Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

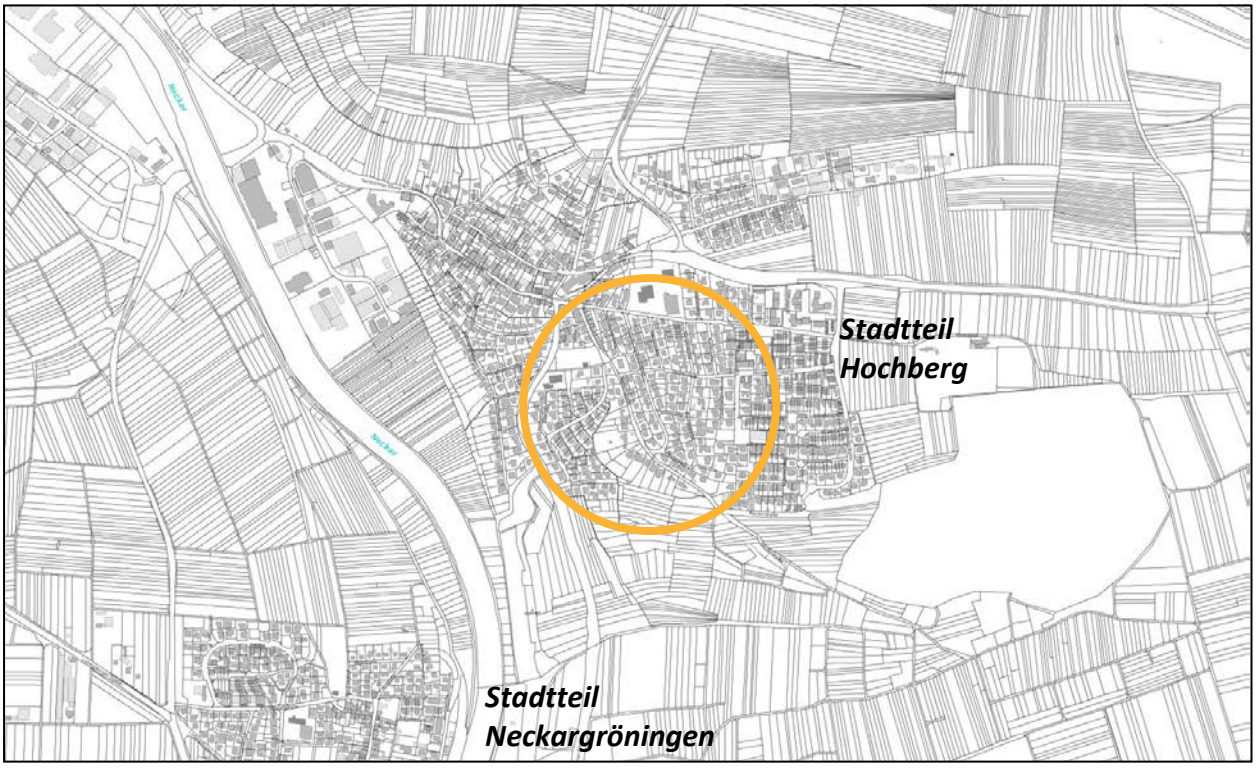
Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften

Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung

Stadtteil Hochberg

BEGRÜNDUNG

vom 24.05.2022



1 Planungsanlass

Der am 31. März 2016 in Kraft getretene Bebauungsplan „Haldenstraße/August-Lämmle-Straße“ im Stadtteil Hochberg hatte das Ziel, das bis dato unübersichtliche und nur in Teilabschnitten entwickelte Planungsrecht des zwischen den 1950er und 1970er Jahren aufgesiedelten Gebietes durch eine einheitliche städtebauliche Ordnung neu zu regeln.

Ziel war es, den Charakter des Plangebiets als ruhiges, großzügig angelegtes Wohngebiet zu erhalten und eine maßvolle und umfeldverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierzu wurden u. a. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Des Weiteren wurden Aspekte wie die Stellplatzversorgung, die Nebenanlagen, die Einfriedungen und die Anlagen der Dach- und Oberflächenbewässerung rechtsverbindlich geregelt.

Ein weiterer wichtiger Punkt zur Wahrung des Siedlungscharakters lag auf der Regelung der Anzahl der Vollgeschosse sowie in Teilen der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen. Dies war darin begründet, dass viele Grundstücke in Hanglagen zu liegen kommen und so fernwirksam in Erscheinung treten. Auch die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer (wie z. B. die Dachneigungen) hatten das Ziel, dass bei ausgebauten Dachgeschossen weiterhin die vorgeschriebene Bauform des Satteldachs eindeutig als solches erkennbar ist.

