

## Teil E

### Begründung

zum Bebauungsplanentwurf „Stubenweg“

Stadt Weinstadt Gemarkung Großheppach

Stand: 26.06.2015

Anlagen:

<u>Unterlagen zur Gestaltung und Baustruktur</u> Verfasser: Architekturwerkstatt Dipl.-Ing. Hans Schänzel, Ludwigsburg	- Städtebaulicher Entwurf Variante 1 - Schnittzeichnung Variante 1 - Stand 15.04.2014
<u>Beurteilung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotentials</u> Verfasser: König + Partner Freie Land- schaftsarchitekten, Stuttgart	Bericht über eine Begehung vom 21.05.2014

#### 1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das städtische Grundstück 2005 ist mit einem Kindergarten „Stubenweg“ bebaut. Dieser Kindergarten wurde aufgegeben, da im Stadtteil Großheppach ein neues, mehrgruppiges Kinderhaus mit zeitgemäßem Betreuungsangebot auf dem Kinder-campus von der Stadt Weinstadt gebaut wurde. Für eine Kindereinrichtung oder eine andere Gemeinbedarfsnutzung sieht die Stadt hier am Standort „Stubenweg“ keinen Bedarf. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Bereitstellung von Wohnbauflächen und die Schaffung einer rechtssicheren städtebaulichen Entwicklung auf der absehbaren Brachfläche innerhalb des Stadtgebietes angestrebt. Das Leitziel ist dabei, den vorherrschenden Gebietscharakter in seiner Maßstäblichkeit und Struktur schonend weiterzuentwickeln. Dem Ziel der Innenentwicklung von Wohnbauflächen wird damit entsprochen.

Der Bebauungsplan deckt den Bereich mit überholter planungsrechtlicher Grundlage ab. Die städtebaulich geordnete Entwicklung wird dadurch sichergestellt.

## **2. Übergeordnete Planungen**

Der Flächennutzungsplan 2015 des Planungsverbandes Unteres Remstal weist den Bereich des Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsfläche aus. Die Anpassung des FNP, von Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche, wurde in der Sitzung der Verbandsversammlung des Planungsverbandes Unteres Remstal (PUR) am 20.10.2014 beschlossen. Damit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt

Nördlich und östlich grenzen lt. FNP Wohnbaufläche an, südlich und westlich gemischte Bauflächen. Nach der tatsächlichen Nutzung sind jedoch die südlich angrenzenden Grundstücke ebenfalls als wohngenutzt anzusehen.

## **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf das Grundstück mit der Flurstücksnummer 2005

## **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Geltungsbereich liegt im Bebauungsplan 31/19 Klingenstraße mit Genehmigungsdatum vom 27.08.1983. Der Plan weist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) aus

## **5. Bisherige Verfahrensschritte**

Die Voraussetzungen für die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung im Innenbereich dient. Somit kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 22.05.2014 vom Gemeinderat der Stadt Weinstadt gefasst und am 04.Juni 2014 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sind im beschleunigten Verfahren nicht gefordert. Eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde dennoch in Form einer Informationsveranstaltung am 12.06.2014 durchgeführt. Die freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange lief vom 17.06. bis 17.07.2014.

## **6. Vorgefundene Merkmale des Gebiets**

Das Plangebiet befindet sich in räumlich zentraler Lage des Stadtteils Großheppach. Im Quartier um die Friedrichstraße / Lämmlestraße / Klingenstraße / Kleinheppacher Straße liegt das Grundstück im rückwärtigen Bereich. Insgesamt ist das Quartier durch seine Süd-Hanglage geprägt. In der Umgebungsbebauung ist die bauzeitliche Durchmischung aufgrund phasenweisen Aufsiedelung erkennbar. Direkt südlich angrenzend am Stubenweg liegen zweigeschossige Wohngebäude mit flachem Satteldach. Westlich liegt das Hofgut Klingenstraße 12 mit Wohnhaus, Scheuer sowie großem Lagergebäude im rückwärtigen Bereich. Im Norden grenzt die relativ strenge Gebäudereihe an der Lämmlestraße mit überwiegend zweigeschossiger Wohnbebauung und Satteldach an. Östlich des Plangebietes befinden sich private Frei- und Gartenflächen mit eingestreuten neuen und älteren Wohnhäusern als ein- bis zweigeschossige Einzelgebäude mit Satteldach.

