

**Stadt Weinstadt**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# „HALDE V – 1. ÄNDERUNG“

**Vorentwurf vom 23.02.2023**

## BEGRÜNDUNG

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Gutachten / Untersuchungen
- 6 Umweltbericht
- 7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 8 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 9 Flächenbilanz
- 10 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 11 Auswirkungen des Bebauungsplans

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Auf Basis des VGH-Urteils vom 26.03.2021 mit dem Tenor, einen Teil des Bebauungsplans Halde V aus dem Jahre 2018 (rechtsverb. durch Bekanntmachung am 08.05.2019) für unwirksam zu erklären, wird für den betroffenen Bereich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan bekommt den Titel „Halde V - 1. Änderung“.

Das Erfordernis der Planung entsteht aus dem Bedarf der dringenden Wohnraumschaffung in der Stadt Weinstadt sowie der Region Stuttgart und der städtebaulichen Notwendigkeit das Wohngebiet Halde V zu vervollständigen. Außerdem werden die durch Gerichtsentscheidung vorgegebenen Anforderungen an den Schallschutz gegenüber der sich angrenzend befindenden Sondergebiet zur gartenbaulichen Erzeugung in der Planung berücksichtigt. Die Wohnraumversorgung ist ein gewichtiger Belang, der die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bauleitplanes auslösen kann. Dies wurde mit der Änderung des Baugesetzbuchs 2021 (Baulandmobilisierungsgesetz) hervorgehoben und als Signal an die Gemeinden gesendet.

Gleichermaßen ist die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens als Folge des VGH-Urteils geboten, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Quartier gemäß § 1 Abs. 3 BauGB einschließlich der Konfliktbewältigung sicherzustellen.

Das Liegenschaftsamt der Stadt Weinstadt schätzt die aktuelle Nachfragesituation nach Bauplätzen als ungebrochen hoch ein. Anhaltspunkt hierfür sind die vielen Kaufwilligen, die auf dem Portal der städtischen Bauplatzvergaben registriert sind. Auf der Liste befinden sich Stand Juli 2021 1.193 Interessenten. Alleine 2021 wurden 280 Eintragungen vorgenommen. Bei der Bauplatzvergabe „Halde V“ haben sich rund 230 nachhaltige Bewerber (mit Finanzierungsbestätigung der Bank) für einen der ca. 50 Bauplätze interessiert. Auch bei den künftig zu veräußernden Bauplatzvergaben (Furchgasse/ Brückenstraße/ In den Hauern) werden ähnlich hohe Bewerbungszahlen erwartet. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist gleichzeitig auf ähnlich hohem Niveau. Durch Geschosswohnungsbauten wird die Flächeninanspruchnahme reduziert und eine sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet („Handlungsprogramm Wohnen“ Weinstadt). Damit wird den Grundzügen des Baugesetzbuches entsprochen, die sich insbesondere in den §§ 1 und 1a BauGB widerspiegeln.

Bereits bei der ursprünglichen Erarbeitung des Bebauungsplans Halde V stand das Thema Wohnraumschaffung im Vordergrund. Die der Planung zu Grunde gelegten Dichtewerte wurden auch von Seiten der Region gefordert, um dem Wohnungsbedarf in der Region Stuttgart nachkommen zu können. Bei der Überplanung des Geltungsbereichs Halde V - 1. Änderung wird weiterhin von einem allgemeinen Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung ausgegangen. Die Dichtewerte und das Maß der baulichen Nutzung werden aufgrund der Anforderungen einer Schallschutzbebauung sowie der Berücksichtigung der ungebremst hohen Wohnraumnachfrage erhöht. Zum Schallschutz gegenüber dem angrenzenden Betrieb zur gartenbaulichen Erzeugung, der mit einer derzeit betriebenen Ausweisung als Sondergebiet gesichert und städtebaulich geordnet werden soll, soll eine durchgehende viergeschossige Riegelbebauung mit entsprechendem Schallschutz in Richtung Lärmquelle vorgesehen werden, sodass eine Abschottung der

dahinterliegenden Bereiche Richtung Quartiersplatz entsteht. Die Grundstücke werden entsprechend neu aufgeteilt. Die Lärmschutzbebauung entlang der Junkeräcker und das dahinterliegende Baufeld können jeweils mit eigener Tiefgarage erschlossen werden. Beide Baufelder sollen durch Bauträger entwickelt werden.

Die Gebäudehöhen und die Granulation hinter dem Lärmschutzriegel sollen den städtebaulichen Duktus des Wohngebietes Halde V fortführen. Geplant sind drei bis vier geschossige Geschosswohnungsbauten. Durch den Bau von Tiefgaragen können die oberirdischen Flächen dem Aufenthalt und sozialen Austausch sowie zur Durchgrünung genutzt werden.

## 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Bereits im Flächennutzungsplan ist die Fläche „Halde V“ zwischen der bestehenden Bebauung „Halde IV“ und der Landesstraße L1201 als Wohnbaufläche dargestellt. Auch von Seiten der Regionalplanung ist hier ein Wohnbauschwerpunkt vorgesehen. Zur Abstimmung der Entwicklungen in Endesbach West wurde 2015/2016 der Rahmenplan „Endersbach West“ erstellt, indem neben der Wohnbauentwicklung auch die Entwicklung des Gewerbegebietes „Metzgeräcker“, die energetische Versorgung Ortsteils durch die Errichtung einer Energiezentrale sowie verkehrliche Maßnahmen aufeinander abgestimmt wurden.

Unter Abwägung energetischer, wirtschaftlicher und städtebaulicher Belange sowie unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Vorgaben wurde daraufhin ein städtebauliches Konzept entwickelt, das durch Aufstellung des Bebauungsplans Halde V umgesetzt wurde. Der Bebauungsplan ist am 08.05.2019 durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten.

