



WEIL DER STADT

— *Keplerstadt* —

Gemarkung Merklingen

BEBAUUNGSPLAN
DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13 A BAUGB
UND
SATZUNG
ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„ALTE GÄRTNEREI“

- SATZUNG -

BEGRÜNDUNG

Stand: 17.11.2022 / red. 22.12.2022

INHALT

1	Planungsanlass	4
2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	7
3	Verfahrensart	8
4	Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse	8
5	Situation im Planbereich	9
6	Benachbarte Nutzungen	9
7	Übergeordnete Planungen	10
8	Schutzgebiete	10
9	Altlasten	10
10	Kampfmittel	11
11	Boden	11
12	Versickerungsfähigkeit des Untergrunds	12
13	Entwässerungsplanung	12
14	Hochwasserschutz	13
15	Städtebauliches Konzept	13
16	Verkehrsgutachten	13
17	Schallgutachten	14
18	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
18.1	Art der baulichen Nutzung	15
18.2	Maß der baulichen Nutzung	15
18.3	Bauweise	16
18.4	Überbaubare Grundstücksfläche	17
18.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	17
18.6	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen	18
18.7	Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen	18
18.8	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	18
18.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
18.10	Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen	19
18.11	Anpflanzungen von Bäumen und Hecken	19
18.12	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers und für Infrastruktureinrichtungen	19
19	Flächenbilanz (gerundet)	20
20	Städtebauliche Kenndaten (gerundet)	20
21	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
21.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	21
21.2	Werbeanlagen	21
21.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	21
21.4	Einfriedungen	22
21.5	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	22

Anlagen

- Anlage 1: Städtebauliches Konzept (Gesamtgebiet) vom 24.05.2022 und 17.11.2022
Anlage 2: Verkehrliche Untersuchungen zum Bebauungsplanverfahren „Alte Gärtnerei“ in Weil der Stadt, Tögelplan, Möglingen, 13.01.2021
Anlage 3: Schalltechnisches Gutachten: Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ – Weil der Stadt, IBW, Aalen, Januar 2021
Anlage 4: Orientierende Untersuchung (OU), CDM Smith Consult GmbH, Stuttgart, 24.04.2019
Anlage 5: Baugrundgutachten, CDS Smith Consult GmbH, Stuttgart, 09.05.2019
Anlage 6: Machbarkeitsstudie Erschließung „Alte Gärtnerei“, WALD + CORBE Consulting GmbH, 08.06.2022
Anlage 7: Artenschutzfachliches Gutachten: Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ in Weil der Stadt, IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH 25.05.2022

Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ – Begründung

1 Planungsanlass

Die freigewordenen Flächen und überwiegend brachliegenden Betriebsflächen des ehemaligen Gartenbaubetriebs Fritz Heinz – im Folgenden „Alte Gärtnerei“ genannt – zwischen Hauptstraße und Bleichstraße stellen derzeit einen städtebaulichen Missstand in einer zentralen Ortslage Merklings dar. Die Flächen sind im Gegenzug jedoch ein wichtiges Flächenpotenzial des Ortsteils für die Innenentwicklung und die Schaffung ergänzender Wohnbauflächen für den vorhandenen sehr hohen Bedarf des Hauptorts Weil der Stadt und seiner Ortsteile. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung soll daher die zeitnahe Nachnutzung dieser Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) planungsrechtlich gesichert werden.

Der Gemeinderat der Stadt Weil der Stadt hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 30. Juni 2020 die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Alte Gärtnerei“ gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Alte Gärtnerei“ nach § 74 Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) beschlossen. Grundlage für den Aufstellungsbeschluss war das von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) in enger Abstimmung mit der Stadt entwickelte städtebauliche Konzept für eine Bebauung aus Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern. Zunächst wurde das Areal der „Alten Gärtnerei“ zwischen Hauptstraße und Bleichstraße komplett in den Geltungsbereich aufgenommen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde jedoch klar, dass die vorgesehene offene Gestaltung der geplanten Festsetzungen der komplexen städtebaulichen Situation des Plangebietes im Ortsteil Merklingen nicht gerecht wird.

Für den im Vorentwurf als WA 2 bezeichneten Teil wurden die Festsetzungen auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs gegenüber dem Vorentwurfsstand konkretisiert. Die enger gefassten Festsetzungen (u. a. Baugrenzen), dienen der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Für diesen Teil des Plangebietes (ehem. WA 2) soll das Bebauungsplanverfahren deshalb fortgesetzt werden.