Auf dem Kindergartengrundstück selbst stehen die eingeschossigen Hauptgebäude, die der zeitgemäßen Architektur und Modernität der 1960-er Jahre entsprechen. Die Bestandsgebäude des ehemaligen Kindergartens, haben flachgeneigte Dachformen bzw. das Hofgebäude ein Flachdach. Ein weiteres Funktionsgebäude, das ehemalige Schwesternwohnhaus, erscheint zweigeschossig mit flach geneigtem Dach. Erschlossen ist das Grundstück über den Stubenweg, der als relativ steil geneigte Stichstraße (Neigung 8 %) von der Klingenstraße her kommend im Planbereich endet. Von der Lämmlestraße her kommend mündet eine Fußwegeverbindung in das Grundstück. Mit einer durchschnittlichen Hangneigung von 5,5 % ist die Hangneigung im Plangebiet weniger ausgeprägt als in der näheren Umgebung.

## **7. Entwurfsgedanken, Ziele, Plankonzeption**

### **7.1 Nutzungs- und Funktionsgliederung**

Als Nachfolgenutzung für den Kindergarten ist die Wohnnutzung in der überwiegend vom Wohnen geprägten Umgebung vorgesehen. Angestrebt ist, Raum für zeitgemäße und moderne Wohnformen zu schaffen.

## 7.2 Bauliches Konzept, Dichte

Leitbild für das bauliche Konzept ist die Bebauung mit zwei Vollgeschossen mit aufgesetztem Dachgeschoss, die sich aus der Umgebung ableitet. Priorität hat das Einfügen der Gebäudehöhen sowie der baulichen Dichte in die nähere Umgebung.

Abweichend von der überwiegend durch Satteldächer geprägten Umgebung sehen die Entwurfsvarianten eine Bebauung mit Flachdächern vor. Optional sind auch flachere Pultdachformen denkbar. Die gewählte Dachform ist nicht nur aus der Dachform des Kindergartens abgeleitet. Die bessere räumliche und funktionale Nutzung der Flachdachgebäude sowie die heterogene Dachlandschaft aus der Umgebungsbebauung bieten den Raum für einen zusätzlichen gestalterischen Ansatz, der sich an architektonisch modernen Gestaltungsformen orientiert.

## 7.3 Vernetzung Grünstrukturen, Durchlässigkeit, Eingriff

Die umliegenden Garten- und Freiflächen sind als Hausgarten den einzelnen Gebäudenutzungen zugeordnet. Dieses Prinzip wird in der Planung aufgegriffen. Die Grünstrukturen auf dem Grundstück selbst, sollen durch die Planung neu geordnet werden und die Bebauung zukunftsfähig in die Grünstruktur der Umgebung integriert werden.

## 7.4 Erschließung, Fahren, Gehen, Parken

Von der Klingenstrasse her kommend bildet der Stubenweg die zentrale Erschließung. Die Planung sieht vor, den Stubenweg als Stichstrasse in das Grundstück hinein zu verlängern und den nördlich von der Lämmlestrasse kommenden Fußweg anzubinden. So entsteht auch für die Öffentlichkeit eine durchgehend fußläufige Erschließung, die gleichzeitig als Zufahrt zu den Grundstücken sowie dem öffentlichen Aufenthalt dient. Müllfahrzeuge können zur Entsorgung bis zum Ende der öffentlichen Strasse „Stubenweg“ rückwärts einfahren.

Der Stubenweg wird im Geltungsbereich als privater Wohnweg verlängert mit einer stufenfreien Fußwegeverbindung bis zum nördlich angrenzenden Fußweg Flst. 2002.

