

Landkreis Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Kernen im Remstal
Gemarkung Rommelshausen

Begründung

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Friedhofserweiterung Rommelshausen - 1. Änderung“



gefertigt:

Nürtingen, 30.05.2016 / 03.02.2017

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Metzger

anerkannt:

Benedikt Paulowitsch
Bürgermeister



MELBER & METZGER

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de

EHEMALS INGENIEURBÜRO KUHN



Inhaltsverzeichnis

A	Planungsgegenstand	3
1.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2.	Ziele der Planung	3
3.	Bedarfsabschätzung Wohnbauland	3
4.	Prüfung von Alternativstandorten	4
5.	Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse	6
5.1	Regionalplan	6
5.2	Vorbereitende Bauleitplanung	6
5.3	Bestehender Bebauungsplan	7
6.	Beschreibung des Plangebietes	8
B	Planinhalt	9
1.	Städtebauliches Konzept	9
2.	Begründung der Festsetzungen	9
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
2.2	Örtliche Bauvorschriften	11
3.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
3.1	Verkehrerschließung	12
3.2	Öffentlicher Nahverkehr	13
3.3	Ver- und Entsorgung	13
3.4	Baugrund	14
4.	Fachgesetzliche Festlegungen	14
5.	Flächenbilanz	14
C	Umweltbelange	15
1.	Eingriffs-/Ausgleichs-Betrachtung	15
2.	Artenschutz	15
3.	Immissionsschutz	15
4.	Altlasten	16
5.	Stadtklima	16
D	Maßnahmen zur Verwirklichung	16
1.	Kostentragung	16
2.	Bodenordnende Maßnahmen	16
E	Anlagen	17

A Planungsgegenstand

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern ist von den Städten und Gemeinden so schnell wie möglich geeigneter Wohnraum bereit zu stellen. Der Gemeinderat Kernen im Remstal hat sich in seiner Sitzung am 28.01.2016 mit dem Standort westlich des Friedhofs befasst und aufgrund der inzwischen veränderten Bestattungsformen beschlossen, den bisher geplanten Erweiterungsbereich Friedhof Rommelshausen aufzugeben.

Im Bereich des rechtskräftigen, jedoch bisher noch nicht umgesetzten Bebauungsplans „Friedhofserweiterung Rommelshausen“ soll eine Nutzung und Bebauung mit Flüchtlingsunterkünften im Rahmen der o.g. Anschlussunterbringung sowie für sonstige örtliche Wohnungssuchende in modularer Holzbauweise realisiert werden.

Es ist beabsichtigt, dass die Kreisbaugruppe dieses Konzept umsetzt und dass die Gemeinde durch zusätzliche vertragliche Regelungen die Realisierung dieses Konzeptes sicherstellt.

Rechtliche Voraussetzung ist allerdings, dass die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan „Friedhofserweiterung Rommelshausen“ ausgewiesene, nicht überbaubare „Friedhofsfläche“ als bebaubares „Wohnbauland“ festgesetzt und die Erschließung gesichert wird. Hierzu ist ein Änderungsverfahren notwendig.

2. Ziele der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist, eine städtebaulich verträgliche Umnutzung zu ermöglichen, um den dringenden Bedarf an Wohnraum für Flüchtlinge und sonstige örtliche Wohnungssuchende zu decken.

3. Bedarfsabschätzung Wohnbauland

Um den Bedarf der geplanten Wohnbauflächen darzustellen sind die Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweis im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013 (Plausibilitätshinweise) zu beachten.

Im Ergebnis (siehe Anlage 4: Plausibilitätsprüfung vom 30.05.2016 - Bauflächenbedarfsabschätzung Wohnungsbau im Zeitraum 2016 bis 2021) kann für den Zeitraum 2016 bis 2021 ein absoluter Wohnflächenneuausweisungsbedarf von 3,38 ha ermittelt werden. Der Bedarf kann ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen nicht gedeckt werden.

4. Prüfung von Alternativstandorten

Die Gemeinde Kernen im Remstal ist zur Unterbringung von mehr als 250 Asylbewerbern und Flüchtlingen verpflichtet. Unter Einbeziehung von Standortvorschlägen aus der Bevölkerung hat die Gemeinde mehr als 20 Standorte im Gemeindegebiet hinsichtlich ihrer Eignung überprüft. Wichtigste Auswahlkriterien waren dabei die möglichst dezentrale Unterbringung der Flüchtlinge innerhalb der Ortslage, die rasche Verfüg- und Bebaubarkeit der Flächen (Eigentumsverhältnisse) und die vorhandene Erschließungssituation (Kanal, Wasser, Straße). Selbstverständlich wurden auch wirtschaftliche und finanzielle Aspekte in die Überlegungen einbezogen. Über 15 mögliche Standorte wurden bereits frühzeitig verworfen, da sich die betreffenden Flächen in privatem Eigentum befinden und nicht zeitnah zur Verfügung stehen.

