

## **Vorläufige Begründung**

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Östlich der Grabenstraße“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### **1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Das Plangebiet ist bislang durch eine Busunternehmen und eine Spedition gewerblich genutzt, mit mehrere Betriebsgebäuden bebaut und weitgehend durch Verkehrsflächen versiegelt.

Die gewerbliche Nutzung im Plangebiet soll mittelfristig aufgegeben werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf ehemaligen Gewerbeflächen die Entwicklung eines Wohnquartiers mit ca. 100 Wohneinheiten. Hierzu werden bis auf das Wohn- und Bürogebäude alle bestehenden baulichen Anlagen abgebrochen.

Die Gemeinde Weissach ist ein attraktiver Wohnstandort. Es besteht deshalb ein anhaltend hoher Bedarf an Wohnflächen. Die Gemeinde ist bestrebt diesen Bedarf vorrangig durch flächensparende verdichtete Wohnbebauung auf Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsflächen zu schaffen.

Das vorliegende Vorhaben entspricht somit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Durch diese kann ohne Nutzung von Außenbereichsflächen der notwendige Wohnraum geschaffen werden.

Um für das geplante Bauvorhaben verbindliches Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

### **2. Übergeordnete Planungen**

Regionalplanung:

Die Gemeinde Weissach ist gem. Regionalplan 2020 des Verbands Region Stuttgart der „Randzone um den Verdichtungsraum“ zugeordnet und als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ festgelegt.

In „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha vorgegeben.

Dieser Mindestwert der Bruttowohndichte wird durch die geplante Bebauung deutlich überschritten (s. Städtebauliche Kenndaten).

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht.

Flächennutzungsplanung:

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als bestehende Gewerbebaufläche und bestehende Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen „Alte Festhalle“ dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

### **3. Bestehendes Planungsrecht**

Für den Planungsbereich besteht bislang kein Bebauungsplan.

### **4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes**

Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde im Gewann Mittlere Steige. Das Plangebiet wird im Norden durch die Bahnhofstraße (L 1177), im Westen durch die Grabenstraße begrenzt, erstreckt sich von der Grabenstraße ca. 170 m nach Osten und umfasst den Betriebsstandort der Wöhr Tours & Transporte GmbH (Busunternehmen, Spedition).

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

## 5. **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsbereichs der Gemeinde und grenzt im Norden und im Westen an bestehende Bebauung an.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Wohnbebauung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung und der Nachverdichtung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup> (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m<sup>2</sup> ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt weit unterhalb der Schwellenwerte (s. Städtebauliche Kenndaten), bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären liegen nicht vor.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind auch nicht zu beachten.

Nach Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht. Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht verzichtet, wie dies bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB möglich wäre.

## 6. **Bestand**

### 6.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut (Lager-, Garagengebäude und ein Wohn- und Bürogebäude) und versiegelt (Zufahrten, Wege, Stellplätze usw.). Im Norden und Süden des Plangebiets sind stark mit Gehölzen bewachsene Böschungsbereiche vorhanden.

### 6.2 Topografie

Das Gelände wurde für den Gewerbegebiet terrassiert. So sind die Gebäude- und umgebenden Verkehrsflächen nahezu Plan. Am nördlichen und südlichen Rand des Plangebiets schaffen Böschungen mit bis zu 5m Höhe den Übergang zum angrenzenden Gelände. Generell steigt die Topografie nach Süden hin an.

### 6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebiets sind keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete oder Objekte vorhanden. Im Süden grenzt das FFH-Gebiet „Strohgäu und unteres Enztal“ (Schutzgebiets-Nr.: 7119341) unmittelbar an den Geltungsbereich an.

Ebenfalls im Süden grenzt die FFH-Mähwiese „Artenreiche Mähwiesen am Hohen Acker südöstlich von Weissach“ (MW-Nummer: 6510800046025065) direkt an das Plangebiet an.

Das Plangebiet liegt nach Kartendarstellung der LUBW vollumfänglich in dem großflächigen festgesetzten Wasserschutzgebiet „Strudelbach“ (WSG-Nr.: 118137, Zone I und II bzw. IIA).

### 6.4 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Grabenstraße direkt an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Mit der nächstgelegenen Bushaltestelle „Bahnhofstraße“ (ca. 100 m – 200 m Entfernung) verfügt das Gebiet über eine, auch fußläufig erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV).

Unmittelbar nördlich des Plangebiets befindet sich der Endbahnhof der Strohgäubahn. Seit 2017 endet der reguläre Bahnverkehr in Heimerdingen. Zu besonderen Anlässen (8 x in 2022) verkehrt der Museumszug „Feuriger Elias“ auf der Bahnstrecke bis Weissach.

### 6.5 Altlasten

Im Flächennutzungsplan sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.

### 6.6 Denkmale

Archäologische Kulturdenkmale, Bau- und Kunstdenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

### 6.7 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

Nördlich des Plangebiets, in einer Entfernung von ca. 125 m verläuft der Strudelbach. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überflutungsflächen und Überschwemmungsgebieten.

## 7. Planungsziele und Planungskonzeption

### 7.1. Bebauung/Gebäudetypologie

In dem Wohnquartier sollen attraktive Wohnungen für alle Generationen angeboten werden (barrierefreie u. barrierearme Wohnungen, moderne Wohnformen). Hierzu dient die geplante Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen. Deshalb sind sowohl Geschosswohnungsgebäude als auch Doppelhäuser, Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser geplant. Alle Gebäude sollen Flachdächer erhalten.

