

Amtsleiter	Sachbe- arbeiter	rück- sprache	Vorakten
------------	---------------------	------------------	----------

B E G R Ü N D U N G
vom 24.06.1991

zum Bebauungsplanentwurf "Rechbergstraße/Gartenstraße" gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Vorbemerkung zur Planungsgeschichte:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes beinhaltet auch die in früheren Jahren betriebene Babauungsplanänderung für das Betriebsareal der Firma Diez. Das Verfahren zu einer früheren Bebauungsplanänderung mit der Maßgabe, für den dort befindlichen Produktionsbetrieb die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur betrieblichen Erweiterung zu schaffen, wurde nicht zum Abschluß gebracht, da die Firma Diez zum 01.01.1990 ihren Betriebsstandort nach Spaichingen verlagerte und sukksesive die an der Rechbergstraße befindlichen gewerblichen Aktivitäten einstellte.

Insbesondere die östlich des Urbachs befürchteten Lärmemissionen und erhöhten Verkehrsfrequenzen in folge Anlieferungsverkehr mit Rohstoffen gestaltete das Bebauungsplanverfahren schwierig und belastete dies mit erheblichen Nachbareinsprüchen.

Nachdem die betrieblichen Aktivitäten eingestellt waren, erfolgte eine Veräußerung des gewerblich genutzten Liegenschaftsbestandes östlich und westlich des Urbaches mit der Maßgabe, daß sich der Grundstückserwerber mit der Gemeinde darauf verständigte, daß

- auf dem Grundstücksbereich westlich des Urbachs eine Mischgebietsnutzung ausgewiesen wird, welche im EG Bereich eine Ladennutzung und in den darüber liegenden Stockwerken Wohnnutzung vorsieht,
- auf dem Grundstücksbereich östlich des Urbachs eine ausschließlich dem Wohnen vorbehaltene Nutzung entwickelt wird.

Die Tatsache, daß die vorhandene gewerbliche Nutzung aufgegeben wird, hat gleichzeitig die Gemeinde veranlaßt, das gesamte Bebauungsplanverfahren neu "aufzurollen", wobei im Benehmen mit dem Investor planungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, welche mit der zukünftig geplanten baulichen Entwicklung korrespondieren.

Im Interesse einer homogenen und standortgerechten, nutzungsspezifischen Entwicklung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Gartenstraße bis zur Einmündung der Hohenackerstraße mit der Maßgabe erweitert, daß dort einheitlich Mischgebietsnutzung ausgewiesen wird.

Im Bereich östlich des Urbaches erfolgte ebenfalls eine Erweiterung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan mit der Maßgabe, die dort befindlichen Baulücken entlang des Pestalozziweges mit in die Planung einzubeziehen.

2. Erfordernis der Planaufstellung: (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Der in ortszentraler Lage befindliche Planbereich repräsentiert eine vorhandene Siedlungsstruktur mit unterschiedlicher Art und Intensität der Nutzung. So kann grundsätzlich unterschieden werden zwischen dem östlich des Urbachs gelegenen Teilbereich, welcher von seiner Umgebungsnutzung durch Wohnbebauung geprägt ist. Diese soll nunmehr durch die Umnutzung eines bestehenden Gewerbebetriebes und entsprechende Arondierung des Planquartiers durch Einbeziehung von Baulücken ergänzt werden.

Dagegen handelt es sich bei dem westlich des Urbachs gelegenen Teilbereiches um ein Gewerbegebiet, welches im südlichen Quartierbereich durch einen Produktionsbetrieb genutzt wurde, während der nord-westliche Quartierbereich Gebäudekomplexe mit unterschiedlicher Verwendung von Wohnnutzung bis Laden- und Dienstleistungsnutzung enthält.

Ansichts dieser zum Teil disfunktionalen/nicht planungsrechtlich konformen Nutzungsausprägung und der Betriebsaufgabe des bisher angesiedelten Produktionsunternehmens westlich und östlich des Urbaches wurde es für erforderlich gehalten, daß durch entsprechende Neufestsetzungen dieses bisher gewerblich genutzten Areals, Homogenität gegenüber den benachbarten Siedlungsstrukturen gewährleistet wird.

Hierbei wird es für empfehlenswert erachtet, die bisherige gewerbliche Nutzung nur noch im Rahmen eines Mischgebietes zuzulassen.

