

Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/264/2016	Az.: 621.41
Datum der Sitzung 07.03.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Bebauungsplan "Hanfäcker" in Rettersburg mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden- Württemberg - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Der städtebauliche Entwurf für das Baugebiet "Hanfäcker" in Rettersburg und die Erschließungsplanung einschließlich des neuen Kreisverkehrsplatz im Zuge der K 1915 sind zwischenzeitlich soweit gediegen, dass das notwendige Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden kann. Alle maßgeblichen Stellen des Landratsamtes wurden bereits im Vorfeld in die Überlegungen der Gemeinde und die einzelnen Planungsschritte der Fachplaner einbezogen. Darüber hinaus haben konstruktive Gespräche mit Vertretern der Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Stuttgart und dem Verband Region Stuttgart stattgefunden. Die Verwaltung hofft, dass das Rechtsverfahren vor diesem Hintergrund zügig und ohne größere Schwierigkeiten verlaufen wird.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 07.02.2017 ausführlich mit dem städtebaulichen Konzept, welches dem nun vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegt, befasst. Das Gremium empfiehlt dem Gemeinderat einstimmig, das förmliche Bebauungsplanverfahren auf Basis des nachfolgend beschriebenen städtebaulichen Entwurfes einzuleiten.

### **Rahmenbedingungen**

Der Standort der geplanten Wohnbaufläche "Hanfäcker" besitzt günstige Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes:

#### Leistungsfähiger Verkehrsanschluss

Mit der K 1915 im Westen des Plangebietes, ist ein leistungsfähiger Verkehrsanschluss vorhanden. Durch einen neuen Kreisverkehr können die vorhandenen Verkehrsbezüge und die neue Gebietszufahrt, einschließlich des Fuß-/Radverkehrs, sicher und übersichtlich in ein Gesamtkonzept integriert werden.

Neben einem gestalteten nördlichen Ortseingang von Rettersburg wird durch den "Kreisel" eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Kreisstraße erreicht.

### Günstige Bedingungen für Niederschlagswasserbeseitigung

Mit dem Rohr- und Hofwiesenbach (Buchenbach) im Osten des Plangebietes besteht die Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser auf kurzem Wege gedrosselt in die Vorflut einzuleiten.

### Städtebauliche Einbindung

Mit dem Neubaugebiet entsteht ein neuer nördlicher Ortsrand von Rettersburg. Hierbei kann die bisher isoliert liegende Splittersiedlung am Zwölfbeetweg in den Ortsbereich integriert werden.

### Große, zusammenhängende Baufläche

Die größere, zusammenhängende Baufläche in günstiger topografischer Lage ermöglicht neben einer wirtschaftlichen Erschließung die Planung einer ins Gebiet integrierten Kindertageseinrichtung. Daneben kann eine Mischung unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen, vom freistehenden Einfamilienhaus bis zur seniorenrechtlichen Mietwohnung im Mehrfamilienhaus, angeboten werden.

## **Bebauung**

Das neue Wohngebiet gliedert sich in ein nördliches und südliches, separat erschlossenes Baufeld. Innerhalb der Baufelder wird eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser) angeboten, sodass Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse und Wünsche, insbesondere auch für Familien und Senioren, entstehen kann. Die Geschossigkeit variiert je nach Wohnform und Lage im Gebiet zwischen zwei und drei Vollgeschossen. Eine Kindertageseinrichtung am Gebietseingang mit vorgelagertem Quartiersplatz bildet den Gebietsmittelpunkt und trägt zur Gebietsidentität bei.

## **Erschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die Kelterstraße (K 1915) und soll durch die Herstellung eines Kreisverkehrsplatzes erfolgen. Ausgehend vom geplanten Kreisverkehr an der K 1915 ist die Zufahrt an zentraler Stelle ins Gebiet vorgesehen. Die innere Erschließung für den nördlichen und südlichen Bauabschnitt erfolgt ohne Sackgassen über Straßenschleifen. Neben einer guten Orientierung ist auch eine problemlose Ver- und Entsorgung gewährleistet. Die öffentlichen Stellplätze sind entlang der zentralen Erschließungsachse angeordnet.

Der geplante Quartiersplatz sowie die im Gebiet als Mischverkehrsfläche vorgesehenen Straßen bilden neben ihrer Erschließungsfunktion attraktive öffentliche Räume für die Bewohner.

Die bestehenden Anliegerstraßen im Norden (Zwölfbeetweg) und Süden (Hanfackerweg/Hofwiesenstraße) werden nicht für die Erschließung des Neubaugebietes herangezogen, sodass hier keine Mehrbelastung durch Fremdverkehr erfolgt. Im Zuge der Planung für den "Verkehrskreisel" werden Lärmschutzmaßnahmen für die Bestandsbebauung und Neuplanung gemäß der schalltechnischen Untersuchung vorgesehen.

Die vorhandenen Fuß-/Radwegeverbindungen werden in ein Gesamtkonzept integriert. Durch das Neubaugebiet entsteht eine neue Fuß-/Radwegeverbindung zwischen dem Ortskern Rettersburg und der Verbindung entlang der K 1915 bzw. ein Lückenschluss zwischen den Teilorten Öschelbronn und Rettersburg.