## 8. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei die Ausnahme nach § 4 (3) Ziffer 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstelle) BauNVO nicht zugelassen sind. Aufgrund der Lage des Gebietes (Umgebung, Erschließung), der geplanten Baustruktur, der Grundstücksgrößen und der zu erwartenden Verkehrsbelastung lassen sich diese Nutzungen mit der Eigenart der angrenzenden und der geplanten Nutzung nicht vereinbaren.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschoße und der Gebäudehöhe.

#### 8.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Eine real teilbare Einzelhausbebauung aus schlanken Baukörpern mit Abstand untereinander wird angestrebt. Über die volle Gebäudehöhe verkettete oder riegelartige Baustrukturen würden sich nicht aus der umgebenden Bebauung ableiten lassen und sollen vermieden werden.

Der Bebauungsplan sieht knapp bemessene Einzelbaufenster (Briefmarken) vor, die das Einzelhaus abbilden und zweifelsfrei aufzeichnen, was innerhalb der Festsetzungen möglich ist. Einseitige Grenzbauten sollen dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechen (§ 1a (2) BauGB) und gleichzeitig für die dadurch kompakt zusammenhängenden Freiflächen einen hohen Nutzwert bieten.

Aus dieser Vorstellung heraus folgt die Festsetzung der einseitigen Grenzbebauung an den geplanten neuen Grundstücksgrenzen. Die zwingende einseitige Grenzbebauung wird an diesen Stellen durch Baulinien gesichert.

Im Übergang zur Bestandsbebauung sehen die Baufenster Grenzabstände der offenen Bauweise vor.

Neben den durch Baulinien und Baugrenzen bestimmten Baufenstern setzt der Bebauungsplan Ergänzungsbaufenster für Terrassen fest. Mit dieser Unterscheidung in Baufenster für dreidimensionale Gebäude und Flächen für Terrassen soll ein möglichst klares Bild der baulichen Möglichkeit beschreiben werden.

### 8.2.2 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl mit 0,4 liegt in den Grenzen des § 17 BauNVO. Maßgebliche Grundstücksfläche ist dabei das jeweilige Grundstück ohne den privaten Wohnweg.

Die Grundfläche nach § 19(4) BauNVO (überbaubare Fläche einschließlich der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ...) wird auf 0,75 erhöht, damit wird die gesetzliche Kappungsgrenze von 0,8 sogar noch unterschritten. Voraussetzung ist, dass die Nebenanlagen mit einer geringen Bodenversiegelung wasserdurchlässig ausgeführt werden.

### 8.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Gebäudehöhe begrenzt in Verbindung mit der festgesetzten Dachform die dritte Dimension des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Im Sinne einer möglichst zweifelsfreien Ordnung werden absolute Höhen über NN festgesetzt.

### 8.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Geschosse festgesetzt um die Bebauung maßstäblich in die Umgebung einzufügen. Diese Festsetzung lässt ein nicht anrechenbares weiteres Geschoss (nicht Vollgeschoss) zu, so dass es neuzeitlichen Wohnformen Rechnung trägt.

### 8.3 Bauweise

Die abweichende Bauweise = einseitiger Grenzbau soll in Verbindung mit der Baulinie die gekettete Bauweise ermöglichen. Die Kette ermöglicht für alle neuen Häuser gleich gute Besonnungsverhältnisse, was zum Beispiel bei Doppelhäusern nicht erreichbar wäre.

### 8.4 Stellung der Gebäude

Keine Dachausrichtung festgesetzt – ergibt sich aus dem Planteil

### 8.5 Aufschüttungen, Abgrabungen

Das bestehende Gelände wurde für die Kindergartennutzung großflächig terrassiert und zeigt nicht mehr die Hangsituation vor der Bebauung. Die Höhenfestsetzungen der EFFH (Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe) führen das Gelände wieder in eine kleinteiligere und somit gleichmäßige Hangneigung des Urgeländes zurück. Der in § 1.8 Planungsrechtliche Festsetzungen gegebene Spielraum der Aufschüttungen und Ab-

grabungen ist notwendig, um das Gelände vom heutigen Niveau aus gemessen wieder zurück zu bauen.

