

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 6

„Auf der Au Teilabschnitt I B (Areal Hornschuch)“

RECHTSVERBINDLICHE FASSUNG vom 11.04.2006

1. **Erfordernisse der Planaufstellung**

Der früher für den gesamten Bereich von der Austrasse bis zur Bahnlinie geltende Bebauungsplan „Auf der Au“ aus dem Jahr 1965 bildet lediglich ein wenig differenziertes und allgemein gehaltenes Raster möglicher baulicher Aktivitäten im Gebiet. Er setzt fest „Gewerbegebiet – bis 4 Vollgeschosse“ und eine Baugrenze in einem Abstand von ca. 3,50 m von den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen. Maßgebliche Grundlagen für eine städtebauliche Ordnung (Erschließung, städtebauliche Gliederung, Ver- und Entsorgung, Gründordnung, bauliche Verdichtung) sind vollkommen undefiniert geblieben. Das Gesamtgebiet wurde in sechs Teilgebiete aufgeteilt, wobei in zwei Gebieten der Bebauungsplan aufgehoben, in drei Gebieten ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wurde. Das verbleibende Gebiet entspricht dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Es umfasst das Betriebsareal der ehemaligen Konrad-Hornschuch AG, außerdem östlich angrenzende unbebaute Flächen. Nach Süden wird über die Grenze des bisherigen Bebauungsplans hinausgegangen, da im Zuge dieses Bebauungsplans die Planung für die Fortsetzung der Steinbeisstraße östlich der Konrad-Hornschuch-Straße mit aufgenommen wird.

Im Übrigen ergibt sich die Notwendigkeit der Planaufstellung aus folgenden Gesichtspunkten:

- Erweiterte Qualifizierung der baulichen Nutzung durch detaillierte Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie Festlegungen um den Anforderungen des Natur- und Umweltschutzes Rechnung zu tragen.
- Sicherung der vorhandenen baulichen Anlagen und Festschreibung zukünftig möglicher gewerblicher Aktivitäten
- Schutz der Wohnbebauung jenseits der Konrad-Hornschuch-Straße vor übermäßigen Schallimmissionen durch gewerbliche Anlagen
- Ausschluss von umweltgefährdenden Firmen

Es handelt sich weniger um eine Bebauungsplanneuaufstellung als vielmehr um eine Fortschreibung der Bebauungsplanung aus den sechziger Jahren.

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

Im 1995 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach ist der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt. In einem Teilbereich entlang der Konrad-Hornschuch-Straße weicht der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan ab, weil wegen der gegenüberliegenden Wohnbebauung ein Mischgebiet festgesetzt wird. Wegen dieser Abweichung bedarf der Bebauungsplan ~~bedarf~~ der Genehmigung durch das Landratsamt. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands hat der Abweichung am 26.04.2006 zugestimmt.

3. **Übergeordnete Planungen und Einordnung der Ziele, der Raumordnung und Landesplanung**

Übergeordnete Planabsichten und Planziele sind durch vorliegende Bauleitplanung nicht tangiert. Die Ausweisung von Schutzgebieten nach der FFH-Richtlinie wird durch die Planung nicht tangiert.

4. **Räumlicher Geltungsbereich und Flächenangaben zum Bebauungsplan**

4.1. **Räumlicher Geltungsbereich**

Von der Bebauungsplanaufstellung sind folgende Grundstücke der Gemarkung Unterurbach betroffen:
FSt. 991, Konrad-Hornschuch-Str. 53 – 69

FSt. 980 und 849/1

Sowie die gemeindeeigenen Grundstücke FSt. 981 (Teilfläche), FSt. 1046 (Teilfläche), FSt. 978, FSt. 968 und 849/4

4.2. Flächengehalt des Plangebiets:

Mischgebiet:	0,43 ha	6 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet	1,19 ha	16 %
Gewerbegebiet	4,44 ha	62 %
Zwischensumme Bauflächen:	6,06 ha	84 %
Versorgungsfläche/Wertstoffcontainer + Trafo	0,01 ha	
Öffentliche Verkehrsfläche	1,12 ha	16 %
Straße	0,48 ha	
Gehweg	0,22 ha	
Parkplätze Bestand	0,03 ha	
Parkplätze neu	0,08 ha	
Öffentliche Grünflächen/Verkehrsgrün:	0,31 ha	
Private Pflanzflächen	0,24 ha	
Pflanzgebotsflächen	0,11 ha	
Pflanzbindungen	0,13 ha	
Gesamtfläche Plangebiet:	7,18 ha	100 %

4.3. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.3.1. Planungsrecht

Im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes war bisher folgender Bebauungsplan gültig:

➤ „Auf der Au“ aus dem Jahr 1965

4.3.2. Eigentumsrecht

Die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum einer Grundstücksverwaltungsgesellschaft, sowie der Gemeinde Urbach.

4.4. Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird auf die zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan vom 11.04.2006 des Vermessungsbüros Henn und Kessler aus Schorndorf einschließlich Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift verwiesen. Dem Bebauungsplan wird die Begründung des Bürgermeisteramts Urbach vom 11.04.2006 beigelegt.

