

STADT HERRENBERG

BEBAUUNGSPLAN

NR. 92.03/4 „WEINBERGÄCKER-SCHÖNHUT, 4. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

INHALT

BEGRÜNDUNG – TEIL A

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	Seite	3
2.	Anlass und Planungsziel	Seite	3
3.	Bebauungsplanverfahren	Seite	3
4.	Regionalplan und Flächennutzungsplan	Seite	4
5.	Planungskonzept	Seite	4
5.1	Städtebauliches Konzept	Seite	4
5.2	Leitungsführung	Seite	4
5.3	Anschluss an die Sindlinger Straße	Seite	4
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite	5
6.1	Art der baulichen Nutzung	Seite	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	Seite	5
6.3	Nebenanlagen und Anlagen zur Parkierung	Seite	5
6.4	Versorgungsflächen und das Führen von Leitungen	Seite	6
6.5	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzgebote und Pflanzbindungen	Seite	6
7.	Sonstiges	Seite	6
7.1	Schall	Seite	6
7.2	Retention und Ableitung von Niederschlagswasser	Seite	6
7.3	Artenschutz	Seite	7
7.4	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung von Wohnungen	Seite	7

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

(Die Anlagen zur Begründung können, sofern nicht beiliegend, bei der Stadtverwaltung Herrenberg eingesehen oder angefordert werden.)

- Anlage 1 **ARTENSCHUTZRECHTLICHE RELEVANZPRÜFUNG**
Dipl.-Biologe Michael Breitenberger, 26. Mai 2020

BEGRÜNDUNG

1. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich in relativ zentraler Lage des Stadtteils Haslach. Der Stadtteil befindet sich rund 2 km westlich und außerhalb der Stadt Herrenberg. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 1239/2 und 1239/3 sowie Teile der Nr. 1244 (Teckstraße) und 1240 (Nebringer Weg) mit einer Gesamtgröße von 2.300 qm.

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft die Sindlinger Straße. Von der Sindlinger Straße zweigt im Westen des Plangebiets der 1,50 m breite Fußweg Teckstraße ab und begrenzt des Geltungsbereich im Nordwesten. Südöstlich grenzt die Straße Nebringer Weg an das Plangebiet an. Im Südwesten wird das Plangebiet vom bereits bestehenden Wohngebiet und den Flurstücken Nr. 1239/1 und 1239/4 begrenzt.

2. ANLASS UND PLANUNGSZIEL

Die Evangelische Kirchengemeinde Haslach hat in Abstimmung mit der Stadt Herrenberg das Planungsbüro Krisch Partner zur Erstellung des Bebauungsplans Weinbergäcker-Schönhut, 4. Änderung beauftragt. Der Anlass liegt im Vorhaben, das Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde aufzugeben, am Standort Wohngebäude zu ermöglichen und die Grundstücke zu veräußern.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll das bisher bestehende Gemeinbedarfsgelände in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Im Allgemeinen Wohngebiet sollen Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen entstehen.

Das jetzige Gemeindehaus an der Sindlinger Straße wurde ursprünglich als Schulhaus genutzt. Es soll zum Wohnen umgenutzt werden. Alle sonstigen Flächen des Gemeinbedarfsgeländes, ein benachbarter Bolzplatz und ein Transformatorenstandort sollen ebenfalls Teil des Wohngebiets werden.

3. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Gemäß § 13a BauGB wird die Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13a sind erfüllt:

- die Größe der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO überschreitet nicht 20.000 qm
- eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegt nicht vor
- Schutzzwecke der Natura-2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt
- Vermeidungs- oder Begrenzungsmaßnahmen von Unfällen in Störfallbetrieben sind berücksichtigt und nicht notwendig.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wird abgesehen. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht wird nicht durchgeführt.

Die Fristen des Offenlageverfahrens mit der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und der Ort der Auslegung wird ortsüblich bekannt gemacht.

4. REGIONALPLAN UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Die Ziele des Regionalplans der Region Stuttgart vom 22. Juli 2009 wurden beachtet. Der Bebauungsplan stimmt mit den Zielen des Regionalplans überein.

Der Flächennutzungsplan stellt im betreffenden Bereich Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) dar. Der Bebauungsplan weicht damit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der FNP muss im Wege der Berichtigung angepasst werden.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Allgemeine Wohngebiet soll Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen Platz bieten. Hierfür sind drei Baufelder vorgesehen. Die Höhe der Gebäude wird auf maximal zwei Geschosse begrenzt, um eine städtebauliche Anpassung an die umliegende Bebauung zu erreichen.

Das Gemeindehaus, das im nordöstlichen Bereich der Bebauungsplanänderung steht, genießt Bestandsschutz und soll zum Wohnen weiterhin genutzt werden. Andere Nutzungen, die den Zwecken des Allgemeinen Wohngebiets nicht widersprechen, sind ebenfalls vorstellbar.

