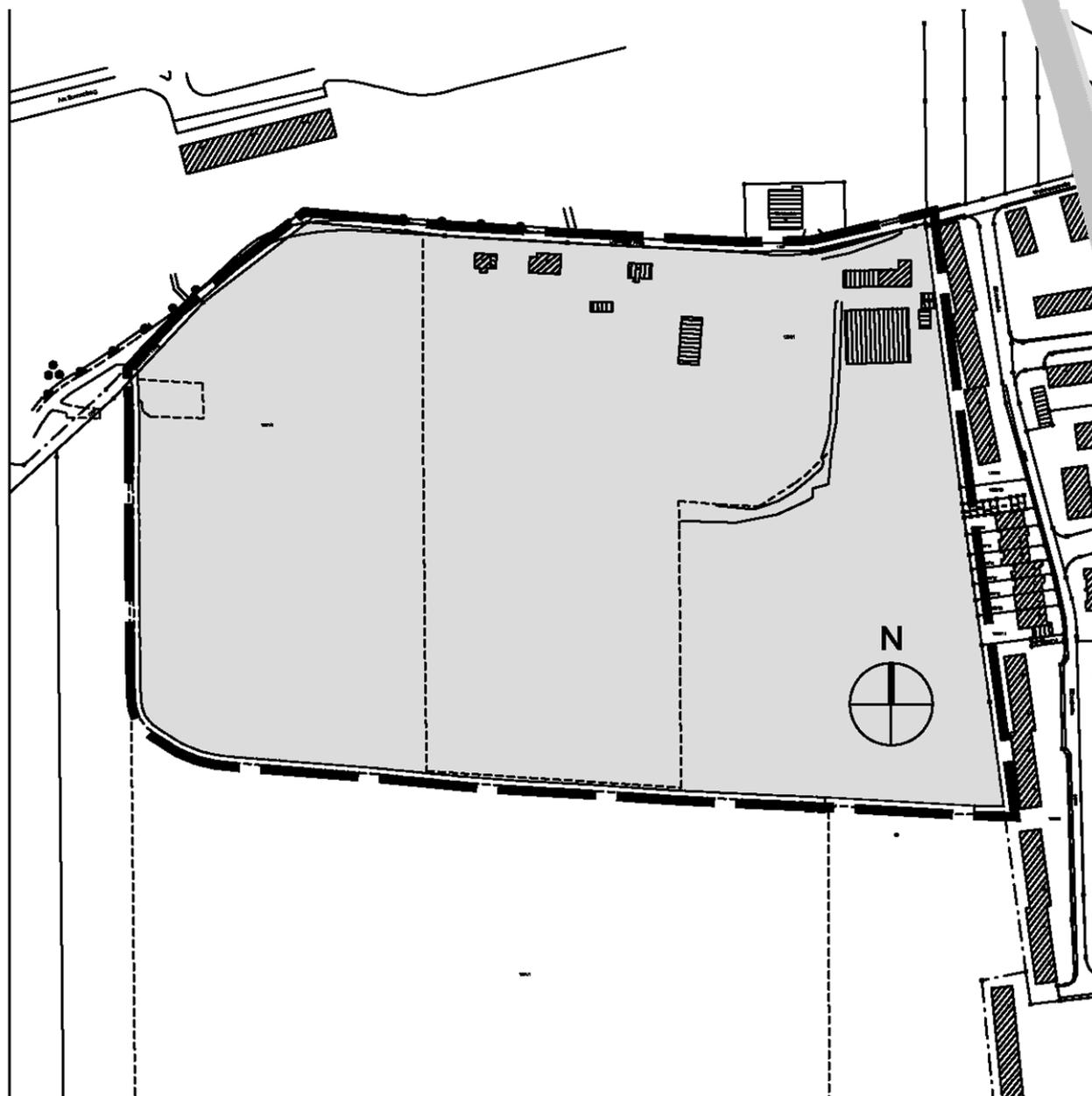
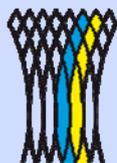


# Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kleingartenanlage Oßweiler Weg“

Planbereich 26



Begründung - Entwurf



# Entwurf

## Begründung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Kleingartengebiet Oßweiler Weg“

### 1. Ausgangssituation

Im Bereich des Oßweiler Weges im Gewann Alter See, südlich der Sonnenberg Siedlung befinden sich mehrere Kleingartenanlagen aus den 30er Jahren. Auf der Fläche einer ehemaligen Gärtnerei angrenzend an diese bestehenden Anlagen ist eine weitere Kleingartenanlage geplant. Diese zusätzliche Anlage dient als Ersatz für die wegfallenden Gartenflächen im Bereich des Gewerbegebietes Kreidler. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer neuen Kleingartenanlage geschaffen.

### 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt die vorhandenen Kleingartenflächen als „Sondergebiet Gartenhausgebiet“, die geplante Kleingartenfläche als „Sondergebiet Gartenhausgebiet“ in Planung und die übrigen Flächen als „Sonstige Grünfläche“ und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar. Die gesamte Fläche des geplanten Bebauungsplanes ist im Eigentum der Stadt Kornwestheim.

