

Gemeinde Berglen



ARP

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

Rems-Murr-Kreis

Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 LBO)

„Hanfäcker“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Stand 07.03.2017

Inhaltsverzeichnis Begründung

1. Bebauungsplangebiet

- 1.1 Lage und Größe
- 1.2 Bestand/Umgebung

2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

- 2.1 Regionalplan
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Bebauungspläne
- 2.4 Landschaftsschutzgebiet

3. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

4. Städtebaulicher Entwurf

- 4.1 Bauungskonzept
- 4.2 Erschließungskonzept
- 4.3 Freiraumkonzept

5. Planinhalte, Festsetzungen

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen
 - 5.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise
 - 5.3.2 Stellung der baulichen Anlagen
- 5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 5.4.1 Tiefgaragen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)
 - 5.4.2 Offene Stellplätze
 - 5.4.3 Nebenanlagen
- 5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude
- 5.6 Verkehrsflächen und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
 - 5.6.1 Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung
 - 5.6.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5.7 Öffentliche Grünfläche
- 5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 5.8.1 Maßnahme M1
 - 5.8.2 Maßnahme M2
 - 5.8.3 Maßnahme M3
- 5.9 Festsetzungen zur Grünordnung
 - 5.9.1 Pflanzgebot von Einzelbäumen
 - 5.9.2 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern

6. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Verkehrslärm)

7. Örtliche Bauvorschriften

- 7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 7.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke
 - 7.2.1 Allgemeine Gestaltung der Freiflächen
 - 7.2.2 Tiefgaragen
- 7.3.3 Einfriedungen, Stützmauern, Restmüll- und Werkstoffbehälter sowie Antennen
- 7.3.4 Zahl der notwendigen Stellplätze

8. Umweltbelange

9. Klimaschutz/ Anpassung an den Klimawandel

- 9.1 Energie
- 9.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung
- 9.3 Begrünungsmaßnahmen
- 9.4 Mobilität

10. Ver- und Entsorgung

- 10.1 Allgemein
- 10.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung
- 10.3 Energiekonzept

11. Sozialverträglichkeit

12. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

- 12.1 Umlegung, Erschließung, Planungshorizont
- 12.2 Kosten

13. Planungsdaten

1. Bebauungsplangebiet

1.1 Lage und Größe

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemeinde Berglen nördlich des Teilorts Rettersburg in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche.

Das Gebiet definiert künftig den nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Rettersburg und bildet gleichzeitig den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Süden von einer bestehenden Wohnbebauung am Hanfäckerweg und der Hofwiesenstraße sowie den dazugehörigen Gartenflächen
- im Osten von der Aue des Roh- und Hofwiesenbachs (Buchenbach),
- im Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- im Nordwesten von einer Wohnbebauung entlang des Zwölfbeetwegs und
- im Westen ebenfalls von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Lageplan vom 07.03.2017 ist das Plangebiet mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt. Es umfasst eine Fläche von ca. 4,1 ha.

1.2 Bestand/Umgebung

Das Plangebiet weist eine Hangneigung von Nordwest nach Südost auf. Während sich der nördliche Bereich des Plangebietes auf ca. 332 m NN befindet, fällt das Gelände nach Südosten um ca. 21 m auf 311 m NN kontinuierlich und relativ gleichmäßig Richtung Rohr- und Hofwiesenbach (Buchenbach) ab. Das Gewässer II. Ordnung Buchenbach führt gemäß dem amtlichen Liegenschaftskataster auf Gemarkung Rettersburg die Bezeichnung „Rohr- und Hofwiesenbach“.

Das Plangebiet wird, wie die im Norden und Westen anschließende Umgebung, derzeit zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich (Acker, Wiese) genutzt. Ausnahmen hiervon bilden innerhalb des Plangebietes privat genutzte Schrebergärten im Osten und Süden, die den Übergang zur Aue des Rohr- und Hofwiesenbachs (Buchenbach) bzw. zum bestehenden Ortsrand von Rettersburg bilden.

Die Wohngebäude (Hanfäckerweg und Hofwiesenstraße) im Süden bestehen aus zweigeschossigen Wohngebäuden mit geneigten Dächern. Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die bisher isoliert liegende Wohnsiedlung am Zwölfbeetweg. Die Bebauung ist hier ebenfalls zweigeschossig mit Satteldach.

Am westlichen Rand verläuft innerhalb des Plangebiets die Kreisstraße K1915, die den Ortsteil Rettersburg mit dem Ortsteil Öschelbronn im Norden verbindet. Innerhalb des Plangebietes befindet sich am nordwestlichen Rand zudem ein gemäß § 33 NatSchG geschütztes Biotop.

