

**Stadt Weinstadt**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# „SAFFRICHHOF, 1. ÄNDERUNG“

**Vorentwurf vom 24.09.2015**

**Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

# BEGRÜNDUNG

## Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Verkehrsgutachten
- 8 Artenschutz
- 9 Umweltbelange
- 10 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 11 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 12 Flächenbilanz
- 13 Bodenordnung / Folgeverfahren

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Auf dem Höhenrücken oberhalb der Teilorte Beutelsbach und Schnait der Stadt Weinstadt liegen die besiedelten Bereiche „Schönbühl“ und „Saffrichhof“. Die Gebiete waren Teil des ehemaligen Jugend- und Ausbildungsheims des Landeswohlfahrtsverbandes Württemberg –Hohenzollern, bestehend aus einem Wohnheim, einer Berufsschule, Verwaltungsgebäude, Werkstattgebäude sowie landwirtschaftlichen Gebäuden im nördlichen Bereich „Schönbühl“ sowie dem südlich gelegenen „Saffrichhof“ bestehend aus Wohngebäuden für die damaligen Mitarbeiter des Jugendheims. Ende Dezember 2002 wurde das Jugendheim geschlossen. Zur Neuüberplanung des Gebiets wurde am 13.03.2003 im Gemeinderat ein Aufstellungsbeschluss gefasst.

Beide Gebiete, für die jeweils ein Bebauungsplan besteht, liegen auf Grund der historischen Nutzung (Jugendheim und dessen Mitarbeiter- bzw. Lehrerwohnungen) in engem funktionalem und städtebaulichem Zusammenhang und wurden daher im Aufstellungsbeschluss gemeinsam behandelt. Die beiden Bereiche sollen aufeinander abgestimmt entwickelt werden.

Zahlreiche Nutzungsvarianten, wie beispielsweise eine Golfakademie mit einem Golfplatz und einer Übungsanlage, eine Weinakademie, ein Klinikum mit Hotel, eine landwirtschaftliche Nutzung mit Milchschaafen incl. Vermarktung der Produkte oder auch eine rein wohnwirtschaftliche Nutzung, waren von Seiten unterschiedlicher Investoren seither im Gespräch. Alle Projekte konnten jedoch nie in einen konkreten Planungsstatus gebracht werden.

Ein Gutachten aus dem Jahr 2013 belegt, dass der bauliche Zustand der Anlagen in beiden Arealen ungenügend und nicht mehr erhaltenswert ist. Die baulichen Schäden sind so massiv, dass eine Nachnutzung der Gebäude wirtschaftlich kaum darstellbar ist, d.h. dass bei einer Neuordnung des Areals nahezu alle Gebäude voraussichtlich abgebrochen werden.

Auch die Erschließung des Areals ist durch auslaufende Verträge mit den Versorgungsträgern nicht mehr gegeben. Die Anlagen sind umfassend sanierungsbedürftig bzw. in neuer Form zu errichten.

Durch diese neue Informationslage sowie der Überzeugung, dass konkrete Planungsabsichten nur verwirklicht werden können, wenn sie aus einer Hand gesteuert werden, wurde am 31.07.2014 ein erneuter Aufstellungsbeschluss, sowie eine Vorkaufsrecht und eine Veränderungssperre für beide Teilgebiete „Schönbühl“ und „Saffrichhof“ beschlossen.

Das Nutzungskonzept für den Bereich Schönbühl ist zu entwickeln. Der Bereich Saffrichhof soll weiterhin dem Wohnen dienen. Da die Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen im bisher geltenden Bebauungsplan aus dem Jahre 1967 nicht mehr zeitgemäß sind, muss auf Grundlage einer Neukonzeption der bestehende Bebauungsplan Saffrichhof geändert werden. Aufgrund der Größe des Gebietes und um die Planungen nicht gegenseitig zu behindern, werden die zwei Bereiche, für die ein gemeinsamer Aufstellungsbeschluss gefasst worden ist, im weiteren Verfahren getrennt weitergeführt.

Für den Bereich Saffrichhof ist die landschaftliche Umgebung als Planungsmaßgabe, in die eine Wohnnutzung zum Wohle der Allgemeinheit und im öffentlichen Interesse sensibel eingebaut werden muss. Formuliertes Ziel von Seiten der Stadt ist eine Verringerung der baulichen Dichte (GRZ) sowie eine Veränderung und Reduzierung der Baufenster entsprechend einer offenen Einzelhausbebauung. Im bisher geltenden Bebauungsplan „Saffrichhof“ sind sieben Bauflächen mit über 20 m Länge und zwei Vollgeschossen festgesetzt. Realisiert wurden nur sechs Wohnhäuser mit insgesamt 24 Wohneinheiten. Diese großzügigen Festsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen Zielsetzungen und sind daher zu ändern. Zukünftig sollen acht Wohnhäuser mit einer Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf je 2 pro Wohngebäude zulässig sein. Teilflächen sollen als Flächen für Natur und Landschaft ausgewiesen werden.