Zur Sicherung der Kleingartenanlagen werden die Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingartenanlagen festgesetzt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,3 ha und wird begrenzt im Norden vom Oßweiler Weg, im Osten von der Wohnbebauung Grünbühl, im Süden durch die Kleingartenanlage Grünbühl und einen landwirtschaftlichen Weg mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und im Westen durch einen landwirtschaftlichen Weg mit den angrenzenden Kleingartenanlagen Exerzierplatz. Diese befinden sich überwiegend im Eigentum des Bundes und können deshalb nicht in das Bebauungsplangebiet miteinbezogen werden.

### 4. Untersuchungen

Im Zuge der Planung der Kleingartenanlage wurden zwei artenschutzrechtliche Potentialanalysen (nördlicher Teil „Artenschutzrechtliche Potentialanalyse, Gartenhausgebiet Oßweiler Weg, Stadt Kornwestheim, November 2011“ und südlicher Teil Juli 2012) erstellt.

Die erforderlichen Minimierungs- und CEF Maßnahmen werden berücksichtigt.

Zudem wurde eine „Schalltechnische Stellungnahme“ zu den möglichen Lärmeinwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung erstellt. Dabei sind bei Beachtung der Gartenordnung für die neue Kleingartenanlage „Alter See“ keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen an den benachbarten Wohngebäuden zu erwarten.

## **5. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **5.1 Private Grünflächen - Dauerkleingärten**

Die vorhandenen Kleingartenanlagen „Steinäcker“ und „Wehrmachtsstadion“ und die neu geplante Kleingartenanlage Anlage „Alter See“ werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt. Ziel ist die Stärkung der Kleingartennutzung, deshalb erfolgt die Ausweisung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten und nicht als Gartenhausgebiet.

Die geplante Kleingartenanlage „Alter See“ soll in zwei Bauabschnitten entwickelt werden. Im ersten Bauabschnitt werden Ersatzflächen zur Verfügung gestellt für die Verlegung der Kleingärten aus dem Gewerbegebiet Kreidler. Der zweite Bauabschnitt soll langfristig aufgrund der großen Nachfrage nach Kleingärten realisiert werden.

Im 1. Bauabschnitt sollen zunächst ca. 41 Kleingärten angelegt werden, der zweite Bauabschnitt wird zusätzlich weitere ca. 24 Parzellen umfassen. Die Größe der einzelnen Parzellen soll zwischen 200 und 300 m<sup>2</sup> liegen. Neben den einzelnen Gartenparzellen ist angrenzend an die geplante Stellplatzanlage die Anlage eines Vereinsheims mit Materiallager und dazugehörenden Freiflächen wie z.B. eines Kinderspielplatzes geplant. Zur vorhandenen Wohnbebauung Grünbühl ist ein Abstand der Kleingärten von ca. 10 m geplant. In dieser Fläche ist ein ca. 3 m breiter Erschließungsweg und eine frei wachsende Hecke mit ca. 7 m vorgesehen.

Die vorhandenen Kleingartenanlagen „Steinäcker“ und „Wehrmachtsstadion“ werden durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

### **5.2 Öffentliche Grünflächen**

Die übrigen Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Parkplätze und der Flächen für Versorgungsanlagen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Nördlich der Kleingartenanlage Wehrmachtsstadion sind langfristig in der öffentlichen Grünfläche weitere Stellplatzflächen geplant. Daran angrenzend befinden sich hochwertige Gehölzstrukturen mit den Nisthilfen die als CEF Maßnahmen im Umweltbericht beschrieben sind sowie der besonders geschützte Grünbestand (Schutzgebiet gem. § 32 NatSchG). Die im Flächenutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft dargestellte Fläche im westlichen Bereich des Bebauungsplanes wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Langfristig ist hier die Umwandlung von Acker in Grünland geplant.

### **5.2 Erschließung**

Die geplante Kleingartenanlage „Alter See“ wird ebenso wie die übrigen Anlagen „Steinäcker“ und „Wehrmachtsstadion“ direkt vom Oßweiler Weg aus erschlossen. Im Bereich des Wohnhauses der ehemaligen Gärtnerei wird eine Parkierungsfläche für die notwendigen Stellplätze der neuen Anlage geplant. Diese wird neu angelegt und die bestehenden Stellplätze der Anlage „Steinäcker“ werden in diese Planung miteinbezogen und neu gestaltet. Somit kann eine Eingrünung der Stellplätze erfolgen, was zur Verbesserung der Einbindung in die Landschaft beiträgt. Für die bestehende Kleingartenanlage Wehrmachtsstadion werden im Zuge der Gesamtplanung langfristig Parkierungsflächen nördlich der Gartenan-

lage vorgesehen. Diese Neuplanung ist möglich durch den Ende 2011 erfolgten Abriss der Wohngebäude Oßweiler Weg 13 und 15. Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand wird in diese Planung mit einbezogen.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Kleingartenanlage Alter See wird an die Wasserversorgung, den Abwasserkanal (per Druckleitung) und die Stromversorgung im Oßweiler Weg angeschlossen. Der Wasseranschluss erfolgt im Zuge der Herstellung der Stellplätze. Der Anschluss für die Abwasserentsorgung und der Stromanschluss erfolgt im Zuge des Baus des Vereinsheims. Bis zu dessen Fertigstellung erfolgt die provisorische Nutzung von mobilen Toiletten.