Von besonderer Bedeutung sind die bestehenden Wirtschaftswege, welche das Plangebiet an zentraler Stelle sowie an den Rändern im Osten und Westen durchqueren bzw. tangieren und eine wichtige Funktion für den

landwirtschaftlichen Verkehr und als Fuß- und Radwegeverbindungen haben.

2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

2.1 Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „sonstige Fläche“ innerhalb des Siedlungskörpers ausgewiesen. Außerdem wird im nördlichen Bereich des Plangebiets ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Am Nordrand greift das Plangebiet in den dort dargestellten Regionalen Grünzug ein. Nach Abstimmung mit dem Verband Region Stuttgart wird der Rand des Grünzuges durch den Bebauungsplan „Hanfäcker“ endgültig ausgeformt. Ein Zielabweichungsverfahren ist daher nicht erforderlich.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2000-2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen stellt im Bereich „Hanfäcker“ für den südlichen Bereich geplante Wohnbaufläche und für den nördlichen Bereich Fläche für Landwirtschaft dar. Zudem verläuft im nördlichen Bereich des Plangebiets die Grenze des Landschaftsschutzgebiets, in das die Planung eingreift.

Die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet widerspricht im nördlichen Bereich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ändern.

Der Gemeindeverwaltungsverband Winnenden und der Gemeinde Berglen hat in der Sitzung vom 13.12.2016 bzw. 14.12.2016 beschlossen die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Hanfäcker“ einzuleiten bzw. durchzuführen.

Als Kompensation der zusätzlichen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen durch den Bebauungsplan „Hanfäcker“ in der Größenordnung von 2,1 ha wird im Zuge der 11. Flächennutzungsplanänderung die geplante Wohnbaufläche „Hanfäcker 1“ im Ortsteil Rettersburg mit 0,2 ha, die geplante Wohnbaufläche „Schillenberg II“ im Ortsteil Erlenhof mit 0,8 ha, die geplante Wohnbaufläche „Tauernstraße-Süd“ im Ortsteil Streich mit 0,4 ha sowie die geplante Wohnbaufläche „Karlstraße“ im Ortsteil Ödernhardt mit 0,1 ha aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) dargestellt.

2.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebiets im Norden entlang des Zwölfbeetwegs gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Zwölfbeetweg“ vom 02.06.2000. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Hanfäcker“ setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Zudem ist entlang der Kreisstraße K1915 in einem kleinen Bereich eine Wohnbaufläche festgesetzt.

2.4 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hanfäcker“ greift an seinem Nordrand 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 und des besonderen öffentlichen Interesses an der Schaffung von Wohnraum eine Befreiung in Aussicht gestellt werden. Eine entsprechende Antragstellung wird im weiteren Verfahren vorbereitet.

3. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Berglen hat in den letzten Jahren verstärkt verschiedene Flächen im bebauten Ortsbereich (Innenentwicklung) entwickelt. Mittlerweile stehen der Gemeinde keine nennenswerten Flächenpotenziale in den bebauten Ortslagen mehr zur Verfügung. Bei den jüngsten Wohnbauflächenentwicklungen wurden die angebotenen Baugrundstücke zügig und vollständig abverkauft. Da die Gemeinde Berglen bei Baulandentwicklungen grundsätzlich Eigentümerin der Grundstücke ist, wird im Kaufvertrag mittels einer Bauverpflichtung (innerhalb von vier Jahren) eine zeitnahe Bebauung gewährleistet. Die Nachfrage übersteigt bereits seit längerem das Angebot an baureifen Grundstücken. Aktuell liegen bereits 23 Anfragen für ein Grundstück im geplanten Baugebiet vor. Darüber hinaus besteht noch ein Nachfrageüberhang von weiteren 20 Bewerbern, die bei der Bauplatzvergabe im Baugebiet "Stöckenhäule 2" in Stöckenhof kein Grundstück erhalten haben. Die Bauplatzbewerberliste der Gemeinde Berglen umfasst zudem 13 Vormerkungen.

Im Gegensatz zu Neubaugebieten befinden sich vorhandene Baugrundstücke im Innenbereich ausschließlich im Privatbesitz. Nach Erhebungen der Gemeinde besteht hier vor dem Hintergrund der geldpolitischen Lage keine Verkaufsbereitschaft.