36 Flüchtlinge sind inzwischen dezentral in gemeindeeigenen und von der Gemeinde angemieteten Wohnungen in Rommelshausen und Stetten untergebracht. 2 Baugesuche zur Errichtung weiterer Unterkünfte in ansprechender Massivbauweise auf gemeindeeigenen Flächen in der Dinkelstraße in Stetten (Belegung mit max. 26 Personen) und im Gebiet Erwin-Bahnmüller-Straße / Robert-Bosch-Straße in Rommelshausen (Belegung mit max. 60 Personen) sind bereits genehmigt. Der Baubeginn steht unmittelbar an. Beide Bauvorhaben werden von der Kreisbaugruppe realisiert. Die Gemeinde stellt die Bauflächen zur Verfügung (Erbbaugrundstücke) und erhält dafür ein Belegungsrecht. Die Planungen zum Bau weiterer Unterkünfte auf ebenfalls gemeindeeigenen Flächen in der Seestraße in Rommelshausen sind noch in der Vorentwurfsphase.

Allerdings ist bereits jetzt absehbar, dass die Kapazitäten der Neubauten nicht ausreichen werden. Die Kommune sieht sich daher gezwungen, weitere gemeindeeigene Flächen einer Bebauung zuzuführen.

Baugebiet „Tulpenstraße“ in Rommelshausen

Das Baugebiet „Tulpenstraße“ in zentraler Ortslage von Rommelshausen wird derzeit erschlossen. Die sehr kostenintensiven Erschließungsarbeiten werden voraussichtlich im 3. Quartal 2017 abgeschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht überwiegend eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern vor. Nachdem seit mehr als 10 Jahren keine Bauplätze für privaten Wohnungsbau in Rommelshausen mehr zur Verfügung stehen, ist sowohl die Erwartungshaltung der einheimischen Bauinteressenten als auch die Nachfrage nach gemeindeeigenen Bauplätzen sehr hoch (auf 24 gemeindeeigene Bauplätze kommen aktuell über 400 Bauinteressenten).

Im südlichen Bereich des Gebiets ist auf einem größeren Grundstück Geschosswohnungsbau vorgesehen (Seniorenwohnungen / Mehrgenerationenwohnen). Inwieweit in diesen Gebäuden auch Wohnraum für Flüchtlinge und einkommensschwache wohnungssuchende Familien geschaffen werden kann ist noch offen. Aber auch für diese Wohnungen besteht schon eine lange Warteliste, obwohl mit der Objektplanung noch nicht begonnen wurde und mit der Fertigstellung der Wohnungen frühestens Ende 2018 zu rechnen ist.

Baugebiet „Kleines Feldle III“ in Stetten

Im Baugebiet „Kleines Feldle III“ in Stetten sind alle gemeindeeigenen Bauplätze schon lange verkauft und die für Geschosswohnungsbauten ausgewiesenen Baufelder bereits seit Jahren bebaut.

Weitere Neubaugebiete stehen in Kernen derzeit nicht zur Verfügung. Voraussetzung wäre überdies, dass sich die betreffenden Grundstücke im Eigentum der Gemeinde befinden.

„Hangweide“

Im Sondergebiet „Hangweide“ (Fläche ca. 8,0 ha) sind derzeit noch behinderte Menschen untergebracht. Im Rahmen der Inklusion werden die Behindertenwohngruppen - soweit möglich - dezentral in den umliegenden Kommunen untergebracht, so dass das gesamte Gebiet in den nächsten Jahren verkauft, überplant und einer baulichen Neuordnung zugeführt werden kann.

Auf Basis vertraglicher Regelungen zwischen dem alleinigen Eigentümer der Flächen, der Diakonie Stetten, und dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis waren in der „Hangweide“ ca. 35 Flüchtlinge untergebracht (Gemeinschaftsunterbringung). Der Mietvertrag lief jedoch Ende des Jahres 2016 aus.

Die Gebäudesubstanz in der „Hangweide“ ist, bis auf 2 Gebäude, die erhalten werden sollen, marode. Viele Häuser genügen nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen und den rechtlichen Vorgaben zum Brandschutz.

Da sämtliche Gebäude mit einer gemeinsamen Versorgungsleitung (sog. Ringleitung) verbunden sind, können sie nicht einzeln sondern, wie derzeit angedacht, auch nur gemeinsam abgebrochen werden.

Momentan laufen Kaufverhandlungen zwischen der Diakonie Stetten und 3 Kaufinteressenten, darunter auch die Gemeinde Kernen im Remstal. Den erfolgreichen Abschluss der Verhandlungen vorausgesetzt, soll das Gelände in den nächsten Jahren freigeräumt und auf Grundlage der Ergebnisse eines noch auszulobenden Architektenwettbewerbs überplant und erschlossen werden.

