

# Bebauungsplan „Furchgasse“

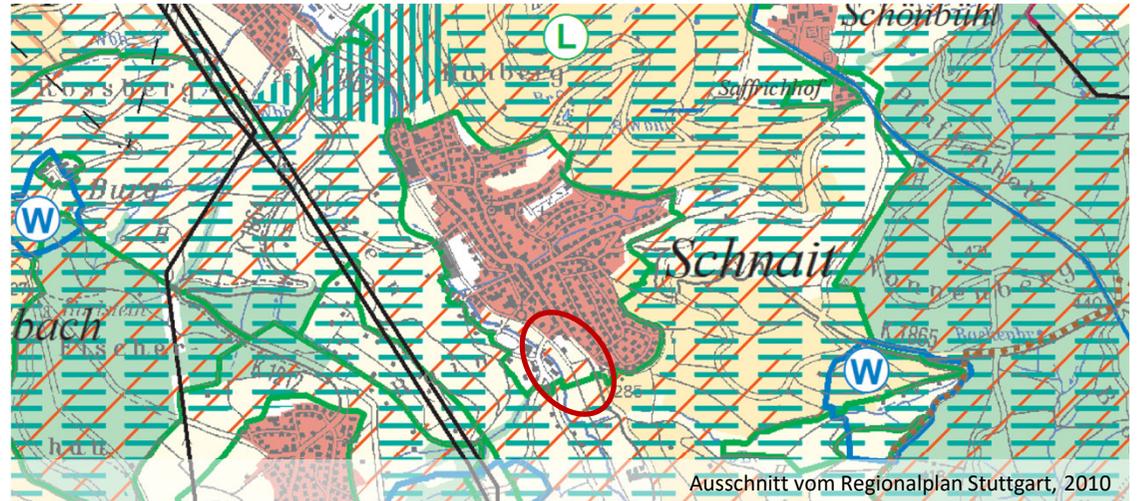
TA Weinstadt | 05.11.2020

# Verortung und Rahmenbedingungen des Plangebiets

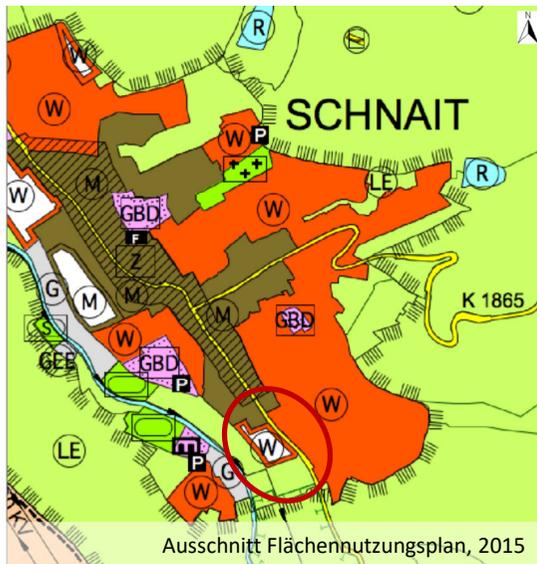
TA Weinstadt | 05.11.2020



Ausschnitt von google maps



Ausschnitt vom Regionalplan Stuttgart, 2010



Ausschnitt Flächennutzungsplan, 2015

## Regionalplan:

- Laut der Darstellung des Regionalplans Stuttgart ist der südliche Teilbereich als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt

## FNP:

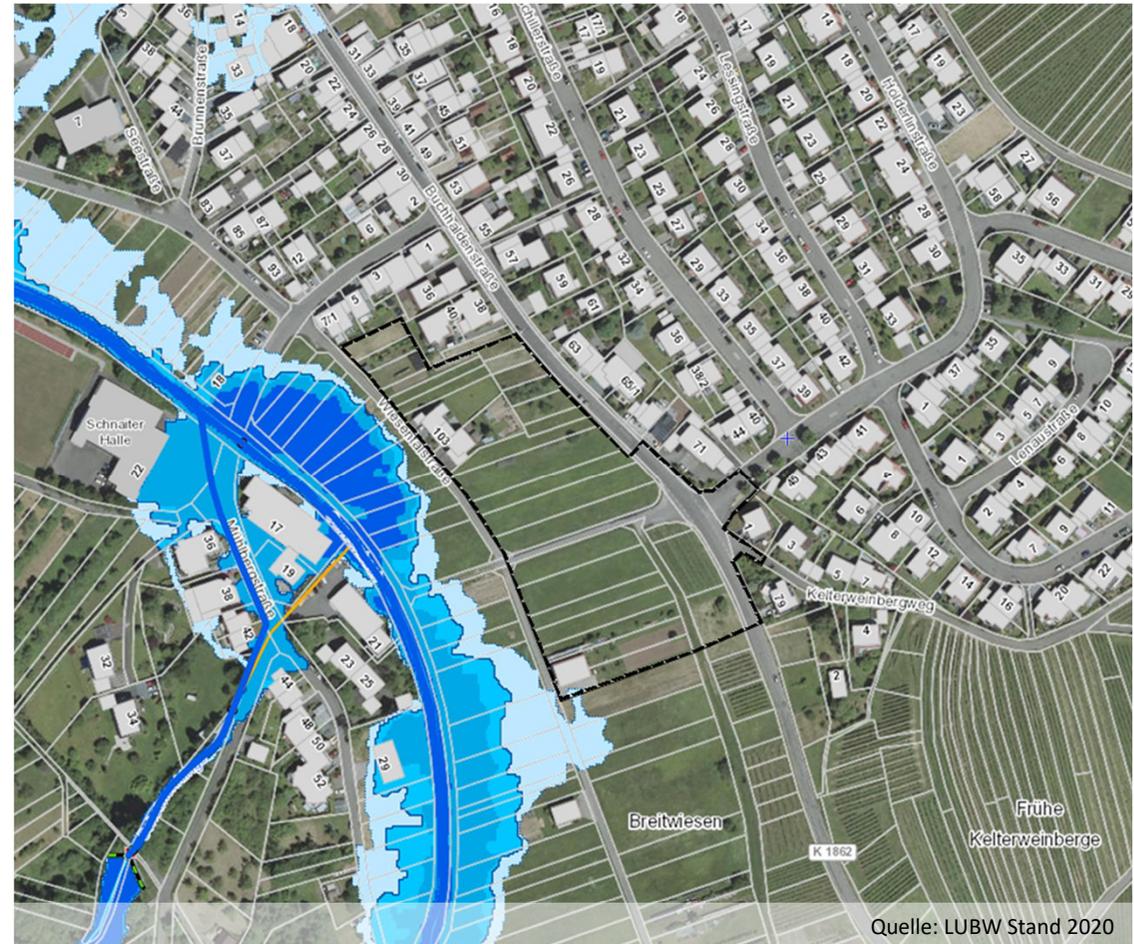
- Die Fläche des Geltungsbereichs ist **bereits teilweise** als Fläche für **Wohnbebauung** ausgewiesen