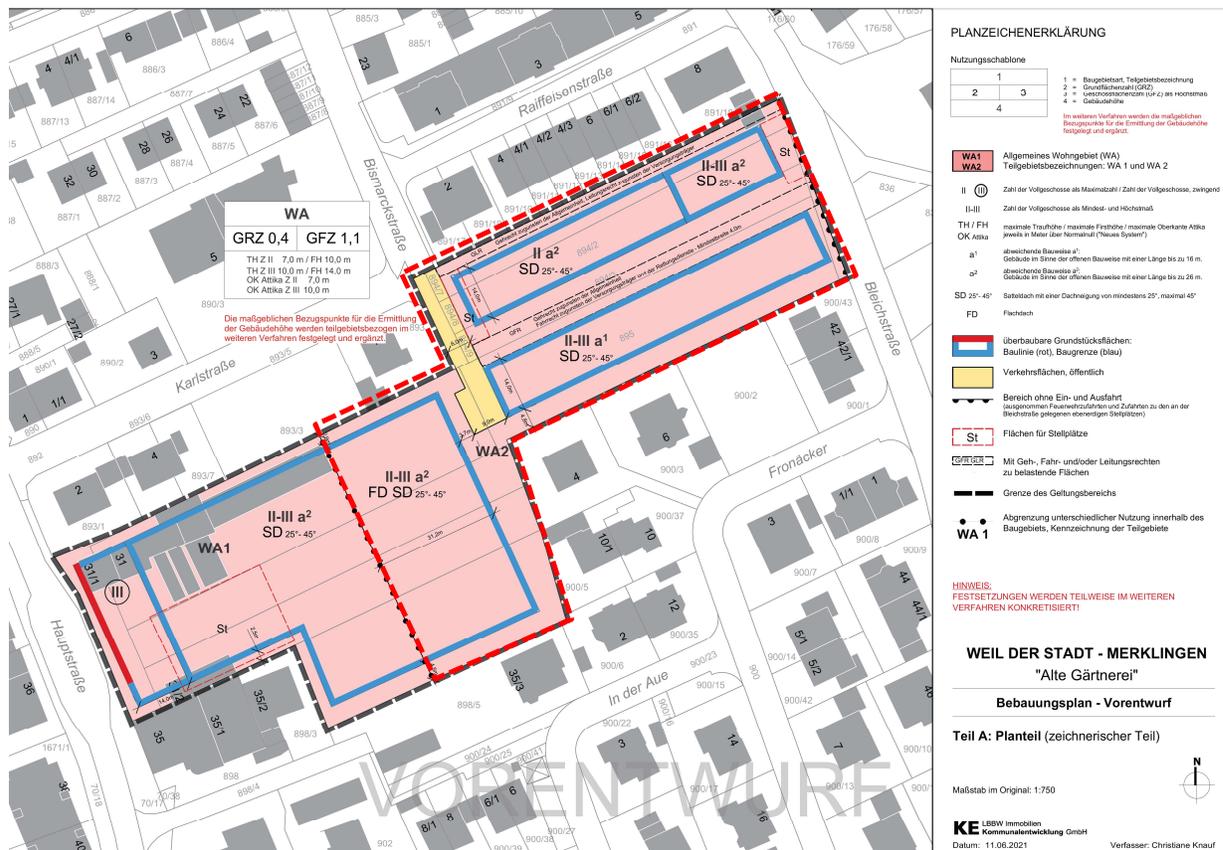
Das nachstehende als Grundlage für Fortführung des Bebauungsplans zum Entwurf dienende städtebauliche Konzept wurde der Anwohnerschaft vorgestellt und bei der Weiterentwicklung des Konzepts wurden deren Anregungen im Rahmen der Ziele (verdichtete Wohnbebauung, Innenentwicklung) berücksichtigt. So wurde z.B. ein Geschoss bei Haus G westlich der Fronäcker Straße 10 zurückgenommen.



Städtebauliches Konzept, Mai 2022, Danner Yildiz Architekten

Aus städtebaulichen Gründen sind genauere Festsetzungen für dem im Vorentwurf als WA 1 bezeichneten Teil ebenfalls erforderlich, um die gewünschte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu steuern. Als Planungsgrundlage für genauere Festsetzungen erscheint ein (neuer) städtebaulicher Entwurf geeignet. Die Ergebnisse der Fachgutachten sollen dabei berücksichtigt werden. Z. B. wurde aus verkehrsgutachterlicher Sicht eine Herabsetzung der Geschwindigkeit an der Hauptstraße oder eine genauere Betrachtung der Sichtachsen dieses Teilgebietes (ehem. WA 1) thematisiert.

Ein nach dem Vorwurfsstand weiter entwickelter Entwurf für das Teilgebiet (ehem. WA 1) liegt der Stadtverwaltung nicht vor. Da die Flächen nicht im Eigentum der Stadt sind, ist die Abstimmung mit Eigentümerinteressen zielführend. Die Stadtverwaltung setzt die Eigentümergespräche fort. Bei entsprechend fortgeschrittenen Planungsstand für das Teilgebiet (ehem. WA 1) kann der Gemeinderat über eine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens oder über Einleitung eines neuen Verfahrens entscheiden. Ohne Grundlage für konkretere Festsetzungen für eine gewünschte städtebauliche Entwicklung und Ordnung, soll ein Bebauungsplanverfahren für diesen Teil des Plangebietes (ehem. WA 1) nicht fortgeführt werden.



Vorentwurf „Alte Gärtnerei“, Stand 11.06.2021 zur Frühzeitigen Beteiligung

Rot umrandet = Geltungsbereich für die Fortführung des Bebauungsplans

Die KE hat die frei gewordenen Grundstücksflächen der „Alten Gärtnerei“ im Jahr 2020 erworben (rotumrandeter Bereich in der obenstehenden Abbildung) und wird die Grundstücksentwicklung gemäß den mit der Stadt Weil der Stadt im August 2020 geschlossenen Städtebaulichen Verträgen vorbereiten und durchführen.

Die in den Anlagen enthaltenen Gutachten beleuchten zwar das Gesamtgebiet, sie wurden jedoch nicht angepasst, da die Ergebnisse für das reduzierte Plangebiet und die Festsetzungen für den Bebauungsplan daraus abgeleitet werden können und deshalb eine Anpassung nicht erforderlich ist.

