

STADT WEIL DER STADT

BEBAUUNGSPLAN
„SONNENBERG 1. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 (8) BauGB

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Wohnraumbedarf in der Stadt Weil der Stadt ist unverändert hoch und es ist daher im vorrangigen Interesse der Kommunalentwicklung, wo immer möglich Baulücken im Siedlungsgefüge zu erkennen und zu nutzen, nach der Allgemeinwohl-Maxime ‚Innenentwicklung vor Außenentwicklung‘ und mit dem städtebaulichen Ziel, mit vorhandenem Grund und Boden sparsam umzugehen.

Bauliche Maßnahmen, die durch Nachverdichtung des Baubestandes Wohnraum ermöglichen, werden daher unter dem Gesichtspunkt der nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch maßvolle Anpassung der örtlichen Bauleitplanung generell unterstützt.

Das im Ortsteil Schafhausen an der Döffinger Straße gelegene Grundstück ist mit einem Schuppen und einer Scheune bebaut, früher mit der sog. „Alten Schmiede“; die nicht bebauten Teile waren als landwirtschaftlich Betriebsfläche genutzt.

Die Eigentümer beabsichtigen, eine Wohnanlage mit 14 Wohnungen in Form von drei Einzelgebäuden mit einer durchgehenden gemeinsamen Tiefgarage zu errichten.

Darüber hinaus sind Flächen für eine Arztpraxis und ein Café geplant.

Der seit 2005 rechtskräftige Bebauungsplan „Sonnenberg“ setzt für die Baufläche Einzelbauplätze fest. Eine planungsrechtliche Überprüfung des Grundstücks nach heutigen städtebaulichen Maßstäben sieht eine Nachverdichtung unter den o.g. Gesichtspunkten als gut verträglich und im Sinne der Ortskern-„Reparatur“ sogar als notwendig an.

Mit der Bebauungsplanänderung „Sonnenberg 1. Änderung“ soll eine adäquate Ergänzung der Ortsmitte ermöglicht und das Planungsrecht für eine entsprechende Nachverdichtung geschaffen werden.

2 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 1585 m² umfasst die Flurstücke Nr. 56/9, 56/10, 56/11, 56/12, 56/15 und 56/16 (öffentlicher Fußweg) und liegt im Ortskern des Stadtteils Schafhausen.

An das Plangebiet grenzen nach Osten und Süden Bauflächen mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern an, nördlich grenzt eine öffentliche Wegparzelle an, die als Fuß-, Rad- und Schulweg genutzt wird; westlich liegt das Plangrundstück unmittelbar an der Döffinger Straße. Das Plangebiet steigt von Südwesten nach Nordosten um ca. 11 m.

3 Entwicklung aus übergeordneter Planung, geltendes Recht

Im Flächennutzungsplan Weil der Stadt, rechtswirksam seit 1994, ist der Planbereich als Mischbaufläche ausgewiesen. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet definiert; aufgrund der Größe des Vorhabens wird die Planung als aus dem FNP entwickelt betrachtet.

Die vorliegende Planung überlagert teilweise den Bebauungsplan „Sonnenberg“, rechtskräftig seit 24.02.2005.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sonnenberg 1. Änderung“ wird vom Gemeinderat der Stadt Weil der Stadt am _____ in öffentlicher Sitzung gefasst.

4 Planverfahren

Es wird das Planaufstellungsverfahren nach § 13a BauGB angewandt (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren). Die Voraussetzungen dafür, d. h. Lage des Plangebietes im In-

nenbereich und Maßnahme der Innenentwicklung, liegen vor. Die zulässige bauliche Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m². Von Umweltbericht, Umweltprüfung und Eingriffsregelungen ist das Verfahren aufgrund der o. g. Voraussetzungen nach §§ 13 und 13a BauGB freigestellt.

5 Geltungsbereich

Der unter Ziffer 3 genannte bestehende Bebauungsplan „Sonnenberg“ wird vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sonnenberg 1. Änderung“ teilweise überlagert und in diesem Bereich ersetzt.