Das notwendige Bebauungsplanverfahren und die Abbruch- und Erschließungsarbeiten nehmen mit Sicherheit mehrere Jahre in Anspruch. Frühestens in den Jahren 2019 / 2020 - und damit nicht zeitnah - dürften damit weitere Wohnbauflächen, darunter auch Flächen für den sozialen Wohnungsbau / Folgeunterbringung von Flüchtlingen (ca. 20%), zur Verfügung stehen.

Ehemalige Firma Rüsch („Teleflex-Areal“)

Die betreffenden Gewerbeflächen standen bis Ende des Jahres 2016 im Eigentum der Firma Teleflex und nicht der Gemeinde Kernen. Die derzeit brach liegenden Flächen sind inzwischen verkauft und werden kurzfristig einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt. Entsprechende Planungsüberlegungen des neuen Eigentümers liegen der Verwaltung bereits vor. Insofern scheidet eine Bebauung der Flächen mit Flüchtlingsunterkünften aus.

In Anbetracht dieser Sachlage hat der Gemeinderat am 28.01.2016 einstimmig beschlossen, die angesichts der neuen Bestattungsformen (zunehmender Trend zu Urnenbestattungen) für eine Friedhofserweiterung nicht mehr benötigten Flächen westlich des Friedhofs in Rommelshausen ebenfalls der Kreisbaugruppe als Erbbaugrundstücke für eine Bebauung mit Unterkünften für Flüchtlinge und einkommensschwache Wohnungssuchende zur Verfügung zu stellen.

5. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

5.1 Regionalplan

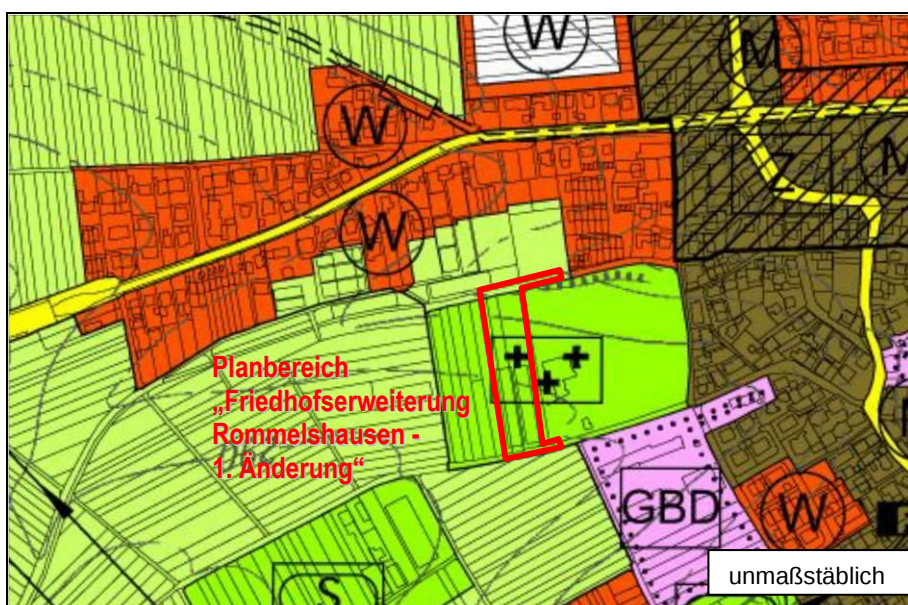
Der Regionalplan, rechtsverbindlich seit 12.11.2010, weist den Teilort Rommelshausen als Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungsentwicklung aus. Die Raumnutzungskarte trifft für den Planbereich keine Festlegungen.



