieser Lärmschutzwand ist weitgehend auf das Erdgeschoss begrenzt. An den Gebäuden sind ohne und mit Lärmschutzwand passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und nachweispflichtig. Der Bebauung ist der Lärmpegelbereich III zuzuordnen (Plan 1537-03 [*des Gutachtens*]).

Angesichts dieser Ergebnisse erscheint hier ein Verzicht auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wall, Wand) mit geringer Höhe (bis 2,5m) möglich, zumal die Wirksamkeit weitgehend auf das Erdgeschoss begrenzt ist und in den Freibereichen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Anforderungen an Mischgebiete) tags erfüllt werden (Plan 1523-01 [*des Gutachtens*]).

Zur Veranschaulichung der Lärmeinwirkungen der Gärtnerei Hayler wurden ebenfalls Rasterlärmkarten für das Planungsgebiet berechnet: [...] [*Verweis auf Karten Plan 1534-05 und Plan 1534-06 des Gutachtens*]

Im Planungsgebiet wird der schalltechnische Orientierungswert tags (55 dB(A)) eingehalten. Im Zeitbereich nachts sind im Nahbereich des Betriebs Hofes der Gärtnerei Überschreitungen des Orientierungswerts (Gewerbe: 40 dB(A)), selbst bei nur 1 Lkw-Abfahrt zu verzeichnen. Die Anforderung der TA-Lärm [8] an seltene Ereignisse (maximal an 10 Tagen oder Nächten des Jahres) von 55 dB(A) wird nachts erfüllt.“

Die entsprechend des Gutachtens erforderlichen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 5.3 Artenschutz

Die artenschutzfachliche Beurteilung der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung vom Februar 2016 liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Die Bestandsaufnahme und artenschutzfachliche Beurteilung für die geplante Bebauung der „Halde V“ in Weinstadt-Endersbach führt vor dem Hintergrund der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG gutachterlicherseits im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

- Im Gebiet bestehen wesentliche Konflikte mit dem Schutz europarechtlich geschützter Arten, wobei mehrere Arten betroffen sind.
- Bei den europäischen Vogelarten besteht Maßnahmenbedarf, der zum kleineren Teil über künstliche Nisthilfen (u. a. Höhlenbrüter) sowie den Pflanzen einzelner weniger Gehölze gelöst werden kann, zum anderen aber auch die vorgezogene Entwicklung geeigneter Offenland-Nahrungsflächen erfordert (da im vorliegenden Fall essenzielle Nahrungsflächen insbesondere für mehrere Reviere einer stark gefährdeten Art verloren gehen).
- Hinsichtlich der Zauneidechse ist nach aktuellem Planungsstand der Bebauung (April 2017; nach Fertigstellung des Gutachtens) eine Vergrämung auf nahegelegene Flächen innerhalb der Halde V nicht möglich, weshalb maßnahmenspezifisch auf planexterne Flächen ausgewichen werden müsste. Aufgrund der westlich verlaufenden Landesstraße L1201 und der umgebenden Wohnbebauung käme einzig ein schmaler Korridor nach Süden in Frage. Auch dieser ist bereits durch den dort verlaufenden, asphaltierten Fahrradweg und eine Obstbaumplantage weitgehend versperrt. Auch wäre eine Vergrämung über vergleichsweise weite Entfernungen und nur über größere Zeiträume einschließlich der Anlage von Interimslebensräumen möglich, wobei der Maßnahmenenerfolg aufgrund der geringen Individuenzahlen zumindest fraglich wäre.  
Im Rahmen des aktualisierten Maßnahmenkonzepts wird daher die Umsiedlung der Zauneidechsen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Ausnahme in eine im Beibachtal gelegene und noch als Zauneidechsenlebensraum zu entwickelnde Maßnahmenfläche (aktuell Acker) präferiert. Die Lage der Fläche ist günstig, da angrenzende Nahrungshabitate schon vorhanden sind (nördlich und westlich angrenzend) und auch entsprechende Vegetationsstrukturen auf der südlich angrenzenden Fläche kurzfristig hergestellt werden können, so dass die Maßnahmen bereits mit einer Vorlaufzeit von etwa einem Jahr realisiert werden könnte.
- Auch für die beiden Schmetterlingsarten Nachtkerzenschwärmer und Großer Feuerfalter sind vorgezogen durchzuführende, funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich. Ggf. kann die für die Zauneidechse bean-

tragte Ausnahme auf diese Arten erweitert werden, was im Detail noch mit dem Regierungspräsidium abzustimmen ist. Auch im Rahmen einer Ausnahme wären Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustands der Populationen durchzuführen.