Seit längerem ist eine verstärkte Rückkehr jüngerer, in der Gemeinde geborener Menschen nach Ausbildung oder Studium festzustellen. Die Gemeinde Berglen ist aufgrund der noch moderaten Grundstückspreise im Vergleich zu den Umlandgemeinden und ihrer guten Lage innerhalb der Metropolregion Stuttgart, unweit der großen Kreisstädte Winnenden und Schorndorf, für diese Personen ein gefragter Wohnort in der Nähe ihrer Familien. Ältere Menschen, die ihre zu großen Einfamilienhäuser aufgeben wollen oder kleinere Haushalte, finden in der Gemeinde Berglen zudem kaum bedarfsgerechte Wohnungsangebote.

Der Standort der geplanten Wohnbaufläche „Hanfäcker“ besitzt günstige Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes. 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 Kreisverkehr eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Kreisstraße erreicht. Mit dem Neubaugebiet entsteht ein neuer nördlicher Ortsrand von

Rettersburg. Hierbei kann die bisher isoliert liegende „Splittersiedlung“ am Zwölfbeetweg in den Ortsbereich integriert werden. Die Größe der zusammenhängenden 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 seniorengerechten Mietwohnung im Mehrfamilienhaus, angeboten werden.

Das Plangebiet soll überwiegend für eine Wohnnutzung entwickelt werden. Zusätzlich wird Platz für eine Kindertageseinrichtung bereitgestellt. Als Vorstufe bzw. Grundlage für das Bebauungsplanverfahren „Hanfäcker“ wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Dieser wurde am 07.02.2017 vom Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Berglen gebilligt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und für eine geordnete Erschließung und Bebauung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Hanfäcker“ erforderlich.

4. Städtebaulicher Entwurf

Das Gebiet "Hanfäcker" liegt nördlich des Teilorts Rettersburg. Der Standort der geplanten Wohnbaufläche „Hanfäcker“ besitzt günstige Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes. 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 Kreisverkehr eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Kreisstraße erreicht. Mit dem Neubaugebiet entsteht ein neuer nördlicher Ortsrand von Rettersburg. Hierbei kann die bisher isoliert liegende „Splittersiedlung“ am Zwölfbeetweg in den Ortsbereich integriert werden. Die Größe der zusammenhängenden 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 seniorengerechten Mietwohnung im Mehrfamilienhaus, angeboten werden.

4.1 Bauungskonzept

Das neue Wohngebiet gliedert sich in ein nördliches und südliches 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 ein und zwei Vollgeschossen sowie ein zusätzliches Dachgeschoss. Eine Kindertageseinrichtung am Gebietseingang mit vorgelagertem Quartiersplatz bildet den Gebietsmittelpunkt und trägt zur Gebietsidentität bei.

Die beiden Baufelder gliedern sich wiederum in überschaubare Nachbarschaften, die jeweils eine Mischung unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen in zwei bis dreigeschossiger Bauweise aufweisen. Verkehrsarme

Straßenräume und Nachbarschaftsplätze bieten Raum für gefahrloses Kinderspiel und sind Treffpunkte für die Anwohner.

4.2 Erschließungskonzept

Die äußere Erschließung erfolgt über die Kelterstraße (K 1915). Der Anschluss des Plangebiets soll durch die Herstellung eines Kreisverkehrs erfolgen. Hiervon ausgehend erfolgt die Zufahrt an zentraler Stelle ins Gebiet. Die innere Erschließung für den nördlichen und südlichen Bauabschnitt erfolgt ohne Sackgassen über Straßenschleifen. Neben einer guten Orientierung ist somit 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 (Hanfäckerweg/ Hofwiesenstraße) werden nicht für die Erschließung des Neubaugebietes herangezogen, sodass hier keine Mehrbelastung durch Fremdverkehr erfolgt.

Die bestehenden 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 nördlich des geplanten Kreises bzw. ein Lückenschluss zwischen den Teilorten Öschelbronn und Rettersburg.

Die Anbindungen für den Land- und forstwirtschaftlichen Verkehr werden erhalten. Das Einfahren von Langholzfahrzeugen vom Zwölfbeetweg in die K1915 wird durch den Kreisverkehr verbessert.

Im Zuge der Planung für den Kreisverkehr werden Lärmschutzmaßnahmen für die angrenzende Bestandsbebauung und die Neuplanung vorgesehen.

4.3 Freiraumkonzept

Die Bedeutung der zentralen Erschließungsachse/ Gebietszufahrt soll durch die dort geplante bauliche Sondernutzung „Kindertagesstätte“ mit 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 qualitätsvolles 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. Die anfallenden Mengen an Niederschlagswasser werden hierbei in ein geplantes Retentionsbecken östlich des Plangebiets mit gedrosseltem Überlauf in den Rohr- und Hofwiesenbach (Buchenbach) eingeleitet.

