

Gemeinde Reichenbach/Fils

Bebauungsplan „Christofstraße / Stuttgarter Straße – Abschnitt West 2“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planstand: 04.11.2008

ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG

Im Plangebiet ist die Errichtung von Wohngebäuden geplant. Für eine Wohnnutzung besteht in der Gemeinde Reichenbach/Fils aktueller Bedarf.

Das Plangebiet liegt innerhalb des ortskernnahen Bereichs Christofstraße / Stuttgarter Straße und ist aufgrund seiner Lage sehr gut als Standort für Wohnungen geeignet.

Zur Realisierung der Planung ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Das Gebiet Christofstraße / Stuttgarter Straße faßt die Bereiche Christofstraße Ost / Stuttgarter Straße und Christofstraße West zusammen, für die der Gemeinderat im Jahr 2004 Beschlüsse zur Aufstellung von Bebauungsplänen gefaßt hatte.

Grundlage für weitere Planungen sind das im Jahr 2001 vom Gemeinderat beschlossene städtebauliche Rahmenkonzept 06/2001 für den Bereich Stuttgarter Straße, Schillerstraße, Fürstenstraße, Lützelbach und seine überarbeitete Fassung für den östlichen Teilbereich mit Datum 24.10.2006.

In unmittelbarem westlichem Anschluß an das Plangebiet befindet sich derzeit das Bauquartier Fürstenstraße mit der dort vorgesehenen Wohnbebauung in Erschließung.

Durch die geplante Neubebauung werden innerörtliche Grundstücke, die gegenwärtig nicht oder mindergenutzt sind, einer tragfähigen neuen Nutzung zugeführt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von Flächen im Bestand und damit der Innenentwicklung. Die festgesetzte Grundfläche liegt bei weniger als 20.000 qm (in sachlichem, räumlichem und zeitlichem Zusammenhang stehende Nachbarbebauungspläne mitgerechnet). Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE ÖRTLICHE PLANUNG

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Reichenbach/Fils als Mischbaufläche dargestellt.

Diese Darstellung ist im Wege der Berichtigung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen, ohne dass es eines Parallelverfahrens bedarf.

PLANGEBIET – BESTAND UND UMGEBUNG

Das Plangebiet liegt südlich der Fürstenstraße und in direktem östlichen Anschluss an das neue Bauquartier Fürstenstraße. Es besteht aus dem Flurstück 1084/1 und hat einen Flächeninhalt von ca. 2.040 m².

Im Plangebiet befinden sich zum überwiegenden Teil nicht überbaute Freiflächen, teilweise bewachsen mit Sträuchern und Gebüsch geringer Wertigkeit.

Hervorzuheben ist der im mittleren Bereich des Plangebiets vorhandene Baumbestand mit zwei großkronigen, das Ortsbild in diesem Bereich prägenden Weiden.

Im nördlichen Teil ist das Plangebiet überbaut mit nicht erhaltenswerten Nebengebäuden.

Das Plangebiet ist nahezu eben und befindet sich in etwa in Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen der Fürstenstraße und Katharinenstraße.

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich im östlichen Anschluss der Grundstücksbereich des Gewerbebetriebs Starmix, eine Wohnbebauung an der Fürstenstraße, im Westen die Wohnbebauung des Quartiers Fürstenstraße und im Süden ein Seniorenwohnheim mit Pflegeeinrichtungen und betreuten Seniorenwohnungen.

NUTZUNG, BEBAUUNG, ERSCHLIESSUNG

Für das Plangebiet ist die Realisierung einer Wohnnutzung vorgesehen, die sich nahtlos und städtebaulich wünschenswert an die Wohnbebauung im Quartier Fürstenstraße anschließt. Darüberhinaus ist vorgesehen, innerhalb des Plangebiets die westlich gelegenen 2 Arme der Katharinenstraße zu einem Verkehrsring zu schließen, so dass eine funktionsgerechte Verkehrsführung für das Gesamtquartier erreicht wird, die z.B. auch ermöglicht, dass die Müllversorgung problemlos über die Katharinenstraße abgewickelt werden kann.

Bezüglich der städtebaulichen Gliederung im Plangebiet wurden 4 Varianten mit unterschiedlicher Ausgestaltung der Bauformen und Freiflächen untersucht (vgl. Planunterlagen vom 27.11.2007). In Kombination der Varianten 1 und 4 soll das folgende Bebauungs- und Freiraumkonzept in den Bebauungsplan überführt werden:

- Schließen der Katharinenstraße zu einem Verkehrsring mit Fußweganschlüssen nach Norden zur Fürstenstraße und Süden zur Stuttgarter Straße sowie ergänzenden Parkierungsflächen im südlichen Planbereich und Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen im Nord-Süd gerichteten Teilstück der neuen Verkehrsflächen.

