

Begründung

zum Bebauungsplan "Änderung Wittumstraße - Bereich Wittumstraße 23" gemäß § 9, Abs. 8 BauGB

I. Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des zur Änderung anstehenden Bebauungsplanes umfaßt die Parzellen 502/5, 502/4, Teilstück von 500/5.

Eine Änderung des Bebauungsplanes "Änderung Wittumstraße" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB scheiterte an den Bedenken und Anregungen betroffener Bürger, weshalb nunmehr das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 2 BauGB angewandt wird.

Das Erfordernis dieser Planung wird folgendermaßen begründet:

- Infolge einer verhaltenen Wohnbautätigkeit in der Vergangenheit, ist in Urbach ein Nachfrageüberhang an Wohnraum nach wie vor deutlich spürbar.
- Nachdem in jüngerer Vergangenheit im Bereich der Einfamilienhausbebauung Erschließungsmaßnahmen in Angriff genommen wurden, bedarf es nunmehr eines ergänzenden Angebotes an Eigentumswohnungen bzw. verdichteten Wohneinheiten (Doppelhäuser, Reihenhausbebauung).
- Neben der Inanspruchnahme peripher gelegener Freiräume, sollten auch anderweitig nicht disponierte Baulücken in ortszentraler Lage mit einer verdichteten Bauweise, schon im Interesse eines gedämpften Landschaftsverbrauchs, baulich genutzt werden.
- Nachdem der überplante Raum überwiegend durch Wohnbebauung umgeben ist, bietet sich im Interesse einer homogenen Nutzung eine auf das Wohnen abgestellte Nutzung des Raumes an.
- Im Übrigen wird durch das Vorrücken des Baukörpers eine Torwirkung am Ortseingang Urbach-Nord erreicht; auch kann das Baugrundstück so effizienter baulich genutzt werden.

II. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung, § 8, Abs. 2, Satz 1 BauGB)

Die Gemeinde Urbach hat auf der Ebene des Gemeindeverwaltungsverbandes zusammen mit der Gemeinde Plüderhausen einen genehmigten Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet "Wohnnutzung" aus. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, daß diese in zentraler Ortslage von Urbach-Nord gelegene Fläche schon aufgrund der in der Umgebung vorwie-

genden wohnbaulichen Nutzung allein zum Zwecke der Wohnbebauung sinnvoll verwendet werden kann. Insofern bildet die vorgelegte Planung eine sinnvolle Integration von neu zu Schaffendes in bereits historisch Gewachsenes. Die Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie eine Reihe bauordnungsrechtliche Bestimmung bilden die Gewähr, daß die vorgesehene Neubebauung sich an vorhandener historisch gewachsener baulicher Entwicklung ausrichtet und insofern ein homogenes städtebauliches Gesamtbild gewährleistet ist. Die Gemeinde legt dabei großen Wert, daß die auf der Fläche stattfindende Wohnbebauung sich harmonisch in das vorhandene Ortsbild einfügt.

Soweit überhaupt der Flächennutzungsplan hinsichtlich der in der Größe untergeordnete Fläche eine Aussage machen kann, ist gewährleistet, daß der Bebauungsplan aus den wesentlichen Vorgaben und Zielen der Flächennutzungsplanung abgeleitet ist.

III. Übergeordnete Planungen und Einordnung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1, Abs. 4 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Siedlungskernbereiches von Urbach-Nord. Ziele und Grundsätze übergeordneter Planung werden hierdurch, insbesondere auch wegen des untergeordneten Umfangs des Plangebietes, nicht tangiert.

IV. Räumlicher Geltungsbereich und Flächenangaben zum Bebauungsplan

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden : Durch den südlichen Gehweg der Wittumstraße
- im Westen : Durch den Gehweg Schraienstraße, sowie die Grundstücksgrenze Gebäude Schraienstraße 3
- im Süden : Durch die Grundstücksgrenze Gebäude Schraienstraße 5, Parz. Nr. 487
- im Osten : Durch Grundstücksgrenze Gebäude Wittumstraße 21, Flst. Nr. 372, sowie Teilbereich von Parzelle 500/5.

2. Überbaute Fläche:

Die überbaute Fläche beträgt ca. 151 qm.

3. Charakteristik der Planungsfläche:

Mit dem Bebauungsplan wird angestrebt, die im Bereich der Baulücke vorgesehene wohnbauliche Nutzung auf die im Umfeld vorhandene Ortskernbebauung abzustimmen.

5. Bauliche und sonstige Nutzung des Plangebietes
(§ 9, Abs. 1, 2 BauGB):

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung der in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke wird primär auf die zeichnerischen und farblichen Darstellungen im Lageplan, sowie auf den Textteil des Bebauungsplanes "Änderung Wittumstraße" verwiesen.

VI. Verkehrserschließung

Die zentralen Erschließungsträger für das zur Neubebauung vorgesehene Areal sind bereits vorhanden, hierfür dient vor allem die Wittumstraße. Die Wittumstraße ist eine ausgebaute Kreisstraße (K 1881). Darüber hinaus sind keine Straßenbaumaßnahmen vorgesehen. Für den ruhenden Verkehr wird in dem zur Neubebauung vorgesehenen Raum von einer Stellplatzkapazität von 1,5 Fahrzeugen pro Wohneinheit ausgegangen.

VII. Versorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung:

Das Planungsgebiet ist bereits durch das örtliche Wasserversorgungsnetz erschlossen.

b) Entwässerung:

Das Plangebiet ist an die öffentliche Kanalisation "Wittumstraße" angeschlossen.

Die Reinigung des anfallenden Abwassers erfolgt durch die erweiterte Verbandskläranlage.

Sämtliche weiteren Versorgungseinrichtungen werden von dem im Planungsbereich vorhandenen Netz übernommen.

c) Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes:

Das Wasserwirtschaftsamt weist in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan "Änderung Wittumstraße" vom 15.02.1983, welche auch für den Bebauungsplan "Änderung Wittumstraße - Bereich Wittumstraße 23" gilt, auf folgendes hin:

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind gemäß § 35 WHG i. V. mit § 34 WG Absatz 4 die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen und die untere Wasserbehörde (LRA Rems-Murr-Kreis) zu benachrichtigen. Das Landratsamt trifft die erforderlichen Anordnungen.

Die Gemeinde Urbach sowie die betroffenen Bauherren, sollten dafür Sorge tragen, daß während der jeweiligen Baumaßnahmen seitens des beauftragten Unternehmers alle Handlungen unterbleiben, die eine nachteilige Veränderung des Grundwassers zur Folge haben können,

VIII. Begründung zum Textteil des Bebauungsplanes:

Der Textteil des Bebauungsplanes "Änderung Wittumstraße - Bereich Wittumstraße 23" ist bis auf folgende Änderungen wortgleich mit dem Textteil des Bebauungsplanes "Änderung Wittumstraße".

Die Änderung bezieht sich auf:

1. Änderung der Baugrenzen
2. Änderung der Firstrichtung
3. Änderung der EFH.

Urbach, den 19.6.1990

gez.

- F u c h s -
Bürgermeister