Gemeinde Berglen
- Ortsteil Rettersburg

Berglen

ARP
Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

„Hanfäcker, 1. Änderung“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 17. Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis Begründung

1. Bebauungsplangebiet
1.1 Lage und Größe
1.2 Bestand/Umgebung

2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen
2.1 Regionalplan
2.2 Flächennutzungsplan
2.3 Bebauungspläne

3. Verfahren gemäß § 13a BauGB

4. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

5. Planerische Konzeption

6. Planinhalte, Festsetzungen
6.1 Art der baulichen Nutzung
6.2 Maß der baulichen Nutzung
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen
6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
6.4.1 Tiefgaragen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)/ offene Stellplätze
6.4.2 Nebenanlagen
6.5 Verkehrsflächen und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
6.5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6.5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
6.6 Festsetzungen zur Grünordnung
6.6.1 Pflanzgebot von Einzelbäumen
6.6.2 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern
6.6.3 Verwendung versickerungsaktiver Beläge
6.6.4 Dacheindeckmaterial

7. Örtliche Bauvorschriften
7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
7.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke
7.2.1 Allgemeine Gestaltung der Freiflächen
7.2.2 Tiefgaragen
7.2.3 Einfriedungen, Stützmauern, Restmüll- und Werkstoffbehälter sowie Antennen
7.2.4 Zahl der notwendigen Stellplätze

8. Umweltbelange

9. Klimaschutz/ Anpassung an den Klimawandel
9.1 Energie
9.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung
9.3 Mobilität

10. Ver- und Entsorgung
10.1 Allgemein
10.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung

11. Sozialverträglichkeit

12. Erschließung, Kosten

13. Planungsdaten

1. Bebauungsplangebiet

1.1 Lage und Größe

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemeinde Berglen nördlich des Teilorts Rettersburg innerhalb des in der Aufsiedlung befindlichen neuen Wohngebiets „Hanfäcker“.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Süden von der Steinäckerstraße,
- im Osten und Westen von der Holzwiesenstraße,
- im Norden von den Grundstücken Flst. Nr. 2432, 2433, 2434 und 2435.

Im Lageplan vom 17. Dezember 2019 ist das Plangebiet mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.
Es umfasst eine Fläche von ca. 4.180 qm.

1.2 Bestand/Umgebung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute, erschlossene Baufläche innerhalb des Wohngebiets „Hanfäcker“ (Flurstücke Nr. 2430, 2431 und 2431/1).

Das Plangebiet weist von Nordwest nach Südost ein Gefälle mit einer Höhendifferenz von ca. 8 m auf.

Das Plangebiet ist von Wohnbauflächen umgeben. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hanfäcker“ sieht hier eine Bebauung mit 1- bis 3-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern vor. Einzelne Gebäude sind bereits realisiert oder befinden sich im Bau.

2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

2.1 Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „sonstige Fläche“ innerhalb des Siedlungskörpers ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2000-2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen stellt für das Plangebiet nach der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ sowie eine geplante Wohnbaufläche dar.

Die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet widerspricht z.T. den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.
Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebiets gilt der Bebauungsplan „Hanfäcker“ rechtskräftig seit 07.06.2018. Er setzt innerhalb des Geltungsbereichs für den westlichen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „so-

zialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)“ und für den östlichen Bereich eine Wohnbaufläche fest.

3. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er der Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebiets im Innenbereich dient.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) wird aufgrund der geringen Größe des Plangebiets (ca. 4.180 qm) unter 20.000 qm liegen, so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe). Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Eine formale Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden ermittelt und in angemessener Form in die Abwägung eingestellt.

4. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart führt auch in der Gemeinde Berglen zu einer regen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch in Bezug auf kostengünstige und familiengerechte Wohnformen.