# Rahmenbedingungen des Plangebiets

TA Weinstadt | 05.11.2020

## Änderungen im Hochwasserschutz:

- Die Fläche im **nordwestlichen Geltungsbereich** lag im Bereich von **HQ 10**.
- Der Geltungsbereich wurde aus diesem Bereich zurückgezogen.
- In diesem Bereich sind weiterhin **Retentionsmöglichkeiten** sowie ein **Spielplatz** vorgesehen.



# Rahmenbedingungen des Plangebiets

TA Weinstadt | 05.11.2020

## Naturschutz:

- Südöstlich angrenzend an den Geltungsbereich liegt das **Landschaftsschutzgebiet** „Kappelberg, Kern, Haldenbach-, Strümpfelbach- und Beutelsbachtal“



# Behandlung der Anregungen: Auszug Anregungen TÖB

TA Weinstadt | 05.11.2020

## Anregungen

### **Regierungspräsidium Stuttgart:**

Die in der Begründung zur Erforderlichkeit genannten Argumente sind noch nicht ausreichend formuliert.

### **LRA Rems-Murr-Kreis:**

Eine erneute Kartierung des Großen Feueralters ist im Mai/Juni 2019 durchzuführen, um Verbotstatbestände nach §44 durchzuführen.

### **LRA Rems-Murr-Kreis:**

Gemäß den vorgelegten Antragsunterlagen tangiert das Vorhaben den Gewässerrandstreifen des Gewässers II. Ordnung Beutelsbach. Ebenso sind Hochwassergebiete (HQ100) von der Planung betroffen.

### **LRA Rems-Murr-Kreis:**

Im WA 2 sollte die überbaubare Grundstücksfläche einen Mindestabstand von 5,0 m zur Buchhaldenstraße besitzen, um Zufahrt und Stellplätze vor dem Haus zu ermöglichen.

## Beantwortungen

### **Beantwortung:**

Die Begründung wurde um den Anlass und Bedarf der Planung mit umfassenden Angaben zur Bevölkerungsentwicklung, sowie der beabsichtigten Wohndichte und Innenentwicklungspotentialen ergänzt.

### **Beantwortung:**

Entsprechende Kartierungen bezüglich des großen Feueralters wurden durchgeführt. Ein Vorkommen des Großen Feueralters im Gebiet wurde nachgewiesen. Entsprechende CEF-Maßnahmen zum Ausgleich entfallender Lebensräume und zur langfristigen Sicherung lokaler Populationen wurden ausgearbeitet.

### **Beantwortung:**

Durch die überarbeitete Abgrenzung des Bebauungsplans wird der Gewässerrandstreifen durch das Verfahren nicht mehr tangiert. Ebenso werden keine vom Hochwasser betroffenen Bereiche tangiert.

### **Beantwortung:**

Die überbaubare Grundstücksfläche sollte im nördlichen Teil von WA2 auch einen geringeren Abstand als 5,0 m zur Buchhaldenstraße zulassen, um die Grundstücke effektiv bebauen zu können. Derzeit sind mind. 2,5 m Abstand zur Buchhaldenstraße zulässig.

# Behandlung der Anregungen: Auszug private Anregungen

TA Weinstadt | 05.11.2020

## Anregungen

### **Bürger-Anregung Nr. 1:**

Schnaits südliche Ortseinfahrt (in Richtung Baach) sollte mit verschiedenen Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduktion wie z. B. Bremsschwellen und einem Tempolimit versehen werden.

### **Bürger-Anregung Nr. 2:**

Die von der Stadt Weinstadt geforderte Quote von 25 % sozialem Wohnungsbau ist aufgrund der geringen Anzahl an Mehrfamilienhäusern und vielen Einfamilienhäusern nicht ersichtlich. Es entsteht möglicherweise zu viel Wohnraum für eine gehobene Einkommensschicht und der Wohnungsdruck wird nicht gemindert.

