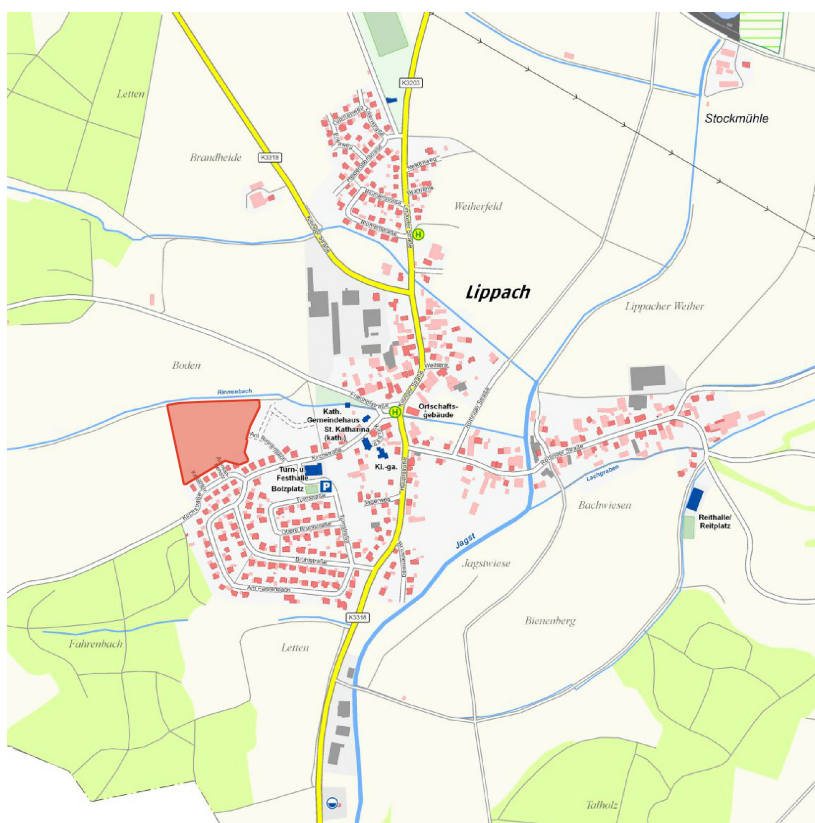


GEMEINDE WESTHAUSEN OSTALBKREIS

BEBAUUNGSPLAN - VORENTWURF „RINNENBACH – 1. ERWEITERUNG“ ORTSTEIL LIPPACH



BEGRÜNDUNG – VORLÄUFIGE FASSUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 19.07.2017

a2Plan
INGENIEURE

a2Plan Ingenieure GmbH
Dr. Rudolf-Schieber-Str.2
73463 Westhausen
Tel. 07363-954940
info@a2plan.de
www.a2plan.de

bloss
architektur

Büro für Architektur und Städtebau
Dipl.-Ing. Armin und Magdalena Bloss
Freie Architekten, GbR
Fetzerstraße 4, 70199 Stuttgart
Zweigst.: Eichenstr. 51, 73486 Adelmansf.
Tel. 0711-6207517
info@bloss-architektur.de
www.bloss-architektur.de


PLAN WERK STADT

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Walter
Landschaftsarchitekt BDLA
Deutschordenstr. 38
73463 Westhausen
Tel. 07363-919794
walter@la-walter.de
www.la-walter.de

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Westhausen liegt im ländlichen Raum des Ostalbkreises, direkt an der A7 Würzburg-Ulm. Westhausen hat derzeit eine Bevölkerungszahl von rund 5.900 Einwohnern. Zur Gemeinde gehören 8 Ortsteile. Der Teilort Lippach liegt etwa 5 km nordöstlich von Westhausen und zählt ca. 1.000 Einwohner.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Auf Grund anhaltender Nachfrage, insbesondere zur Deckung des Eigenbedarfs aus dem Ort, ist die Gemeinde Westhausen bestrebt, neue Wohnbauflächen anbieten zu können und somit einer Abwanderung, vornehmlich junger Familien in die umliegenden Gemeinden entgegenzuwirken. Die günstige Lage an der Bundesstraße B29 und der Autobahn A7 bewirkt, dass sich viele junge Familien, trotz eines entfernten Arbeitsplatzes für den Wohnsitz in Westhausen oder einem der Teilorte entscheiden.

