

STADTENTWICKLUNGSAMT
60/AK
Winnenden, den 15.01.1999

Begründung und Erläuterung

zum

Bebauungsplan "Reihenhausprogramm Silcherstraße"

in Winnenden-Birkmannsweiler

Planbereich: 41.16

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
1. Planungsanlaß - öffentliches Interesse	2
2. Rechtsgrundlagen und derzeitiger Planungsstand	2
2.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan (F-Plan)	2
2.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne (B-Pläne)	2
2.3 Aufstellungsbeschluß	2
3. Beschreibung und Umfang des Plangebiets	2
4. Vorgeschaltete bzw. begleitende Gutachten und Untersuchungen	3
4.1 Grünordnungsplan	3
4.2 Hydrogeologisches Gutachten	3
4.3 Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005	3
5. Ziel des Bebauungsplanes	4
6. Festsetzungen	4
7. Natur und Landschaft - Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB	4
8. Erschließung des Plangebiets	5
9. Planverwirklichung	5

1. Planungsanlaß - öffentliches Interesse

Die Stadt Winnenden ist mit dem zur B-Planaufstellung vorgesehenen Grundstück an der Silcherstraße in das Reihenhausprogramm Baden-Württemberg für das Jahr 1998 aufgenommen. Mit diesem Programm preisgünstiger Eigenheime soll speziell jungen Familien mit Kindern der Schritt zum Wohneigentum ermöglicht werden. Das Land gewährt den Gemeinden Zuwendungen für Planungen, Infrastrukturmaßnahmen u. ä., die über entsprechend niedrige Grundstückspreise dafür Sorge tragen, daß der Endverkaufspreis pro Einheit inklusive Grundstück DM 400 000.-- nicht übersteigt.

Das vorgesehene Grundstück ist seither als Außenbereich zu bewerten. Um die planerischen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit mit zwanzig Reihenhäusern zu schaffen, ist die Einleitung eines B-Planverfahrens erforderlich.

2. Rechtsgrundlagen und derzeitiger Planungsstand

2.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan (F-Plan)

Das Plangebiet ist als geplante Wohnbaufläche in einem ca. 25 m breiten Streifen parallel zur Silcherstr. im 2. Änderungsverfahren zum F-Plan 1990 - 2000 des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden dargestellt. Der B-Planentwurf ist somit aus dem F-Plan entwickelt.

2.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das B-Plangebiet grenzt an die rechtsverbindlichen B-Plangebiete "Zwischen Silcherstraße und Buchenbach", "Halden" und den Baulinienplan "Industriegelände".

Das zur Planaufstellung vorgesehene Gebiet ist zum weitaus größten Teil seither unbeplant, lediglich die Flurstücke 3268 - 3271 im B-Plan "Zwischen Silcherstraße und Buchenbach" sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.3 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 15.12.1998 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats gefaßt.

3. Beschreibung und Umfang des Plangebiets

Das Plangebiet liegt eingerahmt von Silcher-, Hofkammerstr., Buchenbach und bestehender Bebauung an der Silcherstr. am südöstlichen Ortsrand von Birkmannsweiler im Bereich der Talau des Buchenbachs.

Ein Großteil des zu überplanenden Bereichs wurde in der Vergangenheit von einem See eingenommen, der ca. 3 m unter bestehender Geländeoberkante gelegen haben soll.

Der weitaus größte Teil des Grundstücks wurde bereits vor mehr als 30 Jahren mit Erdaushub und teilweise Straßenaufbruch verfüllt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von

13585 m²

Davon sind festgesetzt als:	
Allgemeines Wohngebiet	3980 m ²
Private Grünfläche	1589 m ²
Öffentliche Grünfläche	7355 m ²
Verkehrsfläche	661 m ²

4. Vorgeschaltete bzw. begleitende Gutachten und Untersuchungen

4.1 Grünordnungsplan (GOP)

Der GOP des Planungsbüros Heitzmann, Allmersbach i.T., behandelt u.a. die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB, trifft Vorschläge über die Ortsrandgestaltung, die Ausführung der Oberflächenwasserversickerung sowie die Uferandgestaltung zum Biotop des Buchenbaches hin:

Das grünordnerische Konzept umfaßt Einzelpflanzgebote, Pflanzgebotsflächen und Maßnahmen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf öffentlichen Grünflächen.

Zentrales Konzept der Grünordnung ist die Ableitung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser in einer Retentionsmulde mit Überreich in den Buchenbach.

Im übrigen wird die ökologische Situation im Plangebiet durch Anpflanzen von verschiedenen standortgerechten Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen aufgewertet. Die Anordnung und Längenbeschränkung der geplanten Gebäude mit entsprechenden Zäsuren in der Abwicklung gewährleistet auch mit der Realisierung der Bebauung den Kaltluftabfluß zur Talaue hin.

4.2 Hydrogeologisches Gutachten

Zur Gewinnung von Aufschlüssen über die Baugrund- und Auffüllungsbeschaffenheit wurde auf dem zur B-Planaufstellung vorgesehenen Grundstück beim Ingenieurbüro Voigtmann, Winnenden, ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben.

In diesem Gutachten wird konstatiert, daß aufgrund der Auffüllungen und des problematischen Baugrundes entlang dem Buchenbach mit erhöhten Aufwendungen für die Gründung von Gebäuden zu rechnen ist. Eine Bebauung an sich wird nicht ausgeschlossen, jedoch vorgeschlagen, die Bauwerke durchgehend auf Bodenplatten zu gründen sowie die Untergeschosse als "biegesteifen Kasten" auszubilden und einen Bodenaustausch von mindestens 0.5 m unter der Bodenplatte vorzunehmen.