6 Städtebauliche Zielsetzungen

Die über viele Jahre durch Abbrüche entkernte Ortsmitte von Schafhausen soll sukzessive „repariert“ und wieder analog ihrer historisch gewachsenen Struktur bebaut und bewohnt werden.

Der zentrale Standort ist topografisch anspruchsvoll, weil mitten im Ort und unmittelbar an einer Hangkante gelegen; gleichzeitig birgt er aber so die Möglichkeit, den Stellplatzbedarf weitestgehend in einer von der Döffinger Straße aus eben zufahrbaren Tiefgarage unterzubringen.

In dem bis heute rechtskräftigen Bebauungsplan „Sonnenberg“, werden für das Baugrundstück Einzelbaukörper festgesetzt, die zwar dem nach Süden und Westen anschließendem Gebietscharakter folgen, die aber eine zur Ortsmitte zunehmende, historisch typische Verdichtung unberücksichtigt lassen. Unter der Prämisse Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist eine optimale Nutzung des zentralen Grundstücks unbedingt geboten.

Das neue Baukörperkonzept orientiert sich an der natürlichen Topografie und fügt sich hinsichtlich Trauf- und Firsthöhe sowie der entstehenden Dachlandschaft mit zur Döffinger Straße hin giebelständigen Baukörpern in den Bestand ein.

Trotz hoher baulicher Dichte ist eine Verschattung der Nachbargebäude nicht zu erwarten. Durch den Abbruch der bestehenden, unmittelbar am Fußweg gelegenen Scheune einerseits und das Abrücken der geplanten Gebäude vom Fußweg nach Süden andererseits wird sich der öffentliche Raum zwar verändern, aber es entsteht die gewünschte innerdörfliche Kompaktheit der Siedlungsstruktur.

Die geplante Tiefgarage mit Zufahrt von der Döffinger Straße wird in den Hang geschoben, erdüberdeckt und teils extensiv, teils intensiv begrünt und die sichtbaren Wandteile entlang der Döffinger Straße bepflanzt. Eine zweite, kleinere Garage wird über die private Fläche parallel zum Fußweg erschlossen. Der Höhenunterschied zwischen dieser Zufahrt und dem weiter ansteigenden Fußweg wird mit einer Stützmauer mit Brüstung abgefangen.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird – analog des heute rechtskräftigen Bebauungsplans „Sonnenberg“ – Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen wie nicht störende Handwerksbetriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da der schwierige Grundstückszuschnitt, die Topografie sowie die beengten Raumverhältnisse keine solchen Nutzungen zulassen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets mitten im historisch gewachsenen, traditionell um das Rathaus herum enger bebauten Ortskern ist eine höhere bauliche Dichte städtebaulich erwünscht. Daher soll sich das Maß der baulichen Nutzung städtebaulich an der Umgebungsbebauung orientieren und die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO hier aus städtebaulichen Gründen gem. § 17 (2) BauNVO geringfügig überschreiten können.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – insbesondere die Belichtung und Belüftung – sind dennoch sichergestellt, und zwar durch

- die im Planbereich vorhandene ausgeprägte Topografie und damit verbunden
- die Höhenlage des geplanten Gebäudeensembles (EFH) deutlich über der Döffinger Straße sowie
- die Ausrichtung der Wohnungen zu den östlichen und westlichen Freiräumen.

Auch die Umgebungsbebauung ist nicht beeinträchtigt. Das Volumen der Baukörper wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die Obergrenze der Gebäudehöhe hinreichend bestimmt. Die Flächen von unterirdischen baulichen Anlagen (Tiefgaragen) sollen bei der Ermittlung der GRZ außer Ansatz bleiben, wenn sie die festgesetzte Erdüberdeckung aufweisen. Diese gewährleistet, dass keine nachteilige Wirkung auf den Wasserhaushalt, das Kleinklima und sonstige Umweltbelange entstehen.

