

## BEGRÜNDUNG und UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan Nr. 189

### „Gartenstraße I“

RECHTSVERBINDLICHE FASSUNG vom 25.07.2006

#### 1. Darlegung der Ziele und Zwecke und der wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans

##### 1.1. Erfordernisse der Planaufstellung

Im Jahr 1983 wurde der Bebauungsplan für den Bereich Hölderlinweg/Gartenstraße im Bereich der Grundstücke FlSt. 319 und 320 an der Gartenstraße so geändert, dass „nach Auflösung der vorhandenen Gärtnerei die in diesem Areal gelegene Fläche zum Bau eines Wohn- und Geschäftshauses herangezogen werden konnte. Damit sollte aufgrund der Entwicklungsplanung der Gemeinde Urbach aus dem Jahr 1981 die Idee einer verbindenden Achse zwischen den historisch gewachsenen Versorgungszentren umgesetzt werden, indem im Bereich der südlichen Mühlstraße und der gesamten Gartenstraße Wohn- und Geschäftsgebäude errichtet werden.“ (Zitat aus der Begründung). Die entsprechende Bebauungsplanänderung wurde im Jahr 1983 rechtsverbindlich, an der Mischgebietsfestsetzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wurde seinerzeit nichts geändert, zusätzlich wurde in Höhe der Einmündung der Jahnstraße in die Gartenstraße eine Bushaltestelle festgesetzt.

Mittlerweile ist nicht mehr beabsichtigt eine Dienstleistungsachse zwischen den Ortskernen Urbach-Nord und Urbach-Süd zu schaffen, so dass aus städtebaulicher Sicht und unter Berücksichtigung der überwiegenden Wohnnutzung im Quartier zwischen der Gartenstraße und dem Hölderlinweg an der bisherigen Planung nicht festgehalten werden muss.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage war zu prüfen, ob die Errichtung eines Sechsfamilienhauses mit Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen auf der ehemaligen Gärtnereifläche ähnlich der in den letzten Jahren entstandenen Bebauung auf dem Grundstück Gartenstr. 46 möglich ist. Der Technische Ausschuss hat am 14.03.2006 dem Gemeinderat empfohlen, den bisherigen Bebauungsplan zu ändern und ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen und auf die bisher vorgesehene Bushaltestelle auf dem Baugrundstück zu verzichten. Eine Rückfrage beim Landratsamt im Vorfeld hatte ergeben, dass im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans, der für zwei Grundstücke (Gartenstr. 48 und 52 bzw. 52/1) galt und dort ein Mischgebiet festsetzt, der Neubau eines Wohngebäudes nicht genehmigungsfähig ist, da somit das Ziel des Bebauungsplans einer Nutzungsmischung zwischen Wohnung und Gewerbe unterlaufen werde. Deshalb ist der bisherige Bebauungsplan zu ändern. Eine weitere Notwendigkeit zur Änderung ergibt sich aus der Aufhebung der im Bebauungsplan festgesetzten aber bisher nicht verwirklichten Bushaltestelle. Nachdem aktuell Bushaltestellen selbst an stark befahrenen Kreisstraßen (z.B. Mühlstraße) ohne separate Haltebuchten angelegt werden, ist diese Festsetzung aus Sicht der Gemeindeverwaltung hinfällig, denn selbst wenn zu einem späteren Zeitpunkt Buslinien in der Gartenstraße verkehren, könnte die Haltestelle auf der Fahrbahn eingerichtet werden.

Das aktuelle Bebauungsplanverfahren schreibt nun auf dem Grundstück Gartenstr. 52 bzw. 52/1 hinsichtlich Art und Maß der Bebauung den Bestand (Doppelhaus, Garagen) fest. Aus Mischgebiet wurde Wohngebiet, die Geschossigkeit wurde von I+I D in II geändert, ergänzend wurden Trauf- und Firsthöhen festgesetzt um sicherzustellen, dass das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss errichtet wird. Die bisherigen ausschließlich mit Garagen überbaubaren Grundstücksflächen wurden aufgehoben und an den vorhandenen Garagen neu ausgewiesen.

Vom bisherigen Grundstück Gartenstr. 48 liegt eine Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die die Bezeichnung Gartenstr. 50 erhält. Der Bebauungsplan sieht ein Mehrfamilienhaus mit 3 Vollgeschossen vor, Erdgeschossfußboden-, Trauf- und Firsthöhen sind definiert, außerdem Flächen für Stellplätze und für die Tiefgarage.

