

Gemeinde Walheim

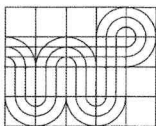
**BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
ZUM BEBAUUNGSPLAN mit örtlichen Bauvorschriften**

„Kammerten“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

– STAND 04.05.2022/ 13.09.2022/ 22.05.2023 –

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	2
1.1	Städtebauliche Rahmenbedingungen	2
1.2	Erfordernis, Ziel und Zwecke der Planung	2
1.3	Lage und Umfang des Plangebiets	2
2	Bestandssituation	3
2.1	Vorhandene Nutzung Plangebiet.....	3
2.2	Regionalplan Region Stuttgart.....	3
2.3	Flächennutzungsplan	4
2.4	Bestehendes Planungsrecht.....	5
2.5	Ziele des Baugesetzbuches (BauGB)	5
3	Rechtsverfahren	5
4	Belange des Umweltschutzes	6
4.1	Umweltbericht / Umweltauswirkungen.....	6
4.2	Ermittlung der Planauswirkungen	6
4.3	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter	6
4.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	7
4.5	Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG.....	8
5	Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet	9
6	Städtebauliches Zielvorstellung	9
7	Erschließung	10
8	Ver- und Entsorgung	10
9	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	10
9.1	Art der baulichen Nutzung	10
9.2	Maß der baulichen Nutzung	10
9.3	Bauweise	11
9.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen.....	11
9.5	Verkehrsflächen.....	12
9.6	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	12
9.7	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
9.8	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	12
10	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	12
10.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	13
10.2	Werbeanlagen	13
10.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	13
10.4	Müllaufstellflächen	14
10.5	Anzahl der notwendigen Stellplätze	14
10.6	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser	14

1 Ausgangssituation

1.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Untersuchungs- und Planbereich des Entwicklungsplans, welcher dem Bebauungsplan zugrunde liegt, befindet sich an der Kastellstraße in Walheim und erstreckt sich über die rückwärtigen Gärten in Richtung Dammweg.

An der Kastellstraße im Westen befindet sich ein Wohngebäude, eingeschossig mit Satteldach. Die restlichen Flächen sind innerörtliche Gartenflächen, die im rückwärtigen Bereich der Bebauung liegen.

Die nähere Umgebung ist geprägt von 1-2 geschossigen Wohngebäuden mit Satteldach. Es handelt sich dabei in der Regel um freistehende Einfamilienhäuser. Im Norden im Bereich der Einmündung zur Mühlstraße befinden sich auch Mehrfamilienhäuser. Geparkt wird auf dem Grundstück oder straßenbegleitend in der Kastellstraße. Die Grundstücke sind länglich ausgeprägt und sehr tief. Die Bebauung befindet sich entlang der Kastellstraße, während die hinteren Bereiche der Grundstücke als Garten genutzt werden.

Im Entwicklungsplan konnte aufgezeigt werden, dass Innenentwicklungspotenzial für neuen Wohnraum vorhanden ist. Eine Neubebauung soll dabei an der Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauungsstruktur orientiert werden. Nachverdichtungspotenziale werden insbesondere in den rückwärtigen Gartenbereichen gesehen.

1.2 Erfordernis, Ziel und Zwecke der Planung

Aufgrund der aktuellen städtebaulichen Entwicklungen und dem Bestreben bestmöglicher Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung, soll es im Bereich „Kammerten“ in Zukunft zu einer Nachverdichtung für Wohnnutzung kommen. Die wesentlichen Planungsziele des Entwicklungsplans bedürfen zur Umsetzung der Neuformulierung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung langfristig zu sichern.

Grundlage für den Bebauungsplan ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom 04.07.2019 des Bebauungsplanes „Kammerten“. Anlass war eine Bauvoranfrage für die Erschließung und Bebaubarkeit der Flurstücke Nr. 193, 192/2, 201, 204/2, 205, 206 und 207. Antragsteller war die Interessengemeinschaft „Kammerten“. Anschließend fand eine Beteiligung der Eigentümer durch die Gemeinde statt, die im Jahre 2019/ 2020 durchgeführt wurde. Darauf aufbauend wurde ein Entwicklungsplan angefertigt. Dieser definiert die Planungsziele für den Bebauungsplan. Da unter den Eigentümer keine Einigkeit über eine bauliche Entwicklung des Geländes besteht, wurde dies in der weiteren Planung berücksichtigt. Daher wurde der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans verkleinert. Die Analyse und die Ergebnisse wurden in den Gemeinderatssitzungen am 12.11.2020, 04.03.2021 und 20.05.2021 öffentlich vorgestellt und weiterentwickelt.

