

KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: AFFALTERBACH
GEMARKUNG: AFFALTERBACH

K M B



BEGRÜNDUNG

Entwurf

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Dorfweinberge, 5. Änderung“

gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

Ludwigsburg, den 10.10.2022

Bearbeiter/in: H. Klar

Projekt: 2773

INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Landes und Regionalplanung	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.5 Rechtsverfahren	3
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
3.1 Lage des Plangebiets	4
3.2 Eigentumsverhältnisse	4
3.3 Vorhandene Nutzung	4
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung	4
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	4
4. Planinhalt	4
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	4
4.2 Art der baulichen Nutzung	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung	5
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	5
4.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze	5
4.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	5
4.7 Verkehrsflächen	6
4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
4.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen	6
4.10 Örtliche Bauvorschriften	6
5. Flächenbilanz	7
6. Umweltbelange	7
6.1 Schutzgüter	7
7. PLANVERWIRKLICHUNG	8



1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Lembergwegs (Flurstück 1012),
- im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 866/1, 866/4, 866/3, 865/1, 872,
- im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 4563, 4564, 4565, 4566, 4566/1, 4567, 4569, 4645/1, 4647, 4647/1, 4648, 4649, 4655, 1083 und die Ostgrenze des Flst. 1084,
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 197 (Siegelhäuser Straße), 1065, 1031/2, 1031/1, 1031, 1032.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. **ALLGEMEINES**

2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Affalterbach hat im Jahr 1965 den Bebauungsplan „Dorfweinberge“ aufgestellt. Hierbei sollte die städtebauliche Entwicklung für Wohnraum im Westen der Gemeinde gesteuert werden. Nach der letzten Änderung des Bebauungsplans im Jahr 1995 soll nun die 5. Änderung vorgenommen werden, um das gesamte Gebiet an die aktuellen städtebaulichen Anforderungen anzupassen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Gemeinde die Möglichkeit, die städtebaulichen Nachverdichtungen im Westen der Gemeinde neu zu ordnen und die damit verbundene Deckung des Bedarfs an Wohnraum in der Region Stuttgart sicherzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit von öffentlichem Interesse.

2.2 **Landes und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist Affalterbach im Nahbereich des Unterzentrums Marbach am Neckar im Verdichtungsraum des Landkreises Ludwigsburg als Siedlung beschränkt auf Eigenentwicklung ausgewiesen. Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche ausgewiesen.

2.3 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 1990 - 2005 (genehmigt am 18.04.2000) des Gemeindeverwaltungsverbands Marbach am Neckar ist der Bereich als bestehende Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO ausgewiesen.

2.4 **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Im Plangebiet bestehen derzeit folgende Rechtsverhältnisse:

Der Bebauungsplan „Dorfweinberge“ ist seit dem 11.3.1965 rechtskräftig. Über die Jahre wurde mehrmals der Textteil bzw. der Planteil auf einzelnen Grundstücken geändert:

- „Dorfweinberge, 1. Änderung“ in Kraft getreten am 16.05.1968
- „Dorfweinberge, 2. Änderung“ in Kraft getreten am 11.03.1971
- „Dorfweinberge, 3. Änderung“ in Kraft getreten am 16.05.1968
- „Dorfweinberge, 4. Änderung“ in Kraft getreten am 02.02.1995

2.5 **Rechtsverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Aufstellung des Bebauungsplans knüpft somit an die Planungsleitlinie in § 1 (6) 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt.



Der Bebauungsplan umfasst Flächen von insgesamt ca. 9,37 ha. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ist von einer überbaubaren Grundfläche von etwa 37.480 m² auszugehen. Damit bleibt der zu überplanende Bereich bei einer zulässigen Überbauung der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO innerhalb des in § 13a (1) 2 BauGB aufgeführten Schwellenwerts zwischen 20.000 m² und 70.000 m². Kumulierende Vorhaben liegen nicht vor.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat und Vogelschutzgebiete).

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzes zu beachten sind.

Im „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Westen von Affalterbach südlich des Lembergwegs. Im Norden und Westen grenzt die Wohnbebauung des Ortsrands, im Süden das Wohngebiet Lemberg-Süd sowie das Freizeitgelände Dorfwiesen an. Weiter im Osten befindet sich der Ortskern.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich hauptsächlich in privatem Eigentum. Lediglich die Erschließungsflächen sowie die Grünflächen im Kreuzungsbereich zur Siegelhäuser Straße befinden sich im Eigentum der Gemeinde Affalterbach.