Die geplante Wohnbaufläche befindet sich im Ortsteil Lippach und ist Teil der gesamten Wohnbauentwicklungsflächen der Gemeinde Westhausen. Zur Sicherung der geordneten Entwicklung Lippachs ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen, der die Einfügung des Wohngebietes in das bestehende Umfeld regelt.

Das Plangebiet wird als "2. Bauabschnitt" des mit dem B-Plan "Rinnenbach" begonnen "1. Abschnittes" des Wohngebietes am Rinnenbach umgesetzt.

Die Grundfläche des Bebauungsplans im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beträgt ca. 5.900 m² und schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Aus diesem Grund wurde für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB (in Kraft getreten am 13.05.2017) gewählt.

Im beschleunigten Verfahren stehen folgende Instrumente zur Verfügung:

- Vereinfachung bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Freistellung von Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung (§13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
- Freistellung von der Ausgleichspflicht nach der städtebaulichen Eingriffsregelung (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
- Keine Geltung des Entwicklungsgebotes – Pflicht zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- Keine Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens (§6 BauGB sowie nach §10 Abs. 2 BauGB)

Obwohl im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs.1 und §4 Abs. 1 abgesehen werden kann, hat sich die Gemeinde Westhausen dazu entschlossen, diese dennoch durchzuführen, um möglichst frühzeitig alle eingehenden Bedenken oder Hinweise in der Planung berücksichtigen zu können.

3. Überörtliche Planung und Raumordnung, weitere Fachplanungen

3.1 Regionalplan

Die Gemeinde Westhausen gehört zum Planungsgebiet der Region Ostwürttemberg. Aus der Raumnutzungskarte zum Regionalplan 2010 Ostwürttemberg wird ersichtlich, dass die geplante Wohnbaufläche „Rinnenbach – 1. Erweiterung“ innerhalb eines „Schutzbedürftigen Bereichs für Landwirtschaft und Bodenschutz“ liegt. Auf Grund der Bodenbeschaffenheit ist die geplante Baufläche für die Landwirtschaft aber von untergeordneter Bedeutung.

Im Umfeld des Plangebiets wurden ein „Regionaler Grünzug“ und ein „Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung“ als Ziele der Raumordnung ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt am Rande dieser Bereiche und hat keine Auswirkungen auf die Schutzziele.

Detailliertere Informationen hierzu werden im Erläuterungsbericht zur 3. FNP-Änderung beschrieben.

3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die Gemeinde Westhausen ist Mitglied im „Gemeindeverwaltungs- und Wasserversorgungsverband Kapfenburg“.

Im FNP (2008) ist der Planbereich als Bereich für langfristige Siedlungsentwicklung dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind durch den Planbereich „Rinnenbach – 1. Erweiterung“ nicht betroffen.

3.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Es wird als Fortführung des südlich und südöstlich des Plangebietes liegenden Wohngebietes „Rinnenbach“ (B-Plan rechtskräftig seit: 12.05.2005; „Rinnenbach – 1. Änderung“ rechtskräftig seit: 02.10.2014) entwickelt, das mit Einfamilienhäusern bebaut ist.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Lage

Das Plangebiet „Rinnenbach – 1. Erweiterung“ befindet sich westlich des Ortskerns von Lippach. Der höchste Punkt des Gebietes mit 518 m über NN liegt im Südwesten. Das Gelände ist mit einem Gefälle von ca. 6% in Nordrichtung geneigt. Den Tiefpunkt bildet der Verlauf des Rinnenbachs.

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Die gesamte Fläche wird bisher als Ackerfläche genutzt. Südlich des Rinnenbachs verläuft ein Wirtschaftsweg, der zahlreiche landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich und westlich des Plangebietes erschließt.

Der Ortskern, wo sich auch der Kindergarten befindet, liegt ca. 400m entfernt.

Die nächste Schule, die Propsteischule (Gemeinschaftsschule mit Werkrealschule) im Zentrum von Westhausen, wird über den regionalen Busverkehr erreicht.