Die Teilgebiete werden getrennt ins weitere Verfahren gebracht, jedoch inhaltlich zusammen weiter betrachtet und aufeinander abgestimmt. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst nur das Teilgebiet „Saffrichhof“, dieses hat eine Größe von ca. **1,47 ha**.

## **2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Für das Plangebiet „Saffrichhof“ existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, das Gelände ist bereits bebaut.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Wiedernutzbarmachung einer Konversionsfläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB). Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 1,47 ha. Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und damit unterhalb des Schwellenwertes, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Gleichermaßen kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB.

Ebenso muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 9).

### **3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**

#### Regionalplan

Die Stadt Weinstadt liegt im Verdichtungsraum Rems-Murr-Kreis, entlang der Entwicklungsachse Waiblingen – Schorndorf.

Im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart vom 22.07.2009 sind die Gebiete „Schönbühl“ und „Saffrichhof“ als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet gekennzeichnet.

Um diese Siedlungsflächen herum sind die angrenzenden Flächen zur Sicherung und Ordnung der vegetationsbestimmten Landschaft und ihres natürlichen Leistungsvermögens mit einem regionalen Grünzug, einem Landschaftsschutzgebiet sowie als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gekennzeichnet.

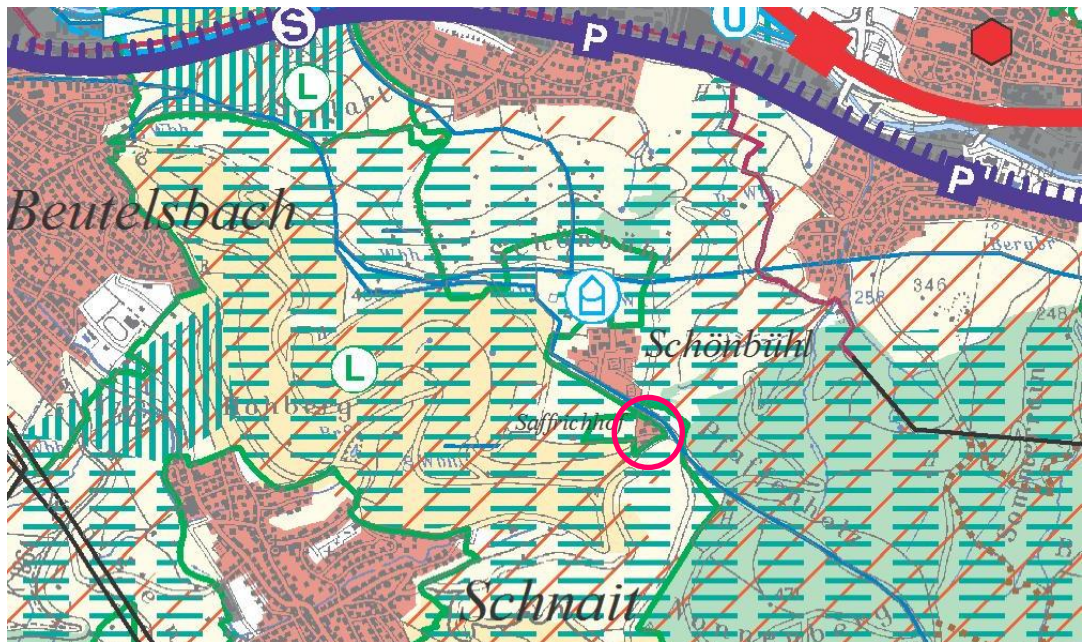


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan

### Flächennutzungsplan

Das Gebiet „Saffrichhof“ ist im Flächennutzungsplan 2015 des Planungsverbandes Unteres Remstal als **Wohnbaufläche** dargestellt.

Außerhalb der Abgrenzungen befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet.