Das Gefälle macht Aufschüttungen und Abgrabungen unvermeidlich. Aus Gründen des Bodenschutzes ist im Bebauungsplan das Maß der Geländeänderung begrenzt.

#### 8.6 Verkehrsflächen und Stellplätze

Der verlängerte Stubenweg ist als privater Wohnweg anzulegen mit einer Fußwegeverbindung nach Norden zur Lämmlestraße. Er ist gesichert mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und offen zu halten. Damit wird ein Ziel der kurzen Wege im Ort verfolgt.

Für die Unterbringung von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück steht der seitliche Grenzabstand von ca. 6,20 m zur Verfügung. Direkt vor den Gebäuden ist private Grünfläche / Vorgarten festgesetzt, was eine Stellplatznutzung ausschließt.

Die Regelung zur Zahl der notwendigen Stellplätze ist aus der Stellplatzsatzung des Stadtteiles Großheppach übernommen.

#### 8.7 Mülltonnenaufstellflächen

Nach Abstimmung mit der AWG Rems-Murr kann das Müllfahrzeug rückwärts bis zum Ende der öffentlichen Straße „Stubenweg“ fahren. Für die Leerung sind Müllbehälter der nördlich gelegenen oberen Häuser an den, im Planteil zeichnerisch dargestellten und vor Ort zu markierenden Standort, am Rand des privaten Wohnweges zu transportieren. Die Abholstandorte für die unteren 3 Häuser sind im Planteil auf der jeweils eigenen Hoffläche dargestellt.

### 9. Gestalterische Festsetzungen

Die vorgeschlagenen und festgesetzten flachen Dächer nehmen das vorherrschende Satteldach der Umgebung nicht auf. Das wird in Kauf genommen, um mit der Neubebauung in der Höhenentwicklung unter einer gedachten Verbindung der Firsthöhe südlicher und nördlicher Bestandsbebauung zu bleiben und dennoch die Nutzung auf 3 Ebenen zu ermöglichen.

Mit der Festsetzung von lebenden Einfriedungen (insb. Hecken) sowie blickoffenen Einfriedungen werden die für den Standort typischen Materialien aufgegriffen und ein homogenes Gestaltungsbild im öffentlichen Raum angestrebt.

## **10. Ökologischer Verbund, Grünkonzept, Ortsrand, Eingriff und Ausgleich**

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, ist keine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Umweltbericht ist ebenfalls nicht erforderlich.

Aufgrund der Lage im Innenbereich und der bereits zum Teil dichten Bebauung ist allgemein von keinem großen Eingriff in ökologische Belange auszugehen. Zur Einschätzung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotentials innerhalb des Geltungsbereiches wurde eine Konflikteinschätzung für Flora und Fauna auf Grundlage einer Ortsbegehung am 21.05.2014 durch Frau Eichendorf vom Büro König + Partner durchgeführt. Diese liegt der Begründung bei.

Im Geltungsbereich werden Pflanzgebote festgesetzt, die eine Durchgrünung des Gebietes sichern. Für Bestandsbäume besteht die Gefahr, dass sie bei den dicht heranragenden Baugruben und damit einhergehendem Wurzelverlust instabil werden. Auch der Zustand der Bestandsbäume spricht für Neuanpflanzungen. Aus diesem Grund wird keine Erhaltung verlangt. Für jedes Grundstück ist als langfristiger Ersatz ein Baum als Neupflanzung verlangt.

## **11. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet wird über die gesamte Fläche des privaten Wohnweges durch ein Leitungsrecht (LR1) zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Das nimmt auch Ver- und Entsorgungsleitungen auf, die von Norden über den Fußweg kommen.

Für die Entwässerung der Flurstücke 2017 und 2018 wird private Fläche mit dem Leitungsrecht (LR 2) beansprucht.

## **12. Realisierung**

Die Umsetzung des Bebauungskonzeptes soll durch einen Bauträger erfolgen.