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 bzw. zur freien Landschaft ein „grüner Ortsrand“ mit entsprechender Bepflanzung entwickelt.

5. Planinhalte, Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Begründung:

Das Gebiet soll insbesondere der Schaffung von Wohnbauflächen also vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft (bestehende Wohnbebauung im Süden, Westen und Osten) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, werden nicht zugelassen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

werden ebenfalls nicht zugelassen.

Begründung:

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen entsprechen nicht dem angestrebten Nutzungsschwerpunkt für das Wohnen. Sie würden dem geplanten Anspruch an ein störungsarmes Wohnen zuwider laufen. Aufgrund des durch die ausgeschlossenen Nutzungen zu erwartenden Besucher-/ Kunden- und Andienungsverkehrs könnte zudem das verkehrsberuhigend gestaltete Erschließungssystem insbesondere seine Funktion als Spiel- und Aufenthaltsbereich für die Anlieger nicht mehr erfüllen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären außerdem aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen nicht mit der geplanten und in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur zu vereinbaren.

Die ausgeschlossenen Nutzungen können an anderen, besser geeigneten Stellen im Gemeindegebiet verwirklicht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe (GBH) für das Gebiete WA 3, sowie den Trauf- bzw. Firsthöhen (TH bzw. FH) für die Gebiete WA 1, WA 1.1 sowie WA 2 festgesetzt. Die Höhe wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten max. Gebäudehöhen ist für die jeweiligen Baufensterabschnitte eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über Normal Null (ü.NN) festgesetzt.

Begründung:

Eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen mittels der o.g. Festsetzungen und eine Festlegung der maximalen Höhenlage der Hauptgebäude, sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und die vorhandene Umgebungsbebauung sicherzustellen.

In den Gebieten WA 3 ist beim Bau von Tiefgaragen eine Erhöhung der Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Begründung:

Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche für die o.g. baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einer GRZ von 0,8 in den Gebieten WA 3 wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ermöglicht. Es ist städtebaulich wünschenswert, den Parkdruck von den öffentlichen Straßen zu nehmen und Stellplätze unter die Erde zu verlegen.

Außerdem wird durch die Erhöhung sowie dem erhöhten Flächenbedarf durch die gemäß geltender Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglen erhöhten Stellplatzverpflichtung und der Pflicht zur Herstellung von Fahrradstellplätzen Rechnung getragen.

In Verbindung mit der festgesetzten Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und einer Begrünungspflicht beim Bau von Flachdächern sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, werden die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens durch die ermöglichte höhere Versiegelung minimiert. Zudem sind in der Gebietsmitte großzügige, öffentlich nutzbare Grünflächen sowie der Bebauung zugeordnete öffentliche Freiräume in Form von Nachbarschaftsplätzen festgesetzt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

5.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baufenstern festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen sowie mit Balkonen, Vorbauten, Treppenhäusern und Eingangsüberdachungen in begrenztem Rahmen zulässig.

Die Bauweise wird als offene und abweichende Bauweise (unterschiedliche Gebäudelängen) festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzungen lassen die Bildung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen zu und ermöglichen unterschiedliche Gebäudelängen, entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf.

Die Überschreitungsmöglichkeiten in Bezug auf die Baugrenze sichern zusätzliche gestalterische Spielräume.

5.3.2 Stellung der baulichen Anlagen

Für die Gebiete WA 1, WA 1.1 und WA 2 (festgesetzte Satteldächer) werden Firstrichtungen entsprechend den Eintragungen in die Planzeichnung festgesetzt.

Begründung:

Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung der Gebäudehauptkörper unterstützt die räumliche Gestaltung der Straßenräume entsprechend dem städtebaulichen Entwurf unter Beachtung einer aktiven Solarenergienutzung.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.4.1 Tiefgaragen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie offene Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zulässig. Mit Garagen sowie mit Carports ist an ihrer Einfahrtsseite einen Abstand von 5,00 m und mit den anderen Seiten ein Abstand von 0,50 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig wenn Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden und eine Erdüberdeckung und Begrünung gewährleistet ist.

Begründung:

Durch das Zurücksetzen geplanter oberirdischer Garagen und Carports soll eine Dominanz von Garagenbauwerken im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen vermieden werden.

Die geforderten Abstände von Tiefgaragen zur öffentlichen Verkehrsfläche sichern den Raum für eine Begrünung/ Einbindung dieser baulichen Anlagen.