### 2.1 Regionalplan

Die große Kreisstadt Weinstadt befindet sich innerhalb des Verdichtungsraumes Stuttgart und liegt auf der Landesentwicklungachse, die das Doppelzentrum Fellbach-Waiblingen mit dem Unterzentrum Weinstadt und dem Mittelzentrum Schorndorf verbindet. Sie ist die sechstgrößte Stadt des Rems-Murr-Kreises und bildet ein Unterzentrum im Mittelbereich Waiblingen/Fellbach der Region Stuttgart.

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist Weinstadt-Endersbach als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (PS 2.4.1.4) festgelegt. Zusätzlich befindet sich in Endersbach-West ein Schwerpunkt des Wohnungsbaus zur Konzentration der Siedlungsentwicklung gemäß PS 2.4.4.1 (Z) Regionalplan. In diesem Gebiet sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.

Da die Stadt Weinstadt als Unterzentrum kategorisiert ist, ist von einer Bewohnerdichte von 70 EW/ha auszugehen, die im Mittel über das Stadtgebiet hinweg erreicht werden sollte. Für Schwerpunkte des Wohnungsbaus ist jedoch eine Brutwohndichte von 90 EW/ha vorgegeben. Die Dichtewerte stellen ein wesentliches Instrument zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar. Über eine höhere Siedlungsverdichtung kann zudem eine verbesserte Auslastung und Tragfähigkeit vorhandener bzw. erforderlicher Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen unterstützt werden. Dieser Umstand rechtfertigt die Dichte der geplanten Bebauung.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Weinstadt ist das Planungsgebiet „Halde V“ als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

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

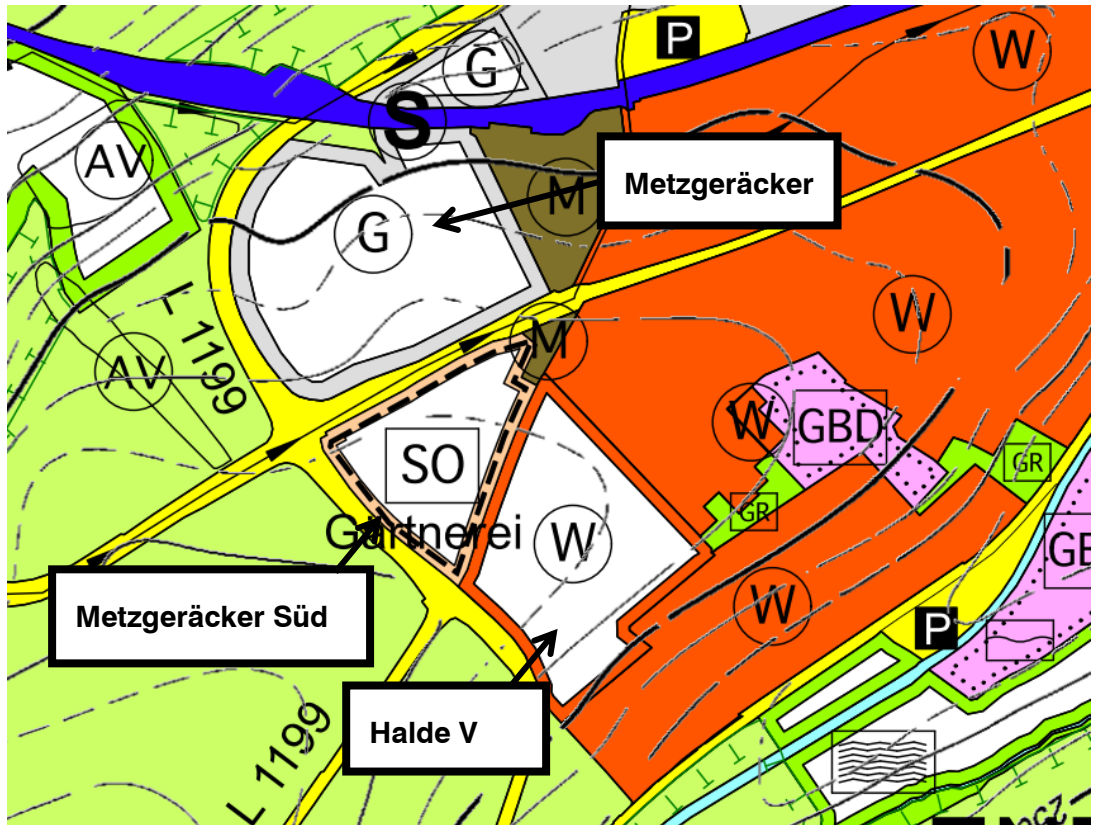


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Unteres Remstal 14. Änderung von 2021 der Stadt Weinstadt

## 2.3 Besonderheiten des Wohngebietes Halde V

Aufgrund des vorhandenen Nachfragedrucks besteht ein besonderes öffentliches Interesse darin, dass Wohnraum in wirksamer Größenordnung und möglichst kurzfristig angeboten wird. Aus nachfolgenden Gründen hat die Stadt Weinstadt den Fokus zur Schaffung von Wohnraum auf das Neubaugebiet „Halde V“ gelegt:

- Das Gebiet Halde V umfasst knapp 5 ha und wird voraussichtlich Wohnraum für ca. 420-450 Einwohner bieten. Das Wohngebiet soll einem heterogenen Nutzerspektrum dienen und neben familiengerechtem Wohnen auch altersgerechtes Wohnen umfassen. Im Bebauungsplan werden daher verschiedene Gebäudetypologien festgesetzt, sodass neben Geschosswohnungsbau auch individuelles Wohnen in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern ermöglicht wird. Hieraus ergibt sich ein vielfältiges Angebot für alle Alters- und Familienstrukturen sowie ein heterogenes Nutzerspektrum.
- Das Planungsgebiet Halde V grenzt direkt an die bestehenden Baugebiete Halde III – IV an, sodass nach Bebauung des Gebietes Halde V ein schlüssi-

ger westlicher Ortsrand Endersbach entsteht. Das Quartier ist eingebunden in den städtebaulichen Rahmenplan Endersbach West.