### 13. Flächenbilanz

	ca. qm	%
<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>2.128</b>	<b>100,0</b>
davon:		
<b>Private Baugrundstücke</b>	<b>1.868</b>	<b>87,8</b>
<b>Privater Wohnweg</b>	<b>260</b>	<b>12,2</b>

Aufgestellt:

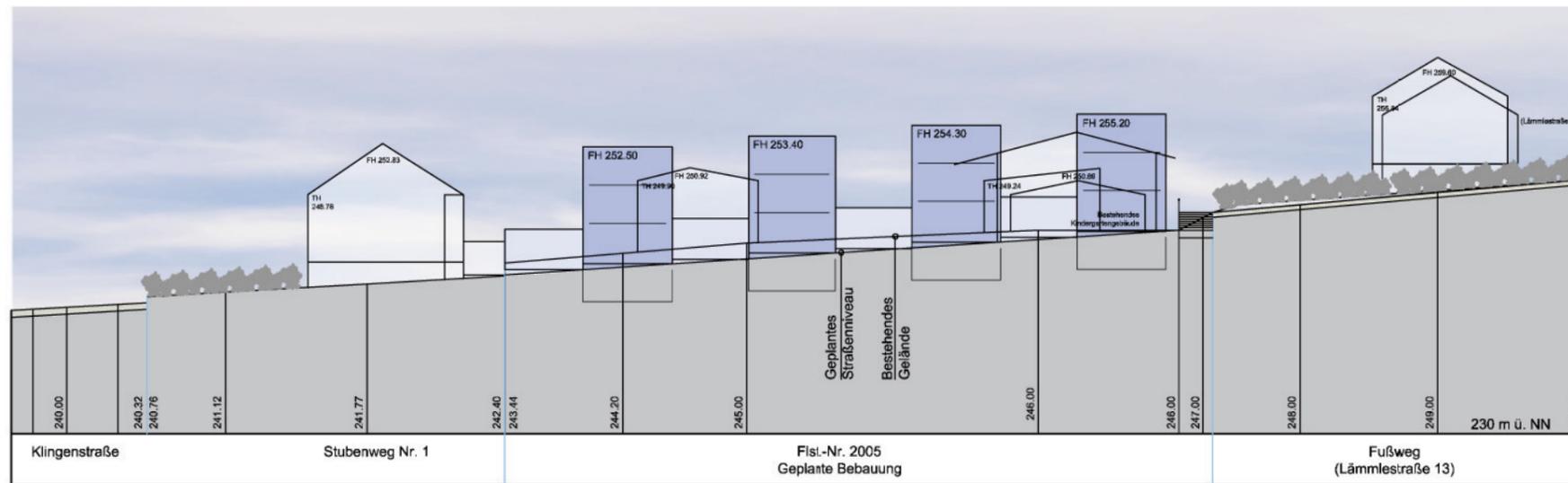
Ludwigsburg, 26.06.2015 WE106-04/04/02/02/ Begründung

Architekturwerkstatt Ludwigsburg  
Dipl.-Ing. Hans Schänzel  
Uhlandstraße 21  
71638 Ludwigsburg

