

Stadt Weinstadt

OT Schnait

Bebauungsplan "Furchgasse"

Bebauungsplan nach § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren

Begründung

Stand: 08.10.2020; **ergänzt am 16.11.2020**

Planteil liegt in gesonderter Ausführung vor

Entwurf zur öffentlichen Auslegung



Adenauerplatz 4
71522 Backnang
Tel.: 07191 - 9619190
Fax: 07191 - 9619184
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla
Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung
Dr. Miriam Pfäffle, Diplom-Biologin

In Zusammenarbeit mit: Dipl.-Biol. Ute Scheckeler

Projektnummer: 18.035

Stand: 09.05.2019 / 08.10.2020 / 16.11.2020

I	Begründung zum Bebauungsplan	1
I.1	Ziel und Zweck der Planung	1
I.2	Anlass und Bedarf der Planung.....	2
I.3	Plangebiet 3	
I.4	Städtebauliche Zielvorstellungen	3
I.5	Übergeordnete Planung	4
I.6	Festsetzungen des Bebauungsplans	4
I.6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
	Art der baulichen Nutzung.....	4
	Maß der baulichen Nutzung	4
	Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen.....	5
	Bauweise 6	
	Stellung der baulichen Anlagen	6
	Überbaubare Grundstücksfläche	7
	Nebenanlagen 7	
	Anzahl der Wohneinheiten	7
	Verkehrsflächen 7	
	Versorgungsflächen 8	
	Mit Geh,- Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen	8
	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	8
	Flächen für die Landwirtschaft	8
	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen	8
I.6.2	Örtliche Bauvorschriften	9
	Äußere Gestalt der baulichen Anlagen.....	9
	Einfriedungen, Stützmauern und Außenanlagen.....	10
	Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche	10
	Stellplätze 10	
	Niederschlagswasser.....	10
	Werbeanlagen 11	
	Außenantenne 11	
I.7	Bodenordnung.....	11
II	Umweltauswirkungen	11

I Begründung zum Bebauungsplan

I.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Weinstadt benötigt weitere Flächen, um den in der Stadt und der Region allgemein hohen Bedarf an Wohnraum zu decken. Über das Internetportal „Baupilot“ liegen der Stadtverwaltung rund 840 konkrete Anfragen nach Wohnraum in Form von Bauplätzen und Wohnungen vor. Die Höhe des Bedarfs macht eine über den im Flächennutzungsplan bereits vorgesehenen Bereich hinausgehende Neubaufäche notwendig. Um eine geringfügige Entlastung am Wohnungsmarkt zu schaffen wird nun der Bebauungsplan "Furchgasse" entwickelt. Das Gebiet befindet sich in direktem Anschluss an den südlichen Rand des Siedlungskörpers im Ortsteil Schnait. Nach Osten hin erstreckt sich die freie Landschaft des ortstypischen Wein- und Ackerbaus. Aufgrund der Größe der geplanten Wohnbebauung unter 10.000 m² Fläche wird das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt.

Mit dem Plangebiet wird neben der Schaffung von Wohnraum auch ein städtebaulicher Zusammenschluss des Ortsteils erreicht, zwischen den westlich jenseits des Bachs und seines Auenbereichs gelegenen Konversionsflächen und der östlich und nördlich gelegenen Wohnbebauung. In südlicher Verlängerung befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet, das den Abschluss der Siedlungserweiterung kennzeichnet.

