Anlage 4

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Schwaigern
Gemarkung: Schwaigern

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Mischgebiet Mühlpfad“

Begründung

ENTWURF

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtzentrums von Schwaigern, zwischen der Straße „Weilerweg“ (K 2160) und dem Wohngebiet „Mühlpfad“. Es umfasst das Flurstück Nr. 11743.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz und ist mit Betriebsgebäuden einer ehemaligen Kelter bebaut, die jedoch nur noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Für eine wünschenswerte Nachnutzung des Bereichs durch eine gemischte Bebauung und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.3 Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

Zur Außerortsstrecke der Kreisstraße 2160 (Weilerweg) ist ein Anbauabstand von 15m einzuhalten.

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet steigt von Norden nach Süden und von Westen nach Osten an. Sein tiefster Punkt liegt im Bereich des Weilerwegs bei ca. 188,5m üNN, der Übergang zur Karl-Carstens-Straße liegt auf etwa 195m üNN. Am Südrand, wo das Plangebiet an die rückwärtigen Bereiche des Baugebiets „Mühlpfad I“ stößt, wird eine Höhe von bis zu 197m üNN erreicht.

Der östliche Teil des Plangebiets ist mit Betriebsgebäuden einer ehemaligen Kelter bebaut, Hofflächen und befestigte Zufahrten prägen diesen Bereich. Der südwestliche Teil ist unbebaut und stellt sich als Wiesenfläche dar.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Übergeordnete städtebauliche Zielsetzung ist die Entwicklung von gemischt genutzten Bauflächen, auf denen im Sinne eines Mischgebiets (MI) sowohl nicht störendes Gewerbe als auch Wohnnutzung allgemein zulässig ist.

Auf der Grundlage eines mit dem Gemeinderat der Stadt Schwaigern abgestimmten Bebauungsvorschlags wurde ein Bebauungsplanentwurf entwickelt, der entlang des Weilerwegs drei Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen zzgl. einem Staffelgeschoss zulässt. Im südlichen Bereich werden flexible Baumöglichkeiten für eine gemischte Nutzung geschaffen, die maximal zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulassen. Weiterhin werden maximal zwei Wohnungen pro Gebäude festgesetzt. Die Regelung soll einen städtebaulich verträglichen Übergang zum bestehenden Wohngebiet Mühlpfad I gewährleisten.

a) Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung eines Mischgebiets entspricht zum einen der städtebaulichen Zielvorstellung der vorbereitenden Planungsebene (Flächennutzungsplan). Zum anderen bietet die vorgesehene Nutzung mit ihrer unmittelbaren Nähe zum Bahnhof und zum Stadtzentrum, sowie einer optimalen Erschließung über den Weilerweg, die Möglichkeit moderne Flächen für Wohnen und Arbeiten zu schaffen. Aufgrund ihrer Flächen- und Nutzungsansprüche sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Dies dient zudem der Vermeidung von Konflikten innerhalb des Plangebiets, aber auch mit den umliegend angrenzenden Nutzungen (Wohngebiet). Die im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aus denselben Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer „Grundflächenzahl" (GRZ) und der „Höhe baulicher Anlagen" gesteuert.

Die GRZ wird gegenüber der nach § 17 BauNVO geltenden Obergrenze etwas reduziert und mit 0,5 festgesetzt, um hinsichtlich der Dichte einen verträglichen Übergang zum angrenzenden Wohngebiet „Mühlpfad" zu erreichen. Wasserdurchlässig befestigte Stellplätze sind von der Anrechnung auf die Grundfläche freigestellt.

Die Höhenentwicklung der zulässigen Bebauung wird durch die Festsetzung der „Höhe baulicher Anlagen" gesteuert. Dies gewährleistet einerseits, dass sich die Bebauung in den Maßstab der Umgebung einfügt, gleichzeitig aber Gebäude mit einer prägenden Wirkung am Ortseingang bei gleichzeitig flächensparender und barrierefreier Bauweise errichtet werden können. Bei Gebäuden mit Flach- bzw. Pultdach sind die jeweils obersten Geschosse zurückzustaffeln, um deren Wandwirkung zu minimieren. Der sich durch das Staffelgeschoss ergebende Versatz liegt in etwa auf der Höhe der Traufhöhen bei den zulässigen Gebäuden mit Dachform Satteldach.

Die Festlegung der zulässigen Gebäudehöhe erfolgt jeweils als „höchster Gebäudepunkt" (HGP) in Metern über Normalnull (m üNN). Diese Systematik gilt ebenso für die Höhe, ab der bei Gebäuden mit Flach- bzw. Pultdach ein zurückgestaffeltes Geschoss ausgebildet werden muss. Bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe sind im nördlichen Bereich entlang des

Weilerwegs Gebäude bis zu 11,80m Höhe zulässig, im südlichen Bereich bis zu 8,50m Höhe. Die Staffelgeschosshöhe liegt jeweils ca. 3m unterhalb des HGP.