Des weiteren ergibt sich durch den nach wie vor feststellbaren Wohnraumbedarf, der insbesondere zur Befriedigung des örtlichen Eigenbedarfes abzudecken wäre, die Notwendigkeit, daß die bisher nicht überbauten Grundstücksflächen (Baulücken) im östlichen Geltungsbereich durch Sicherstellung einer entsprechenden Erschließung und Ausweisung von Baufenstern einer angemessenen Nutzung zugeführt werden.

Nachdem beabsichtigt ist, die Produktionsgebäude des zwischenzeitlich stillgelegten Betriebes östlich und westlich des Urbaches abzubrechen, soll im Rahmen der Planung die Voraussetzung zur Neubebauung geschaffen werden, wobei

- östlich des Urbaches ein Wohnpark mit ausschließlich wohnbaulicher Nutzung,
- westlich des Urbachs eine Mischnutzung mit Einzelhandelsgeschäften im Erdgeschoß und wohnbaulicher Nutzung in den Obergeschossen vorgesehen ist.

Das Planungsquartier wird tangiert durch den Urbach, in Gewässer zweiter Ordnung. Hierbei wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan eine 4 m tiefe Zone vom Böschungsbereich an von jeglicher Bebauung freigehalten.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß im Plangebiet neben Baulücken auch eine Gewerbebrache einer neuen Nutzung zugeführt werden soll und außerdem im Rahmen der möglichen Arten der Nutzungen gewisse Prioritäten zu setzen sind, erscheint die Aufstellung eines Bebauungsplanes als das geeignete Instrument für eine städtebaulich geordnete und architektonisch auf die Umgebung abgestimmte Bebauung.

3. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

In dem 1986 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbanes Plüderhausen-Urbach ist die Fläche westlich des Urbachs als "gewerbli-

che Baufläche" ausgewiesen. Dies entspricht auch der bisher durch den geltenden Bebauungsplan ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung.

Um eine bessere Eingliederung des Gebietes in die Umgebungsbebauung zu erreichen und dieses an die zukünftig beabsichtigte Nutzung anzupassen, wird eine planungsrechtliche Spezifizierung in Form einer "Mischgebietsfläche" für durchaus vertretbar und städtebaulich wünschenswert erachtet. Dies zumal im westlich angrenzenden Bereich bereits gemischt genutzte Bauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind.

Im östlichen Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes sind in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan Wohnbauflächen vorgesehen. Es ist hierbei beabsichtigt, die als Flächen für Gemeindebedarf (Sozialgebäude) definierten Flächen im östlichen Teilbereich zu reduzieren, um hierdurch Erschließungsmöglichkeiten für Grundstücke über den Pestalozziweg zu erhalten. Die vorgenommene Reduzierung wird insoweit als vertretbar erachtet, nachdem die bisher hierfür vorbehaltene Fläche für zu groß beurteilt wird.

4. Übergeordnete Planungen und Einordnung der Ziele, der Raumordnung und Landesplanung:

(§ 1 Abs. 3 BauGB)

Übergeordnete Planabsichten und Planziele sind durch vorliegende Bauleitplanung nicht tangiert.

5. Räumlicher Geltungsbereich und Flächenangaben zum Bebauungsplan

5.1. Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

5.1.1. Teilfläche westlich des Urbachs:

- Im Norden: Durch die Hohenackerstraße
- Im Osten: Durch die westliche Böschungsoberkante des Urbachs
- Im Süden: Durch den nördlichen Straßenrand der Rechbergstraße
- Im Westen: Durch den östlichen Straßenrand der Gartenstraße

5.1.2. Teilbereich östlich des Urbachs:

- Im Norden: Durch neue südliche Grundstücksgrenze von Parzelle 200 (Kindergarten Pestalozziweg 7), bzw. südliche Grundstücksgrenze von Parzelle 202;
- im Osten: Durch westliche Grundstücksgrenze der Parzelle 202-207, bzw. Friedhofstraße 14-27, bzw. die westliche Grenze von Feldweg Parzelle 208
- im Süden: Durch den nördlichen Straßenrand der Rechbergstraße
- im Westen: Durch die westliche Böschungsoberkante des Urbachs, mit nahtlosem Anschluß an den Planbereich westlich des Urbachs, bzw. östliche Grenze der Parzellen 200 und 198 entlang Pestalozziweg.