Mittlerweile zeigt sich, dass im Plangebiet der Wunsch nach einer maßvollen Nachverdichtung vorrangig durch Dachausbauten besteht. Diese Entwicklung wird ausdrücklich begrüßt und zeigt, dass im Gebiet auf eine veränderte Nachfrage nach Wohnformen und Lebensstilen reagiert werden sollte.

Die zahlreichen Anfragen zeigen aber auch, dass die Ausbauoptionen der bestehenden Dächer zusätzlicher Regelungen bedürfen.

Die **1. Änderung des Bebauungsplans „Haldenstraße/August-Lämmle-Straße“** hat daher das Ziel, die bisherigen Festsetzungen und planungsrechtlichen Zulässigkeiten in Bezug auf die **Ausbaumöglichkeiten zu optimieren**, um eine maßvolle Innentwicklung des Plangebiets zuzulassen. Die Änderungen des Bebauungsplans betreffen daher vorrangig die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Traufhöhen), zu den Dachneigungen sowie den Dachaufbauten und -einschnitte.

Zur Erläuterung und Prüfung der neuen Ausbaumöglichkeiten wurde eine Dokumentation erstellt, die jedes Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans untersucht und die Auswirkungen der Ausbaumöglichkeiten darstellt. Diese ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, z.B. durch die Erweiterung von Baufenstern und/oder Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem heutigen Ist-Zustand erfolgt ausdrücklich nicht. Es werden auch keine zusätzlichen Flächen erstmals überplant.

Ein weiterer Aspekt der 1. Änderung ist eine angemessene Reaktion auf die **Anforderungen des Klimawandels.** In diesem Zuge werden Regelungen für die Anlagen zur solaren Energienutzung ergänzend aufgenommen. Auch die Versiegelung im Bereich von nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird neu geregelt. Dies beinhaltet ein neues Pflanzgebot für die Vorgartenbereiche sowie das Verbot von so genannten „Schottergärten“. Zur Wahrung der natürlichen Topgraphie sollen künftig auch Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Grundstücken auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Dabei gilt es weiterhin, den Charakter des Wohngebietes zu erhalten. Zudem soll diese **1. Änderung** des Bebauungsplans mit Blick auf ihre Umgebung weiterhin verträglich und bezogen auf die bereits vollzogenen Planänderungen nachvollziehbar sein.

1.1 Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und verfolgt das Ziel der Nachverdichtung. Der Bebauungsplan wird deshalb auf der Grundlage von § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von weniger als 20.000 Quadratmetern.

Der Geltungsbereich der **1. Änderung** des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 6,1 ha. Die nach § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung zulässige Grundfläche, d.h. der nach Grundflächenzahl errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt aber bei nur 1,6 ha.

Dies bedeutet, dass das §13a Abs. 1 Nr.1 BauGB Anwendung findet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Verfassen eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange für die 1. Änderung hinreichend gewürdigt werden. Eine Erläuterung zu den Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter findet sich daher unter Punkt 8 der Begründung.

Gleichermaßen kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB verzichtet werden.

Ebenso muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit sind die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen und Kriterien für die Durchführung sind erfüllt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB kann daher angewandt werden.

Die Große Kreisstadt am Neckar hat am 29.06.2021 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung“ aufgestellt.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Die Große Kreisstadt Remseck am Neckar liegt 10 km nördlich von Stuttgart im Landkreis Ludwigsburg und grenzt direkt an die Landeshauptstadt Stuttgart. Umrahmt wird Remseck am Neckar zudem von den Städten Waiblingen, Fellbach, Kornwestheim und Ludwigsburg. Im Stadtgebiet leben ca. 26 600 Einwohner.

Die Stadt an den zwei Flüssen hat eine hohe Lebensqualität: einen hervorragenden öffentlicher Nahverkehr, ein gutes Vereinsangebot sowie viele Bildungseinrichtungen und Angebote für Kinder und Jugendliche. Somit bietet die Stadt einen attraktiven Wohnort sowohl für junge Familien als auch für Senioren.

Die Große Kreisstadt besteht aus sechs Stadtteilen, jeder Stadtteil hat Kinderbetreuungseinrichtungen und eine Grundschule; alle weiterführenden Schularten sind ebenfalls in Remseck vertreten.

2.2 Naturräumliche Lagebedingungen und Topographie

Das Landschaftsbild in Remseck am Neckar – der Stadt an zwei Flüssen – weist deutliche Unterschiede auf: zum einen eine naturbelassene Umgebung in den Remsauen oder im Zipfelbachtal als Naherholungsgebiet, zum anderen ein eher gleichförmiges Landschaftsbild zum Verdichtungsraum Ludwigsburg.

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteils Hochberg und ist topografisch sehr bewegt. Der höchste Bereich im Osten liegt auf ca. 267 müNN, der Abschluss der Grünfläche im Westen auf ca. 234 müNN.