Das Wohngebiet „Hanfäcker“ im Ortsteil Rettersburg befindet sich derzeit in der Aufsiedlung. Im Plangebiet ist im zentralen Bereich ein Kinderhaus geplant. Mittlerweile hat sich ergeben, dass in der Gemeinde Berglen weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht. Im Bereich des geplanten Standortes für ein Kinderhaus ergibt sich die Möglichkeit durch eine Aufstockung der Bebauung zusätzliche Wohnungen ohne eine weitere Flächeninanspruchnahme erstellen zu können. Gleichzeitig können langfristig Erweiterungsmöglichkeiten für das Kinderhaus geschaffen werden.
Hier werden lediglich die Baufenster geringfügig angepasst.

Darüberhinaus wird eine zusätzliche Fläche für die Ladesäulen benötigt und der angrenzenden bestehenden Verkehrsfläche zugeordnet.

Als Grundlage für die Bebauungsplanänderung „Hanfäcker, 1. Änderung" wurde eine Machbarkeitsstudie in Bezug auf eine Kombination von Kinderhaus und Wohnen erarbeitet.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante Bebauung (Wohnen und Kinderhaus) ist die Änderung des Planungsrechts und damit die Aufstellung des Bebauungsplans „Hanfäcker, 1. Änderung" erforderlich.

5. Planerische Konzeption

Als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren „Hanfäcker, 1. Änderung" wurde eine Machbarkeitsstudie in Bezug auf eine Kombination von Kinderhaus und Wohnen erarbeitet.

Die Bebauung fasst die angrenzenden Straßenräume der Steinäckerstraße und Holzwiesenstraße und gliedert sich in einen westlichen und östlichen Bereich. Im Westen kann das Kinderhaus mit darüberliegenden Wohnungen in 3-geschossiger Bauweise entstehen. Im Osten sind ergänzend hierzu, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hanfäcker" vorgesehen, 2 weitere Wohngebäude mit 2 Geschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss geplant. Hier werden lediglich die Baufenster geringfügig angepasst.

Darüberhinaus ist einer weitere Anpassung erforderlich (zusätzlich benötigter Flächenanteil für Ladesäulen für elektrisch betriebene Fahrzeuge).

Zwischen diesen Bereichen entsteht ein großzügiger Freiraum, der sowohl dem Außenspielbereich für das Kinderhaus (westlicher Bereich) als auch den privaten Gärten der Erdgeschosswohnungen (östlicher Bereich) dient.

Im Plangebiet kann Wohnraum für unterschiedliche Bewohnergruppen, insbesondere auch für Familien und Senioren, entstehen.

Die Gebäude sind in ihren Höhen zu den Nachbargebäuden abgestuft, sodass Durchblicke und eine gute Besonnung gewährleistet sind.

Nach derzeitigem Planungsstand sind im Plangebiet ca. 32 Wohnungen (auch sozialgeförderter Wohnraum) sowie eine Kinderhaus mit 4 Gruppen geplant.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die im Westen und Osten angrenzende Holzwiesenstraße sowie die am südlichen Rand verlaufende Steinäckerstraße gesichert. Die erforderlichen Stellplätze können in einer Tiefgarage unter den Neubauten innerhalb des Plangebiets untergebracht werden. Durch die unterirdische Stellplatzausweisung soll sich in Verbindung mit einer Erhöhung der nachzuweisenden privaten Stellplatzzahl für Wohnungen die Parksituation im Bereich der angrenzenden öffentlichen Straßen entspannen und damit die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöht werden.

6. Planinhalte, Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Begründung:
Das Gebiet soll insbesondere der Schaffung von Wohnbauflächen und der Errichtung eines Kinderhauses dienen. Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft (bestehende Wohnbebauung im Süden, Westen, Osten und Norden) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, werden nicht zugelassen.
- Nicht störende Handwerksbetriebe werden nur ausnahmsweise zugelassen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

werden nicht zugelassen.

