

**BU Nr. 183/2019****Bebauungsplan nach § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften
"Brückenstraße" im Stadtteil Großheppach
- Billigung des Städtebaulichen Vorentwurfs und Aufstellungsbeschluss**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	09.10.2019	öffentlich
Gemeinderat	24.10.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, den Bebauungsplanvorentwurf „Brückenstraße“ in Weinstadt Großheppach auf der Grundlage der in der Sitzung vorgestellten und beschlossenen Variante auszuarbeiten.
2. Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Brückenstraße“ in Weinstadt Großheppach.
Die Durchführung findet im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung statt
3. Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brückenstraße“ in Weinstadt Großheppach. Die Durchführung findet im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung statt

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	15.000 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	215.000 Euro
Haushaltsplan Seite:	401
Produkt:	51.10.0200- Bezeichnung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	xxx - Bezeichnung
Produktsachkonto:	2.6100.960000
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

4.2 Planen, Bauen, Wohnen

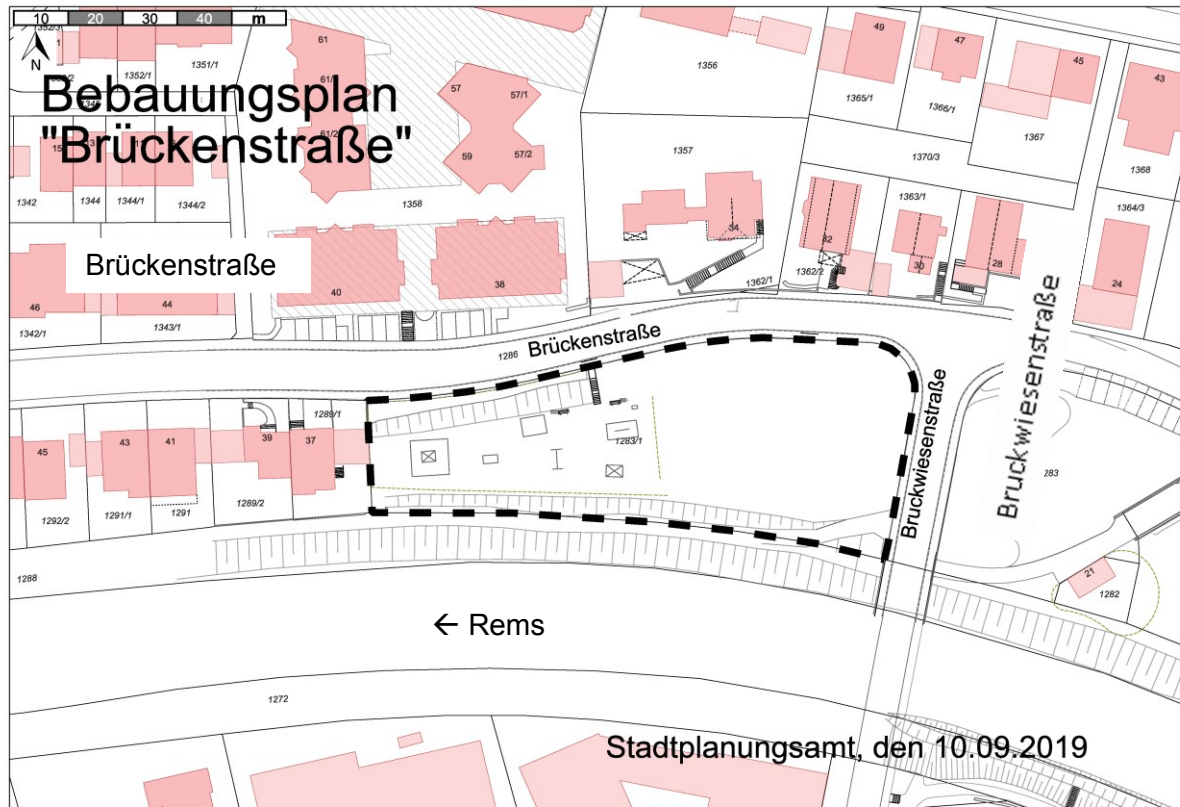
Verfasser:

