

C) Begründung zum Bebauungsplan "Bühlgärten" und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bühlgärten"

I. Planerfordernis

Das derzeitige Angebot der Nahversorgung in Eschenbach bei ca. 2.200 Einwohnern ist nicht ausreichend: Der einzige Metzger und 1 Laden mit gemischtem Angebot haben in den vergangenen 12 Monaten geschlossen, seitdem sind nur noch 2 Bäckereien vor Ort. Die mobilen Bürger versorgen sich in den Nachbargemeinden, die älteren und weniger mobilen Personen sind auf das örtliche Angebot angewiesen.

Um dieser unbefriedigenden Situation entgegen zu wirken und das örtliche Angebot dauerhaft zu stärken und auszubauen, verfolgt die Gemeinde seit vielen Jahren das Ziel, einen Lebensmittelmarkt zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung anzusiedeln. Geeigneter Standort ist unter Berücksichtigung der besonderen Situation der Gemeinde der Standort an der Kreisstraße K 1425 nach Göppingen-Ursenwang. Das Gebiet „Zwischen den Bächen“ erfüllt die grundsätzlichen Anforderungen, da es an der überörtlichen Durchgangsstraße verkehrsgünstig liegt und an diese angebunden werden kann. Darüber hinaus ist der Standort sowohl vom südlichen als auch vom nördlichen Gemeindeteil bequem zu Fuß zu erreichen.

Parallel zur Ansiedlung eines Nahversorgers plant die Gemeinde den Neubau einer sowohl kulturell als auch sportlich nutzbaren Mehrzweckhalle. Dadurch soll dem Defizit an einer geeigneten Veranstaltungsräumlichkeit Rechnung getragen werden. Die geplante Halle würde die Lücke zwischen den örtlichen Veranstaltungsräumen mit einer Größenordnung von max. 100-120 Personen und der großen Voralbhalle in Heiningen schließen. Die Mehrzweckhalle wird eine Größe von ca. 23 x 35 Meter haben und den Zugang von der Bahnhofstraße erhalten. Nebenräume, wie Umkleiden, Foyer und Lager ergänzen die Halle.

Der Bereich zwischen dem geplanten Nahversorger und der Bahnhofstraße, entlang der Kreisstraße K 1425 bietet sich als Standort ideal an, da dieser Standort als Bindeglied zwischen Eschenbach Süd und Eschenbach Nord dienen kann.

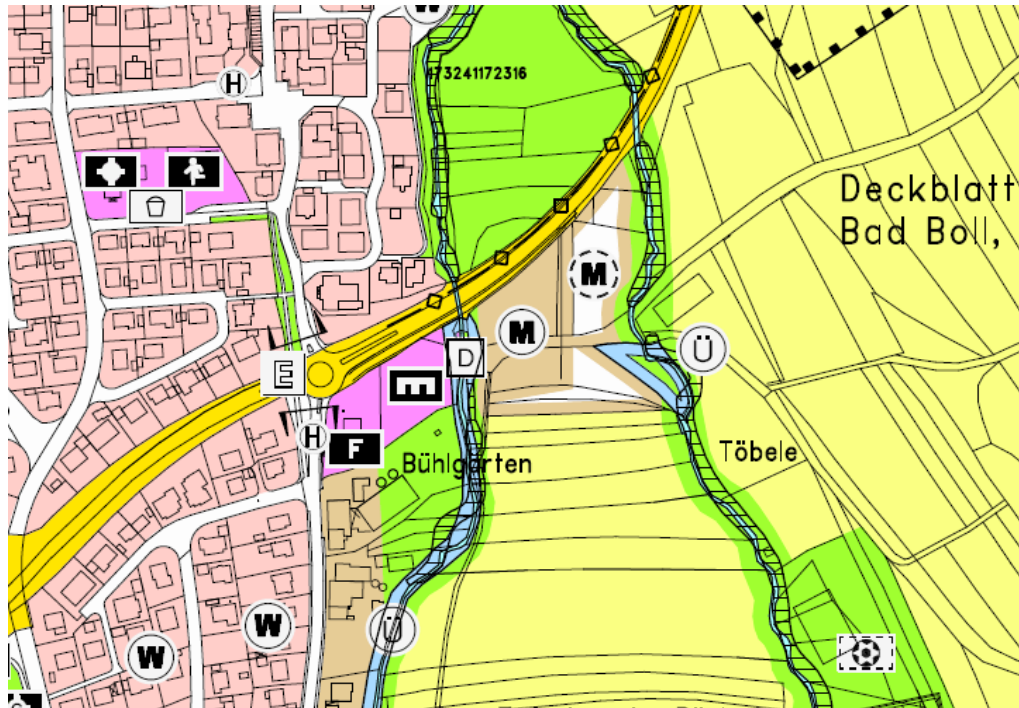
Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und den Ortsrand in diesem Bereich städtebaulich zu arrondieren ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser soll als planungsrechtliche Grundlage für den Gesamtbereich verbindliches Planungsrecht schaffen, um die Erschließung und Bebauung des Nahversorgers und der Mehrzweckhalle zu ermöglichen.