4.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 2,24 ha. Das Gelände ist begrenzt:

- im Norden durch den Wirtschaftsweg entlang des Rinnenbachs, der im Osten an der Verlängerung der Straße „Am Rinnenbach“ beginnt,
- im Westen durch die freie Landschaft mit Ackerflächen,
- im Süden und Osten durch die Wohnhäuser des Wohngebietes „Rinnenbach“ (B-Plan rechtskräftig seit: 12.05.2005; „Rinnenbach – 1. Änderung“ rechtskräftig seit: 02.10.2014).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke:

Flst. Nr.: 234, 219/18.

4.3 Nutzungen im Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Nutzungen:

- im gesamten Bereich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Flst.Nr. 234 und 219/18),

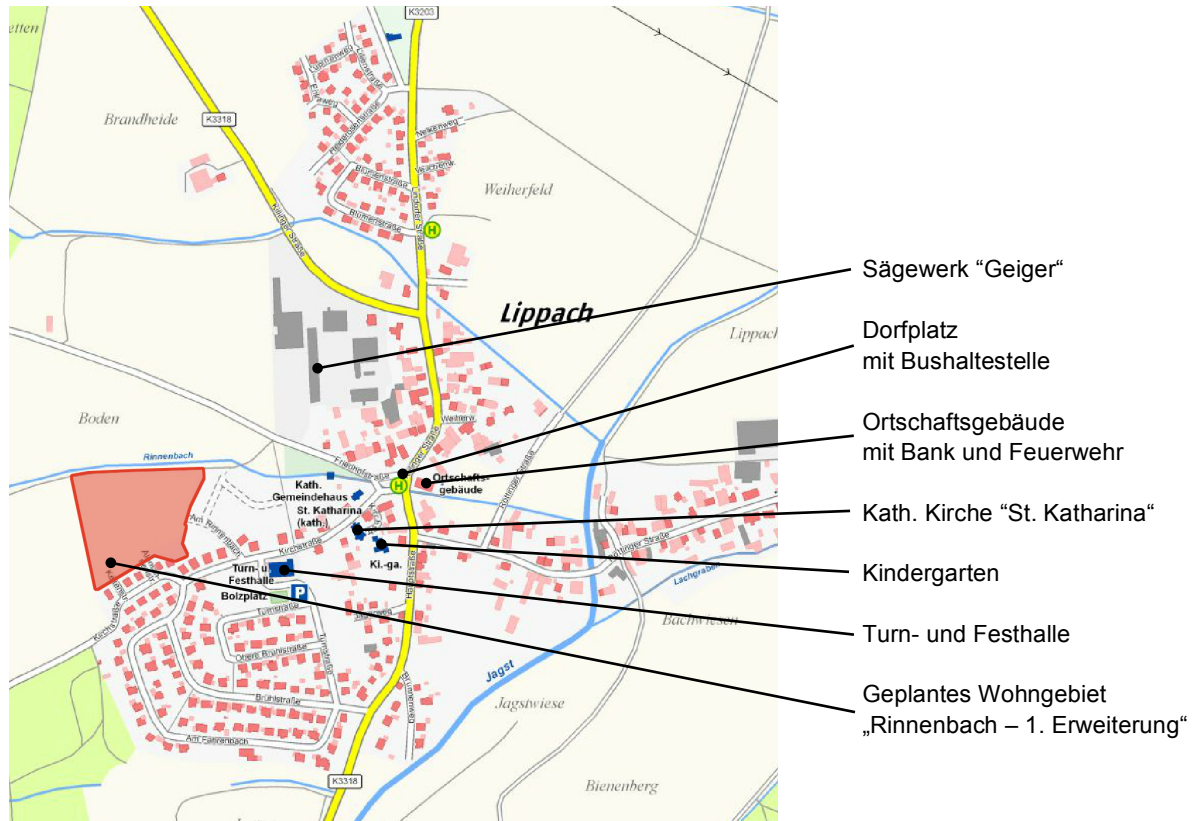
Die Grundstücke sind noch nicht im Eigentum der Gemeinde.