19.09.2019 / 61 / Braß

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	19.09.2019
Tiefbauamt	Baumeister, Markus	19.09.2019
Stadtplanungsamt	Schlegel, Reinhard	19.09.2019
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	23.09.2019
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	25.09.2019

Sachverhalt:
Geltungsbereich



Allgemein

Die bisher als Grünfläche / Spielplatz genutzte Fläche westlich der Bruckwiesenstraße zwischen Rems und Brückenstraße soll nach der Remstalgartenschau einer baulichen Nutzung für Wohnzwecke zugeführt werden, da durch die Anlage des Gartenschaugeländes „Mühlwiesen“ in unmittelbarer Nachbarschaft eine alternative, deutlich größere und attraktivere Grünfläche direkt am Remsufer und einem größeren Spielplatz zur Verfügung steht.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Weinstadt und ist über die Brückenstraße / Bruckwiesenstraße erschlossen, so dass keine zusätzlichen bzw. neuen Verkehrsflächen erforderlich sind.

Folgende städtebauliche Ziele stehen bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Fokus:

- Nachverdichtung und Fortführung der bestehenden Bebauung entlang der Brückenstraße bzw. der Bebauung im Ortskern von Großheppach
- Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung durch die Festlegung der Rahmenbedingungen für eine Bebauung
- Städtebauliche Aufwertung des Areals
- Maßstäbliches Einfügen der Baukörper in die Umgebung
- Schaffung von innerstädtischem Wohnraum

Zur Entwicklung der Fläche müssen die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen vorhanden sein, weshalb die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich ist.

Das Plangebiet liegt derzeit nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines bestehenden Bebauungsplanes und ist dadurch bauplanungsrechtlich noch unbeplant.

In der 12. Änderung des Flächennutzungsplans Unteres Remstal aus dem Jahre 2018 wurde für den Planbereich die Darstellung im FNP von einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche geändert.

Die direkt westlich angrenzende bestehende Bebauung zwischen Brückenstraße und Rems liegt innerhalb des Bebauungsplans „Galgenäcker“ und besteht überwiegend aus zweigeschossigen Doppelhäusern in Flachdachbauweise, wobei nach Süden zur Rems hin ein zusätzliches, freiliegendes Untergeschoss sichtbar ist, so dass das Erscheinungsbild 3-geschossig ist.

Nordöstlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Brückenstraße befinden sich ebenfalls zweigeschossige Wohngebäude, mit überwiegend steileren Satteldächern und ausgebautem Dachgeschoss. Diese Gebäude liegen topographisch deutlich höher, so dass sie teilweise zusätzlich vorgelagerte Garagengeschosse im UG, auf Straßenniveau der Brückenstraße, aufweisen.

Nordwestlich hiervon schließt eine Wohnanlage in Flachdachbauweise an, welche auf Höhe der Brückenstraße ebenfalls ein Garagengeschoss besitzt. Darüber befinden sich zweigeschossige Wohngebäude mit einem zusätzlichen, zurückversetzten Dachgeschoss

Das Plangebiet selbst ist geneigt und fällt von Norden (Brückenstraße) nach Süden zur Rems hin um ca. 3 m ab, wobei sich im Zentrum ein weitgehend ebenes Plateau befindet. Der Geltungsbereich umfasst das Flst. Nr. 1283/3. Die Gebietsgröße beträgt ca. 0,62 ha.

Überschwemmungsflächen:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und bei der Bebauung der Fläche ist darauf zu achten, dass sich der südlichste Grundstücksteil direkt an der Rems teilweise innerhalb der bei einem 100-jährigen Hochwasser überfluteten Flächen (HQ 100) befindet. Dies ist jedoch kein Problem, da die Gebäude hiervon nicht betroffen sind.

Dazu ist bei stärkeren Hochwasserereignissen (HQ extrem) mit Überschwemmungen von weiteren Flächen zu rechnen. HQ extrem ist von der Gemeinde abzuwägen, da hiervon Gebäude betroffen sind.

Im Bebauungsplan sind die Flächen mit HQ extrem darzustellen, sowie der Hinweis aufzunehmen, dass hier besondere bauliche Vorkehrungen an den Gebäuden zutreffen sind. Es muss eindeutig für die Bauherren hervorgehen, dass hier ein Überschwemmungsbereich mit HQ extrem möglich ist.