Im Weiteren wird ein Monitoring einschließlich eines Risikomanagements für die Zauneidechse als notwendig eingestuft. Für die betroffenen Brutvögel- und die beiden Schmetterlingsarten wird dagegen eine Zustandskontrolle aus gutachterlicher Sicht als ausreichend angesehen (jeweils mindestens 5 Jahre).

Die abschließende Beurteilung ist der zuständigen Behörde vorbehalten.

In Absprache mit der Stadt Weinstadt wurden Flächen schwerpunktmäßig im Beibachtal erworben, auf denen Maßnahmen für die betroffenen Arten realisiert werden können.

Abstimmungen mit dem Landratsamt bzgl. der erforderlichen Maßnahmen und eines Ausnahmeantrags (v.a. für Zauneidechse) wurde bereits geführt. Der Ausnahmeantrag wird derzeit vorbereitet.

#### **5.4 Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung**

Das Gutachten „Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Kornblumenweg, Baugebiet Halde V, Weinstadt-Endersbach“ von R. Hinkelbein vom Dezember 2016 kommt zu dem Ergebnis, dass die Luftbildauswertung keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergibt. Es besteht danach keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten. Nach dem jetzigen Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich laut dem Gutachten ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

#### **5.5 Denkmalschutz**

Die durchgeführten Suchschnitte des Landesamtes für Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Stuttgart erbrachten mit einer Ausnahme keinerlei archäologisch relevante Strukturen. Lediglich im Zentrum der Parzelle 1469 wurde eine sehr flache größere Siedlungsgrube angetroffen, die einen ehemaligen Wohnplatz anzeigt. Das Landesamt für Denkmalpflege hat daher das bislang im Plangebiet „Halde V“ ausgewiesene Kulturdenkmal „ENDE018“ gestrichen, welches nun nur noch nördlich in den Metzgeräckern weitergeführt wird. Daher bestehen für die Realisierung des geplanten Wohngebiets „Halde V“ durch die Stadt Weinstadt seitens des Landesamtes für Denkmalpflege keine Bedenken mehr. Es wird jedoch auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG hingewiesen (vgl. Textteil, Kapitel C1 „Bodendenkmale“).

## 6 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Der Umweltbericht **folgt**.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist der Eingriff, der in Natur und Landschaft erfolgt, auszugleichen. Für den Eingriff, der durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig wird, wird neben Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebietes auch externer Ausgleich erforderlich werden. Ein Teil des baurechtlichen Ausgleichs wird, soweit dies fachlich möglich ist, auf den Flächen, die für den artenschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich sind, untergebracht werden können. Nach überschlägiger Bilanzierung ist weiterer externer Ausgleichsbedarf notwendig. Die Maßnahmen werden im weiteren Verfahren geregelt.

Zusätzlich werden im Plangebiet „Halde V“ sechs Bäume aus dem Plangebiet „Halde IV 1. Änderung“ ausgeglichen.

# 7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

## A1 Art der baulichen Nutzung

### A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Die Ausnahmen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Sie entsprechen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik des dort geplanten Wohngebietes und sind an dieser Stelle bezogen auf die Gesamtgemeinde falsch platziert. Außerdem sollen die Flächen dem Wohnen vorbehalten werden.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen berücksichtigen die bauliche Struktur in den angrenzenden Wohngebieten „Halde III“ und „Halde IV“. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderer Wert gelegt. Die entsprechend städtebaulichem Konzept gewünschte Durchmischung mit unterschiedlichen Gebäudetypologien in Form von Einfamilien-, Doppel-, und Reihenhäusern bzw. einem hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern wird durch die differenzierten Festsetzungen berücksichtigt.

