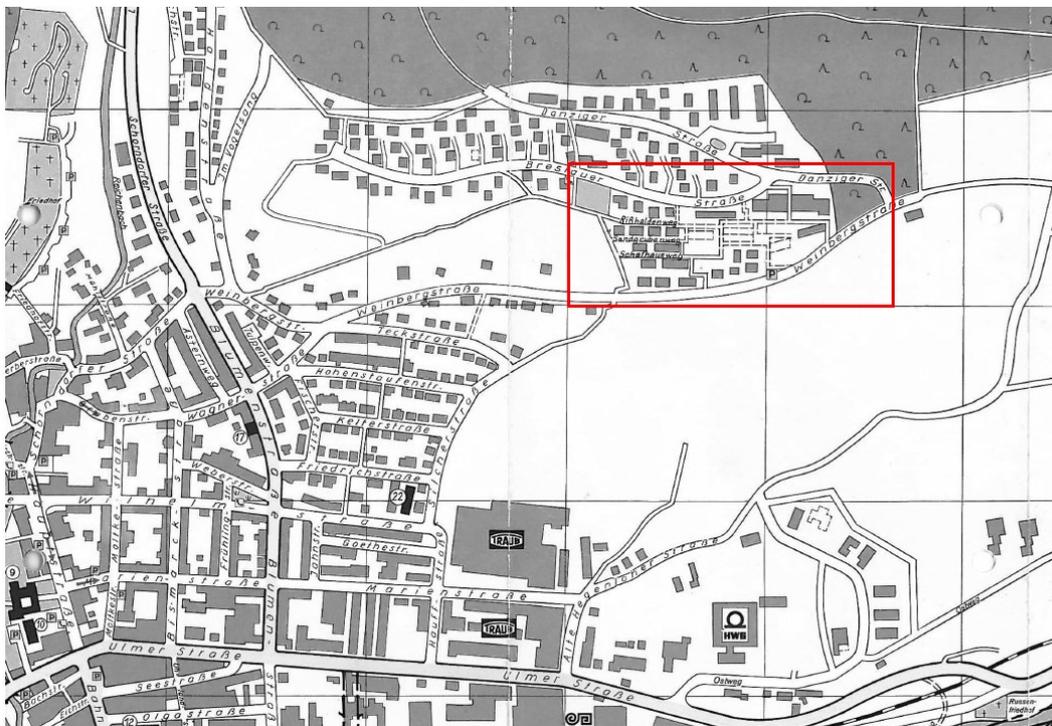


**Gemeinde Reichenbach/Fils  
Landkreis Esslingen**

**Bebauungsplan  
„Schafhaus – 2. Änderung“**

**Begründung** gemäß § 9 (8) BauGB



## **1. Lage und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung deckt sich vollständig mit dem Geltungsbereich des seit 29.06.1979 rechtskräftigen Bebauungsplan „Schafhaus“ und erfasst vollständig den Geltungsbereich des seit 20.05.1988 rechtskräftigen Bebauungsplans „Schafhaus – 1. Änderung“.

## **2. Anlaß, Ziele und Zwecke der Planaufstellung**

### **- Anlaß**

Im Zuge ihrer Siedlungsentwicklung ist die Gemeinde Reichenbach/Fils bestrebt, im Rahmen der Bauleitplanung günstige städtebauliche Rahmenbedingungen, insbesondere auch im Hinblick auf die Energienutzung, zu schaffen.

### **- Ziele**

Durch eine textliche Festsetzung soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schafhaus“ und im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schafhaus – 1. Änderung“ das Verbrennungsverbot von festen und flüssigen Stoffen aufgehoben werden. Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Gesamtkonzept bleibt hiervon unberührt.

Für die Verwirklichung der Planung ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung werden alle den getroffenen textlichen Festsetzungen entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Schafhaus“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.06.1979 und „Schafhaus – 1. Änderung“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1988 innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung ungültig.

Darüber hinaus behalten die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne „Schafhaus“ und „Schafhaus – 1. Änderung“ weiterhin ihre Gültigkeit.

## **3. Planinhalt**

Die Festsetzungen zum Verbrennungsverbot mit dem Wortlaut „ Die Verbrennung von festen und flüssigen Stoffen ist nicht zulässig. Ausgenommen sind offene Kamine für die vorübergehende Beheizung“ werden gestrichen.

