

## B E G R Ü N D U N G

vom 18.07.2000

zum Bebauungsplan Nr. 168

"Rechbergstraße/Espach "

### 1. Erfordernisse der Planaufstellung

Im Jahr 1950 wurde auf dem Grundstück Rechbergstraße 14 vom damaligen Verein der 'Brüderlichen Fürsorge der Evangelischen Pfarrerschaft in Württemberg' ein 8-Familienhaus errichtet. Es diente der Wohnraumversorgung für pensionierte Pfarrer und Pfarrerswitwen. Auf dem gemeindeeigenen Grundstück Oberer Espach 2/4 steht seit ca. 1921 ein Doppelhaus. Am 14.12.1950 ist der nicht qualifizierte Bebauungsplan Nr. 26 "Espach" in Kraft getreten. Dieser setzt für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gelegenen Grundstücke lediglich eine Baulinie nach Osten, Norden und Westen, sowie jeweils davor liegende nichtüberbaubare Vorgartenflächen fest.

Schon seit geraumer Zeit gab es Überlegungen, die hinsichtlich Größe, baulichem Zustand und Ausstattung nicht mehr heutigen Ansprüchen genügenden Wohnungen freizumachen und das kircheneigene Grundstück u.U. im Zusammenhang mit dem gemeindeeigenen Grundstück neu zu überbauen. Nachdem ursprünglich die Idee eines Seniorenheims mit Beteiligung von Kirche und Gemeinde verfolgt wurde, steht seit Mitte der 90iger Jahre fest, dass die Kirche sich vollständig von ihrem Objekt trennen möchte.

Zwischenzeitlich wurde ein Bauträger gefunden, der eine Neubebauung des Gesamtareals mit drei Mehrfamilienhäusern mit zweimal 6 und einmal 5 Wohnungen, sowie einer Tiefgarage plant. In diesem Zusammenhang wird ein neuer, qualifizierter Bebauungsplan für diesen Bereich aufgestellt. In dessen Geltungsbereich wird das FlSt. 4523/6 (Rechbergstr. 6/1) mit einbezogen, da die Erbbauberechtigte einen flächengleichen Grenzausgleich mit dem Ziel der Neuerrichtung eines Stellplatzes oder einer Garage anstrebt.

### 2. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung/ Flächennutzungsplan

Im 1995 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach ist die Fläche im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche 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 nördlichen Grenzen der FlSt. 4517 und 4517/1

Im Osten durch die östliche Grenze von FlSt. 4517 und 4523/6

Im Süden durch die südlichen Grenzen der FlSt. 4523/6 und 4517/1

Im Westen durch die westliche Grenze von FlSt. 4523/6 und 4517/1

alle der Gemarkung Oberurbach

#### **4.2. Flächengehalt des Plangebiets:**

Allgemeines Wohngebiet/Baufläche:	2.200 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche/Gehweg:	<u>105 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche Plangebiet:	2.305 m <sup>2</sup>

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

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bzw. -neuaufstellung ist die Nutzung der überbaubaren Flächen geprägt durch allgemeine Wohnnutzung. Diese orientiert sich an der städtebaulichen Kulisse, die durch Neubebauung an der Nordseite der Rechbergstraße bereits geschaffen wurde.

#### **4.4. Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes**

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird auf die zeichnerische Darstellung und den Textteil vom 18.07.2000 des Vermessungsbüros Glauner & Roth verwiesen. Im Plan sind besondere überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, in denen nur Vorbauten, Balkone und Dachterrassen mit den festgesetzten Abmessungen zulässig sind. Auf Festsetzungen über die Zulässigkeit von Terrassen wurde verzichtet, da hierzu kein städtebauliches Bedürfnis besteht.

#### **4.5. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich bisher im Geltungsbereich des nicht qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 26 "Espach", rechtsverbindlich seit 14.12.1950. Alle Grundstücke im Geltungsbereich der Planänderung befinden sich teilweise in privatem, teilweise in gemeindlichem Eigentum.

### **5. Verkehrerschließung**

Die zentrale Verkehrerschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen Oberer Espach, Rechbergstraße und Unterer Espach.

### **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**

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung und die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Bebauung wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei nur eine Wohnnutzung zugelassen werden soll. Damit wird der überwiegenden Nutzung des umgebenden Quartiers Rechnung getragen.

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



### 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 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 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. 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. Im übrigen wird auf die Ausgleichsmaßnahmen beim ursprünglichen Bebauungsplan verwiesen.

### 10. Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Private Grenzregelungen bleiben hiervon unberührt; dies gilt insbesondere für den beabsichtigten Grenzausgleich zwischen den Grundstücken Oberer Espach 2 - 4 und 6/1.

Fuchs  
Bürgermeister

