Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

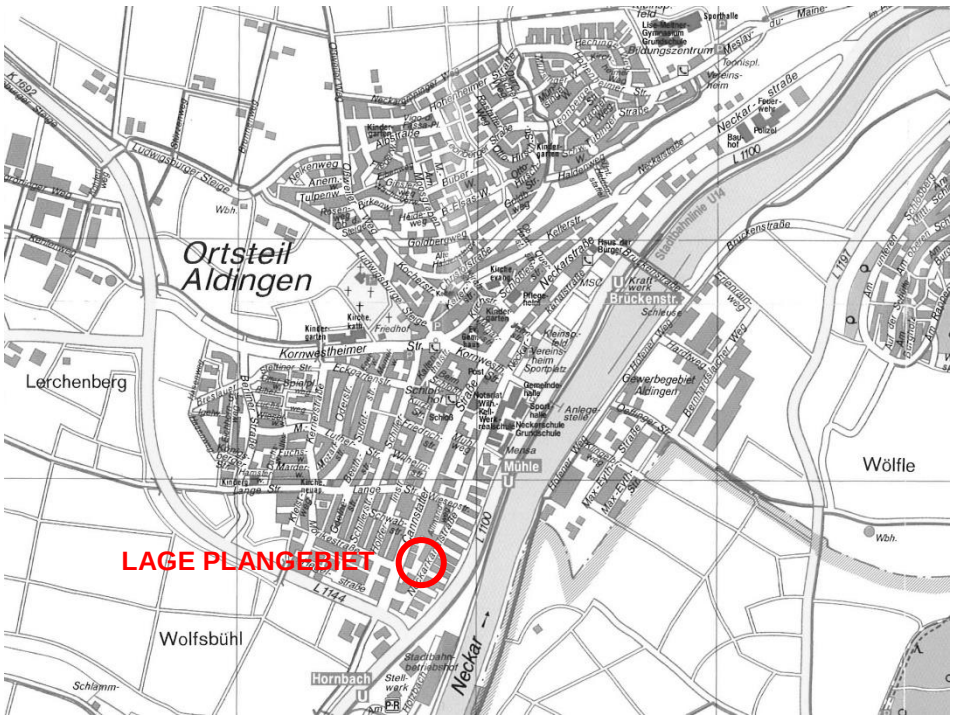
GROSSE KREISSTADT REMSECK AM NECKAR

STADTTEIL ALDINGEN

BEBAUUNGSPLAN „KRAUTGÄRTEN“
Nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

STAND: 23.03.2021



INHALT

Seite

1. Anlass und Ziel der Planung ... 3
2. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung ... 3
3. Beschreibung des Plangebiets ... 4
4. Infrastruktureinrichtungen / ÖPNV ... 5
5. Hochwasserrisiko ... 5
6. Verkehrslärm ... 5
7. Natur- und Wasserschutzgebiete ... 6
8. Flächennutzungsplan und Planungsrecht ... 6
9. Geltungsbereich ... 7
10. Planung ... 7
11. Artenschutz ... 8
12. Die planungsrechtlichen Festsetzungen ... 10
12.1 Art der baulichen Nutzung ... 10
12.2 Maß der baulichen Nutzung ... 10
12.3 Überbaubare Grundstücksfläche ... 10
12.4 Bauweise ... 10
12.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen ... 11
12.6 Stellplätze, Tiefgarage und Nebenanlagen, Beschränkung von Zufahrten, Sichtfeld ... 11
12.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ... 11
12.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen ... 11
12.9 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung ... 11
12.10 Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen ... 11
12.11 Mit Rechten zu belastende Flächen ... 12
13. Die örtlichen Bauvorschriften ... 12
14. Hinweise ... 12

ANLAGEN:

Planbar Güthler GmbH, Ludwigsburg: *„Bauvorhaben „Flurstücke Nr. 638 und 639“, Stadt Remseck am Neckar - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“* vom 28.02.2020.

Ingenieurbüro Heine und Jud, Stuttgart, *„Schalltechnische Untersuchung BV Neckarkanalstraße 104 - 106 in Remseck“* vom 30.10.2020.

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Remseck am Neckar ist bestrebt, die wenigen, noch vorhandenen Innenentwicklungspotentiale zur Schaffung von Wohnbauflächen zu aktivieren.