Um die vielfältigen städtebaulichen Anforderungen an das Plangebiet zu erfüllen, ist eine sorgfältige bauliche Ausgestaltung und Erschließung, sowie eine klare grünordnerische Intention wichtiger Bestandteil des Bebauungsplans. Die Möglichkeit wird geschaffen ca. 25 Gebäude zu errichten, mit ca. 60 Wohneinheiten. Damit wird zukünftig Wohnraum für ca. 126 Einwohner bereitgestellt. Es finden sich Doppelhäuser, Einzelhäuser und Mehrfamilienhäuser im Gebiet wieder. Die Ausgestaltung der Gebäude richtet sich im Übergang zur Bestandsbebauung entlang der Buchhaldenstraße nach der angrenzenden Wohnbebauung, so werden Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldach ermöglicht. Am Anschluss der Wiesentalstraße ist ein Mehrfamilienhaus mit Satteldach vorgesehen. Die Dachlandschaft in den zentralen und südwestlichen Bereichen wird durch das extensiv begrünte Flachdach geprägt. Hintergrund dieser Dachform ist dabei die im Vergleich zum Satteldach höhere Wohnraumausnutzung, sowie eine geeignete Grundlage um ökologisch und klimaangepasst zu bauen. Das Flachdach mit Dachbegrünung und gleichzeitiger Solarnutzung stellt hier die optimale Lösung dar. Die Ausnutzung der vorhandenen Feldwege als Haupteerschließung reduziert die notwendige Neuversiegelung für Verkehrsbauwerke. Die Straßenbreiten sind den jeweiligen Anforderungen angepasst.

Der Übergang zur im Süden angrenzenden freien Landschaft, der als Landschaftsschutzgebiet besondere Bedeutung zukommt, ist mit mittelkronigen, hochstämmigen Laubbäumen als Siedlungsabschluss vorgesehen. Ein bestehendes landwirtschaftliches Grundstück mit Scheunengebäude am südlichen Rand ist innerhalb des Geltungsbereiches erfasst und planungsrechtlich gesichert. Die Haupteerschließungsstraße wird begleitet von einem Grünstreifen mit Einzelbaumpflanzgeboten für großkronige, hochstämmige Laubbäume, die eine hohe kleinklimatische Funktion erfüllen. Da der Großteil

des Gebiets als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, wird durch den nichtüberbaubaren Flächenanteil eine gute Durchgrünung des Wohngebiets angestrebt. Außerhalb des Plangebiets am westlichen Rand ist eine Grünfläche für einen öffentlichen Spielplatz vorgesehen.

I.2 Anlass und Bedarf der Planung

Die Stadt Weinstadt liegt laut Landesentwicklungsplan im Verdichtungsraum der Region Stuttgart und liegt auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Waiblingen/Fellbach – Schorndorf (– Schwäbisch Gmünd). Der Ortsteil Endersbach gilt laut Regionalplan der Region Stuttgart als Unterzentrum; für den Ortsteil Schnait wird gemäß Plansatz 2.4.0.8 (Z) des Regionalplans eine Brutto-Wohndichte von mindestens 55 EW / ha angesetzt. Die ÖPNV-Anbindung begrenzt sich auf Buslinien des Straßenpersonennahverkehrs mit hoher Taktfrequenz.

Strukturdaten der Stadt Weinstadt im Einzelnen:

- Einwohnerzahl der Stadt Weinstadt, Stand 12/2015:	26.696 Einwohner
- Einwohnerzahl der Stadt Weinstadt, Stand 12/2016:	26.831 Einwohner
- Einwohnerzahl der Stadt Weinstadt, Stand 12/2017:	26.876 Einwohner
- Einwohnerzahl der Stadt Weinstadt, Stand 12/2018:	26.995 Einwohner
- Einwohnerzahl der Stadt Weinstadt, Stand 12/2019:	27.059 Einwohner
- Einwohnerzahl der Stadt Weinstadt, Stand 03/2020:	27.091 Einwohner ¹
- Einwohnerzahl lt. Statistischem Landesamt, Stand 12/2017:	26.884 Einwohner
- Einwohnerzahl lt. Statistischem Landesamt, Stand 12/2018:	26.987 Einwohner
- Einwohnerzahl lt. Statistischem Landesamt, Stand 12/2019:	27.078 Einwohner
- Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit), Stand 2015:	2,1 EW/WE
- Vausgerechnete Einwohnerzahl nach Prognose des Statistischen Landesamts im Zieljahr 2035 (15 Jahre Planungshorizont) auf Grundlage der regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017:	27.549 Einwohner ²

