



Sitzungsvorlage

Fachbereich
Stadtplanung

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Bittenfeld	13.07.2017	(öffentlich)
Ausschuss für Planung, Technik und Umwelt	13.07.2017	(öffentlich)
Gemeinderat	20.07.2017	(öffentlich)

Betreff:

**Bebauungsplan "Berg-Bürg II - Erweiterung" und Satzung über Örtliche Bauvorschriften, , Planbereich 25, Gemarkung Bittenfeld
Satzungsbeschluss**

Anlagen:

- 1.Lageplan Bebauungsplan
 2. n. ö. Stellungnahme der Öffentlichkeit 1 Schreiben
-

Beschlussvorschlag:

1. Dem Bebauungsplan und der Satzung über Örtliche Bauvorschriften für das Wohngebiet „Berg-Bürg II - Erweiterung“, Planbereich 25, Gemarkung Bittenfeld, des Fachbereichs Stadtplanung wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus dem Lageplan mit Textteil vom 04.04.2017

Dem Bebauungsplan ist die Begründung einschließlich Umweltbericht vom 04.04.2017 beigelegt
2. Die Stellungnahmen von Privaten, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die während der erneuten Auslegung vorgebracht wurden, werden, wie in dieser Sitzungsvorlage von der Verwaltung vorgeschlagen behandelt.
3. Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 mit Änderungen werden die folgende Satzung für den Bebauungsplan und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 mit

Änderungen, Berg-Bürg II - Erweiterung“, Planbereich 25, Gemarkung Bittenfeld, beschlossen:

§ 1

Der vorgenannte Bebauungsplan und die vorgenannten Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus dem Lageplan mit Textteil des Fachbereichs Stadtplanung in der Fassung vom 04.04.2017

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus dem Lageplan vom 04.04.2017.

Dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften ist die Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 04.04.2017 beigefügt.

§ 2

Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

§3

Der Bebauungsplan und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften treten mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Begründung:

Beschlüsse

- Gegenüberstellung der zu entwickelnden Baugebiete Kappel/Halden und Berg/Bürg Gemarkung Bittenfeld (Ortschaftsrat Bittenfeld 31/07)
- Wohnbaugebiet „Berg-Bürg“, Planbereich 25, Gemarkung Bittenfeld Stand der Planung (Abstimmung über Erschließungsvariante) mit Empfehlung der Entwicklung eines 1. Bauabschnitts
- Bebauungsplan „Berg-Bürg II“ Aufstellungsbeschluss (OR Bit 18/2013)
- Bebauungsplanverfahren „Berg-Bürg II“, Erschließungsvarianten (OR Bit 1/2016)
- Bebauungsplan „Wohngebiet Berg-Bürg II“, Gemarkung Bittenfeld, Planbereich 25 – städtebaulicher Rahmenplan (OR Bit 2/2016)

- Energiekonzept Berg-Bürg II – Bericht (OR Bit 3/2016)
- Wohngebiet Berg-Bürg II – Erweiterung“ – städtebaulicher Rahmenplan (OR Bit 15/2016)
- Bebauungsplanentwurf und Entwurf der Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Berg-Bürg II – Erweiterung“, Gemarkung Bittenfeld, Planbereich 25 – Vorbereitung des Auslegungsbeschlusses (OR Bit 1/2017)
- Bebauungsplanentwurf und Entwurf der Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Berg-Bürg II – Erweiterung“, Gemarkung Bittenfeld, Planbereich 25 – Vorbereitung des erneuten Auslegungsbeschlusses (OR Bit 7/2017)

Es wird auf die entsprechenden Sitzungsunterlagen verwiesen.

Sachlage

1. Ausgangslage

In der Ortschaft Bittenfeld besteht Bedarf an neuen Wohnbauflächen. Durch die Planung will die Stadt das Angebot an Bauplätzen erweitern und damit der Nachfrage nach Wohnbauland gerecht werden. Ein städtebauliches Ziel besteht darin, Wohnangebote vor allem auch für junge Familien zu schaffen. Die Planung dient der städtebaulichen Fortentwicklung der Ortschaft Bittenfeld.

2.Lage im Ort

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Bittenfeld. Im Westen und Norden grenzen bestehende Wohngebiete an. Im Süden befindet sich ein Gewerbegebiet.

Das durch die Planung betroffene Gebiet ist derzeit durch überwiegende Nutzung als Ackerfläche und im südlichen Bereich als Obstbaumwiese geprägt. Im Süden und Osten wird das geplante Wohngebiet von einem besonders geschützten Biotop „eingefasst“; im Osten bildet dies den Übergang in die freie Landschaft.

Alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind in einem Umkreis von etwa 1 km vorhanden. Durch die Aufsiedlung des Gebiets werden die vorhandenen Einrichtungen in ihrer Auslastung gestärkt. Eine Erweiterung und Ergänzung vorhandener Anlagen wird durch die Planung in Teilen erforderlich.

Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert und der Anschluss an das überörtliche Straßennetz unmittelbar ausgebaut.

Zu den Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs besteht eine mittlere Entfernung.

Im Plangebiet von etwa 5,8 ha Gesamtfläche können bei einer seitens der Regionalplanung vorgegebenen Siedlungsdichte von 55 Einwohnern/ha insgesamt etwa 130 bis max. 140 Wohneinheiten entstehen.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Übergeordnete und vorbereitende Planungen

Im **Regionalplan** ist das Plangebiet als Landwirtschaft, sonstige Flächen (überwiegend) und Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) dargestellt.

Der **Flächennutzungsplan 2015** des Planungsverbandes Unteres Remstal stellt im nördlichen und mittleren Bereich Wohnbauflächen in der Planung und im südlichen Bereich Grünfläche, Parkanlage, Landschaftspark im Bestand dar, womit die vorliegende Bebauungsplanung dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entspricht.

3.2 Aktueller Rechtszustand des Gebiets

Das abzugrenzende Plangebiet überlagert lediglich in zwei kleinen Teilbereichen die Bebauungspläne:

- 25/9 Bebauungsplan „Bergstraße“, rechtsverbindlich seit 28.05.1962
- 21/4 Bebauungsplan „Horgenbach“, rechtsverbindlich seit 29.03.1974
- 21/6 Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Horgenbach“, rechtsverbindlich seit 14.10.1999
- 25/13 Bebauungsplan „Berg/Bürg II“ rechtsverbindlich seit 22.09.1983

Für den Großteil des Plangebiets bestehen bisher keine Regelungen der verbindlichen Bauleitplanung. Daher ist für die Entwicklung der Fläche ein planungsrechtliches Verfahren erforderlich. Die Belange der geordneten städtebaulichen Entwicklung wie z.B. Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise sind ebenso wie die Erfordernisse für gesunde Wohnverhältnisse und der sorgsame Umgang mit den Schutzgütern in einem förmlichen Bauleitplanverfahren zu behandeln.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliche Ziele

Durch die Planung will die Stadt das Angebot an Bauplätzen erweitern und zum Ausgleich des Grundstücks- und Wohnungsmarkts beitragen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Fortentwicklung der Ortschaft. Dabei passt sich die Bebauung an ihren Rändern der vorhandenen Struktur dieses Ortsteilgebietes an und fügt sich verträglich in die Nachbarschaft ein. Der Bestand ist dabei Maßstab der neuen Festlegungen.

Im inneren Bereich des neuen Wohngebietes findet eine moderate Verdichtung statt, welche der aktuellen gesellschaftlichen Entwicklung geschuldet ist und den dringenden Wohnbedarf decken soll. Teilweise soll auch geförderter Wohnraum entstehen.

Die Stadt Waiblingen verfolgt das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Aus diesem Grund wurde ein Energiekonzept erarbeitet, welches ein „klimaneutrales Baugebiet“ gewährleisten soll. Kurze Wege und die Nähe zu einem vielfältigen Angebot in der Mitte der Ortschaft machen das Wohnen im geplanten Neubaugebiet attraktiv.

Der vorliegenden Konzeption werden folgende städtebauliche Ziele zugrunde gelegt:

- Baulandentwicklung in Bittenfeld sowohl für individuelle Wohnformen als auch für kostengünstigen Wohnbau
- Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung Berg/Bürg
- Haupterschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz und über eine zusätzliche Anbindung an die Schwaikheimer Straße
- Grünvernetzung zwischen Plangebiet und freier Landschaft
- Lösung des Konflikts „heranrückende Wohnbebauung an Gewerbe“ südlich der Römerstraße
- Lösung des Konflikts zusätzliche Anbindungsstraße/Biotopstrukturen
- Lösung des Konflikts zusätzliche Anbindungsstraße /Artenschutz
- Energiekonzept/optimale Nutzung des weitgehend nach Süden geneigten Geländes zur Gewinnung von Solarenergie

4.2 Städtebauliche Konzeption / Raumstruktur

Das neue Wohngebiet besteht aus zwei Teilgebieten, welche durch eine mittig liegende innere Grünzäsur, einen „grünen Anger“ unterteilt werden.