Ziel des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich ist eine geordnete, städtebauliche Entwicklung. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauliche Entwicklung nach Art und Maß den Anforderungen einer zeitgemäßen Entwicklung in Abstimmung gegenüber dem Bestand zu steuern und eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen.

1.3 Lage und Umfang des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Plangebiets umschreibt vier Flurstücke innerhalb der bebauten Ortslage von Walheim, die sich zwischen Kastellstraße und Dammweg befinden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,24 ha.

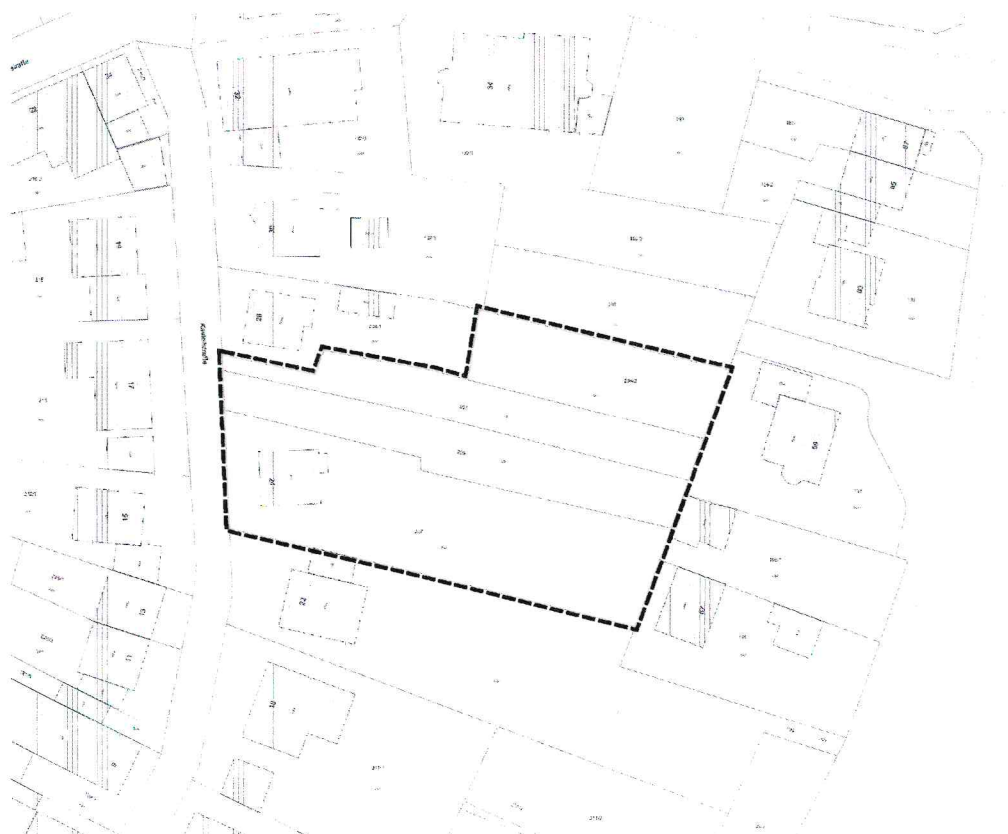


Abb.1: Abgrenzungsplan Geltungsbereich

2 Bestandssituation

2.1 Vorhandene Nutzung Plangebiet

Das Plangebiet wird derzeit durch ein Wohngebäude mit großzügiger Gartenfläche sowie weiteren Gartenflächen der umgebenen Bebauung geprägt. Nördlich und südlich entlang der Kastellstraße schließt unmittelbar Wohnbebauung an.

2.2 Regionalplan Region Stuttgart

Grundlage ist der Regionalplan für die Region Stuttgart mit Satzungsbeschluss am 22.07.2009.

In der Raumnutzungskarte des rechtskräftigen Regionalplanes der Region Stuttgart, ist der Bereich als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) dargestellt.

Räumliche regionalplanerische Restriktionen bestehen nicht.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden – Württemberg liegt die Gemeinde Walheim im Verdichtungsraum (PS. 2.1.1), an der Entwicklungsachse Stuttgart – Ludwigsburg / Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen – Besigheim (-Heilbronn) (PS. 2.2.1). Der Gemeinde Walheim kommt damit eine verstärkte Siedlungstätigkeit zu (PS. 2.4.1.4 (Z)).

