

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 194

„Obere Mühlwiesen – Änderung I“

vom 09.07.2007/18.07.2007

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

1.1. Erfordernisse der Planaufstellung

Der seit 19.02.2004 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 141 „Obere Mühlwiesen“ hält mit den Baugrenzen entlang den Kreisstraßen (Schorndorfer Straße, Schraienstraße) einen Abstand von 15 m vom befestigten Fahrbahnrand ein, weil bisher diese Bereiche außerhalb des Ortsetters lagen. Bei der letzten Verkehrsschau wurde nun mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt, dass die Ortsschilder versetzt werden dürfen, damit die Schorndorfer Straße und die Verbindungsstraße zur Schraienstraße im Bereich der Oberen Mühlwiesen innerhalb des Ortsetters liegen, so dass die Baugrenzen in einem Bebauungsplanänderungsverfahren näher an die Straßen herangerückt werden dürfen; von dieser Änderung betroffen ist ausschließlich der südlich des Lärmschutzwalls gelegene Teil des Plangebiets, der als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist.

Gegenstand der Planänderung ist damit die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung zu den Kreisstraßen auf einen Abstand von 8 m vom Straßenrand gegenüber bisher 15 m. Weitere Vergrößerungen ergaben sich durch geringfügige Korrekturen an einzelnen Baufenstern. Die textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans Nr. 141 „Obere Mühlwiesen“ einschließlich der Örtlichen Bauvorschrift gelten weiter.

Die ersten Bauanfragen im Gewerbegebiet Obere Mühlwiesen ergaben, dass der Zuschnitt der überbaubaren Fläche sich als ungünstig und zu klein erwies. Die schwierige Bebaubarkeit ist u.a. darauf zurückzuführen, dass von der Schorndorfer Straße und Verbindungsstraße Schorndorfer Straße/ Schraienstraße keine Grundstückszufahrt möglich ist. Der Bebauungsplan geht hier von einer Straße außerhalb Ortsetter aus, setzt ein Ein- und Ausfahrtsverbot fest und hält einen Bebauungsabstand von 15 m zum Straßenrand ein. Dies ist auf der gegenüberliegenden Seite der Schorndorfer Straße in gleicher Weise festgesetzt, dort aber ist die Zufahrt zur Tankstelle zugelassen und in dem 15 m Streifen befindet sich ein Parkstreifen für die Tankstelle. Im Sinne einer Nachverdichtung zur Reduzierung des Landschaftsverbrauches bei Ausweisung neuer Gewerbegebiete untersucht die Gemeinde inwieweit der Bauabstand zur Kreisstraße reduziert werden kann. Auch mit dem „Nachteil“, dass dann bzgl. der Gehwege eine weitere Unterhaltungslast in Kauf genommen wird.

In Abstimmung mit der Baurechtsbehörde wurde festgestellt, dass die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im Sinne von § 13 a BauGB erfüllt sind;

- das Plangebiet befindet sich im baurechtlichen Innenbereich
- der Plan dient der Nachverdichtung
- eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten (vgl. Flächenbilanz in Nr. 1.4)
- der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete) gegeben.

1.2. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung/ Flächennutzungsplan

Im 1995 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach ist der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes als Fläche für Auffüllungen dargestellt. Damit weicht der Bebauungsplan wie auch der ursprüngliche Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein vom FNP abweichender Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

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

Flächenangaben:

Gewerbegebiet:	18.524 m²
Straßen:	2.605 m²
Gehweg:	894 m²
Parkstreifen:	410 m²
Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün:	265 m²
Trafostation:	34 m²
Containerplatz:	24 m²
Plangebiet gesamt:	22.756 m²

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus den zeichnerischen und den textlichen Festsetzungen zum ursprünglichen Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschrift, die überbaubaren Grundstücksflächen sind Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens und ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen in der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung des Bebauungsplans.