Im nördlichen Teil sind als Übergang zur bestehenden Wohnbebauung Reihenhäuser nur Einzel- und Doppelhäuser mit in Ost-West-Richtung flach geneigten Satteldächern vorgesehen. Im unmittelbaren nördlichen Anschlussbereich an die Bestandsbebauung der Vogelsangstraße sind aus Gründen der besseren planungsrechtlichen Fixierung der geplanten Höhenlage der Privatwege und Höhenentwicklung der neuen Gebäude alle Höhen als absolute Höhenquoten in Metern über Normalnull festgelegt worden.

Die Kanalplanung wurde in diesem Baugebietsteil in einem zweiten Schritt optimiert, sodass die Erschließungswege höhenmäßig „in das bestehende Gelände“ gelegt werden konnten, womit in der Folge das „Sich-Einfügen“ der geplanten Wohnbebauung in die Umgebungsbebauung gewährleistet ist.

Südlich dieser geplanten Bebauung erfolgt eine moderate Verdichtung mit dreigeschossigen und teilweise viergeschossigen Gebäuden in Ost-West-Ausrichtung mit Flachdächern.

Im Gebietsteil südlich der Grünzäsur ist die Bebauung durch eine stärkere Hanglage geprägt. Hier werden nur Hausgruppen und Einzel- und Doppelhausbebauten zulässig. Neben der geplanten Erweiterungsfläche für den bestehenden Kindergarten Berg-Bürg schließt sich an einer Stichstraße liegend eine Reihenhäuser- oder alternativ Doppelhausbebauung an. Diese weist entlang der Hangtopografie aus städtebaulichen Gründen eine Nord-Süd-Orientierung auf und ist mit Flachdächern versehen. Beidseitig der Verlängerung der Gotenstraße ist als südlicher Abschluss des Neubaugebietes Doppelhaus – und Einzelhausbebauung vorgesehen. Hier weist der Hang zudem eine nochmals steilere Neigung auf. Es handelt sich um eine Satteldachbebauung in Anlehnung an die Bestandsbebauung. Diese ist aufgrund des Energiekonzepts ost-west-orientiert d.h. giebelständig zur Straße bzw. zum Hang. Da die Satteldächer flach geneigt sind, und die Häuser keinen Kniestock haben, wird es keine zusätzlich ausgebauten Dachgeschosse geben. Städtebaulich ist die Höhenentwicklung somit „behutsam“, und die Gebäude werden sich gut in die Umgebung einfügen. Aus diesem Grund und aufgrund des Energiekonzepts sind Dachaufbauten im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Der östliche neue Ortsrand zur freien Landschaft und zu den Biotopstrukturen hin wird von Einzelhaus- bzw. Doppelhausstrukturen geprägt, welche einen guten Übergang zur freien Landschaft darstellen und einen klaren Ortsrand bilden. Die letztmalige Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs ergab eine Erweiterung von maximal 8 bis 10 Wohngrundstücken für Einfamilienhäuser im südöstlichen Bereich. Erschlossen werden diese über private Anliegerstraßen, welche in die geplante Ringerschließung münden.

An den Südrand der neu geplanten Bebauung schließt hangabwärts eine großflächige Grünfläche an, welche den notwendigen Abstand zu den gesetzlich besonders geschützten Biotopstrukturen und zum angrenzenden Gewerbegebiet „Horgenbach“ gewährt.

Am Eingang zum „grünen Anger“ in Verlängerung zur Frankenstraße und zum bestehenden Kindergarten ist ein „Quartiersplatz“ angedacht. Für den bestehenden Kindergarten Berg-Bürg wird eine optionale Erweiterungsfläche vorgesehen.

Das gesetzlich besonders geschützte Biotop (Feldhecke) im Süden entlang der Römerstraße sowie im Osten und Nordosten entlang des Feldwegs (Verlängerung der Schwaikheimer Straße) wird besonders berücksichtigt. Biotopschutz und artenschutzrechtliche Aspekte erfordern, mit den neuen Bauflächen genügend Abstand zu halten. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind außerhalb des Gebiets liegende Flächen für vorgezogene CEF-Maßnahmen zugeordnet.