Begründung:
Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen entsprechen nicht dem angestrebten Nutzungsschwerpunkt für das Wohnen. Sie würden dem geplanten Anspruch an ein störungsarmes Wohnen zuwider laufen. Aufgrund des durch die ausgeschlossenen Nutzungen zu erwartenden Besucher-/ Kunden- und Andienungsverkehrs könnte zudem das verkehrsberuhigend gestaltete Erschließungssystem insbesondere seine Funktion als Spiel- und Aufenthaltsbereich für die Anlieger nicht mehr erfüllen.
Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären außerdem aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen nicht mit der geplanten und in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur zu vereinbaren.
Die ausgeschlossenen Nutzungen können an anderen, besser geeigneten Stellen im Gemeindegebiet verwirklicht werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe (GBH) jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten max. Gebäudehöhen ist für die jeweiligen Baufensterabschnitte eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über Normal Null (ü.NN) festgesetzt. Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFHmax) ist festgelegt als die maximale Höhe der Oberkante des Rohfußbodens über Normal Null (NN).

Begründung:
Eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen mittels der o.g. Festsetzungen und eine Festlegung der maximalen Höhenlage der Hauptgebäude, sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und die vorhandene Umgebungsbebauung sicherzustellen.

Beim Bau von Tiefgaragen ist eine Erhöhung der Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Begründung:
Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche für die o.g. baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einer GRZ von 0,8 wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ermöglicht. Es ist städtebauliches Ziel, den Parkdruck von den öffentlichen Straßen zu nehmen und Stellplätze unter die Erde zu verlegen.
Außerdem wird durch die Erhöhung dem erhöhten Flächenbedarf durch die erhöhte Stellplatzverpflichtung und die Pflicht zur Herstellung von Fahrradstellplätzen Rechnung getragen.

In Verbindung mit der festgesetzten Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und einer Begrünungspflicht beim Bau von Flachdächern sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, werden die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens durch die ermöglichte höhere Versiegelung minimiert.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baufenstern festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen sowie mit Balkonen, Vorbauten, Treppenhäusern und Eingangsüberdachungen in begrenztem Rahmen teilweise zulässig unter Berücksichtigung eines Mindestabstandes zur öffentlich angrenzenden Verkehrsfläche.

Begründung
Die Überschreitungsmöglichkeiten in Bezug auf die Baugrenze sichern zusätzliche gestalterische Spielräume.

6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

6.4.1 Tiefgaragen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie offene Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Plangebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Mit Garagen sowie mit Carports ist an ihrer Einfahrtsseite einen Abstand von 5,00 m und mit den anderen Seiten ein Abstand von 0,50 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zusätzlich innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen (ST) zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbau-

baren Grundstücksfläche zulässig wenn Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

Begründung:
Durch das Zurücksetzen geplanter oberirdischer Garagen und Carports soll eine Dominanz von Garagenbauwerken im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen vermieden werden.
Die geforderten Abstände von Tiefgaragen zur öffentlichen Verkehrsfläche sichern den Raum für eine Begrünung/ Einbindung dieser baulichen Anlagen.

6.4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in Form von offenen und geschlossenen Standplätzen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie solchen für Fahrräder zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 0,5 m einhalten.
Gerätehütten sind mit einer Einzelgröße von max. 20 m^3 zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0 m einhalten.
Je Grundstück ist eine Gerätehütte zulässig.

Begründung:
Um ein attraktives Wohnumfeld zu sichern und die Überbauung des Plangebiets mit Nebenanlagen außerhalb der Baufenster zu begrenzen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie solche für Fahrräder zulässig. Darüberhinaus werden für Gerätehütten neben der Zulässigkeit auch eine Größenbeschränkung, ein Mindestabstand zur Straße sowie die Anzahl festgesetzt. Hierdurch soll eine Dominanz von Nebenanlagen im Straßenraum mit ihren negativen gestalterischen Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

6.5 Verkehrsflächen und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

6.5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Parken“ sind Ladeinfrastrukturen in Form von Ladesäulen für elektrisch betriebene Fahrzeuge zulässig.

Begründung:
Für die bereits gebauten öffentlichen Parkplätze entlang der Steinäckerstraße werden zu gegebener Zeit Ladesäulen für elektrisch betriebene Fahrzeuge nachgerüstet. Hierfür wird eine geringer zusätzlicher Flächenanteil an öffentlicher Verkehrsfläche benötigt und der Zweckbestimmung „Parken“ zugeordnet.