4.4 Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Nördlich und westlich des Plangebietes grenzen weitläufig landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich Wohngebiete, die überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Daran anschließend, in östlicher Richtung, folgt der alte Ortskern mit Bushaltestelle, Kath. Kirche, Kindergarten und dem Ortschaftsgebäude, das neben Gemeinderäumen auch die Bank und die Feuerwehr beheimatet.

Nordöstlich des geplanten Gebietes befindet sich das Sägewerk Geiger



4.5 Geologie

4.5.1 Bodenuntersuchung

Im Rahmen der Erschließungsplanung für das Gebiet „Rinnenbach – 1. Erweiterung“ wird ein Bodengutachten erstellt, das über die Beschaffenheit des Bodens, hydrogeologische Verhältnisse und die Gründung von Bauwerken Aussagen trifft. Von den Ergebnissen dieser Untersuchung wird im Bebauungsplan-Entwurf berichtet.

4.5.2 Altlasten

Im Plangebiet selbst sind keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

4.6 Immissionsschutz

4.6.1 Lärmimmissionen

Im Zuge der Planung für das Wohngebiet „Rinnenbach“ wurde im Jahr 2004 von der Ingenieurgesellschaft Pressel und Molnar aus Urbach eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um zu klären, ob die vom Sägewerk Geiger ausgehenden Schallemissionen Auswirkungen auf das zukünftige Wohngebiet haben werden.

Die Berechnungen haben ergeben, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte die zulässigen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Da nachts im Regelfall kein Sägewerksbetrieb stattfindet, sind nur die Orientierungswerte für tags ausschlaggebend.

Es sind somit keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Untersuchung wurde auf Grundlage des damaligen B-Plan Vorentwurfes durchgeführt. Die Erschließung und die Stellung der Gebäude im geplanten Wohngebiet "Rinnenbach – 1. Erweiterung" weicht zwar von dieser Planung ab, die Lage der nördlichen und damit am ehesten betroffenen Gebäudereihe, ist aber nahezu deckungsgleich mit der damaligen Planung und somit vergleichbar.

4.7 Erschließung

Die Fläche des künftigen Wohngebietes ist bereits über die Straße "Am Rinnenbach" von Osten und über die Alemannen- und die Keltenstraße von Süden erschlossen und über diese an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen.

Der das Gebiet von Norden tangierende Feldweg erschließt die weiter im Westen und Norden liegenden Ackerflächen und wird von der Erschließungsplanung nicht berührt.

4.7.1 Ver- und Entsorgung

Das angrenzende Baugebiet „Rinnenbach“ wird im modifizierten Mischsystem (nördlicher Teil) bzw. im Mischsystem (Kirchstraße) entwässert.

Die Wasserversorgung wird von der Gemeinde Westhausen betrieben, das Stromnetz wird von der Netzgesellschaft Ostwürttemberg betrieben. Die Telekom stellt die Fernmeldeversorgung des Gebietes sicher.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Planerisches Leitbild und städtebauliche Zielsetzung

Planerisches Leitbild ist die Realisierung einer zeitgemäßen und gut durchgrünter Wohnsiedlung mit landschaftlicher Einbindung durch grünordnerische Maßnahmen.

Für die städtebauliche Planung der Wohnsiedlung "Rinnenbach – 1. Erweiterung" sind folgende Ziele maßgeblich relevant:

- Deckung des Bedarfs an neuen Baugrundstücken in Lippach;
- Vervollständigung des 1. Abschnittes des Wohngebietes am Rinnenbach zu einer zusammenhängenden eigenständigen Siedlung;
- Schaffung einer hohen Wohnqualität;
- Ausbildung einer wirtschaftlichen Erschließung in Anlehnung an die bestehenden Straßen;
- Ausformung eines durchgängig durchgrünter und langfristig wirksamen Siedlungsrandes;
- Förderung energetisch optimierter Gebäude sowie passiver Sonnenenergienutzung.

5.2 Bebauungskonzept

Für das Gebiet westlich des Ortskerns von Lippach wurde bereits 2004 ein Vorentwurf für ein 7,33 ha großes Wohngebiet mit 75 Grundstücken erarbeitet.

Diese Planung umfasste zum damaligen Zeitpunkt auch die gesamte Fläche des Flst.-Nr. 235.