Im Stadtteil Aldingen laufen derzeit in Abstimmung mit der Stadt Remseck am Neckar Planungen, auf dem derzeit noch gewerblich genutzten Grundstück Neckarkanalstraße 104 und dem südlich angrenzenden Parkplatzgrundstück Geschosswohnungsbauten zu errichten. Die geplante Konversion stellt im Sinne des raumordnerischen Leitsatzes „Innenentwicklung“ vor „Außenentwicklung“ eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung dar, und wird zur Deckung der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnungen in Remseck am Neckar beitragen können.

Für den Planbereich besteht noch kein qualifiziertes Planungsrecht. Bei Maßnahmen der Innenentwicklung mit dem Ziel einer Nachverdichtung ist jedoch die Steuerung der im Umfeld der bestehenden Nachbarschaft verträglichen Dichte, sowie die Bestimmung von städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben wichtig.

Deshalb soll mit dem Bebauungsplan „Krautgärten“ die städtebauliche Entwicklung hier geordnet und gesichert werden.

Die langfristigen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen der im ersten Quartal 2020 aufgekommenen Covid 19 / Corona-Pandemie auf die Raumordnung, die Siedlungsentwicklung und die Nachfrage nach Wohnbauflächen werden derzeit erst erforscht; belastbare Voraussagen sind noch nicht möglich. Es kann jedoch angenommen werden, dass die Notwendigkeit zur Bereitstellung von Wohnbauflächen im Verdichtungsraum durch die Corona-Pandemie nicht entfallen wird; allenfalls ist eine gewisse zeitliche Entzerrung der Nachfrage absehbar.

Die Grundlage der Inhalte des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften bildet das in Abstimmung mit der Stadtverwaltung entwickelte und vom Gemeinderat gebilligte Bebauungskonzept für drei Geschosswohnungsbauten.

Der Wohnraumkonzeption der Stadt Remseck am Neckar von 2019 entsprechend, soll im Rahmen der Planung eine Quote für bezahlbaren Wohnraum von 15 % der Bruttogeschossfläche realisiert werden.

Planungsinhalte und Vereinbarungen, die weder planungsrechtlich noch über örtliche Bauvorschriften geregelt werden können, werden in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag verbindlich fixiert.

2. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemäß § 13a BauGB kann unter bestimmten Voraussetzungen ein Bebauungsplan *„für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“* im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Beim beschleunigten Verfahren entfällt u.a. die Pflicht einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange, sowie die Vorprüfung, ob erhebliche Umweltauswirkungen vorliegen. Auch von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Damit entfallen u.a. die Pflichten, welche an die Umweltprüfung anknüpfen:

- zu einem Umweltbericht,
- den Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- die zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan, sowie
- die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB (Monitoring).

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

Der Bebauungsplan „Krautgärten“ liegt mit einer Geltungsbereichsfläche von ca. 0,26 ha und der hier möglichen Grundfläche sehr deutlich unter dem Schwellenwert des § 13a BauGB von maximal 20.000 Quadratmetern Grundfläche. Die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt. Daher hat der Gemeinderat der Stadt Remseck in der Sitzung am 28.01.2020 den Aufstellungsbeschluss nach § 13a BauGB gefasst.

Eine frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden wurde durchgeführt.

3. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet „Krautgärten“ befindet sich in Aldingen, dem einwohnerstärksten Stadtteil der Stadt Remseck am Neckar, in räumlicher Nähe zum Ortskern und sehr nahe zu den Haltestellen des öffentlichen Personen-Nahverkehrs. Der Neckar liegt in nur ca. 150 m Entfernung westlich des Plangebiets.

Die beiden von den Planungen erfassten Grundstücke liegen direkt westlich der Neckarkanalstraße und grenzen östlich an die Grundstücke der bestehenden Wohngebäude entlang der Cannstatter Straße an. Am südlichen Rand des Planbereichs bietet jedoch ein schmaler Grundstücksstreifen eine direkte Verbindung zwischen Neckarkanalstraße und Cannstatter Straße

Das nördliche Grundstück Neckarkanalstraße 104 (Flst.Nr. 639) ist derzeit noch mit einem dreigeschossigen Flachdach-Bürogebäude und Nebenanlagen bebaut. Das südlich angrenzende Grundstück (Flst.Nr. 638) ist unbebaut und wird als Parkplatzfläche genutzt.

In der engeren und weiteren Umgebung hat sich bis heute nahezu durchweg Wohnbebauung mit verdichteten Bauformen entwickelt. Die vorhandenen Geschossigkeiten liegen im Bereich von drei Vollgeschossen, teilweise mit zusätzlichen Dachgeschossen. Die Dachformen in der Nachbarschaft sind ausgesprochen vielfältig.