Aufgenommen in den Bebauungsplan sind die Gashochdruckleitung und die Stromtrasse die das Plangebiet durchqueren.

### 5.4 Gartenlauben, Einfriedung, Begrünung

Die Grundfläche der Gartenlauben oder eines Gewächshauses ist einschließlich Geräte-raum auf 15 m<sup>2</sup> beschränkt. Zusätzlich ist ein Freisitz mit Pergola mit einer Größe von max. 8 m<sup>2</sup> zulässig. Weitere bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

Die Lauben sind in Holzbauweise zu errichten. Sie sind naturfarben (naturbelassen) bzw. braun lasiert/gestrichen zulässig.

Als Einfriedung ist für die neue Anlage Alter See ein Zaun mit einer Höhe von 1,20 m entlang der äußeren Grenze geplant, sofern keine privaten Zäune an der Grenze vorhanden sind. Innerhalb der Anlage erfolgt keine gesonderte Einfriedung.

Der vorhandene schützenswerte Grünbestand entlang der östlichen und südlichen Grenze der Anlage Steinäcker bleibt erhalten. Die erhaltenswerten Bäume entlang des Oßweiler Weges werden in die Parkplatzkonzeption eingebunden. Entlang der Ostgrenze der neuen Anlage Alter See ist ein 10 m breiter Streifen vorgesehen, dieser beinhaltet neben einem 3 m breiten Erschließungsweg einen ca. 7 m breiten Heckenstreifen. Die Wege innerhalb des Geländes werden als Rasenwege angelegt.

### 5.5 Gemeinschaftsflächen

Im Flächenprogramm der neuen Gartenanlage sind auch Flächen vorgesehen, die zur Errichtung eines Vereinsheims (ohne Gastronomie) mit Geräte-raum und zur Bereitstellung gemeinschaftlich genutzter Freiflächen (z.B. Kinderspielplatz) dienen.

## **6. Bodenordnung**

Das komplette Plangebiet befindet sich im Besitz der Stadt Kornwestheim, so dass keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig sind.

## 7. Umweltbericht und E/A Bilanz

Der Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist dem Bebauungsplan beigelegt. Die in der Umweltprüfung („Bebauungsplan „Kleingartengebiet Oßweiler Weg, Stadt Kornwestheim – Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz“, Büro Ökologie • Planung • Forschung, 17.10.2012) enthaltene Gegenüberstellung von Eingriffen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z.B. Erhalt schützenswerter Grünbestände, Anlage einer Feldhecke im Osten, Begrenzung der Versiegelung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge etc.) zeigt auf, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleingartengebiet Oßweiler Weg“ kein Kompensationsdefizit besteht. Für das Schutzgut Tiere sind zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität nach § 44 BNatSchG notwendig (vgl. Artenschutzrechtliche Potentialanalysen 2011 und 2012. Die CEF Maßnahmen (Vogelnisthilfen und Fledermausquartiere) wurden bereits umgesetzt. Die Gegenüberstellung des Bestands-Biotopwertes des Geltungsbereichs mit dem Planungs-Biotopwert des Geltungsbereichs ergibt eine Überkompensation von 145.0678 Ökopunkten, die nach Realisierung aller Maßnahmen dem Ökokonto der Stadt Kornwestheim gutgeschrieben werden können.

## 8. Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet	ca. 83.000 m <sup>2</sup>	= 100 %
Private Grünflächen Kleingartenanlage		
Alter See Teil 1	ca. 14.150 m <sup>2</sup>	= 17,0 %
Alter See Teil 2	ca. 7.130 m <sup>2</sup>	= 8,6 %
Vorhandene Kleingartenanlagen	ca. 32.500 m <sup>2</sup>	= 39,2 %
Vorhandene private Stellplätze	ca. 590 m <sup>2</sup>	= 0,7 %
Geplante private Stellplätze inkl. Zufahrt und geplante öffentl. Parkplätze	ca. 960 m <sup>2</sup>	= 1,2 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 27.670 m <sup>2</sup>	= 33,3 %

## **9. Kosten**

Zur Realisierung des 1. Bauabschnitts der Kleingartenanlage Alter See werden ca. 150.000,- Euro (brutto) benötigt. Diese Kosten umfassen folgende Leistungen:

Erschließung (Wegebau), Stellplatzanlage, Wasserversorgung, Strom und Abwasser, Zaunbau, Bepflanzung.

Kornwestheim, den

Ursula Keck  
Oberbürgermeisterin