II. Übergeordnete Planungen

Der östliche Bereich des Plangebietes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Voralb“ der Gemeinden Eschenbach und Heiningen als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Gemeindeverwaltungsverband hat für den östlichen Teil des Plangebietes bereits im Jahr 2005 das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes bis kurz vor die Rechtskraft gebracht. Mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde Einvernehmen erzielt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen jedoch im östlichen Bereich nicht exakt mit den Darstellungen der FNP-Änderung überein. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung und der

nicht parzellenscharfen Darstellung im Flächennutzungsplan ist das vorliegende FNP-Verfahren allerdings für die Genehmigung des Bebauungsplanes ausreichend.



Ausschnitt aus der FNP-Änderung, Stand 2005

III. Bestand

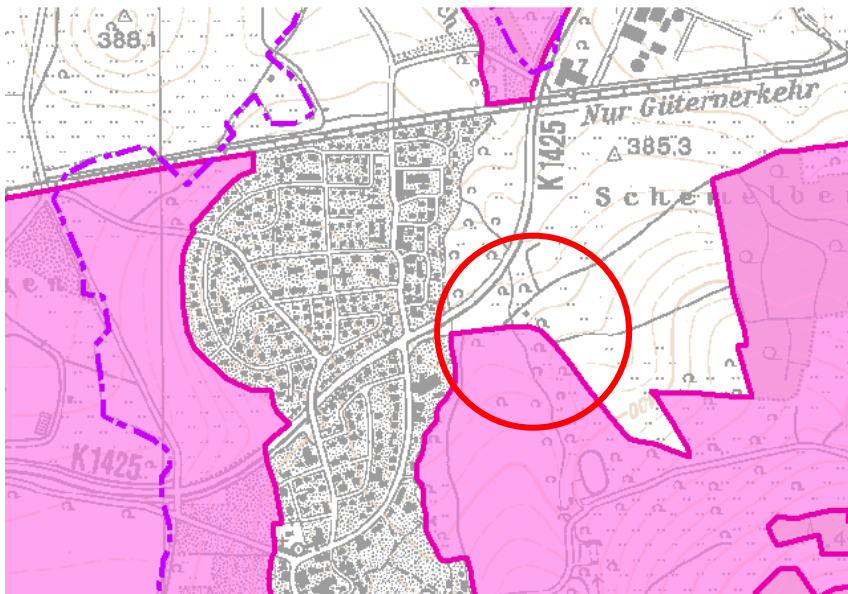
Örtliche Gegebenheiten

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich im Wesentlichen um Grünland. Die genaue Beschreibung der örtlichen Situation und die daraus abzuleitende Zumutbarkeit der Nutzung der Flächen zur Bebauung ergeben sich auch aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Eschenbach, südlich der Kreisstraße K 1425 zwischen der Bahnhofstraße im Westen und dem Bachlauf Eschenbächle im Osten. Lockere Streuobstbestände sowie Feldgärten, Acker- und Grünland prägen das Planungsgebiet. Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Abgrenzung der Nachmeldekulisse des EU-Vogelschutzgebietes „Vorland der Mittleren Schwäbischen Alb“ (VSN-31). Ein direkter Eingriff in das Vogelschutzgebiet findet nicht statt. Die Auswirkungen sind im Umweltbericht dargestellt.



Ausschnitt aus der Übersichtskarte der VSG-Nachmeldung

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG) noch in einem Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG). Entlang der Bäche befinden sich nach § 32 BNatSchG geschützte Biotope. Außerdem sind entlang der Bäche Überschwemmungsflächen vorhanden. Die Biotope und Überschwemmungsflächen werden im Zuge der Planung größtenteils geschützt und verbindlich gesichert.

Naturdenkmale nach § 28 BNatSchG befinden sich nicht im Planungsgebiet. Ebenso ist kein FFH-Gebiet von dem Vorhaben betroffen.

Eigentum

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Verkehr

Das Gebiet befindet sich am Schnittpunkt von Bahnhofstraße und Kreisstraße K 1425. Am westlichen Rand des Plangebiets verläuft die Bahnhofstraße bis zum bestehenden Kreisverkehr am nordwestlichen Plangebietsrand. Durch den Verlauf der Kreisstraße K 1425 wird das Gebiet im Norden begrenzt.

Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

Geologie und Hydrologie

Für das Plangebiet wurde kein geologisches Gutachten erstellt. Im Zuge der Objektplanung wird empfohlen, Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 durchzuführen.