5.4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in Form von offenen und geschlossenen Standplätzen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie solchen für Fahrräder zulässig. Darüber hinaus sind Gerätehütten mit einer Einzelgröße von max. 20 m³ zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0 m einhalten.

Je Grundstück ist eine Gerätehütte zulässig.

Begründung:

Um ein attraktives Wohnumfeld zu sichern und die Überbauung des Plangebiets mit Nebenanlagen zu vermeiden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie solche für Fahrräder zulässig. Darüber hinaus werden für Gerätehütten neben der Zulässigkeit auch eine Größenbeschränkung ein Mindestabstand zur Straße sowie die Anzahl festgesetzt. Hierdurch soll eine Dominanz von Nebenanlagen im Straßenraum mit ihren negativen gestalterischen Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

In den durch Eintrag in die Nutzungsschablonen gekennzeichneten Bereichen (WA 2) sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

Begründung:

Die Gemeinde Berglen verfolgt mit dem Gebiet „Hanfäcker“ das Ziel ein kinder- und familienfreundliches Wohngebiet zu schaffen.

Neben den hierfür geeigneten Wohnformen soll das Ziel auch durch die Planung von attraktiven, multifunktional nutzbaren öffentlichen Räumen erreicht werden.

Neben den öffentlichen Grünflächen sind dies vor allem die öffentlichen Straßen und Platzflächen, die neben der Erschließungsfunktion für den Kfz-Verkehr auch Spiel- und Aufenthaltsort für die Bewohner werden sollen. Die mit der unkontrollierten Errichtung von verdichteten Wohnformen (Mehrfamilienhäuser auf Einzel- und Doppelhausgrundstücken) einhergehende Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der damit verbundene erhöhte Parkdruck in den geplanten Wohnstraßen würden diesem Ziel widersprechen.

5.6 Verkehrsflächen und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**5.6.1 Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung**

Die öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung werden als Gesamtfläche festgesetzt.

Die Aufteilung in Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze und Verkehrsgrün wird als unverbindliche Darstellung in der Planzeichnung dargestellt.

Begründung:

Hierdurch soll eine Flexibilität für die Ausbauplanung und bezüglich künftiger Umgestaltungsmaßnahmen gesichert werden.

5.6.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Sicherstellung der geplanten Gestaltung der öffentlichen Straßen- und Platzräume, indem Grundstückszufahrten entsprechend ausgeschlossen werden. Darüber hinaus soll zusätzlicher Zu- und

Abfahrtsverkehr über die Bestandsstraßen Zwölfbeetweg im Norden und Hanfäckerweg im Süden vermieden werden.

5.7 Öffentliche Grünfläche

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (öGr) für unterschiedliche Altersgruppen und mit entsprechender Ausstattung ausgewiesen.

Begründung

Eine durchgehende Erschließungsachse zwischen Kreisverkehr und Buchenbach bildet den künftigen zentralen Freiraum des neuen Wohngebiets Hanfäcker. Neben dem Quartiersplatz bei der geplanten Kindertagesstätte als Auftakt im Westen, bildet der öffentliche Spielplatz als östlicher Abschluss der Mittelachse eine weitere wichtige öffentliche Freifläche für die künftigen Bewohner. Zusammen mit den begrünten Straßenräumen entsteht damit ein Freiraumnetz, das Siedlung und Grün miteinander verbindet und im Gebietsinnern ein qualitätsvolles Wohnumfeld schafft.

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

Hinweise:

Auf den Umweltbericht als Bestandteil der Begründung sowie auf den Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz, Büro Blank vom 07.03.2017 wird verwiesen.

5.8.1 Maßnahme M1 - Pflanzgebot von Einzelbäumen entlang der K1915 und auf öffentlichen Flächen

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten (Pflanzgebot für Einzelbäume) sind standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste (siehe Ziffer E 12.) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorte sind zulässig, sofern das Gestaltungsprinzip und die Gesamtanzahl der Baumstandorte beibehalten wird. Abgehende Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

5.8.2 Maßnahme M2 - Pflanzgebot von Einzelbäumen auf den privaten Baugrundstücken

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene Grundstücksfläche von 400 m² ein Laubbaum gemäß Pflanzenliste (siehe Ziffer E 12.) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die durch Eintrag in die Planzeichnung festgesetzten Bäume werden angerechnet. Abweichungen vom durch Planeintrag festgesetzten Standort sind zulässig soweit das Gestaltungsprinzip und die Anzahl beibehalten werden.

