

# **Gemeinde Weissach im Tal**

OT Unterweissach

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Welzheimer Straße West – 1. Änderung"**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

### **Begründung**

Stand: 16.12.2021/01.08.2022/19.07.2023



Adenauerplatz 4  
71522 Backnang  
Tel.: 07191 - 9619190  
Fax: 07191 - 9619184  
info@roosplan.de  
www.roosplan.de

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla

Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung

Dipl.-Ing Karsten Heuckeroth Stadtplaner

Projektnummer:

21.126

<b>I.</b>	<b>Begründung zum Bebauungsplan .....</b>	<b>1</b>
I.1	Ziel und Zweck der Planung .....	1
I.2	Verfahren .....	1
I.3	Plangebiet .....	1
I.4	Übergeordnete Planung .....	2
I.5	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	3
I.6	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	3
I.7	Bodenordnung.....	3
<b>II.</b>	<b>Umweltauswirkungen.....</b>	<b>4</b>

# **I. Begründung zum Bebauungsplan**

## **I.1 Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren viele innerörtliche Flächen für die Wohnbebauung nutzen können und insbesondere durch das benachbarte Rombold Areal (Nachnutzung einer Tongrube und Tonwarenfabrik) viel neuen Wohnraum schaffen können. Der unmittelbar daneben liegende Lebensmittelmarkt möchte auf die verstärkte Nachfrage reagieren, aber insbesondere auch den barrierearmen Einkauf ermöglichen und die vorhandenen Verkaufsflächen entzerren. Dazu ist eine nominale Vergrößerung der Verkaufsfläche erforderlich. Es handelt sich um den einzigen Vollversorger am Ort, der die Grundversorgung der gesamten Gemeinde sicherstellt.

## **I.2 Verfahren**

Da es sich planungsrechtlich um keine größere Änderung handelt, sondern lediglich zwei kleinere im Geltungsbereich randlich gelegene Teilflächen in den Bereich des bereits seit 2004 rechtsverbindlichen Sondergebietes einbezogen werden, konnte das beschleunigte Verfahren gewählt werden. Es hat insbesondere den Vorteil, dass der Flächennutzungsplan nicht im Parallelverfahren geändert werden muss und eine schnellere Verfahrensabwicklung möglich ist.

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt bei etwa 8.850 m<sup>2</sup>, die der überbaubaren Fläche bei etwa 3.940 m<sup>2</sup>. Die Grenzwerte des § 13a BauGB (weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche) sind also deutlich unterschritten. Auch Anzeichen, dass eine Umweltprüfung erforderlich sein könnte, lagen keine vor.

## **I.3 Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst das Flst.-Nr. 1477/1 und teilweise die Flst.-Nr. 1526/2 der Gemarkung Unterweissach und liegt am südlichen Ende der Ortsteils Unterweissach in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung. Es wird von der „Welzheimer Straße“ aus erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 8.850 m<sup>2</sup> Fläche. Es grenzen an:

Planungsrechtlich sind die benachbarten Flächen:

- nordöstlich durch die straßenrechtlich gewidmete Fläche der Kreisstraße 1908 mit angrenzendem unüberplanten Außenbereich (Auwiesen) gebildet. Es bestand keine Notwendigkeit, die Straßenfläche in die Änderung miteinzubeziehen, da hier keine Änderungen geplant oder erforderlich sind. Aufgrund der straßenrechtlichen Widmung, konnten auch die Festsetzungen des seit 2004 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in diesem Bereich aufgehoben werden.
- nordwestlich und westlich grenzen zwei Bebauungspläne an, die der Umwandlung des ehemaligen Rombold-Areals bzw. der Siedlungserweiterung dienten und die aufgrund der Straßenemissionen jeweils im betroffenen Bereich gewerbliche und mischgebietstypische Nutzungen vorsahen und im rückwärtigen, höheren Bereich auch Wohnbebauung ermöglichten. Die Flächen sind bis auf einzelne Baulücken entsprechend bebaut und genutzt.
- südlich grenzen die Flächen an, die der Regenrückhaltung dienen und in geringem Abstand die unüberplanten Flächen des Außenbereichs, die durch die Seemühle genutzt werden.

## I.4 Übergeordnete Planung

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Raumnutzungskarte noch als gewerbliche Fläche enthalten. Dies ist durch die Entwicklung des Rombold Areals inzwischen überholt.



Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan der Region Stuttgart ( 2009), Plangebiet rot umkreist

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist der Bereich entsprechend den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen enthalten. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Bei dem westlich gelegenen Sondergebiet handelt es sich um ein projektiertes Gelände für die solare Nutzung auf einer ehemaligen Deponiefläche.