Entwurf für den Bebauungsplan "Rinnenbach" mit der ursprünglich geplanten Fläche von 7,33 ha
Geo Data Westhausen, 02.07.2004

Da die 7,33 ha in Relation zur bestehenden Bebauung Lippachs, einen überproportionalen Zuwachs bedeutet hätten, wurde erst mal nur ein Teil der überplanten Fläche mit dem Bebauungsplan "Rinnenbach" mit einem Geltungsbereich von 2,9 ha, umgesetzt. Für eine spätere Erweiterung wurden Anschlussstellen an den Erschließungsstraßen vorgesehen.



Bebauungsplan "Rinnenbach" mit einem Geltungsbereich von 2,9 ha
Geo Data Westhausen, 23.03.2005

In der Zwischenzeit sind 12 Jahre vergangen und nahezu alle Bauplätze des Wohngebietes "Rinnenbach" wurden bebaut. Auf Grund weiter anhaltender Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser soll das Wohngebiet "Rinnenbach" Richtung Norden erweitert werden.

Da das westliche große Flurstück Nr. 235 zum jetzigen Zeitpunkt nicht zur Verfügung steht, ist es notwendig, die Erschließung der Fläche, ausgehend von den drei vorhandenen Anschlussstellen an der Keltenstraße, der Alemannenstraße sowie der Straße "Am Rinnenbach", neu zu überplanen.

Nach Abwägung aller Kriterien hat der Gemeinderat dem Konzept "Rinnenbach – 1. Erweiterung", mit ca. 2,24 ha zugestimmt.

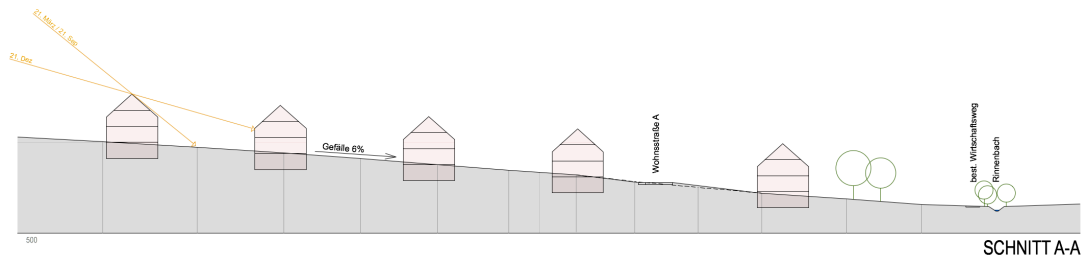


Bebauungsplan-Vorentwurf "Rinnenbach – 1. Erweiterung" mit einem Geltungsbereich von 2,24 ha
bloss architektur Stuttgart/Adelmannsfelden, 21.06.2017

Da mit dem Bebauungsplan "Rinnenbach" in gewisser Weise nur ein erster Bauabschnitt der ursprünglich angedachten Bebauung umgesetzt wurde, und dies durch die drei bereits ausgebauten Anschlussstellen der vorhandenen Erschließungsstraßen auch für jeden ersichtlich ist, war es ein wichtiges konzeptionelles Ziel der Planung, das bisher fragmenthaft umgesetzte Wohngebiet durch die neu hinzu kommende Bebauung zu erweitern und zu einer eigenständigen Siedlung zu vervollständigen.

Im Baugebiet können ca. 21 Wohnhäuser realisiert werden. Die Größen der Grundstücke variieren zwischen 530 m² und 700 m². Ein einzelnes Grundstück erreicht auf Grund der Lage "in der zweiten Reihe" eine Größe von ca. 1.000 m². Hier ist die Bebauung mit einem kleineren Mehrfamilienhaus möglich.

Alle Gebäude sind parallel zum Hang und damit auch Richtung Süd bzw. Südwest ausgerichtet. In Kombination mit den angestrebten Grundstückszuschnitten (Ausdehnung in Ost/West-Richtung geringer als in Nord/Süd-Richtung) werden trotz Nordhang und durchschnittlich großer Grundstücke, Gebäudeabstände erreicht, die die uneingeschränkte Nutzung von passiver Sonnenenergie, auch im Winter, sicher stellen.



Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Bestandsbebauung des Wohngebietes „Rinnenbach“, um eine harmonische Gesamtwirkung zu erhalten und den Eindruck eines Wohngebietes zu unterstützen.

Wie im Bebauungsplan „Rinnenbach“ werden auch im Bebauungsplan „Rinnenbach – 1. Erweiterung“ Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen je Einzelhaus und einer Wohnung je Doppelhaushälfte zugelassen.

Für eine Teilfläche, die sich auf Grund ihrer Größe für ein Mehrfamilienhaus anbietet, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf vier erhöht.

Die Anzahl der Geschosse ist für alle Grundstücke auf zwei und die Gebäudehöhe auf 7,50m beschränkt.

Die GRZ wird mit 0,3 festgesetzt (GRZ im B-Plan „Rinnenbach“: 0,35). Auf diese Weise soll die Bebauung mit kompakten, zweigeschossigen Wohnhäusern gefördert und gleichzeitig ein höherer Anteil an unversiegelter Grünfläche – gerade hier am Ortsrand, im Übergang zur freien Landschaft – sicher gestellt werden.

Unter entsprechender Anrechnung der Garagen, Stellplätze und Zufahrten kann so gemäß §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO ein Anteil von 45% der Grundstücksfläche überbaut werden. Dies ist angesichts der Grundstücksgrößen ausreichend bemessen und entspricht auch der bereits realisierten Bebauung im Gebiet „Rinnenbach“.

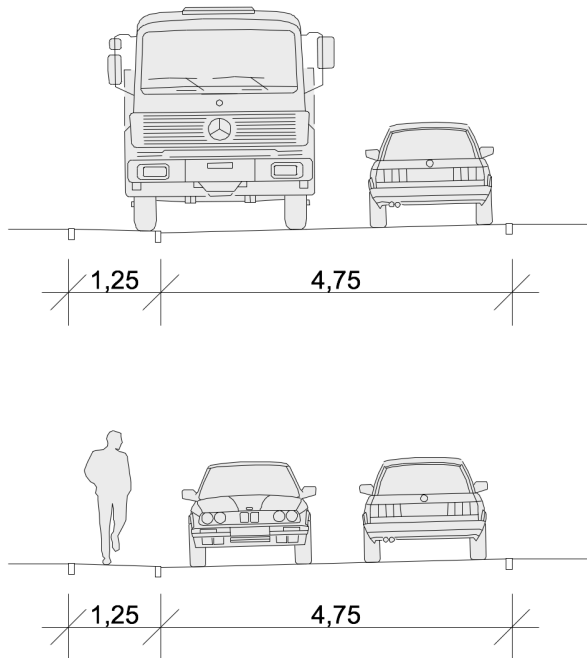
Im Baugebiet „Rinnenbach – 1. Erweiterung“ sollen gegenüber dem B-Plan „Rinnenbach“, in dem Sattel-, Walm und Pultdächer zugelassen sind, auch Gebäude mit begrünten Flachdächern möglich sein. Angesichts der Tatsache, dass sich ein Gebäude mit Flachdach nur wenig von einem Gebäude mit flach geneigtem Pultdach unterscheidet, begrünte Flachdächer gegenüber Pultdächern mit Metalldeckung aber unter ökologischen Gesichtspunkten vorteilhafter sind, spricht nichts dagegen Bauinteressenten mit dieser Festsetzung entgegenzukommen.

5.3 Erschließungskonzept

Das Gebiet wird, ausgehend von den Anschlussstellen der Straße „Am Rinnenbach“ sowie der Kelten- und der Alemannenstraße erschlossen.

Der Anschluss in Verlängerung der Straße „Am Rinnenbach“ Richtung Westen verläuft parallel zum Hang durch das ganze Wohngebiet (Wohnstraße A) und kann zu einem späteren Zeitpunkt bei anhaltendem Bedarf weiter Richtung Westen verlängert werden. Von der Wohnstraße A ausgehend werden die Keltenstraße und die Alemannenstraße angefahren, die im Süden über die bestehenden Kreuzungen in die Kirchstraße münden.

