

Stadt Weinstadt

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„STADTBÜCHEREI WEINSTADT“

vom 12.12.2018

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 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Das innerstädtische Areal in Weinstadt-Beutelsbach, welches durch die Markt- und Ulrichstraße begrenzt wird, liegt im zentralen Versorgungsbereich Beutelsbach und wurde im Einzelhandelskonzept der Stadt Weinstadt von 2014 als Potentialfläche für die Entwicklung und Stärkung dieses benannt. Nach Brache und Leerstand soll das Gebiet nun wiedergenutzt und hierbei städtebaulich aufgewertet werden. Zielsetzung dabei ist es, das Areal nachzuverdichten und eine hohe Ausnutzbarkeit der Fläche zu gewährleisten um den Ortskern von Beutelsbach zu stärken und aufzuwerten. Zusätzlich soll mit der Bebauung, Gestaltung und Verdichtung ein Auftakt definiert werden, um ein ansprechendes Entree des Ortskerns zu gestalten. Es ist geplant, neben der Unterbringung an Wohnraum und Läden im Erdgeschoss die ortsansässige Stadtbücherei in das Areal zu integrieren. Der Neubau der Stadtbibliothek ist ein zusätzlicher Baustein für eine weitere kulturelle Bereicherung des Zentrums von Beutelsbach, neben Rathaus, Marktplatz und historischer Stiftskirche.

Nach dem Entwurf, der im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens ausgewählt wurde, wird das Areal mit maßstabsgerechten Baukörpern ausgestattet, welche die Lücken des umgebenden Straßenraums schließen und damit die Straßenführung aufgreifen und maßstäbliche Raumkanten ausbilden. Vorgesehen ist eine dreigeschossige Bebauung plus Dachgeschoss. Lediglich das in den Innenhof hereinragende Gebäude enthält zur Marktstraße hin eine Zweigeschossigkeit, um den Übergang zu der angrenzenden Bebauung zu gewähren.

Neben der Regelung der Bebauung ist es ein wichtiges Anliegen der Stadt Weinstadt, im Ortskern ausreichend Stellplatzflächen für die Öffentlichkeit entstehen zu lassen. Dies ist nicht nur für die Büchereibesucher sondern auch für die Belegung des Ortskern und der umliegenden Einzelhändler von Belang, wie die starke Nutzung der Interimsstellplätze auf der zum Zeitpunkt der Planaufstellung existierenden Brachfläche, erkenntlich macht. Die Festsetzung von öffentlichen, oberirdischen Stellplatzflächen ist daher ebenso notwendig, wie die Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage.

Parallel zu der vorgesehenen Bebauung des Areals ist eine Umgestaltung der Verkehrsflächen geplant. Ziel ist eine Verkehrsberuhigung sowie die Gestaltung attraktiver Platzflächen, die die Ortsmitte aufwerten.

Zur Entwicklung der Fläche müssen die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen vorhanden sein. Der Bebauungsplan „Ortszentrum“ vom 26.03.1973 setzt im Bereich der Neuplanung ein Kerngebiet mit einer GRZ von 1,0 und einer GZF von 1,6 fest. Allerdings entsprechen die überbaubaren Grundstücksflächen und die damals geplante Verkehrsführung (Änderung der Marktstraße von einer Durchgangsstraße in eine Sackgasse) weder dem derzeitigen Bestand noch der zukünftig gewünschten städtebaulichen Situation. Ebenso sind die festgesetzten Geschossigkeiten mit maximal vier in Teilen sogar fünf Geschossen zur Marktstraße nicht vollzogen worden und auch zukünftig so städtebaulich nicht mehr gewünscht.

Das vorliegende städtebauliche Konzept der Bücherei passt sich in die derzeit vorhandene Umgebungsbebauung ein. Daher hat die Stadt Weinstadt am 07.12.2017 beschossen, für den Bereich der Bücherei zur Realisierung der Planung, den Bebauungsplan „Stadtbücherei Weinstadt“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,26 ha.

Nach der Offenlage wurde vom Gemeinderat mit dem Satzungsbeschluss beschlossen, den Name des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften von „Stadtbücherei Beutelsbach“ in „Stadtbücherei Weinstadt“ zu ändern. Die Öffentlichkeit wird durch öffentliche Bekanntmachung zum Satzungsbeschluss über die Namensänderung informiert.

2 **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient unter anderem der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer innerörtlichen, minder genutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Daher ist es vorgesehen, gemäß § 13a BauGB den Bebauungsplan als ‚Bebauungsplan der Innenentwicklung‘ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern (§13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB) festgesetzt ist. Der vorliegende Bebauungsplan „Stadtbücherei Weinstadt“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 2.650 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei weniger als 20.000 m² und damit unterhalb des Schwellenwertes, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Im vorliegenden Fall ist über Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung gesichert, dass nur Vorhaben zulässig sind, die keiner UVP-Pflicht bedürfen. 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 nicht auf Vorhaben nach Nr. 18.8 bezieht.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichmaßen wird auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.

4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB verzichtet.

Ebenso muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens 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 8).

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplanung / Einzelhandelskonzept

Die Stadt Weinstadt wurde von der Region Stuttgart als Unterzentrum ausgewiesen.