- Das Quartier zeichnet sich durch eine besonders verkehrsgünstige Lage mit Anschluss an die B29 und die L1201 und die fußläufig gut erreichbare S-Bahnhaltestelle Stetten-Beinstein aus.
- Der Ortsteil Endersbach weist eine gute Versorgung mit Versorgungseinrichtungen sowie mit Betreuungs- und Bildungseinrichtungen auf.
- Aus den bestehenden und mit Nachdruck weiter entwickelten Projekten der Innenentwicklung in Weinstadt kann der derzeitige Bedarf an Wohnraum nicht gedeckt werden. Baulücken sind kaum vorhanden und zumeist nicht auf dem Wohnungsmarkt verfügbar.
- Aufgrund dieser besonderen Eigenschaften ist das Quartier als einzige Fläche in Weinstadt als Schwerpunkt Wohnungsbau im Regionalplan ausgewiesen. Die damit einhergehenden verpflichtenden Einwohnerdichte (90 EW/ha) wird umgesetzt und ist durch städtebauliche Konzepte nachgewiesen.
- Für die neue Siedlung soll in Verbindung mit den bestehenden, dicht bebauten Wohnbaugebieten ein Nahwärmekonzept umgesetzt werden, welches von den Stadtwerken Weinstadt im gesamten Quartier „Halde“ etabliert wird.
- Durch die Erweiterung und Besiedelung der Wohnbaufläche werden die bestehenden Infrastruktureinrichtungen im Ortskern und die im Bereich des im Regionalplan ausgewiesenen Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (PS 2.4.3.1.1) „Endersbach-Nord“ gestärkt.

Bezüglich der ausführlichen Bedarfsdarlegung für das Gesamtkonzept Halde V wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Halde V verwiesen.

## **3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### **3.1 Bestehende Nutzung**

Das Plangebiet ist Teil des Wohngebiets Halde V, die Flächen im Plangebiet liegen derzeit brach. Nördlich grenzt der innerörtliche Grünzug und im Osten der Quartiersplatz an. Im Westen besteht eine Gärtnerei.

Fußläufig ist das Plangebiet zusätzlich zu den umgebenden Straßen und Wegen durch eine Brücke im Nordosten erschlossen, die vom Baugebiet „Halde IV“ über den Kornblumenweg führt.

### **3.2 Geltungsbereich**

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 7728, 7730, 7731, 7732, 7733, 7735, 7736, 7737, 7738, 7739, 7791, 7792, 7793, 7795, 7796, 7797, 7799, 7800, 7801, 7803, 7804, 7805. Teilweise 7721 (Straße Junkeräcker).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

## 4 Städtebauliches Konzept

### 4.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Das städtebauliche Konzept gliedert sich in das Gesamtkonzept Halde V ein.

Zum Schallschutz gegenüber der angrenzenden Sonderbaufläche zur gartenbaulichen Erzeugung muss eine durchgehende viergeschossige Riegelbebauung mit entsprechendem Schallschutz in Richtung Lärmquelle errichtet werden, sodass eine Abschottung der dahinterliegenden Bereiche Richtung Quartiersplatz entsteht. Somit muss auf die an dieser Stelle ursprünglich angedachten Reihenhäuser verzichtet werden. Rückwärtig zum Riegel wird in Anlehnung an die Bebauung am Kornblumenweg ein weiterer Wohnhof entwickelt. Die städtebauliche Konzeption des Entwurfs von Steinhoff Haehnel Architekten vom März 2022 wird als Grundlage für die Bebauungsplankonzeption herangezogen.

Die Grundstücke werden entsprechend neu aufgeteilt. Die Lärmschutzbebauung entlang der Junkeräcker und das dahinterliegende Baufeld können jeweils mit eigener Tiefgarage erschlossen werden.

Die Gebäudehöhen und die Granulation rückwärtig zum Riegel werden auf drei geschossige Geschosswohnungsbauten beschränkt, da dies der übrigen Hofstruktur entspricht und den Übergang zu den südlich und östlich angrenzenden Einzel-, Doppel- und Kettenhäusern schafft. Lediglich zum Quartiersplatz wird ein Akzent durch eine Viergeschossigkeit gesetzt.

Durch den Bau von Tiefgaragen können die oberirdischen Flächen dem Aufenthalt und sozialen Austausch sowie zur Durchgrünung genutzt werden.

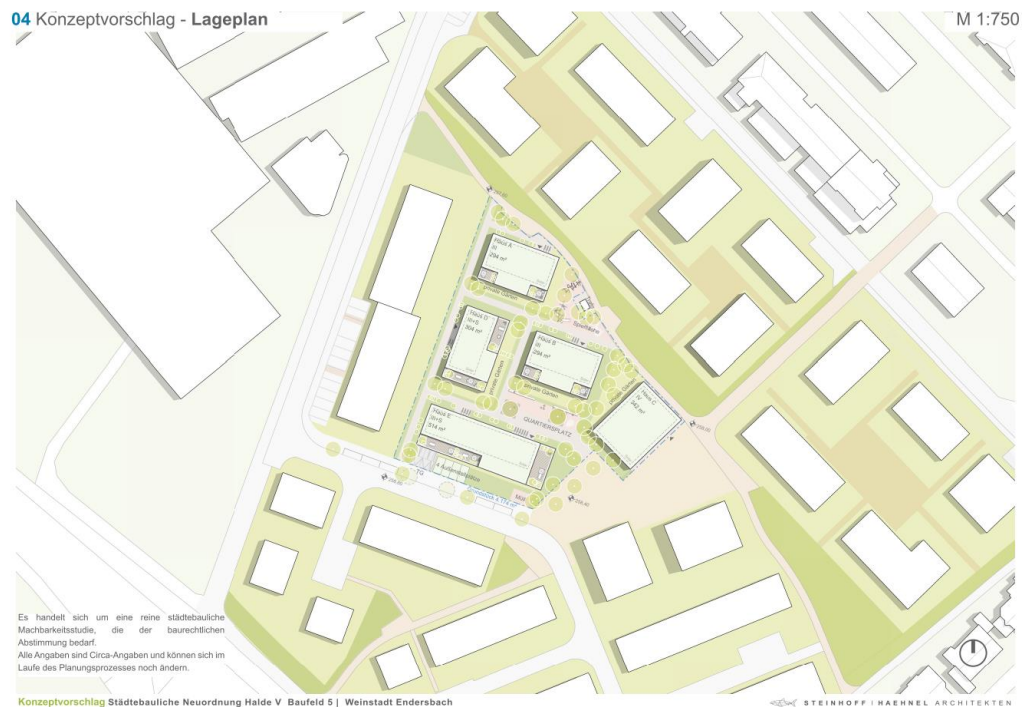
Somit entsteht eine optimale Vernetzung des Plangebietes mit den Grünstrukturen und den öffentlichen Räumen.