4.3 Wesentliche Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl: 0,35 bis 0,4

Traufhöhe: 6,50 m ab Höhe Straßenoberkante

9,50 m / 12,50 m ab Höhe Straßenoberkante

Höhen im Bereich WA1 THmax in absoluten Höhenangaben in m ü NN

Bauweise: Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen und Mehrgeschosswohnen

abweichende Bauweisen im Sinne der offenen Bauweise mit

Längenbeschränkung für die festgesetzten Haustypologien:

Einzelhäuser bis 13,0 m

Doppelhäuser bis 20,0 m

Hausgruppen und Mehrgeschosswohnen bis 24,0 m

Beschränkung der Wohnungen pro Gebäude auf 2 Wo bei E, D, und Hausgruppen

Regelungen zu Nebenanlagen

Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Dachbegrünung von Flachdächern

Solaranlagen auf den Dachflächen

Örtliche Bauvorschriften:

Dachform und -neigung Satteldach von 15 bis 22 Grad

Flachdach von 0 bis 7 Grad

Stellplatzsatzung

4.4 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Das neu geplante Wohngebiet wird über die Goten- und Frankenstraße und über einen neu auszubauenden Anschluss über die Schwaikheimer Straße erschlossen.

Nach gutachterlicher Prüfung ist festzustellen, dass das Straßennetz insgesamt ausreichende Kapazitäten aufweist, um die zusätzlichen Verkehrsmengen durch das Neubaugebiet aufzunehmen. Leistungsfähigkeitsprobleme an den Knotenpunkten im Wohngebiet sind aufgrund der zusätzlichen geringen Verkehrsbelastungen nicht zu erwarten.

Aufgrund der Anregung aus der Bürgerschaft und mehreren gutachterlichen Untersuchungen und Machbarkeitsstudien wurde in einem längeren Abwägungsprozess neben der Bestandserschließung eine Zusatzererschließung mit kurzer Anbindung an die Schwaikheimer Straße befürwortet und dem Bebauungsplanentwurf als Erschließungskonzeption zu Grunde gelegt. (siehe OR Bit 16/2015).

Der Verkehr aus und in Richtung Osten (Richtung Winnenden) fährt dabei vollständig über die Schwaikheimer Straße. Der Verkehr aus Richtung Süden und Westen teilt sich zu nahezu gleichem Anteil auf die Goten-, Franken- und Schwaikheimer Straße auf.

Die im Gebiet geplanten Erschließungsstraßen nehmen vorhandene Wegebeziehungen auf und führen sie logisch weiter.

Eine detaillierte Darstellung der Erschließungskonzeption erfolgte in der Sitzungsvorlage OR Bit 1/2017.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über einen Ringschluss zwischen Gotenstraße und Schwaikheimer Straße mit einer nördlichen Anbindung über die Kelterstraße zur Frankenstraße. Im südlichen Teil des geplanten Wohngebietes ist eine Anlieger-Stichstraße mit Wendehammeranlage geplant. Kurze private Anliegerstraßen erschließen teilweise sowohl im nördlichen als auch im südlichen Bereich unterschiedliche Wohntypologien.

Die Verkehrsflächen im inneren Bereich des Plangebiets werden je nach Erfordernis als Mischverkehrsfläche oder mit Gehweg ausgebaut.

Die Verkehrskonzeption ist mit der Hupterschließung und den Wohnstraßen auf Verkehrsverlangsamung und -beruhigung angelegt.

In der Verlängerung der Frankenstraße in östlicher Richtung soll ein Fußweg in einem als Naherholungsbereich gestalteten Grünbereich in die freie Landschaft geführt werden.

5. Nachbesserung im Bestandsgebiet Berg-Bürg

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren wurde seitens der Bevölkerung auf verschiedene verkehrliche Konfliktsituationen im Bestandsnetz hingewiesen, um zu begründen, dass die Verkehrserschließung über das Wohngebiet Berg-Bürg eine ungeeignete Variante darstelle. Im Rahmen einer Ortsbegehung mit interessierten

Bürgern und Vertretern der Stadtverwaltung sowie des Ortschaftsrates wurde die aktuelle Verkehrs- und Parksituation begutachtet und Vorschläge zur Verbesserung der Befahrbarkeit und Neuordnung des Straßenraums diskutiert. Bei einer zweiten Begehung wurden die Gebietsstraßen durch die Feuerwehr befahren, um weitere Engstellen zu erkennen. Zusätzlich untersucht das Gutachten „Optimierungskonzept für den Parkraum im Bestandsgebiet Berg/Bürg“ des Büros Karajan Ingenieure, Stuttgart vom Oktober 2014 die Parkmöglichkeiten am Straßenrand im Wohngebiet Berg-Bürg.