5.8.3 Maßnahme M3 - Bepflanzung des Lärmschutzwalls

Die im zeichnerischen Teil abgegrenzte Fläche (Lärmschutzwall) ist beidseitig mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.9 Festsetzungen zur Grünordnung

5.9.1 Pflanzgebot von Einzelbäumen

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Darüber hinaus ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene Grundstücksfläche von 400 m² ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung

Die Neupflanzung von Laubbäumen erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert.

5.9.2 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern

Flachdächer von obersten Geschossen von Gebäuden sowie die Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen (Gras - Kräuter – Sedum). Dachterrassen auf Dächern von Garagen/Carports sind unter Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung zulässig. Eine Substratschicht von mindestens 12 cm ist vorzusehen.

Solaranlagen sind nur in Verbindung mit Dachbegrünung zulässig. Solaranlagen sind aufgeständert mindestens 30 cm über der Dachbegrünung in Schrägstellung anzubringen.

Begründung

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung von Flachdächern dienen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrüneten Flächen (Dach- und Fassadenbegrünung) positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

5.9.3 Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Verwendung von versickerungsaktiven Belägen dient in Verbindung mit der Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden.

6. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Verkehrslärm)

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Büro BS Ingenieure vom 15.11.2016 mit Ergänzung vom 06.12.2016) wurden die Lärmeinwir-

kungen des Straßenverkehrs auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans ermittelt und beurteilt.

Verkehrslärm durch K1915

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die geplanten Gebäude entlang der K1915 Pegelwerten von bis zu 59 dB(A) tags und bis zu 51 dB(A) nachts ausgesetzt sind. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tagzeitraum und 45 dB(A) im Nachtzeitraum werden somit um bis zu 4 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts überschritten. An allen anderen Gebäuden sind die Orientierungswerte eingehalten.

Die Pegelwerte erhöhen sich durch den neuen Kreisverkehr, dem Ausbau der K1915 sowie durch das neue Wohngebiet "Hanfäcker" demnach um 0,5 dB(A) gegenüber der bestehenden Situation.

Zur Verbesserung der Lärmsituation werden dennoch aktive Lärmschutzmaßnahmen in städtebaulich verträglicher Form entlang der K 1915 festgesetzt. Die verbleibenden Überschreitungen am südwestlichen Gebietsrand (Lärmpegelbereich III - LPB -) wird durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen begegnet.

Bei herkömmlichen Bauweisen wird das bei LPB III erforderliche bewertete Schalldämmmaß der Fassade bereits durch die Einhaltung der Anforderungen aus der Energieeinsparverordnung erfüllt.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, sollten zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen und besonders in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Beurteilung Neubau Kreisverkehrsplatz

Im Bereich der Kelterstraße (K1915) soll der bestehende Kreuzungsbereich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in einen Kreisverkehr umgestaltet werden. Da es sich dabei um einen erheblichen baulichen Eingriff nach 16. BImSchV handelt, wurde nach der 16. BImSchV geprüft, ob durch die Maßnahme ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen an der angrenzenden Bebauung Zwölfbeetweg 1 und Kelterstraße 54 besteht.

Die Berechnungen haben ergeben, dass aus der Baumaßnahme kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen an der bestehenden Bebauung resultiert.

Durch die Gemeinde Berglen wird dennoch zur Verbesserung der schalltechnischen Situation an den Bestandgebäuden eine Lärmschutzwand sowie ein Lärmschutzwall entlang der K1915 und im Bebauungsplan „Hanfäcker“ festgesetzt und durch die Gemeinde erstellt.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es werden Festsetzungen zur Dachform und zur Dachgestaltung sowie zu Dachaufbauten getroffen.

Begründung

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Dachzonen wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft Rechnung getragen. Sie sollen bei Neu- baumaßnahmen zu einer harmonischen Einbindung in Bezug zur Umge- bungsbebauung sowie zu einer ruhigen Dachlandschaft beitragen. Gleich- zeitig soll der sinnvolle Ausbau der Dachgeschosse und damit verbunden die Schaffung von qualitativem Wohnraum ermöglicht werden. Aufgrund entsprechend großzügig festgesetzter Traufhöhen kann bei Satteldächern mit dem Ziel einer ruhigen Dachlandschaft auf Dachaufbauten weitgehend verzichtet werden. Eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer wird festgesetzt um neben gestalterischen auch ökologischen Aspekten (Rückhaltung von Niederschlagswasser, positive Beeinflussung des Klein- klimas, Biotopfunktion) Rechnung zu tragen.

7.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke

7.2.1 Allgemeine Gestaltung der Freiflächen

Es werden Festsetzungen zur allgemeinen Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken getroffen.