Die Neckarkanalstraße steigt von Norden nach Süden mit ca. 50 cm nur gering an. Abgesehen von der bestehenden Absenkung des Geländes im Parkplatzbereich ist das Gelände im Plangebiet relativ wenig bewegt. Das Niveau der Cannstatter Straße liegt im südlichen Planbereich um lediglich ca. 1,5 m höher als das der Neckarkanalstraße.

Schrägluftbild mit Grobabgrenzung Plangebiet „Krautgärten“, ohne Maßstab, Quelle: Google maps

4. Infrastruktureinrichtungen / ÖPNV

Vom Plangebiet aus sind die Ortsmitte Aldingens mit den dort vorhandenen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten, sowie die öffentlichen Einrichtungen etwas weiter nördlich an der Neckarkanalstraße fußläufig sehr gut erreichbar.

In weniger als 100 Meter Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Aldingen Cannstatter Straße“. Die beiden Haltestellen der Stadtbahnlinie U 12 „Mühle“ und „Hornbach“ liegen fußläufig lediglich ca. 400 - 500 Meter entfernt.

5. Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte und Stellungnahme des Landratsamts Ludwigsburg vom 04.09.2020 ist das Plangebiet beim hundertjährlichen Hochwasser durch den Hochwasserschutzdamm am Neckar geschützt. Bei einem Versagen des Hochwasserschutzdamms liegt der Wasserspiegel bei HQ 100 auf ca. 208,40 m ü. NN.

6. Verkehrslärm

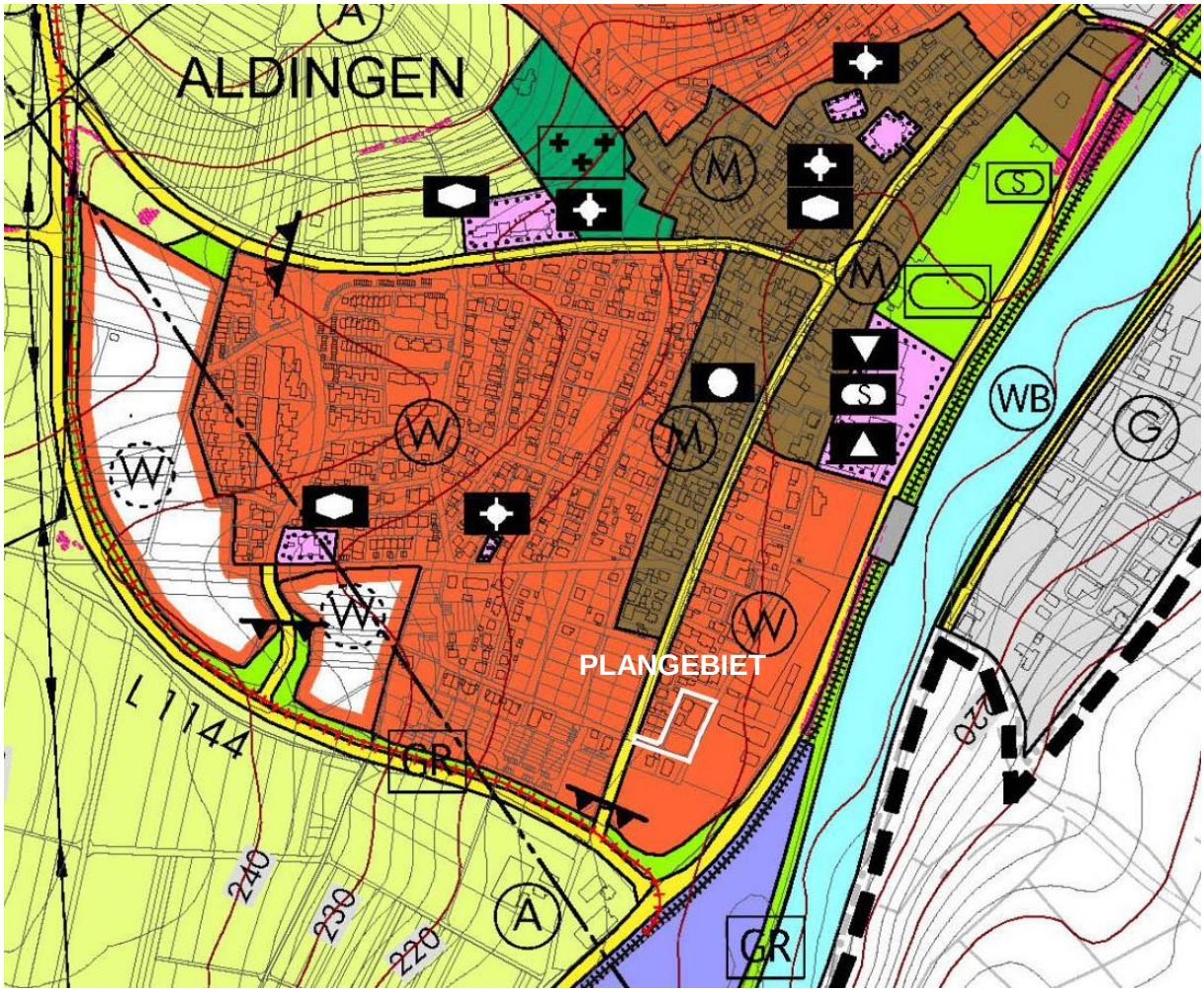
Gemäß der Umgebungslärmkartierung 2017 überschreiten die Immissionswerte des Verkehrslärms der Landesstraßen L 1100 und L 1144 und des Schienenlärms der Stadtbahntrasse die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet nicht.