Durch die Ausbildung einer platzartigen Verschwenkung der Alemannenstraße ist es möglich alle umliegenden Grundstücke ohne Stichwege oder private Zufahrten auszuführen. Die Verschwenkung trägt darüber hinaus zu einer deutlichen Verlangsamung des durchfahrenden Verkehrs bei.



Da das Wohngebiet an die drei vorhandenen Endstücke der Straße „Am Rinnenbach“, der Kelten- und der Alemannenstraße angeschlossen wird, entsprechen die Querschnitte der Wohnstraßen, denen im Wohngebiet „Rinnenbach“. Die Wohnstraßen werden im Mischsystem realisiert. Neben der 4,75 m breiten Fahrbahn ist ein einseitiger, 1,25 m breiter Gehweg vorgesehen. Insgesamt wird die Erschließungsstraße eine Brutto-Breite von 6,00 m aufweisen.

Bei einem Begegnungsverkehr LKW / PKW muss ein Fahrzeug somit den Gehwegbereich kurzfristig überfahren. Da diese Situation in einem Wohngebiet mit fast ausschließlicher Wohnnutzung

aber nur sehr selten auftreten wird, ist diese Breite der Erschließungsstraßen vertretbar und hat sich im Wohngebiet „Rinnenbach“ bewährt.

Bei mehreren hintereinander parkenden PKWs auf der Fahrbahn, müsste ein LKW aber über längere Strecken hinweg den Gehweg überfahren, was zu einer Gefährdung der Fußgänger führen würde. Aus diesem Grund sind auf mehrere Stellen im Plangebiet verteilt, 10 öffentliche Parkplätze angeordnet.

5.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Stromversorgung der geplanten Wohngebäude wird durch eine Netzerweiterung des vorhandenen Netzes sichergestellt.

Die Müllentsorgung aller Grundstücke kann über die geplanten Wohnstraßen erfolgen. Die Kreuzungs- und Kurvenbereiche sind entsprechend der Bewegungsradien der eingesetzten Müllfahrzeuge dimensioniert.

Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem mit Anschluss an die vorhandenen Entwässerungsnetze (Regenwasser- und Mischwassernetz).

Das Oberflächenwasser der Dachflächen wird in Zisternen zurückgehalten, dabei sind Retentionsvolumen von 2 m³ je angefangenen 100 m² Dachflächen sicherzustellen, das Retentionsvolumen muss gedrosselt abgewirtschaftet werden. Das Schmutzwasser aus den Grundstücken und das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen gelangt über das zu erweiternde Mischwassernetz in das bereits vorhandene Entwässerungsnetz und wird der Kläranlage Lippach zugeleitet.

Die Wasserversorgung ist nach Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes ebenfalls gesichert.

5.5 Grün- und Freiraumkonzept

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt wird, muss für das Plangebiet keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgen. Somit liegt der Augenmerk weniger auf der Größe der Grünflächen, als vielmehr auf ihrer Qualität hinsichtlich der Steigerung der Wohnqualität innerhalb der Siedlung sowie der Ausbildung eines grünen Ortsrandes.

Zur Ausbildung eines angemessenen Übergangs, zum mit Hecken gesäumten Verlauf des Rinnenbachs (eingetragenes Biotop), schließt die nördliche Grundstücksreihe mit einer 6m breiten privaten Grünfläche ab. Daran angrenzend wird eine Streuobstwiese angelegt, die zum Rinnenbach hin eine Tiefe von 12 m – 37m aufweist. Da eine Ausbreitung der Wohnflächen in diese Richtung im Grunde ausgeschlossen werden kann, wird hier ein langfristig konzipierter Ortsrand mit hoher Qualität geschaffen.

Als westlicher Abschluss wird eine öffentliche Grünfläche als Blumenwiese angelegt. Diese bietet die notwendige Pufferzone zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Erweiterung des Wohngebietes Richtung Westen kommen, kann die Fläche für Baugrundstücke herangezogen und eine neue Grünfläche, weiter westlich, als neuer Ortsrand ausgebildet werden.

5.6 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan „Rinnenbach – 1. Erweiterung“ umfasst eine Flächen von ca. 2,24 ha.