Begründung

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbau- ten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbin- dung mit einer standortgerechter Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

7.2.2 Tiefgaragen

Es werden Festsetzungen zur Gestaltung in Verbindung mit erdüberdeckten Tiefgaragen getroffen.

Wände von oberirdischen Garagen sind entlang von öffentlichen Verkehrs- flächen, mit Ausnahme von Zufahrtsseiten, mit einer rankenden Bepflanzung, mit oder ohne Rankhilfe, zu begrünen.

Begründung

Das städtebauliche Ziel ist eine verträgliche Einbindung der Tiefgaragen zu sichern. Um diesem Ziel Rechnung zu tragen wird neben einer Erdüberde- ckung und Begrünung eine Aufschüttung des Geländes vor Wänden von Tiefgaragen bzw. eine Begrünung solcher Anlagen festgesetzt.

7.2.3 Einfriedungen, Stützmauern, Restmüll- und Werkstoffbehälter sowie Antennen

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Einfriedungen, Stützmauern sowie von Standplätzen für Restmüll- und Werkstoffbehälter, Antennen getroffen.

Begründung

Regelungen zu Einfriedungen, Stützmauern und Stützkonstruktionen werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern.

Die Festsetzungen bezüglich der Höhe und Tiefe von Sichtschutzwänden zur Abschirmung von Freibereichen/ Terrassen dient der Wahrung der Privatsphäre bei dichteren Wohnformen.

Die Festsetzungen zu Restmüll und Wertstoffbehältern dient ihrer gestalterischen Integration in den öffentlichen Raum.

Das zukünftige Wohngebiet soll nicht von Außenantennen dominiert und deren Wirkung auf die Umgebung soll minimiert werden.

7.2.4 Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung erfolgt entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglen vom 22.10.1996. Die Gemeinde Berglen verfolgt mit dem Bebauungsplan langfristig ein attraktives Wohngebiet für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu entwickeln. Neben den hierfür geeigneten Wohnformen soll das Ziel auch durch attraktive, multifunktional nutzbare öffentliche und private Freiflächen erreicht werden. Im Planungsgebiet sind dies vor allem auch die Straßenräume die neben der Erschließungsfunktion für den Kfz-Verkehr teilweise auch Spiel- und Aufenthaltsort für die Bewohner sein sollen. Erfahrungen in den bebauten Gebieten zeigen, dass der Bedarf an Stellplätzen in Familienhaushalten, die in § 37 LBO geforderte Mindestzahl übersteigt. In der Folge erhöht sich der Parkdruck im öffentlichen Raum, was den o.g. Zielen widerspricht.

8. Umweltbelange

Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens wurde zum Bebauungsplan „Hanfäcker“ ein Umweltbericht erstellt. Auf den zum Bebauungsplan als Bestandteil der Begründung erarbeiteten Umweltbericht, Bearbeitung Büro Blank, Stuttgart vom 07.03.2017 wird verwiesen.

Grünordnungsplan (GOP) mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Der Bebauungsplan „Hanfäcker“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die Eingriffsregelung und die Eingriffsbewertung wurde nach der Arbeitshilfe "Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" und den „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ der LUBW vorgenommen. Parallel zur verbalargumentativen Abhandlung der Schutzgüter erfolgte eine rein rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zur Abschätzung des Flächenbedarfs bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Diese Bewertung erfolgte nach der Ökokontoverordnung.

Auf den zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplan mit einer Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, Bearbeitung Büro Blank, Stuttgart vom 07.03.2017, wird verwiesen.

Artenschutz

Durch das Büro Werkgruppe Grün in Stuttgart wurde im August 2016 eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung und Habitatpotentialanalyse für eine Teilfläche des Plangebiets durchgeführt. Der ausführliche Ergebnisbericht ist in Anlage 5 des Umweltberichts beigelegt.

Die weitergehende Erfassung soll im Jahr 2017 durchgeführt werden. Die Ergebnisse der Kartierung werden für das weitere Verfahren berücksichtigt.

9. Klimaschutz/ Anpassung an den Klimawandel

9.1 Energie

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen überwiegend eine Südausrichtung der geplanten Gebäude sowie kompakte Bauformen. Dies bildet die Grundlage für eine wirtschaftliche, energiesparende Bauweise und für die Nutzung der Solarenergie sowohl in passiver Form als auch in aktiver Form.

