

Begründung

zum Bebauungsplan

„Klingengraben – Teil B (östlicher Teil), 1. Deckblattänderung“

im Planbereich 18: Klingefeld

Entwurf zur erneuten Beteiligung nach § 4a (3) BauGB

1. Die Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Das aufgestellte Bebauungsplanverfahren ändert den westlichen Teil des am 19.10.2017 inkraftgetretenen Bebauungsplans „Klingengraben – Teil B (östlicher Teil)“. Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt, um neue Wohnbauflächen – sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser auszuweisen. Zudem sollte eine Verbindung zwischen der Silberstraße und Im Klingengraben geschaffen werden. Darüber hinaus wurde die Entwässerungskapazität durch eine neue Kanalverbindung zwischen der Albstraße und Im Klingengraben erhöht.

Der Gemeinderat hat mit dem Beschluss vom 22.02.2019 der Bewerbung zur Teilnahme an der internationalen Bauausstellung StadtRegion Stuttgart (IBA`27) zugestimmt. Vorgesehen ist eine „IBA-gerechte“ Bebauung auf den im Geltungsbereich befindlichen Baugrundstücken im Klingengraben.

Die im Präsentationsjahr 2027 endende IBA erprobt eine Vielzahl von zukunftsweisenden Projekten in der Region Stuttgart. Teilnehmende Gemeinden und Kommunen übernehmen nicht nur eine Vorreiterrolle, sondern machen sich weit über die Grenzen der Region in Sachen Innovativität einen Namen.

1.1 Städtebauliches Konzept

Das von der Werkgemeinschaft Böhme Hilse Architekten, Stuttgart erarbeitete Quartierskonzept zielt auf eine innovative und klimaschonende Energiegewinnung der Gebäude ab. Strom wird mittels Photovoltaik-Modulen auf den Dächern und teilweise an den Fassaden der Gebäude erzeugt. Überschüssiger Strom wird in Wasserstoff umgewandelt, in Wasserstoff-Batterien zwischengespeichert und bei Bedarf gemeinschaftlich verbraucht. Durch die Nutzung von Naturwärme können die Häuser sowohl geheizt wie auch gekühlt werden.

Neben der zukunftsweisenden Energiegewinnung ist der Gemeinschaftsgedanke ein wichtiger Baustein im Quartierskonzept. Die Bewohner sollen Orte und Räume vorfinden die gemeinschaftlich genutzt und bespielt werden können. So ist neben einem Quartiersplatz, eine Quartierswerkstatt und ein Quartiersraum vorgesehen.

Auf dem Quartiersplatz ist im Präsentationsjahr der IBA ein Pavillon geplant, in welchem das Quartierskonzept den zahlreichen IBA-Besuchern erläutert und präsentiert werden kann.

Das Quartier wird verschiedenste Wohnformen und Wohnungsgrößen in einer modernen und nachhaltigen Architektur anbieten können. Die Gebäude werden direkt mit Ladestationen für die E-Mobilität ausgestattet sein. Zudem werden mehrere elektrisch betriebene Carsharingfahrzeuge inklusive geeignetem Stellplatz bereitgestellt.

1.2 Lage im Raum

Der Geltungsbereich bezieht sich auf die in der Begründung des Bebauungsplans „Klingengraben – Teil B (östlicher Teil), Inkrafttreten 19.10.2017 dargestellte Lage.

1.3 Erneute Beteiligung

Aufgrund eines Bauträgerwechsels und des daraus resultierenden geänderten Bebauungskonzept wird eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 4a(3) erforderlich. Das geänderte Konzept des neuen Bauträgers sieht abweichend zur Planung des

Aufstellungsbeschlusses vom 09.07.2019, eine Änderung der Gebäudehöhen in WA 6, WA 7, WA 9 und WA 10 von GH max. 11,50 m auf GH max. 12,25 m vor. Weiter soll die Gebäudehöhe von WA 8 von GH max. 8,80 m auf GH max. 9,75 m erhöht werden.

Darüber hinaus soll die Baugrenze im WA 6 im Süden um 1 m verlängert. So soll sichergestellt werden, dass im Süden geplanten Balkone innerhalb der Baugrenze liegen. Die abgewinkelten Balkone ziehen sich nahezu über die gesamte südl. Gebäudebreite.

Der letzte Änderungspunkt bezieht sich auf im Quartier vorgesehenen E-Car-Sharingstellplätze. Es soll eine Reduzierung der bisher 5 Stellplätze auf 4 erfolgen. Die als „private Verkehrsfläche“ ausgewiesene Fläche ist in reduzierter Form nach wie vor im südlichen Bereich der Flurstücke 568/5 und 568/6 verortet.

Die Grundzüge des städtebaulichen Konzepts werden durch die Änderungen nicht berührt.

2. Verfahrensart

Die Bebauungsplanänderung wird als Deckblattänderung vorgenommen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Die Gesamtgröße des Änderungsbereichs beträgt rund 1,2 ha. Der zugrundeliegende Bebauungsplan „Klingengraben – Teil B (östlicher Teil)“, Inkrafttreten am 19.10.2017 steht im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Planänderung. Von einer frühzeitigen Beteiligung nach § 13 (2) BauGB wurde abgesehen.