7. Natur- und Wasserschutzgebiete

Von der Planung sind keine Natur- oder Wasserschutzgebiete betroffen.

8. Flächennutzungsplan und Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche zwischen der parallel zum Neckar verlaufenden Landesstraße 1100 und der Cannstatter Straße - und damit auch der Planbereich „Krautgärten“ - als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug Flächennutzungsplan 2015 mit Darstellung Planbereich Bebauungsplan „Krautgärten“ ohne Maßstab

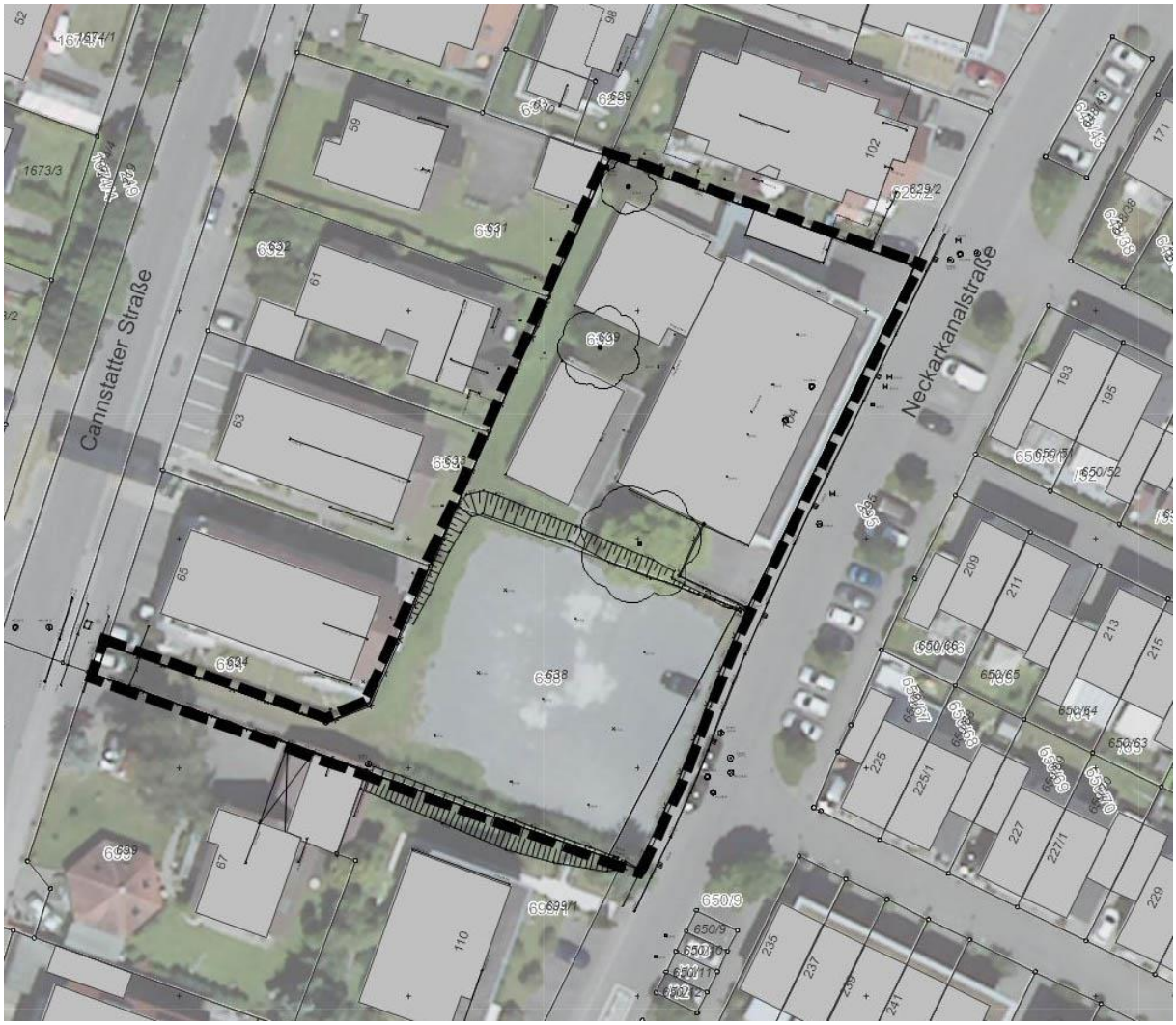
Die Fläche des Geltungsbereichs „Krautgärten“ ist bisher nicht überplant. Auch im direkten Umfeld des Plangebiets gibt es keine qualifizierten Bebauungspläne.