Die zwei- bis dreigeschossige Höhe der baulichen Anlage entspricht der Umgebungsbebauung und fügt sich in die Topografie und die Umgebungsbebauung ein. Die festgesetzte Höhenlage (Fertigfußboden) für die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) der baulichen Anlagen bezieht sich auf Normalnull und muss innerhalb einer festgesetzten Toleranz eingehalten werden. Die maximalen Gebäudehöhen bemessen sich generell ab der im Plan jeweils festgesetzten EFH, der Toleranzwert bleibt dabei unberücksichtigt.

Die vergleichsweise dichte Überbauung wird mit abweichender Bauweise erzielt und im Einzelnen so festgesetzt, dass wenigstens annähernd die Wirkung einer offenen Gebäudestellung erreicht wird. Dazu werden die Hauptbaukörper in ihrer Länge auf max 15 m begrenzt. Somit korrespondiert die Höhenstufung der verschiedenen EFH mit den abzubildenden Einzelbaukörpern.

Alle notwendigen Stellplätze müssen in Garagen nachgewiesen werden, um das Ortsbild diesbezüglich nicht unnötig zu belasten.

8 **Örtliche Bauvorschriften**

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden Festsetzungen zu Dachformen und zur Fassadengestaltung getroffen, die an die Gebäude-Typologie im Schafhausener Ortskern anschließen und somit eine städtebauliche Einheit gewährleisten.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Mit den Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung wird an dem schon im bisherigen Bebauungsplan formulierten Ziel festgehalten, die ökologischen und energetischen Vorzüge einer kompakten Bauweise zu unterstützen.

Gestaltung der unbebauten Freiflächen: Um den Charakter eines durchgrünten Wohngebiets entsprechend dem weiteren Umfeld zu gewährleisten, sind die unbebauten Flächen der Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Vorschriften zur Gestaltung von Böschungen, Stützbauwerken und Einfriedungen dienen dazu, das Erscheinungsbild des neu modellierten Geländes und der Eingrünung des Plangebiets möglichst dorfgerecht und kleinmaßstäblich umzusetzen.

Einfriedungen entlang der Gebietsgrenze sollen sowohl in Höhe als auch Ausdehnung eine möglichst geringe Trennwirkung in Ortskern und zu den Nachbarflächen erzeugen.

Die Bauvorschriften zu Stützmauern sollen sicherstellen, dass das Erscheinungsbild des deutlich nach Osten ansteigenden Geländes durch zu starke Abgrabungen bzw. Auf- und Anschüttungen nicht zu Verunstaltungen führt, sondern möglichst kleingliedrig gestaltet wird

Beschränkung der Zahl der Außenantennen: Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes sind Antennen in der Anzahl begrenzt.

9 Erschließungseinrichtungen

9.1 Verkehrserschließung

Fahrverkehr:

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Döffinger Straße sowie über den Fußweg zwischen Döffinger Straße und Sonnenbergstraße.

Ruhender Verkehr:

Die notwendigen Stellplätze liegen in einer gemeinsamen, weitgehend unterirdischen Tiefgarage mit Zufahrt von der Döffinger Straße, bzw. in einer weiteren Tiefgarage, erschlossen über das private Grundstück parallel zum bestehenden nördlichen Fußweg. Abweichend von der Festsetzung im bislang rechtskräftigen BP „Sonnenberg“ ist die Zahl der geforderten Stellplätze nicht einheitlich, sondern nach Wohnfläche der jeweiligen Einheit gestaffelt; halbe Stellplätze sind im Ergebnis aufzurunden. Mitarbeiter-Stellplätze des Cafés und der Praxis befinden sich ebenfalls in den Tiefgaragen. Zusätzliche Besucherstellplätze können aufgrund der beengten Verhältnisse nicht vorgehalten werden; in unmittelbarer Umgebung befinden sich jedoch öffentliche Stellplätze in ausreichender Zahl, die entsprechend genutzt werden können.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr:

In ca. 100 m Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle, die von einer Buslinie und einem Ruf taxi des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart GmbH (VVS) bedient wird.