Laut Einzelhandelskonzept für die Stadt Weinstadt des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Nürnberg, Lörrach, Dortmund, 12.11.2014 geht hiervon eine unterzentrale Versorgungsfunktion aus, die nicht nur vom zentralen Versorgungsbereich Endersbach sondern auch vom zentralen Versorgungsbereich Beutelsbach gedeckt werden soll. Die Zentralen Versorgungsbereiche Endersbach und Beutelsbach stehen in deutlichem Wettbewerb zu den nicht integrierten Einzelhandelsstandorten der Stadt Weinstadt. (S. 5) Sie sind daher zu stärken. Das Plangebiet wird unter der Benennung „Bleistiftareal“ als Potentialfläche innerhalb des zentralen **Versorgungsbereichs** benannt (S.9). Als Schwächen des Versorgungsbereichs werden unter anderem das kleinteilige und begrenzte Einzelhandelsangebot, der nicht hinreichend lesbare Stadteingang im Bereich der nordwestlichen Buhlstraße und des Marktplatzes sowie die schlechte Anbindung der Betriebe an der Ulrichstraße an die Haupteinkaufsstraße genannt. Es fehlt zudem ein Betrieb mit ausgeprägter Frequenzbringerfunktion (S.20)

Wesentliches Ziel stellt laut Einzelhandelskonzept daher die Erhaltung und Stärkung des Einzelhandels sowie der Vielfalt an Funktionen - Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen - in den zentralen Versorgungsbereichen Beutelsbach und Endersbach dar (S. 20). Des Weiteren sind Anstrengungen bei der Neugestaltung der öffentlichen Räume und städtebauliche Aufwertung des westlichen Eingangsbereichs des zentralen Versorgungsbereichs Beutelsbachs zu unternehmen.

3.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 mit dargestelltem Plangebiet

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 10. Änderung vom 23.09./24.09./30.09.2015 der Stadt Weinstadt ist das Planungsgebiet „Stadtbücherei Weinstadt“ als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im Bebauungsplan soll die Art der baulichen Nutzung der Fläche als Urbanes Gebiet festgesetzt werden.

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

3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes „Ortszentrum“ vom 18.05.1974. Dieser setzt im Bereich der Neuplanung ein Kerngebiet mit einer GRZ von 1,0 und einer GZF von 1,6 fest. Allerdings entsprechen die überbaubaren Grundstücksflächen und die damals geplante Verkehrsführung (Änderung der Markstraße von einer Durchgangsstraße in eine Sackgasse) weder dem derzeitigen Bestand noch der zukünftig gewünschten städtebaulichen Situation. Ebenso sind die festgesetzten Geschossigkeiten mit maximal vier in Teilen sogar fünf Geschossen zur Markstraße nicht vollzogen worden und auch zukünftig so städtebaulich nicht mehr gewünscht.

Die bisherigen Festsetzungen nach dem Bebauungsplan „Ortszentrum“ treten mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes innerhalb des Plangebietes außer Kraft.

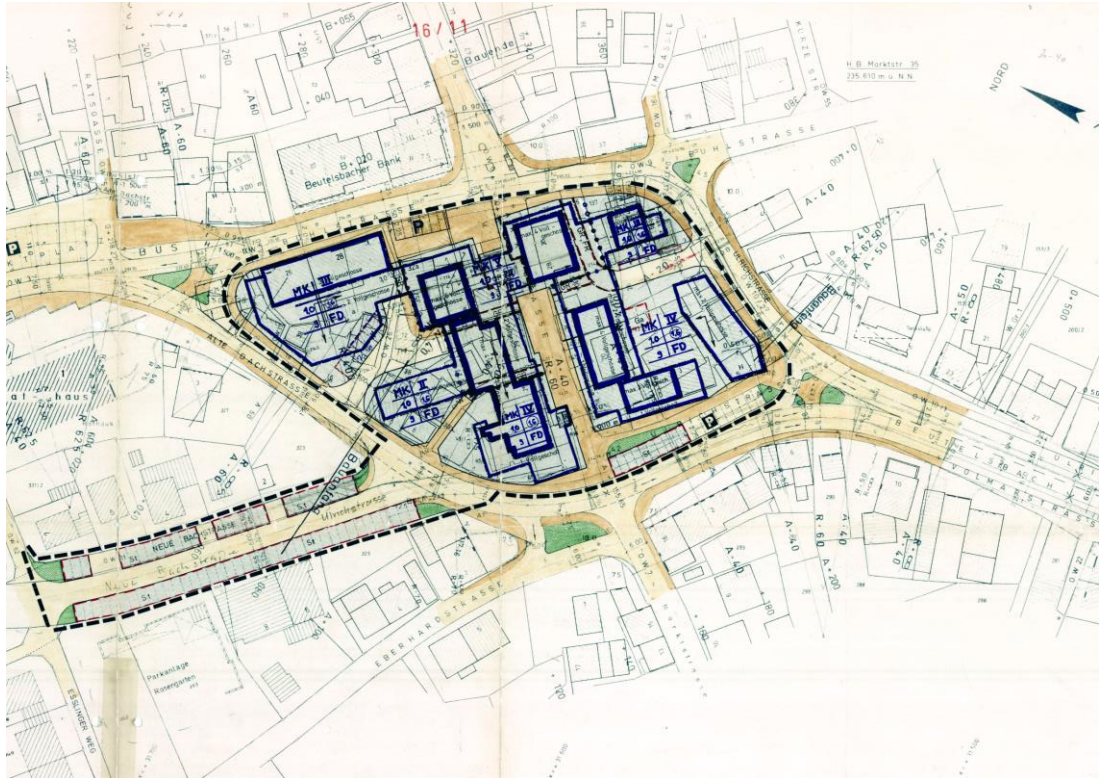


Abbildung 2: Bebauungsplan Ortszentrum, i.K.g. am 18.05.1974

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Weinstadt-Beutelsbach. Über die an das Plangebiet angrenzende Marktstraße ist das Plangebiet an die Kreisstraße (Stuttgarter Straße bzw. Schurwaldstraße) angebunden, über die die B29 erreichbar ist.

Auf einer Höhe von ca. 235 m ü.NN. ist das Plangebiet recht eben.