Zudem begründet die Bebauungsplanänderung kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht.

3. Änderungsinhalte

Gegenstand der Änderung sind die für das IBA-Projekt bereitgestellten Flurstücke 568/1 – 5, 10 – 14, 561/4, 568/34, 568/41, 569/33 und 568/34. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt. Weiterhin wird das Ziel der Schaffung von Wohnbauflächen verfolgt. Des Weiteren bleibt die Aufteilung der Verkehrsflächen und die Erschließung unverändert. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen und Kanäle. Diese sind ausreichend dimensioniert, um die Realisierung des Quartierskonzepts zu bewerkstelligen. Zentrale Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan, sind:

- **Veränderte Dachform und Wandhöhe in WA 1 und WA 2**

Grund dieser Änderung liegt im Energiekonzept. Durch optimale Neigung der Pultdächer und entsprechend große nach Süden geneigte Dachflächen soll eine maximale Energiegewinnung der Photovoltaik-Module ermöglicht werden. Trotz Anheben der zulässigen Wandhöhe von 6,5 Meter auf 7,25 Meter, liegt die absolute Gebäudehöhe durch die veränderte Dachform (einst Satteldach mit max. 35°) deutlich niedriger.

- **Veränderte Gebäudeausrichtung in WA 2**
Aus städtebaulichen Gründen nimmt das Einzelhaus in WA 2 eine West-Ost-Ausrichtung ein.
- **Erhöhung der Geschossigkeit, GRZ/GFZ und maximale Gebäudehöhe in WA 9.**
Das städtebauliche Konzept sieht aufgrund der Lage zur Grünfläche und den Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden, ein 4-geschossiges Gebäude vor. Die Überschreitung der Obergrenze GRZ/GFZ stellt daher weder eine Beeinträchtigung an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen dar, noch hat es nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt. (§ 17 (2) BauNVO)
- **Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe und zurückgesetztes Dachgeschoss in WA 6 und WA 10**
Die zurückgesetzten Dachgeschosse (FD) zur angrenzenden Bebauung, stellen aus städtebaulicher Sicht keine Unverträglichkeit dar. Trotz erhöhter Gebäudehöhe hat dies durch das Einrücken kein „Erdrücken“ der Nachbargebäude zur Folge. Die Optik eines 3-geschossigen Gebäudes entsteht. Die räumliche Nähe zur Grünanlage bzw. breiten Straßenraum/Platz sorgt zusätzlich für einen offenen Eindruck.
- **Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe in WA 7**
Eine Erhöhung der max. Gebäudehöhe stellt keine städtebauliche unverträgliche Konstellation dar, da südlich bereits ein vergleichbar hohes Bestandsgebäude steht. Im Osten grenzt die ausreichend breite Grünanlage an. Generell sind großzügige Abstände zu angrenzenden Gebäuden festzustellen. Eine Beeinträchtigung durch die Erhöhung ist nicht zu erwarten.
- **Öffentliches Wegerecht auf Flurstück 568/33**
Das städtebauliche Konzept sieht öffentliche Wegefläche auf dem Flurstück 568/33 vor. Daher ist dieser Platz mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt belastet.
- **Flächen für Carsharing Angebote, Förderung von E-Mobilität**
Das Konzept von Carsharing nimmt einen immer größeren Stellenwert im Mobilitätsverhalten der Menschen ein. Carsharing, also die gemeinschaftliche Nutzung von Fahrzeugen gewinnt dabei besonders in Kombination mit elektrisch angetriebenen Autos an Zuspruch.
Die Förderung des Elektromotors beim Auto stellt einen wichtigen Baustein des Quartier-Konzepts dar. Daher sind Stellplatzflächen für Carsharing-Angebote vorzuhalten und diese gleichzeitig mit Ladestationen für die E-Mobilität zu versehen.
- **Veränderter Stellplatznachweis in WA 6 bis WA 10**
Um zusätzlichen Anreiz für Carsharing zu schaffen und den Anteil an privaten PKWs im Quartier zu senken, besteht die Möglichkeit für die Eigentümer in den Gebieten WA 6 bis WA 10 durch das Betreiben von Carsharingfahrzeugen, den vorgeschriebenen Stellplatzschlüssel zu senken. Dabei gilt, je betriebenem Carsharingfahrzeug eine Senkung um 0,2 des Stellplatzschlüssels von 1,5 auf maximal 1,0.
- **Veränderte Baugrenze in WA 6**
Das Baufenster in WA 6 wird um zwei Meter nach Süden verschoben und von ursprünglich 15 Meter auf 17 Meter verbreitert. Dies kommt einerseits den Abstandsflächen zum 4-geschossigen Gebäude in WA 9 zugute, andererseits stellt diese marginale Vergrößerung in Richtung des südlich und westlich angrenzenden Grünraums keine Unverträglichkeit dar.

Sonstige Festsetzungen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert.

Eislingen/Fils, den 09.07.2019/25.06.2020
Planungsamt
61-Rei

Dirk Ringleb
Fachbereichsleiter Bauen

Analgen zur Begründung:

1. Merkblatt zum Bodenschutz bei Bebauungsplänen
2. Merkblatt zur Versickerung von Niederschlagswasser