

## BEGRÜNDUNG

vom 20.09.1999

### zum Bebauungsplan 123 "Westlich der Mühlstraße"

#### 1. Erfordernisse der Planaufstellung

Das nahe zum Ortszentrum Urbach-Süd gelegene Plangebiet gelegen zwischen der Mühlstraße, der Schorndorfer Straße, dem Grenzweg und der Kapffstraße ist geprägt durch eine teilweise neuzuordnende Altbebauung, teils durch unbebaute Flächen. Da für dieses Gebiet bisher keine qualifizierte Bauleitplanung vorliegt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

#### 2. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung

Im 1995 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach ist die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche ausgewiesen. Damit weichen die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht von denen des Flächennutzungsplanes ab.

#### 3. Übergeordnete Planungen und Einordnung der Ziele, der Raumordnung und Landesplanung

Übergeordnete Planabsichten und Planziele sind durch vorliegende Bauleitplanung nicht tangiert.

#### 4. Räumlicher Geltungsbereich und Flächenangaben zum Bebauungsplan

##### 4.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- ♦ Im Norden durch die nördliche Grenze der Kapffstraße (FSt. 4311 OU) und des Grundstücks Mühlstraße 101 (FSt. 328/1 UU).
- ♦ Im Osten durch die östliche Grenze des Grundstücks Mühlstraße 101 (FSt. 328/1 und 401 UU).
- ♦ Im Süden durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Schorndorfer Str. 2 (FSt. 414 UU), Schorndorfer Str. 6 (FSt. 449 UU) und des FSt. 384/1 UU.
- ♦ Im Westen durch die westlichen Grenzen des Grenzwegs (FSt. 427 UU und 4305 OU).

Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

##### 4.2. Flächengehalt des Plangebietes

1. Bauflächen	12.088 m <sup>2</sup>	74 %
davon MI	8.376 m <sup>2</sup>	51 %
davon WA	3.712 m <sup>2</sup>	23 %
3. Verkehrsflächen	4.033 m <sup>2</sup>	25 %
4. öffentliche Grünflächen	119 m <sup>2</sup>	1 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>16.240 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

#### **4.3. Charakteristik der Planfläche**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanes ist die Nutzung der überbaubaren Flächen entlang der Mühlstraße und der Schorndorfer Straße als Mischgebiet, sonst als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entlang der Mühlstraße ist eine verdichtete Bebauung als Geschosswohnungsbau mit der Möglichkeit von Geschäftsflächen im Erdgeschoss vorgesehen. Östlich der Mühlstraße ist im Baukörper nördlich dem Grundstück Mühlstr. 101 ein Baukörper mit Tiefgarage im UG und Ladenflächen geplant, die Zufahrt zur Tiefgarage wird am nördlichen Rand des Plangebiets angeordnet, darüber zwei Baukörper errichtet, die durch einen projektierten öffentlichen Fußweg, der in die künftige 'Urbacher Mitte' führt, getrennt sind. In den Bereichen zum Grenzweg ist eine Bebauung in flächensparender Weise in Form von Doppel- oder Reihenhäusern geplant.

Da die Doppel- und Reihenhausbaufelder mit 10,25 m eine eher geringen Baustreifentiefe ausweisen, wurden Balkone in verträglichen Abmessungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Ausnahme zugelassen.

Hinsichtlich weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird auf die zeichnerische Darstellung und den Textteil des Bebauungsplanes im Lageplan des Vermessungsbüros Glauner und Roth vom 20.07.1999 verwiesen.

#### **4.4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Im Bereich des Grenzwegs werden die Randbereiche der folgenden Bebauungspläne geändert:

- ◆ BPlan Nr. 77 – Mühlacker I neu
- ◆ BPlan Nr. 87 – Östlich der katholischen Kirche.

Außerdem wird folgender Baulinienplan teilweise aufgehoben:

- ◆ Nr. 156 – Mühlstraße/Gartenstraße

#### **5. Verkehrerschließung**

Das Plangebiet auf der Westseite der Mühlstraße wird im Wesentlichen erschlossen durch eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Mühlstraße. Carports und Stellplätze sind über den Grenzweg und den Theodor-Bäuerle-Weg anfahrbar. Durch geeignete Maßnahmen wird sichergestellt, dass der Grenzweg nicht durchgängig, sondern nur abschnittsweise befahrbar ist. Der Bereich östlich der Mühlstraße wird von der Mühlstraße erschlossen. Nördlich des bestehenden Gebäudes Mühlstr. 102 erfolgt die Zufahrt zur zentralen Tiefgarage. Der öffentliche Gehweg im nördlichen Bereich des Plangebiets entlang der Mühlstraße verläuft unter den Arkaden des Geschosswohnungsbaus; er wird durch Baulast und Grunddienbarkeit für eine Benutzung durch die Allgemeinheit abgesichert. Zwischen Gehweg und Straße werden in diesem Bereich öffentliche Stellplätze, im Einmündungsbereich der Kapffstraße in die Mühlstraße Verkehrsgrün angeordnet. Die Zufahrt zur Tiefgarage im südlichen Bereich des Plangebiets erfolgt durch eine Zufahrt bei den Gebäuden Schorndorfer Straße 10/12.

#### **6. Versorgungseinrichtungen**

Sämtliche für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Einrichtungen sind bereits installiert und leistungsfähig für die konzipierte Bebauung ausgelegt, beziehungsweise werden -soweit erforderlich- an die zukünftig benötigten Kapazitäten angepaßt. Der derzeit an der Kapffstraße vorhandene Standort für Wertstoffcontainer wird zur Grünlandstraße/Hohbergweg verlegt.