6.5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Sicherstellung der geplanten Gestaltung des öffentlichen Straßenraums, indem im Bereich der bereits gebauten öffentlichen Parkplätze entlang der Steinäckerstraße die Grundstückszufahrt entsprechend ausgeschlossen wird.

6.6 Festsetzungen zur Grünordnung

6.6.1 Pflanzgebot von Einzelbäumen

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Darüberhinaus ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 400 m^2 Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die durch Eintrag in die Planzeichnung festgesetzten Bäume werden angerechnet. Abweichungen vom durch Planeintrag festgesetzten Standort sind zulässig soweit das Gestaltungsprinzip und die Anzahl beibehalten werden.

Begründung
Die Neupflanzung von Laubbäumen erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert.

6.6.2 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern

Flachdächer von obersten Geschossen von Gebäuden sowie die Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen (Gras - Kräuter – Sedum). Dachterrassen auf Dächern von Garagen/Carports sind unter Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung zulässig. Eine Substratschicht von mindestens 12 cm ist vorzusehen.
Solaranlagen sind nur in Verbindung mit Dachbegrünung zulässig. Solaranlagen sind aufgeständert mindestens 30 cm über der Dachbegrünung in Schrägstellung anzubringen.

Begründung
Die Festsetzungen zur Dachbegrünung von Flachdächern dienen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen (Dach- und Fassadenbegrünung) positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

6.6.3 Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

Begründung:
Die Festsetzungen zur Verwendung von versickerungsaktiven Belägen dient in Verbindung mit der Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden.

6.6.4 Dacheindeckmaterial

Das Dacheindeckmaterial darf nicht aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen bestehen.

Begründung:
Der Eintrag von Schadstoffen in den Wasserkreislauf wird damit verhindert.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es werden Festsetzungen zur Dachform und zur Dachgestaltung sowie zu Dachaufbauten getroffen.

Begründung
Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Dachzonen wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft Rechnung getragen. Sie sollen bei Neubaumaßnahmen zu einer harmonischen Einbindung in Bezug zur Umgebungsbebauung sowie zu einer ruhigen Dachlandschaft beitragen. Gleichzeitig soll der sinnvolle Ausbau der Dachgeschosse und damit verbunden die Schaffung von qualitätsvollem Wohnraum ermöglicht werden. Eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer wird festgesetzt um neben gestalterischen auch ökologischen Aspekten (Rückhaltung von Niederschlagswasser, positive Beeinflussung des Kleinklimas, Biotopfunktion) Rechnung zu tragen.

7.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke

7.2.1 Allgemeine Gestaltung der Freiflächen

Es werden Festsetzungen zur allgemeinen Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken getroffen.

Begründung
Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit einer standortgerechten Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

7.2.2 Tiefgaragen

Es werden Festsetzungen zur Gestaltung in Verbindung mit erdüberdeckten Tiefgaragen getroffen.
Wände von Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Zufahrtbereiche mit Erde anzuschütten oder mit Naturstein zu verblenden oder mit einer rankenden Bepflanzung, mit oder ohne Rankhilfe, zu begrünen.

Begründung
Das städtebauliche Ziel ist es eine verträgliche Einbindung der Tiefgaragen zu sichern.

7.2.3 Einfriedungen, Stützmauern, Restmüll- und Werkstoffbehälter sowie Antennen

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Einfriedungen, Stützmauern sowie von Standplätzen für Restmüll- und Werkstoffbehälter, Antennen getroffen.

Begründung

Regelungen zu Einfriedungen, Stützmauern und Stützkonstruktionen werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern.
Die Festsetzungen zu Restmüll und Wertstoffbehältern dient ihrer gestalterischen Integration in den öffentlichen Raum.
Das zukünftige Wohngebiet soll nicht von Außenantennen dominiert und deren Wirkung auf die Umgebung soll minimiert werden.