Das Grünkonzept sieht vor, dass bei der Gehölzauswahl von Bäumen und Sträuchern in den öffentlichen Grünflächen dem Leitbild einer „essbaren Stadt“ entsprechend bevorzugt Gehölzarten mit essbaren Früchten Verwendung finden. Auch für die privaten Gärten wird die Pflanzung mindestens eines standortgerechten Obstbaums pro angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstückfläche festgesetzt. Dies verbessert den Strukturreichtum der Gärten und wertet das Mikroklima im Gebiet auf.





**Abbildung 2:** Städtebauliches Konzept, Stand 18.04.2018, Quelle: Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, mit Abgrenzung Plangebiet in rot



**Abbildung 5:** Städtebauliches Konzept, Stand 30.03.2022, Quelle: Steinhoff Haehnel Architekten

## 4.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Knotenpunkt Rommelshäuser Straße / Stettener Straße / Junkeräcker über die Straße Junkeräcker.

Fußläufig ist das Quartier zusätzlich über eine Wegeverbindung mit einer Brücke mit dem Quartier „Halde IV“ verbunden. Ebenso verlaufen Fuß- und Radwege südöstlich und südwestlich des Plangebietes.

## 4.3 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

Im „Baugrundgeologischen Übersichtsgutachten Erschließungsgebiet ‚Halde V‘, Weinstadt-Endersbach“ der TerraConcept Consult GmbH vom Februar 2017 wird darauf hingewiesen, dass der im Plangebiet anstehende schluffig-tonige Lösslehm ohne Sand- und Grobbodenanteil aufgrund seiner geringen Wasserdurchlässigkeit für eine Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet ist. Für das Erschließungsgebiet ist daher von einer direkten Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund abzusehen. Sämtliches Niederschlagswasser der privaten (Gärten, Zufahrten, Dächer) und öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, Grünflächen) wird daher in zwei Regenwasserkanalsträngen gesammelt und über eine Leitung im Weg Flst. 1440/1 nach Süden in ein Regenrückhaltebecken südlich der Strümpfelbacher Straße geleitet. Von dort fließt es gedrosselt in den Haldenbach ab.

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen separaten Schmutz-/Mischwasserkanal parallel zu den Regenwasserkanälen gesammelt und an die Bestandskanalisation im Hildenfurtweg angeschlossen.

Im Plangebiet erfolgt eine gute Ausbauqualität der Medieninfrastruktur.



# 5 Gutachten / Untersuchungen

## 5.1 Schalltechnisches Gutachten

Unabhängig davon ob ein Nachbetrieb am Standort Metzgeräcker Süd genehmigt war, war dieser nach Entscheidung des VGH Mannheims materiell nicht bau-rechtswidrig und daher durchaus als genehmigungsfähig anzusehen. Eingestellt werden müsse, dass bei einem Gärtnereibetrieb der vorliegenden Größe und des gegebenen Zuschnitts es als naheliegend angesehen werden muss, dass bereits vor 6 Uhr morgens Pflanzen zur frischen morgendlichen Belieferung von Garten-märkten auch in größerer Entfernung abgeholt werden. Des Weiteren müsse be-rücksichtigt werden, dass der Betrieb offenbar auch wegen der Lärmproblematik vom alten Standort in der Liedhornstraße ausgesiedelt wurde. Zudem könne nicht davon ausgegangen werden, dass dem Lärmkonflikt mit einer Einhausung der Lieferzone auf zumutbare Weise abgeholfen werden kann, da nicht belegt wurde ob somit ein – immer noch lärmträchtiger – Rangierbetrieb außerhalb der Einrich-tung vermieden werden kann und ob die Errichtung der Einhausung oder Um-strukturierung des Betriebes wirtschaftlich zumutbar ist. (Urteil des Verwaltungs-gerichtshofs Baden-Württemberg 8 S 1538/19, verkündet am 26.03.2021, Ziff. II.1.c) bb) S. 19ff.).

Auf Grundlage dieser Gerichtsentscheidung werden im vorliegenden Verfahren die Immissionen, die aus einem Betrieb gartenbaulicher Erzeugung typischer-weise zu erwarten, berücksichtigt. Zur Annahme eines typisierten Betriebsablaufs wurden die Erfordernisse zu Hochsaisonzeiten des bestehenden Gärtnereibetrie-bes zu Grunde gelegt. Auf diese Maximalanforderungen wird das Schallschutz-konzept ausgerichtet, so dass im Rahmen des Angebotsbebauungsplans eine vom bestehenden Betrieb losgelöste Berücksichtigung von typischer Weise zu erwartenden Immissionen angenommen werden kann.

„Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vom Büro ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dezember 2022 wurden die Lärmeinwirkungen der Gärt-nerie auf das Planungsgebiet für den Zeitbereich nachts ermittelt und Maßnahmen zum Schutz vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen ausgearbeitet.

