

Kreis: Rems – Murr - Kreis
Gemeinde: Korb
Gemarkung: Korb
Vorhabenträger: Riker Wohnbau + Immobilien GmbH

Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung
und
Vorhaben- und Erschließungsplan

„ Steingrube – 2.Änderung“

Aufgestellt:
Waiblingen, den 25.03.2019

Dr.-Ing. Heinrich GmbH
Planungsgesellschaft
Heerstr. 109
71332 Waiblingen

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	3
1.1	Räumliche Einordnung	3
1.2	Ziel und Zweck der Planung	4
1.2.1	Notwendigkeit der Planung.....	4
1.2.2	Städtebauliche Ziele	4
1.3	Derzeitiger Bestand im Plangebiet	5
1.3.1	Infrastruktur	5
1.3.2	Bebauung	5
1.3.3	Lasten auf dem Baugrundstück.....	6
2	Bodenordnung	6
3	Planungsgrundsätze	7
3.1	Äußere Erschließung.....	7
3.1.1	Straßen und Wege	7
3.1.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	7
3.1.3	Sonstige Medien.....	7
3.2	Innere Erschließung	8
3.2.1	Straßen und Wege	8
3.2.2	Öffentliche Grünflächen / Öffentliche Stellplätze	8
3.2.3	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	8
3.3	Bebauung	9
3.3.1	Städtebau	9
3.3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.3.3	Örtliche Bauvorschriften	10
3.3.4	Flächenbilanz	11
4	Grünordnung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	12
5	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	13
6	Kosten	13
7	Planungsauswirkungen.....	13

- Anlagen:
- Informationsblatt Nr. 8 Rems-Murr-Kreis (Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke)
 - Merkblatt Bodenschutz bei Baumaßnahmen des Landratsamts Rems-Murr-Kreis
 - 7 V- + E- Pläne (EG, GG, OG, DG, 3xAnsichten und Schnitte)

1 Planungsgegenstand

1.1 Räumliche Einordnung

Die Gemeinde Korb, hier der Hauptort Korb, liegt im Remstal ca. 20 km nord-östlich der Landeshauptstadt Stuttgart.

Angrenzende Städte und Gemeinden sind Schwaikheim im Norden, Winnenden im Nordosten, Weinstadt im Südosten sowie Waiblingen im Süden und Osten.

Die Verkehrsinfrastruktur ist als gut zu bezeichnen. So ist die Anbindung an die autobahnähnlich ausgebaute B 14 sowie die Nähe zu den S-Bahnstationen Waiblingen, Schwaikheim und Beutelsbach zu nennen.

Weiterhin gewährleisten die Buslinien 209 und 210 eine gute Anbindung an den genannten überörtlichen Bahnverkehr.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 886/7 und 876/6 (Im Hüttenweinberg 8) sowie einen Teil der Straßenfläche der Straße Im Hüttenweinberg (Flst. 886).

Es ist im Norden, Osten und Südwesten durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Westen und Süden schließen noch nicht bebaute Grundstücke an.

Die Erschließung erfolgt über eine im Verfahren noch auszubauende bestehende Wegverbindung zur Straße im Hüttenweinberg an.

Das Grundstück ist über die Fußwegverbindung Im Hüttenweinberg sowie über die Kirchstraße und Straße im Hüttenweinberg von der Ortsmitte Korb erreichbar.

Der Flächennutzungsplan 2015, rechtsverbindlich seit dem 28. Oktober 2004, weist für das Plangebiet Wohnflächen aus.

Für einen Teil des Plangebiets ist ein nicht qualifizierter Bebauungsplan „Steingrube“ vom 25.05.1965 vorhanden. Für den nordöstlichen Teil, insbesondere Flst. 876/6 ist kein Bebauungsplan vorhanden. Es handelt sich an dieser Stelle um einen unbeplanten Innenbereich.

Der im Plangebiet enthaltene Weg Im Hüttenweinberg ist Teil des qualifizierten Bebauungsplans Hüttenweinberg vom 19.02.1987.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Steingrube – 2.Änderung“ soll aus den vorgenannten Bebauungsplänen entwickelt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

1.2.1 Notwendigkeit der Planung

Das Plangebiet ist derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen Anforderungen an eine energetische nachhaltige Bebauung. Ein Umbau bzw. Renovierung ist ökonomisch nicht darstellbar.

Des Weiteren wird durch die Neuordnung der Bebauung eine wirtschaftlich notwendige und sinnvolle Verdichtung der innerörtlichen Bebauung erreicht. Aus diesem Grund ist das Grundstück von den Alteigentümern an die Riker Wohnbau und Immobilien GmbH, Schorndorf veräußert worden.