7.2.4 Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung erfolgt entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglen vom 22.10.1996. Die Gemeinde Berglen verfolgt mit dem Bebauungsplan das Ziel ein attraktives Wohngebiet für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu entwickeln. Neben den hierfür geeigneten Wohnformen soll das Ziel auch durch attraktive, multifunktional nutzbare öffentliche und private Freiflächen erreicht werden. Im Plangebiet sind dies vor allem auch die Straßenräume die neben der Erschließungsfunktion für den Kfz- Verkehr teilweise auch Spiel- und Aufenthaltsort für die Bewohner sein sollen. Erfahrungen in den bebauten Gebieten der Gemeinde Berglen zeigen, dass der Bedarf an Stellplätzen in Familienhaushalten, die in § 37 LBO geforderte Mindestzahl übersteigt. In der Folge erhöht sich der Parkdruck im öffentlichen Raum, was den o.g. Zielen widerspricht.

8. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er der Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebiets im Innenbereich dient. Eine formale Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Für den Bebauungsplan ist keine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich vorzunehmen, da etwaige Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Da sich das Maß der Bebaubarkeit durch die Bebauungsplanänderung gegenüber dem bestehenden Baurecht nur geringfügig ändert, sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Schutzgut Mensch
Beim Plangebiet handelt es sich um eine voll erschlossene und für eine Bebauung vorbereitete Fläche innerhalb des Baugebiets „Hanfäcker“.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung „Hanfäcker, 1. Änderung“ dienen insbesondere der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Verbindung mit der Errichtung eines Kinderhauses. Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft (bestehende Wohnbebauung im Süden, Westen, Osten und Norden) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Bezogen auf das gesamte Wohngebiet „Hanfäcker“ handelt es sich um eine relativ kleine Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten, die durch das geplante Baurecht ermöglicht werden.

Eine wesentliche Zunahme des Verkehrs bzw. Verkehrslärms und damit eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Umsetzung des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Belichtung bzw. Besonnung der Bestandsbebauung in der Nachbarschaft ist aufgrund der abgestuften Höhenfestsetzungen der geplanten Gebäude im Plangebiet gewährleistet.
Die erforderlichen Stellplätze für zusätzliche Wohnungen werden in einer Tiefgarage untergebracht.

Durch die Realisierung dieses Bebauungsplans ergeben sich in Bezug auf den Menschen weder innerhalb noch außerhalb des Plangebiets erhebliche negative Auswirkungen.

Schutzgut Boden
Durch die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen kommt es zu einer nur geringfügigen zusätzlichen Versiegelung und damit auch lediglich zu einem geringen Verlust von Boden.
In Verbindung mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, wie z. B. der Begrünung der Freiflächen, der Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und der Begrünung der Dachflächen, werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden und deren Auswirkungen minimiert.
Im Geltungsbereich sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Erweiterung der bisherigen Baumöglichkeiten. Die Begrünungspflicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Festsetzung von Neupflanzungen von Laubbäumen, die festgesetzte Dachbegrünung und die Erdüberdeckung sowie Begrünung von Tiefgaragen tragen zu einer Minimierung des Eingriffs bei und wirken sich positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus. Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet um eine lediglich kleine Fläche im Verhältnis zur Umgebungsbebauung.
Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen im Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sowie bestehende und geplante Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Da das Plangebiet durch die angrenzenden Bestandsstraßen erschlossen ist, erfolgt für die Regen- und Schmutzwasserableitung, wie im gesamten Wohngebiet „Hanfäcker“, eine getrennte Ableitung. Für das Niederschlagswasser ist die Einleitung in ein Retentionsbecken mit gedrosseltem Überlauf in die Vorflut Rohr- und Hofwiesenbach (Buchenbach) vorgesehen.

Die festgesetzte Dachbegrünung und die Überdeckung und Begrünung von Tiefgaragen sowie die wasserdurchlässige Ausführung von oberirdischen Stellplätzen, Zufahrten und Wegen dient in diesem Zusammenhang der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser und sichert damit einen verzögerten Abfluss in die Kanalisation.

Es ergeben sich daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Plangebiet sind keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen/ Bestände vorhanden.

