IV. Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gartenstraße“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Kreisbau Filstal plant im Bereich der Gartenstraße auf dem Flurstück Nr. 156 (Gartenstraße 7) das bestehende Gebäude durch den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten und Tiefgarage zu ersetzen.

Das genannte Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers, ist von bestehender Bebauung umgeben und stellt eine klassische Potentialfläche für die Umnutzung und Nachverdichtung im Innenbereich dar.

Die Gemeinde ist ein attraktiver Wohnstandort. Es besteht deshalb ein anhaltender Bedarf an Wohnflächen. Die Gemeinde ist bestrebt diesen vorrangig und flächensparend durch Innenentwicklung und Nachverdichtung zu schaffen.

Ein Abbruch des bestehenden Wohngebäudes und Bebauung mit einem maßstäblichen Mehrfamiliengebäude mit Tiefgarage entspricht im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung den Zielen der Gemeinde.

Um für das geplante Bauvorhaben verbindliches Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

2. Übergeordnete Planungen

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brunreute – Spitz“. Dieser Bebauungsplan setzt für die südlichen Bereiche des Grundstücks, bis zu einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B 297 und für Flächen im Osten des Grundstücks nicht überbaubare Grundstücksflächen („projektiertes Bauverbot“) fest.

4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet liegt im südlichen Bereich der Gemeinde an der Bundesstraße 297 (Lorcher Straße). Das Plangebiet wird im Süden durch die Lorcher Straße (B 297), schließt im Norden an die Gartenstraße an, grenzt im Norden, Westen und Osten an die bestehende Bebauung entlang der Gartenstraße und der Bahnhofstraße an und umfasst das Grundstücke mit der Flurstücksnummer 156 (Gartenstraße 7).

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum vorhabenbezogenen 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 Birenbach.

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

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 ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt weit unterhalb der Schwellenwerte (s. Städtebauliche Kenndaten), bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären liegen nicht vor.

Mit dem vorhabenbezogenen 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. Plichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind auch nicht zu beachten.

Nach Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht. Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, d.h. ohne frühzeitige Beteiligung und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

6. Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet ist teilweise bebaut (Wohngebäude) und versiegelt (Zufahrten, Wege, Stellplätze usw.). Zur Lorcher Straße hin sind Hausgartenflächen mit einigen wenigen Gehölzen vorhanden.

6.2 Topografie

Das Gelände im Plangebiet fällt nach Südwesten hin ab.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebiets und dem näheren Umfeld sind keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete oder Objekte vorhanden.

6.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

6.5 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Gartenstraße direkt an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Mit der nächstgelegenen Bushaltestelle „Bahnhofstraße“ (ca. 150 - 200 m Entfernung) verfügt das Gebiet über eine, auch fußläufig erreichbare, Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV).

6.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt.

6.7 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

7. Planungsziele und Planungskonzeption

7.1. Bebauung/Gebäudetypologie

Die Planung sieht eine Bebauung mit einem Mehrfamiliengebäude (12 Wohnungen) über einer Tiefgarage vor. Das Gebäude ist als Flachdachgebäude mit Wandhöhen von ca. 9 – ca. 10 m geplant.

Hierdurch ergeben sich drei Geschosse über der Tiefgarage.

Das Gebäude wird mit einer extensiven Dachbegrünung und damit hinsichtlich Retentionsvermögen und Artenschutz nachhaltig ausgeführt. Die Tiefgarage wird erdüberdeckt ausgeführt.

Geplant ist eine Wohnungsaufteilung von sieben 3-Zimmer-Wohnungen und fünf 4-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohnungen und Untergeschoßräume sowie die Tiefgarage werden über einen Aufzug und ein zentrales Treppenhaus erschlossen.

7.2. Verkehrliche Anbindung/ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist über die Gartenstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Parkierung für KFZ wird ausschließlich in der geplanten Tiefgarage untergebracht. Oberirdische PKW-Stellplätze sind nicht geplant. Zusätzlich zu PKW-Stellplätzen werden in der Tiefgarage Stellplätze für Fahrräder geschaffen. In einem oberirdischen Nebengebäude werden zusätzliche Fahrradstellplätze untergebracht.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Gartenstraße an der nordöstlichen Anschluss des Plangebiets an die Gartenstraße.