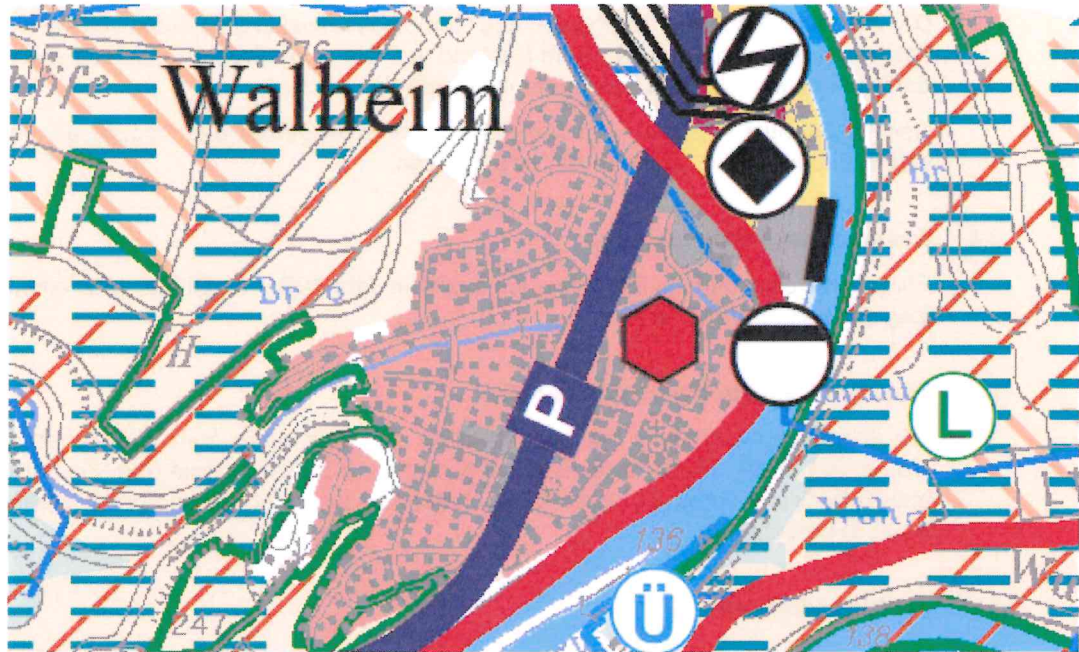


Abb.2: Ausschnitt Regionalplan

Quelle: www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer, abgerufen am 22.03.2022

Im Regionalplan des Verbandes der Region Stuttgart (VRS) ist Walheim als Gemeinde ohne zentralörtliche Bedeutung im Mittelbereich, mit Besigheim als Mittelzentrum, dargestellt. (PS. 2.3.2).

2.3 Flächennutzungsplan

Grundlage ist der Flächennutzungsplan 2005-2020

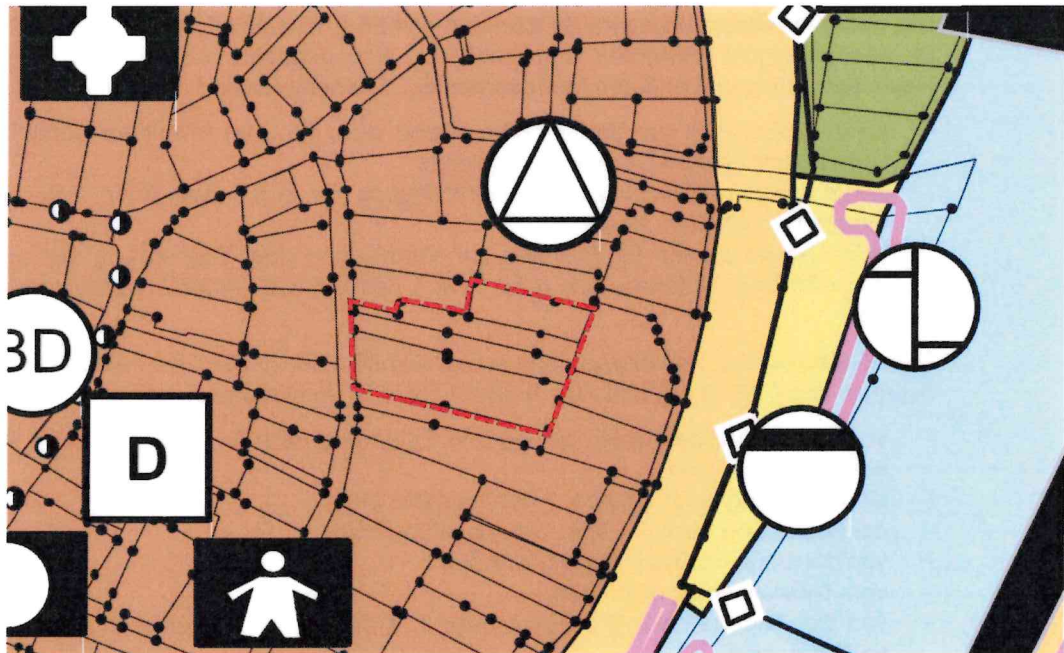


Abb.3: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Überlagerung Geltungsbereich B-Plan „Kammerten“

Quelle: Gemeindeverwaltungsverband Besigheim

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Besigheim stellt die Fläche als gemischte Baufläche im Bestand dar. Diese gemischte Baufläche soll zugunsten der Wohnbauentwicklung nicht mehr weiterverfolgt werden.