*Hinweis: Überschreitung der Obergrenzen der Geschossflächenzahl*

*Auf die Festlegung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung ausreichend über die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudehöhen definiert ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Obergrenzen der Geschossflächenzahlen nach § 17 BauNVO zum Teil erheblich überschritten werden können. Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen zueinander und die festgesetzten Gebäudehöhen werden trotz der möglichen Überschreitung der Obergrenzen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.*

### A2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzten Obergrenzen für die Grundflächenzahl orientieren sich an den Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete in § 17 Abs. 1 BauNVO und ermöglichen eine entsprechende Verdichtung. Die Überschreitungsmöglichkeit für Tiefgaragen wurde getroffen, um die Stellplätze möglichst unterirdisch unterbringen zu können und somit trotz Verdichtung ausreichend Freibereiche zur Durchgrünung und zum Aufenthalt anbieten zu können.

## A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Durch die teils zwingende Festlegung der Geschossigkeit wird zum einen das städtebaulich gewünschte Gesamtbild gewahrt, zum anderen wird damit der regionalplanerischen Vorgabe der Bruttowohndichten Rechnung getragen.

Für die Bereiche mit den Nutzungsschablonen A und B (individueller Wohnungsbau) wird die Zahl der Vollgeschosse als maximale Anzahl festgesetzt, da hier die Gebäudetypologien Einfamilien- und zum Teil auch Doppelhaus geplant sind und für diese Bereiche die Erforderlichkeit eines Mindestmaßes nicht gesehen wird. Hier soll außerdem eine angemessene Ortsabrundung gewährleistet werden.

Für die Bereiche mit der Nutzungsschablone C, für die Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser, wie auch Geschosswohnen vorgesehen ist, werden jeweils zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt, um die erforderliche städtebauliche Dichte zu sichern. Dies betrifft vor allem den nordöstlichen Plangebietsrand um die Bebauung an die städtebauliche Struktur des angrenzenden Wohngebietes anzupassen.

Für die Flächen der Nutzungsschablone D und E werden jeweils drei Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Bei E darf zusätzlich ein Nichtvollgeschoss (Dachgeschoss) entstehen, um so Hochpunkte im Quartier auszubilden und damit eine städtebauliche Durchmischung mit unterschiedlichen Gebäudehöhen zu gewährleisten.

## A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Gebäude wird u.a. durch Traufhöhen und Firshöhen bzw. durch die maximale Gebäudehöhe geregelt.

Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen, jedoch dennoch gewährleisten, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße in das Landschaftsbild einfügt.

Als Erdgeschossfußbodenhöhe wird für den Großteil der Gebäude der individuellen Bauweise die zukünftige Straßenhöhe festgesetzt. Somit wird gewährleistet, dass keine zu großen Erdbewegungen notwendig werden.

Die Festsetzung der maßgeblichen Erschließungsstraße zur Ermittlung der Erdgeschossfußbodenhöhe bei Eckgrundstücken dient der Eindeutigkeit der Regelung der Höhenlage.

Im topographisch bewegten Bereich, südlich des Wohnwegs 5 wird für die Sicherung der städtebaulichen Qualität eine an das Gelände und die Erschließung angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Dadurch können sich die Neubauten zum einen an den südöstlichen Bestand anpassen, zum anderen wird damit gewährleistet, dass keine unerwünschten Höhensprünge entstehen.

Im nordöstlichen Bereich werden, bei der Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe, die Tiefgarage, der Übergang zu den Grünflächen und der Zugang vom Kornblumenweg berücksichtigt. → *Konkretisierung folgt im weiteren Verfahren*

Die Regelung für technisch bedingte Aufbauten ist getroffen, da diese Anlagen sich aus gestalterischen Gründen nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

### **A3 Bauweise**

Wie bereits im Kapitel „Städtebauliches Konzept“ dargelegt, soll im südlichen Bereich des Bebauungsplanes eine Durchmischung von Einfamilien-, Doppel- und Kettenhäusern entstehen, welche durch entsprechende Festsetzungen ermöglicht werden. Im nördlichen Bereich und vor allem entlang des Kornblumenweges entstehen Geschosswohnungsbauten. Die Kettenhausbebauung wird über die abweichende Bauweise geregelt. Sie schafft eine Rhythmisierung des Straßenraumes durch die zurückversetzten Gebäudeteile. Um die gewünschte städtebauliche Durchmischung zu erhalten, orientieren sich die Festsetzungen stark am städtebaulichen Konzept und gewähren hinsichtlich der Gebäudetypologie und dem Standpunkt der Gebäude wenig Spielraum.

### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche als relativ enge „Einzelbaufenster“ wird gewährleistet, dass die städtebaulich gewünschte Ordnung im Gebiet eingehalten, ausreichende Besonnung der einzelnen Grundstücke gewahrt wird und die notwendigen Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden freigehalten werden. Die Größe der „Baufenster“ lässt dennoch einen ausreichenden Spielraum bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben zu.

Je nach Orientierung und Erschließung wurde darauf geachtet, dass ausreichend große Grünzonen entstehen, welche als private Garten- und Grünbereiche genutzt werden können. Diese sind überwiegend im südlichen Bereich der Baugrundstücke angeordnet.

#### **Nebenanlagen**

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

### **A5 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

Ein planerisches Ziel ist, einen Großteil der privaten Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Daher sind Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Durch die separat festgelegte Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von 0,8 wird das Ziel, möglichst viele Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, ebenfalls unterstützt.

Für die Bereiche der individuellen Bauweise, in denen keine Tiefgaragen erbaut werden, soll der Straßenraum trotzdem offen und freundlich gestaltet werden. Daher sind die Garagen, offene Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpools) nur

innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Pro Grundstück sind somit zwei Stellplätze (z.B. Garage + vorgelagerter Stellplatz) möglich. An den Stellen, wo dies städtebaulich nicht neben dem Gebäude, d.h. innerhalb des Baufensters, vorgesehen ist, werden zusätzliche Stellflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

## **A6 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**

**A6.1** Um einen reibungslosen, gefahrenfreien Verkehrsablauf sicherzustellen, werden an den Einmündungen der Wohnwege auf die Wohnstraße bei Notwendigkeit Sichtfelder festgesetzt.

**A6.2** Am Ende der Wohnwege 1 bis 4 sind jeweils Wendebereiche geplant, ausreichend bemessen für das Wenden von Pkws. Um sicherzustellen, dass der von jeglichen Einbauten freizuhaltende Überhangbereich, der aber nicht zwangsläufig als befahrbare Fläche ausgebaut werden muss, dem Verkehr nach Realisierung der Planung zur Verfügung steht, sind diese Flächen im zeichnerischen Teil eingezeichnet und festgesetzt.

## **A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

### **A7.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Quartiersmitte**

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegte Bereich für die Quartiersmitte bietet die Möglichkeit von Flächen mit Aufenthaltscharakter im Gebiet.

### **A7.2 Fuß- und Radweg**

In Verlängerung des Wohnweges 5 soll über den Fuß- und Radweg eine Notzu- und -abfahrt auf die anschließende Landesstraße ermöglicht werden, um in Notsituationen nicht ausschließlich auf die einzige Zufahrt des Plangebietes „Halde V“ im Norden angewiesen zu sein.

## **A8 Flächen für die Abfallbeseitigung**

Um die benötigte Verkehrsfläche so gering wie möglich zu halten, werden die Stichstraßen und die jeweils anschließenden Wendehämmer für die private Zufahrt ausgebaut. Da die Müllabfuhr daher nicht die Stichstraßen entlangfahren kann, muss anfallender Abfall auf der für die Müllabfuhr befahrbaren Wohnstraße abgeholt werden. Daher sind entlang dieser öffentlichen Straßenverkehrsfläche Flächen für die Abfallbeseitigung festgesetzt.