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

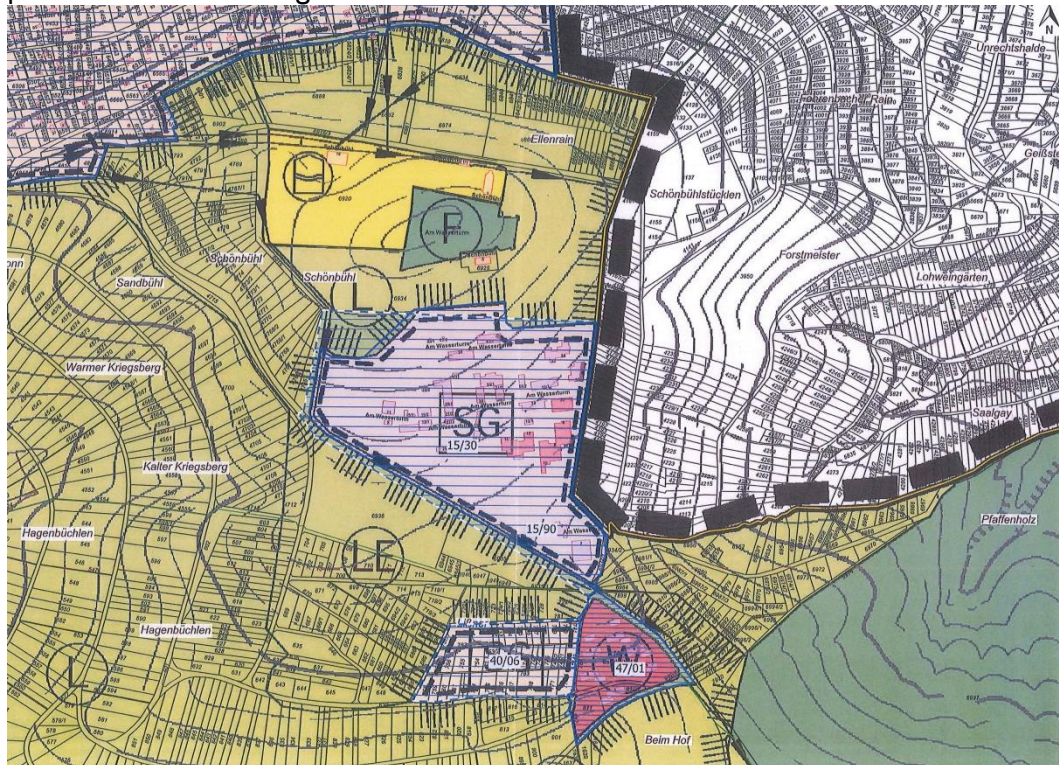


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 des Planungsverbandes Unteres Remstal

### Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Saffrichhof“, rechtsverbindlich mit Genehmigung des Landratsamtes Waiblingen vom 23.10.1967. Mit dem Bebauungsplan wird ein Reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,7 und mit zwingend 2 Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt. Die Dachform wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 22° ohne Kniestock und Dachaufbauten vorgeschrieben. Es sind sieben „Baufenster“ festgesetzt.