Die Stadt Weinstadt benötigt für dringliche Nachfragen nach Wohnbauplätzen ein erweitertes Angebot. Aktuell liegen der Gemeinde rund 840 konkrete Einzelanfragen (Ehepaare, Familien und Einzelpersonen) von Bauplatzinteressenten vor. An keiner anderen Stelle im Ortsteil Schnait können derzeit Wohnbauflächen in ausreichendem Umfang angeboten werden. Mögliche innerörtliche Freiflächen oder Baulücken sind für die Wohnnutzung entweder derzeit nicht verfügbar oder ungeeignet. Die Stadt arbeitet kontinuierlich daran, Innenentwicklung zu betreiben und Flächen für eine innerörtliche Entwicklung zu erwerben bzw. anzustoßen. Entsprechende Aktivierungsmaßnahmen (Anschreiben und Gespräche) werden von der Stadtverwaltung durchgeführt.

¹ Daten zur Verfügung gestellt durch das Einwohnermeldeamt der Stadt Weinstadt

² Daten des Statistischen Landesamt (Stand September 2020)

Auf der ca. 1,66 ha großen Gesamtfläche soll ein durchmischtes allgemeines Wohngebiet mit ca. 60 neuen Wohneinheiten entstehen. Die Stadt Weinstadt hat nach Statistischem Landesamt eine Belegdichte von 2,1 Einwohnern pro Wohneinheit. Somit entsteht Platz für ca. 126 Einwohner, was einer Dichte von 76 Einwohnern pro Hektar entspricht. Die geforderte Mindestbruttowohndichte von 55 Einwohnern pro Hektar wird demnach deutlich überschritten und die Flächeninanspruchnahme insgesamt betrachtet stark reduziert.

I.3 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 126/6 (Buchhaldenstraße); 126/7 (Buchhaldenstraße) 3105/1; 3106; 3107; 3108; 3109; 3110; 3111; 3112; 3113; 3114; 3161; 3162; 3163; 3165; 3166; 3167; 3168; 3169; 3170; 3171; 3172; 3173; 3175; 3175/1; 3176; 3177; 3179; 3180; 3181; 3182 teilweise die Flurstücke 126 (Buchhaldenstraße); 126/3 (Buchhaldenstraße); 126/5 (Buchhaldenstraße); 2010/1; 3118/1; 3149/1; 3157; 3158; 3159; 3174; 3183; 6360 der Gemarkung Schnait³ und liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Schnait der Stadt Weinstadt in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung. Es wird von der Buchhaldenstraße sowie der Wiesentalstraße aus erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,66 ha Brutto-Fläche. Es grenzen an:

- im Norden: bestehende Wohnbebauung
- im Osten: bestehende Wohnbebauung + Buchhaldenstraße
- im Süden: offene Landschaft + landwirtschaftliche Flächen
- im Westen: Wiesentalstraße + landwirtschaftliche Flächen

I.4 Städtebauliche Zielvorstellungen

Der Bebauungsplan grenzt direkt an die bestehende Wohnbebauung an und gestaltet mit der Umwandlung von bisheriger Freifläche hin zu Wohnnutzung einen neuen Ortsrand aus. Mit Hilfe des § 13b BauGB wird an dieser Stelle dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets, gibt der Planung eine in ihrer Ausgestaltung angemessene Fläche für die vorgesehene Form der Bebauung vor.

Um den Übergang zu den bestehenden Siedlungsrändern fließend zu gestalten, wird deren Bauform an den Rändern des Plangebiets aufgegriffen. So entstehen im direkten Siedlungsanschluss Doppel- und Einzelhäusern die in ihrer Ausgestaltung (Dachform, Kubatur, Fassadengestaltung) dem bereits bekannten Ortsbild ähneln. Im Kern und im südlichen Bereich des Plangebiets entsteht eine modernere, ökologische und klimaangepasste Bauweise mit begrünten Flachdächern. Die Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser weichen von Ihrer Ausgestaltung gegenüber der restlichen Bebauung ab und erweitern somit das Ortsbild. Durch die Vielfalt an unterschiedlichen Bauformen und das Berücksichtigen des aktuellen Wohnungsmarkts, stellt das Plangebiet eine folgerichtige Erweiterung des Siedlungskörpers am südlichen Rand von Schnait dar.