In der Tiefgarage sind 15 KFZ-Stellplätze geplant.

7.3. Innere Erschließung/Fußwegeführung

Das Gebäude ist direkt von der Tiefgarage aus zugänglich. Zusätzlich hierzu durch einen oberirdischen Fußweg.

7.4. Freiraum

Die nicht zur Parkierung (Fahrradstellplätze im oberirdischen Nebengebäude) und Zuwegung genutzten Flächen um die Gebäude werden als Grün- und Freiflächen ausgestaltet.

8. Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

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

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll der Bestand abgebrochen und durch ein Mehrfamilienhaus über einer Tiefgarage ersetzt werden.

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

8.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut, befindet sich direkt an der stark befahrenen Bundesstraße und natürliche Vegetationsflächen sind im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Die Habitateignung des Gebiets ist sehr gering. Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor.

Die Festsetzungen zu Dachbegrünung, die Verwendung standortgerechter heimischer Bäume und Gehölze zur Bepflanzung und insektenfreundliche Beleuchtung tragen dazu bei, die Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu reduzieren.

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

8.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der Überbauung durch Gebäude und versiegelte Flächen sind natürliche Böden im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Natürliche Bodenfunktionen sind nur sehr eingeschränkt vorhanden. Die geplante Bebauung hat eine größere Grundfläche als das bestehende Haus. Hierdurch kommt es zu zusätzlichen Eingriffen in den Boden. Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens sind diese jedoch von überschaubarem Umfang. Um das geplante Wohnhaus werden einzelne Freiflächen entstehen, die gärtnerisch oder mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet sind. Die Tiefgarage wird vollständig erdüberdeckt ausgeführt.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

8.3 Schutzgut Wasser

Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag spielt u.a. die Infiltrationsrate eine wichtige Rolle. Auf den nahezu vollständig versiegelten Flächen ist keine Grundwasserneubildung möglich. Die wenigen durch die geplante Bebauung in Anspruch genommenen Grünflächen im Plangebiet spielen für die Grundwasserneubildung nur eine untergeordnete Rolle. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Oberflächengewässer befinden sich weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld. Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Durch Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge und Grünflächen wird die Auswirkung weiter minimiert.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

8.4 Schutzgut Luft und Klima

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt. Vollständig überbaute bzw. versiegelte Flächen üben keine Funktionen aus. Nachdem das Grundstück derzeit bereits bebaut ist und sich die Versiegelung durch die geplante Bebauung nur etwas vergrößert, ist nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung zu rechnen.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die den Erfordernissen des Klimawandels Rechnung tragen bzw. diesem entgegenwirken. Beispielhaft können die Festsetzungen der offenen Bauweise zur Aufrechterhaltung der Durchlüftung, die Verpflichtung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, standortgerechter Pflanzen sowie Dachbegrünung genannt werden. Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften sind so gefasst, dass Anlagen der Solarenergienutzung zulässig sind. Hier wird der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz Rechnung getragen.

Unabhängig davon ermöglicht der Bebauungsplan die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf einer bereits vorgenutzten Fläche im Innenbereich und schont damit die natürlichen Flächen am Ortsrand.

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

8.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Birenbach und übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut keine Auswirkungen.

8.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Birenbach und ist bereits bebaut.

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 Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Durch das Vorhaben wird erforderlicher Wohnraum geschaffen.

Die Planung hat daher insgesamt auf das Schutzgut geringe positive Auswirkungen.

8.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach Informationen der Kreisarchäologie befindet sich das zu überplanende Grundstück in unmittelbarer Nähe zu einem nach § 2 DSchG als Kulturdenkmal eingetragenen Fundplatz mit vorgeschichtlichen und römerzeitlichen Siedlungsfunden. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass im Rahmen der geplanten Bodeneingriffe Befunde/Funde zutage treten.

Der Kreisarchäologie ist deshalb der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig mitzuteilen um dieser Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten, und bei auftretenden Funden und Befunden die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation zu geben.