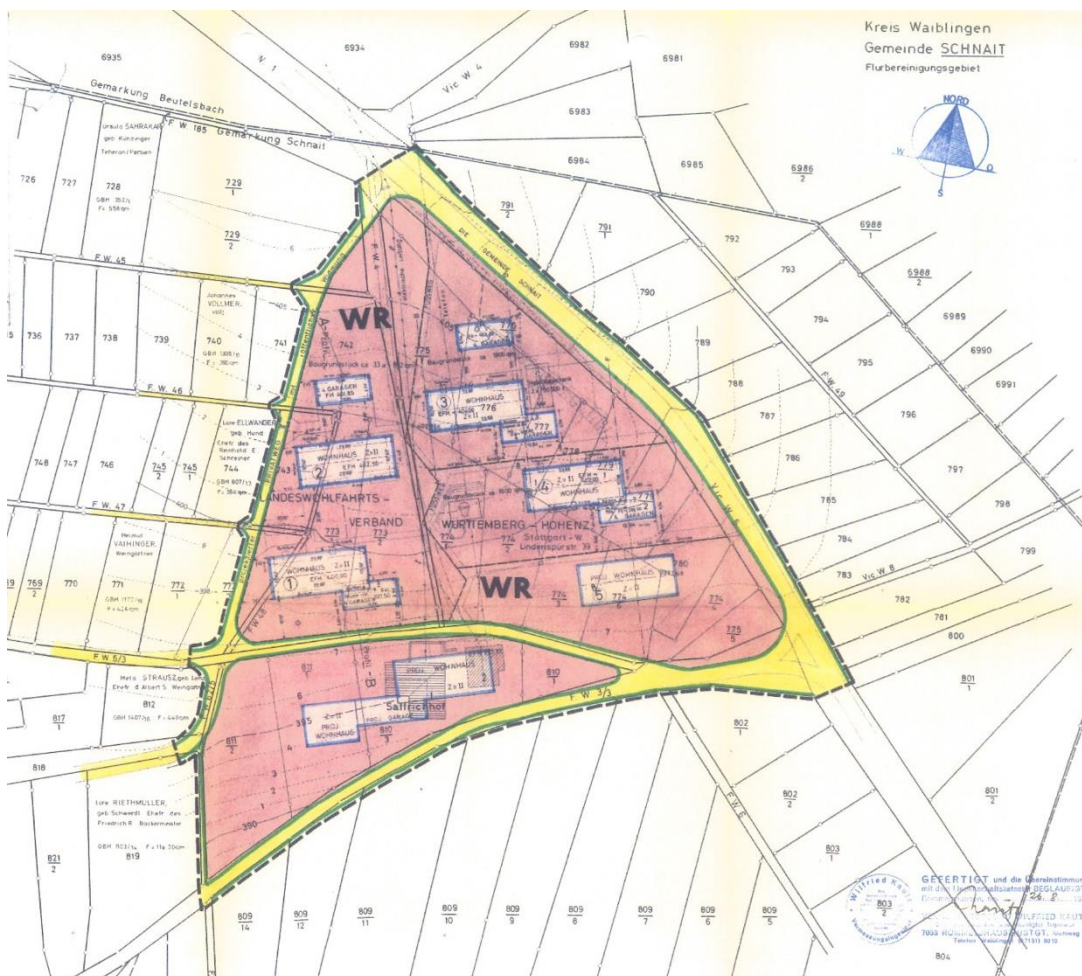


Abbildung 3: Bestehender Bebauungsplan „Saffrichhof“ vom 23.10.1967

## 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### Lage im Siedlungsraum

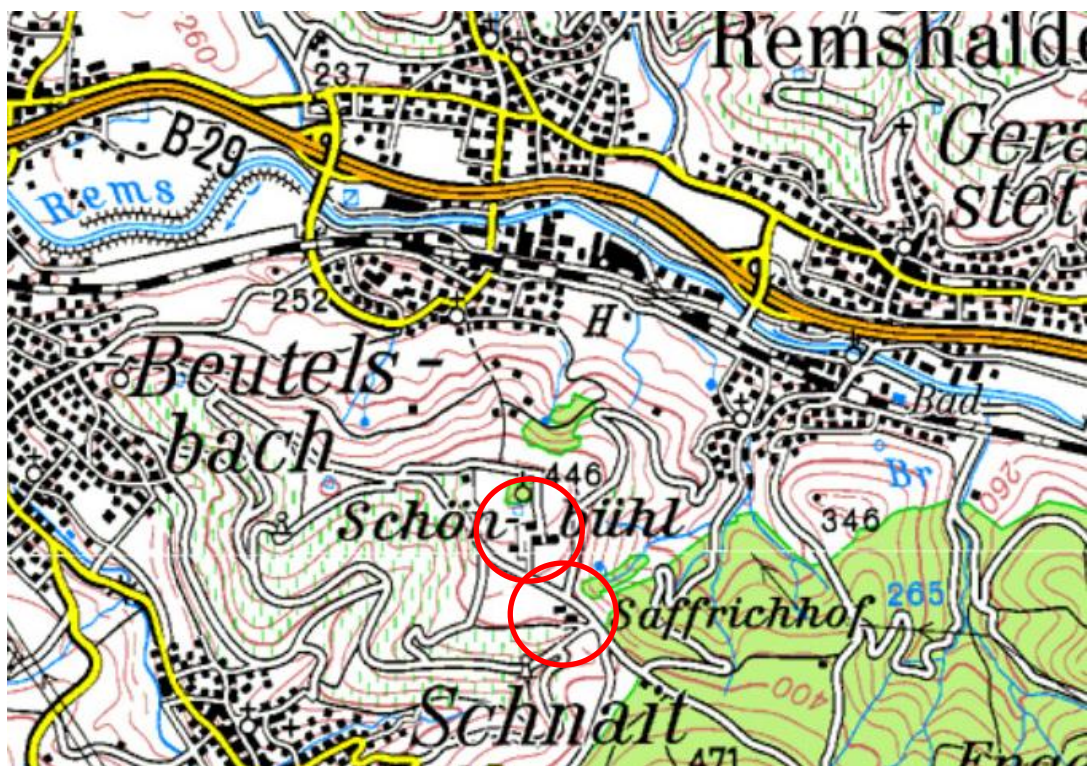
Die Stadt Weinstadt im Landkreis Rems-Murr liegt im Remstal, nord-östlich der Stadt Stuttgart. Durch Weinstadt verläuft die Bundesstraße B 29, welche in Osten Richtung Schwäbisch Gmünd (ca. 40 km) führt und im Westen an die Bundesstraße B 14 anschließt, diese verläuft dann weiter Richtung Schwäbisch Hall (ca. 60 km) bzw. Stuttgart (ca. 20 km). Weinstadt ist mit insgesamt drei S-Bahnstationen an der S2 angeschlossen.

Weinstadt setzt sich zusammen aus den Stadtteilen Beutelsbach, Endersbach, Großheppach, Schnait und Strümpfelbach. Derzeit leben ca. 26.323 Einwohner (Stand 30.06.2014) in der Gesamtstadt, in dem größten Stadtteil Beutelsbach ca. 8.622 Einwohner.

Die Gebiete „Schönbühl“ und „Saffrichhof“ liegen abseits von den restlichen Siedlungskörpern der Stadt Weinstadt als unabhängige Weiler, sie sind sozusagen als untergeordnete Ortsteile zu betrachten.

Die Gemarkungsgrenze verläuft zwischen den beiden Arealen, so dass das Gebiet „Schönbühl“ auf der Gemarkung Beutelsbach und der „Saffrichhof“ auf der Gemarkung Schnait liegt. Nordöstlich angrenzend befindet sich in die Gemarkung Remshalden.

Die verkehrstechnische Erschließung der Gebiete erfolgt über Beutelsbach, der Ortsrand von Beutelsbach ist ca. 2,5 km entfernt.



**Abbildung 4:** Übersicht, Auszug aus der Topographischen Karte

### **Naturräumliche Lagebedingungen / Topographie**

Das Gebiet liegt in exponierter Lage mitten im Landschaftsschutzgebiet und einem regionalen Grünzug. Umgeben sind die Gebiete von Acker- und Grünflächen sowie Weinbergen und Wald.