9.2 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist über die angrenzende Döffinger Straße an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen; die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

10 Grünordnung

Die Bereiche außerhalb der überbauten Flächen, des Hauszugangs bzw. der Garagenzufahrt werden begrünt. Die geplante Tiefgarage wird mit einer intensiven Dachbegrünung versehen. Dort, wo die Tiefgarage als Baukörper hervortritt – insbesondere entlang der Döffinger Straße –, werden die Wände mit einer rankenden Bepflanzung gegliedert und begrünt.

11 Umweltbelange

Da das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kann die gesetzlich vorgeschriebene Umweltprüfung, der Umweltbericht und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz entfallen.

Die Belange der Umweltschutzgüter wurden jedoch zur planerischen Abwägung erhoben, eine Prognose eventuell zu erwartender Umweltauswirkungen erstellt und die möglichen Auswirkungen in der Abwägung mit anderen Belangen ihrem Rang entsprechend berücksichtigt. Dazu liegt nachfolgende Einschätzung vor:

11.1 Schutzgut „Mensch“

Bestand

Bei der Fläche des geplanten Vorhabens handelt es sich um teilweise bebaute Grundstücke; die baulichen Anlagen (Wohnhaus, zwei Scheunen) sind ungenutzt. Die öffentliche Wegparzelle dient als Fuß- und Rad-, bzw. Schulweg und verbindet die Döffinger Straße mit der Sonnenbergstraße. Mit dem bestehenden Planungsrecht können bereits heute vier zweigeschossige Einzelhäuser mit Garagen, Carports bzw. Stellplätzen und ihre entsprechenden Erschließungsflächen entstehen, um dem Wohnraumbedarf entgegen zu kommen.

Umweltauswirkungen

Durch die künftig mögliche Bebauung wird die Fläche zwar verdichtet, dies jedoch in einem nach BauNVO zulässigen Maß. Durch die deutlich höhere Ausnutzung der Fläche (14 Wohneinheiten) wird dem dringenden Wohnraumbedarf in größerem Ausmaß Rechnung getragen. Das damit verbundene höhere Verkehrsaufkommen bewegt sich in einem für die Ortsmitte verträglichen Rahmen. Die Ansiedlung eines Cafés und einer Arztpraxis stärkt die Infrastruktur in der Ortsmitte des Stadtteils und wirkt sich somit positiv auf das Schutzgut „Mensch“ aus.

11.2 Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“

Bestand

Im Rahmen einer Habitat-Potential-Analyse konnten im Plangebiet auf Grundlage der vorhandenen Habitatstrukturen als planungsrelevante Artengruppen Fledermäuse, Vögel und die Zauneidechse ausgemacht werden. Eine anschließende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ergab, dass das geplante Vorhaben Eingriffe für die geschützten Tierartengruppen der Vögel und Fledermäuse nach sich zieht.

Für weitere relevante Arten die unter den Schutz des § 44 BNatSchG fallen, sind die entsprechenden Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden oder ihr Verbreitungsgebiet liegt außerhalb des Untersuchungsraums.

Umweltauswirkungen

Durch die künftig dichtere Bebauung reduziert sich die nach rechtskräftigem B-Plan gärtnerisch anzulegende Fläche, für die bzgl. Art und Ausmaß bislang keine Festsetzungen bestehen. Die künftig festgesetzten Pflanzgebote (Begrünung der Tiefgarage, Fassadenbegrünung, Einzelbäume und Sträucher) garantieren eine nun definierte Qualität der Begrünung; sie wirken sich auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ somit positiv aus.

Bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen geschützter Tierarten ausgeglichen werden. Das Vorhaben ist somit mit den Zielen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu vereinbaren.