### **Bürger-Anregung Nr. 3:**

Um echte ökologische Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen, sollte Raum für den ruhenden Verkehr verstärkt unter den Gebäuden angelegt und somit mehr Tiefgaragen angelegt werden.

## Beantwortungen

### **Beantwortung:**

Verkehrsordnerische Festsetzungen (Geschwindigkeitsbeschränkungen etc.) können nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt werden. Die aktuelle Straßenplanung berücksichtigt die gewünschte Geschwindigkeitsreduzierung.

### **Beantwortung:**

Die Ausweisung weiterer Flächen im Plangebiet für den Geschosswohnungsbau ist nicht vorgesehen, um den dörflichen Charakter zu erhalten.

### **Beantwortung:**

Die Planung sieht derzeit zwei Tiefgaragen für die Mehrfamilienhäuser vor. Die Erweiterung der Tiefgaragen bzw. die Errichtung zusätzlicher Tiefgaragen würden sich widersprüchlich auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auswirken.

# Behandlung der Anregungen: Auszug private Anregungen

TA Weinstadt | 05.11.2020

## Anregungen

### **Bürger-Anregung Nr. 4:**

Es sollte ein identitätsstiftender Platz im Quartier angelegt werden.

### **Bürger-Anregung Nr. 5:**

- Die vorgeschriebene Anzahl an Stellplätzen wird nicht ausreichen. Ein Teil des ruhenden Verkehrs wird auf die Straßen ausweichen.

- Ist ein im Textteil angedachtes Konzept eines Fernwärmenetzes verpflichtend umzusetzen oder geschieht dies auf freiwilliger Basis der Eigentümer?

## Beantwortungen

### **Beantwortung:**

Aufgrund der Lage am Ortsrand und dem Charakter eines Wohngebiets, ist die Konzeption eines identitätsstiftenden Platzes an dieser Stelle nicht empfehlenswert. Am westlichen Rand des Bebauungsplans soll ein Spielplatz entstehen, der teilweise identitätsstiftende Funktionen übernehmen kann.

### **Beantwortung:**

- Der Bebauungsplan schreibt mit 1,5 pro WE eine höhere Zahl an nachzuweisenden Stellplätzen auf den Baugrundstücken vor, als sie in der Landesbauordnung gefordert ist. Zusätzlich mit den Tiefgaragen, oberirdischen und öffentlichen Stellplätzen ist ausreichend Parkraum im Gebiet vorgesehen.

- Die Abnahmeregulungen von Fernwärme kann nicht über das Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Sollte es zu einer Anlage eines Fernwärmenetzes im Gebiet kommen, wird es hierzu privatrechtliche Vereinbarungen geben.

# Städtebaulicher Entwurf

TA Weinstadt | 05.11.2020

## Eckdaten des städtebaulichen Entwurfs

Wohnbaufläche	=	11.463 m <sup>2</sup>
(überbaubar GRZ 0,4)	=	4.632 m <sup>2</sup> )
Verkehrs- und Erschließungsfläche	=	3.995 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	=	546 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	=	300 m <sup>2</sup>
<u>Landwirtschaftliche Fläche</u>	=	<u>586 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche Geltungsbereich	=	<u>16.590 m<sup>2</sup></u>
+ Gesamtfläche Spielplatz und Retention:		1.757.m <sup>2</sup>

Verfahren nach § 13b BauGB



Städtebaulicher Entwurf, eigene Darstellung 2020

# Städtebaulicher Entwurf – 3D Modellierung



Städtebaulicher Entwurf, 3D-Ansicht von Nordwesten

# Städtebaulicher Entwurf – 3D Modellierung



Städtebaulicher Entwurf, 3D-Ansicht von Nordosten

# Städtebaulicher Entwurf – 3D Modellierung



Städtebaulicher Entwurf, 3D-Ansicht von Südosten

# Städtebaulicher Entwurf – 3D Modellierung



Städtebaulicher Entwurf, 3D-Ansicht von Südwesten

# Städtebaulicher Entwurf - Erschließung

- Die Haupteerschließung erfolgt anschließend an die Buchhaldenstraße mit einer Straßenbreite von 5,50 m + 1,50 m Gehweg
- Die Nebenerschließung erfolgt über Straßen mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m
- Es sollen 10 öffentliche PKW-Stellplätze entstehen.
- Für den Bereich der Bebauung an der Wendemöglichkeit wird ein Müllsammelplatz bereitgestellt
- Eine Verbindung zum Feldweg im Südosten soll bestehen bleiben