Die zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf eine unterschiedlich festgelegte „Höhenlage baulicher Anlagen", die jeweils in Metern über Normalnull definiert ist (EFH). Die Höhenlage orientiert sich an der Höhe der Erschließungsstraße bzw. der mittleren Geländehöhe der Baugrundstücke, Unterschreitungen sind zulässig.

c) Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltungsvorgaben bei Dachformen und Dachneigungen sind an den Festsetzungen des angrenzenden Baugebiets Mühlpfad orientiert, aufgrund des abgestimmten Bebauungskonzepts jedoch um das Flachdach erweitert.

d) Ruhender Verkehr

Die drei Mehrfamilienhäuser im nördlichen Plangebiet sind durch eine durchgängige Tiefgarage unterbaut, die ca. 42 Stellplätze bietet. Weitere Stellplätze können oberirdisch angelegt werden. Der Bebauungsplan beinhaltet hierfür eine allgemeine Zulassung, wenn die Stellplätze im Anschluss an die Verkehrsfläche errichtet werden.

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht. Die Erhöhung der Stellplatzzahl auf 2 Stellplätze je Wohnung ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und aus Gründen des Verkehrs erforderlich ist.

1.6 Erschließung

Das Plangebiet wird über einen Anschluss an den Weilerweg (K2160) an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen, dies ist zugleich der Anschluss an das örtliche Straßennetz Schwaigerns. Zur Karl-Carstens-Straße im angrenzenden Baugebiet „Mühlpfad I" besteht keine Durchfahrtsmöglichkeit für KfZ. Hier ist lediglich eine fußläufige Anbindung vorgesehen.

Die innere Erschließung erfolgt durch private Verkehrsflächen, deren Ausgestaltung als gemischt-genutzte Verkehrsfläche geplant ist. Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsfläche in Fahrbahn, Stellplätze und Gehwege ist unverbindlich.

Zur Sicherstellung der Befahrbarkeit für das Entsorgungsfahrzeug ist eine geeignete Wendemöglichkeit nach RASt 06 im südwestlichen Bereich der Planstraße angeordnet.

1.7 Maßnahmen zum Schallschutz / Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Büro für Umweltakustik Heine + Jud die Schallimmissionen auf die geplante Bebauung ermittelt und beurteilt (vgl. Anlage zur Begründung, „Schalltechnische Berechnungen zum Bebauungsplan"). Danach sind wegen Überschreitung der Orientierungswerte Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm vorzusehen. Ein aktiver Lärmschutz, wie Wände oder Wälle, ist aufgrund der städtebaulichen Situation nicht möglich. An den Baufenstern bzw. für geplante Gebäude, an denen eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 vorliegt, sind passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese sind auf Grundlage der schalltechnischen Berechnung des Büro Heine + Jud zu bemessen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

1.8 Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtökologisch wirksame Maßnahmen

Das Plankonzept beinhaltet eine Eingrünung der Böschungen zu den umliegenden Verkehrswegen bzw. Nutzungen durch einen flächigen Pflanzzwang, auf dem eine durchgängige Hecken- und Gebüschpflanzung zu entwickeln ist.

Die Festsetzung von Einzelbäumen entlang der Verkehrsflächen hat in erster Linie gestalterische Gründe, sie bieten aber auch neue Lebensräume für Tiere und haben zudem eine positive Wirkung auf das Mikroklima.

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an, so sind die privaten Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

Durch die zusätzliche Verpflichtung für je drei Stellplätze einen schattenspendenden Baum zu pflanzen, wird verhindert, dass eine ununterbrochene befestigte Fläche entsteht, die im Sommer zur Aufheizung neigen könnte.

Der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen durch die Nutzungsmöglichkeiten über die vorgegebene Grundflächenzahl und über geeignet bemessene Grundstückszuschnitte.

Bei öffentlichen wie privaten Baumaßnahmen ist festgesetzt, dass der Mutterboden sorgfältig zu sichern, gegebenenfalls auf einer anzulegenden Oberbodenlagerfläche und nach beendeter Baumaßnahme auf den jeweiligen Grundstücken oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerisch genutzten Fläche wieder einzubauen ist.

1.9 Kennzeichnungspflichtige Flächen

Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer Bergbauberechtigung nach Bundesberggesetz, ein entsprechender Hinweis darauf ist im Bebauungsplan enthalten.

1.10 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die im Weilerweg vorhandene Infrastruktur.

1.11 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	62 Ar
davon Baufläche (MI)	ca.	51 Ar

1.12 Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Teil 2 der Begründung (Umweltbericht) dargestellt und abgeprüft.

Eine eventuelle Betroffenheit von geschützten Arten durch die vorliegende Planung wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Abhandlung abgeprüft (siehe Anlage zur Begründung).

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 18.03.2016/04.11.2016

Vermessungs- und Planungsbüro Matthias Käser

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

bearbeitet durch:

Umweltplanung Dr. Münzing
Neubrunnenstraße 18, 74223 Flein

Anlagen zur Begründung:

Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Mischgebiet Mühlpfad“

bearbeitet durch

Umweltplanung Dr. Münzing
Neubrunnenstraße 18, 74223 Flein

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Mischgebiet Mühlpfad“

bearbeitet durch

Heine + Jud
Ingenieurbüro für Umweltakustik
Heusteigstraße 19, 70182 Stuttgart

Verkehrsuntersuchung zur Erschließung im Vorfeld eines geplanten Vorhabenbezogenen B-Plan-Aufstellungsverfahrens

bearbeitet durch

Planungsgruppe Kölz
Stadtplanung - Verkehrsplanung - Architektur
Hoferstraße 9a, 71636 Ludwigsburg