Die Plangebiete liegen am Südhang, das Gebiet „Saffrichhof“ hat einen Höhenverlauf von ca. 406 müNN im Norden bis ca. 389 m üNN im Südwesten des Geltungsbereiches, das Gebiet „Schönbühl“ von ca. 430 müNN im Norden bis ca. 405 m üNN im Südosten. Die Höhenlage von Weinstadt liegt im Mittel bei 241 müNN.

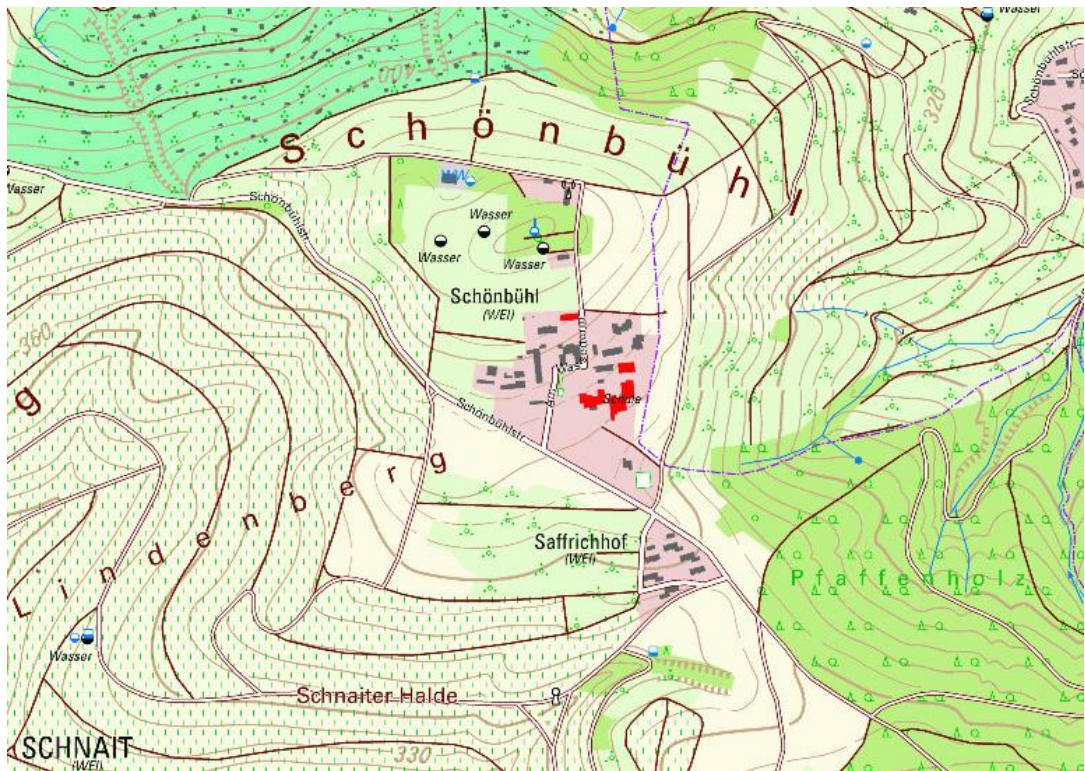


Abbildung 5: Übersicht, Auszug aus der Topographischen Karte

### Bestehende Nutzung

Das Gebiet „Saffrichhof“ ist mit Wohngebäuden bebaut.



Abbildung 6: Luftbild



### **Geltungsbereich**

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 780, 784 (Weg), 810/1, 811, 812 (Weg), 902/4. Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 633 (Weg), 729/1 (Weg), 852 (Weg), 902 (Weg), 4275 (Schönbühlstraße).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

## **5 Städtebauliches Konzept**

Die Wohngebäude sollen ausschließlich im nördlichen Bereich errichtet werden können. Der durch einen öffentlichen Weg abgetrennte südliche Bereich soll nach Abbruch des bestehenden Gebäudes keiner Bebauung mehr zukommen, sondern als Grünfläche ausgewiesen werden.

Vorgesehen sind acht Einzelhäuser in Bungalowbauweise. Als zweites Geschoss soll ein reduziertes „Staffelgeschoss“ ermöglicht werden, in der sich z.B. die mögliche Einliegerwohnung befinden kann. Zwei Wohneinheiten sind hierzu zugelassen.

Die Gebäude werden durch begrünte Flachdächer behutsam in die Landschaft eingebettet. Die bauliche Dichte wird mit 0,35 zu der ursprünglichen von 0,4 reduziert.

## **6 Erschließung / Technische Infrastruktur**

### Erschließung:

Der Bereich Schönbühl / Saffrichhof ist über die Schönbühlstraße an den Ortsteil Beutelsbach angeschlossen. Die Schönbühlstraße führt 3 km vom Saffrichhof durch die Landschaft auf dem Höhenrücken des Hochberg und des Schönbühls zur Ortsmitte Beutelsbach.