5. Verkehrerschließung

Das Plangebietes ist erschlossen über die Konrad-Hornschuch-Straße, über die auszubauende Wiesenstraße und die neu zu bauende Steinbeisstraße. Die Wiesenstraße ist geplant mit einer Breite von 6 m zzgl. 50 cm Schrammbord an der Südseite und 2,50 m Geh- und Radweg an der Nordseite; Gesamtbreite somit 9 m. Die Fahrbahn der Steinbeisstraße wird, wegen ihrer größeren Verkehrsbedeutung als langfristige Entlastungsstraße für die Ortsdurchfahrt 50 cm breiter geplant. Der Geh- und Radweg ist auf der Nordseite geplant. An der Südseite der Steinbeisstraße sind öffentliche Stellplätze festgesetzt, die teilweise schon als Park- und Ride-Plätze realisiert sind. Die Stellplätze sind teilweise rechtwinklig zur Fahrbahn, teilweise in Längsaufstellung. Weiter nach Süden, zur Bahnlinie hin schließt sich eine öffentliche Grünfläche mit Einzelbaumstandorten an. Derzeit kann noch nicht abgeschätzt werden, wann die Steinbeisstraße realisiert werden soll. In Zusammenhang mit dem weiter westlich geplanten Abschnitt dieser bedeutsamen Gewerbeerschließungsstraße (auf das Bebauungsplanverfahren Nr. 175 „Gewerbegebiet Bereich Auerbachhalle“ wird verwiesen), gewinnt diese Straße an großer Bedeutung, weil dann der von der B 29 kommende Verkehr durch bestehende Gewerbegebiet direkt ins Plangebiet gelenkt werden kann, was die Wohnnutzung am Neumühleweg und der Konrad-Hornschuch-Straße spürbar entlasten und deren Qualität steigern wird.

6. Versorgungseinrichtungen

Die Wasserversorgung erfolgt durch Ausbau des örtlichen Leitungsnetzes des Versorgungsbereichs Urbach-Süd. In den öffentlichen Straßenraum werden Leitungen eingelegt, die an die vorhandene Leitung DN 100 in der Konrad-Hornschuch-Straße angeschlossen werden. Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene Leitungssystem DN 500 in der Konrad-Hornschuch-Straße sowie über das vorhandene interne Leitungssystem im Hornschuch-Areal. Zusammen mit dem Ausbau der Wiesenstraße wird dort eine Entwässerungsleitung eingelegt, die bis zum RÜB-H 2 am Seebrunnenweg führt.

7. Begründung für die im Textteil des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen

7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1. Art der baulichen Nutzung

Folgende Baugebietsarten wurden festgesetzt:

- Mischgebiet im nordöstlichen Planbereich gegenüber der Wohnbebauung Konrad-Hornschuch-Str. 42 bis 56, um einen Puffer zum Gewerbegebiet zu erzielen. Hier sind die Mischgebietstypischen Nutzungen im Sinne von § 6 BauNVO zulässig mit Ausnahme von Tankstellen und Vergnügungsstätten.
- eingeschränktes Gewerbegebiet im südlich angrenzenden Bereich
- Gewerbegebiet im weitaus größten Teil des Geltungsbereichs.
- Verlängerung der Steinbeisstraße vom Bahnhof weiter in östlicher Richtung.
- Park & Ride Plätze einschließlich Fahrradabstellanlage und Containerplatz für Glas und Papier an der Bahnlinie östlich des Bahnhofs.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wurde detailliert geregelt, um dem gemeindlichen Einzelhandelskonzept Rechnung zu tragen. So sind im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet nur solche Betriebe zulässig, die lt. Einzelhandelserlass nicht zentrenrelevante Sortimente vertreiben und die Schwelle der Großflächigkeit nicht überschreiten. Der Ausschluss der sog. zentrenrelevanten Sortimente trägt dazu bei, die Versorgungsfunktion der beiden Urbacher Ortskerne zu stärken.

Im übrigen wird mit dem Ausschluss einzelner Nutzungen im Plangebiet gewährleistet werden, dass dort eine gewerbliche Nutzung konzentriert und eine Durchmischung mit gewerbefremden Aktivitäten vermieden wird. So wird eine homogene Nutzungsstruktur angestrebt, in der Konflikte aufgrund sich gegenseitig behinderender oder störender Aktivitäten ausgeschlossen werden soll.

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde definiert durch die Festsetzung von First- und Traufhöhen, Grundflächenzahlen und Baugrenzen.

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Örtliche Bauvorschrift

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind bewusst knapp gehalten, da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, das bereits bebaut ist. Bestandteil ist –wie in allen Bebauungsplänen– ein Verbot von Niederspannungsfreileitungen (Freileitungen mit Nennspannungen bei Wechselstrom bis 1.000 Volt (Effektivwert), bei Gleichstrom bis 1.500 Volt, sowie Leitungen der Telekommunikationstechnik). Werden diese oberirdisch verlegt, stellen sie eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbilds und bedeuten eine ästhetisch wie technisch störende Verbarrikadierung des Plangebiets.

7.3. Zahl der Stellplätze

Die örtliche Bauvorschrift enthält eine von der Landesbauordnung abweichende Stellplatzregelung. Sie gilt ausschließlich für Wohngebäude und entspricht der Genehmigungspraxis bis zum Inkrafttreten der Neufassung der LBO am 01.01.1996, welche sich bewährt hat und im Interesse einer Handlungskontinuität auch weiter beibehalten werden soll. Für andere Nutzungen gilt die Verwaltungsvorschrift Stellplätze in der jeweils geltenden Fassung.

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. Wie bereits ausgeführt, war das Plangebiet weitgehend bereits im Vorgängerbebauungsplan enthalten, neu hinzugekommen sind Flächen entlang der Bahnlinie. Der Grünordnungsplan des Büros Landschaftsökologie und Planung aus Schorndorf enthält eine Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustands und grünordnerische Maßnahmenvorschläge, aus denen grünordnerische Festsetzungen formuliert wurden, die als Pflanzbindungen und Pflanzgebote in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Ein Umweltbericht im Sinne von § 2 a BauGB ist nicht erforderlich, da kein Vorhaben Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist, für das das UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorschreibt.



Hetzinger
Bürgermeister