Entsprechend den Anregungen der Bebauungsplanoffenlage zu den Gebäudehöhen und Attikageschossen wurde das städtebauliche Konzept vom Mai 2022 der Danner Yildiz Architekten nochmals in der Form fortgeschrieben, dass die Gebäudehöhen im Zusammenhang mit den zusätzlichen Attikageschossen überprüft wurden. Dementsprechend wurde im nachstehenden

städtebaulichen Konzept vom November 2022 auf die Attikageschosse im Westen für die Gebäude E und F verzichtet und damit auf die Belange der Anlieger eingegangen.



Städtebauliches Konzept, November 2022, Danner Yildiz Architekten

2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Merklingen im Rahmen der Innenentwicklung. Brachgefallene Flächen sollen einer mit der nachbarschaftlichen Nutzung verträglichen Nachnutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und einer Bebauung in verdichteter Bauweise zugeführt werden, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Angestrebt wird die Errichtung einer robusten Mischung aus Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern. Hiermit wird auch der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

3 Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann entsprechend § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen werden; § 4c ist nicht anzuwenden.

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung sind erfüllt:

- Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen in der bebauten Ortslage von Merklingen. Die Grundstücksflächen sind teilweise bebaut und versiegelt.
- Mit der geplanten Nutzung werden circa 2.770 Quadratmeter Grundflächen (Hauptnutzungen) realisierbar werden. Die Obergrenze des § 13 a BauGB von 20.000 Quadratmeter Grundflächen wird auch nicht durch die Grundflächen anderer Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, erreicht bzw. überschritten. Daher ist keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.
- Vorgesehen ist die Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet (WA), mit der kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, ermöglicht wird.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebiets vor.

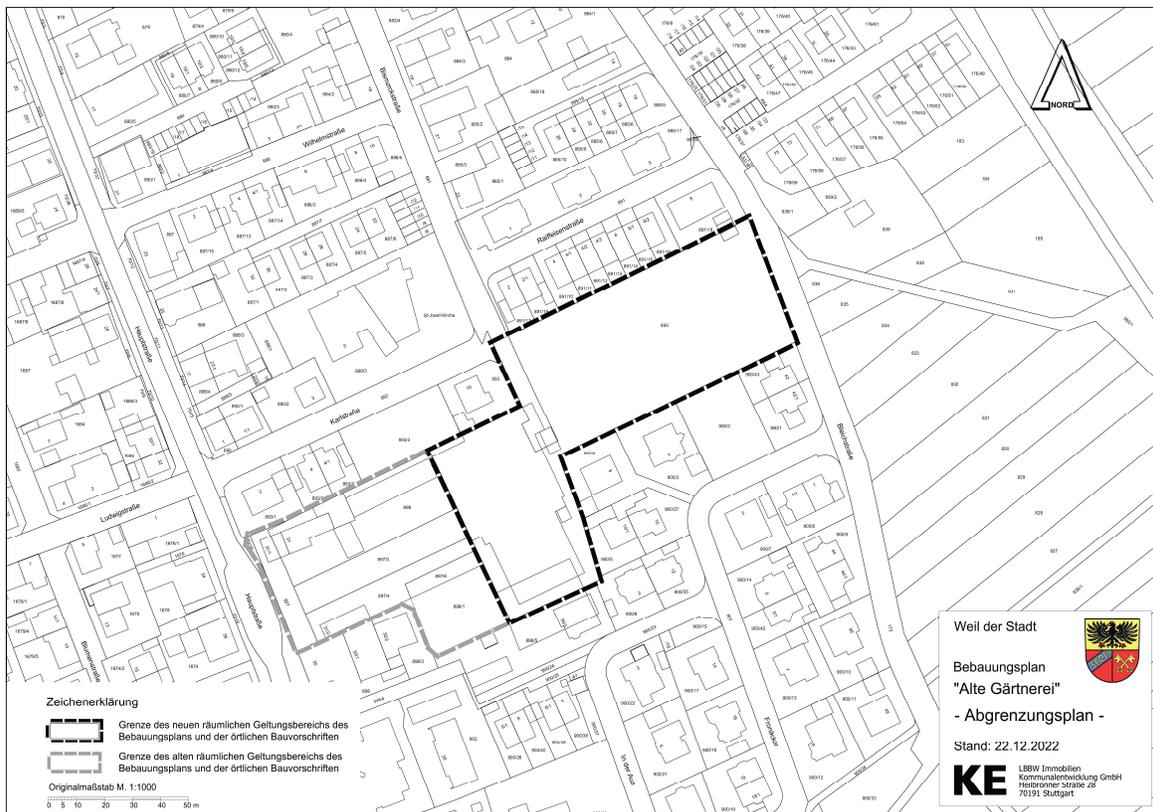
Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4 Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse

Der Planbereich umfasst die private Grundstücksfläche mit der Flurstücksnummer 895 sowie das städtische Grundstück mit der Flurstücksnummer 881 (Teilfläche, Bismarckstraße). Maßgebend ist der Abgrenzungsplan vom 22. Dezember 2022 (siehe auch nachfolgende Abbildung).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Westen um die teilweise noch genutzten Grundstückflächen mit bestehenden Gebäuden gegenüber dem Aufstellungsbeschluss zurückgenommen. Die Größe des abgegrenzten Planbereichs beträgt insgesamt circa 0,7 Hektar.



