filder stadt das zentrum der filder

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplanentwurf
Roggenstraße 63
in Filderstadt - Bonlanden

(Planbereich 202)

vom 12.01.2012,
zuletzt ergänzt 02.05.2012

Stadt Filderstadt

Stadtplanungs- und Hochbauamt

1. Anlass und Ziel der Planung

Es ist erklärtes Ziel der Verwaltung mit Grund und Boden sparsam um zu gehen und die an vielen Stellen vorhandenen Baulücken innerhalb der Ortskerne zu schließen. Die Grundstückseigentümer beabsichtigten auf ihrem Grundstück 389/4 im Stadtteil Bonlanden das bestehende Wohnhaus durch einen Anbau zu erweitern. Hierfür ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans Roggenstraße-Mühlbachstraße (genehmigt am 08.01.1959) erforderlich (Planbezeichnung Roggenstraße 63).

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Mit der BauGB-Novelle 2007 haben die Kommunen die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Es handelt sich hier insbesondere um Gebiete, für die bereits Baurecht besteht, so wie in diesem Plangebiet.

Die formelle Voraussetzung einer max. zulässigen Grundfläche (nicht Gebietsfläche!) von 20.000 m² wird eingehalten. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist unter anderem zulässig, wenn er:

- der wieder Nutzbarmachung von Flächen,
- der Nachverdichtung oder
- anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Bei diesem Bebauungsplanverfahren handelt es sich um eine Nachverdichtung. Auch gegen die anderen formellen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB wird nicht verstoßen.

Dies bedeutet, dass die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen können. Das Verfahren kann auch ohne eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden.

3. Situation im Plangebiet

Das ca. 425 m² kleine Plangebiet befindet sich im Südwesten des Stadtteils Bonlanden an der Roggenstraße und umfasst das gesamte Flurstück 389/4.

Es gilt hier der nicht qualifizierte Bebauungsplan „Roggenstraße-Mühlbachstraße“, genehmigt am 08.01.1959. Dieser weist einen 12 m breiten Baustreifen parallel zur Roggenstraße aus, welcher auf der Ostseite den derzeit bestehenden Baukörper um ca. 1,50 m überragt. Der Abstand dieses Baustreifens bis zu dem schräg vorbeilaufenden Feldweg 387/7 beträgt an der nordöstlichen Seite ca. 6 m, an der südöstlichen Seite noch ca. 5 m.

Im Flächennutzungsplan 2010 (FNP) ist das Grundstück 389/4 sowie das nördliche und östliche Wohngebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Auf der Südseite grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Baumbachtal-Uhlberg an, in diesem befindet sich der angrenzende Gebietsteil Haberschlaiheide.

Die auf der Westseite bestehenden Doppelhäuser Roggenstraße 69 und 67 sowie die unmittelbar an das Gebäude Nr. 63 angrenzende Doppelhaushälfte Roggenstraße 65 sind in den vergangenen Jahren bereits durch Um- und Anbauten erweitert und so den heutigen Wohnbedürfnissen angepasst worden.

Auf der Nordseite der Roggenstraße grenzt der Bebauungsplan Roggenstraße IV an, dieser ist seit dem 04.03.1977 rechtskräftig. Auf der Ostseite des Plangebietes verläuft ein öffentlicher Weg (Flurstück 387/7) mit einer Breite von 6 m. Im Anschluss an diesen öffentlichen Weg auf der Ostseite gilt der Bebauungsplan „Felle“, dieser ist rechtskräftig seit dem 20.10.1973.

4. Grundzüge der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (**WA**) nach § 4 BauNVO festgesetzt, damit wird dem bereits bestehenden Gebietscharakter Rechnung getragen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und städtebaulichen Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von **0,35** innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen bestimmt. Dieses Maß liegt unterhalb der geltenden Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Plangebiet wurde mit **0,8** festgesetzt, die Zahl der Vollgeschosse beträgt im westlichen Bereich **II** und im östlichen Bereich **III**. Es ist eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO ausgewiesen.

Auf dem Grundstück 389/4 soll ein Anbau an das bestehende Gebäude Roggenstraße 63 errichtet werden können. Das im Bebauungsplan ausgewiesene Baufenster hält an der Ostseite des Grundstücks einen Grenzabstand von 2 m ein.
Als Dachformen sind im westlichen Gebäudeteil Satteldächer zugelassen und im östlichen Gebäudeteil begrünte Flachdächer sowie Satteldächer.
Die Firstrichtungen von Satteldächern verlaufen parallel zur Roggenstraße. Es sind für Satteldächer im westlichen Bereich Dachneigungen 45° und im östlichen Bereich Dachneigungen zwischen 20° und 45° zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung im westlichen Bereich mit II und im östlichen Bereich mit III festgesetzt. Die Firsthöhe ist in beiden Bereichen mit maximal 413,50 m ü. NN festgesetzt. Bei einem im östlichen Bereich alternativ zulässigen begrünten Flachdach ist die Gebäudeoberkante (OK) mit maximal 412,00 m ü. NN festgesetzt.

Solarenergieanlagen sind auf der Südseite der Satteldächer optimal möglich, auf den Flachdächern ist eine Aufständerung derartiger Anlagen ebenso erlaubt.

5. Grünordnung und Ökologie

Da die Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wurde, konnte auf die gesetzlich vorgeschriebene Umweltprüfung und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz verzichtet werden.