Um den Grünbestand erhalten zu können, wurde der bestehende Grünstreifen als Festsetzung mit aufgenommen.

5.2 LEITUNGSFÜHRUNG

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich unterirdische Leitungen, die in eine Umspannstation münden (in der Planzeichnung ersichtlich). Die bestehende Station befindet sich an zentraler Stelle im Plangebiet. Um das Allgemeine Wohngebiet entwickeln zu können, muss der Transformatorenstandort verlegt werden. Als neuer Standort wurde eine Fläche in den Maßen 5 x 5 m im Grünstreifen angrenzend zur Sindlinger Straße festgelegt. An gleicher Stelle befindet sich momentan eine Einrichtung für die Telekommunikation. Bei der Errichtung der Transformatorenstation ist die Planung mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

Da die Baufelder die Leitungen überdecken und der Standort der Transformatorenstation geändert wird, müssen die Leitungen ebenfalls verlegt werden, um die uneingeschränkte Bebaubarkeit der Grundstücke zu ermöglichen.

5.3 ANSCHLUSS AN DIE SINDLINGER STRASSE

Nördlich des Plangebiets befindet sich an der Sindlinger Straße eine Bushaltestelle. Innerhalb der dort entlangführenden Grünflächen steht ein Buswartehäuschen. Die Bushaltestelle soll mittelfristig barrierefrei ausgebaut werden. Bauliche Anlagen der Bushaltestelle (das Wartehäuschen und der Fahrplanaushang) befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Damit die bauliche Anpassbarkeit der Bushaltestelle gegeben bleibt, sind bauliche Anlagen, die der Bushaltestellen zuzuordnen sind, innerhalb der Grünfläche zugelassen. Außerdem muss die im Norden gelegene Erschließung des angrenzenden Grundstücks gesichert sein. Mit dem Bau eines Hochbords ist die bislang bestehende Überfahrbarkeit der Bushaltestelle und damit die motorisierte Erschließungsfähigkeit des angrenzenden Grundstücks gefährdet. Damit ein gewisser Spielraum für die Erschließung eingeräumt werden kann, ist auf der östlich angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Platz) ein Schutzbereich ausgewiesen, auf dem die Flächen vor Bebauung freizuhalten sind.

6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als bauliche Nutzung ist im Plangebiet Wohnen vorgesehen. In Anbetracht der Ortskernlage sind auch auf langfristige Sicht andere Nutzungen, die das Allgemeine Wohngebiet zulässt, vorstellbar. Infolgedessen wurde auf umfangreiche Ausschlüsse von allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen verzichtet. Tankstellen sind zum Schutz des dörflichen Ortskerncharakters und des Ortsbildes ausgeschlossen.

6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 angegeben. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse liegt bei zwei. Das Bestandsgebäude (Gemeindehaus) besitzt drei Geschosse und ein Dachgeschoss und hebt sich damit etwas vom umliegenden Quartier ab. Im Falle eines späteren Abbruchs soll sich die Folgebebauung in die Umgebung einfügen, weshalb die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse begrenzt und das Baufeld leicht verschmälert wurde.

Die Festsetzung der maximalen Geschossanzahl im Allgemeinen Wohngebiet macht es möglich auf eine absolute Gebäudehöhenfestsetzung zu verzichten. Damit die Dachgeschosse in ihren Höhen nicht zu sehr variieren können, sind Kniestöcke unzulässig und die Traufhöhen wurden begrenzt.

Es gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise sind ausschließlich Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, um sich an den umliegenden Gebietscharakter anzupassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für Doppel- oder Einzelhäuser relativ weit gefasst. Der Grund liegt in der erhöhten Flexibilität, die die Baufelder bieten sollen, um sowohl eine Hausgruppen- als auch Doppelhausbebauung zu ermöglichen.

6.3 NEBENANLAGEN UND ANLAGEN ZUR PARKIERUNG

Nebenanlagen sind nur in den hierfür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baufelder zulässig.

Für das südliche Baufeld werden die Umgrenzungsflächen für Carports und Garagen so angeordnet, dass die Bebauung sowohl mit Doppelhaushälften als auch mit einer durch Garagen oder Carports verbundenen Hausgruppe ausgeführt werden kann. Die Carports bzw. Garagen dürfen hierbei leicht vor die Gebäudeflucht treten, um die Zufahrtsbereiche zu verkleinern und die Belichtung der Gebäude zu verbessern. Für das nordöstliche Baufeld sind ein Bereich für Garagen oder Carports und ein Bereich im nördlichen Vorhof für Carports vorgesehen. Aus ortsgestalterischen Gründen sind dort keine Garagen zulässig.