#### **7. Lärmschutz**

Wegen der Lage des Plangebiets an den beiden Kreisstraßen Schorndorfer Straße und Mühlstraße sind bei der Errichtung von Wohngebäuden bauliche Vorkehrungen zu treffen, um die Einhaltung der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau gewährleisten. Auf die schalltechnische Untersuchung des Ing. Büros W + W Bauphysik aus Schwaikheim vom 09.07.1999 wird verwiesen.

## **8. Begründung für die im Textteil des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen**

### **8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **8.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Ausweisung eines Mischgebiets entlang der Mühlstraße und der Schorndorfer Straße ermöglicht die dort beabsichtigten ortszentralen Nutzungen unter Berücksichtigung der Nutzungen der Umgebung und der Lage an den stark befahrenen Kreisstraßen. Aufgrund der Lage nahe am Ortszentrum wurden auch nichtstörende, der Versorgung des Gebiets dienende Handwerksbetriebe zugelassen.

Der dahinterliegende Bereich ist als Wohngebiet ausgewiesen, wo aufgrund der Verdichtung nur Wohngebäude zugelassen werden sollen.

#### **8.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wurde definiert durch Baugrenzen, GRZ, Zahl der Vollgeschosse und Festlegung der Wandhöhen.

### **8.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

### **8.3. Zahl der Stellplätze**

Um den in der LBO 1996 enthaltenen verminderten privaten Stellplatzanforderungen Rechnung zu tragen, müßte man in künftigen Bebauungsplänen das öffentliche Stellplatzangebot wesentlich erhöhen. Dies würde dem erklärten Anliegen, sparsame, wirtschaftliche und verkehrsberuhigende Erschließungsanlagen zu schaffen, zuwiderlaufen. Über zwangsläufig höhere Erschließungsbeiträge müßten diese zusätzlichen Flächen von den Anliegern und der Gemeinde zudem noch teuer bezahlt werden. Letztlich würde es zu einer für alle Beteiligten unbefriedigenden indirekten "Verteuerung des Bauens" und auch zu vermeidbaren Bodenversiegelungen mit ihren allseits bekannten negativen Begleiterscheinungen kommen.

- Trotz verbesserter ÖPNV-Angeboten soll die Fahrzeugdichte von derzeit 652 Pkws je 1000 Einwohner einer amtlichen Verkehrsprognose zufolge auf 700 Fahrzeuge im Jahre 2000 ansteigen.
- Der Gemeindetag Baden-Württemberg berichtet von einer gutachterlich ermittelten Fahrzeugdichte von 1,5 je Wohneinheit in einem Neubaugebiet. Die fertiggestellte Umgehungsstraße B 29 von Schorndorf läßt unter Berücksichtigung des fehlenden S-Bahnanschlusses in Urbach einen weiteren Schub beim Fahrzeugbestand in Urbach erwarten.
- Eine geringe Stellplatzverpflichtung führt in Bereichen, in denen die Zahl der Wohnungen nicht durch eine entsprechende Bebauungsplanbestimmung geregelt ist, tendenziell zu dichter Bauweise und daraus resultierend zu nochmals höherer Fahrzeugdichte.
- Weitere Gesetzesbestimmungen sorgen ohnedies schon zu einer Verschärfung der Parkraumproblematik auf öffentlicher Verkehrsfläche und zwar:
  - § 37 Abs. 2 LBO, wonach bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums in bestehenden Gebäuden keine Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen mehr besteht, wenn deren Anlage auf dem jeweiligen Baugrundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist;
  - § 37 Abs. 2 LBO, wonach für bestehende bauliche Anlagen nachträglich keine notwendigen Stellplätze mehr verlangt werden können;
  - § 37 Abs. 6 LBO, wonach notwendige Stellplätze für Wohnungen nicht mehr abgelöst werden können.
- Bestätigt werden diese Probleme durch die zahlreichen Ordnungswidrigkeiten bzw. Verwarnungen, die durch den Vollzugsbediensteten der Gemeinde Urbach jährlich festgestellt werden (zwischen 200 und 300 Stück). Eine Entlastung der Situation ist aufgrund des nicht in Aussicht stehenden S-Bahn-Anschlusses der Gemeinde Urbach und der dezentralen Lage des Bahnhofes nicht zu erwarten.

Die im Textteil enthaltene Regelung entspricht der Genehmigungspraxis bis zum Inkrafttreten der Neufassung der LBO am 01.01.1996, welche sich in der Praxis bewährt hat.

9. **Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Das im Planbereich gelegene Gelände ist Eigentum des Bauträgers bzw. der privaten Bauherren.

10. **Umweltverträglichkeit**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Im Normenkontrollbeschluss des VGH Baden-Württemberg vom 12.08.1994 wurde entschieden, dass bei der Überplanung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der § 8 a Bundesnaturschutzgesetz keine Anwendung findet. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht gegeben. Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten und der Regelung, dass Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig ausgeführt werden müssen, wird die Umweltverträglichkeit gewährleistet.

11. **Bodenordnung**

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

12. **Kosten und Finanzierung der Durchführung des Bebauungsplanes**

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden vom Bauträger vorgenommen. Die Baumaßnahmen werden nach Genehmigung des Bebauungsplanes begonnen.

Fuchs  
Bürgermeister