## **A9 Grünflächen**

### **A9.1 Ö1: Parkanlage**

In dem neu entstehenden Baugebiet werden Familien mit Kindern als neue Bewohner erwartet, für die in Wohnungsnähe ausreichende Spielmöglichkeiten und Aufenthaltsflächen geschaffen werden müssen. Außerdem soll mittels der Festsetzung die Achse des Freiraumkorridors von Nordosten nach Südwesten aus dem Bestand im Baugebiet Halde IV fortgeführt werden. Ebenso soll eine Durchgrünung von Nordwesten nach Südosten entstehen.

### **A9.2 Ö2: Wall zur Gebietsabgrenzung**

Der 2,50 m hohe Wall am südwestlichen Rand des Plangebietes bietet Sichtschutz zur L1201, was eine gewisse Distanzierung ermöglicht. Außerdem werden durch die Eingrünung des Walls die privaten Gartenbereiche aufgewertet.

## **A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A10.1 CEF-Maßnahmen zum Artenschutz**

→ *Konkretisierung folgt im weiteren Verfahren*

### **A10.2 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / Dachdeckung**

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist. Da aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. → *Konkretisierung folgt im weiteren Verfahren*

Sofern bei den genannten Dachdeckungen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann sind diese ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

### **A10.3 Dachbegrünung**

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

### **A10.4 Außenbeleuchtung**

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch

das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

## **A11 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die eingetragenen Geh- und Leitungsrechte sichern die Erschließung und Versorgung der angrenzenden Bereiche.

## **A12 Flächen für Gemeinschaftsanlagen**

Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen sind Plätze für die jeweiligen Bewohner, die dem Gebiet identitätsstiftende Orte und Aufenthaltsbereiche ermöglichen. Diese fördern das gemeinsame Leben zwischen Jung und Alt, welches eine Belebung der Innenhöfe mit sich bringt.

Um eine gewisse Flexibilität bei der Realisierung des Konzeptes zu gewährleisten, ist die Form der Wohnhöfe frei wählbar, die Ausdehnung muss jedoch eingehalten werden, um dem Konzept mit den Garten-/ Wohnhöfen gerecht zu werden.

Gemäß den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen müssen Flächen- und Nutzungsanteile eindeutig zugewiesen werden. Die zugeordneten Nutzungsberechtigten sind auch jeweils für die Herstellung und Instandhaltung der Wohnhöfe verantwortlich (§ 40 LBO).

Die jeweiligen Eigentums- und Nutzungsrechte können zusätzlich durch entsprechende Verträge und Grunddienstbarkeiten geregelt werden.

## **A13 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

Durch den auf der angrenzenden Landesstraße L1201 entstehenden Straßenverkehrslärm, ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in den ersten Gebäudereihen zur südwestlichen Plangebietsgrenze. Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbü-

ros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom April 2017 sind zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vorzusehen und nachzuweisen. Es wird maximal der Lärmpegelbereich III erreicht. Bei der Nutzung von Standardbauteilen werden keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Wirksamkeit und das städtebauliche Einfügen aktiver Schallschutzmaßnahmen wurden gutachterlich überprüft, siehe hierzu auch Kap. 5.2 Schalltechnisches Gutachten.

## **A14 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

*Hinweis: Weitere Konkretisierung folgt nach der Vorlage des Umweltberichts.*

### **A14.1 Pflanzbindung**

#### **pb 1 Pflanzbindung – Einzelbäume**

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

### **A14.2 Pflanzzwang**

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

#### **Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume**

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf, binden sie in den Landschaftsraum ein.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

Markante Baumstandorte wurden aus dem städtebaulichen Konzept übernommen, diese sollen weitmöglichst so bepflanzt werden. Es wird lediglich ein Verschieben des Standortes um bis zu 2,00 m gewährt, sodass das gewünschte städtebauliche Bild gewahrt bleibt. In der Grünfläche Ö1 sind die einzelnen Standpunkte jedoch nicht so stark ausschlaggebend, sodass die eingetragenen Pflanzstandorte innerhalb der Grünfläche verschoben werden können.

### **Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung der private Grundstücksfläche**

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

Die explizite Festlegung einer bestimmter Anzahl von Bäumen innerhalb der Höfe, gewährleistet die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes ebenso, wie die attraktive Gestaltung mit einer hohen Aufenthaltsqualität in den dortigen Bereichen.

