

B E G R Ü N D U N G

vom 14.09.1993

zum Bebauungsplanentwurf "Beckengasse / Kirchplatz" gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Erfordernisse der Planaufstellung:

(§ 1 Abs. 3 BauGB)

Ein Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Urbach stellt die Neuordnung der beiden Ortskerne im Rahmen der Sanierung "Ortsmitte I, Urbach Nord und Urbach Süd" dar. Ziel ist es in diesen beiden Ortskernbereichen jeweils Einrichtungen zu schaffen, durch welche die Versorgung der Bevölkerung mit den wichtigsten Versorgungsgütern des täglichen Bedarfs gesichert wird, weiterhin stellt die Schaffung von Wohnraum eine wichtige Zielsetzung der baulichen Entwicklungen dar.

Speziell im Kernbereich des nördlichen Sanierungsgebietes soll durch diesen Bebauungsplan die projektierte Entwicklung festgeschrieben werden. Hierbei ist vor allem die Gestaltung und Lokalisierung der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen und die Sicherung der Erschließung bestehender Gebäude Bestandteil der Bauleitplanung. Außerdem werden nicht nur die Platzierung der künftigen öffentlichen und privaten Stellplätze festgelegt, sondern auch entsprechende Geh- und Leitungsrechte festgeschrieben. Aber auch die Gestaltung und die Platzierung der beiden Gebäuden "Beckengasse 17 und Beckengasse 19" wird wegen ihrer zentralen Bedeutung für das Erscheinungsbild der Ortsmitte Urbach Nord durch entsprechende Festsetzungen dargestellt, damit diese sich in das zukünftige Siedlungsbild einfügen.

2. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung

(Flächennutzungsplan § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

In dem 1986 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach ist die Fläche im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes als "WB" ausgewiesen. Damit weichen die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht von denen des Flächennutzungsplanes vorgesehenen ab.

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

(§ 1 Abs. 3 BauGB)

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 südliche Gebäudeseite der Gebäude Beckengasse 16 und 20, südliche Grundstücksgrenze Flst. 628, einer Teilfläche von Beckengasse 12 und der südlichen Grenze Flst. 566/2.
- im Süden durch die Teilfläche der Flst. 566/4, nördliche Grenze des Flst. 566/2, 571, 570, der nördlichen Gebäudeseite Gebäude Beckengasse 11 und der Afrakirche
- im Westen durch die östliche Gebäudeseite des Gebäudes Kirchplatz 1, 5, 9, Beckengasse 21, 16 und einer Teilfläche der Flst. 626
- im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flst. 566/2, Beckengasse 12, westliche Gebäudeseite der Gebäude Beckengasse 11, Afrakirche und der Kreisstraße K 1880

4.2. Flächengehalt des Plangebietes:

- Bauflächen als WB:		1640	m ²
-- Stellplätze auf privater Fläche oder mit privater Nutzung	39		
- Verkehrsflächen		1610	m ²
-- Öffentliche Stellplätze	7		
- Fläche für Gemeinbedarf (Kirche)		180	m ²
-- Stellplätze	6		
Gesamtfläche:		3430	m ²

4.3. Charakteristik der Planfläche:

Im Geltungsbereich der überarbeiteten Bebauungspläne ist die Nutzung der überbaubaren Flächen geprägt durch die vorhandene Straßenraumsituation und die größtenteils vorhandenen Wohn- und Geschäftshäuser im Kernbereich des Orts- teils Urbach-Nord.

Die Verkehrsflächen sind zum Großteil vorhanden.

Die Verkehrsfläche werden, soweit sie noch nicht erstellt sind, nach in Kraft treten des Bebauungsplanes entsprechend hergestellt.

4.4. Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes:

(§ 9 Abs. 1 u. 2 BauGB)

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird auf die zeichne- rische Darstellung und den Textteil des Bebauungsplanes im Lageplan des Ver- messungsbüro Glauner, Roth, Schüle, Urbach vom 10.09.1993 verwiesen.

4.5. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Sanierungssatzung "Orts- mitte I, Urbach-Nord" und dient zur Verwirklichung der in der Sanierung ange- strebten Sanierungszielen.

5. Verkehrserschließung:

Die zentrale Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Mühlstraße/Haubersbronner Straße.

6. Versorgungseinrichtungen:

(§ 8 u. 9 BauGB)

Sämtliche für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Einrichtungen sind bereits installiert und leistungsfähig für die konzipierte Bebauung ausgelegt, beziehungsweise werden sie soweit erforderlich an die zukünftig benötigten Kapazitäten angepaßt.

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

7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

(§ 9 BauGB)

7.1.1. Art der baulichen Nutzung:

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

Die Festlegung der Art der baulichen Nutzung erfolgte in Anlehnung an die vorhandenen Bausubstanz und unter Berücksichtigung der Sanierungsziele zur Schaffung eines funktionsfähigen Ortskernes.

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung sowie sonstige planungsrechtliche Festsetzungen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der im städtebaulichen Wettbewerb zur Sanierung empfohlenen Verdichtung. Hierbei wurde auf die Maßstäblichkeit der Gebäudekörper ebenso geachtet, wie auf den Erhalt und die Neugestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes.

Unter diesen Aspekten erfolgte auch die Festlegung der im südlichen Bereich der Gebäude festgesetzten Baulinien und der maximal zulässigen GRZ von 0,8. Hier soll die städtebaulich zentrale Lage und Funktion der beiden Gebäude Beckengasse 17/19 betont werden. Die Unterschreitungen der üblichen Grenzabstände wird unter diesem Gesichtspunkt für vertretbar erachtet.

Um die fußläufige Erschließung ausreichend sicherzustellen, wurden entsprechende Gehrechtsfestlegungen für den künftigen Fußgängerverkehr getroffen.

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

(§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 73 Abs. 6 LBO)

Die bauordnungsrechtlich getroffenen Festsetzungen dienen zur Einbindung der künftigen Gebäude in die vorhandene Siedlungsstruktur. Insbesondere die Festsetzungen bzw. die Verweise auf einschlägige Städtebauliche Gestaltungssatzungen der Gemeinde sind unter dem Aspekt zu beurteilen, daß sich das Plangebiet innerhalb des Sanierungsgebietes "Ortsmitte I, Urbach Nord" befindet. Weiter befinden sich insbesondere mit der Afrakirche und dem Rathausgebäude in unmittelbarer Nachbarschaft, die unter Denkmalschutz stehen und eine erhaltenswerte und schützenswerte Ensembleweiterung auslösen. Bei der Planung der Gebäude Beckengasse 17/19 wurde hierauf besonderes Augenmerk gelegt und die betroffenen Fachbehörden bereits sehr frühzeitig in die Planungen miteinbezogen.