Die Prüfung des Gebietes durch das Umweltschutzreferat Filderstadt hatte ergeben, dass innerhalb des Plangebietes keine wertgebenden Grünstrukturen vorhanden sind, da die zukünftig bebaubare Fläche bereits überwiegend versiegelt ist und Bäume hier nicht vorkommen. Allerdings gab es Hinweise auf ein eventuelles Vorkommen von Zwergfledermäusen.

Aus diesem Grund wurde eine artenschutzrechtliche Begehung des Plangebiets vorgenommen. Diese Begehung kam jedoch zu dem Ergebnis, dass eine Eignung der vorhandenen Gebäude als Quartierstandort für Fledermäuse mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist.

Auch sind weitere nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Arten aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Nachweise von Brutvogelarten, insbesondere gebäudebrütender Arten liegen aus dem Plangebiet ebenfalls nicht vor. Der Gehölzbestand besteht ausschließlich aus niedrigen Straucharten.

Um eine bessere Durchgrünung des Grundstücks zu sichern, wurde das Anpflanzen eines einheimischen und standortgerechten Baumes über ein Pflanzgebot auf der freien Fläche festgesetzt. Da die Gestaltungsmöglichkeiten auf dem sehr keinen Grundstück aber nicht unnötigerweise eingeschränkt werden sollte, ist der im Bebauungsplan eingetragene Standort dieses Baumes lediglich als Vorschlag zu verstehen.

6. Dachlandschaft / Dachbegrünung und Umgang mit Regenwasser

Flachdächer im Plangebiet sind nur mit einer intensiven oder mit einer extensiven Begrünung zulässig. Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Verbesserung des Kleinklimas ist besonders auf die Dachbegrünung zu achten.

Es wird empfohlen, die anfallenden Dachflächenwässer zu sammeln und mittels einer Zisterne (z. B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Der Überlauf aus diesen Zisternen muss dem bestehenden Kanalnetz zugeleitet werden.

7. Verkehrserschließung / Fuß- und Radwege, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Roggenstraße verkehrlich optimal angebunden.
Über den öffentlichen Weg 387/7 und dessen bestehender Verlängerung kann - die bereits bestehende - Garage angefahren werden. Die Parkierung erfolgt auf der privaten Grundstücksfläche.

Die Roggenstraße weist auf der Nordseite einen ca. 1,50 m breiten Gehweg auf, entlang ihrer Südseite besteht lediglich ein nicht begehbarer, ca. 0,50 m breiter Randstreifen. Die Roggenstraße ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Bonlanden Filderklinik“ befindet sich südwestlich des Gebietes in einer Entfernung von ca. 310 m an der Straße im Haberschlai. Hier verkehren stündlich die Linie **35** Leinfelden - Plattenhardt - Bonlanden - Bernhausen (Anschluss an die **S-Bahnlinie 2**) - Ruit sowie abends die Linie **77** Harthausen - Bonlanden - Echterdingen (**S 2** und **S 3**) - Degerloch

Darüber hinaus halten hier zusätzlich drei verschiedene **E**-Linien für den Schülerverkehr. Sie verbinden Plieningen über Bonlanden mit Aich, Degerloch über Bonlanden mit Neuhausen sowie Plattenhardt über Bonlanden mit dem Hölderlin-Gymnasium in Nürtingen. Es verkehren hier auch das Nachttaxi **NT 83** Bernhausen - Bonlanden sowie das Ruftaxi **T 827** Bonlanden - Waldenbuch.

8. Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

In der Roggenstraße verläuft der Schmutzwasserkanal, an den auch das bestehende Gebäude angeschlossen ist, die Entsorgung (Schmutz- und Regenwasser) ist als gesichert anzusehen, da nach den Vorgaben des allgemeinen Kanalisationsplans der vorhandene Mischwasserkanal ausreichend ist. Allerdings bietet dieser jedoch keine Reserven.

Die Wasserversorgung für den geplanten Anbau kann ebenfalls über die Roggenstraße erfolgen.

In der Roggenstraße befindet sich zudem eine Gasleitung der EnBW, an diese ist bereits das bestehende Gebäude angeschlossen.

9. Altlasten

In der Dokumentation der altlastverdächtigen Flächen und der Aktualisierung der Stammdatenblätter der flächendeckenden historischen Erhebung im Landkreis Esslingen sind innerhalb des Plangebiets keine altlastverdächtigen Flächen aufgeführt. Allerdings befindet sich östlich des Plangebietes ab dem Gebäude Roggenstraße 61 bis zur Einmündung der Straße Im Felle ein aufgefüllter Altablagerungsstandort.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das gesamte Grundstück 389/4 mit einer Fläche von ca. 425 m².

11. Kosten/Einnahmen

Mit Ausnahme des verwaltungstechnischen Aufwands für die Erstellung und Betreuung des Bebauungsplanverfahrens entstehen der Stadt Filderstadt keine Kosten. Die angefallenen externen Kosten für die artenschutzrechtliche Prüfung wurden vom Eigentümer des Grundstücks übernommen.

Es ergeben sich Einnahmen für die Stadt durch die Nachveranlagung der Wasser- und Abwasserbeiträge gemäß Satzung min Höhe von knapp 2.000 €.

Aufgestellt 12.01.2012, zuletzt ergänzt 02.05.2012

U. Richts

Ursula Richts