3.3 Vorhandene Nutzung

Die Flächen werden größtenteils durch Wohnbebauung genutzt. Es befinden sich einige Kleingewerbe und nicht störende Handwerksbetriebe im Gebiet.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Alle Grundstücke werden durch die vorhandenen Straßen erschlossen.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur kann die Ver- und Entsorgung wie bisher im Grundsatz über die vorhandenen Einrichtungen erfolgen.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan „Dorfweinberge, 5. Änderung“ soll entwickelt werden, um im bebauten Bereich eine planungsrechtliche Grundlage für die Fortentwicklung der Gemeinde Affalterbach zu schaffen. Dabei soll für den derzeitigen Bestand sowie für mögliche Neubebauungen bzw. Umnutzungen von Nebengebäuden, im Zuge der Verdichtung im Ortsinneren, ein städtebaulicher Rahmen vorgegeben werden.

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes „Dorfweinberge“ wird durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplans sieht vor, die vorhandenen Festsetzungen aufzunehmen und an die heutigen Anforderungen an moderne Wohnformen und Bautypologien anzupassen.

Dabei bilden die bestehenden Gebäudestrukturen sowohl in der Längen- und Breitenausdehnung, als auch in der Höhengestaltung die Grundlage und werden bei der weiteren Planung aufgenommen und berücksichtigt.

Unter Beachtung der Vorgaben des Regionalplans bezüglich der Dichte der Bebauung, sollen der Nachfrage entsprechend unterschiedliche Wohnformen im Gebiet entstehen. Dadurch soll insbesondere sichergestellt werden, dass ein ausgewogenes soziales Mischverhältnis der Bevölkerung entsteht.



Um dies zu ermöglichen werden die örtlichen Gegebenheiten aufgenommen und die künftigen Festsetzungen daraus abgeleitet. Damit soll der Gebietscharakter übernommen werden, so dass sich auch die künftigen Gebäude harmonisch in das Stadtgebiet einfügen.

Die Wohnbebauung soll ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnformen anbieten.

Um die Flächenpotentiale im Gebiet für eine künftige Bebauung besser ausschöpfen zu können, werden die Baugrenzen angepasst und erweitert. Ebenso wird teilweise die maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude erhöht um Geschosswohnungsbau zu ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans bietet so die Möglichkeit der geordneten städtebaulichen Innenentwicklung.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden Festsetzung wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Zum Schutz der Anwohner und um zusätzliche Verkehrsbelastungen zu verhindern, werden die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche sowie der Festsetzung der Grundflächenzahl. Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung maximaler Trauf- und Firsthöhen in m über einer Bezugshöhe festgesetzt.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da über die Festsetzung der Grundfläche sowie vor allem über die Reglementierung der Gebäudehöhen die Kubatur der Bebauung hinreichend begrenzt wird.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse beschränkt, um zu verhindern, dass in Verbindung mit der relativ hohen Traufhöhe und den Möglichkeiten zur Ausbildung von Gauben das Dachgeschoss zu massiv in den Vordergrund tritt. Ebenso soll ausgeschlossen werden, dass freistehende Kellergeschosse als vollwertiges Vollgeschoss in Erscheinung treten. Damit soll der bestehenden Gebietscharakter auch unter Bezug auf eine maßvolle Nachverdichtung beibehalten werden.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Die Gebäudekubatur wird durch Gebäudelänge, das vorgegebene Baufenster sowie die zulässige GRZ begrenzt.

Die Bauweise im Plangebiet wird als abweichende Bauweise festgelegt. Durch die Längenbegrenzung wird sichergestellt, dass keine zu dominante Bebauung entsteht. Die Längenbegrenzungen und die Gebäudehauptausrichtung orientieren sich am Bestand.

Durch die Erweiterung der Baufenster soll die Möglichkeit zur Nachverdichtung im Innenbereich durch Anbauten, Aufwertung und Ausbau sowie durch Umnutzung von Gebäudestrukturen geschaffen werden.

4.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

Um Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen der öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden und eine städtebaulich angepasste Gestaltung der Stellplätze sicherzustellen werden Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen getroffen. Nebenanlagen müssen in einem Mindestabstand von 2,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Die Größe von Nebenanlagen wird auf 15 m³ begrenzt.

Tiefgaragen sind generell zulässig. Dabei sind diese mindestens 0,5 m mit steinfreiem, kulturfähigem Bodenmaterial zu überdecken und dauerhaft intensiv zu begrünen. Die intensive Begrünung der Tiefgaragen dient der Durchgrünung und Gestaltung des Gebiets. Durch Regenwasserrückhaltung und -verdunstung tragen die Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zu Verbesserung des Klimas innerhalb des Gebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

4.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden



Um verschiedene Wohnformen zuzulassen und für eine Mischung der Bevölkerungsstruktur zuzulassen, wird die maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude erhöht.

4.7 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet dargestellten Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün geben den derzeitigen Bestand wieder.

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

Zum Schutz von Insekten wird die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung vorgeschrieben.