Der Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich im Wege der Berichtigung an die Darstellung des Bebauungsplans „Kammerten“ anzupassen.

2.4 Bestehendes Planungsrecht

Für den Bereich liegt ein Baulinienplan aus dem Jahr 1926 vor. Dieser setzt eine Baulinie entlang der Kastellstraße fest.

2.5 Ziele des Baugesetzbuches (BauGB)

Die Planungsabsicht wird den gesetzlichen Anforderungen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB) sowie dem Ziel, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung umzusetzen (§ 1 Abs. 5 BauGB) gerecht.

3 Rechtsverfahren

Das Verfahren zum Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt.

Der Bebauungsplan liegt im Siedlungsbereich. Im Sinne der Innenentwicklung soll dieser Bereich maßvoll nachverdichtet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient einer geordneten Entwicklung dieser Flächen.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt.

Die weiteren Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13 a Abs.1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen
- keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden kann,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- vom Umweltbericht nach § 2a,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird und
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

4 Belange des Umweltschutzes

4.1 Umweltbericht / Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht damit kein Ausgleichserfordernis.

4.2 Ermittlung der Planauswirkungen

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich, welcher derzeit von einem Wohngebäude und rückwärtigen Gärten geprägt ist. Angrenzend befindet sich überwiegend weitere Wohnbebauung.

Durch die Planung ist mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Die Planaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit vielmehr einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

4.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Boden / Fläche	
Bestand	Aufgrund der innerörtlichen Lage liegen keine Bodenschätzungsdaten des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vor. Auf den bereits versiegelten Flächen (ca. 10% des Plangebiets) sind die natürlichen Bodenfunktionen erloschen. Im Bereich der unbebauten Flächen kann die Bedeutung der Bodenfunktionen Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe pauschal als gering eingestuft werden. Altlasten liegen nicht vor. Die Fläche liegt im Innenbereich. Es liegt eine geringe Bedeutung vor.
Bewertung	Durch die Errichtung von Gebäuden und der Anlage von Erschließungsflächen werden Böden versiegelt und verdichtet, was mit einer Beeinträchtigung bzw. Verlust der natürlichen Bodenfunktionen einhergeht. Die Planung dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung, sodass Ressourcen im Außenbereich geschont werden. Unter Berücksichtigung der GRZ und der Erschließungsflächen können ca. 66% des Plangebiets überbaut werden. Das Vorhaben führt voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund der geringen Bedeutung der Bodenfunktionen und der positiv zu wertenden Innenentwicklung.
Wasser	
Bestand	Die hydrogeologische Einheit wird von Jungquartären Flusskiesen und Sanden gebildet. Diese ist von hoher Wertigkeit für die Grundwasserneubildung. Ein kleiner Teilbereich liegt innerhalb des HQ ₁₀₀ Überflutungsbereichs. Ein weiterer Bereich ist von einem HQ _{extrem} Ereignis betroffen. Oberflächengewässer, Wasserschutz- und Quellenschutzgebiete sind nicht betroffen. Für den Wasserhaushalt liegt eine besondere Bedeutung vor.
Bewertung	Durch Überbauung und Versiegelung fällt vermehrt Oberflächenwasser an, das nicht versickern kann und zusätzlich den Vorfluter belastet. Maßnahmen zur Dachbegrünung mindern die Auswirkungen. Das Vorhaben führt voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund der geringen Flächengröße und der positiv zu wertenden