Daneben wurden die Lärmeinwirkungen der südlichen Tiefgaragenzufahrt der ge-planten Gebäude beurteilt.“

*Die nachfolgenden Plan- und Quellenverweise beziehen sich auf das Gutachten.*

„Die aus dem „Betriebsmodell der Gärtnerei“ [3] abgeleiteten Szenarien 1 („Weih-nachtsgeschäft“) und 2 (Hochsaison Frühjahr“) bilden die Grundlage der schall-technischen Untersuchung.

Zur Veranschaulichung der Lärmeinwirkungen der Gärtnerei [...] wurden Raster-lärmkarten für das Planungsgebiet berechnet:

Plan 1537c-01: Zeitbereich nachts Szenario 1 ohne Bebauung

Zeitbereich nachts Szenario 2 ohne Bebauung

Beide Szenarien führen während der lautesten Nachtstunde zu deutlichen Über-schreitungen des Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) im Planungsgebiet. Im Be-reich der Zufahrt des Betriebshofs betragen die Überschreitungen bis nahezu 20 dB(A).

Da bereits ein Bebauungskonzept vorliegt, wurden die Lärmeinwirkungen an den geplanten Gebäuden bestimmt.

Zur Beurteilung der Lärmsituation an den Gebäuden wurden Einzelpunktberechnungen durchgeführt. Die Lage der Bezugspunkte geht aus dem Plan 1537c-01 hervor.

An den im Plan dargestellten Gebäuden Haus 1 und Haus 2 sind bei Lkw-Abfertigungen im Zeitbereich nachts Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen an den Beurteilungspegel und an kurzzeitige Geräuschspitzen an den Nordwestfassaden und beim Haus 2 auch an der Südwestfassade zu erwarten. Die betroffenen Fassaden sind im Plan 1537c-02 dargestellt.

Zur Kompensation der Überschreitungen kommt der Verzicht auf öffnenbare Fenster von Wohnräumen an den Fassadenabschnitten mit Richtwertüberschreitungen in Betracht. Die entsprechenden Fassadenabschnitte sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Ein Verzicht auf Festverglasungen ist möglich, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass durch andere bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen, (z.B. vorgehängte Fassaden, Laubengänge o.ä.), durch die Schutzwirkung von Nachbargebäuden oder durch die Schutzwirkung durch die Gebäudestellung auf Fassadenteile erreicht wird, dass die Vorgaben der TA-Lärm [5] eingehalten werden.

Die Wirksamkeit von aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand wurde untersucht. Angesichts der örtlichen Gegebenheiten und der zu erwartenden geringen Pegelminderungen wird die Durchführung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen als nicht realisierbar und nicht zielführend gewertet.

Zur Ermittlung der Lärmeinwirkungen der Tiefgaragenzufahrt wurde am Gebäude Junkerstraße 28 gegenüber der Tiefgaragenzufahrt ein Bezugspunkt gewählt.

Bei einer zu erwartenden Frequentierung der Tiefgarage bei 59 WE mit 277 Fahrzeugbewegungen pro Tag sind keine Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA-Lärm (WA: 55 dB(A)) im Zeitbereich tags zu befürchten. Selbst bei der Übertragung des Verkehrsaufkommens nachts auf die lauteste Nachtstunde würde der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nicht überschritten.

Somit lässt sich aus den Ergebnissen keine unzumutbare Lärmbeeinträchtigung am Gebäude Junkerstraße 28 durch die neue Planung der Tiefgaragenzufahrt ableiten.“

Die erforderlichen Schallfestsetzungen an der Riegelbebauung werden im Bebauungsplan festgesetzt. Des Weiteren wird über eine bedingte Festsetzung gesichert, dass die östliche Bebauung erst zulässig ist, wenn der Schallschutz durch die Riegelbebauung besteht. Auch eine Mindesthöhe, in Form von einer Mindestgeschosszahl des Riegels ist zur Abschirmung nötig und wird im Bebauungsplan festgesetzt.

## 5.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Halde V wurde 2016 und 2017 bereits artenschutzfachliche Beurteilungen und Maßnahmenumsetzungen erarbeitet. Auch ein Antrag auf Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wurde beim Regierungspräsidium eingereicht. Aufgrund

des seitdem verflossenen Zeitraums und der Interimsnutzung der Fläche zur Baustelleneinrichtung etc. wird eine Aktualisierung der artenschutzfachlichen Beurteilung für das Plangebiet durchgeführt. Diese wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und liegt dann zur Offenlage dem Bebauungsplan bei.

### 5.3 Besonnung

Im Rahmen des Gerichtsverfahrens zum Bebauungsplan Halde V wurde die Frage nach der Verschattungswirkung der geplanten Wohnbebauung auf die Gewächshäuser aufgeworfen und eine Überprüfung gefordert, ob die geplanten Gebäude zu unzumutbaren negativen Auswirkungen auf die Lichtverhältnisse in den Gewächshäusern führen. Zur Klärung, ob eine Verringerung des Lichteinfalls bzw. Verschattungseffekte entstehen und wenn ja ob diese als typische Folgen einer Bebauung insbesondere in innergemeindlichen Lagen hinzunehmen sind oder ob eine im Einzelfall zu bestimmende Unzumutbarkeit vorliegt, wurde im vorliegenden Verfahren ein entsprechendes Gutachten eingeholt. Die gutachterliche Bewertung lautet wie folgt:

„Eine erhebliche, unzumutbare Beeinträchtigung der Besonnungsdauer, der natürlichen Belichtung mit Tageslicht sowie der Sonnenenergieeinstrahlung des Gartenbaubetriebs [...] infolge der Umsetzung des Bebauungsplans „Halde V - 1. Änderung“ vom 6.12.2022 [Anmerkung: entspricht hinsichtlich der zulässigen Baumassen dem Stand des Vorentwurfs vom 23.02.2023] ist nicht zu erwarten.

Maßgeblich für die Bewertung ist die Sonnenenergieeinstrahlung, da diese sowohl für das Wachstum der Pflanzen als auch für die Substitution von Heizenergie in den Gewächshäusern bedeutsam ist. In den sonnenarmen Wintermonaten ist zudem die natürliche Belichtung mit Tageslicht relevant.