Das Plangebiet hat einen Flächeninhalt von ca. 4,0 ha und besteht aus einem zusammenhängenden in den Jahren 1980 bis 1990 entstandenen Wohnquartier in Hanglage im östlichen Teil der Gemarkung Reichenbach/Fils. Es ist überwiegend bebaut, die bestehenden Wohngebäude werden zum großen Teil über Nachtspeichergeräte mit Strom beheizt.

Generell ist festzustellen, dass die Wärmeerzeugung über Nachtspeichergeräte einen unverhältnismäßigen hohen Aufwand im Verhältnis zum erwirtschafteten Ertrag erfordert – die Wärmeerzeugung über Nachtspeichergeräte ist nicht nur unwirtschaftlich, sondern darüber hinaus kann sie als für die Umwelt nachteilig bezeichnet werden – in der Summe führt ein hoher Aufwand an Energie (ca. 66%) nur zu einem im Vergleich zu diesem geringen Ertrag von Energie (ca. 33%).

Aus den aufgeführten Gründen plant die Bundesregierung eine Verordnung zu erlassen, die bestimmen soll, dass vor 1989 in Gebäuden eingebaute Nachtspeichergeräte durch neue moderne Heizanlagen ersetzt werden sollen – Zieljahr ist das Jahr 2019. Ebenso plant auch die EnBW einen Ausstieg aus der Versorgung von Nachtspeichergeräten.

Diese Überlegungen der Bundesregierung sowie die Pläne der EnBW betreffen in hohem Maße die Wärmeversorgung im Wohngebiet Schafhaus. Der Großteil der dort installierten Nachtspeicher-Anlagen sind vor 1989 entstanden, sie sind 20-30 Jahre alt und in vielen Fällen erneuerungsbedürftig.

Durch die Aufhebung des Verbrennungsverbots sollen den Bewohnern im Gebiet Schafhaus Alternativen bei der Auswahl der Art ihrer Heizungsanlagen ermöglicht werden.

Neben der seither überwiegend verwendeten Wärmegewinnung durch Strom und der teilweise möglichen Verwendung von Gas (eine Gasleitung besteht in der Weinbergstraße, nicht jedoch in der Breslauer- und Danziger Straße), wird somit zukünftig darüber hinaus die Wärmegewinnung u.a. mit Öl oder Holz zulässig. Hierzu ist festzustellen, dass die Beheizung mit diesen Energiearten in den letzten Jahren kontinuierlich technisch weiterentwickelt wurde – beispielhaft zu nennen sind die Energiespareffekte bei Ölbrennwertheizungen, der Einsatz von Biodiesel in der Beimischung zum Heizöl, der Einsatz von reinem Pflanzenöl oder der Einsatz von Pellets bei der Beheizung mit Holz.

Für das Plangebiet mit seinem überschaubaren Flächenumfang von ca. 4,0 ha und für seine Umgebung wird durch die Streichung des Verbrennungsverbots von festen und flüssigen Stoffen keine erhebliche Belastung der Umwelt eintreten. Das Wohl der Allgemeinheit ist nicht beeinträchtigt, ebensowenig die gesunden Wohnverhältnisse im Wohnquartier „Schafhaus“ und seiner Umgebung. Der Gleichheitsgrundsatz bleibt erhalten, da die Streichung des Verbrennungsverbots für den Geltungsbereich beider Bebauungspläne „Schafhaus“ und „Schafhaus – 1. Änderung“ Gültigkeit hat und somit alle Baugrundstücke im Gebiet Schafhaus gleichermaßen betroffen sind.

Unter Beachtung des Abwägungsgebots in § 1 BauGB ist die 2. Änderung des Bebauungsplans „Schafhaus“ insgesamt gerechtfertigt, sie ist für die betroffenen Bewohner zumutbar bzw. vorteilhaft.

Durch die Streichung des Verbrennungsverbots in den Bebauungsplänen „Schafhaus“ und „Schafhaus - 1. Änderung“ findet zudem auch eine Anpassung an die Systematik der in den letzten Jahren auf Gemarkung Reichenbach/Fils entstandenen Bebauungspläne statt, in denen von der Festsetzung von Verbrennungsverboten abgesehen wurde.

#### **4. Umweltbericht**

Durch die textliche Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne „Schafhaus“ und „Schafhaus – 1. Änderung“ sind keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ein Umweltbericht gemäß § (4) BauGB ist nicht erforderlich.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Reichenbach/Fils

Stuttgart, den 04.11.2008  
ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart

Franz Baur