	Innenentwicklung.
Klima / Luft	
Bestand	Das Plangebiet kann dem Gartenstadtklimatop zugeordnet werden. Auf den Freiflächen kann in geringem Umfang Kaltluft gebildet werden. Die Bäume besitzen klimatische Filter- und Regenerationsfunktionen. Es bestehen Vorbelastungen durch Verkehrsimmissionen der B 27 und in geringerem Umfang durch die Kastellstraße. Es liegt eine allgemeine Bedeutung vor.
Bewertung	Durch die Bebauung wird das Mikroklima verändert, da Freiflächen versiegelt werden. Maßnahmen zur Dachbegrünung und Pflanzgeboten mindern die Auswirkungen. Mit erheblichen Auswirkungen ist voraussichtlich nicht zu rechnen.
Arten / Biotope / Biologische Vielfalt	
Bestand	Das Plangebiet besteht aus Bestandswohngebäuden, Schuppen und Gartenflächen. Die Wertigkeit der Biotoptypen ist von geringer Bedeutung. Verbundräume des Biotopverbunds werden nicht tangiert. Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Eine Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen kann nicht ausgeschlossen werden. Für die biologische Vielfalt kann eine mittlere Wertigkeit angenommen werden. Insgesamt liegt für das Schutzgut eine allgemeine Bedeutung vor.
Bewertung	Durch die Planung ist mit Verlust von potenziellen Quartieren von Brutvögeln und Fledermäusen zu rechnen. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist nicht mit dem Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen. Mit erheblichen Beeinträchtigungen ist dadurch nicht zu rechnen.
Landschaftsbild / Erholung	
Bestand	Es handelt sich um eine innerörtliche Gartenfläche ohne besondere Aspekte hinsichtlich Ortsbild und Aufenthaltsqualität. Das Gebiet ist nur wenig einsehbar, relevante Blickbeziehungen bestehen nicht. Hinsichtlich des Schutzguts Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
Bewertung	Durch die Bebauung in einem angemessenen städtebaulichen Rahmen wird sich das Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich verändern. Festsetzungen zu max. Gebäudehöhen, Pflanzgeboten und dem Ausschluss ortsuntypischer Materialien führen auch im angrenzenden Wirkraum zu keinen Beeinträchtigungen .
Mensch / Gesundheit	
Bestand	Von der Fläche gehen keine Gefahren für die menschliche Gesundheit aus. Es bestehen Vorbelastungen durch die Verkehrsimmissionen der B 27 und Hausbrand. Für das Schutzgut besteht eine geringe Bedeutung .
Bewertung	Der Gebietscharakter aus Wohnbebauung wird nicht verändert. Die Orientierungswerte der TA Lärm sind einzuhalten und im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs nachzuweisen. Erhebliche Beeinträchtigungen treten voraussichtlich nicht auf.
Kultur-/Sachgüter	
Bestand	Der Geltungsbereichs liegt im Kulturdenkmal „Kastell I, Kastell II und Vicus Walheim sowie römisches und merowingerzeitliches Gräberfeld“. Für das Kulturdenkmal liegt eine allgemeine Bedeutung vor.
Bewertung	Bei Bauarbeiten können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Es bestehen voraussichtlich Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	
Wirkung	Die wesentlichen Auswirkungen der Planung beziehen sich auf das Schutzgut Boden. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich nachteilige Auswirkungen aufgrund der Flächenversiegelung und Bodenverdichtung. Die damit verbundenen Wechselwirkungen wie die Verringerung der Grundwasserneubildung, die räumliche Verschiebung des Spektrums an Tier- und Pflanzenarten, der Veränderung des Mikroklimas und des Landschaftsbildes sind jedoch aufgrund der genannten Vorbelastungen, der geringen Flächengröße und der positiv zu wertenden Innenentwicklung als unerheblich zu bewerten.
Bewertung	Es ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Das Planungskonzept berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch umweltbezogene Ziele, negative Auswirkungen zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Diese sind als Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung, zu Pflanzgeboten sowie als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan eingeflossen.

4.5 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Regelungen zu den europarechtlich geschützten Arten (FFH-Anhang IV Art bzw. europäische Vogelart) sind nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich und daher unabhängig vom Verfahren zu untersuchen und abzuhandeln.

Vom Büro AWL (Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung), Dipl.-Biol. Dieter Veile, 2022, wurde eine Worst-Case-Betrachtung zum Bebauungsplan „Kammerten“ durchgeführt. Dabei wird der theoretisch ungünstigste Fall angenommen, in dem sämtliche planungsrelevanten Arten im Gebiet vorkommen, deren Vorhandensein entweder aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten und/oder aufgrund artspezifisch unerfüllter Habitatanforderungen nicht sicher ausgeschlossen werden können.

Vögel:

Durch die Beseitigung von Gehölzen können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG erfüllt werden. Unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände ausgelöst:

- Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
- CEF-Maßnahmen für potenziell betroffene höhlenbrütende Arten: Installation von Nistkästen

Fledermäuse:

Für die baumquartiernutzenden Arten Fransenfledermaus und Große Bartfledermaus ist die Erfüllung von Verbotstatbeständen theoretisch möglich. Ebenso konnte eine mögliche Quartiernutzung durch die Arten Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Graues Langohr, Kleine Bartfledermaus, Nordfledermaus, Wimpernfledermaus und Zwergfledermaus nicht ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände ausgelöst:

- Abriss von Gebäuden und Rodungen von Gehölzen sind nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen dem 1. November und 28./29. Februar zulässig.
- CEF-Maßnahmen für potenziell betroffene Arten: Installation von Fledermaus-Sommerquartier-Kästen

Haselmaus:

Die Habitatanforderungen der Haselmaus waren im Plangebiet nicht gegeben. Der Eintritt von Verbotstatbeständen kann somit sicher ausgeschlossen werden.