15

5.2. Betroffene Bebauungspläne:

Durch die Überplanung des Gebietes sind der bisherige qualifizierte Bebauungsplan "Gartenstraße - Rechbergstraße", genehmigt am 09.12.1989, und die nicht qualifizierten Bebauungspläne "Kleiner Espach einschließlich Grundstück E. Krötz", genehmigt am 02.06.1990 und der nicht qualifizierte Bebauungsplan "Rechbergstraße 7-19", genehmigt am 03.03.1966, berührt.

5.3. Flächengehalt des Plangebietes:

- Gesamtplanungsfläche
- Baulich nutzbare Fläche:
- Flächen die nur für private Stellflächen vorbehalten sind:
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Grün- und Böschungsflächen

5.4. Vorhandene Charakteristik des Plangebietes:

Im Planungsgebiet ist die bauliche Entwicklung bereits nahezu vollzogen, wobei diese im wesentlichen Bereich auf der Basis der vorhandenen genehmigten Bebauungspläne erfolgt ist.

Im Betriebsareal des ehemaligen Produktionsunternehmens ist vorgesehen, sämtlichen bestehenden Gebäudeteile zu entfernen und eine vollkommene neue Bebauung vorzunehmen. Hierfür sind entsprechende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen.

Der westliche Quartierbereich östlich des Urbachs repräsentiert eine Baulücke, welche mit der Zufahrt über den Petalozziweg erschlossen und mit einzelstehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern baulich genutzt werden soll.

Sämtliche Verkehrsflächen sind bereits erstellt (Gartenstraße/Rechbergstraße). Die Verkehrsfläche des Pestalozziweges wird bebauungsplanmäßig ausgebaut.

5.5. Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes:

(§ 9 Abs. 1 u. 2 BauGB)

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird auf die zeichnerische Darstellung und den Textteil des Bebauungsplanes gemäß Lageplan vom Vermessungsbüro Groß (10.06.1991) verwiesen.

5.6. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Gartenstraße - Rechbergstraße", genehmigt am 09.12.1969, und der nicht qualifizierten Bebauungspläne "Kleiner Espach einschließlich Grundstück E. Krötz", genehmigt am 02.06.1960 und "Rechbergstraße 7-19", genehmigt am 03.03.1966.

Die Geltungsbereiche der genannten Bebauungspläne werden vollkommen durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan "Rechbergstraße - Gartenstraße" erfaßt. Die gilt auch für den Geltungsbereich des nicht in Kraft getretenen Bebauungsplanes "Rechbergstraße" für dessen Geltungsbereich am 05.09.1989 und 03.10.1989 eine Veränderungssperre beschlossen wurde.

16

6. Verkehrserschließung:

Die zentrale Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt durch die Garten- bzw. Rechbergstraße. Die Erschließung der Baulücken im nord-östlichen Teilbereich soll durch den noch auszubauenden Pestalozziweg stattfinden. Dieser Pestalozziweg soll nach erfolgtem Ausbau durch einen Wendekreis mit 12 Meter Durchmesser und einer bedarfsgerechten Wende- und Durchfahrtsmöglichkeit zum Grundstück mit Flurstücknummer 203/1 als Sackgasse enden.

Für den Fußgängerverkehr ist die Anlage von Fußwegen auf der Nordseite der Rechbergstraße mit 1,50 m geplant bzw. soweit vorgelagerte Stellplätze projektiert sind, findet durch Sicherung eines entsprechenden Gehrechtes eine fußläufige Wegführung entlang der Straßen statt.

Vorgesehen ist auch eine Fußwegverbindung, welche privatrechtlich gesichert werden soll, von der Gartenstraße über eine Brücke des Urbachs in Richtung Pestalozziweg am nördlichen Rand des Planquartiers.

Der ruhende Verkehr wird primär in Tiefgaragen untergebracht. So ist vorgesehen daß westlich des Urbachs eine Tiefgarage mit einem Fassungsvermögen für 55 Kraftfahrzeugeinheiten und östlich des Urbachs eine Tiefgarage mit einem Fassungsvermögen für 35 Kraftfahrzeugeinheiten projektiert wird.

Im übrigen gelten für den Nachweis der Stellplätze die einschlägigen Richtlinien des Innenministeriums.

7. Versorgungseinrichtungen: (§ 8 u. 9 BauGB)

Sämtliche für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Einrichtungen sind bereits vorhanden und so leistungsfähig ausgelegt, sodaß die vorgesehene Bebauung hieran angeschlossen werden kann.