Bei Beachtung der genannten Grundsätzen können negative Auswirkungen auf das Schutzgut vermeiden werden.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keine Art der baulichen Nutzung fest, sondern überträgt die Beurteilung dem Baugenehmigungsverfahren. Entsprechend den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan. Zulässig sind die darin enthaltenen Nutzungen, nämlich ein Wohngebäude mit Parkierung (Tiefgarage).

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung verweist der vorhabenbezogene Bebauungsplan ebenfalls auf den Vorhaben- und Erschließungsplan. Ziel ist es, das geplante Vorhaben umzusetzen, daher ist das in der Planung vorgesehene Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine, der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte und auf die umgebende Bebauung abgestimmte bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

9.3 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise fest. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Dies entspricht der geplanten Bebauung und fügt sich in den umgebenden Gebäudebestand ein.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird die Bebauung in gewünschtem Maße von der Bundesstraße und der umgebenden Bebauung abgerückt.

Bauwerke unterhalb der Geländeoberfläche haben hierauf keine Auswirkung und dürfen deshalb die Baugrenzen überschreiten. Dies gilt auch für deren oberirdischen Bestandteile, hier sei exemplarisch die Zufahrten zu den Tiefgaragen genannt.

9.5 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuderichtung

Die Hauptgebäuderichtungen ist an die bestehende und die analog geplante Ersatzbebauung angepasst festgesetzt.

9.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig. Die aufgrund der Verdichtung zu erwartende Anzahl von Stellplätzen wird hierdurch auf die im vorliegenden Fall städtebaulich verträglichste Art, nämlich in Tiefgaragen untergebracht werden.

9.7 Wohneinheiten

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum im Zuge der Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich. Die geplante Bebauung ist von Umfang der Nachverdichtung verträglich. Um negative Auswirkungen auf die Umgebung und das vorhandene Erschließungssystem durch eine zu hohe Verdichtung auszuschließen, wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten entsprechend den Inhalten und Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans begrenzt.

9.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebiets auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und des Wasserabflusses sind nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze und Zugangswege mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Hierdurch kann, mit vertretbarem Aufwand, ein Teil des Abflusses von anfallendem Oberflächenwasser reduziert werden.

Um einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs zu schaffen sind zur Bepflanzung standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölze zu verwenden.

Um die Versiegelung des Plangebietes zu minimieren, sind Flachdächer zu einem großen Teil zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt, zugleich technisch notwendige Bereiche der Dachflächen ohne Bepflanzung (z.B. zur Belichtung usw.) ermöglicht.

Zur Minimierung der Auswirkungen der Bebauung auf die Tierwelt, ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich zu gestalten.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform, Dachneigung

Das geplante Gebäude soll mit einem Flachdach errichtet werden. Konkret gelten die Inhalte und Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht.

Damit wirtschaftliche Anlagen zur Solarenergienutzung ermöglich werden, sind bei diesen Aufständerungen zulässig.

10.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen. Hier wird die Ermöglichung der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz der Vorrang vor dem Ortsbild eingeräumt.

10.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer zulässigen Ausgestaltung, Dimension und Anordnung beschränkt, damit die Erscheinung entlang der Bundesstraße nicht übermäßig durch diese dominiert wird und um das Plangebiet und die Umgebung störende Fernwirkungen zu begrenzen.

10.4 Einfriedigungen

Um ein ansprechendes Ortsbild entlang der Bundesstraße zu gewährleisten sind Einfriedungen entlang öffentlichen Verkehrs-, Wege und Grünflächen in ihrer zulässigen Höhe und Ausgestaltung beschränkt.

11. Bodenordnung

Die Flächen befinden in Privateigentum. Zur Umsetzung der Planung ist keine Bodenordnung erforderlich.

12. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 1.317 m² (ca. 0,1 ha).

Es ist die Erstellung von 12 Wohneinheiten (WE) geplant (92 WE/ha Bruttobauland).

Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,0 (Stand 2021, Statistisches Landesamt BW) in Birenbach werden im Gebiet ca. 24 Einwohner (EW) wohnen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von ungefähr 185 EW/ha Bruttobauland.

13.12.2022

mquadrat

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