

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

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften Nr. 210

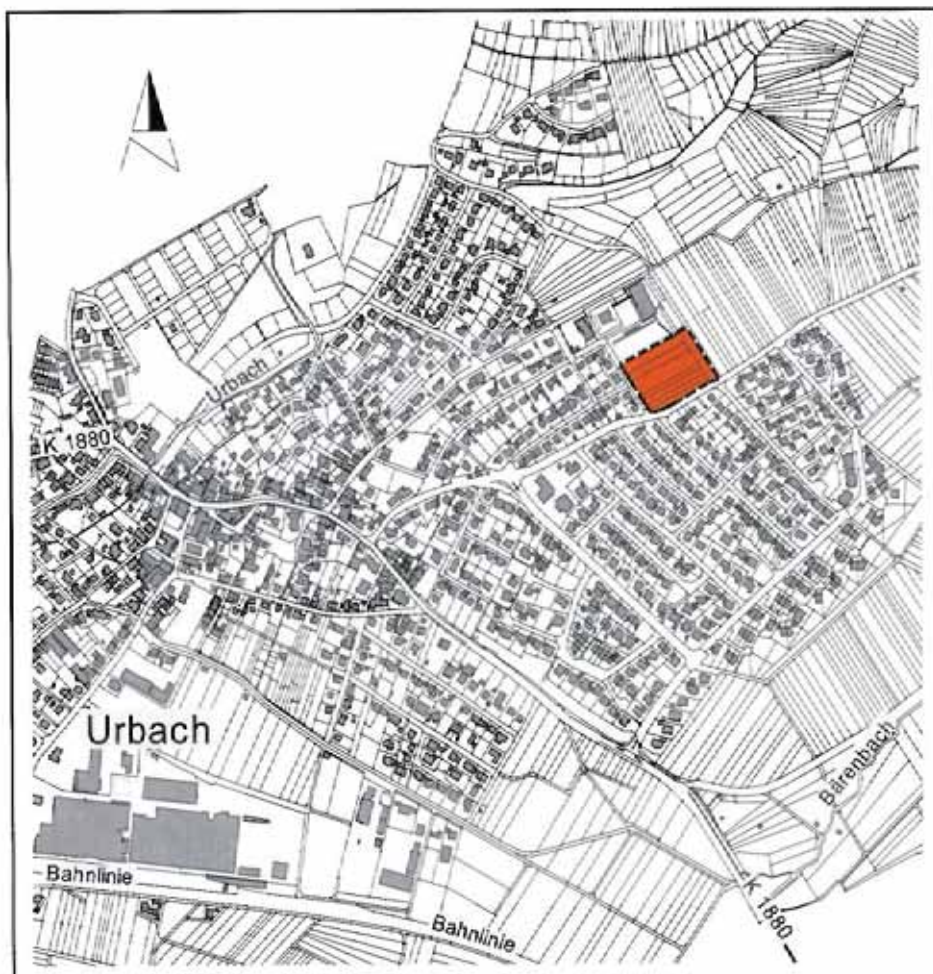
„Kinderhaus Drosselweg“

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Unterurbach, südlich und westlich grenzen die bebauten Bereiche der Ortslage an. Nördlich des Plangebiets liegt das Gelände der Atriumschule mit zugehöriger Sporthalle. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 2513-2518, 2484 teilweise (Drosselweg) und 2505/3 (teilweise) der Gemarkung Unterurbach.



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.

In der Gemeinde Urbach besteht ein Bedarf an Einrichtungen zur Kinderbetreuung. Zur Deckung dieses Bedarfs hat die Gemeinde eine Mehrfachbeauftragung für eine 4-gruppige Einrichtung ausgeschrieben, deren Ergebnis nun baulich umgesetzt werden soll. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für den Neubau dieser Kindertagesstätte mit den zugehörigen Nebenanlagen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3. Planerische Vorgaben

Das gesamte Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Die Fläche stellt sich überwiegend als Grünland dar, im Norden des Plangebiets ist die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 173 „Schulgelände Atriumschule“ realisierte Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich einbezogen.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Gelände fällt gleichmäßig mit ca. 7 % von ca. 293 m üNN im Bereich des Drosselwegs in südwestliche Richtung auf ca. 286 m üNN im Bereich der Kreuzung Kürzestraße/Bärenhofstraße.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zur Errichtung einer Kindertagesstätte zu schaffen.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung ist die Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf mit Nutzungszweck „Kinderhaus“ festgesetzt, im Rahmen derer die dem Nutzungszweck dienenden Einrichtungen und Nebenanlagen zulässig sind.