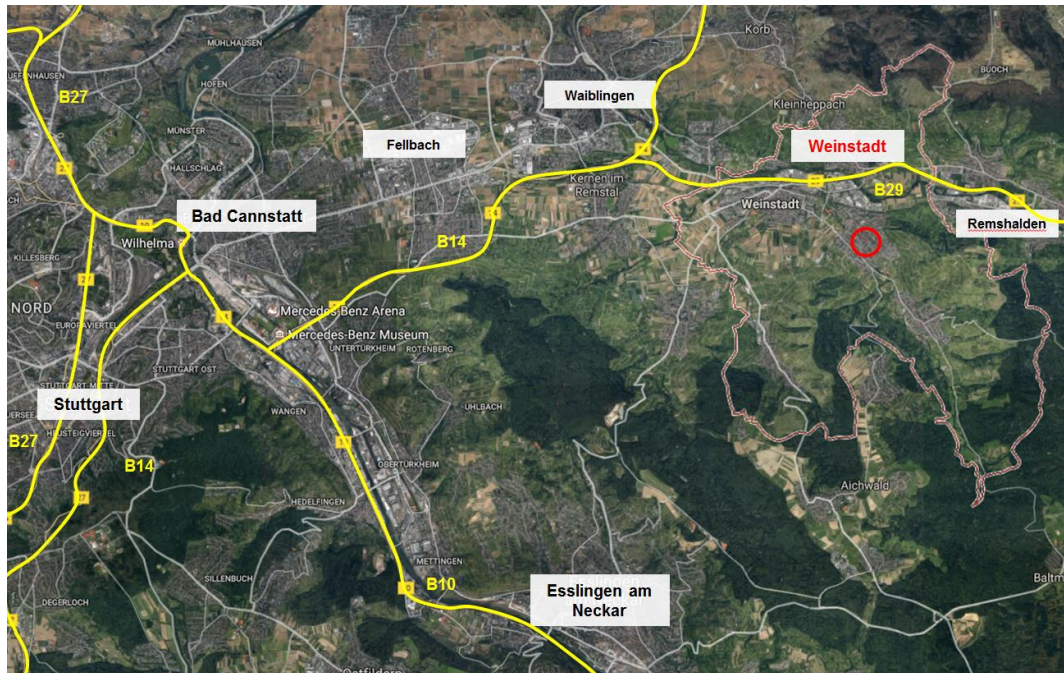


Abbildung 3: Weinstadt im Großraum, Quelle: Kartendaten © 2017 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google

4.2 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet beinhaltet zum Großteil Flurstücke der Gemeinde. Lediglich das Flurstück Nr. 144 ist in privater Hand. Die nach Abbruch von Gebäuden entstandenen Freiflächen werden interimswise als Parkierungsflächen genutzt. Zwei Gebäude sind zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch vorhanden, diese sind als Wohn- und Geschäftsgebäude genutzt. Nördlich des Plangebietes schließen zwei weitere Wohn- und Geschäftsgebäude an, an den weiteren Seiten des Plangebietes erfolgt die Erschließung über die Markt- und Ulrichstraße.

4.3 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 140, 141/2, 143/1, 143/2, 144, 144/3, 145/1, 145/2, 146/2,

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 40, 202.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Im Vordergrund steht die städtebauliche Aufwertung und Nachverdichtung des zentralen Areals in Weinstadt-Beutelsbach. Es ist geplant, die ortsansässige Stadtbücherei in das Areal zu integrieren.

Im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens stellte Weinstadt Forderungen unter anderem an das städtebauliche Einfügen der Baukörper in die Umgebung, die

Anbindung an angrenzende öffentliche Bereiche und an die architektonische Gestaltung, die vom Entwurf der Realgrund Aktiengesellschaft am besten berücksichtigt und entsprechend integriert wurden.

Die Flurstücke sollen in den Besitz des Investors übergehen. Im Rahmen der Verhandlungen ist es dem Investor auch gelungen eine Kaufoption für das Gebäude Marktstraße 18 (Flst. 144) von Privat zu erhalten, so dass diese Fläche im Folgenden mit in die städtebauliche Betrachtung einbezogen wurde.

Nach dem Entwurf wird das Areal mit maßstabsgerechten Baukörpern ausgestattet, welche die Lücken des umgebenden Straßenraums schließen und damit die Straßenführung aufgreifen und maßstäbliche Raumkanten ausbilden. Vorgesehen ist eine dreigeschossige Bebauung plus Dachgeschoss. Lediglich das in den Innenhof hereinragende Gebäude enthält zur Marktstraße hin eine Zweigeschossigkeit, um den Übergang zu der angrenzenden Bebauung zu gewähren.

Die Stadtbücherei wird im Erdgeschoss des Gebäudeensembles Ecke Ulrichstraße untergebracht. Der durch die Blockrandbebauung entstehende Innenhof wird zum einen durch die Bücherei im Erdgeschoss überdeckt und zum anderen durch ein begrünten, ruhig gelegenen Lesehof genutzt, welcher auch als Platz für Veranstaltungen und Ort der Begegnung dienen soll und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Ein Veranstaltungsraum befindet sich im rückwärtigen Gebäude zur Marktstraße. Die sonstigen Erdgeschossflächen werden für eine mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzung, möglichst im Bereich des Einzelhandels, vorgesehen, in den oberen Geschossen ist Platz für qualitätsvollen und zeitgemäßen Wohnraum, der unterschiedliche Wohnformen für die individuellen Bedürfnisse unterschiedlichster Bewohner bieten soll.

Der Eingang der Bücherei orientiert sich zur Ulrichstraße. Durch einen Rücksprung im Erdgeschoss entsteht ein Vorplatz, der die Bücherei gut adressiert.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Areals, die zur Erschließung der Stadtbücherei erforderlich sind, sowie die für die Stadtbücherei baurechtlich notwendigen KFZ- und Fahrradabstellplätze sollen der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden (allgemeines Nutzungsrecht).

