

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Urbach
Gemarkung: Unterurbach

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 216 „Auf der Au – Änderung Bauhof“

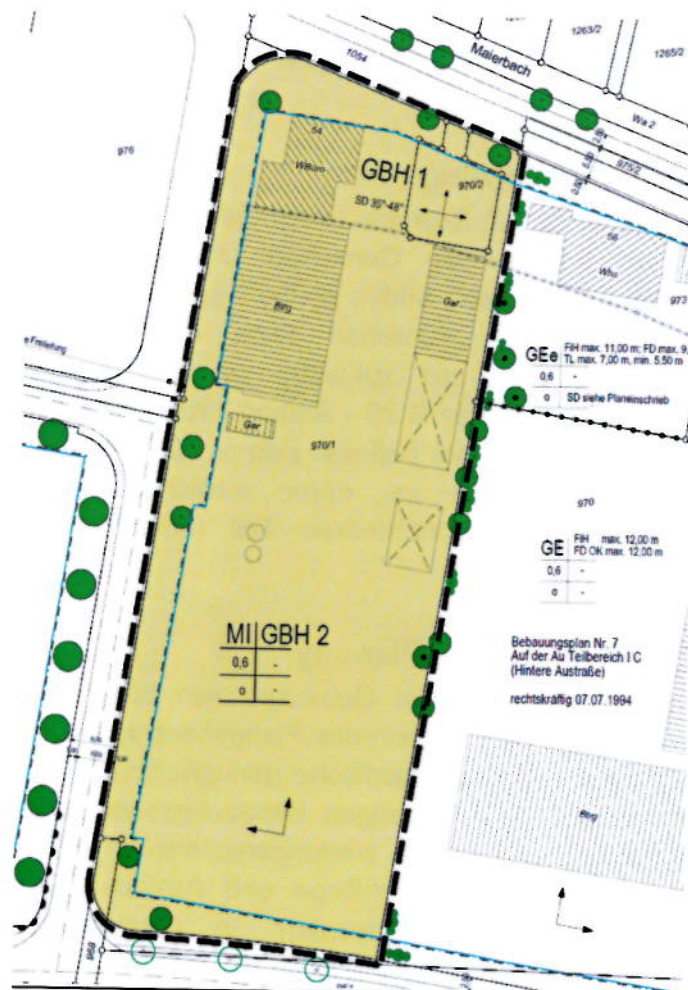
rechtsverbindliche Fassung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Unterurbach, im Bereich Austrasse. Er umfasst Teilflächen der Grundstücke Austrasse 54 FSt. 970/1 (= Bauhof der Gemeinde Urbach) und 968, sowie das Grundstück FSt. 970/2 (= Recyclinghof der Abfallwirtschaftsgesellschaft des Rems-Murr-Kreises) jeweils Gemarkung Unterurbach.

Maßgebend ist die Abgrenzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.



2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei sind insbesondere die in § 1 (6) BauGB genannten Belange zu berücksichtigen.

Das Landratsamt Rems-Murr-Kreis hat der Gemeinde Urbach mitgeteilt, dass in nächster Zeit zahlreiche Anschlussflüchtlinge untergebracht werden müssen: 2015: 20 Personen und 2016: weitere 35 Personen. Nachdem die bisherigen Unterkünfte nicht mehr nutzbar sind, sollen Wohncontainer auf dem gemeindeeigenen Grundstück südlich des Bauhofs aufgestellt werden. Der Bereich liegt bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Auf der Au – Teilabschnitt I C (Hintere Austraße)“, rechtsverbindlich seit 07.07.1994, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt, in dem Anlagen für soziale Zwecke, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig sind, auch ausnahmsweise nicht zulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Als Maßnahme der Innenentwicklung (vgl. § 13a BauGB) soll deshalb der Bebauungsplan geändert und die mittelfristig für Zwecke des Bauhofs nicht benötigte Fläche zur Flüchtlingsunterbringung nutzbar gemacht werden. Dazu wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO festgesetzt, so dass Anlagen für soziale Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und auch Wohngebäude gem. § 6 Abs. 2 Nr. BauNVO allgemein zulässig sind; die Baugrenzen werden geringfügig erweitert.

3. Planerische Vorgaben

Das gesamte Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach als gewerbliche Baufläche dargestellt. Er wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst und wird hier dann eine gemischte Baufläche darstellen.

4. Topografie, momentane Nutzung

Im Plangebiet befinden sich derzeit folgende Nutzungen: Wohngebäude, Recyclinghof des Rems-Murr-Kreises und Bauhof der Gemeinde Urbach mit Büro-, Betriebs- und Lagerräumen. Das Gelände fällt nach Süden geringfügig ab. Nördlich grenzt die Austraße an, im Bereich zwischen dem südlichen Ende des Geltungsbereichs und der Remsbahnstrecke Stuttgart-Aalen soll zukünftig die Steinbeisstraße verlaufen, eine innerörtliche Entlastungsstraße von der B 29 – Abfahrt Urbach bis zur Hauptstraße Richtung Plüderhausen. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Gewerbegebiet, westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, deren südlicher Teil rechtsverbindlich als Gewerbegebiet festgesetzt ist, im nördlichen Teil fehlen derzeit planungsrechtliche Festsetzungen.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel der Planung ist die Änderung der Gebietsart von bisher Gewerbegebiet (GE) in Mischgebiet (MI). Im südwestlichen Bereich des Plangebiets wurde durch Verschiebung der Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig vergrößert. Die Pflanzgebote und –bindungen wurden aus dem bisherigen Bebauungsplan unverändert übernommen. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Aufstellen von Wohncontainern für Flüchtlinge und Asylbewerber geschaffen und die städtebauliche Entwicklung gesteuert werden. In Fortsetzung der gemeindlichen Einzelhandelskonzeption werden außerhalb von ortszentralen Bereichen keine Einzelhandelsbetriebe zugelassen, weshalb diese Nutzung ebenso wie Tankstellen und Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stad ökologisch wirksame Maßnahmen

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes sind innerhalb des Plangebiets unter anderem Pflanzgebote für Einzelstandorte von heimischen Laubbäumen, sowie Pflanzgebote für heimische Sträucher auf den Baugrundstücken festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden aus dem bisherigen Bebauungsplan unverändert übernommen. Dies gilt auch für die Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und zur Bepflanzung

7. Kennzeichnungspflichtige Flächen

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) 1 und 2 BauGB (Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind bzw. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Die Hochwassergefahrenkarte in der Fassung der Rohergebnisse Stand März 2014 stellt im Plangebiet keinen bei einem 100jährigen Hochwasser (HQ100) überfluteten Bereich dar.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die umliegend vorhandene Infrastruktur sicherzustellen.

9. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes/Mischgebiet	ca.	73 ar
---	-----	-------

10. Besitzverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum öffentlich-rechtlicher Gebietskörperschaften: Rems-Murr-Kreis, Gemeinde Urbach.

11. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt: Nachverdichtung. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten sind oder zulässig waren.

Gefertigt:

Urbach, den 21.10.2014

Hetzinger
Bürgermeister