Auszug aus dem Regionalplan

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung

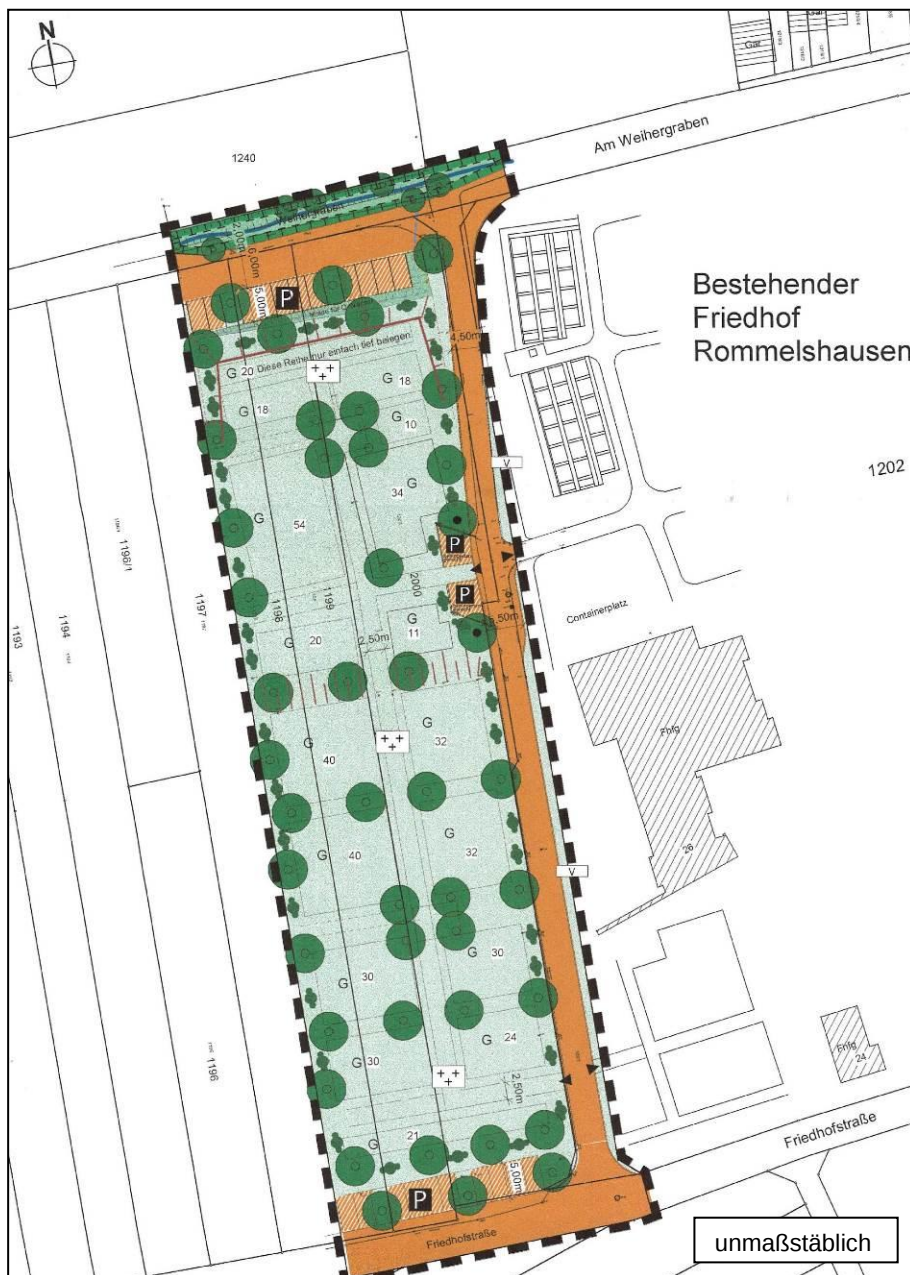
Im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ausgewiesen. Der Entwurf des Bebauungsplans sieht für den Bereich eine Wohnbaufläche vor. Damit ist der Bebauungsplan zunächst nicht aus dem FNP entwickelt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird daher eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Das Verfahren wurde bereits eingeleitet.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

5.3 Bestehender Bebauungsplan

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich „Friedhofserweiterung Rommelshausen - 1. Änderung“ gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Friedhofserweiterung Rommelshausen“, rechtsverbindlich seit 11.03.2009, außer Kraft.



Bestehender Bebauungsplan „Friedhofserweiterung Rommelshausen“

6. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich der Friedhofstraße. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den nördlichen Rand des Weihergrabens,
- im Osten durch die Einfriedung des Friedhofs mit der Flst Nr. 1202,
- im Süden durch den südlichen Rand der Friedhofstraße,
- im Westen durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit der Flst Nr. 1197.

Folgende tatsächliche Nutzungen sind vorhanden:

Landwirtschaftliche Flächen, Gärtnerereiflächen und Verkehrsflächen.

Die Fläche des Bebauungsplans beträgt ca. 0,68 ha.



Luftbild 2011 mit Abgrenzung des Plangebiets

B Planinhalt

1. Städtebauliches Konzept

Die derzeit als Ackerland bzw. gärtnerisch genutzten Flächen (Gewächshaus in der südlichen Hälfte der Grundstücke) sind zwar von der bebauten Ortslage leicht abgesetzt. Das Ortszentrum von Rommelshausen ist jedoch fußläufig in 5 Minuten erreichbar.

Das Landschaftsbild westlich des Friedhofs wird geprägt von zahlreichen verstreut liegenden Gewächshäusern, landwirtschaftlichen Schuppen, einem Reitstall und den im Norden und Süden vorhandenen Wohngebieten mit den dazwischenliegenden Äckern und Gärten. Das Planungsgebiet befindet sich demnach nicht in der offenen Landschaft, zumal bereits ein großer Teil der Fläche mit zwei Gewächshäusern überbaut ist. Eine aufgelockerte Bebauung mit einzelnen Baukörpern und einer guten Durchgrünung stellt somit keine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds dar.