Reptilien:

Die Habitatanforderungen für Reptilien (Zauneidechsen) waren im Plangebiet nicht gegeben. Der Eintritt von Verbotstatbeständen kann somit sicher ausgeschlossen werden.

Amphibien:

Ein Vorkommen des Feuersalamanders kann innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden. Es liegen Vorkommen einzelner Individuen aus der angrenzenden Nachbarschaft vor.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurden geeignete Vermeidungsmaßnahmen formuliert. (Vergrämung)

Übrige Tier- und Pflanzenarten:

Für die übrigen Tier und Pflanzenarten erfüllt das Plangebiet keine entsprechenden Lebensraumsprüche.

5 Bestehende Schallimmissionen im Plangebiet

Das Plangebiet ist im Wesentlichen den Lärmeinwirkungen der 50 Meter entfernt liegenden B27 ausgesetzt und somit vorbelastet. Das Plangebiet befindet sich im rückwärtigen Bereich vorhandener Bebauung, in welchem eine Nachverdichtung vorgesehen ist. Bei Änderung/Neubau bestehen die Möglichkeiten zur Eindämmung möglichen Konfliktpotentials in der Anbringung von passivem Lärmschutz. Die DIN 4109 ist einzuhalten und im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs nachzuweisen. Sollten schalltechnische Anforderungen überschritten werden, so sind Maßnahmen zum Schutz vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen vorzusehen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

6 Städtebauliches Zielvorstellung

Die städtebauliche Zielvorstellung fokussiert eine geordnete, städtebauliche Entwicklung über die bestehende Bebauung hinaus.

Im Entwicklungsplan sind an einer im nördlichen Bereich liegenden Stichstraße mit Wendehammer ein Einzelhaus und zwei Doppelhäuser in Längsrichtung angeordnet. Ihre Ausrichtung ermöglicht eine gute Südorientierung der Wohnungen mit im Süden gelegenen Gärten.



Abb.5: Entwicklungsplan, Quelle: Entwicklungsplan Wick+Partner 2021

Derzeit befinden sich die Grundstücke in Privatbesitz. Der Realisierung der Bebauungsplanziele erfordert Bodenordnungsmaßnahmen. Insgesamt fügen sich die zukünftigen Bebauungsstrukturen in die Umgebung ein, die neuen Gebäude orientieren sich an den freistehenden Strukturen in der Umgebung.

Für das Konzept erfolgt die Grundstückserschließung über eine Stichstraße von der Kastellstraße aus. Die Parkierung ist um die Stichstraße und den Wendehammer angeordnet. Es sind zusätzlich 5 Besucherstellplätze notwendig.

7 Erschließung

Aufgrund der zentralen Lage ist das Plangebiet für alle Verkehrsteilnehmer gut angebunden. Die Erschließung des Plangebietes ist über die Bestandsstraße Kastellstraße gesichert. Diese ist wiederum über die Beznerstraße und die Hauptstraße an die B27 angebunden. Der Bahnhof von Walheim mit überörtlichen Anschlüssen ist in etwa 550 Meter fußläufig zu erreichen. Das Fuß- und Radwegenetz erstreckt sich über die benachbarten Straßen.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die bestehende Infrastruktur gewährleistet.

9 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

9.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Unter Wahrung und Weiterentwicklung der vorhandenen Gebietsstruktur, die schwerpunktmäßig durch Wohnen geprägt ist, wird ein WA nach § 4 BauNVO festgesetzt mit der Zulässigkeit der nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Nutzungen. Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2) ausgeschlossen. Von ihnen gehen in der Regel durch Zu- und Abfahrtsverkehre sowie durch Bewirtschaftungen im Freien Störungen aus, die mit der Wohnnutzung regelmäßig kollidieren.

Die sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5) werden ausgeschlossen. Diese Nutzungsarten widersprechen der Zielsetzung, das Plangebiet überwiegend dem Wohnen und damit verträglichen Nutzungen vorzubehalten. Sie wären größtenteils sehr flächenverbrauchend und der durch sie entstehende Verkehr würde die Wohnruhe wesentlich stören. Zudem benötigen diese Nutzungen größtenteils Gebäudeformen, die sich nicht in das bestehende Gebiet einfügen lassen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe sowie der Anzahl der Wohnungen.

9.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte max. GRZ im WA orientiert sich am Orientierungswert nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Dadurch wird eine adäquate Grundstücksausnutzung im Sinne einer Nachverdichtung sowie zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung sichergestellt.