Die Gemeinde Korb führt nun, um das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung zu erreichen, vorliegendes Bauleitplanungsverfahren durch.

Das Bauleitplanungsverfahren wird als sogenanntes „Investorenmodell“ durchgeführt. Zur Herstellung und Sicherung der Erschließung wird mit dem Vorhabenträger im weiteren Verfahren ein städtebaulicher Vertrag sowie ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Zur planerischen Festlegung der Bebauung ist der Vorhaben – und Erschließungsplan nach § 12 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt.

Der Vorhabenträger ist der Käufer des Grundstücks, die Riker Wohnbau und Immobilien GmbH aus Schorndorf, vertreten durch Herrn Björn Riker.

1.2.2 Städtebauliche Ziele

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden.

Innerhalb der umgebenden Bebauung wird mit der vorliegenden Planung versucht, die gewünschte innerörtliche Nachverdichtung des Gebietes zu erreichen und um gleichzeitig die Versiegelung außerörtlicher Flächen zu vermeiden.

Dabei werden die bestehenden Freiflächen Richtung Süden weitestgehend erhalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht somit den Zielvorstellungen der Gemeinde Korb, bauliche Nutzungen zu konzentrieren.

Da die Versiegelung des Bodens durch eine Neubebauung an dieser Stelle zwar erhöht wird, dadurch aber anderweitige Flächen (wie z.B. Straßen für die Erschließung) in der freien Landschaft nicht gebaut werden müssen, leistet das vorliegende Verfahren einen Beitrag zur umweltverträglichen Baulanderschließung.

Durch die Nähe zu Stuttgart ist die städtebauliche Entwicklung an diesem Standort auch dem Entwicklungsbedarf der Gemeinde Korb entsprechend.

1.3 Derzeitiger Bestand im Plangebiet

1.3.1 Infrastruktur

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße Im Hüttenweinberg / Fröbelstraße / Heppacher Straße (K 1858 und K 1912).

Vom Ortszentrum ist das Plangebiet zusätzlich fußläufig über die J.-F.- Weishaar Straße erreichbar.

Eine öffentliche Infrastruktur im Plangebiet ist nicht vorhanden und nicht vorgesehen.

1.3.2 Bebauung

Wie erwähnt, ist das Plangebiet bisher lediglich mit einem Wohnhaus bebaut. Die vorhandene Bebauung entspricht unter energetischen Gesichtspunkten nicht mehr dem Stand der Technik.

Des Weiteren erfordert der bauliche Zustand des Gebäudes eine dringende Renovierung.

Da sich eine Renovierung bzw. ein Umbau nicht wirtschaftlich darstellen lässt, hat sich der Eigentümer für eine Neubebauung entschieden.

1.3.3 Lasten auf dem Baugrundstück

Auf dem Baugrundstück sind keine öffentlichen oder privaten Baulasten sowie dingliche Lasten vorhanden.

2 Bodenordnung

Da es sich bei dem vorliegenden Plangebiet um Flurstücke eines Eigentümers handelt, ist eine Umlegung bzw. Bodenordnung für das Baugebiet nicht erforderlich. Die Abtretung einer Teilfläche als Straßenfläche ist vollzogen und im Bebauungsplan dargestellt.

3 Planungsgrundsätze

3.1 Äußere Erschließung

3.1.1 Straßen und Wege

Die äußere Erschließung des Baugebietes „Steingrube – 2.Änderung“ erfolgt über die Straße Im Hüttenweinberg / Fröbelstraße / Heppacher Straße (K 1858 und K 1912) sowie fußläufig über die J.-F.- Weishaar Straße.

Die Straße im Hüttenweinberg als Erschließungsstraße sowie die Fröbelstraße als Sammelstraße (Straßenkategorie D) gewährleisten eine gute und Leistungsgerechte äußere Erschließung.

3.1.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Der Gemeinde Korb wird in einem Mischwasserkanalsystem entwässert. In der Straße Im Hüttenweinberg sind ausreichend dimensionierte Kanäle anliegend.

Das Plangebiet soll deshalb im Mischsystem an den vorhandenen Kanal in der Straße Im Hüttenweinberg angeschlossen werden.

3.1.3 Sonstige Medien

3.1.3.1 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist über Anschlüsse an das Ortsnetz Korb der Netze BW GmbH an der Grundstücksgrenze realisierbar.

Entsprechende Verträge mit dem Versorgungsträger müssen noch abgeschlossen werden.