Das städtebauliche Konzept der AH Aktiv-Haus GmbH mit modularer Holzbauweise bildet die Grundlage für den Bebauungsplan. Die sehr flexible Bauweise hat den Vorteil, dass zunächst eine große Anzahl von Wohneinheiten mit jeweils ca. 45 qm bzw. 60 qm für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen realisiert werden kann. In der Nachnutzungsphase können - je nach Bedarf - zwei Module zu einer vollwertigen, gut nutzbaren Wohneinheit zusammengeschlossen werden. Eine Unterkellerung oder eine Tiefgarage sowie eine Dachbegrünung sind nicht vorgesehen.

Aufgrund der derzeit noch intensiv genutzten Gewächshäuser in der Südhälfte des Plangebietes erfolgt die Bebauung der Flächen in zwei Bauabschnitten.

Im 1. Bauabschnitt können max. 88 Personen, im 2. Bauabschnitt - bei entsprechendem Bedarf - weitere 88 Personen untergebracht werden. Gemeinderat und Verwaltung halten diese Personenzahl für vertretbar, zumal sich diese bei der vorgesehenen Nachnutzung der Gebäude nochmals deutlich reduzieren würde. Geht man davon aus, dass bei den geplanten Modulen mit Wohnungsgrößen von 45 m² je zwei Einheiten zu einer Wohnung mit 90 m² Wohnfläche zusammengefasst werden, reduziert sich im Ergebnis die Belegung im 1. Bauabschnitt auf 32 und im 2. Bauabschnitt auf 36 Personen. Insgesamt werden bei vollständiger Umsetzung der Nachnutzungspläne ca. 68 Personen im Plangebiet wohnen.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung zur Ausweisung von Wohnbauland für Flüchtlinge und einkommensschwache Wohnungssuchende wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Hand-

werksbetriebe) werden vor dem Hintergrund der Lage des Plangebiets am Ortsrand, des benachbarten Friedhofs und zur Vermeidung von Schwächungen der bestehenden Strukturen im Ortskern ausgeschlossen.

Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs und des generellen Störgehalts auf die Friedhofsanlage ausgeschlossen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Darunter fällt auch die Aufgabe, Flächen für einen Friedhof nicht nur festzusetzen, sondern diese Nutzungsausweisung auch bei weiteren Planungen in angemessener Weise zu berücksichtigen. Soweit jedoch, wie in diesem Fall, die vom Bestattungsgesetz geforderten Abstände eingehalten werden, ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets neben einem Friedhof zulässig.

Die planungsrechtliche Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets in direkter Nachbarschaft zu einer Schule und einem Kindergarten ist üblich und sinnvoll.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe wird die äußere Gebäudehülle der künftigen Gebäude definiert.

Zur guten Einfügung der Neubauten in die topografischen Verhältnisse und deren Anpassung an die künftigen Erschließungselemente wird eine Bezugshöhe zur Fixierung der Gebäudehöhen festgelegt. Eine Bindung der künftigen Erdgeschossfußbodenhöhen an die Bezugshöhe ist nicht vorgesehen. Damit wird ein Maximum an innerer Flexibilität der Gebäudegestaltung auch bei einer eventuellen längerfristigen Aufgabe der Modulbauweise erreicht.

In Verbindung der Bezugshöhen mit einer festgesetzten Gebäudehöhe sind jedoch die städtebaulich ablesbaren Oberkanten der Baukörper (Attika, Brüstung) in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig fixiert.

2.1.3 Bauweise

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise soll die Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden gewahrt werden. Die Festsetzung des Gebäudetypus Einzelhaus folgt dem Konzept des städtebaulichen Entwurfes.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die großzügig festgesetzten Baustreifen wird eine möglichst flexible Nutzung der Baugrundstücke angestrebt. Von der beispielhaft dargestellten Bebauung kann damit im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen werden.

Die im Städtebaulichen Entwurf dargestellten offenen Treppenanlagen sind zur flexiblen Einfügung der Gebäude in die Gesamtsituation ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 1,00 m, gemessen ab der Baugrenze, zulässig. Die notwendigen wettergeschützte Fahrradstellplätze sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig um die rechtlich notwendig Anzahl an Fahrradstellplätzen sicher zu stellen.

Offene Stellplätze sind nur im direkten Anschluss an die Verkehrsflächen zugelassen. Damit sollen rückwärtige Grünflächen zum ungestörten Aufenthalt für die künftigen Bewohner freigehalten werden.

2.1.5 Geländemodellierung / Geländehöhen

Insbesondere entlang der Erschließungsstraßen sollen Geländeversätze vermieden werden. Deshalb ist hier das Gelände auf den Privatgrundstücken an die Höhenlage der Verkehrsfläche anzupassen.

