

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Nr. 240 „Obere Mühlwiesen – Änderung III“

Begründung

12.11.2019

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Wohngebiets „Mühlacker“ am Übergang von der Wohnnutzung zur gewerblichen Nutzung. Es umfasst im Wesentlichen die im bisherigen Bebauungsplan Nr. 141 „Obere Mühlwiesen“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzten zwischen Ostlandstraße, Talstraße und Schraienstraße gelegenen Grundstücke Talstraße 5 bis 69.



Diese Fläche stellt die Nordseite einer Lärmschutzeinrichtung zum angrenzenden Gewerbegebiet dar und ist nach Norden als Lärmschutzwall ausgebildet. Im Grünordnungsplan zum ursprünglichen Bebauungsplan ist diese Fläche als „extensive Wiese am Fuß des Lärmschutzwalls“ beschrieben und Bestandteil der Eingriffs-/Ausgleichskonzeption. Auf einzelnen Grundstücken wurden bis zu 1,50 m hohe Stützmauern errichtet und Geländeänderungen vorgenommen. Diese Maßnahmen konnten von der Baurechtsbehörde nicht nachträglich genehmigt werden, sondern der Bebauungsplan ist so ändern, dass die Stützmauern und Geländeänderungen keiner Befreiung mehr bedürfen. Hierfür war eine neuerliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu erstellen, die nachweist, dass auch nach den vorgenommenen Änderungen an den Grundstücken noch gewährleistet ist. Nachdem dies gelungen ist, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans so angepasst, dass die Stützmauern und Geländeänderungen zulässig sind.

Da es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet durch den Bebauungsplan Nr. 141 „Obere Mühlwiesen“ von 2004 überplant.

4. Momentane Nutzung/Bestand

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind mit freistehenden Wohnhäusern sowie Garagen/Carports bebaut. Die Freiflächen werden überwiegend als Hausgarten genutzt.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Die bisherige städtebauliche Zielsetzung und Planung bleibt unverändert, es wird durch die Bebauungsplanänderung festgesetzt, dass in der privaten Grünfläche Stützmauern bis zur Höhe von 1,50 m und angrenzende Auffüllungen zulässig sind, sofern durch Gutachten nachgewiesen wird, dass die Ausgleichsfunktion des Lärmschutzwalls gewährleistet bleibt. Die Höhenbegrenzung von Stützmauern ist notwendig, um zu vermeiden, dass der gesamte Lärmschutzwall durch eine einzige Stützmauer abgefangen wird.

6. Fläche des Plangebiets

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 1,1 ha.

7. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.



Martina Fehren
Bürgermeisterin



Auszug aus der Sitzungsvorlage Nr. 017/2020 aus der Gemeinderatssitzung vom 18.02.2020

Die vom Bebauungsplan möglicherweise berührten Behörden (Verband Region Stuttgart, Regierungspräsidium Stuttgart, Landratsamt Rems-Murr-Kreis) wurden unter Übersendung des Planentwurfs mit Schreiben vom 22.11.2019 um Stellungnahme gebeten. Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

Verband Region Stuttgart (10.01.2020): Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme.

Landratsamt Rems-Murr-Kreis (05.12.2019): Zum Verfahren wird wie folgt Stellung genommen: Am Verfahren wurde das Baurechtsamt beteiligt, Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme.

Regierungspräsidium Stuttgart (10.01.2020): Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung. Abteilung 8 – Denkmalpflege meldet Fehlanzeige.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.

Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme

Von der **Öffentlichkeit** ist während der Planauslage eine Stellungnahme eingegangen, die dieser Sitzungsvorlage in Kopie als Anlage 1 beigelegt ist. Zusammengefasst wird darin kritisiert, dass es für die Höhenbegrenzung der Stützmauern auf 1,50 m im Bebauungsplan keine Begründung gibt und es wird vorgeschlagen, Stützmauern bis zur Höhe von 2 m als allgemein zulässig festzusetzen.

Abwägungsvorschlag: Im Bebauungsplan wurde die Nordseite der 4 m hohen Lärmschutteinrichtung bewusst als Damm und nicht als Lärmschutzwand festgesetzt. Dies hat in erster Linie gestalterische Gründe und vermeidet den Ausblick von den an der Südseite der Talstraße gelegenen Wohnhäusern auf eine 4 m hohe Wand. Lediglich in den Randbereichen, wo nicht genügend Fläche für einen Wall zur Verfügung stand, wurden Lärmschutzwände zugelassen. Des Weiteren dient der Wall zum Unterbringen des im Baugebiet angefallenen Aushubmaterials und er soll als Staubfilter vor Emissionen von den Straßen schützen. Das auf dem Lärmschutzwand festgesetzte Pflanzgebot für Hecken hat zum Ziel, hier ein Heckenbiotop zu schaffen. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird in behutsamem Umfang ermöglicht, dass im Bereich des Pflanzgebots Stützmauern und Terrassierungen zulässig sind. Je niedriger die erlaubte Höhe der Stützmauern gewählt wird, je eher kann eine Anpflanzung mit der dargestellten funktionalen und gestalterischen Zielsetzung gewährleistet werden. Bei einer Höhenbegrenzung auf 1,50 m ist für einen Erwachsenen der Blick über die Mauer auf die dahinterliegende Bepflanzung möglich, bei 2 m wäre sie ausgeschlossen; und bei mehreren hintereinander angeordneten 2 m hohen Stützmauern würde sich eine unerwünschte Ansicht und städtebauliche Wirkung ergeben. Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung, dass mit der Begrenzung auf eine Höhe von 1,50 m die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Gestaltung der Südgärten noch gewährleistet ist; deshalb wird vorgeschlagen, die Einwendung zurückzuweisen.

Weiteres Verfahren:

Folgende Punkte sind nun zu beschließen so dass das Verfahren abgeschlossen werden kann:

- Kenntnisnahme des Ergebnisses der Planauslage einschließlich Abwägung der Stellungnahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
- Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan (Anlage 2) und die Örtlichen Bauvorschriften (Anlage 3).

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Gemeinde Urbach nimmt das Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 240 „Obere Mühlwiesen - Änderung III“ zur Kenntnis. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit werden, wie in der Sitzungsvorlage dargestellt, abgewogen.

Der Gemeinderat beschließt die Satzungen über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 240 „Obere Mühlwiesen - Änderung III“ und über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 240 „Obere Mühlwiesen - Änderung III“ in Anlage 2 und 3 zu dieser Sitzungsvorlage. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wurde.

Der Gemeinderat hat den Beschlussvorschlag und somit die jeweiligen Abwägungsvorschläge einstimmig beschlossen.