Dennoch werden mit der Festsetzung von Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sowie Dach- und Tiefgaragenbegrünungen Vegetationsstrukturen geschaffen und gesichert sowie entsprechende Lebensräume für Tiere und Pflanzen hergestellt.
Erhebliche negative Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

Stadt- und Landschaftsbild

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird für den Bereich des geplanten Standorts für ein Kinderhaus insbesondere eine gegenüber dem bisherigen Planungsrecht eine größere Gebäudehöhe zugelassen. Durch die Lage inmitten des Wohngebiets „Hanfäcker“ und vergleichbaren Gebäudehöhen im Umfeld des Plangebiets sowie ergänzende Gestaltungsvorschriften sind daher keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Denkmäler, die gemäß § 2 DSchG geschützt sind. Dennoch ist das Landesdenkmalamt bei Einzelbauvorhaben mit neuen Bodeneingriffen nach § 20 DSchG (Meldepflicht von Bodenfunden) zu informieren.
Durch die Neubebauung sind daher voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Zusammenfassend sind durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die aufgeführten Schutzgüter zu erwarten.

9. Klimaschutz/ Anpassung an den Klimawandel

9.1 Energie
Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Nutzung der Solarenergie sowie kompakte Bauformen. Dies bildet die Grundlage für eine wirtschaftliche, energiesparende Bauweise.

9.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung
Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung für das gesamte Wohngebiet „Hanfäcker“ sieht eine getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und die Einleitung in ein Retentionsbecken in natürlicher Erdbauweise außerhalb des Plangebiets im östlichen Bereich mit gedrosseltem Überlauf in die Vorflut (Buchenbach) vor. Die Begrünung von Flachdächern und die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze sowie eine Erdüberdeckung und Begrünung von geplanten Tiefgaragen, tragen zusätzlich zu einem verzögerten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers bei.

9.3 Mobilität
Die direkte fußläufige Anbindung an das bestehende Wegenetz sichert kurze Wege zum ÖPNV (Bus) im Ortskern von Rettersburg, zu den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des Ortskerns und nicht zuletzt in die hochwertigen wohnungsnahen Erholungsgebiete im nördlichen, westlichen und östlichen Gebietsanschluss.
Die Rahmenbedingungen für ein klimaschonendes Wohnen, das nicht zwingend die Nutzung eines Kraftfahrzeugs voraussetzt, sind damit gegeben.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Allgemein
Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen wurden im Rahmen der erfolgten Erschließung des Baugebiets „Hanfäcker“ bereits hergestellt.

10.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung
Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht eine getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und die Einleitung in ein Retentions-

becken in natürlicher Erdbauweise außerhalb des Plangebiets im östlichen Bereich mit gedrosseltem Überlauf in die Vorflut (Buchenbach) vor. Das geplante Becken dient zur Abflussdämpfung und garantiert, dass keine Verschlechterung der natürlichen Niederschlagsabflüsse eintritt.
Die Begrünung von Flachdächern und die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze sowie eine Erdüberdeckung und Begrünung von geplanten Tiefgaragen, tragen zusätzlich zu einem verzögerten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers bei.

11. Sozialverträglichkeit

Das Planungsgebiet liegt in günstiger Entfernung zu den bestehenden Gemeinbedarfs- und Dienstleistungseinrichtungen des Ortskerns von Rettersburg sowie den ausgedehnten Naherholungsflächen im Norden, Westen und Osten.
Es bietet die Möglichkeit für die Schaffung von Wohnraum insbesondere auch für kostengünstigen Geschosswohnungsbau.
Der Bedarf an zusätzlichen Kinderbetreuungseinrichtungen kann durch die geplante Kindertageseinrichtung im Plangebiet gedeckt werden.

12. Erschließung, Kosten

Die Erschließung des Wohngebietes ist bereits abgeschlossen.
Die Planungs- und Verfahrenskosten trägt die Gemeinde Berglen.

13. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	**4.183 m²**	**100 %**
davon		
Wohnbaufläche	4.150 m²	99 %
öffentliche Verkehrsfläche (Mischverkehr)	33 m²	1 %

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Berglen,
Stuttgart, den 17.12.2019

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP), C. Miracapillo