Nordwestlich besteht mit den 1951 genehmigten Ortsbauplänen “Schiller-, Lange-, Garten- und Cannstatter Straße – 1. Änderung“ und „… 2. Änderung“ lediglich nicht qualifiziertes Planungsrecht.

Der Bebauungsplan „Südlich Mörikestraße II“, rechtsverbindlich seit 1997, liegt weiter südwestlich zwischen der Landesstraße 1144 und der Mörikestraße.

9. Geltungsbereich

Die Fläche des Bebauungsplan- Geltungsbereichs „Krautgärten“ beträgt ca. 0,26 ha und umfasst die beiden Flurstücke 638 und 639, sowie eine Teilfläche des Flurstücks der Neckarkanalstraße (Flst.Nr. 295).



Lageplan mit Luftbild und Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan „Krautgärten“, ohne Maßstab, Quelle Luftbild: LUBW

10. Planung

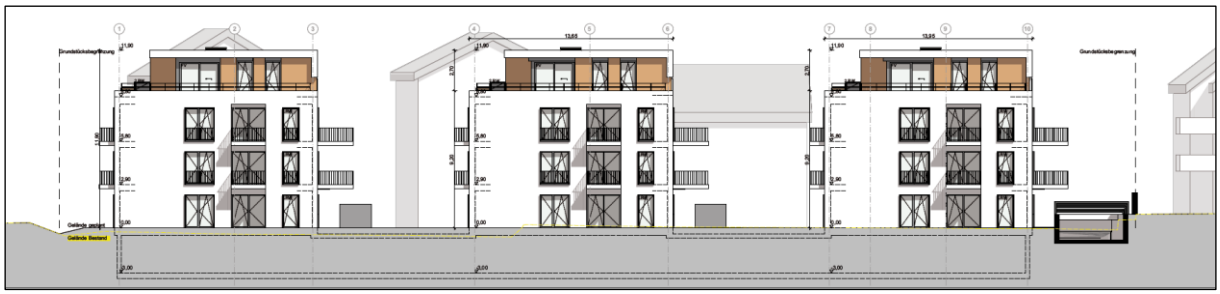
Die Planung sieht eine Bebauung mit drei an der Neckarkanalstraße aufgereihten Geschosswohnungsbauten auf einer gemeinsamen Tiefgarage vor.

Die Ausrichtung der drei Baukörper nimmt die Richtung der westlich bestehenden, älteren Geschosswohnungsbauten an der Cannstatter Straße auf. Mit den geplanten drei Vollgeschossen und einem auf der Süd- und Westseite eingerückten Staffelgeschoss mit Flachdach fügen sich die Gebäude in Kubatur und Höhe in die Umgebungsbebauung ein. Mit nach derzeitigem Stand der Planungen dargestellten 14 Wohneinheiten als Zwei- bis Vierzimmerwohnungen pro Gebäude sind insgesamt 42 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über die Neckarkanalstraße. Entlang der Neckarkanalstraße sind Zu-/ Ausfahrt in die Tiefgarage, offene Stellplätze, Nebenanlagen und die Hauszugänge vorgesehen; Baumstandorte zur Gliederung der Fläche sind Teil der Planung.