Im Zuge der Bebauung werden aufgrund der natürlichen Topografie Geländeänderungen erforderlich. Um diese jedoch auf das notwendige Maß zu reduzieren und um zu große Geländesprünge zu vermeiden, werden Aufschüttungen und Abgrabungen durch Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften auf 1,50 m begrenzt. Mit dieser Festsetzung sollen genähert ebene Grünflächen in den Hangbereichen entstehen. Diese Festsetzung darf jedoch nicht dazu dienen, die geforderte straßenseitige Anpassung des Geländes an die vorgelagerte öffentliche Verkehrsfläche zu umgehen.

Mauern sind als notwendige Stützmauern zum Abstützen der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,50 m Höhe zugelassen. Ausnahmsweise können im Übergang zwischen den Gebäuden mit den Bezugshöhen 283,7, 281,4 und 281,1 m ü. NN notwendige Stützmauern mit einer Höhe von max. 2,35 m zugelassen werden, um die geplante Geländeänderung auf möglichst geringem Raum zu ermöglichen. Aus demselben Grund werden ausnahmsweise notwendige höhere Aufschüttungen und Abgrabungen zugelassen.

2.1.6 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die in Ziffer 1.6 des Textteils festgesetzten Maßnahmen dienen im Wesentlichen dazu, ein Mindestmaß an natürlichem Wasserhaushalt im Plangebiet zu erhalten.

Die Festsetzungen sind darüber hinaus als Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu sehen.

2.1.7 Grünordnung

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten sichern eine angemessene Durchgrünung und Randeingrünung des Plangebietes. Sie sind darüber hinaus als Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zu sehen.

2.2 **Örtliche Bauvorschriften**

Gestaltungsvorschriften

Grellfarbene und reflektierende Materialien sind aus gestalterischen Gründen und zur Vermeidung von Blendwirkung ausgeschlossen. Insbesondere aus Rücksichtnahme auf den benachbarten Friedhof werden auch Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung ausgeschlossen.

Einfriedigungen und Freiflächen

Durch die Abstandfestsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, die für das gesamte Plangebiet gelten, wird ein ausreichendes Lichtraumprofil im Straßenraum angestrebt.

Stellplatzverpflichtung

Für eine Anschlussunterbringung von Flüchtlingen ist gemäß der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) für je 10-15 Personen ein Kfz-Stellplatz nachzuweisen. Es werden daher 6 Kfz-Stellplätze im ersten Bauabschnitt und insgesamt 12 Kfz-Stellplätze benötigt. Darüber hinaus ist für je 2 Personen ein wettergeschützter Fahrradstellplatz nachzuweisen.

Für den Friedhof sind 12 öffentliche Parkplätze im 1. Bauabschnitt herzustellen.

Um bei der angedachten Nachnutzung (ausschließlich Wohnen) verkehrsbehindernde Zustände durch parkende Fahrzeuge auf den geplanten Erschließungsstraßen und den angrenzenden Zufahrtsstraßen zu vermeiden, ist zukünftig ein Stellplatz pro Wohneinheit gemäß LBO auf privatem Grund herzustellen. Abweichend von der sonst in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde Kernen im Remstal erlassenen Stellplatzsatzung werden in diesem Fall aufgrund des besonderen Nutzerkreises lediglich Stellplätze gemäß LBO gefordert.

Die öffentlichen Stellplätze sollen den Besuchern des Gebietes sowie den Besuchern des Friedhofs zu Verfügung stehen, so dass diese nicht in angrenzende Bereiche ausweichen müssen.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.1 Verkehrserschließung

Der Verkehrsplaner Tögel kommt in seiner verkehrliche Untersuchung vom 23.09.2016 (siehe Anlage 5) zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Flüchtlinge weisen eine hohe Mobilität auf, sie sind viel unterwegs. Allerdings gibt es unter Flüchtlingen nahezu keine Kfz-Verfügbarkeit. Die Wege werden zumeist zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt. Kfz-Fahrten treten meist nur bei Besuchen von Paten (ehrenamtliche Betreuer) sowie von Verwandten und Freunden auf.

Die Abschätzung führte bei Berücksichtigung des absoluten Maximalwertes von 88 unterzubringenden Flüchtlingen sowie weiterer Maximalannahmen zu einem sehr geringen Gesamtverkehr von 18 Kfz-Fahrten pro Tag.

Die Neuverkehre werden sich voraussichtlich in etwa zur Hälfte über die Straßen Am Weihergraben sowie Friedhof- und Haldenstraße orientieren. In diesem Fall ist auf den betreffenden Straßen während der täglichen Spitzenstunden morgens beziehungsweise nachmittags von je 2 zusätzlichen Fahrten (jeweils 1 Quell- und 1 Zielfahrt) auszugehen.

