

Kreis: Rems – Murr - Kreis
Stadt: Weinstadt
Gemarkung: Beutelsbach
Vorhabenträger: Wohnwerke GmbH

Begründung zur Bebauungsplanänderung mit integrierter Grünordnung

„ Kirchäcker IV“

Aufgestellt:
Waiblingen, den 06.10.2017

**Dr.-Ing. Heinrich GmbH
Planungsgesellschaft
Heerstr. 109
71332 Waiblingen**

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	3
1.1	Räumliche Einordnung	3
1.2	Ziel und Zweck der Planung	4
1.2.1	Notwendigkeit der Planung.....	4
1.2.2	Städtebauliche Ziele.....	4
1.3	Derzeitiger Bestand im Plangebiet	5
1.3.1	Infrastruktur	5
1.3.2	Bebauung.....	5
1.3.3	Lasten auf dem Baugrundstück.....	5
2	Bodenordnung	5
3	Planungsgrundsätze	6
3.1	Äußere Erschließung.....	6
3.1.1	Straßen und Wege	6
3.1.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	6
3.1.3	Sonstige Medien.....	6
3.2	Innere Erschließung	7
3.2.1	Straßen und Wege	7
3.2.2	Öffentliche Grünflächen / Öffentliche Stellplätze	7
3.2.3	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	7
3.2.4	Sonstige Medien.....	7
3.3	Bebauung	9
3.3.1	Städtebau	9
3.3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.3.3	Örtliche Bauvorschriften	10
3.3.4	Flächenbilanz	11
4	Grünordnung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	12
5	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	13
6	Kosten	14
7	Planungsauswirkungen.....	14

Anlage: Informationsblatt Nr. 8 Rems-Murr-Kreis (Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke)

1 Planungsgegenstand

1.1 Räumliche Einordnung

Die Stadt Weinstadt, hier der Stadtteil Beutelsbach, liegt im Remstal ca. 20 km nordöstlich der Landeshauptstadt Stuttgart.

Angrenzende Städte und Gemeinden sind Korb im Norden, Remshalden und Winterbach im Osten, Baltmannsweiler und Aichwald im Süden sowie Kernern und Waiblingen im Westen.

Die Verkehrsinfrastruktur ist als sehr gut zu bezeichnen. So ist die Anbindung an die autobahnähnlich ausgebaute B 29 sowie der S-Bahn Anschluss Beutelsbach (200 m entfernt), zu nennen.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 5440 (Kaiserstraße 3). Es ist im Norden, Osten, Südosten und Westen durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Die Erschließung erfolgt über eine 10 m lange Anbindung an die Kaiserstraße im Südwesten. Das Grundstück ist über die Poststraße und Kaiserstraße von der Ortsmitte Beutelsbach erreichbar.

Der Flächennutzungsplan 2015, rechtsverbindlich seit dem 28. Oktober 2004, weist für das Plangebiet Wohnflächen aus.

Für das Plangebiet ist ein nicht qualifizierter Bebauungsplan vom 25.08.1937 (Plan Nr. 14/01) in Verbindung mit einem Baulinienplan vom 28.05.1956 vorhanden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll aus den vorgenannten Bebauungsplänen entwickelt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird entsprechend § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

1.2.1 Notwendigkeit der Planung

Das Plangebiet ist derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen Anforderungen an eine energetische nachhaltige Bebauung. Ein Umbau bzw. Renovierung ist ökonomisch nicht darstellbar.

Des Weiteren wird durch die Neuordnung der Bebauung eine wirtschaftlich notwendige und sinnvolle Verdichtung der innerörtlichen Bebauung erreicht. Aus diesem Grund ist das Grundstück von den Alteigentümern an die Wohnwerke GmbH, Remshalden veräußert worden.

Die Stadt Weinstadt führt nun, um das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung zu erreichen, vorliegendes Bauleitplanungsverfahren durch.