9.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht eine getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und die Einleitung in ein Retentionsbecken in natürlicher Erdbauweise außerhalb des Plangebiets im östlichen Bereich mit gedrosseltem Überlauf in die Vorflut (Rohr- und Hofwiesenbach) vor. Die Begrünung von Flachdächern und die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze sowie eine Erdüberdeckung und Begrünung von geplanten Tiefgaragen, tragen zusätzlich zu einem verzögerten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers bei.

9.3 Begrünungsmaßnahmen

Die umfangreiche Neupflanzung von Laubbäumen auf öffentlichen und privaten Flächen und entlang von Straßen und Wegen sowie die Erdüberdeckung und Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen, erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze.

9.4 Mobilität

Die direkte fußläufige Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz sichert kurze Wege zum ÖPNV (Bus) im Ortskern von Rettersburg, zu den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des Ortskerns und nicht zuletzt in die hochwertigen wohnungsnahen Erholungsgebiete im nördlichen, westlichen und östlichen Gebietsanschluss.

Die Rahmenbedingungen für ein klimaschonendes Wohnen, das nicht zwingend die Nutzung eines eigenen Kraftfahrzeugs voraussetzt, sind damit gegeben.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Allgemein

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen werden im weiteren Verfahren mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Das vorhandene Kanalnetz zur Abwassereinleitung des Neubaugebietes in den angrenzenden Straßen ist ausreichend dimensioniert. Ein Mischwasserkanal aus dem Zwölfbeetweg wird in die Erschließungsstraße verlegt.

10.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht eine getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und die Einleitung in ein Retentionsbecken in natürlicher Erdbauweise außerhalb des Plangebiets im östlichen Bereich mit gedrosseltem Überlauf in die Vorflut (Rohr- und Hofwiesenbach) vor. Das geplante Becken dient zur Abflusssdämpfung und garantiert, dass keine Verschlechterung der natürlichen Niederschlagsabflüsse eintreten. Die Begrünung von Flachdächern und die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze sowie eine Erdüberdeckung und Begrünung von geplanten Tiefgaragen, tragen zusätzlich zu einem verzögerten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers bei.

10.3 Energiekonzept

Die überwiegende Südausrichtung der geplanten Gebäude bildet die Grundlage für eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie zur Gebäude-/ Brauchwassererwärmung und in Bezug auf die Stromproduktion mittels Fotovoltaikanlagen. Das städtebauliche Grundkonzept lässt eine energiesparende, kompakte Bauweise zu.

11. Sozialverträglichkeit

Das Planungsgebiet liegt in günstiger Entfernung zu den bestehenden Gemeinbedarfs- und Dienstleistungseinrichtungen des Ortskerns Rettersburg

sowie den ausgedehnten Naherholungsflächen im Norden, Westen und Osten von Rettersburg.

Es bietet die Möglichkeit für unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen und somit günstige Voraussetzungen für eine soziale Mischung der Bewohnerschaft.

Das geplante Grün- und Freiraumkonzept sichert ein kinder- und familienfreundliches Wohnumfeld.

Der Bedarf an zusätzlichen Kinderbetreuungseinrichtungen kann durch die geplante Kindertageseinrichtung im Plangebiet gedeckt werden.

Der Bedarf an Spielflächen für kleinere Kinder sowie für Kinder und Jugendliche wird durch die Ausweisung von Spielflächen im Plangebiet befriedigt.

12. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

12.1 Erschließung, Planungshorizont

Die Erschließungsarbeiten sollen voraussichtlich im April 2018 beginnen. Es wird aktuell von einer zwölfmonatigen Bauzeit ausgegangen. Die baureifen Grundstücke können somit im Frühjahr 2019 an die Erwerber übergeben werden. Gemäß den Regelungen im Kaufvertrag sind die geplanten Gebäude innerhalb von vier Jahren bezugsfertig zu errichten. Für „Alteigentümer“ gilt eine abweichende Regelung.

12.2 Kosten

Die Planungs- und Verfahrenskosten trägt die Gemeinde Berglen. Die gesamte Maßnahme wird im Kommunalhaushalt der Jahre 2017 und 2018 finanziert.

13. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	4,11 ha	100,0%

davon		
öffentliche Verkehrsflächen	1,38 ha	33,3 %
öffentliche Grünflächen	0,08 ha	1,8 %
öffentliche Grünflächen	0,26 ha	6,2 %
Nettobauland	2,18 ha	53,0 %
Gemeinbedarfsfläche	0,24 ha	5,7 %

Geplante Wohneinheiten (WE): ca. 70 WE

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Berglen,
Stuttgart, den 07.03.2017

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP), C. Miracapillo/ R. Schneider