11.3 Schutzgut „Boden“

Bestand

Aufgrund der bereits bestehenden Überbauung der Flächen mit Gebäuden und Erschließungsanlagen sowie der Lagerflächen ist eine Vorbelastung der natürlichen Bodenfunktion bereits gegeben. Im Landschaftsrahmenplan (digitale Ausgabe; Verband Region Stuttgart) werden keine Angaben zu den Bodenfunktionen getroffen, da das Plangebiet im Innenbereich liegt. Auf Grundlage des heutigen Planungsrechts kann die Fläche mit vier Einzelhäusern bebaut werden, die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Zufahrten, Zugänge und Stellplatzflächen genutzt werden.

Altlasten und Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

Umweltauswirkungen

Befestigte Flächen wie Zufahrten, Hauszugänge oder Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Kies, Rasenpflaster, Drainpflaster, Schotterrasen, o. ä.) herzustellen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert sich die unversiegelte Fläche in geringem Maße. Dies hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

11.4 Schutzgut „Wasser“

Bestand

Innerhalb des Plangebiets ist der natürliche Wasserkreislauf durch die bestehende Bebauung und weitere Versiegelungen bereits beeinträchtigt. Die Grundwasserneubildungsrate ist sehr gering, da der Boden im Plangebiet bereits verdichtet ist. Die auf Grundlage des aktuell rechtskräftigen Planungsrechts mögliche Bebauung ist analog der Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu betrachten.

Umweltauswirkungen

Die zu bewertenden voraussichtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ sind analog zu den Bewertungen des Schutzgutes „Boden“ zu beurteilen.

Das anfallende Niederschlagswasser kann durch die geplante Bebauung teilweise nicht mehr am Entstehungsort versickern. Mit der geplanten extensiven Begrünung der Tiefgarage wird die Ableitung des Oberflächenwassers zusätzlich reduziert.

11.5 Schutzgut „Luft und Klima“

Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines Stadtrand-Klimatops, das durch dichter stehende, maximal dreigeschossige Einzelgebäude mit Grünflächen bestimmt ist. Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Der Planbereich wird mit Frischluft über einen starken Kaltluftstrom versorgt, der die Würm begleitet.

Umweltauswirkungen

Die Bebauung hat nur einen geringen Einfluss auf das Schutzgut Luft und Klima.

11.6 Schutzgut „Orts-/ Landschaftsbild“

Bestand

ungenutzte Flächen und Gebäude, Baulücke, Baumbestand

Umweltauswirkungen

Die geplanten Gebäude schließen die Baulücke an der Döffinger Straße und fügen sich in das Ortsbild ein.

11.7 Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“

Bestand

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter vorhanden. Sachgüter bestehen in der Form der bestehenden Gebäude sowie der Außenanlagen.

Umweltauswirkungen

Beachtenswerte Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht zu erkennen. Für das in unmittelbarer Nachbarschaft bestehende historische und denkmalgeschützte Rathaus sieht das Denkmalamt keine Beeinträchtigung.

11.8 Wechselwirkungen

Von den üblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern „Boden“ und „Wasser“ bzw. „Pflanzen“ und „Tiere“ kann ausgegangen werden. Weitere spezielle Wechselwirkungen sind für das Plangebiet nicht erkennbar.

11.9 Förmliche Schutzgebiete

Das geplante Vorhaben umfasst keine Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetze (§33-Biotop NatSchG Ba-Wü, §30-Biotop BNatSchG, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).

12 Bodenordnung

Das für Realisierung und Erschließung des Bauvorhabens erforderliche Grundstück ist in privatem Eigentum. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

13 Flächenbilanz

Baugebietsfläche WA	1.554 m ²
Öff. Verkehrsfläche	31 m ²
<hr/>	
Planfläche (Geltungsbereich)	ca. 1.585 m ²

14 Kostenschätzung

Der Geltungsbereich ist vollständig erschlossen.

Erschließungsaufwendungen, die durch das Vorhaben eventuell entstehen, werden durch den Bauträger/Investor übernommen.

15 Verwirklichung

Die Umsetzung der Planung wird durch private Baumaßnahmen (Bauträger/Investor) erfolgen.

16 Soziale Maßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen.

Weil der Stadt, den

gefertigt:

AGOS Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung Stuttgart / Waiblingen