Zwischen den Gebäuden liegen auf der erdgedeckten Tiefgaragendecke die nach Landesbauordnung nachzuweisenden Flächen für die Kinderspielplätze und Fahrradabstellplätze.

Projektplanung Übersichtsplan, Danner Yildiz Architekten vom 10.09.2020 (ohne Maßstab)



Projektplanung Ansicht von Neckarkanalstraße, Danner Yildiz Architekten vom 10.09.2020 (ohne Maßstab)

11. Artenschutz

Unabhängig von den Bestimmungen des § 13a BauGB, von einer Umweltprüfung abzusehen, sind die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Die Planbar Güthler GmbH, Ludwigsburg, hat eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (*„Bauvorhaben „Flurstücke Nr. 638 und 639“, Stadt Remseck am Neckar*

- *Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“* vom 28.02.2020). Diese ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

Das Ergebnis der Untersuchung ist in Ziff. 6 *„Fazit“* auf Seite 10 wie folgt zusammengefasst:

„Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bauvorhabens „Flurstücke Nr. 638 und 639“ in Remseck-Aldingen kommt es zu Eingriffen in eine Stellplatzfläche, Gras-/Krautfluren, Gehölze sowie Bestandsgebäude. Mit der Umsetzung des Vorhabens könnten Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen bzw. -arten verbunden sein. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde eine erste grobe Erfassung der potenziell geeigneten Habitatstrukturen und Lebensräume für artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen bzw. -arten durchgeführt.

Im Untersuchungsgebiet können Gehölze von freibrütenden Vogelarten als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte sowie als Nahrungshabitate genutzt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist somit für die im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Vogelarten dieser Gilde nicht auszuschließen.

Für die Tiergruppe Fledermäuse finden sich als Quartiere nutzbare Spalten sowie Attikas an Bestandsgebäuden im Untersuchungsgebiet. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist somit auch für die Tiergruppe Fledermäuse nicht auszuschließen.

Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen und -arten im Untersuchungsgebiet wird aufgrund der Verbreitung der Arten in Baden-Württemberg oder ihrer artspezifischen Lebensraumansprüche ausgeschlossen.

Um artenschutzrechtliche Konfliktsituationen in Bezug auf die (potenziell) von der Umsetzung des Bebauungsplans betroffenen Tiergruppen Vögel und Fledermäuse zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- *Die Entfernung der Gehölze ist außerhalb der Brutzeit der freibrütenden Vogelarten, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.*

  <u>Alternative:</u> Ist die Einhaltung des o.g. Zeitraums nicht möglich, müssen die Gehölze auf ein aktuelles Brutvorkommen bzw. eine aktuelle Nutzung hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.

- *Eingriffe in Bestandsgebäude mit Potenzial für Fledermäuse sind außerhalb der Wochenstuben- bzw. Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen, also im Zeitraum zwischen 01. November und 28./29. Februar, durchzuführen, wenn die Temperaturen über einen Zeitraum von etwa drei Tagen unter 0°C gesunken sind, da erst ab diesen Temperaturen davon ausgegangen werden kann, dass die Fledermausarten die potenziellen Quartiere verlassen und ihr Winterquartier aufgesucht haben.*

  <u>Alternative:</u> Ist die Einhaltung des o.g. Zeitraums nicht möglich, müssen die entsprechenden Gebäude auf eine aktuelle Nutzung hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.

- *Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15% an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen bzw. der offenen Feldflur unzulässig.“*

Die zu beachtenden Vermeidungsmaßnahmen sind im Textteil des Bebauungsplans als Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt.

12. Die planungsrechtlichen Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Fläche soll primär Wohnzwecken dienen. Daher werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus dem Katalog des § 4 BauGB ausgeschlossen. Damit sind auch potentiell konfliktträchtige Nutzungen, wie z. B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen, unzulässig.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist über das Zusammenwirken von Festsetzungen der überbaubaren Flächen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, detaillierten Höhenbegrenzungen über Normalnull (ü. NN.) und einer maximalen Vollgeschosszahl (Z) von III geregelt. Auf die Festsetzung einer GFZ kann hier verzichtet werden, da das zulässige Maximalmaß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt ist.

Die Festsetzung der GRZ von 0,4 richtet sich nach den Obergrenzen des § 17 der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet. Die GRZ darf hier durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur max. GRZ von 0,8 überschritten werden. Diese Überschreitung ist notwendig, um das Ziel der Planung, in innerstädtischer Lage Wohnbebauung mit adäquater Dichte anzubieten, auch umsetzen zu können.