Folgende städtebauliche Ziele stehen bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Stadtbücherei Weinstadt“ im Fokus:

- Wiedernutzbarmachung und Belebung des Ortskerns, Aufwertung Entree zur Ortsmitte
- Nachverdichtung der Fläche um den innerörtlichen Charakter zu unterstreichen
- Städtebauliche Aufwertung des Areals
- Bildung eines Rahmens für die städtebauliche Entwicklung
- Maßstäbliches Einfügen der Baukörper in die Umgebung
- Integration der Stadtbücherei in das Ortszentrum von Beutelsbach
- Schaffung von Wohnraum und Flächen für mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzung



Abbildung 4: Lageplan der EMT Architektenpartnerschaft, REALGRUND AG, vom 14.11.2017



Abbildung 5: Ansichten der EMT Architektenpartnerschaft, REALGRUND AG, vom 14.11.2017

Angrenzend an die Ulrichstraße soll im Plangebiet die bestehende Parkierungsfläche erhalten bleiben, um die für die Bücherei notwendigen Kfz- und Fahrradstellplätze zu gewährleisten. Am Eingang des Lesehofs werden einige weitere Fahrradabstellplätze angeboten. Die primär den Wohnungen aber auch den gewerblichen Einheiten in Haus 1 vorbehaltene Tiefgarage wird über eine an der nördlichen Grundstücksgrenze gelegene einspurige Zufahrtsrampe mit Ampelschaltung angefahren. Darüber hinaus werden für die gewerblichen Einheiten zwei Stellplätze oberirdisch an der nördlichen Grundstücksgrenze erstellt.

Fußläufig ist die Bücherei durch den Haupteingang an der Ulrichstraße barrierefrei erreichbar. Der Veranstaltungsraum im Norden der Büchereifläche erhält einen

separat zugänglichen Eingangsbereich, der von der Marktstraße über den Le-sehof erreichbar ist.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Das Plangebiet wird durch die nordwestlich verlaufende Marktstraße sowie über die Ulrichstraße südöstlich und südwestlich erschlossen.

Parallel zu der vorgesehenen Bebauung des Areals ist in den an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen eine Umgestaltung geplant. Ziel ist eine Verkehrsberuhigung sowie die Gestaltung attraktiver Platzflächen, die die Ortsmitte aufwerten. Zusätzlich soll der Radverkehr, im Besonderen der Schülerverkehr, verkehrssicher entlang der Ulrichstraße geführt werden. Im Kreuzungsbereich Marktstraße / Ulrichstraße wird durch die neue Gebäudeplanung die Straßenfläche der Marktstraße verengt. Auch dieser Bereich soll im Rahmen der Umgestaltung der Verkehrsflächen überplant werden. Hierzu werden weitere Absprachen zwischen der Stadt Weinstadt, dem Tiefbauamt, dem Ordnungsamt und der Polizei folgen, um die Entwicklung der Verkehrssituation zu untersuchen und die Anbindung, der als Einbahnstraße gekennzeichneten Marktstraße, an die Ulrichstraße weiterhin sicherzustellen.

Die bestehenden Senkrechtstellplätze entlang der Ulrichstraße werden gesichert. Bereits heute werden die straßenrechtlich erforderlichen Sichtbeziehungen beim Ausfahren aus der Marktstraße in die Ulrichstraße durch die bestehenden Stellplätze nicht freigehalten. Auch mit der Interimslösung können die Sichtbeziehungen, die bei Tempo 50 auf der Ulrichstraße benötigt werden, nicht eingehalten werden. Lösungsmöglichkeiten z.B. in Form einer Geschwindigkeitsreduktion auf der Ulrichstraße wird im Rahmen der Umgestaltung des Straßenraumes geprüft.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen rund um das Plangebiet. Die Absicherung der Versorgung der baulichen Gebäude ist über die vorhandenen Leitungssysteme möglich. Die Leitungssysteme sind teilweise sanierungsbedürftig. Bei Eingriffen der Umgestaltung der Verkehrsflächen sind Maßnahmen von Seite der Stadtwerke Weinstadt erforderlich.

Die dezentrale Versickerung von Niederschlagswassers ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da das Gebiet vollflächig versiegelt wird und aufgrund der gewünschten Dachformen keine großflächige Retention über Dachbegrünung möglich ist. Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Kanalnetz, das ausreichend bemessen ist.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung im Plangebiet ist eine Bereitstellung von ca. 96 m³/ha aus dem öffentlichen Trinkwassernetz möglich.

7 Gutachten / Untersuchungen

7.1 Artenschutz

Das Gutachten zur „Ergänzende Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotentialanalyse“ vom 08.11.2017, Peter Endl, Filderstadt, kommt zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen für artenschutzrechtlich relevante Tierarten und Tierartengruppen sind weitergehende Erfassungen nicht erforderlich. Nachweise von Brutvogelarten konnten nicht erbracht werden. Anhand der Gebäudebegutachtung kann ein Vorkommen gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten weitestgehend ausgeschlossen werden. Damit ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

7.2 Hochwasser-Betrachtung

Das Planungsgebiet liegt im Bereich einer Überschwemmungsfläche HQ100 des Schweizerbaches nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten (HWGK) - Stand 12.11.2015. Teilflächen des Planungsgebietes werden bereits bei einem HQ10 bzw. HQ50 überflutet. Bei der geplanten Neubebauung wird die vorhandene Hochwassersituation berücksichtigt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Hochwassergefahrenkarten 2015 war das Gelände bebaut.