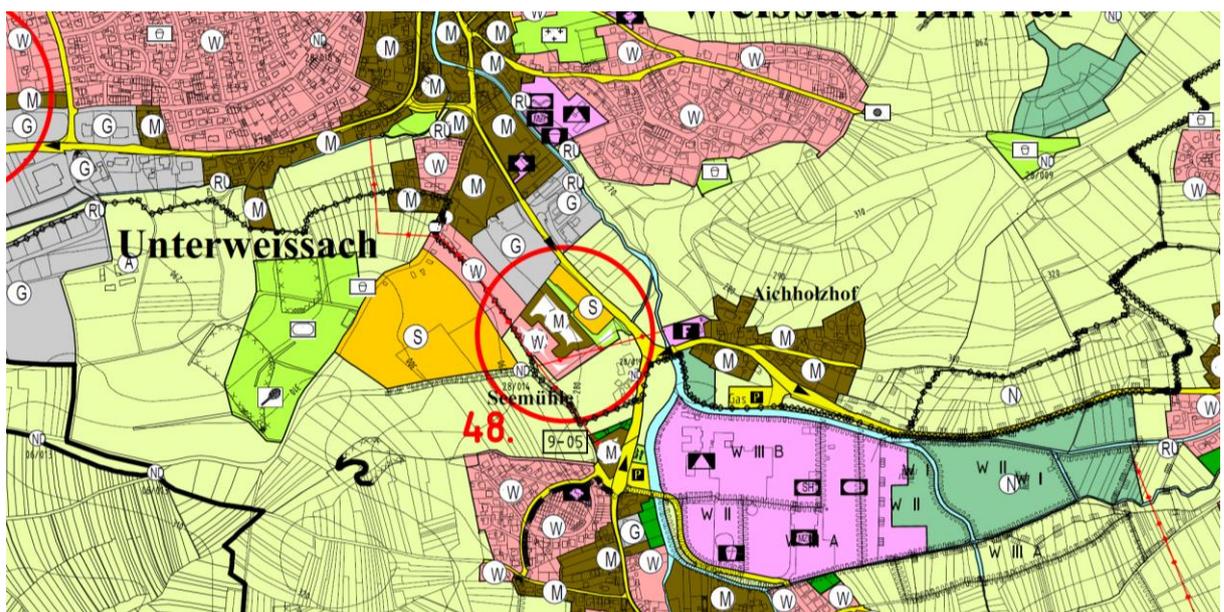


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Murrhardt, Plangebiet rot umkreist

## **I.5 Festsetzungen des Bebauungsplans**

Die Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden übernommen, sie sind auch für die möglichen Erweiterungen brauchbar. Angepasst wurden die zulässige Verkaufsflächenzahl und die Beschränkung der Randsortimente, um die Anforderungen des Regionalplanes zu erfüllen.

Die erhöhte Grundflächenzahl dient nur der Verwaltungsvereinfachung und hat keine praktischen Auswirkungen, denn die Gebäudefläche ist durch die Baugrenze beschränkt und die Stellplätze und deren Zufahrten sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO ohnehin bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Da sich die städtebauliche Situation mit dem Baugebiet „Zur Fuchsklinge“ grundlegend gewandelt hat, sind zu starke Festsetzungen bezüglich der äußeren Form des Gebäudes und des Daches nicht mehr erforderlich. Es erschien daher sinnvoll, auch auf diesem Grundstück, moderne architekturtypische Dachformen zuzulassen.

## **I.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Änderungen des Erschließungssystems sind nicht erforderlich. Auswirkungen auf die Kreisstraße sind auch nicht zu erwarten, eine Abbiegespur ist bereits vorhanden.

Auch die Flächen der möglichen Parkplatzerweiterung werden, wie der Bestand, über die mittleren Grünstreifen entwässert. Für die Bodenbeschaffenheit liegt ein Baugebietsgutachten (Baugrund) mit Stand vom 10.08.2017 vor.

## **I.7 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, die Erweiterungsflächen sind im Eigentum der Gemeinde.

## II. Umweltauswirkungen

Durch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Stattdessen ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Für dieses Bebauungsplanverfahren ist für Beeinträchtigungen der Umweltbelange gem. § 1a BauGB kein Ausgleich erforderlich, da das Vorhaben hier bereits prinzipiell als zulässig angesehen wird. Das Vermeidungsgebot ist jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wird eine Ermittlung der Umweltbelange für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholung sowie Fläche durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem erstellten Bericht zur Ermittlung der Umweltbelange inkl. artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büros Roosplan (Stand 15.07.2021) entnommen werden.

Bezüglich der Lärmemissionen liegt ein sehr umfangreiches schalltechnisches Gutachten mit Stand vom 16.02.2018 vor, das auch eine Berechnung der Lärmemissionen des Parkplatzes enthält. Es berücksichtigt auch bereits eine teilweise Erweiterung der Verkaufsfläche und kommt zu dem Schluss, dass diese Emissionen für die benachbarte Bebauung zumutbar sind. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan bei.