Das Bauleitplanungsverfahren wird als sogenanntes „Investorenmodell“ durchgeführt. Zur Herstellung und Sicherung der Erschließung wird mit dem Vorhabenträger im weiteren Verfahren ein städtebaulicher Vertrag sowie ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Der Vorhabenträger ist der Käufer des Grundstücks, die Wohnwerke GmbH aus Remshalden, vertreten durch Herrn Lucas Neddermann.

1.2.2 Städtebauliche Ziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden.

Als Baulücke innerhalb der umgebenden Bebauung wird mit der vorliegenden Planung versucht, die gewünschte innerörtliche Nachverdichtung des Gebietes zu erreichen und um gleichzeitig die Versiegelung außerörtlicher Flächen zu vermeiden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht somit den Zielvorstellungen der Stadt Weinstadt, bauliche Nutzungen zu konzentrieren.

Da die Versiegelung des Bodens durch eine Neubebauung an dieser Stelle zwar erhöht wird, dadurch aber anderweitige Flächen (wie z.B. Straßen für die Erschließung) in der freien Landschaft nicht gebaut werden müssen, leistet das

vorliegende Verfahren einen Beitrag zur umweltverträglichen Baulanderschließung.

Durch die Nähe zu Stuttgart ist die städtebauliche Entwicklung an diesem Standort, nahe der S – Bahn Station, auch dem Entwicklungsbedarf der Stadt Weinstadt entsprechend.

1.3 Derzeitiger Bestand im Plangebiet

1.3.1 Infrastruktur

Die äußere Erschließung erfolgt über die Kaiserstraße / Poststraße / Canonstraße zur K1866 und B29.

Vom Ortszentrum ist das Plangebiet über die Poststraße und Kaiserstraße erreichbar. Eine öffentliche Infrastruktur im Plangebiet ist nicht vorhanden und nicht vorgesehen.

1.3.2 Bebauung

Wie erwähnt, ist das Plangebiet bisher lediglich mit einem Wohnhaus bebaut. Die vorhandene Bebauung entspricht unter energetischen Gesichtspunkten nicht mehr dem Stand der Technik. Des Weiteren erfordert der bauliche Zustand des Gebäudes eine dringende Renovierung.

Da sich eine Renovierung bzw. ein Umbau nicht wirtschaftlich darstellen lässt, hat sich der Eigentümer für eine Neubebauung entschieden.

1.3.3 Lasten auf dem Baugrundstück

Auf dem Baugrundstück sind eine Abstandsflächenbaulast sowie ein Leitungsrecht öffentlich rechtlich (Baulastenverzeichnis) zu Gunsten der jeweiligen Nachbargrundstücke gesichert.

2 Bodenordnung

Da es sich bei dem vorliegenden Plangebiet um nur ein Flurstück eines Eigentümers handelt, ist eine Umlegung bzw. Bodenordnung für das Baugebiet nicht erforderlich.

3 Planungsgrundsätze

3.1 Äußere Erschließung

3.1.1 Straßen und Wege

Das Baugebiet „Kirchäcker IV“ wird über die Kaiserstraße / Poststraße / Canonstraße zur K1866 und B29, sowie vom Ortszentrum Beutelsbach über die Poststraße und Kaiserstraße erschlossen.

Die Kaiserstraße, als Gemeindestraße, ist entsprechend ihres Ausbaustandards der Straßenkategorie D IV (Sammelstraße) zuzuordnen.

Die Poststraße ist der Straßenkategorie C IV (Hauptsammelstraße) zuzuordnen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist somit gut gewährleistet.

3.1.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Der Ortsteil Beutelsbach wird in einem Mischwasserkanalsystem entwässert. In der Kaiserstraße sind ausreichend dimensionierte Kanäle anliegend.

Das Plangebiet soll deshalb im Mischsystem an den vorhandenen Kanal in der Kaiserstraße angeschlossen werden.

3.1.3 Sonstige Medien

3.1.3.1 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist über Anschlüsse an das Ortsnetz Beutelsbach der Energieversorgung Netze BW GmbH realisierbar.