Planbereich (maßstabslose Abbildung)

Die Grundstücke liegen in zentraler Ortslage östlich der Hauptstraße (L 1182), südlich der Wohnbebauung an der Karlstraße und der Raiffeisenstraße sowie westlich der Bleichstraße.

5 Situation im Planbereich

Die Fläche stellt sich als vergleichsweise strukturarm dar. Im Geltungsbereich finden sich ehemals durch den Gartenbaubetrieb Fritz Heinz gärtnerisch genutzte, zwischenzeitlich ruderalisierte Freiflächen. Ein nennenswerter Gehölzbestand ist bis auf wenige, auf der Fläche verteilte Sträucher und Bäume nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird über die Bismarckstraße und Bleichstraße erschlossen.

6 Benachbarte Nutzungen

Der Planbereich befindet sich in einem bebauten Innenbereich der überwiegend durch offene zwei- bis dreigeschossige Wohnnutzungen geprägt ist. Entlang der Hauptstraße befinden sich

Läden und Geschäftsnutzungen. An der Karlstraße/Ecke Bismarckstraße befindet sich die katholische Kirche Maria Königin. Südlich, circa 200 bis 300 Meter entfernt, befindet sich ein örtliches Nahversorgungszentrum.

7 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Die Stadt Weil der Stadt ist neben Stuttgart, Korntal-Münchingen, Ditzingen, Gerlingen, Leonberg, Rutesheim, Renningen als Gemeinde mit Flächen im Verlauf der Entwicklungsachse Stuttgart – Leonberg (- Calw) gemäß Landesentwicklungsplan dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche der Alten Gärtnerei als Sonderbaufläche im Bestand zwischen Mischbauflächen im Norden und Wohnbauflächen im Süden dargestellt.

Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Anpassung des Flächennutzungsplans wird im Wege der Berichtigung erfolgen.

Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020 (Juni 2006)

Das Gelände der „Alten Gärtnerei“ ist bereits als innerörtliche Entwicklungsfläche dargestellt.

8 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete für den Planbereich ausgewiesen.

9 Altlasten

Im Zuge der Orientierenden Untersuchung (OU) von CDM Smith Consult GmbH, Stuttgart, April 2019 (Anlage 4) wurden zur Erkundung des Untergrundes Schürfgruben angelegt. Zudem wurden die im Rahmen der orientierenden Baugrunderkundung durchgeführten Rammkernsondierungen auch für die Altlastenerkundung verwendet.

Auf dem Gelände wurden künstliche Auffüllungen mit variierenden Fremdbestandanteilen festgestellt. Im Bereich der Gewächshäuser sind in den Auffüllungen auch zahlreiche Bruchstücke eines asbest- und teerhaltigen Fensterkitts enthalten. Ein fachgerechter Bodenabtrag, bei dem

auch die Vorgaben der TRGS 519 berücksichtigt werden müssen, ist in diesen Bereichen erforderlich.

Neben den mit asbesthaltigem Fensterkitt durchsetzten Bodenpartien wurden auch Bereiche mit erhöhten Konzentrationen an AMPA und Glyphosat festgestellt. Die Zuordnungswerte der Depo-nieklasse 0 werden aber noch eingehalten. Eine freie Verwertung dieser Bodenschichten ist jedoch nicht möglich.

In Teilen der quartären Ablagerungen wurden gering erhöhte Konzentrationen an Arsen festgestellt. Die Zuordnungswerte der VwV-Boden für Z1.1 werden aber noch eingehalten.

Die entnommenen Grundwasserproben wurden je nach Verdacht auf Mineralölkohlenwasserstoffe, AMPA und Glyphosat untersucht. Die Konzentrationen lagen jeweils unterhalb der Nachweisgrenzen. Auf Basis der vorliegenden Analysenergebnisse aus dem Grundwasser kann eine direkte Gefährdung des Schutzgutes Wasser durch MKW, AMPA und Glyphosat nicht abgeleitet werden.

Im Zuge einer Altlastensanierung bereitet die KE die Flächen für eine Wohnbebauung auf.

10 Kampfmittel

Nach derzeitigen Erkenntnissen ist nicht mit Kampfmittelvorkommen im Planbereich zu rechnen.

11 Boden

Für das Plangebiet liegt bereits ein Baugrundgutachten der CDS Smith Consult GmbH vom Mai 2019 (Anlage 5) vor. Der Ergebnisbericht stellt in der Zusammenfassung auf Basis des damals vorliegenden städtebaulichen Konzepts, das die Reihenhausbebauung noch im mittleren Planbereich westlich der verlängerten Bismarckstraße vorsah, (S. 6) fest:

Gemäß den Ergebnissen der Baugrunderkundung wurden Mutterboden und künstliche Auffüllungen bis ca. 1,5 m unter Geländeoberfläche aufgeschlossen. Darunter folgen quartäre Deck-schichten (Löss, Lösslehm, Lösssedimente) mit Mächtigkeiten von bis zu rd. 5,9 m. Im Liegen-den folgt die Verwitterungszone der anstehenden Festgesteine.

Für die angetroffenen Boden- und Felsschichten werden charakteristische bodenmechanische Kennwerte angegeben.