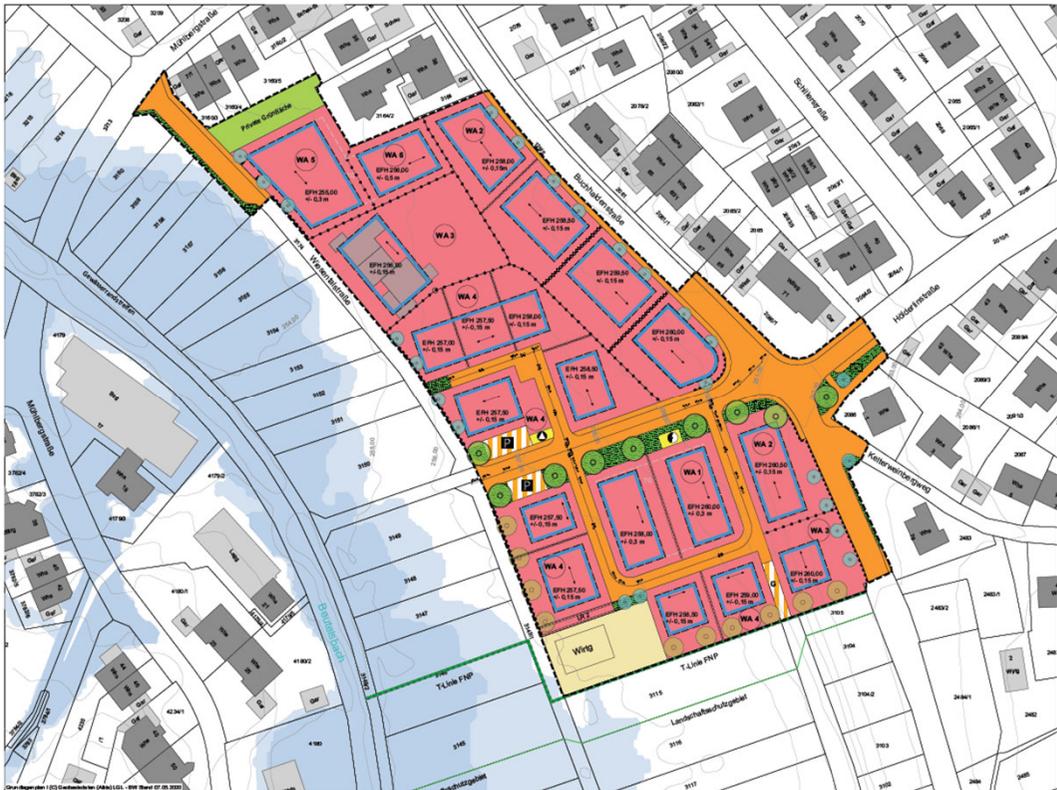


# Vergleich: Stand frühzeitige Beteiligung und öffentliche Auslegung

TA Weinstadt | 05.11.2020

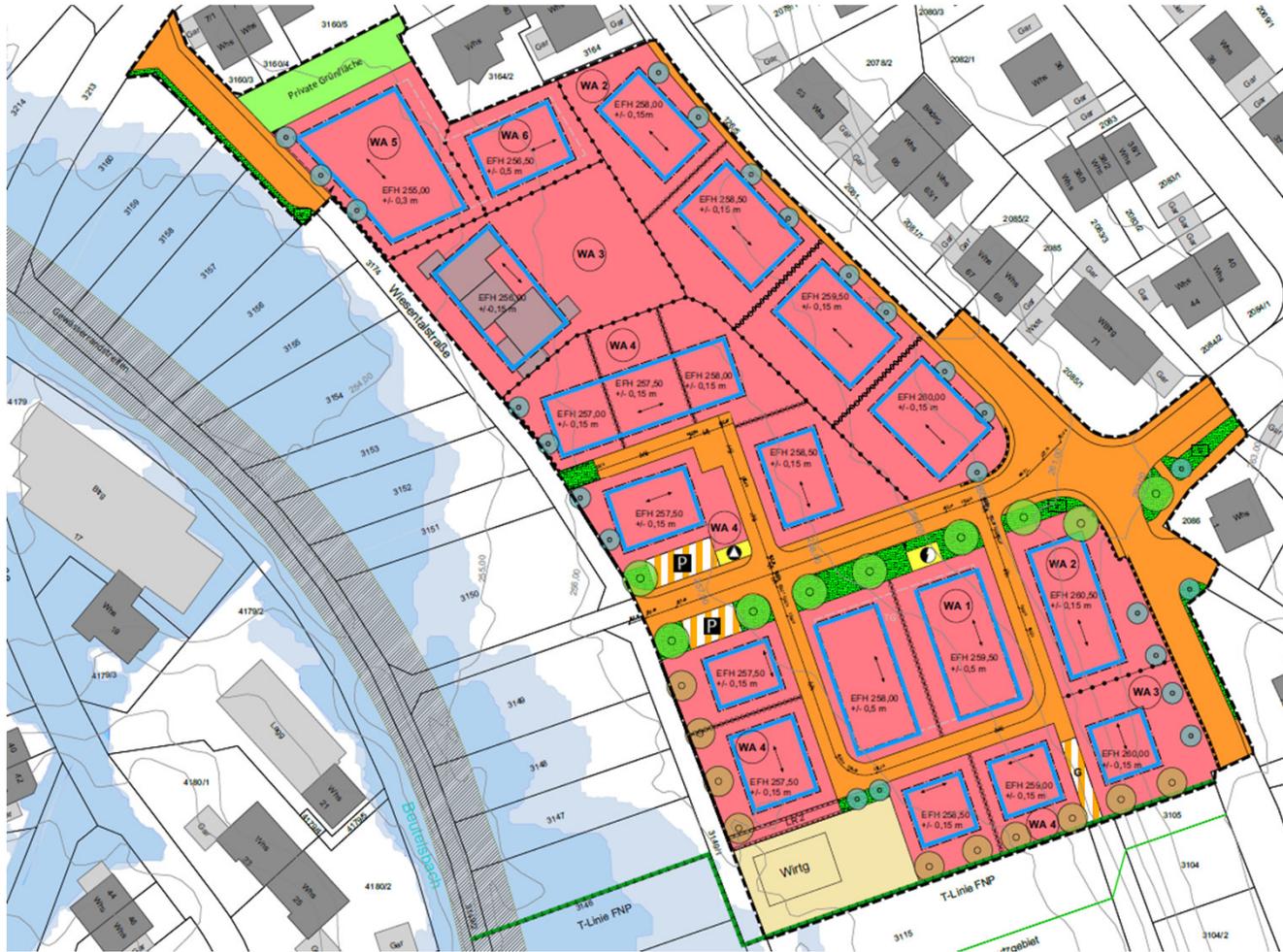
2019

2020



# Festsetzungen des Bebauungsplans – Art und Maß der baulichen Nutzung

TA Weinstadt I 05.11.2020



Bebauungsplan Furchgasse, eigene Darstellung 2020

<b>WA 1</b>	II
0,5	-
	FD bis 5° FD ext. begrünt
GH max.: 09,50 m ab gewählter EFH.	