³ Stand 07.05.2020 Liegenschaftskataster (ALKIS) des Landes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL-BW)

I.5 Übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Planungsverbands Unteres Remstal (PUR) Fellbach (2015) teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich des Geltungsbereichs schließen Flächen für Wohnbebauung und eine Mischgebietsfläche an. Südöstlich schließt eine Fläche für Ausgleichmaßnahmen an.

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist für das Plangebiet landwirtschaftliche Fläche und im südlichen Teilbereich ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Um die besondere Bedeutung der Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege zu begegnen, wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für die Schutzgüter Boden und Biotope für das Gesamtgebiet durchgeführt. Das entstehende Defizit wird an anderer Stelle ausgeglichen.

Südöstlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Kappelberg, Kernen, Haldenbach-, Strümpfelbach- und Beutelsbachtal“ an. Die Hochwassergefahrenkarte weist für den Auenbereich des Beutelsbachs Überschwemmungsbereiche aus, die nicht durch das Plangebiet tangiert werden.

I.6 Festsetzungen des Bebauungsplans

I.6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Um die baulichen Anforderungen an das Gebiet zu erfüllen, wird es als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Somit kann eine Wohnnutzung im geplanten Umfang entwickelt werden. Zugleich wird mit der Festsetzung des „Allgemeinen Wohngebiets“ die überwiegend anzutreffende Nutzung des Umfelds und auch der geplanten Neubebauung festgesetzt. Aufgrund der Tatsache, dass das Gebiet auf Grundlage des § 13b BauGB entwickelt wird, sind die Nutzungen als Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und zusätzlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) ausgeschlossen. Damit sollen Nutzungen ausgeschlossen werden, die im Gegensatz zum § 13b BauGB stehen.

Maß der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Ausformung wird durch die Festlegung der GRZ und der maximalen Höhenentwicklung der Gebäude bestimmt.

Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe, an der sich auch die einzelnen maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren, wird über die mittlere, angrenzende Straßenhöhe ermittelt. Die festgesetzten Traufhöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Die Firsthöhen ergeben sich aus den Gebäudetiefen im Zusammenhang mit der vorgegebenen Dachneigung. Diese Festsetzungen ermöglichen die Integration des Plangebiets in die bestehende Bebauung. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Metern ü. NN sowie der maximalen Gebäudehöhe (GH) und der Dachneigung geregelt. Die Baufenster sind so ausgelegt, dass unter Wahrung der angestrebten städtebaulichen Grundordnung noch Spielraum für die Ausformung des Baukörpers bleibt. Als Dachform wird das Satteldach (SD) und Flachdach (FD) festgesetzt. Damit entspricht die Dachform zu Teilen der umliegenden Dachlandschaft. **Die Festsetzung der zwingenden Traufhöhe bei Doppelhäusern gewährleistet die Vermeidung eines ungewollten Höhenversatzes zwischen den Doppelhaushälften.**

Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ 0,4 / GFZ 1,2) wird durch die geplanten Gebäude sowie die notwendigen Tiefgaragen in Teilen des Bebauungsplans in WA 1 und WA 6 leicht überschritten. Die GRZ wird in den entsprechenden Bereichen auf 0,5 festgesetzt.

Die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO kann nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, wenn:

1. besondere städtebauliche Gründe es erfordern,
2. die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen für eine Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung im sich aus den Festsetzungen ergebenden Umfang sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gegeben. Die besonderen städtebaulichen Gründe dafür sind im Folgenden wiedergegeben:

Durch den Mangel dringend benötigten Wohnraums in der Region und der Stadt Weinstadt ist die planungsrechtliche Sicherung sowie die Bereitstellung einer verträglichen Anzahl von Wohneinheiten (WE) im Bebauungsplan für die Stadt von großer Bedeutung. Dazu zählen insbesondere:

- Das Schaffen von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohneinheiten in den gekennzeichneten Bereichen des Bebauungsplans
- Beitrag zur Durchmischung des Plangebiets
- Beitrag zur aktuellen Wohnraumsituation in der Stadt Weinstadt im Verdichtungsraum Stuttgart

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wird durch folgende Umstände / Maßnahmen vermieden.

- Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnräume ist gewahrt. Durch die Ausweisung der Baugrenzen unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung wird eine Einschränkung der angrenzenden Bebauung verhindert.
- Mit der Festsetzung von extensiv begrünten Flachdächern wird ein Beitrag zur Luftreinhaltung und zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet.

Nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände / Maßnahmen vermieden werden.

- Die höhere bauliche Verdichtung in Teilbereichen des Bebauungsplans ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit den Ressourcen Fläche und Boden, da somit eine entsprechende Flächeninanspruchnahme im weiteren Außenbereich verringert werden kann.
- Die Gründachfestsetzung kompensiert einen Teil des geplanten Eingriffs direkt vor Ort und trägt zur Niederschlagswasserrückhaltung bei.

Die Bedürfnisse des Verkehrs können auf Grund folgender Umstände / Maßnahmen befriedigt werden.

- Durch die Einbindung von Tiefgaragen unter Teilen der Bebauung, können die erforderlichen Stellplätze untergebracht werden. Dies führt zu einer Entspannung der Verkehrssituation in den Straßenräumen und Bereitstellung von zusätzlichen öffentlichen Grünflächen.

Um ein einheitliches städtebauliches Bild zu schaffen, wird eine zwingende Geschossigkeit (2 Geschosse) der Bebauung festgesetzt. Dies kann durch ein Staffelgeschoss, bzw. Dachgeschoss abweichen. Das Ziel ist es neben dem städtebaulichen Erscheinungsbild, auch die gewünschte städtebauliche Dichte und Körnung zu erreichen.

Bauweise

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Diese dient dazu den Charakter der umliegenden Bestandsbebauung aufzunehmen und den „Dorf-typischen“ Charakter Schnaits auch im Plangebiet widerzuspiegeln. Aus diesem Grund sind auch nur Einzel sowie Doppelhäuser zulässig.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen resultiert aus dem Ergebnis der Strukturuntersuchung

des baulichen Umfeldes. Die überwiegende traufständige Bauweise der Bestandsbebauung wurde übernommen. Bei den geplanten Gebäuden im Kernbereich und am südlichen Rand wurde besonders auf deren solare Ausrichtung geachtet.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind so in ihrer Dimension gewählt, dass eine entsprechend den übrigen Festsetzungen zulässige Ausgestaltung des Baukörpers möglich ist.

Die Ausnahmsweise Zulässigkeit von Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wie festgesetzt, dient zur Errichtung einer solchen, wenn eine innerhalb der Baugrenzen entsprechende Fläche nicht mehr zur Verfügung steht.

Nebenanlagen

Die Einschränkungen dienen dazu, die nicht überbaubare Grundstücksfläche vor einer zu starken Bebauung mit Nebenanlagen zu schützen und ihre Funktionen für die angestrebte Durchgrünung des Gebiets erfüllen zu können.

Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten in WA 2 bis WA 4 auf zwei zu begrenzen, ist darauf zurück zu führen, dass die vorgesehenen Grundstücksgrößen eine Mehrzahl an Wohneinheiten zulassen würden, dies jedoch aus städtebaulicher Sicht unerwünscht ist. Im vorgesehenen Geschosswohnungsbau in WA 1, WA 5 und WA 6 ist die Anzahl der Wohneinheiten nicht begrenzt.

Verkehrsflächen

Die Haupteinschließung erfolgt über die Buchhaldenstraße, Wiesentalstraße und einen bisherigen Feldweg der an die Buchhaldenstraße anschließt und mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m ausgebaut wird. Die Erschließung innerhalb des Plangebiets wird über einen Ringschluss (4,75m Breite) im südlichen Bereich gewährleistet. Die Erschließung der sich im Kern des Gebiets befindlichen Bebauung wird über eine Stichstraße (4,75m Breite) mit Wendeanlage für PKW gewährleistet. Um die im Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch weiterhin erreichen zu können, ist vom Ringschluss im Plangebiet ausgehend der Erhalt des bestehenden Wirtschaftswegs (Grasweg) vorgesehen.