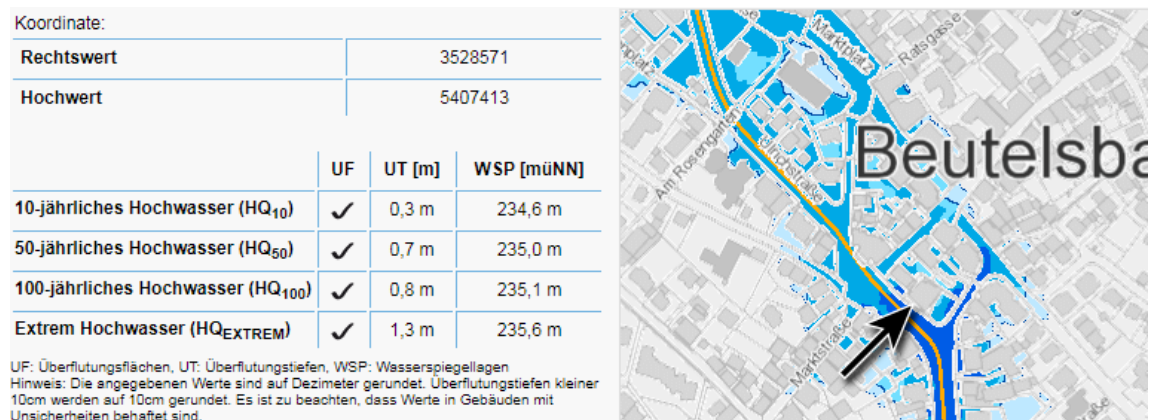


Abbildung 6: Auszug aus der Hochwasserrisikomanagement-Anfrage

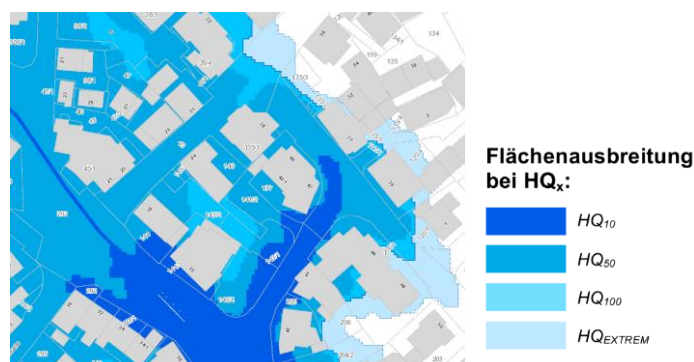


Abbildung 7: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, Überflutungsflächen bei HQ10, 50, 100, extrem, abgerufen am 08.08.2018

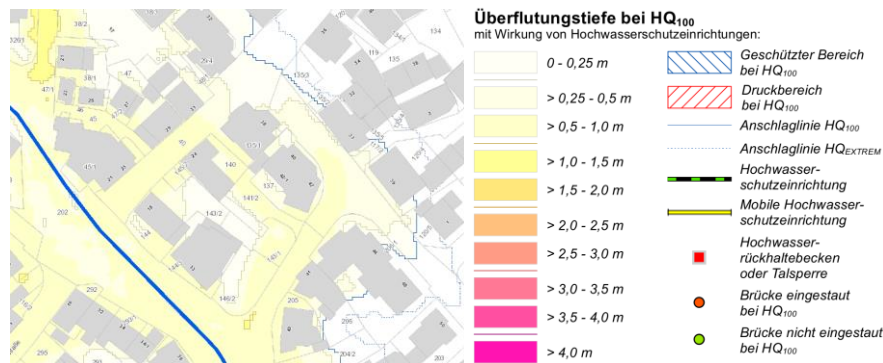


Abbildung 8: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, Überflutungstiefen bei HQ 100, abgerufen am 08.08.2018

Da sich das Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) am 30.06.2017 geändert hat, gilt ab dem 05.01.2018, dass bei Bebauungsplänen im Innenbereich, die in Überschwemmungsgebieten neu aufgestellt werden, folgende Punkte in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen sind:

1. Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Entsprechend der Stellungnahme vom Büro Zink Ingenieure, Lauf, 04.04.2018 „besteht bei der Konzeption der Neubebauung die Vorgabe, die in der HWGK 2015 dargestellten hydrologisch-hydraulischen Hochwasserabflussverhältnisse nicht zu verschlechtern. Das vorhandene Retentionsvolumen muss weitestgehend beibehalten werden.“ Notwendige Maßnahmen hierfür werden im weiteren Verfahren geprüft.

„Die Neubebauung ist hochwassersicher auszuführen. Die neuen Gebäude und die Außenanlagen sind so auszubilden, dass im Hochwasserfall keine Schäden entstehen und sich die Abflusssituation für die angrenzenden Grundstücke sowie den Ober- und Unterlieger im Vergleich zur Bebauungssituation zum Zeitpunkt der Erstellung der HWGK, nicht verschlechtert. Aufgrund der geringen Vorwarnzeiten, bedingt durch das kleine Einzugsgebiet des Schweizerbaches, wird empfohlen den Hochwasserschutz durch dauerhaft wirkende Maßnahmen sicherzustellen. Falls ein Konzept mit temporär wirkenden Hochwasserschutzeinrichtungen favorisiert wird, ist durch den Grundstückseigentümer eigenverantwortlich die rechtzeitige Aktivierung der temporären Schutzeinrichtungen sicherzustellen.“

Unter Berücksichtigung der hochwasserangepassten Bauweise, der Tatsache, dass das Gelände bereits vorher bebaut war und sich die Abflusssituation demgegenüber nicht signifikant verschlechtert, ist eine Neubebauung des Geländes vertretbar und die Berücksichtigung der Hochwasserbelange somit möglich. Von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB wird abgesehen, da keine zusätzlichen städtebaulichen Gesichtspunkte bestimmte Anforderungen an die Bauausführung stellen.

Im bauaufsichtlichen Verfahren sind die Anforderungen des § 78 Abs. 5 WHG zu erbringen.

7.3 Schall

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Ulrichstraße. Im Entwurf zum schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan „Stadtbücherei Areal“ von Gerlinger und Merkle Nr. 17-254/22, 16. April 2018 werden die Geräuschemissionen durch den genannten Emittenten untersucht und beurteilt. Des Weiteren werden die zu erwartenden Schallemissionen der geplanten Tiefgarage ermittelt.