<b>WA 3</b>	II
0,4	-
	SD 30°- 35°
FH max.: 10,00 m ab gew. EFH. TH zwingend: 6,00 m ab gew. EFH	

<b>WA 5</b>	II
0,5	-
	SD 30°- 35°
FH max.: 10,00 m ab gew. EFH. TH zwingend: 6,00 m ab gew. EFH	

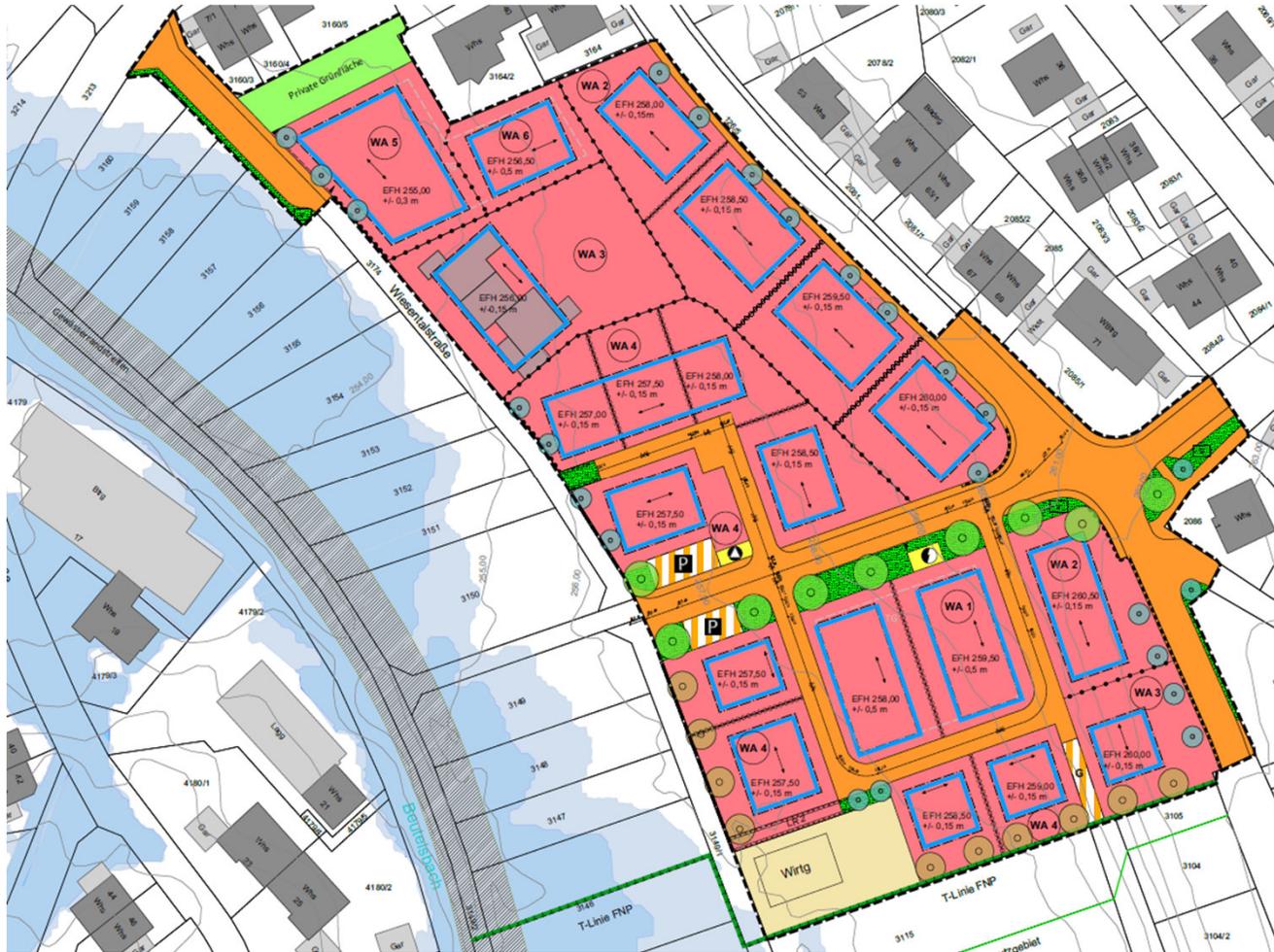
<b>WA 2</b>	II
0,4	-
	SD 30-35°
FH max.: 10,00 m ab gew. EFH. TH zwingend.: 6,00 m ab gew. EFH	

<b>WA 4</b>	II
0,4	-
	FD bis 5° ext. begrünt
GH max.: 09,50 m ab gewählter EFH.	