Im Zuge eines Planungskonzeptes (Golfresort, Weinseminar mit Gastronomiebetrieb und Wohnen) wurde vom Büro Karajan im Jahre 2008 die Erschließung des Schönbühls untersucht (siehe Kapitel 7). Die vorhandene Erschließungsstraße Schönbühl weist demnach fast durchgängig eine Fahrbahn auf, die einen Begegnungsverkehr zulässt. Defizite können sich in der Bauphase und bei größeren Ereignissen ergeben.

### Wasser und Abwasser:

Derzeit erfolgt ein Direktanschluss an die Landeswasserversorgung über einen Wasserturm, die Wasserleitungen und die Speicheranlage auf dem Schönbühl bedürfen jedoch zum weiteren Gebrauch einer umfassenden Sanierung. Zudem waren die Wasserversorgungsanlagen bisher im Eigentum des KVJS und wurden auch von diesem betrieben. Bislang gibt es einen Wasserlieferungsvertrag zwischen der Landeswasserversorgung und dem KVJS, der im Falle eines Eigen-

tümerwechsels des Anwesens mangels einer vereinbarten Rechtsnachfolge endet. Die Stadtwerke haben die Konzession zur Wasserversorgung. Bei der geplanten Neubebauung muss die Sonderlösung durch eine Versorgung durch die Stadtwerke ersetzt werden. Bei der äußeren Erschließung sind Wasserspeicher, Druckregulierung, Löschwasservorhaltung und die Verbindungsleitungen herzustellen, die innere Erschließung erfolgt über den Vorhabenträger.

Das Abwasser wird derzeit zur Kläranlage nach Remshalden-Grunbach abgeleitet. Die Ableitung ist vertraglich an die Nutzung des Jugendheimes gebunden. Mit Wechsel des Eigentümers können die Gebiete nicht mehr als erschlossen betrachtet werden. Zudem sind die Bestandskanäle marode und bedürfen bei einer weiteren Benutzung einer umfassenden Sanierung. Für eine zukünftige Entwicklung des Schönbühls/Saffrichhof muss eine neue Abwasserleitung nach Schnait gebaut werden

#### Energie

Die Stromversorgung des Gebietes erfolgt über eine Mittelspannungsleitung mit einer Umspannstation. Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 7 Verkehrsgutachten

Zu Beginn der Planungen zur Neuordnung der Bauflächen auf dem Schönbühl wurde im Januar 2008 ein Verkehrsgutachten von KARAJAN Ingenieure Beraten+Planen Ingenieurgesellschaft mbH, Stuttgart erstellt.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die mit der untersuchten Nutzung (Golfresort, Weinseminar mit Gastronomiebetrieb und Wohnen) prognostizierte Verkehrsbelastung für das Jahr 2010 die Verkehrsqualität der untersuchten Streckenabschnitte (Post-, Kaiser-, Schönblick-, Schönbühlstraße) sowie die Knotenpunkte Post-/Kaiser-/Karl-Baisch-Straße und Schönblick-/Schönbühlstraße/ Kappelbergweg gut ist, ausgenommen für den Bereich der Kaiserstraße und der Schönblickstraße, hier ergeben sich höhere Verkehrsbelastungen für die Anwohner.

Um herauszufinden, wie viel Verkehr eine Nachnutzung des Schönbühls erzeugen darf, um die Verkehrsbelastung in der Kaiserstraße und in der Schönblickstraße in derselben Größenordnung zu halten wie die bisher zulässige Nutzung, wurde ein weiteres Gutachten im August 2009 erstellt. Das Gutachten kann zu dem Ergebnis, dass eine mögliche Nachnutzung des Jugendheims Schönbühl **511 Fahrten** pro Werktag erzeugen kann, ohne dass für die Bewohner der Kaiserstraße und der Schönblickstraße eine höhere Verkehrsbelastung entstehen würde, als sie durch das Jugendheim hätte ohnehin entstehen können.

*[Siehe Anlage zum Bebauungsplan:*

*„Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Areals Jugendheim Schönbühl in Weinstadt-Beutelsbach“, KARAJAN Ingenieure Beraten+Planen Ingenieurgesellschaft mbH, Stuttgart, Januar 2008*

*„Verkehrsaufkommen des Schönbühl in Weinstadt“, KARAJAN Ingenieure Beraten + Planen Ingenieurgesellschaft mbH, Im Auftrag des Landeswohlfahrtsverbands Württemberg-Hohenzollern i.A., August 2009]*

Da sich für den Bereich „Saffrichhof“ das Verkehrsaufkommen reduziert, bisher werden auf dem Saffrichhof 24 Wohnungen bewohnt, künftig sollen dort voraussichtlich 8 Einfamilienhäuser mit je max. zwei Wohneinheiten errichtet werden, ist für die Wohnnutzung eine ausreichende Erschließung gegeben. Jedoch entspricht der Ausbaustandard der Schönbühlstraße nicht der notwendigen Tragfähigkeit gerade im Hinblick auf die Bauzeit, diese ist nicht für hohe Tonnagen ausgelegt. Auch ein Begegnungsverkehr für große Lastzüge während der Bauzeit ist nicht möglich. Diese Faktoren müssen in der weiteren Planung berücksichtigt und gelöst werden. → folgt