- Festsetzung von 2 Bauquartieren für das Wohnen (WA Allgemeines Wohngebiet). Hierbei bleibt variabel, ob eine Bebauung mit Einfamilienhäusern oder Mehrfamilienhäusern realisiert wird - die maximale Geschosshöhe beträgt Z = III mit einer Höhenbegrenzung in Anlehnung an die zulässige Gebäudehöhe im Quartier Fürstenstraße.
- Die im mittleren Bereich des Plangebiets gelegene Weidengruppe soll zunächst erhalten bleiben - dies kann auch über einen längeren Zeitraum der Fall sein, die auch hier vorgesehene Nutzung als Wohnbauland wird erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert. Bezüglich eines möglichen Abgangs der Weiden dienen innerhalb des Plangebiets 6 Neuanpflanzungen von Einzelbäumen im öffentlichen Bereich als Ausgleich.

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich ergänzt durch weitere Teilflächen, so dass ein unmittelbarer Anschluss an die Nachbarbebauungspläne „Fürstenstraße“ und „Christofstraße, Stuttgarter Straße - Abschnitt West 1“ gegeben sein wird - auf diesen, in ihrem Umfang sehr geringen Flächen, werden Verkehrsflächen und eine Sondergebietsfläche (Pflegeheim, betreutes Wohnen - gemäß Bebauungsplan Abschnitt West 1) festgesetzt.

Im Verhältnis zum in der östlichen Nachbarschaft gelegenen Gewerbebetrieb Starmix ist bezüglich der geplanten Wohnbebauung festzustellen, dass in diesem Betrieb seit längerer Zeit keine Produktion mehr stattfindet, so dass Störungen für die umliegenden Nutzungen als nicht erheblich zu betrachten sind. Eine Verträglichkeit des Betriebs mit im Misch- und Wohngebieten zulässigen Nutzungen ist gegeben - für das Wohnen bestehen keine erheblichen negativen Auswirkungen.

FREIRAUM UND BEPFLANZUNG

Trotz der kompakten, einer zentrumsnahen Nutzung entsprechenden Bebauung sieht der Bebauungsplan ausreichend freie Flächen und Vorschriften zur Bepflanzung mit Bäumen vor, so dass die nötige Durchgrünung des Quartiers gegeben ist.

Für Flachdächer ist eine extensive Begrünung festgesetzt. Hierdurch wird eine Rückhaltung des Niederschlagswassers ermöglicht. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Dächer positiv auf das Lokalklima aus.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Das städtebauliche Konzept wird durch die im Bebauungsplan enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen umgesetzt:

- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung des Baugebiets als Allgemeines Wohngebiet. Hierbei sind die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da diese Nutzungen mit dem angestrebten Charakter des Wohngebiets mit dem Schwerpunkt einer qualitätsvollen und möglichst ungestörten Wohnnutzung nicht vereinbar sind.
- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen, um eine sinnvolle Einordnung der Bebauung im Verhältnis zur Nachbarschaft zu erreichen.
- Grünordnerische Festsetzungen mit u.a. Pflanzgeboten für Einzelbäume zur Begrünung der Raumbereiche entlang der Straßenränder sowie mit Vorschriften zur Dachbegrünung innerhalb der Flächen des Allgemeinen Wohngebiets.

- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Sicherstellung der Erschließung im Plangebiet und zur Herstellung von Fußgängerverbindungen zur Stuttgarter Straße und Fürstenstraße.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In den örtlichen Bauvorschriften ist die Ausbildung der Dachformen als Flachdach festgelegt. Hierdurch wird die wünschenswerte bauliche Gestaltung und Einfügung in die Umgebungsbebauung sichergestellt.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Gestaltung der unbebauten Flächen, Mülltonnenstandplätzen und Einfriedungen erfolgen aus baugestalterischen Gründen im Sinne des gewünschten äußeren Erscheinungsbildes des Plangebiets auch im Verhältnis zu seiner sinnvollen städtebaulichen und gestalterischen Einfügung in die Nachbarschaft.

Mit der Festsetzung zum Versickern des auf den Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete (WA) anfallenden Niederschlagswassers wird diese ökologisch wünschenswerte Maßnahme entsprechend sichergestellt. Die hier formulierten Festsetzungen erfolgen gemäß den Festsetzungen im Anschlussbebauungsplan Fürstenstraße.

UMWELTBELANGE, NATUR UND LANDSCHAFT

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten hier als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet besteht zum Großteil aus Wiesenflächen mit Gebüsch- und Strauchpflanzungen, im südlichen Bereich befinden sich darüber hinaus versiegelte Flächen und im nördlichen Teil 2 Nebengebäude.

Im mittleren Teil des Gebiets finden sich 2 markante Weiden, die unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Reichenbach/Fils fallen.

Der Erhalt der Weidengruppe ist für einen längeren Zeitraum vorgesehen - die Bebauung der betroffenen Flächen erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt, z.B. wenn die Abgängigkeit der Weidengruppe absehbar ist. Als Ersatz für die Weidengruppe ist das Gebot zur Anpflanzung von 6 Einzelbäumen innerhalb des Plangebiets festgesetzt.