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde der Grundwasserzutritt in den quartären Deck-schichten bei Tiefen zwischen ca. 383,54 m ü. NHN und 385,59 m ü. NHN in den Sondierlöchern der RKS 1 bis RKS 7 festgestellt. Dies entspricht einem Flurabstand zwischen circa 1,45 m und

2,4 m. Das Grundwasser fließt vermutlich der Morphologie des Geländes entsprechend in östliche bis südöstliche Richtung auf die rund 100 m westlich des Grundstücks gelegene Würm zu. Oberhalb des Grundwasserspiegels ist in Abhängigkeit des jahreszeitlichen Niederschlagsgeschehens mit dem Auftreten von Schicht- und Stauwasser zu rechnen.

Aus geotechnischer Sicht können die bislang vorgesehenen Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit zu erwartenden kleinen bis mittleren Bauwerklasten als Flachgründung mit Einzel- und Streifenfundamenten in der Verwitterungszone gegründet werden. Es sind Unterbetondicken von bis zu 3,2 m notwendig. Aus geotechnischer Sicht sind auch flach gegründete Stahlbetonbodenplatten (als Bestandteil einer WU-Ausführung) in Verbindung mit Bodenverbesserungsmaßnahmen der quartären Deckschichten (z. B. Rüttelstopfverdichtungen) möglich. Alternativ können in Abhängigkeit der Bauwerklasten Tiefgründungsmaßnahmen mit Bohrpfählen erforderlich werden.

Es werden bautechnische Hinweise zur Ausführung der Baugruben, zur Herstellung der Verkehrsflächen und zu Bauwasserhaltungen gegeben. Zur Planung der Bau-/Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind weitere Erkundungen und die Einrichtung von Grundwassermessstellen erforderlich.

Eine Versickerung von anfallenden Oberflächenwasser ist in den oberflächennah anstehenden bindigen Deckschichten aufgrund der zu erwartenden geringen Wasserdurchlässigkeiten nicht möglich.

12 Versickerungsfähigkeit des Untergrunds

Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist für eine Versickerung eine Bandbreite der Durchlässigkeitsbeiwerte von 10^{-3} m/s bis 10^{-6} m/s erforderlich.

Die oberflächennah anstehenden bindigen Deckschichten sind für eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht geeignet bzw. sind bei einer bereichsweise zu erwartenden Durchlässigkeit von bis zu 10^{-08} m/s als sogenannte Stauhorizonte einzustufen.

13 Entwässerungsplanung

Durch die WALD + CORBE Consulting GmbH wurde eine Machbarkeitsstudie zur Entwässerungsplanung für das Gesamtplangebiet erstellt. Im Erläuterungsbericht vom 8. Juni 2022 wird für die Bereiche des reduzierten Geltungsbereichs folgendes dargestellt:

Die Entwässerung der beiden Abschnitte WA2 (*Hinweis: Im Gutachten WA 1*) und WA3 soll im Trennsystem erfolgen.

Im Gespräch mit dem Tiefbauamt von Weil der Stadt wurde angemerkt, dass bei Neubebauung üblicherweise eine Drosselung von privaten Flächen erfolgt. Das geforderte Retentionsvolumen wird meist mit 3 m³/ 100 m² versiegelter Grundstücksfläche angesetzt. Die Entleerungsdauer wird mit ca. 8 Stunden angenommen.

Die maximale Einleitung von Baugebieten wird meistens auf 10 l/s*ha, was einem allgemeinen Ansatz des natürlichen Gebietsabflusses entspricht, angenommen.

14 Hochwasserschutz

Zum jetzigen Zeitpunkt ist keine Hochwassergefahr bekannt.

15 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept (siehe Anlage 1) sieht eine offene verdichtete mindestens zwei- bis maximal dreigeschossige Bebauungsstruktur vor, welche die Realisierung eines breit gefächerten Wohnungsangebots insbesondere in Mehrfamilienhäusern bzw. Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern ermöglicht.

Im Baugebiet „Alte Gärtnerei“ können entsprechend der getroffenen Festsetzungen bei maximaler Ausnutzung circa 79 Wohneinheiten realisiert werden. Bei einer durchschnittlichen Belegung mit 2,27 Einwohnern kann somit Wohnraum für bis zu 180 Einwohner geschaffen werden.

16 Verkehrsgutachten

Das Verkehrsgutachten vom 10.08.2021 stellt kurz zusammengefasst folgendes fest:

Anhand des standardisierten Verfahrens der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung wurde zusammen mit Kennwerten des Programms Ver_Bau das Verkehrsaufkommen des geplanten Baugebietes abgeschätzt.

Für die Gebiete WA 1 und WA 2.2 wurden für die Berechnungen der Einwohnerzahlen die aktuellen Werte des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg verwendet. Für das Gebiet WA 2.1 (*Hinweis: im Gutachten WA 3*), welches auch eine Reihenhausbauung vorsieht, wurden die höheren Werte für Neubaugebiete mit überwiegend (jungen) Familien mit Kindern aus Ver_Bau zu Grunde gelegt. Bei den Wegen und den Besucheranteilen wurde jeweils die Mitte

zwischen den minimalen und maximalen Ansätzen berücksichtigt. Bei der Nutzung des Kfz (MIV-Anteil) wurde der aktuelle Wert für die Region Stuttgart angesetzt. Für die Baufelder WA 1 und WA 2.2 (*Hinweis: Im Gutachten WA 2*) circa 110 Kfz-Fahrten und für das Baufeld (*Hinweis: im Gutachten WA 3*), Baufeld mit Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung, circa 160 Kfz-Fahrten pro Tag zu erwarten.