Unter Zugrundelegung der Wettbewerbsplanungen sind die zulässigen baulichen Anlagen über die Festsetzung eines Baufensters für das Hauptgebäude sowie einer Fläche für die angebaute Terrasse definiert. Die im Außenbereich geplanten baulichen Anlagen wie Spielgeräte usw. sind über eine textliche Festsetzung zugelassen. Durch die Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und einer darauf bezogenen Gebäudehöhe wird die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes möglich.

Als Dachform wird begrüntes Flachdach festgesetzt, was eine gute Einbindung in den Ortsrand und die Landschaft ermöglicht.

Zur geordneten Abwicklung der Parkierung werden entlang des Drosselwegs öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Durch den verkehrsgerechten Ausbau des Drosselwegs (siehe Nr. 6) und die Anlegung von Fußwegen ist eine geordnete verkehrliche Erschließung gewährleistet. Die geplanten Fußwege ergänzen das bereits in den umliegend bebauten Bereichen vorhandene Wegenetz. Um den Fußgängerverkehr von und zur Schule bzw. zum Kinderhaus sicher zu führen, sind die neuen Gehwege abgerückt von der Fahrbahn vorgesehen.

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die umliegenden Straßen sichergestellt. Hinsichtlich des bisher nicht endgültig ausgebauten Drosselwegs wird die Planung aus dem Bebauungsplan Nr. 173 „Schulgelände Atriumschule“ übernommen, wodurch ein Ausbau der Fahrbahn mit einer Breite von 5,75 m ermöglicht wird.

7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 173 „Schulgelände Atriumschule“ angelegte Ausgleichsmaßnahme ist in das Plangebiet einbezogen und zur teilweisen Überbauung vorgesehen. Die Ausgleichsfläche wird flächengleich am südlichen und östlichen Rand des Plangebiets wieder hergestellt.

Innerhalb des eigentlichen Plangebiets ist eine umfangreiche Bepflanzung mit Bäumen und Sträucher vorgesehen, die eine Einbindung des Baukörpers in die Umgebung begünstigen. Die Standorte dieser Bepflanzung sind nicht festgelegt, sondern sind der Ausführungsplanung des Vorhabens überlassen, der Bebauungsplan macht hierzu flächenbezogene Vorgaben (vgl. 1.9 b)

Durch die zusätzliche Verpflichtung für je drei Stellplätze einen schattenspendenden Baum zu pflanzen, wird auch verhindert, dass eine ununterbrochene befestigte Fläche, die im Sommer zur Aufheizung neigen könnte, entsteht.

Das Plankonzept strebt generell eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Neben einer möglichst geringen Straßenbreite auf das für die Erschließung unumgängliche Maß sind die Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Vorhaben vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert. Anfallendes Regenwasser ist auf dem Baugrundstück in einer Zisterne zu sammeln, wodurch der Abfluss von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet reduziert bzw. gepuffert wird.

Bei Baumaßnahmen ist festgesetzt, dass der Mutterboden zu sichern, gegebenenfalls auf einer anzulegenden Oberbodenlagerfläche zu lagern ist und nach beendeter Baumaßnahme auf den jeweiligen Grundstücken oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerisch genutzten Fläche wieder einzubauen ist.

8. Kennzeichnungspflichtige Flächen

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden.

9. Ver- und Entsorgung

- a) Die Stromversorgung kann durch eine Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden.
- b) Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die umliegend vorhandene Infrastruktur sicherzustellen.

10. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	78 Ar
Öffentliche Verkehrsfläche; Gehwege und Verkehrsgrünfläche	ca.	19 Ar
Gemeinbedarfsfläche	ca.	48 Ar
Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Ausgleichsfläche)	ca.	11 Ar

11. Besitzverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

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

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 1.920m² deutlich 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, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die in Anspruch genommene Ausgleichsmaßnahme aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 173 „Schulgelände Atriumschule“ wird flächengleich am südlichen und östlichen Rand des Plangebiets wieder hergestellt.

Eine eventuelle Betroffenheit von geschützten Arten durch die vorliegende Planung wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Abhandlung abgeprüft (siehe Anlage zur Begründung).

Gefertigt:

Plüderhausen, den 26.10.2010

Vermessungsbüro Käser

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Amtssitz Fellbach

Anlage zur Begründung:

Artenschutzrechtliche Abhandlung zum Bebauungsplan

bearbeitet durch

PE Peter Endl (Dipl. Biol.)

Mörikestraße 11

70794 Filderstadt