

**BU Nr. 110/2020**

**Bebauungsplan nach § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften  
"Brückenstraße" im Stadtteil Großheppach  
- Zustimmung zum Vorentwurf sowie der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Technischer Ausschuss	17.09.2020	öffentlich
Gemeinderat	01.10.2020	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplanes und den Örtlichen Bauvorschriften „Brückenstraße“ in Weinstadt – Großheppach zu.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, den Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Brückenstraße“ in Weinstadt - Großheppach auf der Grundlage des in der Sitzung vorgestellten und zugestimmten Vorentwurfes mit den Örtlichen Bauvorschriften frühzeitig öffentlich auszulegen und die Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB sowie die Behörden / Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. -1 BauGB zu beteiligen.

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten:	15.000 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	247.000 Euro
Haushaltsplan Seite:	381
Produkt:	51.10.0200
Maßnahme (nur investiver Bereich):	xxx
Produktsachkonto:	42718000
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

4.2 Planen, Bauen, Wohnen

**Verfasser:**

25.05.2020/20.07.2020 / 61 / Braß

**Mitzeichnung:**

Fachbereich	Person	Datum
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	01.09.2020
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	26.08.2020
Stadtplanungsamt	Schlegel, Reinhard	21.08.2020
Tiefbauamt	Baumeister, Markus	25.05.2020
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	25.05.2020

## **Sachverhalt:** **Allgemein**

Die bisher als Grünfläche / Spielplatz genutzte Fläche westlich der Bruckwiesenstraße zwischen Rems und Brückenstraße soll einer baulichen Nutzung für Wohnzwecke zugeführt werden, da durch die Anlage des Geländes „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.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.10.2019 (BU 183/2019) den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst.

## **Städtebauliches Konzept**

Für die Bebauung des Plangebietes wurden diverse städtebauliche Konzepte (Varianten A – H) ausgearbeitet und im technischen Ausschuss am 09.10.2019 vorbereitet und am 24.10.2019 im Gemeinderat behandelt.

Favorisiert wurde eine Bebauung mit 6 Kettenhäusern, einem Doppelhaus sowie einem Mehrfamilienhaus an der Ecke Brückenstraße / Bruckwiesenstraße.

Nachdem zwischenzeitlich das konkrete Interesse eines Investors an dem Wohn- und Geschäftshaus nicht mehr besteht, wurde das städtebauliche Konzept ein weiteres Mal überarbeitet und angepasst.

## **Zielsetzung**

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

Der aktuelle städtebauliche Entwurf (Variante I) sieht nun 4 Kettenhäuser, 2 Doppelhäuser und ein verkleinertes Mehrfamilienhaus an der Bruckwiesenstraße vor.

## **Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan orientiert sich streng am o.g. städtebaulichen Konzept und sieht im Wesentlichen folgende Festsetzungen vor:

### **Allgemeines Wohngebiet**

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Durch die bereits in direkter Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung in Kombination mit den Zielen der Neubebauung bietet sich die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung an.

Welche einzelnen Nutzungen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind, ist in § 4 Absatz 2 und 3 der Baunutzungsverordnung geregelt und in den textlichen Festsetzungen konkretisiert.

### **Geschoßzahl**

2 Vollgeschosse als Fortsetzung und Angleichung an die bestehenden, angrenzenden Gebäudehöhen (DG als Nichtvollgeschoss)  
begrünte Flachdächer,

#### Maß der Nutzung

Grundflächenzahl 0,6 => Grundlage § 17 BauNVO)

§ 16 der BauNVO bestimmt, dass bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die absolute Grundfläche (GR) festzusetzen ist. Dieser Verpflichtung wird hier durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl entsprochen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der in § 17 Abs. 2 BauNVO genannten Obergrenze von 0,6 für besondere Wohngebiete bzw. Mischgebiete um die gewünschte Nachverdichtung mit Ketten- und Doppelhäusern zu ermöglichen.

Die max. Ausdehnung der Gebäude ist zudem durch die eng geschnittenen Baufenster reglementiert.