Für das um das Baufeld an der Hauptstraße (*Hinweis: Im Gutachten WA 1*) reduzierte Plangebiet sah der Gutachter mit der gegebenen Voraussetzung, dass die Tiefgaragen über die Bismarckstraße an den öffentlichen Verkehr angebunden werden, keinen Anlass für eine detailliertere Betrachtung.

17 Schallgutachten

Dem Schallgutachten (Anlage 3) lag die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans vom Dezember 2020 zugrunde, weshalb die Teilgebietsbezeichnungen teilweise von der aktuellen Entwurfsfassung abweichen. Aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereichs um das Baufeld an der Hauptstraße, sind entsprechend des Gutachtens nur noch Bereiche im Geltungsbereich in welchen die Orientierungswerte der DIN 18005 tags wie nachts eingehalten werden.

18 Planungsrechtliche Festsetzungen

18.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Entsprechend der im Umfeld dominierenden Wohnnutzung werden ausschließlich Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglicht. Aus diesem Grund sind die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetrieben nicht zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen an hierfür besser geeigneten Orten in der Ortslage bereits vorhanden sind oder ergänzend angesiedelt werden können. Die ehemalige Gartenbaunutzung soll an dieser Stelle nicht fortgesetzt werden können, da die extensive Nutzung nicht der angestrebten verdichteten städtebaulichen Nachnutzung entspricht und den städtebaulichen Zusammenhang stört. Gleiches gilt für Tankstellen, die zudem mit erheblichem, die vorherrschende empfindliche Wohnnutzung störendem Kfz-Verkehr und daraus resultierenden Lärmemissionen verbunden sind.

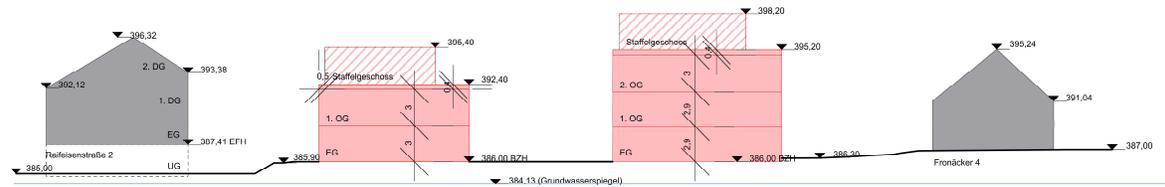
18.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen dem Ziel städtebaulichen Verdichtung in bebauter Ortslage. Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung in Allgemeinen Wohngebieten werden nicht überschritten. Für die unterirdische Bebauung insbesondere für Tiefgaragen zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze nach dem gemäß künftiger Satzung über örtliche Bauvorschriften geltenden Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohnung über 40 Quadratmeter wird eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht.

Die Höhen baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse werden festgesetzt, um zu gewährleisten, dass die Bebauung sich städtebaulich in das benachbarte Umfeld einfügt und störende Auswirkungen, wie eine ganzjährige Verschattung insbesondere der nördlich – südlich der Reihenhausbauung an der Raiffeisenstraße – gelegenen Wohnbebauung, zu vermeiden. Die maßgeblichen Bezugspunkte für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhen werden dementsprechend für die Wohngebiete WA 1.1 und WA 2.1 auf die Höhe von 386,00 müNN und die Wohngebiete WA 1.2 und WA 2.2 auf 386,60 müNN festgesetzt. Aufgrund der fortgeschriebenen Erschließungs- und Entwässerungsplanung wurde der Bezugspunkt für die Wohngebiete WA 1.2 und WA 2.2 gegenüber der Bebauungsplanentwurfssatzung um 0,6 m höher festgesetzt. Für das

WA 1.2, welches drei Vollgeschosse zulässt, sind deshalb keine Attikageschosse mehr zulässig. Damit wird gewährleistet, dass die Gebäude gegenüber der Nachbarbebauung nicht zu hoch werden.

Aus der nachfolgenden Schnittzeichnung (Schnitt Nord Süd durch WA 1.1 und WA 2.1) wird ersichtlich, dass die Erdgeschossfussbodenhöhen bei den im Norden angrenzenden Reihenhäusern auf 387,41 m üNN und für die im Süden angrenzende Bebauung auf 387,00 m üNN liegen.