Entsprechende Verträge mit dem Versorgungsträger müssen noch abgeschlossen werden.

3.1.3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über Anschlüsse an das Ortsnetz Beutelsbach in der Kaiserstraße realisierbar.

Entsprechende Verträge mit dem Versorgungsträger, der Stadtwerke Weinstadt, müssen noch abgeschlossen werden.

3.1.3.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung an das Niederspannungsnetz der Energieversorgung Netze BW GmbH ist an der Kaiserstraße realisierbar.
Entsprechende Verträge mit dem Versorgungsträger müssen noch abgeschlossen werden.

3.2 Innere Erschließung

3.2.1 Straßen und Wege

Zur Anbindung des Plangebietes an die Kaiserstraße sind keine Erschließungsstraßen und Wege erforderlich. Das Grundstück wird direkt über die Kaiserstraße erschlossen.

3.2.2 Öffentliche Grünflächen / Öffentliche Stellplätze

Es sind keine öffentlichen Grünflächen und Stellplätze geplant.

3.2.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die geplante Entwässerung des Grundstücks wird über einen Hausanschluss direkt an die öffentliche Entwässerung in der Kaiserstraße realisiert.

3.2.4 Sonstige Medien

3.2.4.1 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist über Anschlüsse an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Netze BW GmbH in der Kaiserstraße realisierbar.
Entsprechende Verträge mit dem Versorgungsträger müssen noch abgeschlossen werden.

3.2.4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangebiet wird an das vorhandene Ortsnetz in der Kaiserstraße angeschlossen.

Die bestehenden Leitungen sind nach den Anforderungen des allgemeinen Brandschutzes ausreichend dimensioniert, so dass eine Versorgung des Plangebietes gegeben ist.

3.2.4.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Plangebiet ist über den Anschluss an das vorhandene Niederspannungsnetz in der möglich.

Entsprechende Verträge mit dem Versorgungsträger Netze BW GmbH müssen noch abgeschlossen werden.

3.3 Bebauung

3.3.1 Städtebau

Das Plangebiet wird, entsprechend seiner bisherigen Nutzung und der Umgebungsbebauung sowie den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche festgelegt.

Das Parken soll ausschließlich in einer Tiefgarage stattfinden. Dabei sind 12 Stellplätze für die 8 Wohnungen geplant. Dies entspricht einer Erhöhung der Mindestforderung nach LBO von 4 Stellplätzen. Oberirdische Stellplätze sind nicht vorgesehen.

Mit Festlegung einer Bezugshöhe und der Unterteilung der Baufenster wird versucht, die beiden Gebäude, der Topgraphie angepasst, gegliedert entstehen zu lassen. Gleichzeitig wird dadurch der städtebaulichen Vorgabe Rechnung getragen, die Struktur der Umgebungsbebauung aufzunehmen.

3.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Entwicklung aus dem Bestands- und der Umgebungsbebauung wird im Plangebiet die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Alle anderen Nutzungen entsprechend §4 Abs.2 Nr. 2-4 und Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird entsprechend §17 BauNVO für WA mit 0,4 getroffen.

Neben der Festsetzung der Grundflächenzahl sind, entsprechend dem städtebauliche Konzept, die maximale Gebäudehöhe und die Dachform festgelegt und werden damit Bestandteile des Bebauungsplanes. Durch diese Festlegungen werden auch maximal 3 Geschosse möglich.

Es sind Flachdächer oder Pultdächer zugelassen, um die Basis für eine ökologische Bauweise durch die Nutzung der Dachflächen zur solaren Energiegewinnung zu ermöglichen. Die nicht zur Energiegewinnung bedeckten Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Eine intensive Begrünung kann natürlich auch ausgeführt werden.

Nebenanlage nach § 14 BauNVO sind, mit Ausnahme von technischen Anlagen die der Versorgung der Gebäude dienen, in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

Die Festlegung der Lage der Tiefgarage ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu ersehen.