Gemeindeseits ist angestrebt, die Projektierte Neubebauung mit Gas zu versorgen.

8. Begründung für die im Textteil des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen:

8.1. Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

8.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 BauNVO)

Bei dem vom Bebauungsplan erfaßten Gebiet westlich des Urbachs handelt es sich um ein bisher rechtskräftig ausgewiesenes Gewerbegebiet.

Im Interesse einer für den Quartierbereich und auch die zukünftige gewerbliche Entwicklung von Urbach homogenen Siedlungsstruktur ist im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern festgelegt worden, die Grundstücksflächen im Bereich der Gartenstraße 1-11, bzw. Rechbergstraße 1-5 zukünftig als Mischgebiet auszuweisen. Dies entspricht auch der überwiegend in diesem städtebaulichen Teilbereich vorzufindenden Nutzungsstruktur, welche teilweise im Erdgeschoß Laden- und Dienstleistungsnutzungenenthält und im Obergeschoß ausschließlich durch Wohnnutzung gekennzeichnet ist. Dies bedeutet, daß damit

17

die geplante Nutzung mit der in der Nachbarschaft vorhandenen, überwiegend vorort anzutreffende Nutzungsstruktur übereinstimmt und störende Einwirkungen auf das überwiegend vorhandene Wohnen nicht zu erwarten sind.

Entlang der Gartenstraße sind zulässig:

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1-4 dargestellten Nutzungskategorien.

Nur ausnahmsweise sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO die in § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO für Mischgebiete vorgesehene Nutzung von Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Hier soll im Einzelfall geprüft werden, inwieweit zu erwartende Lärmemissionen, Verkehrsfrequenz und nicht zuletzt auch eine nicht allein die Umgebung versorgende Nutzungscharakteristik zu einer städtebaulichen Beeinträchtigung führen könnte.

Generell unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 u. 8 BauNVO. Dies wird damit begründet, daß weder Standort noch Umgebungscharakteristik eine derartige Nutzung erlauben, nicht zuletzt auf Grund zu erwartender nachhaltiger Störungen und negativer Beeinträchtigungen in folge erhöhter Verkehrsfrequenz.

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit auch nicht zulässig.

Der Teilbereich östlich des Urbachs soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, wobei eine städtebaulich gewünschte Homogenität zwischen Planquartier und in der Umgebung überwiegend vorhandene bauliche Nutzung erreicht wird.

Zulässig sind deshalb nur gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 Wohngebäude, während gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 die im § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 vorgesehenen Nutzungen nicht zulässig sind. Begründet wird dies damit, daß weder die vorhandene Erschließung noch die in der Umgebung vorhandene wohnbauliche Nutzung Einrichtungen dieser Qualität erlauben, ohne daß hierdurch erhebliche Nachbarschaftskonflikte ausgelöst werden würden. Auch die gemäß § 4 Abs. 3 vorgesehene Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierdurch soll insbesondere erreicht werden, daß die Charakteristik des Wohngebietes im Vordergrund steht und nicht durch disfunktionale Nutzungsentwicklungen nachhaltige Störungen eintreten.

8.1.2. Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 BauNVO)

Bei dem von der Planung erfaßten Gebiet westlich des Urbachs ist im Zusammenhang mit der Festsetzung als Mischgebiet aufgrund der tatsächlich vorhandenen bzw. noch beabsichtigten Durchmischung von Wohn- und Geschäftsgebäuden eine max. mögliche GRZ von 0,6 bzw. GFZ von 1,2 aufgrund der verdichteten Innerortsgeschäftslage vorgesehen. Die Festsetzung auf max. 3 Vollgeschosse bzw. Traufhöhe von 7 m über Gehweg und 2 Vollgeschossen mit einem anrechenbaren Dachgeschoß sollen ebenso wie die Festlegung der Dacheignung im Bereich von 40-50° eine Anlehnung an die Umgebungsbebauung darstellen.

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgte in Anpassung an die vorhandenen Grundstücksgrenzen und die vorgesehene Neubebauung. Dabei wurde berücksichtigt, daß der Uferbereich in einer Breite von 4 m, gerechnet von der Böschungsober-

18

kante des Urbaches an, freizuhalten ist. Damit soll eine bachtypische und ökologische intakte Ufergestaltung ermöglicht werden.