<b>WA 6</b>	II
0,5	-
	FD bis 5° FD ext. begrünt
GH max.: 09,50 m ab gewählter EFH.	

# Festsetzungen des Bebauungsplans – Art und Maß der baulichen Nutzung

TA Weinstadt | 05.11.2020



Bebauungsplan Furchgasse, eigene Darstellung 2020

**Obergrenze des WA (GRZ 0,4 / GFZ 1,2)**

wird in **WA 1** und **WA 5** (GRZ 0,5)

gemäß §17 Abs. 2 BauGB **leicht überschritten**

**Besondere städtebauliche Gründe:**

- Mangel an Wohnraum: Schaffen von Mehrfamilienhäusern
- Tiefgaragenstellplätze entspannen Verkehrssituation
- Durchmischung des Plangebiets
- Gewährleistung ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnräume, keine negative Auswirkungen auf Bestand
- Extensiv begrünte Flachdächer verbessern Mikroklima und kompensieren Teile des Eingriffs vor Ort
- Bauliche Verdichtung schont Ressource Boden

u.A. Vorgaben für



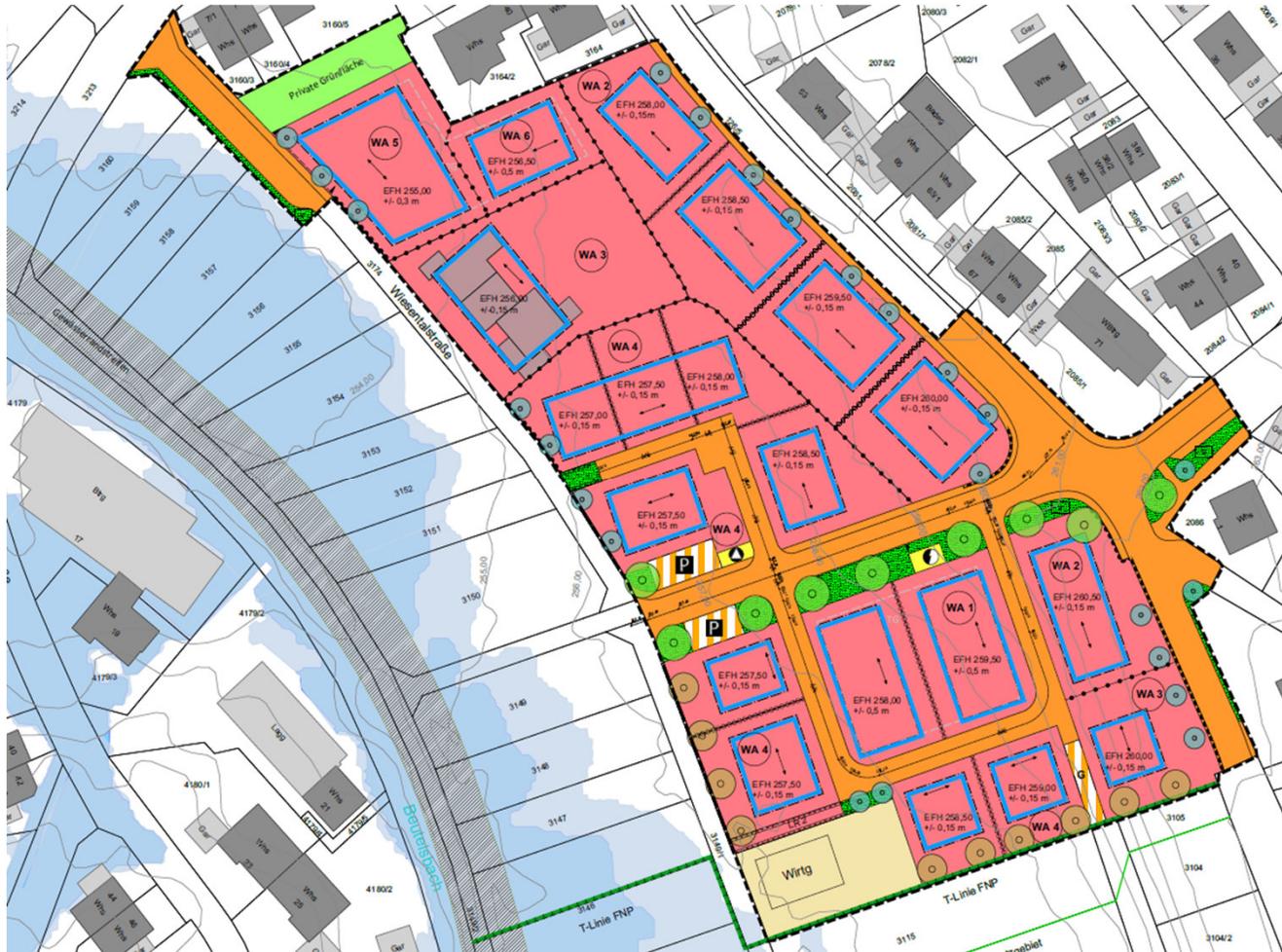
**roosplan**  
Stadt- und Landschaftsplanung