Stellplätze außerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen sind nur zulässig, wenn diese gemäß den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen für die jeweilige Gebäudenutzung nachgewiesen werden müssen. Der Grund liegt darin, die Parkierungsflächen und Zufahrten zu Carports und Garagen möglichst auszuschöpfen, bevor weitere Stellplätze gebaut werden. So soll der Versiegelungsgrad der Grundstücke möglichst gering gehalten werden.

6.4 VERSORGUNGSFLÄCHEN UND DAS FÜHREN VON LEITUNGEN

Im Zentrum des Plangebiets befindet sich eine dinglich gesicherte Umspannstation. Zur Station führen Erdkabel- und Freileitungen. Im Zuge der Bebauung können die Umspannstation und die Leitungen nicht erhalten werden. In der Planzeichnung ist ein Standort für eine Ersatzinstallation der Station vorgesehen. Der Standort wurde mit dem Netzbetreiber und der Stadt Herrenberg frühzeitig abgestimmt.

Die Bestandsleitungen sind informell in der Planzeichnung dargestellt. Mit dem Standortwechsel der Transformatorenstation geht die Neuverlegung der Stromleitungen einher. Zur Aufwertung der Ortsgestalt sind neue Niederspannungsfreileitungen nicht gestattet. Bestehende notwendige Freileitungen können erhalten und erneuert werden, wenn die Versorgung der jeweiligen Bestandsnutzungen nur über Niederspannungsfreileitungen erfolgen kann.

Der Verlauf der neuen Leitungsführung ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die Leitungsführung ist in der Ausführungsplanung zu bestimmen.

6.5 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, PLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN

Anpflanzungen

Im in der Planzeichnung festgesetzten Grünstreifen sind Anpflanzungen zulässig, sofern diese durch deren Wurzelwerk in der Nähe befindliche unterirdische Leitungen nicht gefährden. Vor dem Anpflanzen ist durch das Einholen einer fachlichen Auskunft abzuklären, ob die zur Einpflanzung beabsichtigte Pflanzengattung geeignet ist.

Pflanzerhalt

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Bestandsbäume wurden aufgrund ihrer Qualität und ihres positiven Einflusses auf die Ortsgestalt als besonders erhaltenswert bewertet.

7. SONSTIGES

7.1 SCHALL

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich von Schnellstraßen, Flughäfen, Bahnanlagen oder anderen besonderen Lärmquellen. Die nächste Schnellstraße, die Autobahn 81, befindet sich rund 5 km östlich des Plangebiets.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass das Gebiet unter überdurchschnittlichen Lärmimmissionen leidet. Daher wurde auf eine qualifizierte Lärmuntersuchung verzichtet.

7.2 RETENTION UND ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Anfallendes Niederschlagswasser wird über ein Mischkanalsystem abgeleitet. Ein Trennsystem ist nicht vorhanden. Um die Abwasserklärung von Niederschlagswasser zu entlasten, sollte so weit wie möglich die Wiederverwendbarkeit von Niederschlagswasser angestrebt werden.

Die Retention von Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken nachzuweisen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Da das Gebiet zu großen Teilen bereits entwickelt war und die Größe des Planungsgebiets relativ klein ist, wird nicht davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen (Rückhaltebecken o.Ä.) als Retentionsmaßnahme notwendig sind.

7.3 ARTENSCHUTZ

Auf Grundlage der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom 26. Mai 2020 von Dipl.-Biologe Michael Breitenberger wird nicht von einer Störung von geschützten Tierarten ausgegangen. Die Relevanzprüfung ist in den Anlagen zur Begründung ersichtlich.

7.4 ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN

Für Wohnungen mit mehr als 75 qm ist die Stellplatzverpflichtung von einem Stellplatz auf 1,5 Stellplätze erhöht. Es wird davon ausgegangen, dass ab dieser Wohnungsgröße Mehrpersonenhaushalte vermehrt vorkommen und mit Zweitwagen zu rechnen ist.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung dient der Entlastung des öffentlichen Straßenraums von ruhendem Verkehr und soll die Parkierung des Zweitwagens auf dem eigenen Grundstück sicherstellen.

Bei der Errechnung der Stellplatzverteilung ist die Gesamtzahl der Stellplätze je Gebäude aufzurunden.

Beispiele:

Bei einem Mehrfamilienhaus mit je zwei Wohnungen mit mehr als 75 qm sind $2 \times 1,5 = 3$ Stellplätze nachzuweisen.

Bei einem Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung unter 75 qm und einer Wohnung über 75 qm sind $1,0 + 1,5 = 2,5$ und damit 3 Stellplätze nachzuweisen.

Bei einem Mehrfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung unter 75 qm und zwei Wohnungen über 75 qm sind $1,0 + 2 \times 1,5 = 4$ Stellplätze nachzuweisen.

AM _____ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

KRISCHPARTNER

Herrenberg, den

.....

(XXX)

Bürgermeister

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de