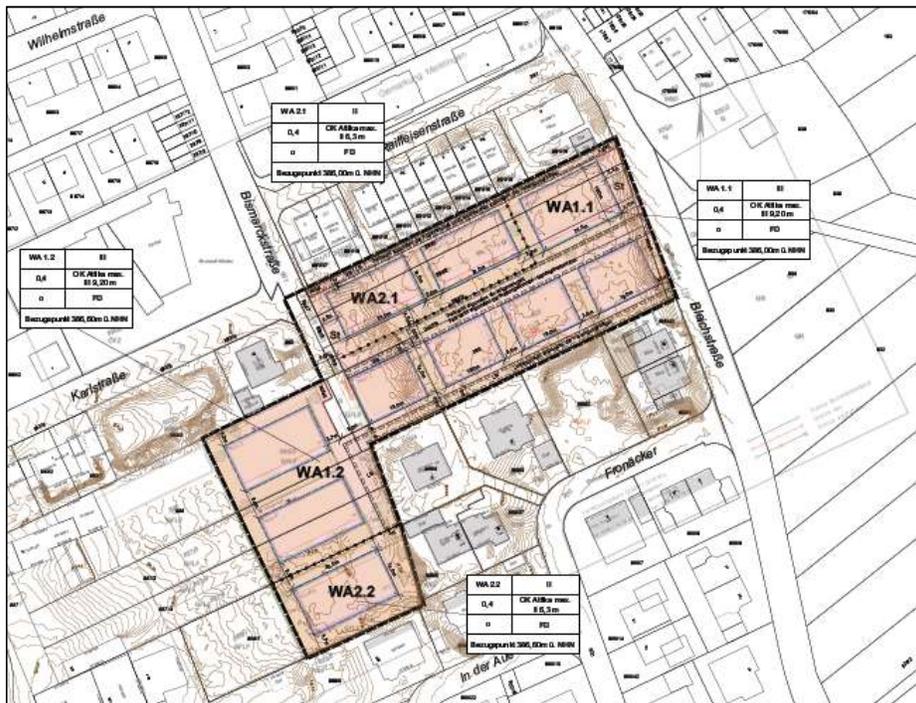
Raiffeisenstraße 2
 EFH 387,41 m üNN

Bezugshöhe geplante Bebauung
 386,00 m üNN

Fronäcker 8
 EFH 387,00m üNN

18.3 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt um sicherzustellen, dass die neue Bebauung entsprechend der Bebauung in den benachbarten Quartieren einen offenen Charakter aufweist. Die Gebäude-längen werden durch die festgesetzten Baugrenzen entsprechend dem Städtebaulichen Konzept eingeschränkt.



Überlagerung Städtebauliches Konzept mit Bebauungsplan

18.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine geringe Flexibilität in der Gebäudeausdehnung und gewährleisten die Realisierung nahe am städtebaulichen Konzept und dadurch das Einfügen in die Umgebung.

18.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Grundstücksflächen, die nicht überbaut werden, sollen überwiegend gärtnerisch angelegt werden und als Freiraum für Anwohneraktivitäten zur Verfügung stehen können. Aus diesem Grund sind die Flächen für oberirdische Stellplätze auf zwei Bereiche beschränkt. Einmal entlang der Bleichstraße und einmal entlang der verlängerten Bismarckstraße, die der Haupteinfahrt des Plangebiets für den Kraftfahrzeugverkehr und die Ein- und Ausfahrtsbereiche zu den Tiefgaragen dient. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sind in diesen Bereichen jeweils 7 Stellplätze für Besucher und barrierefrei möglich. Der überwiegende Teil der Stellplätze ist in Tiefgaragen unterzubringen. Aus demselben Grund sind auch freistehende Nebenanlagen, die Gebäude sind, nicht zulässig und Müllabstellplätze und Geräteschuppen bzw. -boxen in die Gebäude bzw. mit der Fortführung der Außenfassade zu integrieren.



Beispiel Müllinhausung mit Fortführung der Außenfassade

Zur geregelten Müllabholung werden für den Tag der Abholung im Bebauungsplan zentrale Flächen festgesetzt.

Der Mindestabstand von 15 m für sonstige Nebenanlagen, wie Aufenthaltsbereiche und Spielplätze wird festgesetzt, um die bauliche Nutzung entlang der öffentlichen Straßen zu favorisieren und die Qualität der Aufenthalts- und Spielbereiche zu erhöhen.

18.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Im WA 1.1, WA 1.2 und WA 2.2 sind insgesamt 71 Wohneinheiten zulässig. Im WA 2.1 sind maximal 8 Wohneinheiten (Reihenhäuser) zulässig. Somit können innerhalb des Plangebietes maximal 79 Wohneinheiten entstehen.

Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten wurde entsprechend der Zielsetzung der Nachverdichtung in der Innenentwicklung bei gleichzeitiger erträglicher Dichte im Zusammenhang mit der bestehenden Wohnbebauung als Höchstanzahl festgesetzt.

18.7 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen

Die HAUPTerschließung des Plangebiets ist über die Bismarckstraße vorzusehen, so dass die Störungen der vorhandenen Wohnbebauung beschränkt werden. Die Beschränkung der Zahl der Zufahrten und deren Breite erfolgt, um die Grundstücksnutzung zu optimieren und eine möglichst hohe Verkehrssicherheit zu gewährleisten und den Versiegelungsgrad so möglichst gering zu halten.

18.8 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Aufgrund des Machbarkeitsstudie Erschließung des Wohngebietes „Alte Gärtnerei“ in Weil der Stadt von WALD + CORBE Consulting GmbH, Stand 8. Juni 2022 (Anlage 6), wurden Festsetzungen getroffen, die das Sammeln von Niederschlagswasser und den gedrosselten Ablauf des Niederschlagswassers in den geplanten Regenwasserkanal sicherstellen. Daher wird es notwendig sein, dass das anfallende Niederschlagswasser in einer auf dem Grundstück zu erstellenden Retentionszisterne mit Zwangsentleerungsanteil zu sammeln ist. Dabei kann das Wasser zur Gartenbewässerung etc. verwendet werden.

18.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen der Dachbegrünung und zur Mindestaufbauhöhe von Decken unterirdischer baulicher Anlagen erfolgen im Interesse der maximalen Durchgrünung des Baugebiets als auch der Drosselung des Regenwasserabflusses. Gleichzeitig wirken diese Maßnahmen insbesondere positiv auf das Kleinklima im künftigen Baugebiet.