3.1.3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über Anschlüsse an das Ortsnetz Korb in der Straße Im Hüttenweinberg realisierbar.

Entsprechende Verträge mit der Gemeinde Korb müssen noch geschlossen werden.

3.1.3.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung an das Niederspannungsnetz der Energieversorgung Syna GmbH ist an der Straße Im Hüttenweinberg realisierbar. Entsprechende Verträge mit dem Versorgungsträger müssen noch abgeschlossen werden.

3.2 Innere Erschließung

3.2.1 Straßen und Wege

Zur Anbindung des Plangebietes an die Straße Im Hüttenweinberg sind keine Erschließungsstraßen und Wege erforderlich. Das Grundstück wird direkt über die Straße Im Hüttenweinberg erschlossen.

3.2.2 Öffentliche Grünflächen / Öffentliche Stellplätze

Es sind keine öffentlichen Grünflächen und Stellplätze geplant.

3.2.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die geplante Entwässerung des Grundstücks wird über einen Hausanschluss direkt an die öffentliche Entwässerung der Straße Im Hüttenweinberg realisiert.

3.3 Bebauung

3.3.1 Städtebau

Das Plangebiet wird, entsprechend seiner bisherigen Nutzung und der Umgebungsbebauung sowie den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche festgelegt. Es sind 4 Reihenhäuser geplant.

Für das Parken sind 4 Stellplätze und 4 Garagen vorgesehen. Dies entspricht 2 Stellplätzen pro Reihnhaus. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Korb wird somit erfüllt.

Aufstellplätze für die Müllsammelbehälter sind auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Mit der Festlegung von Erdgeschosshöhen für jedes Gebäude, abgestuft und somit dem Geländeverlauf entsprechend sowie der Gliederung der Baufenster und Festlegung der Gebäudehöhen in einem Systemschnitt wird versucht, die 4 Reihenhäuser, der Topgraphie angepasst, gegliedert entstehen zu lassen. Gleichzeitig wird dadurch der städtebaulichen Vorgabe Rechnung getragen, die Struktur der mehrheitlich kleingliedrigen Umgebungsbebauung aufzunehmen. Der Baukörper im Gesamten ist den Gebäudestrukturen im Norden, Osten und Süden angepasst.

3.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Entwicklung aus dem Bestands- und der Umgebungsbebauung wird im Plangebiet die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da vorliegender Bebauungsplan nach § 12 BauNVO als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan zur Satzung beschlossen wird, sind alle anderen Nutzungen entsprechend §4 Abs.2 Nr. 2-4 und Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird entsprechend §17 BauNVO für WA mit 0,4 getroffen.

Neben der Festsetzung der Grundflächenzahl sind, neben dem städtebauliche Konzept, die maximale Gebäudehöhen und Dachformen in einem Systemschnitt festlegt und werden damit Bestandteile des Bebauungsplanes. Durch diese Festlegungen werden auch maximal nur 2 Geschosse möglich.

Es sind nur versetzte Satteldächer, der Umgebungsbebauung angepasst; entsprechend Systemschnitt zugelassen.
Die solare Nutzung der Dachflächen wird nicht ausgeschlossen und ist somit erwünscht.

Pro Reihenhaus sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und einer maximalen Größe von 10 m³, auch in den nicht überbaubaren Flächen, zulässig.
Freistehende Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht zugelassen.

Die Festlegung der Lage der Stellplätze und Garagen ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu ersehen.

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch. In Teilbereichen sind nur bauliche Anlagen gemäß den eingetragenen Festsetzungen (überdachte Balkone im Erdgeschoss) zulässig.

In Bezug auf die landesrechtlichen Vorschriften ist der Textteil des Bebauungsplanes mit seinen Hinweisen zu beachten.

3.3.3 Örtliche Bauvorschriften

Die im Gebiet ausschließlich zugelassene Dachform mit Satteldach wird in seiner Lage und Höhe entsprechend dem Systemschnitt festgesetzt. Als Dachdeckung sind, der Umgebungsbebauung angepasst, nur Ziegel- oder Betondachsteine möglich. Glasierte Materialien sind unzulässig.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde Korb mit 2 Stellplätzen pro Reihenhaus festgelegt.

Dachaufbauten sind nur als Flachdachgauben, entsprechend Systemschnitt, mit Mindestabständen zum Ortgang von 1,20m und zum First mit 0.5m zugelassen.

Um die Versickerung zu fördern sind alle befestigten Flächen, wie Wege, Hofbereiche usw., mit Belägen herzustellen, die einen Abflussbeiwert von < 0,5 erreichen.