Um das Abstellen der Fahrzeuge der zu erwartenden Anwohnern und Besuchern zu ermöglichen, sind 10 öffentliche Parkplätze im Westen des Gebiets vorgesehen. Mit der Festsetzung der öffentlichen Parkplätze in Verbindung mit den Parkmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken, ist für den ruhenden Verkehr ausreichend Fläche vorhanden.

Um den Verkehrsfluss im südlichen Teilbereich mit dem Ringschluss gering zu halten, ist ein Ein- bzw. Ausfahrtsbereich, der in WA 1 gekennzeichneten Tiefgarage (TG), an die

Haupterschließungsstraße vorgesehen.

Versorgungsflächen

Der im Plan gekennzeichnete Müllsammelplatz dient dazu, den anfallenden Hausmüll der anschließenden Wohnbebauung gesammelt zu entsorgen, ohne dass das Müllfahrzeug in die Stichstraße einfahren müsste. Hier wäre keine ausreichende Wendemöglichkeit gegeben.

Die mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gekennzeichnete Versorgungsfläche dient der Aufnahme von Trafo- und Telekommunikations-Einheiten, die der Versorgung des Plangebiets dienen.

Mit Geh,- Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Im Plangebiet sind zwei Leitungsrechte zu Gunsten des Leitungsträgers (Stadt Weinstadt) festgesetzt. Diese dienen der zur Aufnahme von Kanälen für die Siedlungsentwässerung.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randeinfassungen) sowie entstehende Böschungen auf den jeweiligen, angrenzenden Baugrundstücken sind zu dulden. Hiermit wird sichergestellt dass der ordnungs- und planungsgerechte Aus- bzw. Umbau der Erschließungsstraße gewährleistet werden kann.

Flächen für die Landwirtschaft

Die im Süden gelegene Fläche für die Landwirtschaft soll die bestehende Nutzung an dieser Stelle planungsrechtlich sichern.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund des bestehenden Verkehrslärms, der durch die angrenzende Buchhaldenstraße in das Bebauungsplangebiet einwirkt, werden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm. Das festgesetzte Baugebiet beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen. Entsprechend der gesetzlich geltenden Vorschriften sind in diesen Bereichen passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Ein Nachweis der ausreichenden Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzgebote dienen allgemein der Durchgrünung des Gebiets, dem Klimaschutz, der Verbesserung des Kleinklimas, der Gestaltung des Gebietes und der Minimierung der

Flächenversiegelung. Sie fördern damit auch in geringem Umfang die Grundwasserneubildung. Die Verwendung von standortgerechten und heimischen Arten laut Artenliste dient der Neuschaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Verkehrsgrün:

Die Verkehrsgrünflächen dienen der Lenkung und Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers. Die Flächen sind als artenreiche Wiese anzulegen und dauerhaft mit zweimaliger Mahd (erste Mahd bis Ende Juni, zweite Mahd ab Mitte September mit Abfuhr des Mahdguts) extensiv zu pflegen.

Pflanzgebot nach Pflanzenliste 1 (Straßenbegleitgrün):

Diese Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Gebiets und der bestehenden Verkehrsflächen. Aus ökologischen Gründen wurden, entsprechend der Pflanzliste, eine heimische und standortgerechte Wiesenartenzusammensetzung gewählt.

Einzelbaumstandorte Pflanzgebote nach Pflanzenliste 2-4:

Die im Planteil gekennzeichneten Pflanzgebote sind anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Damit ist die Durchgrünung des Plangebiets auf den einzelnen Grundstücken planungsrechtlich gesichert und ökologische wie stadtgestalterische Ansätze sind in die Planung übernommen. Ziel ist es, den beplanten Bereich als Übergang zur freien Landschaft zu verstehen und entsprechende grünordnerische Festsetzungen umzusetzen.