Die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplan-[Vor-]Entwurfs beschränken sich hierbei auf einen schmalen Streifen entlang der Junkeräcker. Hier sind überwiegend Stellplätze vorgesehen.

In den überwiegenden Teilen ist der Gartenbaubetrieb [...] hinsichtlich Besonnungsdauer, der natürlichen Belichtung mit Tageslicht sowie der Sonnenenergieeinstrahlung nicht oder nur geringfügig betroffen.

Damit ist eine relevante Beeinträchtigung der Voraussetzungen für den Pflanzenbau infolge der Umsetzung des Bebauungsplans „Halde V - 1. Änderung“ nicht zu erwarten.“

Das Besonnungsgutachten Weinstadt-Endersbach, Bebauungsplan-Entwurf Halde V – 1. Änderung Planungstand 06.12.2022, Auswirkungen auf die Besonnung des angrenzenden Gartenbaubetriebs, SOLARBÜRO Dr.-Ing. Peter Goretzki, Stuttgart, 17.02.2023, bestehend aus Textteil und Kartenteil ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

## 6 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist der Eingriff, der in Natur und Landschaft erfolgt, auszugleichen.

Für das Gesamtgebiet wurde ein Umweltbericht zum Bebauungsplan ‚Halde V‘ erstellt und die zu erwartenden Umweltauswirkungen ermittelt, bewertet und in einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung bilanziert. Das für den gesamten Geltungsbereich ermittelte Ökopunkte-Defizit wurde durch die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets rechnerisch vollständig ausgeglichen. Die planexternen Ausgleichsmaßnahmen wurden entsprechend den naturschutzfachlichen Vorgaben vollständig umgesetzt. Mit der Herausnahme des Geltungsbereichs der 1. Änderung war der Bebauungsplan für diesen Teilbereich zwar nicht rechtskräftig, der ermittelte planexterne Ausgleich wurde im Zuge der Gesamtmaßnahme trotzdem realisiert. In der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts zur 1. Änderung wird daher nur der geänderte Eingriff der 1. Änderung gegenüber dem Bebauungsplan Halde V ermittelt, bewertet und bilanziert. Die Festsetzungen der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs werden in der 1. Änderung unverändert übernommen und im Zuge der Bebauung des Änderungsbereichs umgesetzt.

Der **Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz** zum Bebauungsplan „Halde V – 1. Änderung“, der Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie Friedemann, Ostfildern, von **2023** ist als gesonderter Teil der Begründung den Unterlagen beigelegt. Der **Umweltbericht mit E/A-Bilanz von 2018** ist ebenfalls Anlage des Bebauungsplans.

# 7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

## A1 Art der baulichen Nutzung

### A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Die Ausnahmen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Tankstellen entsprechen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik des geplanten Wohngebietes und sind an dieser Stelle bezogen auf die Gesamtgemeinde falsch platziert. Gartenbaubetriebe sind aufgrund des hohen Flächenbedarfs im Plangebiet nicht erwünscht. Angrenzend stehen ausreichend Flächen für entsprechende Betriebe zu Verfügung. Die Flächen des Plangebietes sollen dem Wohnen vorbehalten werden.

Beherbergungsbetriebe werden ausgeschlossen, da diese von Seiten der gesamtstädtischen Entwicklung besser in den Ortszentren platziert sind. Des Weiteren soll durch den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben eine Überhandnahme von Ferienwohnungen in Wohngebieten gelenkt werden, da hierdurch dringend benötigte Wohnflächen verdrängt werden.

### A1.2 Bedingte Festsetzung zum Schallschutz

Die bedingte Festsetzung wurde aufgenommen, um dem Schallschutz Rechnung zu tragen. Die Erforderlichkeit, die östlichen Baufelder durch die Riegelbebauung vor den Schalleintragungen des Gartenbaubetriebes zu sichern, wurde gem. Berechnungen und Empfehlungen des Schallgutachtens getroffen.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen berücksichtigen die bauliche Struktur des Wohngebietes Halde V. In Anlehnung an die Wohnhöfe entlang des Kornblumenwegs wird ein weiterer Wohnhof geschaffen, der mit einem Hochpunkt am Platz, die städtebauliche Dominante des Gesamtkonzeptes ausformt. Die Riegelbebauung entlang der Junkeräcker soll den Schallschutz zu den östlich liegenden Flächen sicherstellen. Eine **zwingende** Viergeschossigkeit wird daher als Festsetzung hier erforderlich.

Siehe hierzu auch ausführlich die konzeptionellen Darlegungen in Kap. 4.1.

*Hinweis: Überschreitung der Orientierungswerte der Geschossflächenzahl*

*Auf die Festlegung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung ausreichend über die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudehöhen definiert ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Orientierungswerte der Geschossflächenzahlen nach § 17 BauNVO zum Teil erheblich überschritten werden können. Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen zueinander und die festgesetzten Gebäudehöhen werden trotz der möglichen Überschreitung*



*der Orientierungswerte die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.*

## **A2.1 Grundflächenzahl**

Die festgesetzten Grundflächenzahlen wurden geringfügig über den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt und ermöglichen eine entsprechende Verdichtung entsprechend des städtebaulichen Konzeptes, siehe Kap. 4.1. Die Überschreitungsmöglichkeit für Tiefgaragen wurde getroffen, um die Stellplätze möglichst unterirdisch unterbringen zu können und somit trotz Verdichtung ausreichend Freibereiche zur Durchgrünung und zum Aufenthalt anbieten zu können.

## **A2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Durch die zwingende Festlegung von vier Geschossen in den Bereichen mit der Nutzungsschablone F wird der Schall des angrenzenden gewerblichen Betriebes abgeschirmt.

Die rückwärtige Bebauung im Bereich mit der Nutzungsschablone D2 entspricht mit maximal drei Geschossen den Gebäudestrukturen der angrenzenden Höfe entlang des Kornblumenweges. Somit fügt sich die Bebauung des Geltungsbereichs gut in das Gesamtkonzept ein.

