

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Hauptstraße, 6. Änderung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hauptstraße, 6. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Am westlichen Ende der Hauptstraße befindet sich auf den Flurstücken Nr. 265 und 265/2 ein ehemaliges landwirtschaftliches Wohnhaus mit Scheune. Das Gebäude ist in einem schlechten Zustand und bereits seit mehreren Jahren nicht mehr aktiv genutzt. Es soll deshalb abgebrochen werden und durch ein Mehrfamilienhaus mit Stellplätzen im Erdgeschoss ersetzt werden.

Die Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ aus dem Jahr 1992. Da das Bauvorhaben von einigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wie z.B. der überbaubaren Grundstücksfläche abweicht, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Durch das Bebauungsplanverfahren wird gewährleistet, dass öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010 der VVG Ebersbach - Schlierbach sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Hauptstraße“ mit Rechtskraft vom 27.11.1992. Die Flächen des aktuellen Plangebietes sind als Mischgebiet festgesetzt.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich in der Ortsmitte von Schlierbach an der Hauptstraße und umfasst ca. 0,13 Hektar. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke Nr. 265 sowie 265/2 und ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde Schlierbach.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des

§ 19 Abs. 2 BauNVO, d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² zulässiger Grundfläche ohne Vorprüfung des Einzelfalls.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 1.313 m², somit liegt die zulässige Grundfläche unterhalb der Schwellenwerte und bedarf somit auch keiner Vorprüfung des Einzelfalls.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbal-argumentativ beschrieben.

6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und weist kaum natürliche Vegetationsflächen auf. Das Gebäude selbst kann als Quartier z.B. für Fledermäuse oder Brutvögel in Betracht kommen. Erfolgt der Abbruch außerhalb der Brutzeit sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der umgebenden Bebauung ist im Plangebiet von überformten Böden in Siedlungslage mit eingeschränkten natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Da der vorhandene Oberboden nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken wieder eingebracht werden soll geht dieser durch die Planung nicht verloren.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

6.3 Schutzgut Wasser

Relevant für die Beurteilung des Schutzguts sind die Funktionen Grundwasserdargebot und -neubildung. In welchen Mengen sich Grundwasser bildet hängt von verschiedenen Faktoren ab. Ausschlaggebend sind Niederschlagsmenge und -verteilung, aber auch Durchlässigkeit der Böden, Grundwasserflurabstand, das Relief und Bewuchs. Besonders in Wasserschutzgebieten ist auch die Schutzfunktion der überdeckenden Boden- und Gesteinsschichten bedeutsam.

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für die Region Stuttgart befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, der für die Grundwasserbildung nur von geringer Bedeutung ist. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist die Gesamtbewertung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung als unerheblich zu betrachten. Ebenso sind keine Auswirkungen auf den angrenzenden Schlierbach zu erwarten.

6.4 Schutzgut Luft und Klima

Im Klimaatlas der Region Stuttgart befindet sich das Gebiet im Klimatop „Stadtrand“. Das Stadtrand-Klimatop wird durch dichter stehende, maximal dreigeschossige Einzelgebäude, Reihenhäuser oder Blockbebauung mit Grünflächen oder durch maximal 5-geschossige freistehende Gebäude mit Grünflächen bestimmt. Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Die lokalen Winde und Kaltluftströme werden behindert, während Regionalwinde stark gebremst werden.

Aufgrund der Lage im bebauten Siedlungsgefüge und der geringen Größe kommt der Fläche als Kaltluftproduktionsgebiet keine wesentliche Funktion zu. Es sind daher nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

6.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Schlierbach und übernimmt durch seine anthropogene Überformung keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Das Gebiet weist eine hohe Wohnumfeldqualität auf, mit unmittelbarer Nähe zu siedlungsnahen Freiflächen, bei gleichzeitig vorhandener guter Erschließung und Infrastruktur. Sowohl die nähere Umgebung als auch das weitere Umfeld sind hervorragend für die Feierabend und Kurzeiterholung der ortsansässigen Bevölkerung geeignet.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

7 **Änderungen**

Das bestehende Baufenster wird nach Westen und Süden ausgedehnt, um eine bessere Ausnutzung Grundstücke zu ermöglichen und eine prägende städtebauliche Raumkante auszubilden. Dabei sollen die Baugrenzen mit den geänderten Baugrenzen, welche 2022 mit dem Bebauungsplan „Hauptstraße, 5. Änderung“ auf den benachbarten Grundstücken definiert wurden, zusammengeführt werden.

In diesem Zuge wird auch die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen überarbeitet. Die zulässige maximale Gebäudehöhe wird um 0,5 m auf nun 14,5 m, die zulässige Traufhöhe wird von 9,0 m auf 9,5 m angehoben. Zudem werden diese nun auf eine feste Bezugshöhe definiert.

Die zulässigen Dachneigungen werden dahingehend ergänzt, das auch flachere Satteldächer mit mindestens 35 Grad Neigung zulässig werden. Dies wird im Hinblick auf das Ortsbild als vertretbar angesehen und ermöglicht mehr Flexibilität. Zudem sollen zusätzliche Farben für die Dachdeckung zugelassen werden, um ein modernes Ortsbild zu ermöglichen.

Des Weiteren ist eine geringfügige Änderung der Regelung zu den Einfriedigungen vorgesehen. So sollen zukünftig mit Zäunen kein Abstand mehr zu Fußwegen eingehalten werden. Die Regelung zum Abstand in Vorgärten bleibt jedoch erhalten, da sich diese insbesondere auf den vorderen Bereich des Plangebiets zur Hauptstraße auswirkt.

8 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 1.313 m² (ca. 0,13 ha).

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18