

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 175

„Gewerbegebiet Bereich Auerbachhalle“

Fassung lt. Satzungsbeschluss vom 16.05.2006

1. Erfordernisse der Planaufstellung

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde bedarf der rechtzeitigen Aufstellung einer Bauleitplanung. Dies trifft sowohl für die Ausweisung von Baugebieten als auch für die Lenkung der Verkehrsströme zu. Ein Quartierbereich, für welchen aufgrund anderweitiger Standortentwicklungen die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird, stellt die Fläche zwischen Urbach, Neumühleweg, Konrad-Hornschuch-Straße, Bahnlinie und B2 9 dar. Die Flächen sind in den derzeitigen Bebauungsplänen als Gewerbefläche, Wohnfläche, Mischgebietsfläche, Fläche für Gemeinbedarf und Sportfläche (frühere Planung einer Sportanlage) ausgewiesen. Darüber hinaus muss in diesem Plangebiet die Führung der Steinbeisstraße vom derzeitigen Wasensportplatz bis zur Konrad-Hornschuch-Straße bebauungsplanmäßig ebenso festgeschrieben werden wie langfristig eine weitere leistungsfähige Zufahrt zu den Parkplätzen der Auerbachhalle, die planungsrechtliche Absicherung der Vereinsheime und die Anlage weiterer Park & Ride- Plätze entlang der Bahnlinie. Für die Weiterführung der Steinbeisstraße in verschiedenen Ausführungsalternativen wurden alternative Vorentwurfspläne beraten und die im Plan dokumentierte Trasse favorisiert.

Das Plangebiet umfasst neben unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen auch das Gelände der Auerbachhalle mit Parkplätzen und die Gebäude von Vereinsheimen, Jugendhaus und das ehemalige Bahnhofsgebäude, jetzt Versammlungsheim des türkisch-islamischen Vereins.

Das Gebiet grenzt an bestehende Misch- und Gewerbegebiete, die Bahnlinie und den Urbach. Der westliche Bereich des Gebiets wird von einer Brücke der zweibahnigen B 29 überspannt.

Die Gemeinde Urbach bietet bereits seit längerer Zeit keine geeigneten Flächen zur Ansiedlung von mittelständischen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben mehr an. Um auch zukünftig die ausgewogene lokale Struktur an ortsnahe, handwerklicher Dienstleistung und innovativer Produktivität zu bewahren, bedarf es dringend der Ausweisung geeigneter Ansiedlungsflächen, die durch eine leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und eine ortsrandverträgliche Nutzungsdurchmischung zur Sicherung und auch kontinuierlichen Fortentwicklung des Urbacher Gewerbebranchenmixes beitragen soll. Insoweit soll mit dieser Bauleitplanung ein lokal festzustellender Bedarf an Gewerbegrundstücken befriedigt werden.

2. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung/ Flächennutzungsplan

Im 1995 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach ist der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsfläche (Gemeindehalle) und als Grünfläche (Sportplatz) dargestellt. Die Gemeinde nimmt von der seinerzeit getroffenen Flächendisposition eines Sportgeländes in diesem Plangebiet Abstand, da zwischenzeitlich im zentralen Sportgelände „Wittumstadion“ eine die örtlichen Bedürfnisse befriedigende Sportarena geschaffen wurde.

Hierdurch ist die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung hinfällig. Damit weichen die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Der Bebauungsplan bedarf deshalb der Genehmigung durch das Landratsamt.

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

Übergeordnete Planabsichten und Planziele sind durch vorliegende Bauleitplanung nicht tangiert. Die Ausweisung von Schutzgebieten nach der FFH-Richtlinie wird durch die Planung nicht tangiert.

4. Räumlicher Geltungsbereich und Flächenangaben zum Bebauungsplan

4.1. Räumlicher Geltungsbereich

Von der Bebauungsplanaufstellung sind betroffen die Grundstücke, die im wesentlichen liegen

- nördlich der Bahnlinie,
- östlich der Daimlerstraße,
- südlich der Grundstücke Neumühleweg 27-33, Altenbettweg 1-7, Schießgasse 54-58 und Seebrunnenweg 6
- westlich der Schießgasse und der Grundstücke Konrad-Hornschuch-Str. 62 -66.