I.6.2 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestalt der baulichen Anlagen

Mit der Dachneigung der Satteldächer wird die bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebiets widerspiegelt. Als zeitgemäße Erweiterung der bestehenden Dachlandschaft ist das begrünte Flachdach zu sehen, welches sich im Zentrum und Süden des Plangebiets ausbildet.

Extensiv begrünten Flachdächern sind nach den festgesetzten Kriterien dauerhaft extensiv zu begrünen. Dies dient nicht nur der Verbesserung der Regenwasserrückhaltung, sondern kann auch zu einer Verbesserung des Mikroklimas vor Ort beitragen.

Die Beschränkung der Art und Größe der Dachgauben/ Dacheinschnitte soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Ziel ist es hierbei, die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu viele Gauben zu unterbrechen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren wie die Außenwirkung des Plangebietes und die nachbarlichen Belange.

Die festgesetzten Staffelgeschosse sollen eine zu massive Kubatur der Bebauung in den festgesetzten Bereichen unterbinden.

Die Festsetzungen bei der Fassadengestaltung dienen der Einbindung in die bestehende

Siedlungsstruktur und der einheitlichen städtebaulichen Gestalt im Plangebiet selbst.

Einfriedungen, Stützmauern und Außenanlagen

Der Abstand der Einfriedungen zur Verkehrs- und Grünfläche, soll das Eingreifen in den öffentlichen Bereich verhindern und zugleich Eingriffe, bei Arbeiten auf der öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünfläche, auf das benachbarte private Grundstück verhindern.

Die Festsetzung Hofflächen und Wege wasserdurchlässig zu errichten, dient der Vermeidung von Vollversiegelungen und hat klimatisch und wasserwirtschaftlich günstige Wirkungen (Regenwasserversickerung und -rückhaltung / Verdunstung, Reduzierung des Aufheizungseffekts).

Durch die Festsetzung der Stützmauer, ist es möglich Geländeänderungen zur Integration von baulichen Anlagen auf den einzelnen Baugrundstücken vorzunehmen, ohne einen zu starken Eingriff in das vorhandene Gelände zu verursachen. Zugleich wird die Möglichkeit geschaffen barrierefreie Zugänge und Außenanlagen zu schaffen.

Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche

Die Verantwortung der Bauleitplanung gegenüber dem Naturschutz hat hier besondere Gewichtung. Es soll eine zu starke Versiegelung auf dem Grundstück vermieden werden.

Stellplätze

Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit einer Wohnfläche über 50 m² auf 1,5 Stellplätzen je Wohnung erhöht. Zu beachten ist hier, dass die Anzahl arithmetisch gerundet wird. Dies bedeutet, dass bei 1,5 Stellplätzen je Wohnung faktisch zwei errichtet werden müssen. Zusätzlich zu den 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit, werden in den Bereichen WA 1 und WA 5 oberirdische Stellplätze festgesetzt. Diese sollen das unterbringen von „Kurzzeitparkern“ wie den sozialen Diensten oder Handwerkern dienen.

Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes verringert. Gefangene Stellplätze können nur für dieselbe Nutzungseinheit angerechnet werden.

Niederschlagswasser

Mit der zum Niederschlagswasser getroffenen Festsetzung soll ein Mindestmaß an Versickerung auf den Baugrundstücken erreicht werden.

Werbeanlagen

Diese Festsetzung soll der Ortsrandlage Rechnung tragen. Der Übergang in die freie Landschaft soll nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Daher müssen sich neben den übrigen gestalterischen und den Städtebau betreffenden Bereichen, die an anderer Stelle festgesetzt wurden, auch Werbeanlagen im festgesetzten Rahmen bewegen.

Außenantenne

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und soll eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sicherstellen.

I.7 Bodenordnung

Die Baugrundstücke werden derzeit durch die Stadt Weinstadt erworben oder befinden sich bereits in deren Eigentum.