Die Tiefgarage ist mit mindestens 40 cm Erdüberdeckung und ihre Zufahrten aus Dränpflaster oder Dränasphalt herzustellen.

Nach § 19 (4) BauNVO ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl ausschließlich für die Tiefgarage bis max. GRZ = 0,8 möglich.

In Bezug auf die landesrechtlichen Vorschriften ist der Textteil des Bebauungsplanes mit seinen Hinweisen zu beachten.

3.3.3 Örtliche Bauvorschriften

Die im Gebiet möglichen Dachformen mit Flachdach oder Pultdach werden wie folgt in der Höhenlage festgesetzt.

Werden die Gebäude mit Flachdächern geplant, dürfen diese mit einer maximalen Gesamthöhe von 9,0 m, ausgehend von der Bezugshöhe, ausgeführt werden.

Werden die Gebäude mit Pultdächern geplant, dürfen deren Firsthöhen mit einer maximalen Höhe von 10,0 m und deren Traufhöhe mit einer maximalen Höhe von 8,25 m, ausgehend von der Bezugshöhe, ausgeführt werden.

Für beide Gebäude ist jeweils die gleiche Dachform zu wählen.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Plangebiet wird mit durchschnittlich 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgelegt.

Im nordöstlichen Planbereich ist für die beiden Gebäude die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen.

Dachaufbauten in Form von Solaranlagen sind mit bis zu 1 m über der festgelegten max. Höhe der Gebäude zugelassen und aus ökologischen Gründen ausdrücklich erwünscht.

Um die Versickerung zu fördern sind alle befestigten Flächen, wie Wege, Hofbereiche usw., mit Belägen herzustellen, die einen Abflussbeiwert von < 0,5 erreichen.

An allen anderen Grundstücksgrenzen sind nur lebende Einfriedungen mit innenliegendem Maschendraht- oder Holzzaun gemäß Pflanzliste, zulässig.

Eventuell erforderliche Stützmauern können als Natursteinmauer oder als begrünte Betonstützmauer bis zu einer Höhe von max. 1,50 m ausgebildet werden.

Pro Gebäude ist nur eine Antenne zulässig.
Satellitenempfangsanlagen sind nur innerhalb der Dachflächen zulässig.

Die auf dem Baugrundstück vorhandene öffentlich rechtlich gesicherte Last (Leitungsrecht für eine Abwasserleitung) wird durch ein Leitungsrecht gesichert, da für die Gebäude Florianweg 23 u. 25 keine Entwässerungsmöglichkeit im Florianweg besteht.

Bei vorliegender Planung sind die Leitungen in ausreichender Tiefe vorgesehen, so dass die Wurzelbereiche der Bäume nicht beeinträchtigt sind.
Die Leitungen sind dennoch in geeigneter Form (z.B. Schutzrohr, Wurzelschutzplatten) gegen Wurzeleinwüchse zu schützen.

Der Gebäudeabstand zwischen den beiden Gebäuden kann auf 5,3 m reduziert werden, sofern die Belichtung und Beleuchtung der Aufenthaltsräume gewährleistet ist.

3.3.4 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Baugebietes „Kirchacker IV“ stellt sich wie folgt dar:

Fläche des Plangebietes Flst. 5440		905 m²	100,00%
überbaubare Fläche nach § 19 (2) BauNVO		362 m²	40,00%
versiegelte Fläche nach § 19 (4) BauNVO		348 m²	38,45%
inkl. Tiefgarage			
davon versiegelte Fläche nach § 19 (4) BauNVO			
ohne Tiefgarage	133 m ²	14,70%	
Grünflächen		195 m²	21,55%
Summe		905 m ²	100,00%

4 Grünordnung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

1 Pflanzflächen Pfg

Die Bepflanzung soll sich aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen entsprechend der Gehölzliste I zusammensetzen. Neben den, in den Gehölzlisten genannten Arten, können bei der Gehölzpflanzung, auch Sträucher wie z. B. Forsythie, Felsenbirne, Flieder, Deutzie, Falscher Jasmin und Strauchrosen verwendet werden.