# Festsetzungen des Bebauungsplans – Grünflächen und Pflanzgebote

TA Weinstadt | 05.11.2020



Bebauungsplan Furchgasse, eigene Darstellung 2020

## Verkehrsgrünflächen

- sind als artenreiche Wiesen anzulegen und dauerhaft mit zweimaliger Mahd extensiv zu pflegen
- Ansaat: standortgerechte, artenreiche Mischung, 30% Blumen- und 70% Gräseranteil (Pflanzenliste 1)

## Einzelbaumpflanzgebote

- sind entsprechend Pflanzenliste 2 (großkronige), 3 (mittelkronige) und 4 (kleinkronige) Gehölze anzupflanzen
- pro Baumscheibe mind. 4m<sup>2</sup> zusammenhängende belebte Bodenschicht pro Baum, mit einer mind. Durchwurzelbarem Bodenbereich von 12 m<sup>3</sup>

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Öffentliche Grünfläche:<br>Verkehrsbegleitgrün |  | Pflanzgebot gem. Pflanzenliste 2<br>(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB) |
|  | Öffentliche Grünfläche:<br>Spielplatz          |  | Pflanzgebot gem. Pflanzenliste 3<br>(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB) |
|  | Private Grünfläche                             |  | Pflanzgebot gem. Pflanzenliste 4<br>(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB) |
|  | Fläche für die Landwirtschaft                  |   |  |

# Festsetzungen des Bebauungsplans – Örtliche Bauvorschriften

TA Weinstadt | 05.11.2020

- **Dachform:** Satteldächer, 30°- 35° ; extensiv begrünte Flachdächer bis 5°,  
keine Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Boden gelangen,  
sowie stark glänzende oder reflektierende Eindeckungen,  
Garagen und Carports: Pult-, oder Flachdach, ebenfalls extensiv begrünt
- **Staffelgeschosse:** Bei Ausnutzung der maximalen Gebäudehöhe ist das oberste Geschoss in WA 1 und WA 4 als Staffelgeschoss auszubilden,  
max. 75% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses
- **Fasadengestaltung:** Keine hochglänzenden Metalle, sowie grelle, leuchtende Farben,  
sondern ortstypische Farben bei verputzter Fassade, Holzfassaden, Naturstein und Glas
- **Einfriedungen:** In Form von Hecken-, und Strauchpflanzung, sowie integrierten Drahtzäunen zulässig
- **Nicht überbaubare Grundstücksflächen:** sind gärtnerisch, als flächig begrünte Vegetationsfläche anzulegen
- **Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und Wege:** sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen;  
für Wohnungen mit einer Wohnfläche über 50m<sup>2</sup>: 1,5 Stellplätze / WE,  
für Gebäude mit einer Wohnung: 2 Stellplätze / WE

# Vorläufige Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

TA Weinstadt | 05.11.2020

## Schutzgut Boden

Bewertungssituation	Ökopunkte
Bestand	-128.291
Planung	31.270
<b>Bilanz nach der Planung</b>	<b>-97.021</b>



## Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bewertungssituation	Ökopunkte
Bestand	-158.265
Planung	71.182
<b>Bilanz nach der Planung</b>	<b>-87.083</b>