4.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Gehölze der Pflanzgebote von Einzelbäumen und von Gehölzpflanzungen dienen der Durchgrünung, der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten und vermindern Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Durch die festgesetzten Pflanzbindungen wird der Erhalt der bestehenden Habitatbäume sichergestellt. Durch die Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragen werden Lebensräume und Nahrungshabitate für Insekten und Kleintiere geschaffen.

4.10 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

4.10.1 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung

Um den vorhandenen Gebietscharakter dauerhaft zu erhalten werden wie im Bestand ausschließlich Satteldächer zugelassen. Die Dachneigung orientiert sich dabei ebenfalls am Bestand, wurde jedoch aber auch so festgelegt, dass auch in den Dachgeschossen adäquater Wohnraum geschaffen werden kann.

Um die künftige Bebauung an das bestehende Ortsbild anzupassen, werden Vorgaben zur Größe Dachaufbauten und der Gestaltung von Dacheindeckungen getroffen.

4.10.2 Fassaden

Zur städtebaulichen Gestaltung des Gebiets sind zusammenhängende Fassaden über 14 m durch Vor- und Rücksprünge zu gliedern.

Zum Schutz der Vögel werden Festsetzungen für spiegelnde großflächige Fassadenfronten getroffen.

4.10.3 Werbeanlagen

Um den Charakter des Wohngebiets zu wahren, wird die Größe und Gestaltung von Werbeanlagen geregelt.

4.10.4 Gestaltung der Stellplätze, Zuwege und Zufahrten

Für PKW-Stellplätze, Zuwege und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt und somit die Oberflächenwassereinleitung reduziert werden.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

4.10.5 Einfriedungen

Durch die Höhen und Abstandsbegrenzung der Einfriedungen soll eine zu starke Eingrenzung des Grundstücks verhindert werden und gleichzeitig die Sicherheit gegenüber Verkehrsflächen erhalten bleiben. Der Abstand zum Boden für Kleintiere dient dem ökologischen Austausch in, aus und durch das Gebiet.



4.10.6 Abfallbehälter

Zur Gestaltung des Straßenraums und seiner angrenzenden Flächen werden Vorgaben für Abfallbehälter getroffen.

4.10.7 Geländemodellierungen

Um den öffentlichen Verkehrsraum nicht durch zu massive Stützbauwerke zu beeinträchtigen, werden Regelungen zu einer maximalen Höhe solcher Bauwerke getroffen. Sollten Stützmauern oder -bauwerke diese maximale Höhe überschreiten, so sind diese zu staffeln.

4.10.8 Nicht bebaute Grundstückflächen

Durch die Festsetzung, dass nicht bebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind, wird ein Beitrag zur Qualität des Baugebiets geleistet.

4.10.9 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Eine Staffelung entsprechend der Größe der Wohnungen soll für eine bedarfsgerechte Anzahl an Stellplätzen sorgen.

4.10.10 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Zur Drosselung des Niederschlagsabflusses in das örtliche Kanalnetz wird eine Regelung zur Rückhaltung durch Zisternen getroffen.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich / Bruttobauland	ca.	9,37 ha	100 %
davon			
Zufahrt/Abfahrt			
Verkehrsfläche			
Öffentliche Grünfläche	ca.	1,15 ha	12,3 %
Nettobauland	ca.	8,22 ha	87,7 %

6. UMWELTBELANGE

6.1 Schutzgüter

6.1.1 Vorbemerkung

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO, Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuaufgabe 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

6.1.2 Schutzgutbezogenen Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Boden:

Das Plangebiet ist derzeit schon überwiegend versiegelt. Die Verkehrsflächen sowie die Freiflächen um die Bestandsbebauung sind weitestgehend überformt.

Durch den gleichbleibenden Versiegelungsgrad ergeben sich keine Änderungen für das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser:

Durch den bestehenden Eingriff der Bebauung ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.



Schutzgut Klima und Luft:

Das Plangebiet befindet sich laut Klimaatlas der Region Stuttgart in einem Stadtrandklimatop. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Verschlechterung des Kleinklimas erwartet. Demnach ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft

Schutzgut Flora/Fauna:

Im Plangebiet kommen keine hochwertigen Biotopstrukturen vor. Die Gehölze werden durch Pflanzbindungen gehalten.

Mit Änderung des Bebauungsplans sind keine Eingriffe in das Schutzguts Flora und Fauna zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet. Mit der Änderung des Bebauungsplans entstehen keine Änderungen für das Landschaftsbild, demnach ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet besitzt keine Erholungseignung für den Menschen. Es entstehen keine Eingriffe für das Schutzgut Mensch.

6.1.3 Fazit

Es sind durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu erwarten.

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2022/2023 durchzuführen.

