

Stadt Weinstadt

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„HALDE IV – 2. ÄNDERUNG“

Entwurf vom 25.08.2017

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Umweltbelange
- 7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 8 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund der attraktiven Wohnlage und der hohen Standortgunst der Stadt Weinstadt mit ihrer Lage im Verdichtungsraum Stuttgart, in einem wirtschaftlich prosperierenden Raum mit Bahnanschluss und der unmittelbaren Nähe zu überregionalen Verkehrsverbindungen, ist im Regionalplan für den Bereich „Endersbach West“ ein Siedlungsschwerpunkt vorgesehen. Dieser Forderung wird durch neue Wohnbauflächen wie beispielsweise in Erweiterung der Wohngebiete „Halde III“ und „Halde IV“ mit dem neuen Baugebiet „Halde V“ nachgekommen.

Durch diese Aufsiedlung muss dem Erfordernis nach Kindertagesstättenplätzen nachgekommen werden. Im derzeit gültigen Bebauungsplan „Halde IV“ vom 02.05.2002 ist eine Fläche für Gemeinbedarf –Grundschule mit Turnhalle und Kindergarten– an der Verlängerung des Iriswegs festgesetzt. Ein Teil dieser Fläche ist derzeit noch unbebaut, auf dem südlichen Teil wurde bereits ein Kinderhaus verwirklicht. Da die verbleibende Fläche sich aufgrund ihrer Größe nicht für den Bau einer - langfristig ebenfalls erforderlichen - Grundschule eignet, kann die Brachfläche demnach zur Deckung des Bedarfs an Kindertagesstättenplätze herangezogen werden und eine weitere entsprechende Einrichtung aufnehmen. Der Außenbereich kann dann von beiden Kindertagesstätten genutzt werden.

Durch eine zusätzliche Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes kann des Weiteren dem Nutzungsdruck im Bereich Wohnen in Weinstadt nachgekommen werden. Um die innerstädtische Fläche effektiv zu nutzen, ist daher eine Kombination aus Wohnen und einer Kindertagesstätte auf der Fläche angedacht.

Die Änderung der Gemeinbedarfsnutzung und die Schaffung zusätzlicher Wohnnutzung bedingt eine Änderung des Bebauungsplanes „Halde IV“ vom 02.05.2017 in diesem Bereich.

In der Folge hat der Gemeinderat am 05.10.2017 beschlossen, die zweite Änderung des Bebauungsplanes „Halde IV“ aufzustellen.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes „Halde IV“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen die im Folgenden dargelegt werden:

Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach §13a BauGB

1. Voraussetzungen nach §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer innerörtlichen, minder genutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des §13a BauGB gegeben.

2. Voraussetzungen nach §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauN-VO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Halde IV – 2. Änderung“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 3.520 m² und liegt damit deutlich unterhalb des angegebenen Schwellenwertes. Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

3. Voraussetzung nach §13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.“

Gemäß § 17 UVP ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird und sich der Bebauungsplan auf die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eine Gemeinbedarfsfläche beschränkt.

4. Voraussetzung nach §13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung liegt in diesem Fall nicht vor, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

5. Vereinfachtes Verfahren nach §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach §2a BauGB,
- der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4.
- Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß §13a Abs. 2 Nr.4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig

waren (gemäß §1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 6).

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 10. Änderung vom 23.09./24.09./30.09.2015 der Stadt Weinstadt ist das Planungsgebiet „Halde IV - 2. Änderung“ größtenteils als „Fläche für den Gemeinbedarf, sonstige Gemeinbedarfsflächen einschließlich Schulen und Schulzentren“ ausgewiesen, im Nordwesten umfasst das Plangebiet zusätzlich ein Stück Straßenverkehrsfläche, welche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche festgestellt ist. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit nur zum Teil gegeben.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da im vorliegenden Fall durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Verträglichkeit der Umgebung mit der geplanten Nutzung gewährleistet wird, ist die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.