Im Westen des Plangebiets sind acht Geschosswohnungsgebäude mit jeweils zwischen acht und 14 Wohnungen über einer gemeinsamen Tiefgarage geplant. Entlang der Bahnhofstraße und der Grabenstraße sind diese mit drei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Dachgeschoss (Gebäudehöhen ca. 12,5 m) im rückwärtigen Bereich mit zwei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Dachgeschoss (Gebäudehöhen ca. 9,0 m) vorgesehen.

Im Osten des Plangebiets werden sechs Doppelhaushälften, zwei freistehende Einfamiliengebäude und neun Reihenhäuser entstehen. Auch diese sind mit zwei Vollgeschossen und zurückgesetztem Dachgeschoss geplant (Gebäudehöhen ca. 9,0 m).

Bereits im Vorfeld der Planung wurde in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde die Anbauverbotszone entlang der Landesstraße L 1177 auf 10 m festgelegt.

Das Wohnquartier wird einen hohen energetischen und ökologischen Standard erfüllen. Auf allen geeigneten Dachflächen werden Photovoltaik- oder Solaranlagen errichtet und die

Flachdächer begrünt. Darüber hinaus soll das neue Wohnquartier über eine zentrale Wärmeversorgung beheizt werden.

#### 7.2. Verkehrliche Anbindung/Innere Erschließung/ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist über die Grabenstraße direkt an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die notwendige Parkierung der Geschosswohnungsbauten wird in einer Tiefgarage untergebracht. Darüber hinaus sind oberirdische Stellplätze für die tägliche Nutzung als Kurzzeitparker geplant. Die Parkierung für die Doppelhäuser, Reihenhäuser und Einfamiliengebäude ist in Garagen, Carports und offenen Stellplätzen geplant. Für jede Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen.

In der Tiefgarage werden 115 KFZ-Stellplätze und Fahrradstellplätze entstehen. Darüber hinaus werden im Plangebiet oberirdisch 54 Stellplätze (Besucher, Café, Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser) geschaffen.

Die Zufahrt und die Abfahrt zur Tiefgarage erfolgen über die Grabenstraße.

Die Geschosswohnungsgebäude sind direkt von der Tiefgarage aus zugänglich. Zusätzlich hierzu durch oberirdische Fußwege.

Die Erschließung der im östlichen Bereich des Plangebiets angeordneten Doppelhäuser, Reihenhäuser und Einfamiliengebäude erfolgt über eine zentral gelegene Stichstraße mit Wendeanlage am Ende. Die Erschließungsstraße hat eine Breite von 5,5 m - 6,0 m und ist somit ausreichend breit für Begegnungsverkehr.

Die Müllsammelbehälter der Mehrfamilienhäuser befinden sich in der Tiefgarage und werden an den Abholtagen auf hierfür ausgewiesenen Plätzen an der Grabenstraße aufgestellt. Die Müllabholstellen sind direkt an der Zu- oder Ausfahrt zur Tiefgarage positioniert. Die Müllräume in der Tiefgarage sind auch direkt von den Rampen zugänglich. Die Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einfamiliengebäude haben die Müllabholstellen auf den jeweiligen Grundstücken. Die Wendeanlage am Ende der Stichstraße lässt das Wenden des Müllfahrzeugs zu. Die Planung wurde bereits im Vorfeld mit den Abfallwirtschaftsbetrieb Böblingen abgestimmt.

Außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens plant die Gemeinde Weissach den Verkehrsfluss an der Kreuzung Grabenstraße/Bahnhofstraße (L 1177) durch die Erstellung eines Kreisverkehrs zu verbessern. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll auch die Herstellung eines neuen Gehwegs östlich der Grabenstraße geprüft werden.

#### 7.3. Freiraum

Die nicht zur Erschließung, Parkierung und Zuwegung genutzten Flächen um die Gebäude werden als Grün- und Spielflächen ausgestaltet.

Die im Wohnquartier entstehenden Freiflächen, insbesondere der im Zentrum des Quartiers geplante Spielplatz werden öffentlich zugänglich sein und können neben den Bewohnern des Gebiets auch von der Allgemeinheit genutzt werden.

Der angrenzende Straßenraum und die innerquartierliche Stichstraße werden durch Baum- und Gehölzpflanzungen durchgrünt.

Die bewachsenen Böschungsbereiche am südlichen Rand des Plangebiets werden so weit wie möglich erhalten.

### 8. Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht verzichtet, wie dies bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB möglich wäre.

Im Weitern Verfahren wird somit noch ein Umweltbericht aufgestellt.

## 9. Bodenordnung

Die Flächen befinden in Privateigentum. Zur Umsetzung der Planung ist keine Bodenordnung erforderlich. Die für den Ausbau der Grabenstraße erforderliche Fläche (ev. Erstellung eines straßenbegleitenden Fußwegs auf der Ostseite) wird der Vorhabenträger der Gemeinde übertragen.

## 10. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 12.378 m<sup>2</sup> (ca. 1,2 ha).

Es ist die Erstellung von 99 Wohneinheiten (WE) und einem Café geplant (ca. 83 WE/ha Bruttobauland).

Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen von 2,1 Einwohner/Wohneinheit in Weissach (Stand 2021, Statistisches Landesamt BW) werden im Gebiet ca. 208 Einwohner wohnen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von ungefähr 173 Einwohner/ha Bruttobauland.

05.08.2022



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18