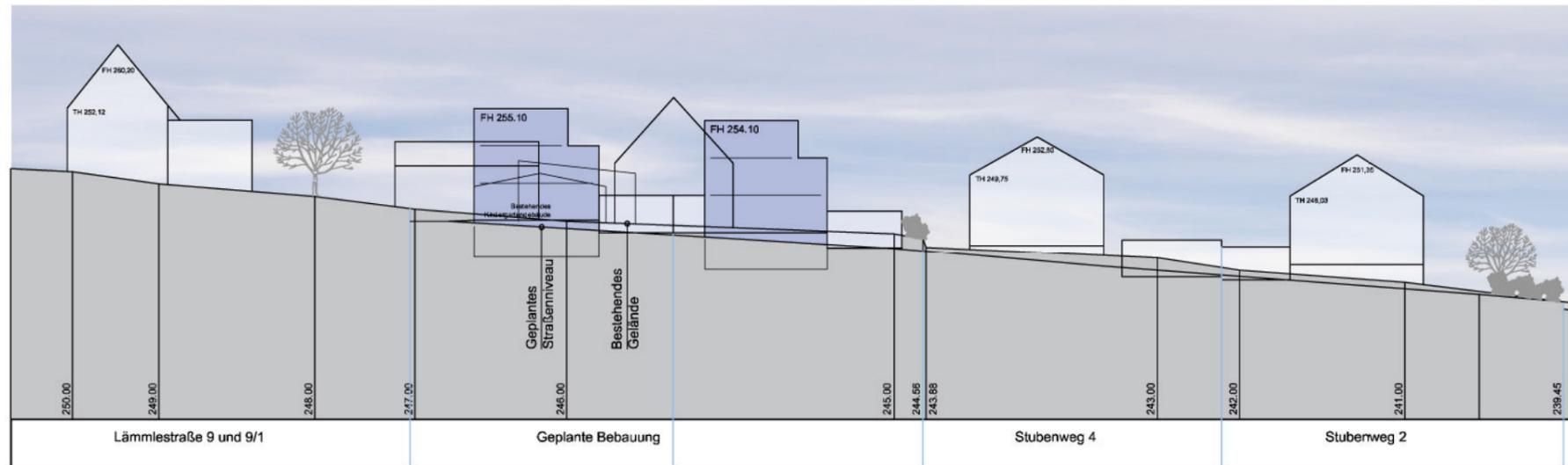
Weinstadt,

Deissler, Erster Bürgermeister

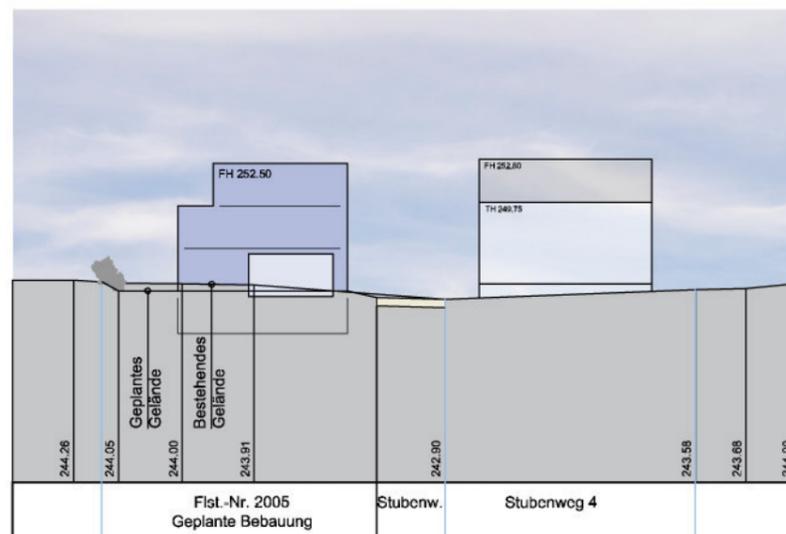




Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C



Stadt Weinstadt  
Stadtteil Großheppach

Bebauungsplan „Stubenweg“

Schnittzeichnung  
Variante 1  
M 1:500

Architekturwerkstatt  
Dipl.-Ing. Hans Schänzel  
Uhlandstraße 21  
71638 Ludwigsburg  
Tel.: 07141 / 91306-0  
Fax: 07141 / 91306-20

15.04.2014

## Beurteilung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotentials im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Stubenweg" in Weinstadt, Stadtteil Großheppach

Die Stadt Weinstadt beabsichtigt im Stadtteil Großheppach den Bebauungsplan "Stubenweg" aufzustellen.  
Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotentials fand am 21.05.2014 eine Begehung statt.



Abbildung 1: Bestandsaufnahme mit geplanter Abgrenzung Bebauungsplan "Stubenweg"  
(ohne Maßstab)



Abbildung 2: Luftbild mit Planungsgebiet (Quelle Bild: Google Maps)

### **Bestand**

Das Planungsgebiet auf Flurstück Nr. 2005 umfasst ca. 0,21 ha und besteht aus einem Kindergartengebäude sowie dessen Außen-Spielbereich und einem Wohnhaus mit Garten.