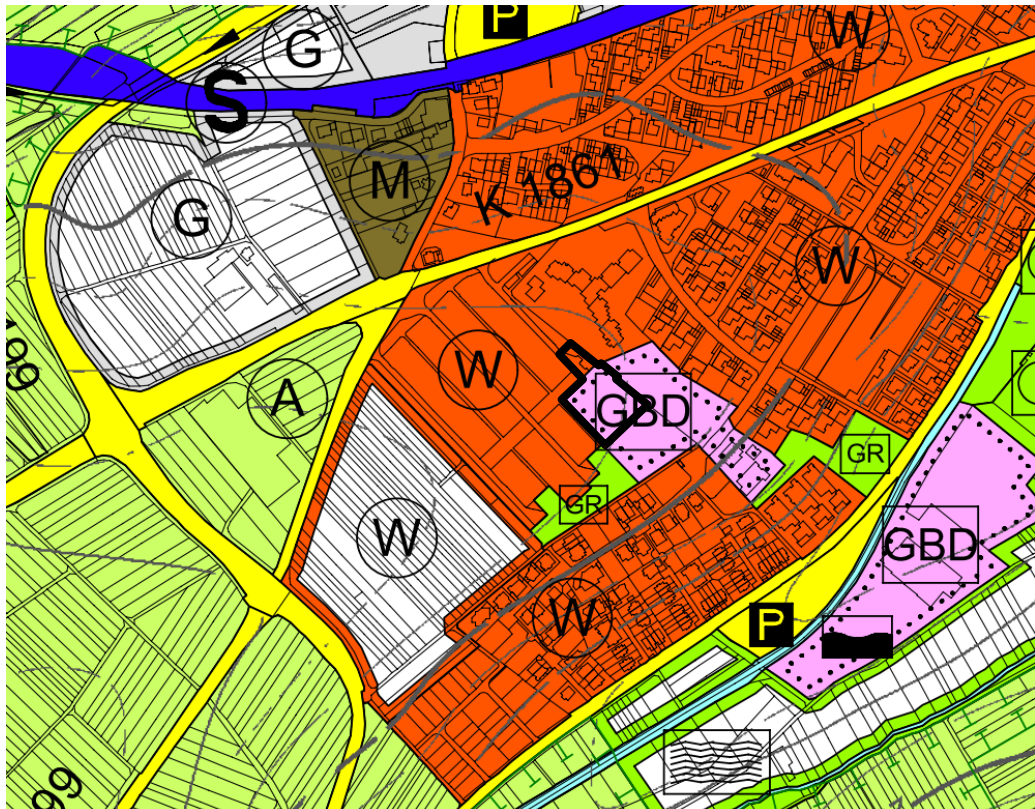


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015

3.2 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Halde IV“ vom 02.05.2002.



Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Halde IV“ vom 02.05.2002

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Weinstadt, in Weinstadt-Endersbach. Südöstlich befindet sich das Kinderhaus Halde IV, westlich grenzt Wohnbebauung an. Im Nordosten liegt eine Brachfläche, deren südöstlicher Teil als Spielplatz genutzt wird. Die Erschließung erfolgt über den Irisweg, der nördlich an die Stettener Straße anschließt.

Das Plangebiet steigt von Osten nach Westen geringfügig an.

Die Fläche liegt größtenteils brach, lediglich im Nordwesten befindet sich eine Parkierungsfläche, die vom Irisweg erschlossen wird.

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke, die sich teilweise innerhalb der Abgrenzung befinden: 7719 und 7720.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Grundidee der „Halde IV“ hat weiterhin Bestand. Die Konzeption sieht einen eigenständigen Gebäudetypus als städtebauliches Element vor, welcher in Verlängerung der Zeilenbebauung westlich des Irisweges fortgeführt werden soll. Darin soll zum einen Wohnnutzung ermöglicht werden, zum anderen soll im Erdgeschoss eine Kombination aus Kindertagesstätte und Wohnen entstehen. Daran angebunden soll östlich ein eingeschossiger Baukörper die Kindertagesstätte aufnehmen. Durch das Konzept lassen sich die Außenbereiche der bestehenden und der neuen Kindertagesstätte verknüpfen und gemeinsam nutzen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend dem Konzept angepasst und hinsichtlich ihrer Maße eine gewisse Flexibilität gewahrt. Durch die 2. Änderung wird bedingt durch die Grundflächenzahl kein „Mehr“ an überbaubarer Grundstücksfläche erreicht. Auch die Anzahl der Vollgeschosse wird in der Summe nicht verändert. Zwar werden nun im allgemeinen Wohngebiet drei Vollgeschosse ermöglicht, jedoch wird das Maß der baulichen Nutzung der Gemeinbedarfsfläche auf ein Vollgeschoss beschränkt, sodass das ermöglichte Bauvolumen nicht verändert wird.