4.3 Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005

Die TÜV Energie und Umwelt GmbH, Stuttgart wurde mit der Schallimmissionsprognose zur Beurteilung der Auswirkungen des benachbarten Gewerbegebiets auf das geplante Wohngebiet beauftragt.

Die Untersuchung hat ergeben, daß die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden.

5. Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem B-Plan werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zum einen für die Bebaubarkeit der seitherigen Außenbereichsgrundstücke geschaffen, zum anderen über entsprechende Festsetzungen die sonstige Nutzung des Grundstücks hinsichtlich Eingrünung und Ortsrandgestaltung geregelt.

Städtebauliches Ziel ist, über Art und Maß der baulichen Nutzung und die entsprechende Bauweise eine abgestaffelte und gegliederte Reihenhausbebauung in Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung an der Silcherstr. zu realisieren. Besondere Berücksichtigung muß die Lage des überplanten Grundstücks im Nahbereich der Talaue des Buchenbachs durch Festsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen erfahren.

Dabei sind die nicht bebaubaren Flächen hinsichtlich ihres Nutzungscharakters zu differenzieren in Hausgärten, private Grünflächen und öffentliche Grünflächen für die Verlegung des Kinderspielplatzes und die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen für Eingriffsfolgen.

6. Festsetzungen

In Anlehnung an die bestehende Bebauung werden für den zur Silcherstr. hin orientierten Bereich als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl 0.4, Geschößflächenzahl 0.8, eine von der offenen abweichende Bauweise mit Gebäudelängenbeschränkung auf 25.0 m, Zahl der Vollgeschosse maximal Z = II, Dachform Satteldach, Dachneigung 35 - 40°, Firstrichtung analog der bestehenden Bebauung festgesetzt.

Die Flächen zwischen den geplanten Gebäuden gelten als Bauverbotsflächen, um den Kaltluftabfluß zur Talaue hin zu gewährleisten. Dort dürfen auch keine Garagen und Nebenanlagen erstellt werden. Die fensterlosen Fassaden der Giebelwände sind aus städtebaulichen (gestalterischen) Gründen zu begrünen. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Leitungsrecht für die Führung eines Abwasserkanals zugunsten der Stadt Winnenden festgesetzt.

Als Zufahrt für Einsatzfahrzeuge und Zugang zum Kinderspielplatz ist eine Verkehrsfläche (Gehweg) in 3.5 m Breite festgesetzt.

Als Gestaltungs- und Gliederungselement zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind straßenbegleitende Alleebäume auf den Grundstücken vorgesehen.

Die Bereiche zwischen öffentlicher Grünfläche und Allgemeinem Wohngebiet sind als private Grünfläche, auf der öffentlichen Grünfläche sind Flächen für Kompensationsmaßnahmen und Pflanzgebotsflächen/Einzelpflanzgebote analog den Ausführungen des GOP festgesetzt. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist weiterhin eine untergeordnete Fläche für die Verlegung des Kinderspielplatzes mit entsprechender Konkretisierung festgesetzt.

Zur Führung des Fußgängerverkehrs ist eine Verkehrsfläche (Gehweg) entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

7. Natur und Landschaft - Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB

Das Plangebiet ist im 2. Änderungsverfahren zum F-Plan als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Im Landschaftsplan (L-Plan) ist noch als frühere, mittlerweile aufgegebene Planung eine Kleingartenfläche im rückwärtigen, zum Buchenbach hin orientierten

tierten Bereich kartiert. Diese Planung wurde zum damaligen Zeitpunkt als Eingriff mit Intensität III (schwer) eingestuft. Im Zuge der Beratungen zur Änderung des F-Plans wurde auf diese Darstellung aufgrund der Eingriffsintensität verzichtet.

Im zur Zeit im Verfahren befindlichen 2. Änderungsverfahren zum F-Plan ist u.a. wegen bereits hergestellter Erschließungsanlagen und der Verfüllung des Geländes besagter 25 m - Streifen entlang der Silcherstr. als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind soweit minimiert, daß die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes festgesetzt werden können.

Die Kompensationsmaßnahmen im einzelnen sind:

- Festsetzung von privaten Grünflächen im rückwärtigen Bereich der Wohnbaufläche
- örtliche Bauvorschriften über die Verwendung offenerporiger Beläge auf den Stellplätzen und Gartenwegen
- Wiedereinbau von Bodenaushub und Mutterboden, soweit landschaftverträglich
- **Sammlung und Versickerung von Oberflächenwasser in offenen Gräben und Einleitung in einen naturnahen Retentionsteich**
- Berücksichtigung des Kaltluftabflusses durch die Stellung und Längenbeschränkung der Gebäude
- Anpflanzung von Hecken, Uferrandgehölzen und standortgerechten Laubbäumen
- Fassadenbegrünung fensterloser Giebelwände

8. Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet ist über die bereits hergestellte Silcherstr. verkehrlich, ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossen. Zur Entlastung der Kanalisation ist eine zentrale Oberflächenwasserversickerung zwischen Bebauung und Bach mit Überreich in den Buchenbach vorgesehen.

9. Planverwirklichung

Zur Planverwirklichung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich, da das zur Bebauung vorgesehene Grundstück komplett im Besitz der Stadt ist.