

DUPLIKAT

Begründung

zum Bebauungsplan "Linderst-Schönhalde 2. Änderung"

1. Erfordernis der Planung

Grundstück Flst. 1589/10 (Lindersthalde 24) liegt teilweise im Geltungsbereich des am 26.7.1984 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes "Linderst-Schönhalde". Der Bebauungsplan setzt für das bestehende Gebäude Lindersthalde 24 sowie im südlichen Bereich des Flst. überbaubare Grundstücksflächen fest. Das südliche Baufenster umfaßt das bestehende Gebäude Lindersthalde 22 auf dem Nachbargrundstück und einen Teil der nicht bebauten Fläche im Planbereich.

Der Eigentümer des Flst. 1589/10 hat mehrfach, zunächst im Jahre 1985 und dann wiederum im Jahre 1990, zuletzt mit Schreiben vom 25.5.1993 nach den Möglichkeiten für eine Bebauung auf dem südlichen Teil des Grundstückes nachgefragt. Nachdem auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Linderst-Schönhalde" die vom Eigentümer beabsichtigte Bebauung nicht möglich gewesen wäre, hat der Gemeinderat am 28.10.1993 beschlossen, den Bebauungsplan im Wege des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zu ändern.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht es dem Eigentümer des Flst. 1589/10 im südlichen Bereich seines Grundstückes an der Lindersthalde bei Verzicht auf das bestehende Gebäude Lindersthalde 24 das von ihm gewünschte Gebäude zu erstellen. Wenn das alte Gebäude abgebrochen wird, besteht bei der Grundflächenzahl = 0,12 die Möglichkeit, das Grundstück mit 163 m² Grundfläche neu zu überbauen. Hält der Eigentümer an dem bestehenden Gebäude Lindersthalde 24 fest, so reduziert sich die Möglichkeit der Neubebauung auf ca. 89 m². Hieraus ergibt sich, daß nach den Vorstellungen der Planung das alte Gebäude vollständig beseitigt werden sollte. Dieses Gebäude steht nämlich abseits der Lindersthalde im rückwärtigen, deutlich höher gelegenen Bereich des Grundstückes und fügt sich in die städtebauliche Ordnung, nämlich Aufreihung der Gebäude entlang der Erschließungsstraße, nicht ein. Zudem sind für dieses Gebäude aufwendige Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Grundstückes erforderlich. Insbesondere bedingt es lange Wege, aufwendige Treppen und lange Ver- und Entsorgungsleitungen. Mit einem Heranrücken des Gebäudes an die Erschließungsstraße kann deshalb der Versiegelungsgrad des Grundstückes deutlich gemindert werden.

3. Gründe für die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB:

Mit Ausnahme der überbaubaren Grundstücksflächen bleiben alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehen. Die überbaubare

Grundstücksfläche im südlichen Teil des Flst. 1589/10 ermöglicht - entsprechend dem Wunsch des Eigentümers - die städtebaulich sinnvolle Schließung der Bebauung nördlich der Lindersthalde. Die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan mögliche Doppelhausbebauung zusammen mit dem östlichen Nachbargrundstück ist weiter möglich. Die überbaubare Grundstücksfläche im nördlichen Planbereich, welche das bestehende Gebäude Lindersthalde 24 einschließlich Erweiterungen dieses Gebäudes abdeckt, wird aufgehoben, da diese Bebauung eine an dieser Stelle nicht erwünschte Bebauung in zweiter Reihe darstellen würde, und bei Beibehaltung der GRZ = 0,12 eine städtebaulich sinnvolle Bebauung im südlichen Bereich an der Lindersthalde ausschließen würde.

4. Einfügung in die Bauleitplanung:

Der Planbereich liegt vollständig im Geltungsbereich des vom Gemeinderat am 26.7.1984 als Satzung beschlossenen und am 1.12.1984 in Kraft getretenen Bebauungsplanes "Linderst-Schönhalde". Der geltende Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderungen werden die Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Linderst-Schönhalde" geändert. Darüber hinaus ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

6. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 2058 m². Er wird begrenzt:

Im Westen:	vom Flst. 1589/1
Im Süden:	von der Straße Lindersthalde
Im Osten:	vom Flst. 1589/9 (Lindersthalde 22)
Im Norden:	bleibt es bei der Grenze des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Linderst-Schönhalde", welche innerhalb des Flst. 1589/10 verläuft

7. Umweltverträglichkeit:

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des ausgewiesenen Bebauungsplangebietes "Linderst-Schönhalde". Die südliche Teilfläche ist verhältnismäßig eben. Danach steigt das Gelände nach Norden steil an, um auf Höhe des Gebäudes Nr. 24 eine zweite Ebene zu bilden. Der südliche Teil des Gebietes weist keine besonderen landschaftlichen bzw. ökologischen Strukturen auf. Er ist mit Gras bewachsen und Fichten bestanden. Nördlich vom Gebäude 24 ist ein Strauch- und Gehölzbestand vorhanden, welcher einen idealen Lebensraum für verschiedene Tierarten darstellt und die Grünflächen im westlichen und östlichen Bereich verbindet (Biotopvernetzung). Um diese Verbindung zu optimieren wird die private Grünfläche gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um ca. 2,5 m nach Süden

ausgedehnt und reicht nunmehr bis unmittelbar an die Terrasse des Gebäudes Nr. 24 heran. Geschützte Biotope im Sinne des § 24a Landesnaturschutzgesetz sind keine bekannt.

Die Klimafunktionen Belüftung und Luftaustausch werden durch die neue Bebauung eingeschränkt, jedoch kann davon ausgegangen werden, daß die privaten Grünflächen diese Funktion ausgleichen. Beim Abbruch des vorhandenen Gebäudes Nr. 24 liegt ein vollständiger Ausgleich vor. Die übrigen Umweltbereiche wie Lufthygiene und Lärm sind nicht betroffen.

Durch weitere Bebauung wird zusätzlich Boden versiegelt, was kurzfristig nicht ausgeglichen werden kann. Durch die längerfristige Betrachtungsweise eines Bebauungsplanes kann jedoch davon ausgegangen werden, daß das Gebäude Nr. 24 zugunsten der neuen Baumöglichkeiten aufgegeben wird und dann auch diese Beeinträchtigung vollständig ausgeglichen wird.

8. Erschließung:

Der Planbereich ist in verkehrlicher Hinsicht durch die Linderthalde erschlossen. In der Linderthalde liegen der öffentliche Abwasserkanal sowie Frischwasser- und Gasleitungen der Stadtwerke. Die Versorgung mit elektrischer Energie übernimmt die Kraftwerk Altwürttemberg Aktiengesellschaft. Erschließungskosten fallen voraussichtlich nicht an.

9. Bodenordnung:

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Private Grenzregelungen bleiben hiervon unberührt.

10. Finanzierung:

Es fallen voraussichtlich weder direkte, noch indirekte Folgekosten an.

Murrhardt, den 1.3.1994/17.08.1998



Schmidt