Die auf Grundlage der Projektplanung festgesetzten maximalen Gebäudeoberkanten lassen ein Staffelgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss) über dem dritten Vollgeschoss zu. Für technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhen um bis zu 1,2 m zugelassen. Dies jedoch unter der Bedingung, dass durch das geforderte Abrücken vom Dachrand vom Straßen- bzw. Gartenniveau aus diese Dachaufbauten nur untergeordnet in Erscheinung treten.

Auch für die Oberkante der Tiefgaragen-Erddeckung ist - mit Ausnahme des Bereichs der Teilüberdeckelung der Tiefgaragenrampe - eine Maximalhöhe ü. NN festgesetzt.

Die Festsetzungen der maximalen Oberkanten von Gebäuden und Tiefgarage berücksichtigen die Möglichkeit, einen gegenüber der Erdgeschossfußbodenhöhe im vorliegenden Stand der Projektplanung (208,50 ü.NN) geringfügig höheren Freibord zum HQ 100 im Falle eines Versagens des Neckardamms (ca. 208,40 ü.NN) zu schaffen.

Die zur Gliederung des Baukörpers wichtigen Rücksprünge der Staffelgeschoss-Außenwände im Süden und zur Neckarkanalstraße hin sind im Textteil auch maßlich festgesetzt. Um die gewünschte gärtnerische Gestaltung auch auf der Tiefgaragendecke nicht über Gebühr einzuschränken, ist eine Regelung aufgenommen, dass hierzu die festgesetzte Maximalhöhe auch überschritten werden darf.

12.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Fläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Auf Basis der Projektplanung sind zusätzlich Flächen definiert, in denen die festgesetzten Baugrenzen durch die geplanten, teilweise weit auskragenden Balkone überschritten werden dürfen. Auf Baulinien kann hier verzichtet werden, da die stadträumlich wirksame Lage der Gebäude zum Straßenraum ausreichend definiert ist.

12.4 Bauweise

Als Bauweise ist die offene Bauweise nach gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, nach der die Gebäude einen seitlichen Grenzabstand einzuhalten haben. Diese Bauweise entspricht der in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur.

12.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Zur Sicherstellung der Übersichtlichkeit entlang des Gehwegs an der Neckarkanalstraße ist im Bereich der geplanten Tiefgaragenrampe ein „Sichtfeld“ festgesetzt, das von sichtbehindernden Anlagen freizuhalten ist.

12.6 Stellplätze, Tiefgarage und Nebenanlagen, Beschränkung von Zufahrten, Sichtfeld

Für die geplante Tiefgarage und die Stellplätze sind im Planteil entsprechende Flächen festgesetzt. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt entspricht der Projektplanung.

Die Nebenanlagen sind in der Projektplanung bereits berücksichtigt, und durch entsprechende Festsetzungen in das Planungsrecht übersetzt. Der geforderte Mindestabstand von 0,5 m zur Gehweghinterkante an der Neckarkanalstraße soll zur Übersichtlichkeit bei der Nutzung der den Nebenanlagen benachbarten Stellplätzen hinter dem hier nur ca. 1,5 m breiten Gehweg beitragen.

12.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Gemäß den Empfehlungen der „Schalltechnischen Untersuchung BV Neckarkanalstraße 104 - 106 in Remseck“ des Ingenieurbüros Heine und Jud vom 30.10.2020 sind im Textteil des Bebauungsplans in Abstimmung mit der Projektplanung Maßnahmen zur Lärmreduzierung festgesetzt (z.B. Teilüberdeckelung der Tiefgaragenrampe, „lärmarme“ Ausführung des Tors). Die Untersuchung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

12.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Obschon nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird, sind die Belange der Umwelt einzustellen. Dementsprechend sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Ergänzend sind hier die erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen.

- Mindestens extensive Dachbegrünung von Flachdächern,
- Erddeckung und Begrünung der Tiefgaragendecke,
- Wasserdurchlässige Ausführung von Oberflächenbelägen,
- Unzulässigkeit von flächenhaften Stein-/ Kies-/ Split- u. Schottergärten oder -schüttungen,
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Maßnahmen zum Artenschutz (s. Ziff. 11)

12.9 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Um dem Klimawandel zu begegnen und die Energiewende zu fördern sollen im Sinne einer ökologischeren Stadtentwicklung die Dachflächen der Gebäude im Plangebiet mit einer Anlage zur solaren Energiegewinnung ausgestattet werden. Dabei ist eine Mindestfläche von 25% der gesamten Dachfläche der mit Flachdach zu versehenden Hauptgebäude mit einer entsprechenden Anlage zu belegen. Damit wird sichergestellt, dass dem Ausbau der regenerativen Energieversorgung Rechnung getragen wird.