9.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich ist die maximale Zahl der Vollgeschosse auf II begrenzt. Die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen als abschließende Festsetzung zum Maß der Höhenentwicklung lassen hier ein oberstes Geschoss nach den landesrechtlichen Vorschriften als Dachgeschoss

zu. Zusammen mit den hierfür getroffenen örtlichen Bauvorschriften wird die städtebauliche Einfügung in die Umgebung gewährleistet.

9.2.3 Höhen und Höhenlage der baulichen Anlagen

Es wird eine maximale Wandhöhe festgesetzt. Innerhalb dieser Höhe ist es möglich, die zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit ausreichenden Geschosshöhen zu realisieren.

Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) ist so festgesetzt, dass die Höhenentwicklung der Gebäude städtebaulich, im Sinne der Einbindung, begrenzt ist.

Den unteren Bezugspunkt bildet die angrenzende Verkehrsfläche.

9.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in einem Gebäude erfolgt vor dem Ziel, das Plangebiet in Übereinstimmung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen eine verträgliche Dichte und verträglichen Erschließungsfolge (Verkehrsaufkommen/ Anzahl von Stellplätzen) zu entwickeln.

9.3 Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ist über Baugrenzen definiert, die eine Umsetzung des Entwicklungsplanes ermöglichen.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise als Doppelhaus und Einzelhaus festgesetzt. Durch die Regelung sollen die Gebäude in die vorhandene städtebauliche Struktur eingebunden werden.

9.3.1 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch Pfeile in der Plandarstellung festgesetzt. Sie dienen der städtebaulichen Ordnung. Die Gebäude werden parallel zu den bestehenden Gebäuden ausgerichtet. Abweichend stehenden Gebäuden wird somit entgegengewirkt um ein geordnetes städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu erreichen.

9.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Baugrenzen soll einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Neubauten geben und gleichzeitig wichtige Raumkanten definieren. Andererseits werden die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen klar definiert.

Es werden Vorgaben zu Überschreitungen der Baugrenzen gegeben. Diese Überschreitungen sind zulässig, um den funktionalen Anforderungen der Bewohner an ihr Haus Rechnung zu tragen. Die Festsetzung zur Überschreitung mit Balkonen und Terrassen sichert die vorgegebene städtebauliche Einheit.

9.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

9.4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit sollen Freiflächen zur ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung gesichert werden. Die Begrenzung der Größe für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen dient der Sicherung der städtebaulichen Qualitäten um ein qualitatives Erscheinungsbild der Straßenräume zu erhalten.

9.4.2 Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zusätzlich auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Damit sollen Freiflächen zur ausreichenden Belichtung, Be-

sonnung und Belüftung gesichert werden.

9.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs wird durch die Festsetzung von Verkehrsflächen gesichert. Die private Anliegerstraße entspricht der zukünftigen Erschließungsanforderung mit dem städtebaulichen Ziel, Stadträume mit Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Die Parkierungsfläche dient als Besucherparkplatz mit 5 Stellplätzen. Diese soll den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum eindämmen und damit verkehrlichen und städtebaulichen Mängeln in den Bestandstraßen durch die Nachverdichtung entgegenwirken.

9.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der Versorgung der Anlieger wird die Fläche L mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgers belastet.

9.7 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung von Maßnahmen dient vorrangig zur Minimierung der Eingriffe in Flora und Fauna und um damit die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern.

Die Vorgaben zur Dachbegrünung tragen zur Verbesserung des Klimas bei und führen zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Gebiet. Um weitere Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagsbeseitigung zu vermeiden, sind Dachflächenmaterialien aus unbeschichteten Metallen, wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu vermeiden.

Eine weitere Maßnahme ist die umweltschonende Beleuchtung, um Störungen gegenüber der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfelds und des Straßenverkehrs zu vermeiden.

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/Biotope, Klima, Luft und Landschaftsbild/Erholung.

9.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzungen von Pflanzgeboten und -bindungen dienen vorrangig dazu, die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern und den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

Die Festsetzungen dienen einer qualitätvollen Gestaltung der Frei- und Grünräume im Gebiet. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei, das neue Quartier harmonisch in seine Umgebung einzubinden.

Durch die Nachverdichtung wird der bestehende Grünanteil innerhalb des Plangebiets verringert. Im Gegenzug dazu ist die Pflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücken zur Aufwertung der verbleibenden Freiflächen festgesetzt. Daher ist bei Grundstücken pro angefangene 300 m² ein Baum ein Baum zu pflanzen.

Pfg2-3 dient der Gliederung und Überdeckung von Stellplatzanlagen.