Das dem aktuellen Bebauungsplanentwurf zu Grunde liegende Erschließungskonzept mit kurzer Anbindung an die Schwaikheimer Straße wird zu einer Binnenentlastung für das Bestandsgebiet führen. Auch wird erwartet, dass sich durch die Realisierung von ca. 25 öffentlichen Parkplätzen im unmittelbaren Anschluss des Neubaugebiets entlang der Kelterstraße ebenfalls der Parkdruck etwas verringern wird.

Sollte sich zeigen, dass verkehrsrechtliche Maßnahmen notwendig werden, kann die Straßenverkehrsbehörde sukzessive ordnende Maßnahmen aus den Vorschlägen des Gutachtens und den Ortsbegehungen umsetzen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Bestandsgebiet Berg-Bürg zu gewährleisten.

6. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Haltestellen der Buslinie 201 befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit zum Plangebiet.

- Haltestelle Rienzhofer Mühle (Linie 201) in ca. 300 m Entfernung in der Straße Schillerstraße
- Haltestelle Klingenstraße (Linie 201) in ca. 350 m Entfernung in der Straße Klingenstraße

Der Nahverkehrsplan (NVP) gibt je nach Bebauungsdichte Haltestellenradien vor.

Nach der Bebauungsdichte in der Ortschaft Bittenfeld ist ein 500m-Radius anzusetzen. Allein ein 500m-Radius um die Klingenstraße deckt das gesamte Neubaugebiet Berg-Bürg II – Erweiterung ab.

7. Ruhender Verkehr / Parkierung

Ergänzend zu den max. 260-280 privaten Stellplätzen für die geplante Wohnnutzung mit ca. 130-140 Wohneinheiten auf den Privatgrundstücken werden öffentliche Parkplätze im öffentlichen Raum des Plangebietes angelegt. In der Regel sollen 10% der Anzahl erforderlicher privater Stellplätze als öffentliche Parkplätze angelegt werden. Entlang der Kelterstraße im unmittelbaren Anschluss an die Bestandsbebauung entstehen ca. 25 öffentliche Parkplätze. Entlang der äußeren Ringstraße entstehen nochmals ca. 10 – 15 öffentliche Parkplätze. Somit wird über die reguläre Anlage hinaus auch ein Mehrbedarf an Parkplätzen aus dem Bestandsgebiet Berg-Bürg gedeckt.

8. Grünkonzept

8.1 Grünordnungsplan

Bebauung und freie Landschaft werden in den Randbereichen durch landschaftsplanerische Maßnahmen miteinander verknüpft. Im Konzept zur Gestaltung der Grünräume wird auf eine gebietsbetonende ortstypische Begrünung der öffentlichen und privaten Flächen Wert gelegt.

Durch die Neuplanung im Bereich bisher unversiegelter Flächen sind Eingriffe in die Natur und Landschaft durch die beabsichtigten Veränderungen der Bodengestalt und Nutzung zu erwarten. Das durch die Planung betroffene Gebiet ist derzeit durch überwiegende Nutzung als Ackerfläche und im südlichen Bereich teilweise als Obstbaumwiese geprägt. Das Grünkonzept basiert im Wesentlichen auf der Schaffung von geschlossenen Grünbereichen und konsequenter Ortsrandgestaltung. Eine Ortsrandeingrünung im Osten des Wohngebietes bildet den Übergang zur freien Landschaft.

Zum Bebauungsplan „Berg-Bürg II -Erweiterung“ wurde vom Planungsbüro Landschaftsökologie + Planung, Bruns, Stotz und Gräßle Partnerschaft, Schorndorf, ein Grünordnungsplan aufgestellt. Der Grünordnungsplan beschreibt und bewertet den Bestand und die Schutzgüter der Natur sowie das Landschaftsbild. Er enthält landschaftspflegerische und ökologische Vorgaben sowie Vorschläge für die Gebietsgestaltung. Seine wesentlichen Aussagen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan (Pflanzgebote und Pflanzbindungen sowie als Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) übernommen.

8.2 Biotopschutz

Es befindet sich ein besonders geschütztes Biotop nach § 33 Naturschutzgesetz im Plangebiet, auf welches im Besonderen durch die Planung der neuen Wohnbauflächen, der Erschließung des Baugebietes etc. Rücksicht genommen wurde (siehe Kapitel 6.4). Es handelt sich im Wesentlichen um ein Feldgehölz, welches das neue Baugebiet um Süden und Osten entlang der öffentlichen Straßen – und Wegetrassen „einfasst“.