Die Entwässerung des Baugebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Das Oberflächenwasser soll in diesem Zusammenhang in ein östlich des Plangebiets vorgesehenes Retentionsbecken abgeleitet und anschließend gedrosselt in den Hof- und Rohrwiesenbach abgeführt werden. Die betreffenden Flächen für diese Anlage befinden sich jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

### **Freiraumkonzept/ Ökologie**

Die Bedeutung der zentralen Erschließungsachse/Gebietszufahrt soll durch die dort geplante bauliche Sondernutzung „Kindertagesstätte" mit vorgelagertem Quartiersplatz gestärkt werden. Zusammen mit den begrünten Straßenräumen (straßenbegleitende Baumpflanzungen) entsteht damit ein Grün- und Freiraumnetz, das eine optimale Durchlüftung sichert, Siedlung und Landschaft miteinander verbindet und im Gebietsinnern ein qualitativvolles Wohnumfeld schafft. Für Flachdächer über den obersten Geschossen bei Mehrfamilienhäusern ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Diese dient der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus. Die Begrünung der privaten Baugrundstücke wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus und trägt zum geplanten durchgrünten Charakter des Wohngebietes bei. Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Das Plangebiet greift im Nordosten in das Landschaftsschutzgebiet 1.19.008 (Buchenbach-, Brunnbächle-, Steinach- und Zipfelbachtal mit angrenzenden Hängen sowie Bürger Höhe)

ein. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr kann aufgrund der geringen Flächengröße des Eingriffes eine Befreiung in Aussicht gestellt werden. Eine entsprechende Antragstellung wird vorbereitet.

Am nördlichen Gebietsrand wird als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet ein „grüner Ortsrand“ mit entsprechender Bepflanzung entwickelt. Die freie Landschaft wird auf diese Weise mit dem neuen Wohngebiet verzahnt.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung als Wohnbaufläche (Planung) und gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) des Baugesetzbuchs als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) dargestellt. Der Gemeinderat hat vor diesem Hintergrund in seiner öffentlichen Sitzung am 13.12.2016 die Einleitung eines FNP-Änderungsverfahrens beschlossen. Der Bebauungsplan „Hanfäcker“ soll gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 des Baugesetzbuchs aufgestellt werden.

Die vorläufigen Aufwendungen für Honorare, Untersuchungen und Vermessungsleistungen belaufen sich auf rd. 250.000,-- €.

### **B e s c h l u s s v o r s c h l a g :**

- 1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Hanfäcker" in Rettersburg wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.**
- 2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hanfäcker" erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, da der bislang im FNP als Landwirtschaftsfläche dargestellte Bereich im Plan des 11. Flächennutzungsplanänderungsverfahrens des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen als geplante Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt ist.**
- 3. Zusammen mit dem Bebauungsplan sollen auch örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen werden.**
- 4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auf Gemarkung Rettersburg der Gemeinde Berglen die Grundstücke Flst.Nr. 110/1, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 152/1, 152/2, 153/1, 153/2, 154, 155, 156/2, 157, 158, 159, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 170, 171, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 182, 183, 185, 186, 187, 188, 189/1, 189/3, 190, 191, 193, 199, 200, 201, 202, 203, 205, 206,**

208, 210, 211, 345/1, 1837, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1847, 1848, 1849, 1850/3, 1850/4, 1851/1, 1853, 1853/1 und 1855/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 143, 144, 207 (Zwölfbeetweg), 337/2, 338/1, 339, 340/1, 341 (Kreisstraße 1915) 342, 343, 344/2, 345/2, 346, 347, 348/1, 348/2, 349, 350, 352, 353, 354, 360, 361 (Im Gaiern), 1829/1, 1850/1, 1850/2, 1851, 1852 (landwirtschaftlicher Weg), 1953 und 358/2.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan der Architekten Partnerschaft ARP, Stuttgart, im Maßstab 1:500 vom 07.03.2017.

5. Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung von neuen Wohnbauflächen und einer Fläche für den Gemeinbedarf "Kindertagesstätte" am nördlichen Ortsrand von Rettersburg.
6. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung zu beteiligen. Ferner sind die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Bauleitplanung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.
7. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
8. Die Verwaltung wird zum Abschluss einer Vereinbarung mit dem Rems-Murr-Kreis bezüglich der Herstellung des Kreisverkehrsplatzes und der Mitbenutzung von Anlagen der Gemeinde durch den Landkreis im Zuge der Erschließung des Baugebietes "Hanfäcker" ermächtigt.
9. Das Ingenieurbüro Riker + Rebmann wird mit der weiteren Planung der Erschließungseinrichtungen beauftragt.

Verteiler:

1 x Bebauungsplanordner "Hanfäcker"  
1 x Architekten Partnerschaft ARP  
1 x Landschaftsarchitekturbüro Blank  
1 x Ingenieurbüro Riker + Rebmann