2.3 Vorhandene Nutzung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

Das Plangebiet liegt in einem Wohngebiet. Der Großteil des Plangebietes ist bebaut, im Westen ist ein Teilbereich als Grünfläche mit Baum- und Strauchbepflanzungen und Trockenmauern von Bebauung freizuhalten.

Nördlich angrenzend befinden sich mit der Bürgerhalle und der Schule Gemeinbedarfs-Einrichtungen, nach Osten und Westen schließen weitere Wohngebiete an. Im Süden befinden sich Grün- und Freiflächen.



Abbildung 1: Luftbild Auszug 2019, Quelle: Stadt Remseck am Neckar mit Geonline

2.4 Zur Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Haldenstraße/August-Lämmle-Straße liegt im Ortsteil Hochberg.

Er ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Waldallee;
- im Osten durch die Grenzen der Bebauungspläne „Hochberg 7 Silcherstraße – Schwalbenweg – Drosselweg, Hochberg 9 östliche Schillerstraße, Hochberg 10 östliche Schillerstraße, Hochberg 13 Waldallee – Silcherstraße – Spatzenweg und Hochberg 17 Finkenweg“ der Stadt Remseck a. N.
- im Westen und Süden durch die Lindenstraße und einen öffentlichen Fußgänger-Weg.

Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 6,1 ha.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden:

Flst. 131, Flst. 131/1, Flst. 131/2, Flst. 131/3, Flst. 131/4, Flst. 131/5, Flst. 131/6, Flst. 131/8, Flst. 133, Flst. 133/1, Flst. 133/2, Flst. 133/3, Flst. 133/4, Flst. 133/5, Flst. 133/6, Flst. 133/7, Flst. 133/8, Flst. 134/1, Flst. 134/2, Flst. 134/3, 134/4, Flst. 134/5, Flst. 134/6, Flst. 134/7, Flst. 134/8,

Flst. 182, Flst. 183/2, Flst. 184/1, Flst. 184/2, Flst. 184/3, Flst. 184/4, Flst. 184/6, Flst. 184/7,

Flst. 367/2, Flst. 368, Flst. 369, Flst. 370/1, Flst. 370/2, Flst. 371/1, Flst. 372, Flst. 375, Flst. 378, Flst. 379,

Flst. 380/4, Flst. 382, Flst. 383, Flst. 385, Flst. 386/3, Flst. 386/4, Flst. 387, Flst. 389,

Flst. 1467/1, Flst. 1467/2, Flst. 1468, Flst. 1469,

Flst. 1470, Flst. 1471, Flst. 1472, Flst. 1474, Flst. 1475, Flst. 1476, Flst. 1476/1, Flst. 1476/2, Flst. 1476/3, Flst. 1476/4, Flst. 1477, Flst. 1479, Flst. 1479/1, Flst. 1479/3,

Flst. 1480, Flst. 1481, Flst. 1482/1, Flst. 1482/2, Flst. 1483/1, Flst. 1483/2, Flst. 1483/3, Flst. 1484, Flst. 1484/1, Flst. 1484/2, Flst. 1485, Flst. 1486, Flst. 1487, Flst. 1488,

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern:

Flst 193/2, Flst 205/1, Flst. 1478

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

3 Angaben zu übergeordneten und sonstigen berücksichtigenden Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart vom 22.07.2009, stellt für das Plangebiet Siedlungsfläche Wohnen dar.