8.3 Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung und Umweltbericht

Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet mit dem Ergebnis, dass die Eingriffe in die Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vollständig ausgeglichen werden können. Trotz der vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets verbleibt ein rechnerisches Defizit für das Schutzgut Boden.

Der verbleibende Ausgleich wird durch Zuordnung von Teilbereichen der Kompensationsmaßnahme „Umgehungsgerinne Häckermühle“, Gemarkung Waiblingen, geschaffen.

Darüber hinaus wurden im Umweltbericht des Planungsbüros Landschaftsökologie + Planung, Bruns, Stotz und Gräßle Partnerschaft, Schorndorf, alle Schutzgüter untersucht und abgearbeitet.

9. Artenschutz

9.1. Artenschutzrechtliche Kartierung

Von März 2014 bis Ende September 2014 wurden durch Herrn Dipl. Biol. Peter Endl avifaunistische Untersuchungen durchgeführt, welche im „Tierökologischen Gutachten - Vögel, Fledermäuse, Reptilien – Bebauungsplan Berg-Bürg II in Bittenfeld“ vom 30.09.2014, Filderstadt, zusammengefasst sind. Im Rahmen dieser Untersuchung erfolgte eine vollständige quantitative Erfassung sämtlicher Vogelarten (Revierkartierung). Zur Erfassung der Fledermausfauna wurden vier nächtliche Begehungen durchgeführt. Die Zauneidechsen wurden mittels 4 Begehungen erfasst.

9.2 Artenschutzrechtlicher Ausgleich – vorgezogene CEF-Maßnahmen

Mit der Entscheidung für die Erschließung über den Bestand und über eine kurze Anbindung an die Schwaikheimer Straße sind nach derzeitigem Planungsstand Tatbestände nach § 44 Abs.1BNatSchG zu prognostizieren bzw. nicht auszuschließen. Um diese Tatbestände zu verhindern, sind Maßnahmen zur Vermeidung bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen – continuous ecological functionality measures) notwendig.

Es ist für die vorkommenden Fledermausarten von einem erhöhten bau- und insbesondere betriebsbedingten Tötungs- bzw. Störungsrisiko auszugehen. Als vorgezogene artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sollen Vogel- und Fledermauskästen an Bäumen der südlich angrenzenden Feldhecke entlang des Schwaikheimer Wegs als Ausweich-Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätte aufgehängt werden.

Des Weiteren können baubedingt Störungen für die in der südlich angrenzenden Feldhecke brütenden Bluthänfling, Feldsperling, Goldammer nicht ausgeschlossen werden.

Als vorgezogene artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sollen Nisthöhlen an Bäumen der südlich angrenzenden Feldhecke als Ausweich-Fortpflanzungsstätte aufgehängt werden.

Infolge der Bebauung des eigentlichen Wohngebietes ist von einer erheblichen Störung eines Brutpaares der Gartenrotschwanzes und des Feldsperlings auszugehen.

Als vorgezogene artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sollen Nistkästen in angrenzende Streuobstbäume südöstlich außerhalb des Plangebiets als Ausweich-Fortpflanzungsstätte aufgehängt werden.

Es ist ebenso von einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten eines Brutpaares der Wacholderdrossel auszugehen. Hier ist keine vorgezogene artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme erforderlich, da von einem Ausweichen der Wacholderdrossel auf angrenzende Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen ist.

Als vorgezogene CEF-Maßnahme sind innerhalb des Feldgehölzes entlang des Schwaikheimer Weges mind. 15 Nistkästen vorgesehen sowie 15 Nistkästen im Bereich des Alten Friedhofs in Bittenfeld.

11. Energiekonzept

Vom Steinbeis-Transfer-Zentrum wurde ein Energiekonzept für das geplante Erweiterungsgebiet Berg-Bürg II - Erweiterung entwickelt. Mit der Entwicklung des Gebietes soll die Möglichkeit eines „klimaneutralen Wohngebietes“ angestrebt werden. (siehe Sitzungsvorlage OR Bit 3/2016)

Zur Erfüllung der Klimaneutralität muss der Haushaltsstrom bilanziell zu hundert Prozent über Solarstrom bereitgestellt werden.