## 8 Artenschutz

*Artenschutzgutachten Herr Endl  
Folgt*

## 9 Umweltbelange

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um die Neuordnung eines bereits bebauten Bereiches. Die Fläche wird weiterhin als Wohngebiet ausgewiesen, die Flächen werden lediglich neu geordnet und die bestehenden Gebäude durch Neubauten ersetzt. Eine weitergehende Versiegelung gegenüber dem Bestand findet nicht statt. Durch die Bebauungsplanänderung wird die Innenentwicklung gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden. Durch den Bebauungsplan werden zudem bestehende Grünstrukturen planungsrechtlich gesichert und sogar erweitert. Auch weitere Grünfestsetzungen werden getroffen, die den Eingriff zusätzlich minimieren.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope werden durch die Neuplanung nicht stärker als bisher belastet.

Das Siedlungs- und Landschaftsbild wird nicht geändert, da die bestehende Bebauung nur durch neue Bebauung ersetzt wird.

Ökologische Festsetzungen sind

- die Verpflichtung, einer zwingenden Dachbegrünung der Hauptgebäude und Garagen,
- die Festsetzung von getrennter Niederschlagswasserbeseitigung, sowie
- die Verpflichtung, von Neubepflanzungen auf den privaten Grundstücken.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zu Gute.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*

### **Artenschutz**

*folgt*

# 10 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

## A1 Art der baulichen Nutzung

### A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Durch die besondere Lage des Plangebietes als Weiler ca. drei Kilometer entfernt von den angrenzenden Ortschaften inmitten eines Regionalen Grünzuges und eines Landschaftsschutzgebietes sind restriktive Festsetzungen notwendig, um die umgebende Landschaft zu schützen und das Landschaftsbild nicht weiter als im Bestand zu beeinflussen.

Die Unzulässigkeit der Schank- und Speisewirtschaften begründet sich durch die gewünschte Gebietscharakteristik im „Saffrichhof“ und der Planungsabsichten der Stadt diese Einrichtungen gegebenenfalls im benachbarten und in engem Zusammenhang stehenden Gebiet Schönbühl unterzubringen.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ebenfalls nicht zulässig, solche Nutzungen verursachen unter Umständen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Zudem wird das Landschaftsbild durch z.B. notwendige Werbeanlagen für diese Nutzungen oder beispielsweise durch Mobilfunkanlagen als nicht störender Gewerbebetrieb negativ beeinflusst.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind restriktive Festsetzungen zum Schutz des Landschaftsbildes notwendig. Die exponierte Lage des Gebietes bietet eine weite Einsehbarkeit.

In dem bisherigen Bebauungsplan galt die überbaubare Grundstücksfläche als beschränkender Faktor, welche nun etwas größer festgesetzt wird, um flexible Wohnungszuschnitte zu ermöglichen, dafür wird die Grundflächenzahl verringert. Diese gilt nun als restriktiver Faktor, der die Bebaubarkeit beschränkt. Dennoch sind aufgrund der Größe der Grundstücke ausreichend großzügige Grundflächen möglich.

Die Gebäude sollen sich von ihrer Kubatur in die Landschaft einfügen. Priorisierter Gebäudetypus ist ein eingeschossiger Flachdachbau (Bungalowbauweise). Das Obergeschoss soll nur untergeordnet in Erscheinung treten. Würde lediglich die Zahl der Vollgeschosse auf eines (1) reglementiert, könnte das Obergeschoss 75 % der darunterliegenden Geschossfläche ausmachen. Das somit durch die Größe der Baufenster und der möglichen Gebäudegrundfläche entstehende Bauvolumen wäre hinsichtlich der städtebaulich gewünschten Eingliederung in die Landschaft zu umfangreich. Um das Ziel einer landschaftlich ausgewogenen Be-

bauung nachzukommen, wird daher die Bebauung des Obergeschosses auf 50 % der Geschossfläche des Erdgeschosses reduziert.

Bei der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage wird dementsprechend von einer eingeschossigen Bauweise ausgegangen, die nur für das reduzierte Obergeschoss überschritten werden darf.

Die topographische Bestandssituation wird berücksichtigt über eine definierte Bezugshöhe, die sich aus dem Schnittpunkt der Gebäudewand mit dem hangseitigen Gelände ergibt. Diese Bezugshöhe ist nicht automatisch gleichzusetzen mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Höhe der EFH wird hier nicht festgeschrieben.

### **A3 Bauweise**

Diese Festsetzung einer Einzelhausbebauung in offener Bauweise soll das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild gewährleisten, die Einbindung in das Landschaftsbild und eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens.

### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche als „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. Die Größe der „Baufenster“ lässt dennoch einen ausreichenden Spielraum bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben zu.