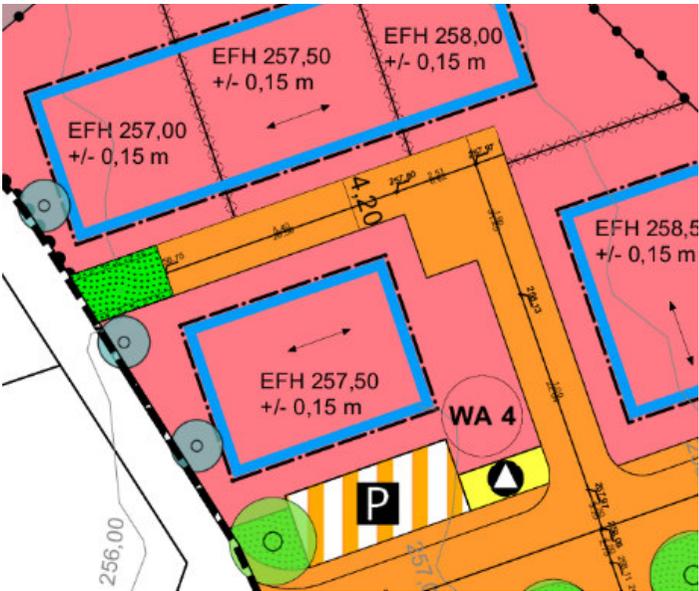
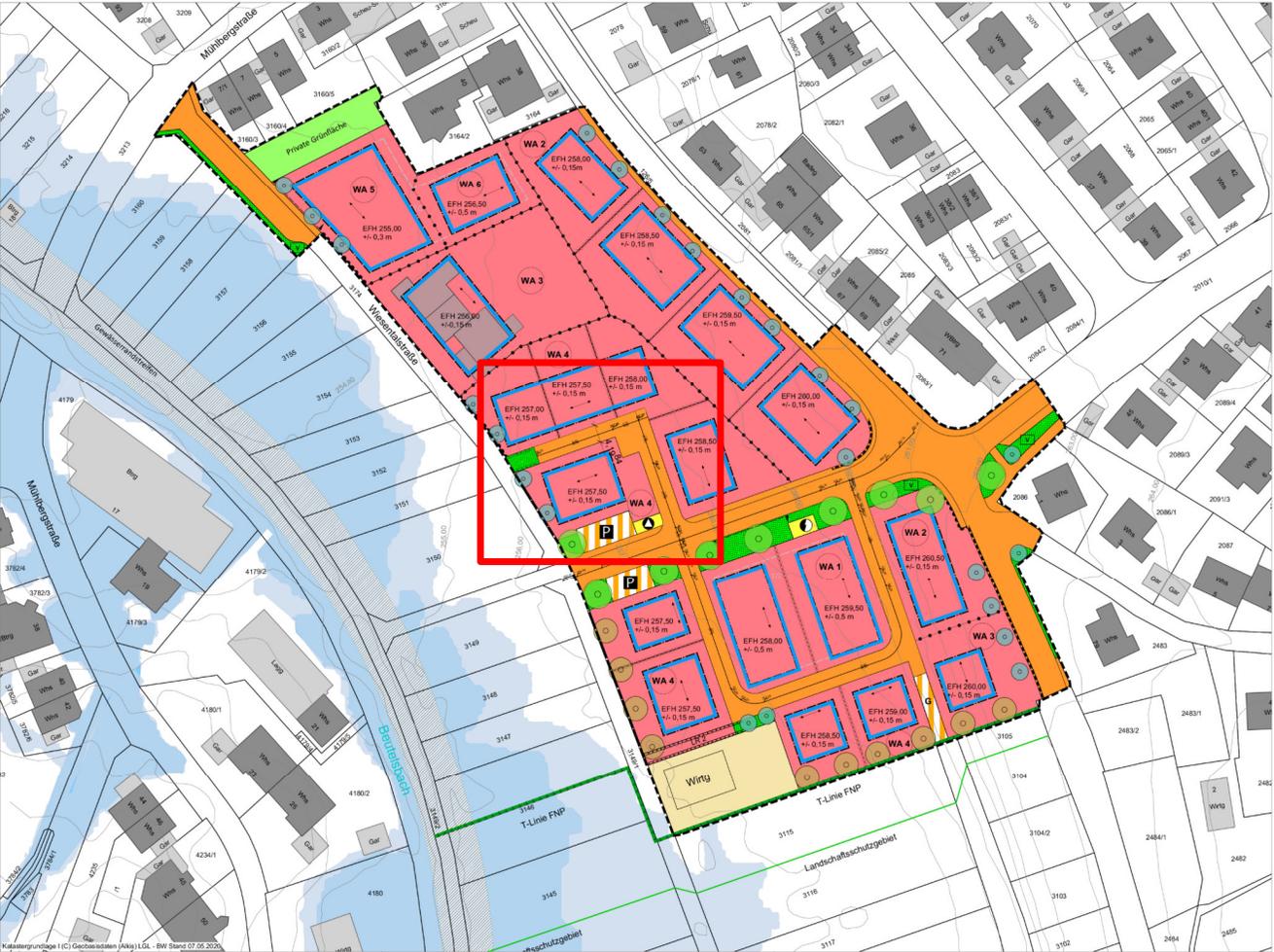
## Gesamtbilanz der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere nach der Planung

Bewertungssituation	Ökopunkte
Biotopbilanz	-87.083
Bodenbilanz	-97.021
<b>Bilanz nach Planung</b>	<b>-184.104</b>

- In der Gesamtbilanz mit den Schutzgütern Boden und Pflanzen und Tiere entsteht durch die Umsetzung der Planung ein **Verlust von 184.104 Ökopunkten**
- Für dieses Defizit sind geeignete **externe Ausgleichsmaßnahmen** zu definieren

# Änderung zur Beschlussfassung

TA Weinstadt | 05.11.2020



- Anpassung der Straßenbreite von 3,70 m auf 4,20 m zur Unterbringung der Grundleitungen.

Vielen Dank !

TA Weinstadt | 05.11.2020

Anhang

# Vorgaben an den städtebaulichen Entwurf für den European Energy Award

- Prüfung eines **Nahwärme-Anschlusses** bzw. Bau eines **BHKW**
- **Solare Optimierung** der Gebäude (Flach- bzw. Pultdächer)
- **Temperaturregelung** und **Wasserrückhaltung** durch **heimische Gehölze, Dachbegrünung**, Freihaltung von **Frischluftabflussbahnen**, Integration von **Wasserflächen** auf öffentlichen Flächen
- Attraktive **Fuß- und Radwege** unter Berücksichtigung der **Barrierefreiheit**
- **Großkronige Bäume** und **heimische Gehölze** zur Schattenbildung
- **Versickerung von Regenwasser vor Ort**
- **Keine** Planung von **Tropenholz** als Baumaterial
- Bei **externen Ausgleichsmaßnahmen** sind **sinnvolle ökologische Zusammenhänge** zu berücksichtigen



**Einfluss auf die Festsetzungen  
des Bebauungsplans**

# Städtebaulicher Entwurf - Planung

## Gebäudetypologie:

- 7 x Gebäude mit Satteldach als Einfamilienhaus
- 2 x Gebäude mit Satteldach als Mehrfamilienhaus
- 8 x Gebäude mit Flachdach als Einfamilienhaus
- 3 x Gebäude mit Flachdach als Mehrfamilienhaus

Gebäudehöhen durchgehend 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss

Wohneinheiten insgesamt ca. 60 → ca. 126 Einwohner