4.2. Flächengehalt des Plangebiets:

Mischgebiet:	2.215 m ²	4 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet	15.641 m ²	28 %
Gemeinbedarfsfläche	7.725 m ²	14 %
davon FGb 1	2.038 m ²	
davon FGb 2	3.292 m ²	
davon FGb 3	2.395 m ²	
Zwischensumme Bauflächen:	25.581 m ²	46 %
Öffentliche Grünflächen:	11.308 m ²	21 %
Versorgungsfläche/Wertstoffcontainer+Trafo	56 m ²	0,1 %
Öffentliche Verkehrsfläche	18.081 m ²	33 %
davon Straße:	12.047 m ²	
davon Fußweg	2.624 m ²	
davon öff. Parkplatz:	3.410 m ²	
Gesamtfläche Plangebiet:	55.026 m ²	100 %

4.3. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.3.1. Planungsrecht

Im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes waren bisher folgende Bebauungspläne gültig:

- Nr. 3 „Altenbett“ aus dem Jahr 1966
- Nr. 120 „Zwischen Neumühleweg und Bahnlinie“ aus dem Jahr 1977
- Nr. 121 „Zwischen Neumühleweg und Bahnlinie - Änderung I“ aus dem Jahr 1986
- Nr. 135 „Zwischen Neumühleweg und Bahnlinie - Änderung II“ aus dem Jahr 1995
- Nr. 164 „Zwischen Neumühleweg und Bahnlinie - Änderung III“ aus dem Jahr 1999.

4.3.2. Eigentumsrecht

Die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich überwiegend in Privateigentum.

4.4. Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird auf die zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan vom 16.05.2006 des Vermessungsbüros Käser aus Plüderhausen und den Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift des Bürgermeisteramts vom 16.05.2006 verwiesen.

5. Verkehrerschließung

Die zentrale Verkehrerschließung des Plangebietes erfolgt über neu zu bauende Verlängerung der Steinbeisstraße (Einschließlich Geh- und Radweg) von der Daimlerstraße bis zur Konrad-Hornschuch-Straße. Von ihr zweigt eine Verbindungsstraße zum Seebrunnenweg und zum Altenbettweg. Um den gewerblichen Verkehr aus dem bestehenden Wohngebiet am Altenbettweg herauszuhalten, wird keine Durchfahrtsmöglichkeit geschaffen. Im Westen des Plangebiets sind öffentliche PKW-Stellplätze einschließlich einem Standort für Wertstoffcontainer vorgesehen. Im Osten des Plangebiets sind in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof ca. 40 Park-and-Ride-Plätze angeordnet.

Diese Verkehrsachse trägt auch zu einer spürbaren Entlastung der Ortsdurchfahrt vom Ziel- und Quellverkehr bei, da sie zukünftig sämtliche Standorte im Umfeld der Gemeindehalle und im Areal der Firma Konrad Hornschuch AG bzw. im Gewerbeareal „Au“ anbindet.

6. Versorgungseinrichtungen

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

7.1.1. Art der baulichen Nutzung

Folgende Baugebietsarten wurden festgesetzt:

- eingeschränktes Gewerbegebiet im Bereich zwischen der Daimlerstraße und dem verlängerten Altenbettweg, sowie südlich der Auerbachhalle
- Mischgebiet im Bereich zwischen der bestehenden Bebauung am Altenbettweg und den Stellplätzen nördlich der Auerbachhalle.
- Gemeinbedarfsflächen im Bereich um die ehemalige Wasenschenke (jetzt Jugendhaus UYC), im Bereich der bestehenden Vereinsheime (Vereinsmeile) westlich der Auerbachhalle, der Auerbachhalle selbst und östlich der Auerbachhalle entlang des Seebrunnenwegs; wobei es sich hier um eine Angebotsplanung für einen eher mittel- bis langfristigen Zeitraum handelt.
- Verlängerung der Steinbeisstraße vom ehemaligen Wasensportplatz/jetzt Areal Firma Bloksma bis zur Konrad-Hornschuch-Straße.
- Park & Ride Plätze westlich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes .

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen zur Einbindung der künftigen Gebäude in die vorhandene Siedlungsstruktur. Dies gilt auch für das Verbot von Niederspannungsfreileitungen (Freileitungen mit Nennspannungen bei Wechselstrom bis 1.000 Volt (Effektivwert), bei Gleichstrom bis 1.500 Volt, sowie Leitungen der Telekommunikationstechnik). Werden diese oberirdisch verlegt, stellen sie eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbilds und bedeuten eine ästhetisch wie technisch störende Verbarrikadierung des Plangebiets.

7.3. 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 weiter ansteigen.
- Der Gemeindetag Baden-Württemberg berichtet von einer gutachterlich ermittelten Fahrzeugdichte von 1,5 je Wohneinheit in einem Neubaugebiet. 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.

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 bewährt hat und im Interesse einer Handlungskontinuität auch weiter beibehalten werden soll.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

9. Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Der Grünordnungsplan der Büros Heitzmannplan aus Weissach im Tal enthält eine Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt. Das grünordnerische Ausgleichskonzept minimiert zwar den Eingriff, ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet gelingt jedoch nicht. Deshalb wird eine externe Ausgleichsmaßnahme durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Bürgermeisteramt und Landratsamt vereinbart und durchgeführt (raue Rampe im Bärenbach an der Abzweigung des Maierbachs).

Ein Umweltbericht im Sinne von § 2 a BauGB ist nicht erforderlich, da kein Vorhaben Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist, für das das UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorschreibt.

10. Bodenordnung

Ein gesetzliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, eine freiwillige Baulandumlegung ist geplant.


Hetzinger
Bürgermeister