Die Zusatzbelastungen werden so gering sein, dass sie auf den umgebenden Straßen nicht wahrgenommen werden.

Würde auch der 2. Bauabschnitt zur Unterbringung von Flüchtlingen benötigt werden, würde sich das Verkehrsaufkommen maximal verdoppeln.

Die Abschätzung des Kfz-Tagesverkehrsaufkommens für eine Nachfolgenutzung mit Wohnen wurde für die gesamte Plangebietsfläche vorgenommen. Da es sich um Sozialwohnungen handeln wird, ist auch von einer geringeren Kfz-Verfügbarkeit auszugehen, ohne Zweitwagen.

Mit jeweils zusätzlich circa 46 Kfz-Fahrten täglich beziehungsweise 3 bis 4 Kfz-Fahrten während der Spitzenstunden auf den beiden Erschließungsachsen ist auch hier die Verkehrszunahme als sehr gering einzustufen.

Die sehr geringen Zusatzbelastungen auf den umgebenden Erschließungsstraßen werden kaum wahrnehmbar sein und lassen sich problemlos bewältigen.

3.2 Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die bestehenden Bushaltestellen „Karlstraße“ und „Unter den Arkaden“ welche gemittelt ca. 350 m vom Plangebiet entfernt liegen.

3.3 Ver- und Entsorgung

Regenwasser

Der am nördlichen Rand des Plangebietes liegende Wassergraben (Weihergraben) mündet derzeit in den Mischwasserkanal DN 800 ein. Dieser reduziert sich im Bereich zwischen Haldenstraße und Hinterer Straße auf DN 500 und geht im weiteren Verlauf in einen DN 1000 über.

Eine Verbindung zur Vorflut zur getrennten Entsorgung der Regenwässer des Plangebietes besteht nicht. Eine Versickerung der Regenwässer ist aufgrund der Bindigkeit der Böden und der nach Bebauung verbleibenden geringen Freiflächen im Plangebiet nicht möglich.

Um eine Überlastung der bestehenden Kanalsituation zu vermeiden ist eine Pufferung der Regenwässer im Plangebiet erforderlich. Dies bedeutet, dass die derzeit in den Kanal eingeleitete Regenwassermenge (Liter pro Sekunde) auch zukünftig nicht überschritten werden darf.

Der Bauherr hat deshalb im Rahmen seines Bauantrags den Nachweis der schadlosen Ableitung von Schmutz- und Regenwasser zu erbringen.

Diese Pufferung könnten für den 2. Bauabschnitt durch ein Muldenrigolensystem im Bereich der privaten Grünfläche erfolgen. Im 1. Bauabschnitt wäre die Regenmenge ebenfalls über ein Muldenrigolensystem in den verbleibenden Freiflächen oder alternativ in Retentionszisternen zu puffern. Eine Dachbegrünung ist bei der vorgesehenen Holzmodulbauweise nicht vorgesehen.

Schmutzwasser

Die Schmutzwässer der Neubebauung werden über den bestehenden Schmutzwasserkanal abgeleitet und an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

3.4 Baugrund

Auf die Hydrogeologischen Untersuchungen des Büros Wehrstein Geotechnik vom 10.11.1998, 12.07.2000 und 30.05.2008 (siehe Anlage 8), welche im Zusammenhang mit den Planungen zur Friedhofserweiterung erstellt wurden, wird verwiesen.

4. Fachgesetzliche Festlegungen

Im Planbereich sind laut LUBW Kartenwerk keine fachgesetzlich festgelegten Schutzgebiete oder Biotope ausgewiesen.

5. Flächenbilanz

Gesamtflächenbilanz:

WA Gesamt	ca. 0,42 ha	62%
Verkehrsfläche Gesamt	ca. 0,20 ha	29%
davon:		
- <i>Verkehrsfläche</i>	<i>ca. 0,16 ha</i>	<i>23%</i>
- <i>wasserdurchlässige Parkplätze</i>	<i>ca. 0,04 ha</i>	<i>6%</i>
private Grünfläche	ca. 0,02 ha	3%
öffentliche Grünflächen	ca. 0,04 ha	6%
Gesamtfläche	ca. 0,68 ha	100%

C Umweltbelange

1. Eingriffs-/Ausgleichs-Betrachtung

Auf den Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung vom Büro König und Partner in der Fassung vom 03.02.2017 wird verwiesen (siehe Anlage 2).

Mit der Umsetzung der im Umweltbericht dargestellten Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets wird eine vollständige Kompensation der durch den Bebauungsplan „Friedhofserweiterung Rommelshausen - 1. Änderung“ entstehenden Eingriffe im Sinne des §15 Abs.2 BNatSchG erreicht.