In dem vorliegenden Gutachten werden die Geräuschemissionen des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet prognostiziert und nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) beurteilt. Die geplante Tiefgarage und die damit verbundene Tiefgaragenein- bzw. Ausfahrt wird nach TA-Lärm beurteilt.

Sowohl in der DIN 18005-1 als auch in der 16. BImSchV ist der Gebietstyp „Urbanes Gebiet“ nicht enthalten. Daher wird von Seiten des Gutachter sowohl die Werte eines Kerngebietes (MK) als auch eines Mischgebietes (MI) untersucht.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MK/MI werden in jedem Fall eingehalten. Bei den Orientierungswerten der DIN 18005 werden die Werte MK eingehalten, die Werte eines MI für die Fassadenfront entlang der Ulrichstraße geringfügig überschritten. Da im Plangebiet in den Obergeschossen vorwiegend Wohnnutzung geplant ist, wird im Bebauungsplan unter Hinweise der Verweis auf Schallschutzanforderungen bei der Bemessung der Außenbauteile gem. DIN 4109 aufgenommen. Dies dient der Schaffung einer qualitativ hochwertigen und ausreichend geschützten Wohnnutzung.

Die Tiefgaragenein- bzw. Ausfahrt unterschreitet die Anforderungen an die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /3/ um mehr als 6 dB für den Zeitbereich tags. Die Immissionsrichtwerte für die Gesamtbelastung im Zeitbereich nachts werden unterschritten.

7.4 Geologie

Vom Büro SUG Strategie Umwelt und Geologie Dr. Helmut Schlöser wurde eine Orientierenden Erkundung vom 28.07.2017 durchgeführt. Diese ist Anlage zum Bebauungsplan. Die im Rahmen des Genehmigungsverfahren und der Bauausführung zu leistenden notwendigen Maßnahmen und erforderlichen Untersuchungen wurden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung / Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme eines ursprünglich bereits bebauten Bereiches handelt. Die Flächen werden neu geordnet und die bereits abgebrochenen Gebäude durch Neubauten ersetzt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan „Stadtbücherei Weinstadt“ gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Die Überschreitung der festgelegten Obergrenzen nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Erhöhung der GRZ auf 1,0 ergibt keine nennenswerten Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens, da zum einen eine GRZ im bestehenden Bebauungsplan „Ortszentrum“ vom 18.05.1974 von 1,0 besteht, zum anderen die Versiegelung bereits vorhanden ist. Des Weiteren sind die Geschossfestsetzungen gegenüber dem alten Bebauungsplan zum Teil gleich und zum Teil geringer festgesetzt. Da sich keine nachteiligen Änderungen ergeben durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtbücherei Weinstadt“ in Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortszentrum“ vom 18.05.1974, werden die Schutzgüter **Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten** und **Biotope** nicht stärker als bisher belastet. Das Siedlungs- und Landschaftsbild passt sich städtebaulich weiterhin in die Umgebung ein.

Die Schutzgüter **Tiere** und **Pflanzen** können von der Planung aufgrund der Pflanzzwänge neuer Bäume profitieren.

Eine **artenschutzfachliche** Beurteilung des Gebietes liegt vor, auf diese wird verwiesen: „Ergänzende Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotentialanalyse“ vom 08.11.2017, Peter Endl, Filderstadt. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen ist. (vgl. Kapitel 7.1)

Auf mögliche Auswirkungen der Planung auf den **Menschen** wird in der schalltechnischen Untersuchung eingegangen (s.o.).

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 MU – Urbanes Gebiet

Gemäß § 6a BauGB dienen „Urbane Gebiete [...] dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtet sein.“

Sie dienen somit als Instrument, um die Verdichtung von Innenstadtlagen hinsichtlich Nutzungskonkurrenzen und Lärmkonflikten planerisch bewältigen zu können.

Der Ortskern von Beutelsbach ist neben Endersbach einer der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Weinstadt und sollte in seiner Funktion gestärkt werden. Neben der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sind auch publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomiebetriebe für die Funktionalität des Versorgungsbereichs von Bedeutung. Das Plangebiet wurde unter der Bezeichnung „Bleistiftareal“ als Potentialfläche für die Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs im Einzelhandelskonzept des Büros Dr. Acocella, Nürnberg, Lörrach, Dortmund 12.11.2014 explizit erwähnt. Laut dem Konzept ist es von Bedeutung, in diesem Bereich eine funktionale Dichte zu erzeugen. Neben der hoch gewichteten Einzelhandelsentwicklung ist auch die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage eine bedeutende Aufgabe in dem Gebiet.

Genau diese gewünschte funktionale Dichte mit dem Nebeneinander von Läden, Gastronomie, sozialen Einrichtungen und Wohnungen sowie der damit einhergehend baulichen Dichte wird durch das Urbane Gebiet Rechnung getragen. Den Wohnenden in einem Urbanen Gebiet werden durch die geänderte TA-Lärm höhere Lärmwerte tags aus dem umgebenden Gewerbelärm zugemutet. Es wird demnach davon ausgegangen, dass Bewohner des Ortszentrums die Annehmlichkeiten der kurzen Wege zu der umgebenden Infrastruktur mit einer höheren Toleranz hinsichtlich der Lärmbeeinträchtigungen aufwiegen. Den Betrieben werden somit manche Betriebsabläufe wie z.B. Anlieferungen, Kundenverkehr erleichtert. Auch Gastronomie im Außenbereich ist bis 22.00 Uhr durch die höheren Richtwerte leichter mit der Wohnnutzung zu vereinen. In der Nacht gelten jedoch weiterhin die Richtwerte, die auch bei Mischgebieten einzuhalten sind. Der nächtliche Schlaf ist demnach weiterhin mit einem hohen Lärmschutzniveau bedacht.