Bei E darf ein viertes Geschoss entstehen, um so Hochpunkte im Quartier auszubilden und damit eine städtebauliche Durchmischung mit unterschiedlichen Gebäudehöhen zu gewährleisten.

## **A2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Kubatur der Gebäude wird durch die maximale Gebäudehöhe geregelt.

Die Bezugshöhe wird für das Areal einheitlich festgesetzt, da sich durch die Tiefgaragen eine einheitliche Höhenlage ergibt. Die Bezugshöhe mittelt zwischen den von Süden nach Norden um ca. einem Meter abfallenden Gelände. Die Bezugshöhe, dient lediglich der Bemessung der Gebäudehöhe und ist nicht gleichbedeutend mit der Hofhöhe oder der Erdgeschossfußbodenhöhe, welche hiervon abweichen können.

Die Regelung für technisch bedingte Aufbauten ist getroffen, da diese Anlagen sich aus gestalterischen Gründen nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

## **A3 Bauweise**

Um die gewünschte städtebauliche Durchmischung zu erhalten, orientieren sich die Festsetzungen stark am städtebaulichen Konzept und gewähren hinsichtlich der Gebäudetypologie und dem Standpunkt der Gebäude wenig Spielraum.

Wie bereits im Kapitel 4.1 „Städtebauliche Gesamtsituation“ dargelegt, soll im Planbereich der 1. Änderung ein weiterer Wohnhof mit Einzelhäusern als Ge-

schosswohnungsbau entstehen. Richtung Osten ist eine Riegelbebauung zum Schallschutz erforderlich. Die Länge des Riegels darf aus schallschutzgründen nicht unterbrochen werden, es ist daher eine geschlossene Bauweise in Verbindung mit Baulinien an den Gebäudeseiten festgesetzt.

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche als relativ enge „Einzelbaufenster“ wird gewährleistet, dass die städtebaulich gewünschte Ordnung im Gebiet eingehalten, ausreichende Besonnung der einzelnen Grundstücke gewahrt wird und die notwendigen Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden freigehalten werden. Dennoch sind die Baufenster so bemessen, dass ein ausreichender Spielraum bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben besteht.

Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die nach LBO in den Abstandflächen zulässig sind können gemäß §23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Eine gesonderte Festsetzung hierfür ist hier nicht erforderlich. Für Terrassen wird dies zur Klarstellung in die Festsetzungen aufgenommen.

## **A5 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

Ein planerisches Ziel ist, einen Großteil der privaten Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Daher sind Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Durch die separat festgelegte Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von 0,8 wird das Ziel, möglichst viele Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, ebenfalls unterstützt.

Dort wo dies aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen verträglich ist sind auch in geringer Zahl oberirdische Stellplatzflächen zugelassen. Um jedoch möglichst viel Aufenthalt- und Bauflächen zu Verfügung stellen zu können wurden die offenen Stellplätze limitiert und sollen vor allem Besuchern, Liefer- oder Pflegediensten oder auch größeren Fahrzeugen zur Verfügung stehen.

## **A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A6.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / Dachdeckung**

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist. Da aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Aufgrund des Platzbedarfs für Tiefgaragen werden Zisternen nicht verbindlich festgesetzt.

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.

## **A6.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze**

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

## **A6.3 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. Auch nachziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. 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.

## **A7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen**

Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen sind Plätze für die jeweiligen Bewohner, die dem Gebiet identitätsstiftende Orte und Aufenthaltsbereiche ermöglichen. Diese fördern das gemeinsame Leben zwischen Jung und Alt, welches eine Belebung der Innenhöfe mit sich bringt.

Um eine gewisse Flexibilität bei der Realisierung des Konzeptes zu gewährleisten, ist die Form der Wohnhöfe frei wählbar, die Ausdehnung muss jedoch eingehalten werden, um dem Konzept mit den Garten-/ Wohnhöfen gerecht zu werden.

Gemäß den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen müssen Flächen- und Nutzungsanteile eindeutig zugewiesen werden. Die zugeordneten Nutzungsberechtigten sind auch jeweils für die Herstellung und Instandhaltung der Wohnhöfe verantwortlich (§ 40 LBO).

Die jeweiligen Eigentums- und Nutzungsrechte können zusätzlich durch entsprechende Verträge und Grunddienstbarkeiten geregelt werden.

## **A8 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

### **A8.1 Gewerbe**

Die Festsetzung dient dem konfliktfreien Nebeneinander eines Betriebes zur gartenbaulichen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung. Die durch Anlieferungs- und Ladetätigkeiten des Betriebes im Freien entstehenden Immissionen wurden durch das Gutachten ISIS Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Manfred Spinner vom Dez. 2022 ermittelt und geeignete Schutzmaßnahmen aufgezeigt.

Hierbei wurden die nächtlichen Betriebstätigkeiten zu Grunde gelegt, da diese als kritischer anzusehen sind als die Tagwerte, die Festsetzungen dienen insofern auch am Tage einem ausreichend geschützten Wohnen.

Sollten durch baulicher Maßnahmen (wie beispielsweise die Errichtung einer vorgehängten Glasfassade) sich die Richtwerte der TA-Lärm einhalten lassen, kann dies im Einzelfall nachgewiesen und berücksichtigt werden. Die Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu belegen.

Sofern die Schallquelle durch Verlegung der Anlieferung mit gleichzeitiger Aufgabe der Anlieferung an den Junkeräckern entfällt, sind die Schallschutzmaßnahmen nicht mehr erforderlich. Dies kann jedoch nur berücksichtigt werden, sofern dies im Rahmen der gewerblichen Baugenehmigung und durch begleitende Bebauungsplanfestsetzungen im angrenzenden Gebiet entsprechend gesichert wird. Die Festsetzung dient der Verhältnismäßigkeit, wodurch entsprechende Reparaturen oder Wartungsarbeiten z. B. an einer vorgehängten Schallschutzfassade nur bedingt werden, sofern der Schallschutz noch erforderlich ist.