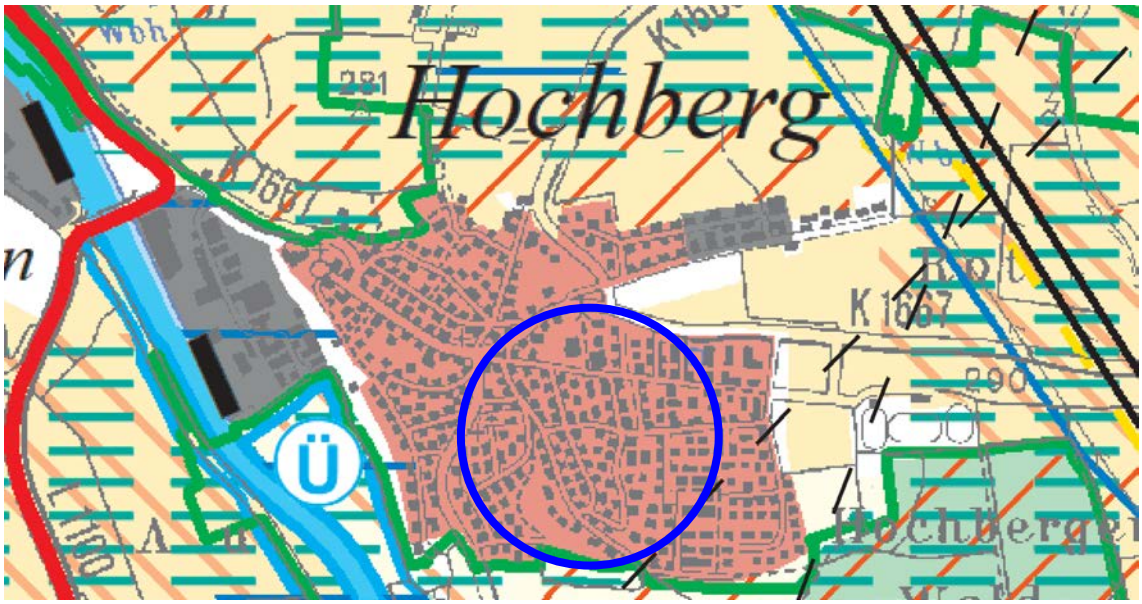


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan vom 22.07.2009, Verband Region Stuttgart mit Abgrenzung des Plangebietes in blau

3.2 Flächennutzungsplan und Entwicklungsgebot

Der "Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Remseck 2015" (rechtskräftig seit dem 23.02.2006) weist für den Geltungsbereich Wohnbaufläche Bestand aus. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.

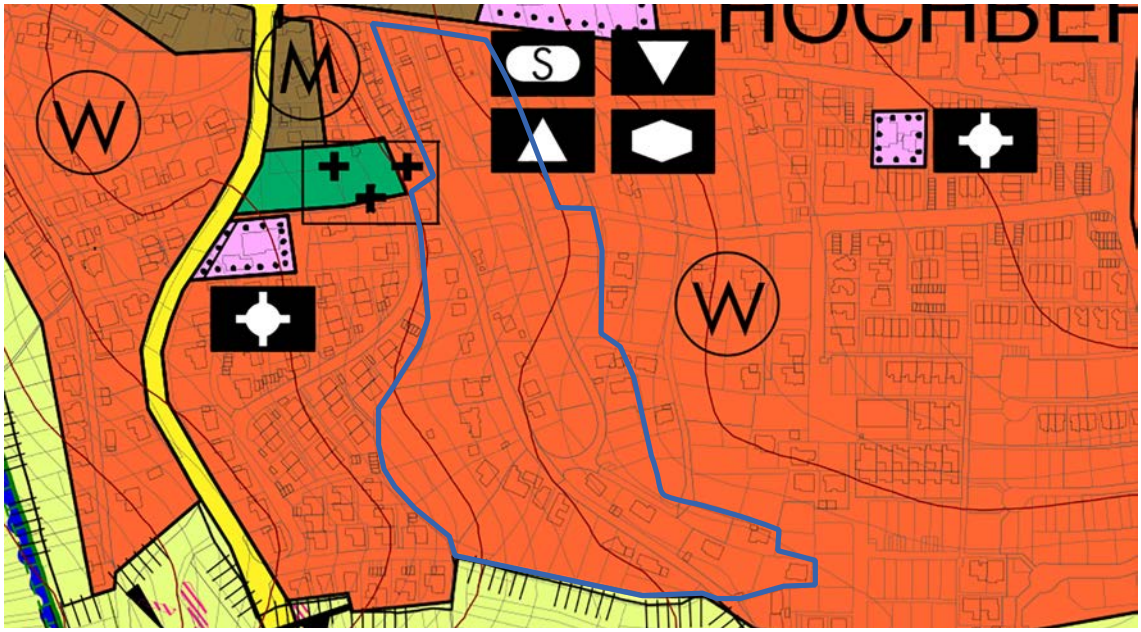


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 mit Abgrenzung des Plangebietes in blau

3.3 Angrenzende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen insgesamt acht rechtsverbindliche Bebauungspläne aus den Jahren 1956 bis 1984:

"Hochberg 1 – Schul- und Kulturzentrum", rechtskräftig seit dem 19.08.1971;

"Hochberg 6 – Lindenäcker", rechtskräftig seit dem 12.08.1965;

"Hochberg 7 – Silcherstraße - Schwalbenweg - Drosselweg", rechtskräftig seit dem 14-03-1963;

"Hochberg 9 – östliche Silcherstraße“, rechtskräftig seit dem 15.12.1960;

"Hochberg 10 – östliche Silcherstraße", rechtskräftig seit dem 07.06.1973;

"Hochberg 13 – Waldallee - Silcherstraße - Spatzenweg", rechtskräftig seit dem 16.11 1961;

"Hochberg 17 – Finkenweg", rechtskräftig seit dem 27.01.1956;

"Hochberg 20 – Friedhof Hochberg", rechtskräftig seit dem 20.09.1984.

4 Zu den allgemeinen Planungszielen

Mit der **1. Änderung** des Bebauungsplans sollen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den Pflanzgeboten und den Maßnahmen zur Energieerzeugung sowie die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung (Dächer und unbebaute Flächen) neu geregelt werden.