Zur Rückhaltung von Regenwasser, das auf den zur Straße Im Hüttenweinberg geneigten Dachflächen anfällt, sind Retentionszisternen oder sonstige geeignete Anlagen zur Regenrückhaltung herzustellen. Das unabhängig vom Brauchwasservolumen vorzuhaltende und kontinuierlich mit einem Drosselabfluss von 0,15 l/s abzuleitende Rückhaltevolumen der Anlage muss mindestens 2 m³ pro 100 m² angeschlossene Dachfläche betragen.

An allen anderen Grundstücksgrenzen sind nur lebende Einfriedungen mit innenliegendem Maschendraht- oder Holzzaun gemäß Pflanzliste, zulässig.

Sichtschutzanlagen der Häuser untereinander sind bis maximal 1,50 über Gelände möglich.

Eventuell erforderliche Stützmauern können als Natursteinmauer oder als begrünte Betonstützmauer bis zu einer Höhe von max. 1,50 m ausgebildet werden.

Pro Gebäude ist nur eine Antenne innerhalb der Dachflächen zulässig.

3.3.4 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Baugebietes „Steingrube – 2.Änderung“ stellt sich wie folgt dar:

Fläche des Plangebietes		1400 m²	
öffentliche Straße (Im Hüttenweinberg)		178 m²	
Fläche des Baugrundstücks (Flst. 886/7 + 876/6)		1222 m²	100,00%
überbaubare Fläche nach § 19 (2) BauNVO		334 m²	27,33%
versiegelte Fläche nach § 19 (4) BauNVO		382 m²	31,26%
Grünflächen		506 m²	41,41%

4 Grünordnung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

1 Pflanzflächen Pfg

Die Bepflanzung soll sich aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen entsprechend der Gehölzliste I zusammensetzen. Neben den, in den Gehölzlisten genannten Arten, können bei der Gehölzpflanzung, auch Sträucher wie z. B. Forsythie, Felsenbirne, Flieder, Deutzie, Falscher Jasmin und Strauchrosen verwendet werden.

Anpflanzung einer Gehölzpflanzung, mit einer Mindestbreite von 1,50 Metern, damit ist eine 1-reihige Gehölzpflanzung möglich.

2 Allgemeine Hinweise zur Bepflanzung

Nadelgehölze dürfen, da sie standortfremd sind, nicht angepflanzt werden. In den geplanten Pflanzflächen ist die Gruppenpflanzung einer Art, der Einzelpflanzung vorzuziehen.

Bei der Anlage der Bepflanzungen kann durchschnittlich ein Gehölz (Gehölzliste) je m² vorgesehen werden.

Die Pflanzstandorte in den Reihen sollen zueinander versetzt angelegt werden, um die Bepflanzung stärker zu verdichten.

Alle Pflanz- und Grünflächen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser natürlich versickern kann. Die Festsetzungen zur Bepflanzung sollen dazu führen, dass sich auf den privaten Grundstücken arten- und strukturreiche Grün- und Gartenflächen entwickeln.

Gehölzliste (Pfg, Heckenpflanzung):

Großgehölze u. Sträucher:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weissdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Weinrose	Rosa rubiginosa

5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 2 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 3, i.V. mit § 17, Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben UVP-pflichtig, sofern bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche der Schwellenwert von 100 000 m² erreicht oder überschritten ist. Bei einer Grundfläche von 20 000 m² bis weniger als 100 000 m² ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls unter Beachtung von § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von insgesamt 1.400m². Damit sind weder Schwellenwert noch Prüfwert erreicht oder überschritten. Es besteht im vorliegenden Fall keine UVP-Pflicht.

6 Kosten

Der Vorhabenträger, die Riker Wohnbau und Immobilien GmbH, erklärt sich bereit und in der Lage, sämtliche Planungsleistungen einschließlich notwendiger Gutachten zur Erlangung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit sowie die Kosten zur Durchführung der Erschließung zu übernehmen.

Ein städtebaulicher Vertrag und ein Durchführungsvertrag sollen parallel zum weiteren Verfahren abgeschlossen werden.

7 Planungsauswirkungen

Durch die Planung wird versucht ein innerörtliches, bebautes Grundstück verdichtet zu bebauen, im Einklang zwischen Bedarf und Einbindung in die Umgebung.

Die geplante Wohnbebauung versucht die vorhandene Baulücke städtebaulich verträglich sowie eingebunden in die umgebende Bebauung zu schließen, bildet einen Lückenschluss mit der umgebenden Bebauung und lässt so eine ressourcenschonende Entwicklung des Ortes zu.