Die gegenseitige Akzeptanz durch den Schutz von schutzbedürftiger Nutzung (wie des nächtlichen Schlafs) und das minderqualifizierte Wohnen durch das Tolerieren von Geräuschen tags schafft ein Quartier, das sich durch die Zentralität und die kurzen Wege auszeichnet und den Ortskerns mit Leben füllt.

Die vorliegende, durch den Investorenwettbewerb entstandene städtebauliche Konzeption entspricht dieser Zielsetzung der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs. Durch die Integration der Stadtbücherei in den Ortskern wird ein weiterer Frequenzbringer installiert, der der Belebung des Ortskerns zu Gute kommt. Zur Belebung der Straßenräume der Ortsmitte sollen die Erdgeschosszonen den Einzelhändlern und der Bücherei vorbehalten werden. Dementsprechend wird die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Tankstellen und Vergnügungsstätten gehören wegen des erhöhten Flächenbedarfs und der hiervon ausgehenden Störeinflüsse für das benachbarte Wohnen nicht zu der gewünschten Gebietscharakteristik und werden daher nicht zugelassen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung weist eine Verdichtung auf, die die gewünschten funktionalen Nutzungen widerspiegelt. Die Flächenbedarfe im Erdgeschoss durch Bücherei und Läden bzw. gewerbliche Betriebe führen zu einer weitgehenden Überbauung dieses. In den Obergeschossen sollen unter Berücksichtigung des Einfügens der Gebäudekörper in den Ortszusammenhang möglichst viel Wohnraum geschaffen werden. Dies dient zum einen der Befriedung des Wohnraummangels zum Wohl der Allgemeinheit und zum anderen zur Belebung des

Ortszentrums durch Bewohner. Entlang der Ulrichstraße wird der Auftakt zum zentralen Versorgungsbereich Beutelsbach durch dreigeschossige Raumkanten gebildet.

Ähnlich wie bei den Dachformen sind die Gebäudehöhen abgestimmt auf die bereits angrenzend vorhandenen Gebäudehöhen und die in diesem Bereich gewünschte städtebauliche Situation.

A2.1 Grundflächenzahl

Durch die vielfältigen Nutzungsansprüche von innerörtlichen Flächen, wie Schaffung von Wohnraum, Ladenflächen und Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen sowie der Schaffung von ausreichend Stellplätzen, Hofflächen zum Aufenthalt und sonstigen Verkehrsflächen müssen für die GRZ verdichtete Kennzahlen beim Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Die Obergrenze für Urbane Gebiete in § 17 Abs. 1 BauNVO, die mit 0,8 bereit eine entsprechende Verdichtung ermöglicht wird die Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische Anlagen auf 1,0 erhöht. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind hierbei nicht zu erwarten (siehe Kap. 8).

A2.2 Geschossflächenzahl

Die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl entsprechen der gewünschten städtebaulichen Dichte. Sie ermöglichen eine Bebauung mit zwei bzw. drei Geschossen plus Dachgeschoss wobei es bei der Ausbildung des Dachgeschosses ggf. zu einem Vollgeschoss kommen kann. Die städtebauliche Gestaltung wird durch die vorgeschriebene Gebäudehöhe in Verbindung mit der Dachneigung ausreichend bestimmt. Die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Urbane Gebiete von 3,0 sind mit der gewünschten Gebäudegrößen nicht erreichbar und würden sich nicht in die vorhandene Struktur eingliedern. Sie werden daher unterschritten.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Gebäude wird durch Firsthöhen bzw. durch die maximale Gebäudehöhe in Verbindung mit der Dachgestaltung geregelt. Die Bezugshöhe über N.N., zur Ermittlung der Höhe, erleichtert die Lesbarkeit der Gebäudehöhe. Um aufgrund der hochwasserbelasteten Lage des Gebietes einen Spielraum in der Ausgestaltung der Höhenlage zu gewähren, wird die Bezugshöhe auf die im nördlichen Bereich angrenzenden Straßenhöhen bezogen und liegt somit im südlichen Bereich ca. 25 cm höher als die Straßenhöhe. Die Bezugshöhe stellt nicht die Erdgeschossfußbodenhöhe dar.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sichern eine Blockrandbebauung mit zwei bis drei Geschossen plus Dachgeschoss, die entlang der Ulrich- und der Marktstraße den Straßenraum fasst und der Hauptstraße ein entsprechendes Gewicht verleiht.

Nach Norden soll mit der niedrigeren Höhe der Bebauung auf die Nachbarbebauung und den Innenbereich reagiert werden. In Teilen des Hofes wird zur effektiveren Ausnutzung der Fläche eine eingeschossige Bebauung gewährt.

A3 Bauweise

Die Festsetzungen orientieren sich an den benachbarten Quartieren, entwickeln diese weiter, gewährleisten eine hohe Qualität und sichern die besondere städtebauliche Situation.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche sichert die gewünschte Anordnung der Gebäudekörper zueinander und ist ausreichend groß festgesetzt, sodass die angedachte Planung wie vorgesehen verwirklicht werden kann.

Da sich auf dem Flurstück 141/2 eine Baulast zugunsten der Anlieger des Flurstücks 137 befindet, muss auf diese bei der Bebauung des Plangebietes Rücksicht genommen werden. Dementsprechend ist die überbaubare Grundstücksfläche in dem Bereich unter Berücksichtigung der Baulast rückversetzt. Zusätzlich setzt eine weitere Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche eine Bebauung ab einer lichten Höhe von 3,25 m über 234,62 m_{üNN} fest, sodass die Zufahrt zum Flurstück 137 gewahrt bleibt.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

Durch die neue Bebauung sollen die Lücken des umgebenden Straßenraums geschlossen und städtebaulich prägende Raumkanten ausgebildet werden, um das Quartier optisch einzufassen. Somit dient die Festsetzung der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes.