Für den Geltungsbereich gilt weiterhin, dass eine einheitliche städtebauliche Ordnung festgelegt ist, die Anlässe für Befreiungen weitestgehend ausschließt. Das Bebauungsplangebiet soll auch durch die veränderten Festsetzungen eine maßvolle und umfeldverträgliche Nachverdichtung ermöglichen und die (Neu-)Bebauung je nach Lage im Plangebiet und Topographie / Grundstücksverlauf neu regeln.

Das Planungsziel ist weiterhin, den Charakter des Wohngebietes zu erhalten und eine maßvolle Weiterentwicklung zu ermöglichen. Die veränderten Festsetzungen orientieren sich nun nicht mehr am Gebietsdurchschnitt, sondern an den jeweiligen Bedingungen der bestehenden Straßenabschnitte bzw. tlw. auch der einzelnen Grundstücke.

5 Angaben zum städtebaulichen Konzept

5.1 Bestand

Der Geltungsbereich liegt in einem Wohngebiet. Das Gebiet erstreckt sich entlang der Halden- und August-Lämmle-Straße und ist im süd-westlichen Teil durch große private Freiflächen mit einem hohen Grünanteil gekennzeichnet.

Zwischen Waldallee, Hainbuchen- und Fichtenweg und dem nördlichen Teil der August-Lämmle-Straße (Haus Nummern 1 bis 19) und Haldenstraße (Nummern 37, 39, 41, 43) überwiegt der Geschosswohnungsbau, im Bereich der restlichen Haldenstraße, des Ahornwegs und der südlichen August-Lämmle-Straße (Haus Nummern 20 bis 32) befinden sich hauptsächlich freistehende Einzelhäuser mit jeweils einer Wohneinheit. Die Grundstücke im Süden sind zudem größer als im Norden des Bereichs; die Frei- und Grünflächen sind hier nach Süd-Westen exponiert und oft in Hanglage.

Neben den Wohngebäuden prägen Nebengebäude in Form von Garagen das Gebiet, teilweise befinden sich weitere Garten- oder Gerätehäuser auf den Grundstücken.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die bestehenden öffentlichen Straßen und Wege.

Durch die **1. Änderung** bleibt das Plangebiet unverändert, was seine Nutzung und Ausnutzung betreffen. Damit haben die Begründungen zu Art der Nutzung, Bauliche Dichte, Bauweise, Überbaubare Grundstücke, Flächen für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen, Gebäudetypen und Wohneinheiten, Entwässerung, Grünflächen, Aufschüttungen/Abgrabungen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, artenschutzrechtliche und grünordnerische Maßnahmen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen weiterhin Bestand.

5.2 Planung

Durch die **1. Änderung** werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer (Dachneigung, Dachaufbauten) und der unbebauten Flächen (Vorgarten, Verbot von Schottergärten) neu geregelt.

Wie Eingangs beschrieben, besteht im Plangebiet der Wunsch nach einer maßvollen Nachverdichtung vorrangig durch Dachausbauten. Diese Entwicklung wird begrüßt und mit der Änderung des Bebauungsplans geregelt. Ziel ist es, eine angemessene Innenentwicklung durch eine Verbesserung der bisherigen Festsetzungen und planungsrechtlichen Zulässigkeiten in Bezug auf die **Ausbaumöglichkeiten** zu erreichen.

Die Änderungen des Bebauungsplans betreffen daher vorrangig die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Traufhöhen), zu den Dachneigungen sowie den Dachaufbauten und -einschnitten.

Außerdem werden die Festsetzungen zu den „Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ und zum „Pflanzgebot 3 - Vorgartenfläche“ neu festgelegt.

Alle weitern Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert. Hinweise und Nachrichtlichen Übernahmen wurden teilweise aktualisiert.

6 Begründung zu den geänderten textlichen Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche Bild wird besonderen Wert gelegt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist über das Zusammenwirken von Festsetzungen der überbaubaren Flächen, einer Grundflächenzahl (GRZ) und über maximale Trauf- oder Gebäudehöhen, die sich an detaillierte Referenzpunkten als Höhenbegrenzungen über Normalnull (müNN) orientieren, geregelt.

Zur Wahrung des besonderen Gebietscharakters und der überwiegend homogenen Bebauungsstruktur bleiben die Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. der Obergrenze 0,4 bestehen.

Von einer Festsetzung der Vollgeschosse und einer daraus resultierenden Geschossflächenzahl (GFZ) wird in der **1. Änderung** des Bebauungsplans abgesehen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH1 1 bis TH 6) oder die maximale Gebäudehöhe (GHmax) bestimmt.

Ein wichtiges Ziel der vorliegenden 1. Änderung bleibt es, dass das Erscheinungsbild der Bebauung erhalten aber auch Ausbau- und Nachverdichtung zugelassen werden sollen.