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc. bis zu ggf. max. 0,8 erhöht werden kann.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden dadurch vermieden bzw. ausgeglichen, dass z.B. Zufahrten und Stellplätze verpflichtend wasserdurchlässigen herzustellen sind.

Dazu werden durch die verpflichtende Dachbegrünung und Pflanzgebote nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt weitestgehend vermieden bzw. ausgeglichen.

In § 17 der BauNVO werden für die einzelnen Baugebiete verbindliche Vorgaben für die Höchst- bzw. Obergrenzen der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Baumassenzahl festgelegt, welche jedoch aus städtebaulichen Gründen überschritten werden können und i.d.R. nicht nachbarschützend sind.

Gemäß BauNVO ist eine Überschreitung dieser Obergrenzen möglich, wenn sie im städtebaulichen Sinn erforderlich ist.

Dies ist hier u.a. der Fall, da es dem grundsätzlichen gemeindlichen und städtebaulichen Ziel entspricht, auf vorhandenen innerörtlichen Lagen eine Nachverdichtung zu erreichen und der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben.

Zudem können sich aufgrund der Hangneigung insbesondere bei den unteren Geschossen rechnerische Vollgeschosse ergeben, welche bei einer fiktiven Summenbildung der Geschossfläche anzurechnen wären, ohne dass diese jedoch über die durch die Baugrenzen, Gebäudehöhen und Dachform auf die städtebaulich abgestimmte und eindeutig definierte Außenhülle der Gebäude zusätzliche beachtliche negative Auswirkungen hervorrufen. Eine rechnerische Überschreitung der Obergrenzen wäre hier daher ggf. bautechnisch erforderlich um das städtebauliche Konzept umsetzen zu können und daher unbedenklich.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beachtlich beeinträchtigt. Eine ausreichende Besonnung und Belüftung sowie eine darüber hinausgehende Berücksichtigung der Aussicht von den Grundstücken, insbesondere in der direkten Nachbarschaft, ist u.a. durch die an den Hang angelehnte Bebauung ausgeglichen bzw. gewährleistet.

Maßgebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht erkennbar und werden u.a. durch eine verpflichtende Dachbegrünung und weitere Bepflanzungen ausgeglichen.

Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die vorhandenen und großzügig dimensionierten Verkehrsflächen nicht wesentlich beeinträchtigt und durch die zwingende Erhöhung der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze auf dem Baugrundstück kompensiert.

Weitere sonstige öffentliche Belange stehen dem erkennbar ebenfalls nicht entgegen.

### Bauweise

Weiterhin wird eine abweichende Bauweise (einseitige Grenzbebauung für Kettenhäuser bzw. Grenzgaragen ohne Abstandsflächen aufgrund der Hangneigung) für eine verdichtete Bebauung festgelegt.

Die Höhenbeschränkungen sehen Gebäude mit einem nach Süden freiliegenden Untergeschoss, einem Erdgeschoss und einem im Süden zurückgesetzten Dachgeschoss vor (siehe auch Schnitte als Anlagen zum Bebauungsplan).

### Hochwasserschutz

Das Plangebiet grenzt direkt an den Böschungsbereich der Rems an.

Der Überschwemmungsbereich (HQ 100) wird von der Bebauung nicht tangiert oder beeinflusst, bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis sind die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche (Baufenster) außerhalb der prognostizierten Überschwemmungslinie.

Der südliche Bereich des Plangebietes wird jedoch ggf. bei einem extremeren Hochwasserereignis tangiert und liegt innerhalb des zu erwartenden HQ-Extrem-Bereichs, weshalb zum Schutz dieser Bereiche die verpflichtende Errichtung eines Hochwasserwalls (Aufschüttungen) auf den Baugrundstücken bis mind. zur Höhe des prognostizierten HQ-Extrem-Pegels vorzunehmen sind. (siehe Schnitte)

HQ extrem ist von der Gemeinde abzuwägen, da hiervon Gebäude betroffen sind.

### 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.

Weitere ausführliche Erläuterungen der Festsetzungen können der Begründung entnommen werden