Das Energie-Gutachten zeigt, dass aufgrund der generell zurückgehenden Energieverbräuche eine ausschließlich zentrale Wärmeversorgung bzw. -bereitstellung nicht wirtschaftlich und auch nicht ökologisch darstellbar ist. Deshalb wird, im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser eine teilzentrale Lösung mit Blockheizkraftwerk realisiert werden. In den übrigen Bereichen wird es eine dezentrale Versorgung geben. Von den Stadtwerken wird kein Gasnetz angeboten.

Die Berechnungen des Steinbeis-Transferzentrums ergeben, dass die Realisierung eines wegweisenden CO₂-neutralen Wohngebietes - in Bezug auf den Heizenergie- und Stromverbrauch - mit vertretbaren Mehraufwendungen machbar ist und sich sogar eine signifikante Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen ergibt. Im Vergleich zu einer nach Energieeinsparverordnung (ENEV) vorgegebenen Mindestvariante, ergibt sich bei den

ermittelten Alternativ-Varianten eine Amortisation, die von „sofort wirtschaftlich“ bis „Amortisation nach 13,6 Jahren“ reicht. Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser ergibt sich bei nahezu allen untersuchten Varianten ein „sofort wirtschaftlich“.

Im Gutachten werden verschiedene Varianten der Wärmeerzeugung für die Gebäude vorgestellt, die Grundlage für privatrechtliche Regelungen darstellen. Dazu gehören Ansätze mit Gasbrennwertkessel und Solarthermie, mit Pelletkessel oder auch mit klassischer Luft-Wärme-Pumpe.

Die Grundstückseigentümer können verschiedene Lösungsansätze zur Einhaltung der energetischen Anforderungen wählen.

Neben den gesetzlichen Vorgaben der zu Beginn 2016 verschärften Energieeinsparverordnung (25% geringerer Primärenergiebedarf) und des Erneuerbaren Energien-Wärme-Gesetz (EEWärme-Gesetz) ist zu berücksichtigen, dass die für ein CO₂-neutrales Baugebiet notwendigen, darüber hinaus gehenden Energiestandards rechtlich abgesichert werden müssen. Dies ist über die jeweiligen Kaufverträge zu den Grundstücken möglich.

Die CO₂-Neutralitätsbewertung für die Bauvorhaben im geplanten Neubaugebiet Berg-Bürg II – Erweiterung betreffen im Wesentlichen den geplanten energetischen Gebäudestandard, den Nutzerstrombedarf sowie die geplante Photovoltaikfläche.

12. Bodenordnung

Bodenordnerische Belange sind abgearbeitet und durchgeführt.

13. Verfahren

Der **Aufstellungsbeschluss** wurde am 10.10.2013 gefasst

Die **frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** wurde vom 13.01.2014 bis 14.02.2014 durchgeführt.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 10.01.2014 beteiligt.

Es fand eine Infoveranstaltung am 20.01.2014 statt

Es wurde im Dezember 2016 der städtebauliche Rahmenplan vom 27.10.2016 beschlossen.

Der **Auslegungsbeschluss** wurde vom Gemeinderat der Stadt Waiblingen am 02.02.2017 gefasst.

Die **Öffentliche Auslegung** fand vom 20.02. bis 31.03.2017 statt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 13.02.2017 beteiligt.

Die Abwägung der eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der Öffentlichen Auslegung erfolgte in der Sitzung des Gemeinderats 01.06.2017 (siehe OR Bit 7/2017).

Die Ergebnismitteilung an die Öffentlichkeit erfolgte mit Schreiben vom 09.06.2017.

Der **erneute Auslegungsbeschluss** wurde vom Gemeinderat der Stadt Waiblingen am 01.06.2017 gefasst.

Die **erneute verkürzte Auslegung** fand vom 16.06. bis 30.06.2017. statt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 12.06.2017 beteiligt.

14. Stellungnahmen

14.1 Stellungnahmen der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange und Behandlungsvorschlag der Verwaltung:

Im Folgenden sind die Stellungnahmen der Behörden tabellarisch dargestellt:

	Name	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag der Verwaltung
1	Landratsamt Rems-Murr-Kreis Postfach 1413 71328 Waiblingen Schreiben vom 29.06..2017	Umweltschutz Naturschutz und Landschaftspflege keine Bedenken	Kenntnisnahme