Für die Grundstücke werden deswegen maximale Traufhöhen festgelegt. Im südwestlichen Teil der Haldenstraße wird auch eine maximale Gebäudehöhe für mögliche Flachdächer zugelassen. Die Festsetzungen zu den Trauf- und Gebäudehöhen werden über eine Bezugshöhe (BZH) auf den straßenzugewandten Grundstücksseiten als Bezugshöhe über Normalnull (müNN) geregelt.

Die Festsetzungen zu den maximalen Traufhöhen dienen dazu, zum öffentlichen Straßenraum hin ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern.

Die Traufhöhen 1 bis 6 und die maximale Gebäudehöhe sind mit Skizzen im Textteil ausführlich beschrieben.

Im südlichen Bereich der Haldenstraße sowie im Ahornweg wird für die Hangseite zudem eine maximal zulässige Wandhöhe (WH) festgelegt. Damit soll die Erscheinung der hangabwärts befindlichen Gebäude geregelt werden.

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.

Bei Hauptgebäuden mit flachen oder flach geneigten Dächern ist eine Mindestfläche von 50% der gesamten Dachfläche mit einer entsprechenden Anlage zu belegen. Bei geneigten Dächern ist mindestens auf einer Dachseite eine Belegung von 50% erforderlich. Damit wird sichergestellt, dass dem Ausbau der regenerativen Energieversorgung Rechnung getragen wird.

Öffentliche Grünflächen, Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die bestehenden Pflanzgebote PFG 1 – Pflanzgebot „Private Grünflächen“ und PFG 2 – Pflanzgebot „Extensive Dachbegrünung“ sowie die Pflanzbindungen für die Private Grünfläche „Erhalt Einzelbäume“, „Trockenmauern“ und „Gehölzkomplexe“ haben weiterhin ihre Gültigkeit und sollen erhalten und gesichert werden.

Ein weiteres **Pflanzgebot PFG 3 – Pflanzgebot Vorgartenflächen** soll die bisherigen Festsetzungen noch stärken. Ziel ist ein durchgrüntes Quartier, besonders auch zwischen den Erschließungsstraßen und den Gebäuden. Die gärtnerische Gestaltung dieser Vorgartenflächen dient dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Wohngebietes. Sie lockern die Bebauung auf und binden sie in den Landschaftsraum ein.

Die gärtnerische Gestaltung wirkt zudem einer Erwärmung von versiegelten Flächen entgegen und führt zu einer Verbesserung des Kleinklimas.

Gestaltung von baulichen Anlagen und Grundstücksfreiflächen

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehre Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange. Die Dachform wurde abgeleitet aus dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild unter Berücksichtigung der bewegten Topographie und teilweise starken Hanglage des Plangebietes.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer wird daher differenzierter festgesetzt. Die veränderte Festlegung über die Dachneigung erlaubt nun Satteldächer mit einer geringeren Neigung. Die Dachneigungen werden zwischen 20 ° und max. 35 ° festgesetzt.

Ab 25 ° Neigung sind Dacheinschnitte und -ausbauten und Dachgauben zulässig.

Gebäude mit (begrünten) Flachdächern sind nur ausnahmsweise in einem Bereich an der südlichen Haldenstraße zulässig.

Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege, bzw. Zugänge, Traufstreifen bis max. 50cm Tiefe, Terrassen/Sitzplätze oder Fahrradabstellplätze benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Eine geringe Zahl von Pflanzen liegt in der Regel vor, wenn mit der bodengebundenen Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70% erreicht wird.

7 Angaben zur Erschließung und Parkierung

Die Erschließung des Gebiets ist weiterhin über die vorhandenen Straßen (Waldallee, Hainbuchenweg, August-Lämmle-Straße, Haldenstraße, Drosselweg, Fichtenweg, Ahornweg,

Silcherstraße) gesichert. Die notwendigen privaten Stellplätze für Neubauvorhaben sind auf den Grundstücken unterzubringen.

Als Stellplatzschlüssel gilt der bestehende Ansatz:

Wohnungen bis zu 45 qm im Geschosswohnungsbau: 1 Stellplatz pro Wohneinheit;

Wohnungen über 45 qm im Geschosswohnungsbau: 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit;

Wohnungen des individuellen Wohnungsbaus (Einzel-, Doppel- Reihen, Ketten- und Leanhaus): 2 Stellplätze pro Wohneinheit.

8 Angaben zur Ver- und Entsorgung

Bei der Ver- und Entsorgung des Gebietes haben sich keine Änderungen ergeben, sie erfolgt weiterhin über die bestehenden Anschlüsse.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt individuell.

Abwasser- und Oberflächenwasserentsorung

Die Abwasser- und Oberflächenwasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze.

Die Anlage von Zisternen (entweder unterirdisch oder im Haus) zur Sammlung von Regenwasser und Entnahme von Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) ist zulässig.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die bestehenden Netze.