Das Gebiet liegt gut eingebunden in die umgebende Wohnbebauung und ist über den Irisweg erschlossen. Die Parkierungsflächen und die Wendeanlage werden am Ende des Irisweges neu geordnet, sodass weitere Parkplätze entstehen können. Um das Wenden zu ermöglichen, entsteht eine großzügige Wendeanlage im Anschluss an den Irisweg. Daran anschließend erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage, die unter dem Baukörper im zukünftigen allgemeinen Wohngebiet entstehen soll.

Zusätzlich kann das Kinderhaus Halde IV von Südosten über die Eichenstraße angefahren werden, wovon der Neubau ebenfalls erreichbar sein wird. Die verkehrlichen Auswirkungen wurden vom Büro brenner BERNARD ingenieure ermittelt mit folgendem Ergebnis:

„Die durch die zweite Änderung des Bebauungsplans Halde IV zu erwartenden Verkehrsmengen sind mit insgesamt 195 Kfz-Fahrten, davon 9 Schwerverkehrsfahrten an einem mittleren Werktag gering und können auch auf Wohnstraßen ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und ohne Einschränkung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes verträglich abgewickelt werden.

Im Vergleich zum heute gültigen Bebauungsplan, der eine Gemeinbedarfsfläche für eine „Grundschule mit Turnhalle und Kindergarten“ vorsieht, fällt das prognostizierte Verkehrsaufkommen erheblich geringer aus.“

Die fachplanerische Stellungnahme „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Kinderhaus Halde IV in Weinstadt“ vom 23.08.2017 der brenner BERNARD ingenieure GmbH befindet sich im Anhang zum Bebauungsplan.

6 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (s.o.), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden.

Der Bebauungsplan „Halde IV“ vom 02.05.2002 sieht eine GRZ von 0,4 vor, was in der 2. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten bleibt. Da ursprünglich für die betreffende Fläche zwei Vollgeschosse vorgesehen waren und im allgemeinen Wohngebiet nun drei Vollgeschosse zulässig sind, wird die Gemeinbedarfsfläche auf ein Vollgeschoss beschränkt, sodass das ermöglichte Bauvolumen nicht verändert wird.

Ökologische Festsetzungen wie die wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze und Garagenzufahrten und die Verpflichtung einheimische Bäume und Sträucher auf den festgesetzten Flächen zu pflanzen, bleiben weiterhin bestehen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ändert sich nicht.

Da lediglich geringfügige Änderungen in Bezug auf die Versiegelung auf dem Gebiet stattfinden, sind kaum Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt anzunehmen. Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern zugute.

Die Belange des Umweltschutzes und die Auswirkungen auf die Schutzgüter ändern sich somit im Vergleich zum Bebauungsplan „Halde IV“ nicht.

Zusätzlich wurde eine Übersichtsbegehung zum Artenschutz und einer Habitatpotentialanalyse von Herrn Dipl. Biol. Peter Endl im August 2017 durchgeführt mit folgendem Fazit:

„Aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen für artenschutzrechtlich relevante Tierarten und Tierartengruppen sind weitergehende Erfassungen nicht erforderlich. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.“

Das Gutachten „Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotentialanalyse zum Bebauungsplan ‚Halde IV- 2. Änderung‘ von PE Peter Endl (Dipl. Biol.) vom 25.08.2017“ ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf dieses wird verwiesen.