### **A5 Mindestmaß der Baugrundstücke**

Aufgrund der exponierten Hanglage, der landschaftlich hochwertigen Umgebung sowie der Einschränkungen durch die Erschließung des Gebietes ist es von Seiten der Stadt vorgesehen, lediglich eine begrenzte Anzahl an Wohngebäuden im Plangebiet durch die Bebauungsplanung zuzulassen. Da die Stadt im Normalfall keine Einflussmöglichkeiten auf Grundstücksteilungen hat, bestünde ohne Regelung die Möglichkeit die Grundstücke zu teilen und über die großzügig festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche und die Grundflächenzahl mehr als die vorgesehenen acht Einzelhäuser zu errichten. Um zu gewährleisten, dass das Gebiet mit nur acht Gebäuden bebaut wird, wurde die Festsetzung zum Mindestmaß des Baugrundstücks aufgenommen; in Zusammenhang mit der Festsetzung der Einzelbaufenster kann somit eine Aufteilung der vorgeschlagenen Grundstücke verhindert werden. Die Bestandssituation wird somit nicht verschlechtert.

### **A6 Nebenanlagen**

Um die Versiegelung auch durch Nebenanlagen nicht übermäßig zu erhöhen, wurde die Anzahl und Größe der möglichen Nebenanlagen beschränkt. Dies hat aber nicht nur ökologische Gründe, auch aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht

mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

## **A7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Diese Festsetzung wurde notwendig, um die gestalterische Qualität des Gebiets zu sichern und Nutzungskonflikte, die insbesondere durch das Verkehrsaufkommen und den Stellplatzbedarf entstehen, zu vermeiden. Im öffentlichen Straßenraum ist nur eine begrenzte Anzahl von öffentlichen Stellplätzen möglich, so dass die Parkierung auf dem privaten Grundstück sicherzustellen ist. In Ergänzung zu dieser Festsetzung wurde auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze, die bei der Errichtung der Gebäude je Wohnung herzustellen sind von 1,0 Stellplatz auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht (siehe Kapitel B4 Notwendige Stellplätze). Maximal ergeben sich somit drei Stellplätze je Wohngebäude bzw. je Grundstück.

## **A8 Private Grünfläche**

Diese Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden Grünfläche sowie der Begrünung und Nutzung der Fläche nach Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen und Gebäude.

## **A9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A9.1 Dezentrale Rückhaltung des 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.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass das Niederschlagswasser über die zwingende Dachbegrünung nur gedrosselt in den Kanal abgeleitet wird. Die genannten Dachdeckungen werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen. **Absprache**

### **A9.2 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.

### **A9.3 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen**

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.

### **A9.4 Außenbeleuchtung**

Durch die nächtliche (weiße) 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. Durch gelbes Licht (z. B. Natriumdampflampen) kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren.

## **A10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **A10.1 Pflanzbindung – Einzelbäume**

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden. *folgt*

### **A10.2 Pflanzzwang**

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

#### **Pflanzzwang 1 (pz 1) – Begrünung der private Grundstücksfläche**

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

#### **Pflanzzwang 2 (pz 2) – Extensive Dachbegrünung**

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überfluswasser erst zeitverzögert in das Gewässer ab. Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

# 11 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

## B1 Äußere Gestaltung der Gebäude / Dachgestaltung

Durch die Festsetzungen werden die Außenwirkung des Plangebietes gerade im Hinblick auf den Übergang zur freien Landschaft, sowie die Wohnqualität berücksichtigt. Die topographisch exponierte Lage des Plangebietes macht eine gestalterische Regelung notwendig.

Die zwingende 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 die weite Einsehbarkeit des Gebietes berücksichtigt.

## B3 Einfriedungen

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Nicht geschlossene Einfriedungen erhöhen die Aufenthaltsqualität der Straße. Die Durchlässigkeit von Einfriedungen vergrößert Pflanzen und Tieren den Lebensraum.

## B4 Stellplatzverpflichtung

Die öffentliche Verkehrsfläche bietet nur bedingt Möglichkeiten zur Anordnung öffentlicher 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 auf 1,5 Stellplätzen je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

Beispielhafte Erläuterung des Berechnungsschlüssels:

Wohngebäude mit 1 Wohnung	2 Stellplätze erforderlich
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	3 Stellplätze erforderlich.



## 12 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 1,47 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Wohngebietsfläche (netto):	ca.	8.785 qm
Private Grünfläche:	ca.	2.455 qm
Verkehrsfläche:	ca.	3.425 qm

## 13 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke sind durch die „Schönbühlstraße“ verkehrstechnisch erschlossen. Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung müssen jedoch für die Neubebauung neu geplant werden, da die bestehende Ver- und Entsorgung vertraglich an die bestehende Nutzung gekoppelt ist, zudem sind die Bestandsanlagen stark sanierungsbedürftig.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich, mit Ausnahme des öffentlichen Straßenraums im Eigentum eines privaten Investors, damit sind keine weiteren bodenordnenden Verfahren mehr notwendig.

Da der Flächennutzungsplan anzupassen ist, ist auch hier kein weiteres Verfahren derzeit anzustreben.

**Hinweis:** Gem. §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 abgesehen.

Weinstadt, den

.....

Thomas Deißler, 1. Bürgermeister