Die Fläche ist im Norden, Osten und Süden von Wohnbebauung umgeben. Im Westen grenzt ein Bauernhof mit Wirtschaftsgebäuden an.

Das Gebiet ist erschlossen durch eine Zufahrt von der Klingenstrasse über den Stubenweg im Süden und einen Fußweg von der Lämmlestraße im Norden.

### **Planung**

Nachdem der Kindergarten an einen neuen Standort umgezogen ist und auch das ehemalige Schwestern-Wohnhaus inzwischen leer steht, soll für das Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der Wohnbebauung auf dieser Fläche ermöglicht. Hierfür liegt derzeit bereits ein städtebaulicher Entwurf in drei Varianten mit unterschiedlicher Bebauungsdichte vor.

---

### **Potentialeinschätzung Flora**

Die Vegetationsstrukturen innerhalb des Planungsgebiets bestehen aus Rasenflächen in Spielbereichen und Hausgarten, Stauden/Bodendeckern in Pflanzbeeten bei den Gebäuden, Ziergehölzen und heimischen Sträuchern zur Gliederung und als Einfassung entlang der Grundstücksgrenzen sowie sechs standortgerechten Laubbäumen mittleren Alters (Hainbuche, Feld-Ahorn) und einem jungen Apfelbaum.

Das gegliederte, flach geneigte Dach des Kindergartens ist extensiv mit einer Sedum-Mischung begrünt.

Aufgrund der intensiven Pflege der Grünflächen sind keine geschützten und/oder gefährdeten Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet vorhanden.

### **Potentialeinschätzung Fauna**

Die Bäume, Sträucher und Hecken in Garten und Grünflächen dienen als potentielle Nistplätze für gebüschbrütende Vogelarten. Alle heimischen Vogelarten sind gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL, 79/409/EWG) "europäische Vogelarten", welche i. S. d. §7 (2) Nr.13 BNatSchG besonders geschützt sind.

Durch die Lage innerhalb des geschlossenen Siedlungsgebiets mit Störungen durch die vorhandenen Nutzungen sind hier jedoch nur die kulturfolgenden Vogelarten zu erwarten, die üblicherweise in Wohngebieten vorkommen.

Höhlen oder Spalten, die für höhlenbrütende Vogelarten oder als Quartiere für Fledermausarten geeignet wären, sind in den vitalen Bäumen vom Boden aus zwar nicht zu erkennen, das Vorhandensein ist aber dennoch möglich.

Als Nistplätze oder Verstecke geeignete Öffnungen, Ritzen oder Spalten an den Gebäuden konnten nicht festgestellt werden.

Mit einem Vorkommen weiterer geschützter Tierarten ist aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen nicht zu rechnen.

### **Empfehlungen**

Um mögliche Verbotstatbestände bezüglich §44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG (Fang, Verletzung und Tötung von Tieren) oder §44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu vermeiden sollte in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden, dass eine Rodung von Gehölzen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig ist.

Die vorhandenen Bäume tragen positiv zur Gliederung des Siedlungsgebiets bei und dienen darüber hinaus als Lebensraum für unsere heimischen Vögel. Da Neupflanzungen von großkronigen Gehölzen gemäß Nachbarrecht heute nur noch mit großem Grenzabstand erfolgen können, sollten die Bäume entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze soweit wie möglich erhalten werden.

M. Eichendorf  
König + Partner  
10.06.2014

---

**Foto-Nachweis:**

Abbildung 3: Eingangsbereich Kindergarten mit Überdachung und Schwester-Wohnhaus



Abbildung 4: Kindergarten-Gebäude



Abbildung 5: Rückseite Kindergartengebäude



Abbildung 6: Gartenseite des Wohnhauses



Abbildung 7: Spielbereich mit Baumbestand im Nord-Osten des Geländes



Abbildung 8: Spielbereich im Süd-Osten