Anpflanzung einer Gehölzpflanzung, mit einer Mindestbreite von 1,50 Metern, damit ist eine 1-reihige Gehölzpflanzung möglich.

2 Bäume

Die Baumpflanzung auf dem privaten Grundstück, ist entsprechend der Gehölzliste II auszuführen. Es dürfen nur einheimische, hochstämmige Laubbäume mit mindestens 16-20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, gepflanzt werden. Es sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen.

3 Allgemeine Hinweise zur Bepflanzung

Nadelgehölze dürfen, da sie standortfremd sind, nicht angepflanzt werden. In den geplanten Pflanzflächen ist die Gruppenpflanzung einer Art, der Einzelpflanzung vorzuziehen.

Bei der Anlage der Bepflanzungen kann durchschnittlich ein Gehölz (Gehölzliste I) je m² vorgesehen werden.

Die Pflanzstandorte in den Reihen sollen zueinander versetzt angelegt werden, um die Bepflanzung stärker zu verdichten.

Alle Pflanz- und Grünflächen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser natürlich versickern kann. Die Festsetzungen zur Bepflanzung sollen dazu führen, dass sich auf den privaten Grundstücken arten- und strukturreiche Grün- und Gartenflächen entwickeln.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG gepflanzt werden. Bei einer Unterschreitung des Mindestabstandes sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Wurzel von den o. g. Anlagen fernzuhalten. Ebenso ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindesten 2 m zu Gasleitungen und von mindestens 5 m zu Strom-Kabeln gepflanzt werden.

Die durch Leitungsrecht gesicherte Entwässerungsleitung ist bei geringerem Abstand zu den Bäumen entsprechend (z. B. mit Schutzrohren, Wurzelschutzplatten o.ä.) zu sichern.

Gehölzlisten:

Gehölzliste I (Pfg, Heckenpflanzung):

Großgehölze u. Sträucher:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weissdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Weinrose	Rosa rubiginosa

Gehölzliste II

Bäume auf privaten Grundstücken:

Spitzahorn	Acer platanoides „Emerald Queen“
Mehlbeere	Sorbus aria
Winterlinde	Tilia cordata „Erecta“
Chin. Wildbirne	Pyrus calleryana „Chanticleer“

5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 2 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 3, i.V. mit § 17, Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben UVP-pflichtig, sofern bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche der Schwellenwert von 100 000 m² erreicht oder überschritten ist. Bei einer Grundfläche von 20 000 m² bis weniger als 100 000 m² ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls unter Beachtung von § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich.

Das Plangebiet Flurstück Nr. 5440 besitzt eine Gesamtfläche von insgesamt 905m². Damit sind weder Schwellenwert noch Prüfwert erreicht oder überschritten. Es besteht im vorliegenden Fall keine UVP-Pflicht.

6 Kosten

Der Vorhabenträger, die Wohnwerke GmbH, erklärt sich bereit und in der Lage, sämtliche Planungsleistungen einschließlich notwendiger Gutachten zur Erlangung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit sowie die Kosten zur Durchführung der Erschließung zu übernehmen.

Ein städtebaulicher Vertrag und ein Durchführungsvertrag sollen parallel zum weiteren Verfahren abgeschlossen werden.

7 Planungsauswirkungen

Durch die Planung wird versucht ein innerörtliches, bebautes Grundstück verdichtet zu bebauen, im Einklang zwischen Bedarf und Einbindung in die Umgebung.

Die geplante Wohnbebauung versucht die vorhandene Baulücke städtebaulich verträglich sowie eingebunden in die umgebende Bebauung zu schließen, bildet einen Lückenschluss mit der umgebenden Bebauung und lässt so eine ressourcenschonende Entwicklung des Ortes zu.