Die Hochwasserlinien (HQ 100 und HQ extrem) sind nachrichtlich in die vorgelegten Planungsvarianten eingezeichnet.

Das Thema wurde im Vorfeld bereits mit dem Landratsamt abgestimmt.

Artenschutz:

Eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung wurde im Dezember 2017 im Zuge der 12. Änderung des FNP Unteres Remtsal durchgeführt. Sofern kein Eingriff in die bestehenden Ufergehölze der Rems vorgenommen wird, ist hier von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Der Uferbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Beschleunigtes Verfahren:

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche. Da der aufzustellende Bebauungsplan weniger als 20.000 m² Grundfläche überplant und es durch den Bebauungsplan zu keinen Vorhaben kommt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen, sowie sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung“ angewandt werden.

Im beschleunigten Verfahren (nach § 13a BauGB) wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wird deshalb nicht durchgeführt. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Städtebauliches Konzept:

Die Varianten A bis E sehen eine Wohnbebauung mit einem Vollgeschoss (EG) sowie zusätzlichen Wohnnutzungen im Untergeschoss sowie einem zurückgesetztem Dachgeschoss in Flachdachbauweise mit Dachterrasse in Anlehnung an die vorhandene Bebauung südlich der Brückenstraße vor.

Die Gebäudehöhe beträgt somit bei Flachdachbauweise rund. 6,5 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe / Brückenstraße.

Aufgrund der Hangneigung kann davon ausgegangen werden, dass die Untergeschosse für Wohnzwecke auf einer Fläche von 50 % sowie das Dachgeschoss auf einer Fläche von 75 % (Grenze zum Vollgeschoss) des Erdgeschosses zzgl. einer Dachterrasse genutzt werden können.

In den Varianten sind verschiedene mögliche Bauformen aufgezeigt. Bebauung mit ausschließlich nur Einzelhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern sowie Kettenhäusern und einer Mischung der Bauformen. Eine Mischung der Bauformen ist wie in den Varianten D, E F dargestellt ohne weiteres möglich und städtebaulich vertretbar, da alle Formen bei gleicher Höhenentwicklung ausgeführt werden können. So können hierdurch die unterschiedlichen Bedürfnisse an Wohnformen bedient werden.

Bei Variante F ist an der Ecke Brückenstraße / Bruckwiesenstraße optional ein Wohn- und Geschäftshaus (EG + OG) sowie zurückgesetzten Wohnungen im Dachgeschoss angedacht. Dieses Gebäude umfasst somit ein zusätzliches Geschoss (II VG + DG) und ggf. eine Tiefgarage im UG für die Angestellten und Bewohner sowie 8 oberirdische Stellplätze für die Besucher.

Die Gebäudehöhe beträgt unter Berücksichtigung von üblichen Geschosshöhen für gewerbliche Nutzungen (ca. 3,5 m) somit insgesamt rund 10,5 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe.

Auch bei dieser Variante können im Anschluss an dieses „Auftaktgebäude“ jegliche oben aufgeführten Bauformen im Anschluss ausgeführt werden.

Bei den unten berechneten Wohneinheiten handelt es sich um Durchschnittswerte.

Bei der Bauform Doppelhäuser ist jeweils die Anzahl der Doppelhaushälften angegeben.

Variante	Bauform	Gebäude	Voll-geschosse	WE Insgesamt ca.	Wohnfläche pro Gebäude Netto	St/GA pro Gebäude (keine gefangenen Stellplätze)
Variante A	Einzelhäuser	6	I VG	9	ca. 180 m ²	2 GA
Variante B	Doppelhäuser	8	I VG	10	ca. 170 m ²	1 GA/1St
Variante C	Kettenhäuser	10	I VG	10	ca. 160	1 GA/1St
Variante D	Doppelhäuser Einzelhäuser	4 3	I VG	11	ca.170 ca. 180	2 GA
Variante E	Reihenhäuser Doppelhäuser	3x3 2	I VG	12	ca.155 ca.170	1GA/1St
Variante F	Doppelhäuser Wohn- und Geschäftshaus	6 1	I VG II VG	10	ca.170	1 GA/1St entspr. LBO