Der Ausschluss von unbeschichteten Metalldächern erfolgt um langfristige Schadstoffeinträge in das Grundwasser durch versickernde Niederschlagswässer zu vermeiden.

Entsprechend dem Ergebnis der artenschutzfachlichen Untersuchung durch das Büro IUS (Bericht vom 25.05.2022) werden Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln wie das Aufhängung von künstlichen Nisthilfen und Schutz vor Vogelschlag getroffen. Die Einschränkungen der Außenbeleuchtung werden zum Schutz von Insekten und Faltern getroffen.

18.10 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sichern die rückwärtige Erschließung der Grundstücke an der Raiffeisenstraße für Fußgänger sowie eine öffentliche Durchwegung für die Allgemeinheit, die Verlegung notwendiger Leitungsnetze sowie die im gegebenen Fall erforderliche Durchfahrt von Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen. Die Durchfahrtsmöglichkeit ist dauerhaft zu gewährleisten.

18.11 Anpflanzungen von Bäumen und Hecken

Die Festsetzungen zur Begrünung von nicht bebauten Grundstücksflächen und zum Anpflanzen von Bäumen und Hecken werden getroffen, um eine maximale Begrünung des Baugebiets, das insbesondere durch die notwendige Unterbauung durch Tiefgaragen eine sehr hohe Versiegelung erfährt, zu gewährleisten und zu einer Verbesserung des Kleinklimas beizutragen.

18.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers und für Infrastruktureinrichtungen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken

unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Aufschüttungen und Abgrabungen zu dulden.

Zur Sicherstellung der infrastrukturellen Versorgung des Plangebiets sind in den an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Schaltschränke für Telekom und Stromversorgung (maximale Abmessungen 80 cm breit, 40 cm tief, 120 cm hoch und max. 1 Schaltschrank je Grundstück) sowie Beleuchtungseinrichtungen mit ihren Fundamenten in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Dasselbe gilt auch für Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.

19 Flächenbilanz (gerundet)

Flächenart	Größe in Quadratmeter (m ²)	Größe in Hektar (ha)
Allgemeines Wohngebiet	6.855	0,7
Nettobauland	6.855	0,7
Öffentliche Verkehrsflächen	285	0,0
Bruttobauland	7.140	0,7

20 Städtebauliche Kenndaten (gerundet)

Teilgebiete	Größe in Quadratmeter (m ²)	Grundflächenzahl (GRZ)	Überbaubare Grundfläche (GR in m ²)
Teilgebiet WA 1	4.743	0,40	1.897
Teilgebiet WA 2	2.112	0,40	845
Summe	6.855		2.742

21 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, von Werbeanlagen, von Einfriedungen sowie zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen dienen im Wesentlichen der Sicherung eines weitgehend homogenen Ortsbilds.

21.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

21.1.1 Hauptgebäude

Reflektierende, blendende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig, um Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Reflektionen zu vermeiden.

Die Oberfläche der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, ist zu verputzen. Holzverkleidungen sind zulässig. Vorgehängte Fassaden sind zulässig.

21.1.2 Dachform, Dachneigung

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Durch die gleichzeitige Festsetzung von Dachbegrünung soll dabei auch ein Beitrag zum Kleinklima und der Regenrückhaltung trotz der gewünschten Nachverdichtung erzielt werden.

21.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind unzulässig. Zur Gewinnung von Solarenergie und sonstigen technischen Einrichtungen dürfen Anlagen sofern sie 0,5 m von der Attika eingerückt sind um bis zu einem Meter aufgeständert werden. Durch das Einrücken und die Höhenbeschränkung dieser Anlagen zur Energiegewinnung wird ein möglichst einheitliches Ortsbild zu gewährleisten und vermieden, dass das Ortsbild von technischen Anlagen dominiert wird und sich dadurch nicht mehr in den bestehenden Ortskern einfügt.

21.2 Werbeanlagen

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen soll sicherstellen, dass das Ortsbild aufgrund der Zahl und der Dimensionierung von Werbeanlagen von deren Erscheinung dominiert wird.

21.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzungen sollen die qualitative mit der Umgebung verträgliche Gestaltung

und Begrünung des Baugebiets im Interesse eines geordneten und homogen wirkenden Ortsbilds sicherstellen. Der Ausschluss von Stein- und Schotterflächen dient der Entwässerung und Versickerung im Baugebiet, damit die Rate der Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt wird.

21.4 Einfriedungen

Das Ortsbild soll nicht durch Einfriedungen unterschiedlicher Höhe beeinträchtigt werden. Die Begrünung der Nachbargrenzen soll den begrünten Eindruck im Gebiet unterstützen und zu einem geordneten, homogenen Ortsbild beitragen.

21.5 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Mit der Festsetzung des Stellplatzschlüssels auf 1,5 Stellplätze je Wohnung soll sichergestellt werden, dass der private Stellplatzbedarf in ausreichender Zahl nachgewiesen wird. Aufgrund von Erfahrungswerten wird davon ausgegangen, dass in diesem familienfreundlichen Gebiet mehr als Stellplatz je Wohneinheit erforderlich wird. Bei kleinen Wohnungen bis 40 Quadratmeter Wohnfläche wird hiervon nicht ausgegangen.