## 1.2. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung/ Flächennutzungsplan

Im 1995 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach ist der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Damit weicht der Bebauungsplan aufgrund der Festsetzung eines Wohngebiets von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die Verbandsversammlung hat am 26.04.2006 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

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

Übergeordnete Planabsichten und Planziele (z.B. Regionalplan, Landesentwicklungsplan) sind durch vorliegende Bauleitplanung nicht tangiert.

## 1.4. Räumlicher Geltungsbereich



Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Oberurbach:

FSt.	Lagebezeichnung
321	Gartenstr. 52+52/1
319	neu: Gartenstr. 50 Teilfläche

## 1.5. Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus den zeichnerischen und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschrift.

## 1.6. Bestehende Rechtsverhältnisse

- 1.6.1. Eigentumsverhältnisse: Die von der Planaufstellung betroffenen Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum.
- 1.6.2. Planungsrecht: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 189 „Gartenstraße“ wird der Bebauungsplan Nr. 4 „Änderung Silberweg, neu Hölderlinweg“ geändert.

## 1.7. Begründung für die im Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift getroffenen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen orientieren sich am Bestand bzw. an einer bereits vorgelegten Planung. Bei der Gebietsart wird an der bisherigen Festsetzung „Mischgebiet (MI)“ nicht mehr festgehalten und stattdessen unter Berücksichtigung des Umgebungscharakters ein „allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt. In den Textteil wurden aufgenommen Festsetzungen zur Minimierung wasserdurchlässig versiegelter Flächen, zur Anpflanzung von Laubbäumen und zur Begrünung flacher bzw. flach geneigter Pultdächer.

## 1.8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

## **2. Umweltbericht**

### **2.1. Einleitung mit folgenden Angaben:**

- a) *Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben*

Der Bebauungsplan dient dazu, die Baumöglichkeiten auf dem Grundstück Gartenstr. 50 neu zu definieren. Auf dem Grundstück Gartenstraße 52 und 52/1 wurde das Baufenster aus dem bisherigen Bebauungsplan entnommen, die Garagenbaufenster wurden entsprechend den bestehenden Garagen definiert. Zusätzliche Baumöglichkeiten entstehen nicht. Im gesamten Geltungsbereich wird die Gebietsart der vorhandenen und der geplanten Nutzung angepasst, indem statt einem Mischgebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Auf dem Grundstück Gartenstraße 50 ermöglicht der Bebauungsplan die Errichtung eines Sechsfamilienhauses mit Tiefgarage analog zum Nachbargrundstück Gartenstr. 46. Auf dem Mehrfamilienhausgrundstück befand sich bisher eine Gärtnerei, das im bisherigen Bebauungsplan enthaltene Baufenster war für die geplante Bebauung ungünstig. Die mit Wohngebäuden überbaubare Fläche beträgt 491 m<sup>2</sup>, Garagenbaufläche 82 m<sup>2</sup>, Tiefgaragenfläche, soweit nicht in der Gebäudefläche 108 m<sup>2</sup>, Stellplatzfläche 50 m<sup>2</sup>.

- b) *Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.*

Dem Ziel, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden muss, wird gerade dadurch Rechnung getragen, dass innerörtliche Bebauungsmöglichkeiten genutzt werden, was eine innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht. Die Festsetzungen über die Wasserdurchlässigkeit von Stellplätzen tragen zu einer Verringerung der Bodenversiegelung bei. Die Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern dienen einem teilweisen Ausgleich unvermeidbarer Versiegelungen.

### **2.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der**

- a) *Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,*  
b) *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,*  
c) *geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und*  
d) *in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind (entfällt).*

Das Plangebiet, das mitten im Ort und schon bisher im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegt, ist weitgehend bebaut, nach Aufgabe der Gärtnerei ergibt sich die Möglichkeit für einen Geschosswohnungsbau in Fortsetzung der Bebauung auf den Grundstücken Gartenstr. 46 und 36.

- Erhebliche Beeinflussungen für: Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima einschließlich Wirkungsgefüge zwischen diesen Umweltbelangen, sowie Landschaft und biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.
- FFH- und Vogelschutzgebiete befinden sich weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans, noch in der näheren Umgebung.
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.
- Emissionen werden durch Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme vermieden, was einen sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern gewährleistet.
- Der Bebauungsplan schließt die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung nicht aus.
- Durch die Lage des Plangebiets innerhalb der bebauten Ortslage sind Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Plänen nicht beeinträchtigt.



**2.3. zusätzliche Angaben:**

- a) *Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,*
  - b) *Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und*
  - c) *allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.*
- Im Rahmen der Baukontrollen durch die Baurechtsbehörde wird überprüft, ob die Begrünungsmaßnahmen, Pflanzgebote und die Festsetzungen zur Minimierung der Flächenversiegelung eingehalten sind.

  
Hetzinger  
Bürgermeister