9 Grünordnerische Aspekte und Berücksichtigung ökologischer Belange

Verweis auf den Umweltbericht **„Umweltbericht zum Bebauungsplan Haldenstraße/August-Lämmle-Straße“** vom Oktober 2015 und die **„Übersichtsbegehung Artenschutz“** vom Juni 2015 von der werkgruppe gruen, Stuttgart, die auch für die **1. Änderung** des Bebauungsplanes ihre Gültigkeit haben.

Vorhandene Bäume und Baumgruppen sollen weitgehend erhalten werden.

Soweit hochwertiger Baumbestand erhalten werden kann, wird dieser durch die Festsetzung von Pflanzbindungen geschützt und ist dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang im Verhältnis von 2:1 bei gleichem Gesamtwert zu ersetzen.

Die Gestaltung der Grundstücke soll auf der Basis einer qualifizierten Freiflächengestaltungsplanung gärtnerisch entwickelt werden.

Flachdächer sollen begrünt werden.

9.1 Schutzgüter

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 1), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden.

Es werden daher **die Auswirkungen der 1. Änderung** auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter

nachfolgend dargestellt. Auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden kurz dargestellt.

Der Umweltbericht sowie die artenschutzrechtliche Übersichtbegehung zum Bebauungsplan „August-Lämmle-Straße/Haldenstraße“ aus dem Jahr 2015 bleiben davon unberührt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. (Durch die Förderung der Innentwicklung wird verhindert, dass neue Flächen zur Schaffung von Wohnraum im Außenbereich überplant werden. Damit soll der offene Landschaftsraum von einer weiteren Flächeninanspruchnahme und zusätzlichen Eingriffen entlastet werden. Mit dem Prinzip „Innen vor Außen“ ergeben sich ökologische, aber auch soziale, städtebauliche und wirtschaftliche Vorteile und die Aspekte des Klimaschutzes werden berücksichtigt).

Die geplanten Maßnahmen **der 1. Änderung** führen zudem zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereichs, da ausdrücklich keine Erweiterung von Baufenstern und/oder Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem heutigen Ist-Zustand erfolgt. Es werden auch keine zusätzlichen Flächen erstmals überplant.

Schutzgut Mensch

Durch die **1. Änderung des Bebauungsplans** ist es möglich, dass es auf den Bestandsgrundstücken zu Bautätigkeiten kommt. Während dieser Bauphasen ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Auch eine Nachverdichtung bzw. eine Erhöhung oder Umbauten von Bestandsgebäuden kann von Nachbarn / Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar und wäre auch im Rahmen des derzeit gültigen Bebauungsplans entstanden.

Da sowohl in Ausnutzung der Grundstücksfläche wie auch in der Art der baulichen Nutzung durch die **1 . Änderung** keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand gegeben sind, bleibt die Belüftung und Belichtung der angrenzenden Grundstücke weiterhin gewährleistet. Das Wohnraumangebot im Stadtteil Hochberg wird durch die Planung allerdings ergänzt und trägt so zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei. Ebenfalls sind günstige Auswirkungen auf die Sozialstruktur zu erwarten. Ortsansässige Bewohner und junge Familien können die bestehenden Gebäude besser ausbauen und ihren Bedürfnissen anpassen und erhalten so die Möglichkeit, in Remseck und speziell im Stadtteil weiter wohnhaft zu bleiben.

Aufgrund der geplanten Nutzung ist gegenüber dem Bestand mit nur einem geringfügig verstärkten Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen zu rechnen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist bereits bebaut, die Versiegelung im Plangebiet wird durch die **1. Änderung** der Bebauungsplanung gegenüber dem Bestand jedoch reduziert.

So dürfen weiterhin nur solche Flächen überplant werden, die bereits heute planungsrechtlich gesichert sind.

In der **1. Änderung** wurden zudem zusätzliche Festsetzungen zur Entsiegelung im Bereich von nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Diese beinhalten ein neues Pflanzgebot für die Vorgartenbereiche sowie das Verbot von so genannten „Schottergärten".

Die **1. Änderung** ergänzt zudem Hinweise zum Umgang mit großflächigen Verglasungen zur Vermeidung von Vogelschlag.

Diese Maßnahmen tragen zu einer Verbesserung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen bei.

Weitere, im bestehenden Bebauungsplan bereits enthaltene Maßnahmen, haben darüber hinaus weiter Bestand. Zu nennen sind hier u.A.:

- Die Verpflichtung, bestimmte bestehende Einzelbäume zu erhalten,
- Der Erhalt von Trockenmauern,
- Der Schutz und Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen,
- auf Flachdächern eine Dachbegrünung vorzusehen,
- private Erschließungswege sowie Stellplätze in einem wasserdurchlässigen Oberflächenbelag herzustellen,
- insektenverträgliche Außenbeleuchtung anzubringen.