Die Festlegung der Firstrichtung parallel zur Gartenstraße erfolgt in Anlehnung an die vorhandene Gebäudekulisse.

Im Bereich der Grundstücke Gartenstraße 7-11 wurde eine Busbucht für den bereits vorhandenen Busverkehr berücksichtigt.

Im Teilbereich östlich des Urbaches wurden die Festsetzungen bezüglich Traufhöhe, Vollgeschosse, GRZ, GFZ in Abstimmung auf die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet getroffen. Hierbei wird jedoch die Möglichkeit eingeräumt, bei der Ermittlung der GRZ für Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die zulässige Grundfläche bis zur Kappungsgrenze von 0,8 unter der Voraussetzung anzurechnen, daß die Oberfläche der Tiefgarage östlich des Urbaches mit einer Erdüberdeckung zu versehen ist und auf eine Fläche von mindestens 350 qm begrünt wird.

Bezüglich der GFZ ist eine Festsetzung für weitere Überschreitungen vorgesehen. Hierdurch soll die Möglichkeit gegeben werden, durch die Schaffung von Tiefgaragen das mögliche Nutzungspotential und dem damit erforderlichen Stellplatznachweis voll auszuschöpfen und städtebaulich nicht wünschenswerte sichtbare Stellplatzflächen zu vermeiden.

Die Ausführung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 40-50° und einer Firstrichtung rechtwinklig bzw. parallel zur Rechbergstraße korrespondiert mit den bereits vorliegenden und vorgestellten Vorentwürfen über die zukünftig beabsichtigte Bebauung.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist für die Hauszugänge die Ausbildung eines Fußweges, welcher mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit versehen ist, vorgesehen. Hierdurch soll eine individuellere Grundstücksaufteilung und Entlastung des Gehweges entlang der Rechbergstraße erreicht werden.

Abweichend von den bereits genannten Festsetzungen wurde im Teilquartier östlich des Pestalozziweges bzw. der Grundstücke Rechbergstraße 7+19 und den südlich angrenzenden Baulücken in Abstimmung der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet abweichende Festsetzungen bezüglich der Traufhöhe, der GRZ und der GFZ vorgenommen. Dies stellt neben der Festschreibung der vorhandenen Nutzung bzw. des vorhandenen Nutzungsmaßes auch die Sicherstellung bezüglich erforderlicher Einbindung der zukünftigen Wohngebäude im nordöstlichen Bereich dar.

8.1.3. Fläche für die Wasserwirtschaft:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Entlang der oberen Böschungskante des Urbaches ist ein Streifen von mindestens 4 m Breite von jeglicher Bebauung und von Einbauten wie Zäune usw. freizuhalten. Das Geländeniveau darf in diesem Streifen nicht verändert werden. Die Festsetzung dient der Sicherstellung, daß der Urbach auch künftig als lebendiges Biotop und ortsbildprägendes Element erhalten werden kann.

8.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

(§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 73 Abs. 6 LBO)

19

Die bauordnungsrechtlich getroffenen Festsetzungen dienen zur Einbindung der künftigen Gebäude in die vorhandene Siedlungsstruktur.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes:

Das im Planbereich gelegene Gelände ist bis auf wenige Ausnahmen für die Erschließungsflächen im Eigentum der Gemeinde bzw. für die privat zu bebauenden Flächen im Eigentum der Bauherren.

10. Umweltverträglichkeit:

Durch die Festsetzungen bezüglich der freizuhaltenden Fläche entlang des Urbaches und der Zurückstufung der im Flächennutzungsplan bisher vorgesehenen Gewerbeflächen in gemischte Bauflächen, sowie der Festschreibung von bestimmten Flächen für Begrünungsmaßnahmen und verschiedenen Pflanzgeboten kann eine Umweltverträglichkeit der zukünftigen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gegeben erachtet werden.


11. Bauordnung:

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Private Grenzregelungen bleiben hiervon unberührt.

12. Kosten und Finanzierung der Durchführung des Bebauungsplanes:

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sollen voraussichtlich in den Jahren 1992 durchgeführt werden. Die Finanzierung der anfallenden Kosten ergibt sich daher aus dem Haushaltsplan 1992 und dem entsprechenden Investitionsprogramm der Gemeinde. Die Baumaßnahmen werden nach Genehmigung des Bebauungsplanes in Angriff genommen.

Urbach, den 24.06.1991


- F u c h s -
Bürgermeister