### **Pflanzzwang 3 (pz 3) – Böschungsfäche Wall**

Der Wall zur Gebietsabgrenzung soll ein ökologisches und kein technisches Profil aufweisen. Um dies zu gewährleisten, sind zusätzlich Einfriedungen ausgeschlossen, siehe B3.1.

*Konkretisierung zur Bepflanzung folgt im weiteren Verfahren*

## **A15 Höhenlage**

Die Festsetzung der Höhenlage basiert auf den unterschiedlichen Geländehöhen im Nordosten des Plangebietes. Der Kornblumenweg liegt etwa 5 m unter dem nordöstlich anstehenden Gelände. Der Weg, der auf dem angrenzenden Wohngebiet „Halde IV“ in das Plangebiet führt, wird bereits im Bestand mittels einer Brücke über den Kornblumenweg fortgesetzt. Da sich der Kornblumenweg innerhalb des Plangebietes befindet, muss die Überführung im Bebauungsplan als Flächenüberlagerung festgesetzt werden. Das Überführungsbauwerk ist damit ein Fuß- und Radweg, das Unterführungsbauwerk ist die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Kornblumenwegs.

## **8 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

### **B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **B1.1 Dachform/-neigung**

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Die Satteldachfestsetzungen sind am angrenzenden Gebäudebestand des Bebauungsplans „Halde IV“ orientiert und entsprechen dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

Im sonstigen Plangebiet wurde die Dachform Flachdach festgesetzt, um eine einheitliche Gestaltung zu erwirken. Die Festsetzung der Hochpunkte der Dachneigungen wurde getroffen, um dieselbe Ausrichtung der Dachflächen bei Doppel- und Kettenhäusern zu schaffen.

#### **B1.2 Dachdeckung**

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung.

Die Begrünung der Dächer der Hauptgebäude und der Garagenbauten sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

#### **B1.3 Stellung der baulichen Anlagen (nur im zeichnerischen Teil festgesetzt)**

Im südlichen Bereich des Plangebietes, im Bereich der festgesetzten Satteldächer, passt sich die im Plan festgesetzte Hauptfirstrichtung an den Bestand an.

Da bei den festgesetzten Flachdächern trotzdem eine gewisse Dachneigung möglich ist, wurde auch hier der Hochpunkt der Gebäude festgesetzt, sodass bei Doppel-, Ketten- und Reihenhäusern die Dachneigung in dieselbe Richtung erstellt wird. Zusätzlich wurde darauf geachtet, den Hochpunkt, je nach Gebäudestellung, nach Süden festzusetzen, sodass die einfallende Sonnenenergie aktiv bestmöglich genutzt werden kann.

### **B2 Werbeanlagen**

Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange und die weite Einsehbarkeit des Gebietes berücksichtigt.

## **B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

### **B3.1 Einfriedungen**

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen. Die Durchlässigkeit von Einfriedungen vergrößert Pflanzen und Tieren den Lebensraum.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmaler sind als die Zwischenräume.

### **B3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die Festsetzung dient der Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Topographie und außerdem dem Nachbarschutz.

## 9 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 4,8 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet:	ca.	33.450 qm
Überbaubare Grundstücksfläche:	ca.	13.870 qm
Verkehrsfläche:	ca.	10.290 qm
davon Straßenfläche	ca.	6.350 qm
Wege	ca.	2.900 qm
Quartiersmitte	ca.	1.040 qm
Öffentliche Grünfläche gesamt:	ca.	4.210 qm
Flächen für Versorgungsanlagen:	ca.	90 qm

## 10 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich größtenteils im Eigentum der Stadt. Die in privater Hand befindlichen Grundstücke sollen noch erworben werden. Nach abgeschlossener Erschließung und Umlegung werden die Grundstücke an private Interessenten veräußert.

## 11 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung der Vorhaben wird die Wohnraumversorgung der Bevölkerung sichergestellt. Die Große Kreisstadt Weinstadt erhält durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichertes Gebiet, der die angrenzende Wohnbebauung ergänzt.

**Hinweis:** Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Weinstadt, den

.....

Thomas Deißler

Erster Bürgermeister