10 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Ziel der Örtlichen Bauvorschriften ist es, in positiver Weise Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen zu nehmen. Die Festsetzungen sind im Hinblick auf die städtebauliche Lage des Plangebietes und zur Ortsbildgestaltung erforderlich. Insgesamt geben die Bestimmungen einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes sowie eine harmonische Einbindung in die Bestandsumgebung gewährleistet

tet sind.

10.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

10.1.1 Dachform und Dachneigung

Zur Sicherung des Charakters der bestehenden Dachlandschaft werden entsprechende Mindestanforderungen in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen und gleichzeitig Entwicklungsspielräume gewährt.

Die Dachform und Dachneigungen, die Stellung der baulichen Anlagen und die Dachgestaltung werden so festgesetzt, dass sich zukünftige Bauvorhaben harmonisch in das Ortsbild integrieren und gleichzeitig ein angemessener Gestaltungsspielraum in der Nutzungsqualität der Gebäude ermöglicht wird. Ausgehend von der Bestandssituation wird damit der städtebaulich-gestalterische Rahmen für die zukünftige Entwicklung im Geltungsbereich vorgegeben.

Grundsätzlich sind die Dächer der Hauptbaukörper im gesamten Geltungsbereich als Satteldächer auszubilden.

10.1.2 Dacheindeckung

Die Art und Farbe der Dacheindeckung orientiert sich am charakteristischen Ortsbild und dient dem Ziel eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen, die im Einklang mit der bestehenden umgebunden Bebauung steht. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

10.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Für die Zulässigkeit bzw. Gestaltung von Dacheinschnitten und Dachaufbauten werden differenzierte Bestimmungen getroffen. Ziel ist es, unangemessene Störungen im Erscheinungsbild der Dachaufbauten zu vermeiden. Um Fehlentwicklungen durch unproportionale Dachaufbauten auszuschließen, werden entsprechende Höchstmaße der Dachaufbauten sowie weitere Regelungen vorgegeben.

10.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und auf mögliche Standorte begrenzt, damit diese im städtebaulichen Gesamtbild untergeordnet bleiben.

Um die visuelle Belastung von Werbeanlagen gegenüber den Anwohnern und der Nachbarschaft zu minimieren, werden dynamische sowie leuchtende Werbeanlagen ausgeschlossen.

10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzungen zu unbebauten Flächen sowie der Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen dienen zum einen der Durchgrünung des Gebietes, zum Anderen der Minimierung der Eingriffswirkung in Form der Sicherstellung der Versickerung, Speicherung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit sind lose Material und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen unzulässig. (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) Gestützt wird dies zudem durch § 21a NatSchG.

Derzeit besteht insbesondere in Neubaugebieten der Trend zur Schaffung von Schotter- bzw. Kiesgärten, da diese als pflegeleicht und modern gelten. Schottergärten stellen jedoch eine zusätzliche Flächenversiegelung dar und beeinträchtigen die ökologische Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Darüber hinaus bieten Steingärten Kleintieren, wie Vögel und Insekten, deren Populationen und Lebensräume ohnehin zurückgehen, keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Gärten, die mit Steinen verfüllt werden, heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab. Auch die Haupt-

gründe für die Anlage eines Schottergartens, nämlich ein geringer Pflegeaufwand sowie eine moderne Optik, treffen in der Regel nur innerhalb der ersten Jahre zu. Das Entfernen von Laub, Verschmutzungen und Unkraut gestalten sich in Schottergärten als sehr schwierig, weshalb diese mit der Zeit häufig verwahrlosen.

Die Anlage von Schottergärten in Wohngebieten stellt aus diesen Gründen und gerade auch in ihrer Summe, eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und Flächenversiegelungen damit auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) unterstützt diesen Ansatz und schreibt vor, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

10.4 Müllauffstellflächen

Die Festsetzungen zu Müllauffstellflächen dienen einem geordneten, städtebaulichen Erscheinungsbild.

10.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Neben verkehrlichen Gründen können auch städtebauliche Gründe herangezogen werden um eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung zu rechtfertigen.

Der Mehrbedarf an Stellplätzen gegenüber § 37 Abs. 1 LBO begründet sich dabei sowohl verkehrlich (Behinderung durch parkende Autos auf Verkehrsflächen) als auch städtebaulich (städtebauliche Mängel durch parkende Autos) durch die Nachverdichtung. Demnach wird ein erhöhter Stellplatznachweis festgesetzt, um den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen bzw. um dem zu erwartenden Pkw Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden.

10.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Die Festsetzung dient der Entlastung der Abwasseranlagen und der Vermeidung von Überschwemmungsgefahren.

Aufgestellt,
Wick+Partner
Stuttgart, den 04.05.2022/ 13.09.2022/ 22.05.2023