IV. Planungsziele und Planungskonzeption

Verkehrliche Erschließung

Um das Gebiet leistungsfähig an den innerörtlichen und überörtlichen Verkehr anzuschließen, ist eine neu zu bauende Linksabbiegespur von der Kreisstraße K 1425 geplant. Diese soll sowohl das Gelände des Marktgebäudes als auch den rückwärtigen Bereich der Mehrzweckhalle erschließen. Um die Zufahrt über den Eschenbach bis zur Halle im Westen zu gewährleisten, wird die bestehende Brücke hierfür genutzt. Eine weitere Erschließung erhält die Halle von Westen über die Bahnhofstraße. Diese Zufahrt ist bereits durch die bestehenden Außenanlagen des angrenzenden Feuerwehrgebäudes gegeben.

Der bestehende landwirtschaftliche Weg am südlichen Rand des Flurstückes 280/1 wird erhalten. Der Weg wird weiterhin über die vorhandene Brücke geführt, um einen Eingriff in das angrenzende Vogelschutzgebiet zu vermeiden.

Entwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen wird in die angrenzenden Bäche eingeleitet. Das Wasser soll möglichst verdunsten und versickern wird vor der Einleitung in die Bäche retensioniert. Die Versickerung ist allerdings aufgrund der bekannt schlechten Sickerfähigkeit der Böden nur bedingt möglich.

Im Zuge der konkreten Objektplanungen wird die Notwendigkeit der Retension vor der Einleitung geprüft und mit der Fachbehörde abgestimmt. Dabei wird auch die Möglichkeit untersucht, das Oberflächenwasser der Parkplätze in den Vorfluter abzuleiten. Das Schmutzwasser wird den bestehenden Mischkanälen zugeführt. Hierfür ist eine Ergänzung des Kanalsystems erforderlich.

Wasserversorgung

Die Versorgungssicherheit im Plangebiet ist gesichert. Im Zuge der Erschließung wird das vorhandene Leitungsnetz erweitert.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der westliche Teil des Plangebiets wird als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Neben der vorhandenen Feuerwehr soll die Festsetzung eine Mehrzweckhalle zur kombinierten Kultur- und Sportnutzung ermöglichen. Die Festsetzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der östliche Teil wird als Mischgebiet festgesetzt. Wohngebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie an dieser exponierten Lage nicht in den Kontext der gemeindlichen Entwicklung integrierbar sind.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der maximalen Trauf- und Firsthöhen definiert. Im Mischgebiet ist darüber hinaus eine Grundflächenzahl definiert. Aufgrund der erwarteten Versiegelung durch Gebäude und Parkieranlage wird die nach § 17 BauNVO definierte Obergrenze von 0,6 auf 0,9 erhöht. Die städtebaulichen Gründe sind gegeben. Die Überschreitung wird durch Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht kompensiert. Negative Auswirkungen auf Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Umwelt und Verkehr sind nicht zu erwarten. Weitere öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Der seitliche Grenzabstand in Zusammenhang mit einer maximalen Gebäudelänge von 50 Meter können eingehalten werden. Durch diese Parameter können die geplanten Gebäude möglichst harmonisch in das Gesamtgefüge der angrenzenden Bebauung integriert werden.

Garagen und Stellplätze

Offene Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einschränkungen werden diesbezüglich nicht vorgenommen, da die Stellplätze wesentlicher Bestandteil der geplanten Vorhaben sind. Garagen werden allerdings nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

Grünflächen

Zum Erhalt der vorhandenen Biotopstrukturen sollen einzelne Bäume und die § 32-Biotope erhalten werden. Hierfür werden entsprechende Pflanzbindungen festgesetzt. Darüber hinaus werden durch Pflanzgebote weitere Bäume als Ausgleichsmaßnahme dienen.

Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Im westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche besteht das Feuerwehrhaus mit einem steilen Satteldach. Die Dachneigung wird deshalb für dieses Gebäude am Bestand orientiert und mit mindestens 30 Grad bei Satteldach festgesetzt. Im östlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche und im Mischgebiet wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Hallenplanung wahlweise Satteldach oder Flachdach festgesetzt. Flachdach ist nur unter der Voraussetzung einer Begrünung zulässig.

Befestigung von Erschließungsflächen

Offene Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen, um die Flächenversiegelung zu minimieren und das Oberflächenwasser wieder dem natürlichen Kreislauf zuzuführen.

Einfriedigungen

Um das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinträchtigen, wird die Höhe von Einfriedigungen auf 1,2 Meter festgesetzt.

V. Bodenordnung

Die Gemeinde hat die Grundstücke im Plangebiet von den privaten Eigentümern erworben, um die erforderlichen Erschließungsflächen zur Verfügung zu stellen. Das Grundstück im Mischgebiet wurde zwischenzeitlich bereits an den Investor veräußert.

VI. Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche Bebauungsplan	14.965 m²
Fläche für Gemeinbedarf	4.324 m²
Mischgebiet	5.002 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	2.693 m²
Gewässer	76 m²
Grünflächen	2.870 m²

Gefertigt:



Dipl. Ing. (FH) Manfred Mezger
-Freier Stadtplaner-
mquadrat - kommunikative Stadtentwicklung
Hauptstraße 68 73087 Bad Boll
T. 07164/14718-0 F. 07164/14718-18