12.10 Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen

In Abstimmung mit der Projektplanung sind Pflanzgebote für Baumstandorte an der Neckarkanalstraße und im Gartenbereich festgesetzt. Dabei stellen die Baumstandorte an der Neckarkanalstraße auch einen Beitrag zur Straßenraumgestaltung dar.

Einer der bestehenden Bäume im Plangebiet kann voraussichtlich erhalten werden, und ist daher mit einer entsprechenden Pflanzbindung belegt.

12.11 Mit Rechten zu belastende Flächen

Für die im südlichen Planbereich (Verbindung zwischen Neckarkanalstraße und Cannstatter Straße) bestehende Leitung der Telekom und den in diesem Bereich bestehenden Abwasserkanal sind entsprechende Flächen im Bebauungsplan schematisch festgesetzt.

13. Die örtlichen Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und dem städtebaulichen Vertrag wird eine Satzung über örtliche Bauvorschriften erlassen. Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften beschränken sich dabei auf das zur Sicherstellung der Umsetzung des Planungsziels als zwingend erachtete Maß.

Die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze für Wohnungen wird gegenüber der Maßgabe des § 37 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Herstellung von mindestens einem KFZ-Stellplatz pro Wohnung erhöht. Die Verpflichtung zum Nachweis von (rechnerisch) 1,5 Stellplätzen für Wohnungen ab einer Wohnfläche von 75 qm soll dazu beitragen, dass der tatsächliche Bedarf an Stellplätzen auf dem Baugrundstück selbst hergestellt wird. Die Projektplanung sieht einen relativ hohen Anteil an kleineren Wohnungen vor, für die die Regelung der LBO unverändert bleibt. Eine „Sonderregelung“ für Sozialwohnungen bestimmt, dass unabhängig von deren Größe „nur“ ein Stellplatz gefordert wird.
Angesichts der sehr guten Lage des Plangebiets zu den Angeboten des öffentlichen Personen-Nahverkehrs erscheint die hier getroffene Regelung praxistauglich.

Eine Entwässerungsplanung zum Projekt liegt derzeit noch nicht vor. Da im Umfeld des Planbereichs weder eine Trennkanalisation noch ein geeigneter Vorfluter vorhanden ist, setzt der Bebauungsplan allgemeine Vorgaben für ein auf dem Baugrundstück herzustellendes Regenwasser-Speichervolumen in Form von Retetionszisternen (im Zusammenwirken mit der festgesetzten extensiven Dachbegrünung) und eine Abflussmenge fest. Die Entwässerungsplanung ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Remseck am Neckar abzustimmen.

14. Hinweise

Neben den üblichen Hinweisen wird hier auf die Lage im Risikogebiet (Ausbreitungsfläche eines Extremhochwasserereignisses - HQ_{EXTREM}, Wasserspiegel bei ca. 211,4 m ü.NN) hingewiesen mit der Empfehlung, die Schutzmaßnahmen auf dieses Extremhochwasserereignis auszulegen (wodurch auch der Schutz bei Versagen des Dammes gegeben wäre).

Für die gemäß der Projektplanung bei einem Versagen des Hochwasserschutzdamms geringfügig unterhalb des HQ 100 gelegene Tiefgaragenzufahrt werden entsprechende Schutzmaßnahmen empfohlen. Auf die Möglichkeiten zum Abruf weitergehender Informationen auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg, sowie auf die Hochwasserschutzfibel wird mit Nennung der entsprechenden Links hingewiesen.

Stuttgart / Remseck am Neckar, den 24.11.2020

Geändert, **STAND:** **23.03.2021** (Ziff. 14 ergänzt)

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten

ANLAGEN:

Planbar Güthler GmbH, Ludwigsburg: *„Bauvorhaben „Flurstücke Nr. 638 und 639“, Stadt Remseck am Neckar - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“* vom 28.02.2020.

Ingenieurbüro Heine und Jud, Stuttgart, *„Schalltechnische Untersuchung BV Neckarkanalstraße 104 - 106 in Remseck“* vom 30.10.2020.