14.2 Schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen folgende Stellungnahmen ein.
(siehe Anlage 2 n.ö.)

	Name	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag der Verwaltung
1	Schreiben vom 29.06..2017	<p>1. Befahrbarkeit Burgunderstraße Die Burgunderstraße ist mit bis 2 Tonnen (Anm.: Beschilderung Einmündung Burgunderstraße/ Gotenstraße bis 2,8 to zulässig) zugelassen und kann nur einspurig befahren werden. Im weiteren Straßenverlauf ist sie in Richtung Keltenstraße mit einer 90 Gr. Kurve für größere Autos bzw. bei Gegenverkehr eine Herausforderung an den Fahrer, insbesondere bei den Kindergartenstoßzeiten (An-/Abfahrten). Warum ist bis zum heutigen Tag noch kein Schild von der anderen Seite angebracht, was klar aussagt dass von der Keltenstraße kommend keine Fahrzeuge größer 2 Tonnen einfahren dürfen?</p> <p>2. Kanalisationsplanung und –baudurchführung Es werden Bedenken geäußert hinsichtlich der Kanalisation im Falle der Bauarbeiten in der</p>	<p>Zu 1. Teils Zustimmung/teils Zurückweisung Im Zuge der vorgesehenen Kanalerüchtigung in der Burgunderstraße erfolgt ebenso eine Ertüchtigung der Straße. Eine zukünftige Tonnenbeschränkung auf 2,8 to ist daher nicht mehr notwendig. Das bestehende Schild wird nach der Kanal- und Straßenerneuerung abgebaut werden. Die Keltenstraße wird auch im Kurvenbereich im Anschluss an die Burgunderstraße erweitert. Für die Müllfahrzeuge besteht keine Sondergenehmigung. Die Tonnagenbeschränkung erfolgte in der Vergangenheit aufgrund des erhöhten Rangieraufwandes an dieser Stelle. Durch die Neuplanung in der Keltenstraße wird dieser Umstand verbessert. Eine Sondergenehmigung ist nicht notwendig.</p> <p>2. Zurückweisung Aufgrund städtebaulicher Überlegungen im nördlichen Bereich des Baugebietes kam es</p>

		<p>Burgunderstraße, etc., wegen „Hochwassers im Haus“ durch starke Regenfälle, wenn die Bauarbeiten stattfinden, wie beim Ausbau der Kanalisation vor ein paar Jahren im Bereich der Vogelsangstraße. Damals befand sich nach Darstellung des Anliegers „Hochwasser“ (Anm. gestautes Abwasser) im Gebäude.</p> <p>Der Anlieger fragt: Werden wir hier als direkt betroffene Anwohner noch näher informiert über die Baumaßnahmen? Wann und wie ist der zeitliche Ablauf ? wie wird die Zufahrtssituation für unser Haus sein ? wie lange soll die Baumaßnahme andauern ? von welcher Firma wird sie durchgeführt ?</p>	<p>zu einer veränderten Kanalplanung, welche im Bereich der Burgunderstraße einen Austausch und eine Ertüchtigung des bestehenden Kanals vorsieht, welche eine kanalmäßige Verbesserung der Anlieger zur Folge hat.</p> <p>Die Anlieger werden rechtzeitig informiert und die Zufahrtssituation mit den einzelnen Anliegern geklärt. Ein Überlaufen der Kanäle wird aus fachtechnischer Sicht während der Bauphase nicht erwartet, zumal in der Zwischenzeit in der Vogelsangstraße der Hauptsammler komplett erneuert wurde. In der 27. Kalenderwoche (KW 27) werden die Ausschreibungsunterlagen für die Kanalarbeiten versendet. Folglich ist die bauausführende Firma zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Der Baubeginn für die Tiefbauarbeiten ist für Oktober 2017 vorgesehen. Es wird im Bereich der Schwaikheimer Straße begonnen. Aller Wahrscheinlichkeit nach werden die Bauarbeiten in der Burgunderstraße ab Mitte 2018 für maximal eineinhalb bis zwei Monate stattfinden.</p>
--	--	--	---

15. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung zu beschließen und durch Veröffentlichung in Kraft zu setzen. Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem BauGB von 2004 mit Änderungen ohne die Änderung vom 13.05.2017 zu Ende geführt.

Ansprechpartner/in:

Margit Ott-Najafi, Tel.: 07151/5001-3124

Weitere beteiligte Fachbereiche:

Fachbereich Städtische Infrastruktur

Fachbereich Bürgerdienste – Abteilung Ordnungswesen

Ortschaftsverwaltung Bittenfeld

Dezernentin
Birgit Priebe

Fachbereichsleiter
Patrik Henschel

Erstellerin
Margit Ott-Najafi