Insgesamt ergibt sich somit durch die **1. Änderung** eine positive Auswirkung auf das Ortsbild und auf die ökologischen Funktionen im Plangebiet.

Schutzgut Fläche

Die **1. Änderung** hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche im Geltungsbereich, da weiterhin nur solche Flächen überplant werden dürfen, die bereits heute planungsrechtlich gesichert sind.

Die optimierten Festsetzungen zum Dachausbau bieten aber die Möglichkeit einer verträglichen Innenentwicklung. Das vorhandene Potential im Gebäudebestand soll genutzt und so eine nachhaltige Innenentwicklung für die Zukunft ermöglicht werden.

Dies trägt dazu bei, dass eine Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen minimiert, bzw. vermieden wird.

Schutzgut Boden

Die **1. Änderung** ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird somit minimiert, verhindert und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird Rechnung getragen.

Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die **1. Änderung** gegenüber dem Bestand im Bereich der nicht zu überbauenden Grundstücksflächen reduziert, d.h. es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Zusätzlich neu getroffenen Maßnahmen tragen dazu bei, dass Eingriffe in das Schutzgut minimiert werden. Hierzu zählen die Festsetzungen zur Minimierung von Abgrabungen und Aufschüttungen, die neuen Hinweise zum Umgang und Vorgehen bei Bodenaushub und die Hinweise zur Wiederverwertung des dabei anfallenden Bodens.

Die Versickerung von Oberflächenwasser wurde bereits im bestehenden Bebauungsplan geregelt und hat weiterhin Bestand.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt weiterhin im bestehenden Mischsystem, das Dachflächenwasser kann weiterhin über Retentionszisternen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich. Die **1. Änderung** des Bauungsplans greift in diese Regelungen nicht ein.

Schutzgut Klima und Luft

Die **1. Änderung** greift in das Schutzgut nicht negativ ein. Die Festsetzung eines neuen Pflanzgebots sowie das Verbot von so genannten „Schottergärten“ trägt zu einer besseren Begrünung bei. Durch diese und weitere getroffene ökologische Festsetzungen werden die Parameter für die Schutzgüter Klima und Luft verbessert. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas, wird auch mittels der positiven Aspekte der Innenentwicklung ein Beitrag zum Klimaschutz erreicht.

Schutzgut Landschaft

Bei der Festlegung der Festsetzungen für die **1. Änderung** wurde darauf geachtet, dass das Ortsbild nur geringfügig lokal verändert wird. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Zur Erläuterung und Prüfung der neuen Ausbaumöglichkeiten wurde eine Dokumentation erstellt, die jedes Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans untersucht und die Auswirkungen der Ausbaumöglichkeiten darstellt. Diese ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Insgesamt ist die lokale Veränderung des Ortsbildes positiv zu sehen, da hiermit der Innenbereich aktiviert und belebt wird.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter - Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter und auch keine Objekte mit Denkmalschutz bekannt. Eine Betroffenheit kann somit auch für die **1. Änderung** nicht festgestellt werden.

Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Durch das Vorhaben erfahren die einzelnen Schutzgüter keine negativen Auswirkungen, sodass die Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern vom Vorhaben nicht negativ beeinflusst werden.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit auch für die **1. Änderung** nicht festgestellt werden.

Energetische Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplans:

- Pflicht zur Errichtung von Anlagen zur Solaren Energienutzung auf mindestens 50% einer der beiden Hauptdachflächen bzw. auf 50% der Dachfläche bei flach oder flach geneigten Dächern.

Fazit:

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzgüter durch die **1. Änderung** des Bebauungsplans negative Auswirkungen erwartet werden. Bei Umsetzung der 1. Änderung kommt es insgesamt zu einer Aufwertung einzelner Schutzgüter und des Plangebietes.

9.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit der **1. Änderung** des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung werden ökologische, aber auch soziale, städtebauliche und wirtschaftliche Vorteile erzielt; die Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen zur Schaffung von Wohnraum werden minimiert und so auch ein Beitrag zum Klimaschutz erreicht.

Zudem bewirken die geplanten Vorhaben in Kombination mit den energetischen und ökologischen Festsetzungen im Bebauungsplan eine Aufwertung der Schutzgüter und des Plangebietes und tragen somit zum Klimaschutz bei. Die zwingende Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Solaren Energienutzung ist dabei besonders hervorzuheben.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des **6,10 ha** großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

	Fläche in ha	Fläche in Prozent
Wohnbaufläche	4,2	69 %
(Davon überbaubare Grundstücksfläche gesamt nach § 19 (2) BauNVO)	*(1,6)*	*(26 %)*
Private Grünfläche	1,2	20 %
Verkehrsfläche	0,7	11 %
Gesamtfläche	**6,1**	**74%**

Remseck am Neckar, den

……..

Birgit Priebe, Bürgermeisterin