

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 214

„Döllen V – Änderung II“

rechtsverbindliche Fassung vom 03.05.2011

1. Darlegung der Ziele und Zwecke und der wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und Erfordernisse der Planänderung bzw. -aufstellung

Das Wohngebiet (Döllen und Steinfeld) zwischen dem Brahmsweg und der Schillerstraße ist in der Nachkriegszeit über Jahrzehnte von Norden nach Süden entstanden. Zuletzt kamen die Bereiche Östlich der Lortzingstraße und nördlich des Brahmswegs hinzu. Neben Wohnbauflächen wurden auch Kinderspielplätze am Brahmsweg, an der Richard-Wagner-Straße, der Schillerstraße und zuletzt östlich der Zimmeräckerstraße in Bebauungsplänen festgesetzt und angelegt. So standen zuletzt für das ca. 24 ha große Gebiet 4 Spielplätze unterschiedlichster Größe und Ausstattung zur Verfügung. Der Gemeinderat hat daraufhin am 18.05. und 14.12.2010 einmütig beschlossen, die beiden Spielplätze Brahmsweg und Richard-Wagner-Straße aufzulösen, weil diese hinsichtlich der Spielplatzdichte überflüssig wurden und weil erheblicher Reparatur- bzw. Ersatzbeschaffungsbedarf bestand. Der Gemeinderat hat bestätigt, dass die Gemeinden jederzeit Kinderspielplätze aufheben können, wenn sie nicht mehr erforderlich sind, weil sich z.B. der Bedarf aufgrund der demografischen Entwicklung verändert hat und an anderer Stelle noch Kinderspielplätze vorhanden sind und dort auch frequentiert werden. Sofern z.B. eine Wohnnutzung geplant ist, ist ein Bebauungsplanänderungsverfahren erforderlich.

Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens ist somit die Aufhebung der Festsetzung „Grünfläche – Kinderspielplatz“ und die Neufestsetzung eines allgemeinen Wohngebiets für das Grundstück FSt. 2022/16 Oberurbach an der Richard-Wagner-Straße.

Nachdem auf den umliegenden Grundstücken in ausreichendem Maß überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind und auch kein Änderungsbedarf an sonstigen Bebauungsplanfestsetzungen erkennbar ist, erstreckt sich diese Bebauungsplanänderung ausnahmsweise ausschließlich auf ein Grundstück bzw. ein Bauvorhaben.

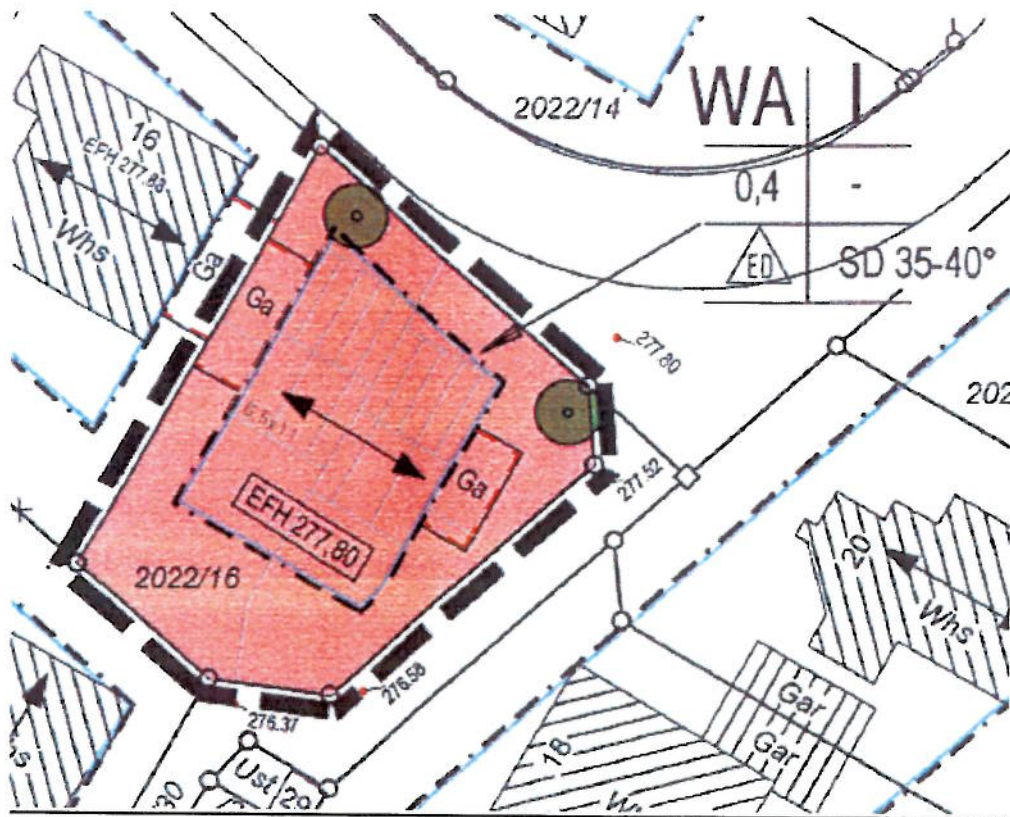
Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im Sinne von § 13 a BauGB sind erfüllt;

- das Plangebiet befindet sich im baurechtlichen Innenbereich
- der Plan dient der Nachverdichtung, da die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert werden.
- eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten (vgl. Flächenbilanz weiter unten)
- 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 (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) gegeben.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann deshalb abgesehen werden, dies gilt auch für den Umweltbericht und die Umweltprüfung und die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Grundstück FIST. 2022/16 Gemarkung Unterurbach (ehemaliger Spielplatz Richard-Wagner-Straße), welches im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gestrichelt umrandet ist, mit einer Fläche von 524 m².



3. Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus den zeichnerischen und aus den textlichen Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplans einschließlich Örtlicher Bauvorschrift. Auf der neu festgesetzten Wohnbaufläche ist ein freistehendes Einzelgebäude oder ein Doppelhaus mit einem Vollgeschoss zulässig. Insoweit werden die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans für die weiter westlich liegenden Grundstücke übernommen. An der westlichen und der östlichen Grundstücksgrenze befinden sich jeweils eine überbaubare Fläche für eine Garage oder einen überdachten Stellplatz (Carport); offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder als Stauraumstellplatz vor den Garagenbaufenstern zulässig. Die übrigen Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die Bebauung gut in die durch Einzel- und Doppelhäuser geprägte Umgebung einfügt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

- 4.1. *Eigentumsverhältnisse:* Das von der Planänderung bzw. -aufstellung betroffene Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Urbach.
- 4.2. *Planungsrecht:* Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 214 „Döllen V – Änderung II“ wird folgender Bebauungsplan in einem Teilbereich geändert:
- Nr. 023 „Döllen V“

Die von der Änderung bzw. Planaufstellung betroffene Fläche ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Plüderhausen-Urbach als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.


Hefzinger
Bürgermeister