A6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist die Möglichkeit gegeben, abweichende Maße der Abstandsflächen zuzulassen. Im vorliegenden Fall ist eine Nachverdichtung und hohe Ausnutzbarkeit des Gebietes gewünscht, um den Ortskern von Beutelsbach zu stärken und aufzuwerten. Auch die Lage im zentralen Versorgungsgebiet Beutelsbachs unterstützt das Vorhaben, die ausgewählte Planung in der beabsichtigten Dichte zu ermöglichen. Mit der geplanten Verdichtung soll der Charakter der innerörtlichen Fläche betont und die erzielte Auftaktsituation als ansprechendes Entree des Ortskerns städtebaulich unterstrichen werden. In den gekennzeichneten Bereichen werden daher die Abstandsflächen auf 0,25 reduziert. Dieses Maß liegt noch über den bisher geltenden Abstandsflächen, die entsprechend der Ausweisung als Kerngebiet bei 0,2 lagen.

Auch in anderen Gebieten, welche reduzierte Abstandflächen nach Landesbauordnung aufweisen, wie Kerngebiete, Dorfgebiete und besonderen Wohngebiete, ist von ausreichend gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auszugehen. Die Begrenzung der Abstandsflächenreduktion auf im Plan dargestellte Bereiche minimieren die Beeinträchtigungen.

A7 Stellplätze und Garagen

Angrenzend an die Ulrichstraße soll im Plangebiet die bestehende Parkierungsfläche erhalten bleiben, um die für die Bücherei notwendigen Kfz- und Fahrradstellplätze zu gewährleisten. Die primär den Wohnungen aber auch den gewerblichen Einheiten der Gebäude an der Marktstraße vorbehaltene Tiefgarage wird über eine an der nördlichen Grundstücksgrenze gelegene einspurige Zufahrtsrampe angefahren. Da sich die Tiefgarage auch unterhalb des Lesehofes erstreckt, sind Tiefgaragen im gesamten Areal zulässig.

A8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A8.1 Zu- und Abfahrtsverbote

Die Zu-/Abfahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit, der Verkehrsberuhigung und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf den Erschließungsstraßen.

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A9.1 Dachdeckung

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.

A9.2 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.

A9.3 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.

A10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die eingetragenen Gehrechte sichern die Zugänglichkeit des Lesehofs für die Allgemeinheit sowie die Durchlässigkeit des Gebietes.

Das eingetragene Fahrrecht sichert die Zufahrt des Flurstückes 137.

Die eingetragenen Leitungsrechte sichern die Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

A11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A11.1 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 dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße 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.

A12 Nachrichtliche Übernahme

Die nachrichtliche Übernahme dient als Hinweis auf die zu berücksichtigenden rechtlichen Vorschriften/Gesetzeslagen. Siehe hierzu auch Kapitel 7.2.

10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Um ein einheitliches, städtebauliches Bild zu ermöglichen, sollen Dachflächen, die vom öffentlichen Straßenraum her in Erscheinung treten, entsprechend der Umgebungsbebauung ausgebaut werden. Damit wird die Außenwirkung des Plangebietes berücksichtigt.

Zum Inneren des Plangebietes und zu den nördlich angrenzenden Grundstücken soll ein größerer Spielraum in der Dachgestaltung gewährt werden.

Dachdeckung

Da die geplante Nutzung der Bibliothek einen Sonderbaustein im Ortszentrum darstellt und als solcher ablesbar sein darf, sind die Festsetzungen zur Dachdeckung möglichst offen gehalten. Elemente, die sich jedoch nicht in den örtlichen Zusammenhang einfügen, sind ausgeschlossen worden.

B2 Werbeanlagen

Die strikte Regelung der Werbeanlagen soll zum einen den städtebaulichen Sonderbaustein wie auch die einheitliche Gestaltung im Quartier hervorheben, zum anderen aber auch die historisch gewachsene Ortslage und Nachbarschaft schützenden Belange berücksichtigen.

B3 Abstandsflächen

Um auf die besondere städtebauliche Situation reagieren zu können und eine bedarfsgerechte Bebauung auf dem Areal zu ermöglichen, wurde die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen in Teilbereichen reduziert. Dadurch entsteht eine gestalterisch gewollte Nähe der Gebäude, die den Lesehof einfassen und zum Teil von der Haupteinfahrtsstraße abschirmen. Ausreichende Belichtungs- und Belüftungsanforderungen werden gewahrt. (vgl. A6)

B4 Stellplatzverpflichtung

Gerade innerhalb des Ortskerns Beutelsbach, bestehen vielfältige Nutzungsansprüche an den öffentlichen Raum. Öffentliche Stellplätze können nur begrenzt zur Verfügung gestellt werden. Die öffentlichen Stellplätze dienen der Frequentierung der Läden und Dienstleistungsbetriebe und somit der Belebung des Ortskerns und sollen nicht für Zweitfahrzeuge von Bewohnern belegt werden. Durch die Erhöhung der Stellplatzpflicht wird somit garantiert, dass die für die Bewohner notwendigen Stellplätze privat errichtet werden. Sie 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 zusätzliche Parkierung beeinträchtigt werden und dient der Verkehrssicherheit und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,26 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Urbanes Gebiet:	ca.	2.395 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche gesamt	ca.	1.570 qm
davon Wege (öff. Gehrecht):	ca.	315 qm
öffentliche Verkehrsfläche	ca.	230 qm

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Vorhabens wird das innerstädtische Areal zwischen der Markt- und der Ulrichstraße nach Brache und Leerstand wiedergenutzt, die Unterbringung von Wohnraum und Läden ermöglicht und das Ortszentrum Beutelsbach durch die Integration der Stadtbücherei in das Quartier kulturell bereichert.

Hinweis: Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Weinstadt, den

.....

Thomas Deißler, Erster Bürgermeister