7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Halde IV“ vom 02.05.2002 setzt im Plangebiet „Halde IV – 2. Änderung“ auf dem Flurstück 7720 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Grundschule mit Turnhalle und Kindergarten“ fest. Da die Fläche jedoch aufgrund der bestehenden Bebauung auf der südöstlichen Seite des Grundstücks für eine derartige Grundschule nicht genügend Platz bietet und Kindertagesplätze aufgrund der Aufsiedelung angrenzender Wohngebiete benötigt werden, soll auf der Fläche eine Kindertagesstätte entstehen. Entsprechend dem Planerfordernis wird auf der Fläche zusätzlich ein allgemeines Wohngebiet ergänzt, da mit der Planung ausreichend Flächen für die Kindertagesstätte zur Verfügung stehen und sich die Wohnbebauung entsprechend der Umgebungsbebauung gut ergänzt. Zusätzlich wird dadurch die Ausnutzung der innerstädtischen Fläche erhöht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der 2. Änderung lediglich geringfügig angepasst: Die GRZ mit 0,4 wie auch die offene Bauweise bleiben wie im rechtskräftigen Bebauungsplan „Halde IV“ bestehen. Für die bisher festgesetzten zwei Vollgeschosse werden die Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet auf drei Vollgeschosse erhöht, während auf der Gemeinbedarfsfläche höchstens ein Vollgeschoss verwirklicht werden darf. Hiermit wird erzielt, dass das ermöglichte Bauvolumen sich in der Änderung des Bebauungsplanes „Halde IV“ nicht ändert.

Der Bereich der bestehenden Straßenverkehrsfläche wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geringfügig verändert. Um die neue WA-Fläche, die Fläche für den Gemeinbedarf und eine mögliche bauliche Erweiterung auf der Fläche östlich des Bebauungsplanes „Halde IV – 2. Änderung“ zu erschließen, wird der bestehende Wendehammer am Ende des Irisweges nach Süden verschoben. Die geplante Wendeanlage ermöglicht Pkw, aber auch kleineren und mittleren Lkw, das einfache Wenden in einem Zuge. Für den erforderlichen Fahrzeugüberhang wurde eine freizuhaltende Fläche festgesetzt.

Der Bereich des derzeit bestehenden Wendehammers wird genutzt, um Parkierungsflächen anzubieten. Durch die gewonnenen Stellplätze entsteht eine höhere Anzahl an Stellplätzen als für die Kindertagesstätte erforderlich wäre. Kinder, die die Kindertagesstätte besuchen, werden außerdem zum Teil über die Eichenstraße an die Kindertagesstätte gebracht. Zusätzliche Parkierungsplätze für die Wohnbebauung werden in einer Tiefgarage angeboten, die unter dem Neubau entstehen soll. Die festgesetzte Fläche für Garagen ermöglicht die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage.

Die öffentliche Grünfläche wird im Bereich der öffentlichen Parkierungsflächen angepasst. Die im Bebauungsplan „Halde IV“ festgesetzten Baumstandorte angrenzend an den südwestlich laufenden Weg wie auch die Baumstandorte nordöstlich des Irisweges werden planungsrechtlich gesichert. Bei der fachgerechten Pflanzung der wegbegleitenden Bäume ist auf eine ausreichende Substratschicht (zum Beispiel bei Flachwurzlern wie dem Feldahorn mind. 1 m), auch im Bereich der geplanten Tiefgarage, zu achten. (Pflanztroge, Hochbeete, etc.)

Die Festsetzung zu den Einfriedungen in Form von Mauern gewährleistet, dass die Überdeckung von Tiefgaragen in Verbindung mit den vorgesehenen Bepflanzungen hergestellt werden kann. Die maximale Höhe der Mauern sichert, dass der öffentliche Raum nicht beengt wahrgenommen wird und ggf. sogar als Möblier-

rungelement genutzt werden kann. Die sonstigen Regelungen zu den Einfriedungen sichert die Gestaltung und Durchgrünung des Gebietes.

Die Stellplatzverpflichtung erhöht den Stellplatzschlüssel der VwV Stellplätze (2003), da diese nicht der tatsächlichen PKW-Dichte pro Haushalt entspricht. Die Festsetzung gewährleistet somit, dass die öffentlichen Verkehrsflächen nicht durch Parkierung beeinträchtigt werden und dient der Verkehrssicherheit und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

8 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann auf den Nutzungsdruck im Bereich Wohnen in Weinstadt eingegangen werden, zum anderen trägt die Änderung zu einer besseren Ausnutzung des Grundstückes bei. Die ursprüngliche städtebauliche Zielvorstellung bleibt weiterhin erhalten.

Hinweis: Gem. §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 abgesehen.

Weinstadt, den

.....

Thomas Deißler,
Erster Bürgermeister