II Umweltauswirkungen

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB keine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Die Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung werden verbal-argumentativ berücksichtigt. Das Plangebiet befindet sich gemäß Regionalplan Stuttgart in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung der erheblich betroffenen Schutzgüter Boden und Biotope wurde erstellt und das entstehende Defizit wird über eine externe Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

Der Umweltzustand verändert sich durch die Planung im Untersuchungsgebiet hauptsächlich durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades und dem Verlust von offenen Wiesenflächen. Die natürlich gelagerten Böden lassen sich der bodenkundlichen Einheiten k97 (kalkhaltiger Auftragsboden und Rigosol-Auftragsboden aus Auftragsmaterial) zuordnen⁴ und sind demnach bereits anthropogen überformt. Durch die Umsetzung der Planung kommt es dadurch zu einem Eingriff in mittelwertige Böden, die durch die geplante Bebauung ihre natürlichen Bodenfunktionen teilweise bis vollständig verlieren.

Um diesen Eingriff zu minimieren werden im Plangebiet die extensive Begrünung von Flachdächern und Garagen bzw. Carports festgesetzt. Somit werden Bodenfunktionen, auch auf bebauten Flächen, in geringem Maß möglich sein.

Die Lithologie der hydrogeologischen Einheit „anthropogene Bildung“ beschreibt sich durch vom Menschen absichtlich erzeugte Ablagerung aus künstlichem oder natürlichem Material

⁴ Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Hydrogeologische Karte 1:50.000, (GeoLa HK50), abgerufen April 2019

(z. B. aus Müll, Bauschutt, Erd- und Gesteinsaushub, Abraum usw.) in Form von Deponien, im Straßenbau, von Bahn- und Hochwasserdämmen usw. Bereiche, wo die natürliche Geländeoberfläche durch den Menschen so verändert wurde, dass die ursprüngliche Landschaftsform nicht oder kaum mehr erkennbar ist. Insgesamt kann der Boden im Untersuchungsgebiet als Grundwassergeringleiter eingestuft werden. Durch die Planung erfolgt kein direkter Eingriff in das Grundwasser. Somit kann der Eingriff in das Grundwasser durch Bodenversiegelung als gering bewertet werden. Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Südlich an das Gebiet schließt der Beutelsbach an, wird jedoch durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Im Klimaatlas der Region Stuttgart (2017) ist der Eingriffsbereich als Freiland-Klimatop und Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität ausgewiesen. Diese zeichnen sich durch einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringe Windströmungsveränderungen aus. Damit ist eine intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion ($< 10-15 \text{ m}^3 / \text{sm}^2$) verbunden. Als ausgeschriebenes Kaltluftproduktions- und Kaltluftsammelgebiet hat der Bereich eine hohe Bedeutung für die Belüftung von Siedlungsflächen und das dortige Klima. Zusätzlich weisen sie eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen auf. Durch die angrenzenden offenen Landschaften ist die Siedlungsbelüftung trotz Umsetzung der Planung gewährleistet. Veränderungen sind hauptsächlich im mikroklimatischen Bereich zu erwarten, die sich allerdings nicht auf das Siedlungsklima von Schnait auswirken, auch nicht im Zusammenhang mit etwaigen Folgen des Klimawandels. Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung und heimischen Laubbäumen im Gebiet, hat zusätzlich einen positiven Effekt auf die Verdunstung und damit auch das Kleinklima.

Das Plangebiet kann als ruhige Wiesenfläche mit erholungswirksamen Strukturen beschrieben werden. Auf der Wiesentalstraße und dem weiterführenden Feldweg gelangen beispielsweise Spaziergänger in das südlich gelegene Landschaftsschutzgebiet „Kappelberg, Kernen, Haldenbach-, Strümpfelbach- und Beutelsbachtal mit angrenzenden Höhen“ (Schutzgebiets-Nr. 1.19.015), das sich durch weitläufige Streuobstgebiete, Weinberge und Waldgebiete auszeichnet. Durch die Planung wird das Landschaftsbild stark verändert und neugestaltet. Die landschaftliche Einbindung erfolgt durch die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen.

Weinstadt, den

.....
Thomas Deißler
Erster Bürgermeister