## **A9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **A9.1 Pflanzgebot**

Die Festsetzungen wurden aus dem Grünordnungsplan übernommen, der auf Basis des städtebaulichen Konzeptes erarbeitet wurde. Die Pflanzfestsetzungen dienen der gestalterischen und funktionalen Aufwertung des Wohn- und Spielum-

feldes. Sie lockern die Bebauung auf, schaffen damit Erholungsflächen und binden das Gebiet in den Landschaftsraum ein. Des Weiteren kommen sie auch dem Klima zu Gute, dienen als Lebensräume für Tiere, reduzieren die Flächenversiegelung und fördern somit die Grundwasserneubildung. Sie minimieren den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Bepflanzungen entlang von Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Baumpflanzungen bewirken neben einer Verbesserung des Kleinklimas eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

Zur Verbesserung des Struktureichtums der Gärten und zur Aufwertung des Mikroklimas im Gebiet werden Pflanzvorgaben für die **privaten Grundstücksflächen** vorgegeben. Die Pflanzung mindestens eines standortgerechten Obstbaums pro angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sichert bei den größeren Grundstücken eine Ergänzung der Durchgrünung und nimmt das Leitbild der „Essbaren Stadt“ auf. Die nicht für Erschließungszwecke oder Nebenanlagen genutzten Flächen sollen als Vegetationsflächen angelegt werden. Durch Planeintrag sind acht der zu pflanzenden Bäume entlang der Straße Junkeräcker bereits im Plan eingetragen. Sollte das Plangebiet in mehrere Grundstücke geteilt werden sind auf dem Riegelgrundstück ggf. mehr Bäume als einer pro 700 qm zu pflanzen, dies entspricht jedoch der städtebaulichen Idee der Gliederung des Straßenraumes vor dem Riegel und des Ausgleichs einer dichteren Bebauung in diesem Bereich und ist somit gerechtfertigt.

Die **Dachbegrünung** wird vor allem zum Klimaschutz und Grundwasserschutz festgesetzt, aber auch gestalterisch führt die Festsetzung zu einer qualitätsvollen Erscheinung. 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. In Kombination mit der Dachbegrünung werden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Gebiet empfohlen.

Tiefgaragen sollen einen Mindestaufbau von 40 cm Pflanzsubstrat haben, um für Strauch- und Heckenpflanzungen ausreichend Wurzelraum zu bieten.



## **8 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

### **B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **B1.1 Dachform/-neigung**

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Im Plangebiet wurde die Dachform Flachdach festgesetzt, um eine einheitliche Gestaltung zu erwirken. Die Begrenzung des zulässigen Dachüberstandes soll eine Überformung der Dachlandschaft ausschließen.

#### **B1.2 Dachdeckung**

Die Begrünung der Dächer der Hauptgebäude und der Garagenbauten sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

### **B2 Werbeanlagen**

Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange und die weite Einsehbarkeit des Gebietes berücksichtigt.

### **B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

#### **B3.1 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Fläche**

Die Festsetzung dient der Durchgrünung und der gestalterischen Aufwertung des Gebietes. Zusätzlich soll damit erreicht werden, dass Pflanzbeete in den privaten Vorzonen der Gebäude nicht flächig mit Steingestaltungen bedeckt werden, also keine sogenannten „Steingärten“ entstehen, sodass auch in diesen Bereichen die Begrünung des Gebietes im Vordergrund steht.

Die Festsetzung zur Einschränkung der Veränderung des natürlichen Geländes dient der Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Topographie und außerdem dem Nachbarschutz.

#### **B3.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Aus städtebaulichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Müllbehälter im Straßenraum optisch zurücktreten, was mit einer Einhausung erreicht werden kann. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen.

### **B3.3 Einfriedungen**

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten. Die Durchlässigkeit von Einfriedungen vergrößert Pflanzen und Tieren den Lebensraum.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmaler sind als die Zwischenräume.

### **B3.4 Stellplatzverpflichtung**

Die bisherige Konzeption - pro Wohneinheit mehr als den einen, durch die Landesbauordnung geforderten Stellplatz zu fordern - führt, zu einer Verteuerung der Wohnfläche. Da die generell aufgrund des Weltmarktgeschehens gestiegenen Baukosten das preisgünstige Bauen und somit auch die Schaffung von niedrigen Mieten wesentlich erschweren, wird im vorliegenden Fall für den Teilbereich der 1. Änderung auf eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung verzichtet. Durch die gute fußläufige Erreichbarkeit des S-Bahn-Haltepunktes (ca. 400 m) und der guten Anbindung des Quartiers an das Fuß- und Radwegenetz, wodurch die Schulen und Sportmöglichkeiten mit dem Rad oder zu Fuß erreicht werden können (Grundschule in ca. 1,5 km und weiterführende Schulen in ca. 2 km Entfernung), ist die Notwendigkeit eines zweiten Kraftfahrzeugs pro Wohnung nicht unmittelbar gegeben. Des Weiteren sind in Weinstadt und speziell im Stadtteil Endersbach neben des guten ÖPNV-Angebotes auch Car-Sharing-Angebote vorhanden. Auf eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wird daher zugunsten der preisgünstigen Schaffung von Wohnungsbau verzichtet.

## **9 Flächenbilanz**

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,66 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 6.600 qm
Überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 2.925 qm

## **10 Bodenordnung / Folgeverfahren**

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt. Nach abgeschlossener Bauleitplanung werden die Grundstücke an private Bauträger veräußert.

# 11 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung der Vorhaben wird die Wohnraumversorgung der Bevölkerung sichergestellt. Die Große Kreisstadt Weinstadt erhält durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichertes Gebiet, der die angrenzende Wohnbebauung ergänzt.

**Hinweis:** Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Weinstadt, den xx.xx.xxxx

.....  
Thomas Deißler

Erster Bürgermeister