Die mit der Neubebauung verbundene zusätzliche Versiegelung von Böden ist grundsätzlich als erheblich zu bewerten. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungsbereichs ist davon auszugehen, dass keine besonders hochwertigen sondern eher anthropogen überformte Böden betroffen sind. Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Beim Schutzgut Wasser ist durch die zusätzliche Versiegelung grundsätzlich eine erhebliche Beeinträchtigung festzustellen. Diese findet jedoch nur in geringem Umfang statt.

Die Wiesenflächen im Plangebiet besitzen eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Auch den vorhandenen Gehölzen kommt eine klimaaktive Wirkung zu. Durch die Neubebauung kommt es zum Verlust dieser klimaaktiven Strukturen. Aufgrund der geringen Flächengröße ergeben sich jedoch keine nennenswerten Auswirkungen auf das Lokalklima. Gleichzeitig sind die vorgesehene Dachbegrünung und die geplante Neupflanzung von Gehölzen hinsichtlich der klimatischen Situation als positiv zu bewerten. Insgesamt lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft feststellen.

Als Biotopstrukturen im Plangebiet sind die nicht überbauten bzw. unversiegelten Flächen zu nennen. Es handelt sich um eine Wiesenfläche mit 2 großkronigen Bäumen (Weiden) und freiwachsendes Gebüsch und Sträucher. Aufgrund der geringen Größe kommt diesen Biotopstrukturen jedoch keine besondere Lebensraumfunktion zu, ebensowenig den versiegelten und überbauten Bereichen. Die Neubebauung ist mit dem Verlust von bestehenden Biotopstrukturen verbunden. Da mit Ausnahme der 2 Weiden keine Strukturen von besonderer Bedeutung vorliegen, ist nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auszugehen.

Das Plangebiet ist keinen erheblichen Lärmeinwirkungen aus der Umgebung ausgesetzt - dies gilt insbesondere auch für den östlich gelegenen Gewerbebetrieb Starmix, der schon seit längerem Zeitraum nicht mehr produzierend tätig ist. Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen sind deshalb im Plangebiet nicht erforderlich.

Mit Ausnahme der Weidengruppe liegen im Plangebiet keine Strukturen vor, die für das Ortsbild von Bedeutung sind. Somit sind diesbezüglich durch die Neubebauung keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Zusammen mit den grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich eine positive Neugestaltung und Aufwertung des Siedlungsbilds.

Als nächstgelegenes Natura 2000-Gebiet (Vogelschutzgebiete, bestehende FFH-Gebiete, d.h. im Jahr 2001 gemeldete Gebiete, und potenzielle FFH-Gebiete, d.h. Gebietsvorschläge von 2005) ist eine Teilfläche des FFH-Gebiets Nr. 7222-341 „Schurwald“ zu nennen. Diese befindet sich ungefähr einen Kilometer nordwestlich des Plangebiets. Ausgehend von dieser Entfernung, der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung und der Tatsache, dass sich zwischen dem Plangebiet und der genannten Teilfläche bereits Siedlungsflächen befinden, lassen sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke feststellen.

Für die artenschutzrechtliche Prüfung wurde innerhalb des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffsbereichs der Gehölzbestand auf nutzbare Habitatstrukturen für die Tiergruppe Vögel untersucht. Bei der vorhandenen Gehölzvegetation sind aufgrund der Lage und Ausprägung außer Ubiquisten und in Siedlungsgebieten verbreiteten Vogelarten keine gefährdeten oder anspruchsvollen Arten zu erwarten und ist die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht gefährdet. Ein Verbotstatbestand nach § 42 BNatSchG wird bei ihrer Entfernung daher nicht berührt.

Insgesamt sind durch die Neubebauung nur in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Weiterhin sind grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die sich positiv auf die betrachteten Schutzgüter auswirken.

ALTLASTEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung kann durch Anschluß an das bestehende örtliche Leitungsnetz sichergestellt werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

Eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers ist innerhalb des Bestandsbereichs nicht möglich.

In überwiegenden Teilen des Plangebiets ist für Flachdächer eine extensive Begrünung festgesetzt. Diese dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen werden somit kompensiert.

BODENORDNUNG UND REALISIERUNG

Zur Realisierung der Planung sind keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

STÄDTEBAULICHE WERTE

Gesamtfläche des Plangebiets	ca.	2.040 m ²
Flächen Baugrundstücke	ca.	1.500 m ²
Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen	ca.	540 m ²
Bebauung mit z.B. 6 Einfamilienhäuser (2 Einzelhäuser, 4 Doppelhaushälften) 2 Mehrfamilienhäuser (10-12 Wohneinheiten)		

Aufgestellt; Stuttgart 04.11.2008
ARP/Baur