2. Artenschutz

Ein Bericht zur Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse des Dipl. Biologen Peter Endl vom 28.05.2016 liegt bei (siehe Anlage 3). Er kommt zu folgendem Ergebnis:

Es sind Vorkommen von Brutvogelarten, der Zauneidechse sowie des Nachtkerzenschwärmers auszuschließen. Weitere artenschutzrechtliche relevante Tierarten sind ebenfalls nicht zu erwarten. Damit ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden Sichtungen von geschützten Tierarten gemeldet. Der Dipl. Biologen Peter Endl nimmt mit Schreiben vom 12.09.2016 ergänzend wie folgt Stellung:

Die Beobachtung von Bussard, Milan, Turmfalke und Fledermäusen im Umfeld sind plausibel. Für das Plangebiet ist jedoch ein Brutvorkommen bzw. das Vorkommen von Fledermausquartieren vollständig auszuschließen. Damit fallen keine Verbotstatbestände an.

Als Nahrungshabitat ist nur die Ackerfläche im nördlichen Teil als mögliches, jedoch aufgrund der Ausprägung als untergeordnetes Nahrungshabitat einzustufen.

Für den im Plangebiet liegenden Teil des Weihergrabens ist ein Vorkommen von Zauneidechse und Blindschleiche aufgrund der Habitatausstattung auszuschließen. Im Übrigen kann dieser Bereich erhalten werden.

3. Immissionsschutz

Friedhofsruhe

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Darunter fällt auch die Aufgabe, Flächen eines Friedhofs nicht nur festzusetzen, sondern diese auch bei weiterer Planung zu berücksichtigen. Soweit, wie in diesem Fall, die vom Bestattungsgesetz geforderten Abstände eingehalten werden, ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets neben einem Friedhof zulässig.

Schalltechnische Beurteilung(siehe Anlage 6)

Die schalltechnische Beurteilung der BS Ingenieure vom 21. September 2016 kommt zu dem Ergebnis, dass selbst - die hier nicht anzuwendenden - sehr niedrigen Richtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Wohnbebauung durch die geplante Flüchtlingsunterbringung nicht überschritten werden.

Darüber hinaus kommt die schalltechnische Beurteilung zu dem Ergebnis, dass auch bei „großzügiger“ Heranziehung von Beurteilungskriterien das eventuell durch das Vorhaben verursachte Verkehrsaufkommen nicht als unzumutbar zu bezeichnen ist.

4. Altlasten

Durch die intensive Nutzung insbesondere in den Gewächshäusern wurden Dünge- und Spritzmittel eingetragen. In diesen Bereichen erfolgt ebenso wie auf einer altlastenverdächtigen Fläche am nördlichen Ende des Flst. Nr. 1198 eine gutachterliche Begleitung der Aushubarbeiten und eine fachgerechte Verwertung bzw. Entsorgung.

5. Stadtklima

Nach den Ausführungen (siehe Anlage 7) des von der Gemeinde beauftragten Klimatologen, Herr Dr. Reuter, ist im Plangebiet nur von einem geringmächtigen bodennahen Kaltluftstrom auszugehen, welcher durch die geplante Bebauung, die aus kleinflächigen Baukörpern besteht, nicht abgeriegelt wird.

Die Kaltluftversorgung der Gemeinde wird im Wesentlichen von aus Osten einströmenden Luftmassen sichergestellt. Nur ein deutlich kleinerer Teil der Kaltluft fließt aus westlicher Richtung in die Ortslage ein. Herr Dr. Reuter kommt zum Ergebnis dass hinsichtlich der lokalen Belüftungssysteme die Planungsmaßnahme als stadtklimatisch vertretbar erscheint.

D Maßnahmen zur Verwirklichung

1. Kostentragung

Für die Gemeinde entstehen Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Fachplanung, sowie Baukosten Straßenverbreiterung und - Ausbau sowie für die Herstellung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Das Grundstück steht im Eigentum der Gemeinde. Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist somit keine Bodenordnung erforderlich.

E Anlagen

- Anlage 1: Systemschnitt, in der Fassung vom 30.05.2016
- Anlage 2 : Umweltbericht, in der Fassung vom 03.02.2017
- Anlage 3 : Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse, in der Fassung vom 28.05.2016
- Anlage 4 : Plausibilitätsprüfung - Bauflächenbedarfsabschätzung Wohnungsbau im Zeitraum 2016 bis 2021, in der Fassung vom 30.05.2016
- Anlage 5: Verkehrliche Untersuchungen, in der Fassung vom 23.09.2016
- Anlage 6: Schalltechnische Beurteilung, in der Fassung vom 21.09.2016
- Anlage 7: Gutachterliche Stellungnahme zu den stadtklimatischen Auswirkungen, in der Fassung vom 10.11.2016
- Anlage 8: Hydrogeologischen Untersuchungen des Büros Wehrstein Geotechnik, in der Fassung vom 10.11.1998, 12.07.2000 und 30.05.2008.