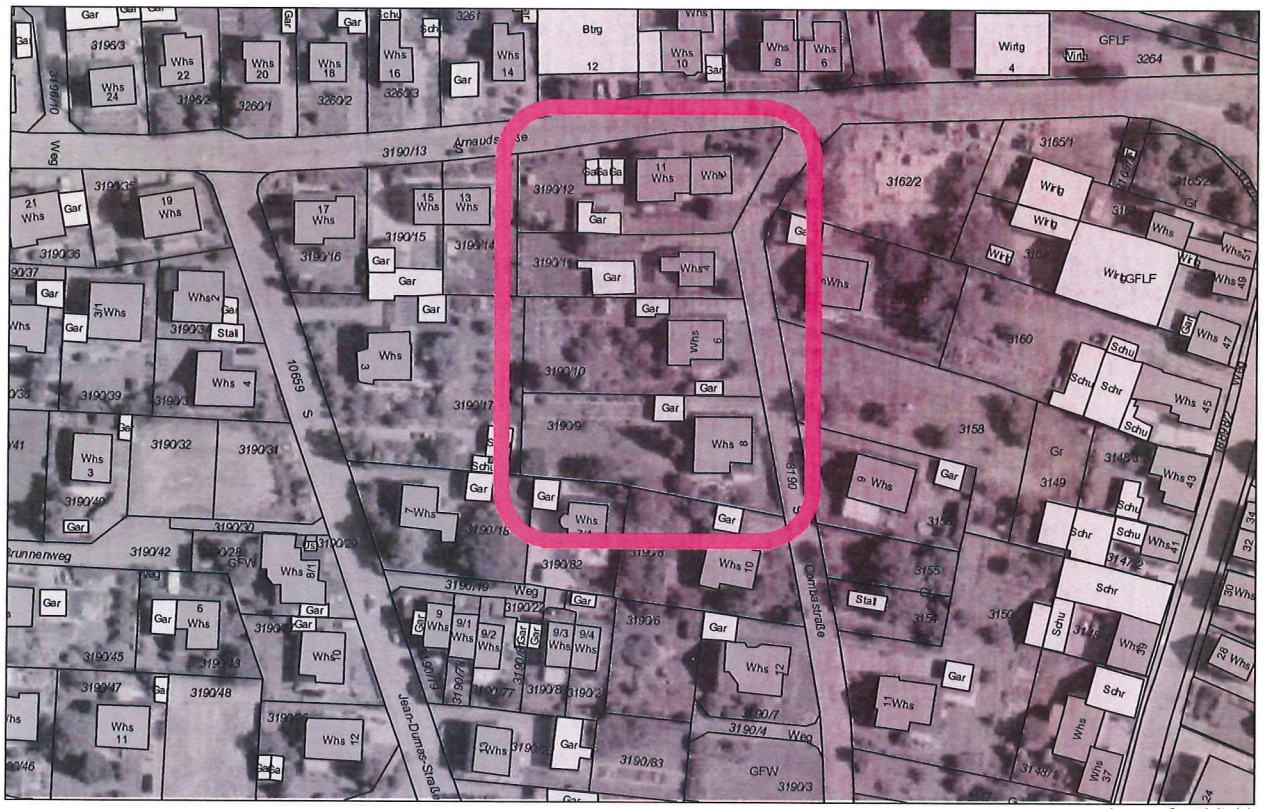
Gemeinde Oberderdingen
Amthof 13
75038 Oberderdingen

Bebauungsplan der Innenentwicklung
"BUSS; 5. Änderung"
(im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB)

BEGRÜNDUNG



(unmaßstäblich)

Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:
Bauamt, Oberderdingen, den 18.05.2009

Oberderdingen
... alles zum Leben!

BEGRÜNDUNG

1.) ANLASS DER ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan "BUSS" ist seit dem 27.02.1976 rechtsverbindlich. Änderungen erfolgten bereits mit Datum vom 16.12.1977, 23.02.1979, 01.08.1980 und 03.02.1995.

Anstoß für die nun vorgesehene Änderung hat die für das Grundstück Flst.Nr. 3190/9 (Combastraße 8, Gem. Oberderdingen) vorgelegte Planung gegeben. Diese sieht auf dem 1332 m²-großen Grundstück eine Bebauung in zweiter Reihe Richtung Westen vor.
Im südlichen Bereich ist bereits das Wohnhaus Jean-Dumas-Straße 7/1 (Flst.Nr. 3190/82) vorhanden, so dass in Anlehnung an dieses Gebäude eine Bebauung der Grundstücke Combastraße 2 bis 8 erfolgen könnte. Dazu ist das Baufenster zu ändern.

2) ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG

Ziel der Änderungsplanung ist es, für die beschriebene Planung in zweiter Reihe die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Die Änderung der Baugrenze lässt schließlich auf den im Geltungsbereich, der die Grundstücke Flst.Nr. 3190/12, 3190/11, 3190/10 und 3190/9 umfasst, liegenden Grundstücksteilen weitere Baumöglichkeiten und eine flexiblere Bebauung zu. Die rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "BUSS" blieben unverändert und gelten fort.

3.) BESCHLEUNIGTES VERFAHREN

Nach einer Änderung des Baugesetzbuches (Bundesgesetzblatt 2006, S. 3316 ff) ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) dienen gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB im bescheunigten Verfahren aufzustellen bzw. zu ändern (§ 1 Abs. 8 BauGB).
Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20 000 m² bis weniger als 70 000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalles); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalles zu beteiligen.

Im beschleunigten Verfahren wird den folgenden Planungszielen:
- Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben

ein gewisser Vorrang in der Abwägung eingeräumt, ihnen soll bei der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

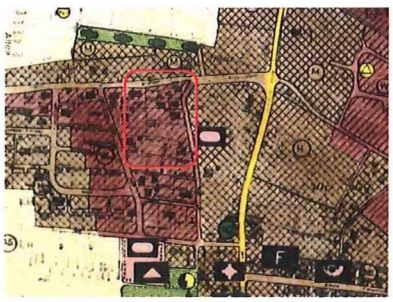
Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden und keine weiteren Bebauungspläne mit diesem im Zusammenhang stehen.

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (§ 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO), so dass gem. § 19 Abs. 2 BauNVO maximal diese Fläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 2.000 m², d.h., 2.000 m² * 40 % = 800 m²), es darf maximal diese Fläche von baulichen Anlagen überdeckt werden.

Mit dem Begriff Innenentwicklung knüpft das BauGB 2007 an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an: Die Inanspruchnahme bisher baulich nicht genutzter Flächen im Außenbereich soll zurückgedrängt und erschwert werden zu Gunsten der Nachnutzung oder Erstnutzung innerhalb der Bebauung liegender Flächen.

Für das beschleunigte Verfahren gelten besondere Verfahrensregeln, es gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren, d.h., es kann von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden, ferner wird von einem Umweltbericht und der Umweltprüfung abgesehen (§ 13a Abs. 2 und 3 BauGB). Außerdem wird der Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis zu 20.000 m² gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung freigestellt.

4.) VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der seit dem 13.03.1998 genehmigten und seit 19.02.1999 rechtskräftigen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen-Kürnbach als **„Wohnbaufläche"** dargestellt.
Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Weitere übergeordnete Festsetzungen sind nicht bekannt.

5.) GELTUNGSBEREICH UND EINFÜGEN IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

Der Geltungsbereich orientiert sich an den Flurstücksgrenzen im Süden, Westen und Norden und an der bisherigen und zukünftig aufzuhebenden Baugrenze im Osten.

Die benachbarten Flächen der 5. Änderung sind allseits durch die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Buss" erfasst, das unmittelbar südlich angrenzende Grundstück wurde durch die 4. Änderung von 1995 bereits bezüglich der Baugrenze geändert.
Östlich der Combastraße sind die Flächen durch den gleichnamigen und seit dem 03.11.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfasst, hier ist ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Flächen nördlich der Arnaudstraße liegen im unbeplanten Innebereich und werden aber ebenfalls überwiegend als Wohngebiet genutzt.

6.) FESTSETZUNGEN

Um den bisher als unüberbaubare Fläche ausgewiesenen Bereich mit Wohnhäusern nutzen zu können, ist eine Erweiterung der Baugrenze erforderlich. Diese erfolgte einheitlich und, wie im

übrigen Wohngebiet üblich, mit etwas größerem Grenzabstand als nach den Mindestmaßen erforderlich. Die übrigen Festsetzungen wurden nicht geändert, da hierfür derzeit keine Notwendigkeit erkennbar ist. Auch die Verkehrsgrünfläche an der Arnaudstraße scheint einer Bebauung bisher nicht entgegen gestanden zu haben, wie die Realisierung dreier Garagen zeigt. Aufgrund der derzeitigen Lage auf dem Immobilienmarkt und der Eigentumsverhältnisse ist damit zu rechnen, dass eine aufgelockerte Bebauung geplant wird und die großzügigen Festsetzungen dazu dienen können, die architektonische Gestaltfreiheit zu verbessern.

7) FINANZIERUNG

Kosten entstehen für die Bauleitplanung zur Änderung.
Die Kosten für etwaige Erschließungen (Zufahrten und Verlängerungen der Hausanschlussleitungen) sind seitens der privaten Bauherren zu übernehmen.