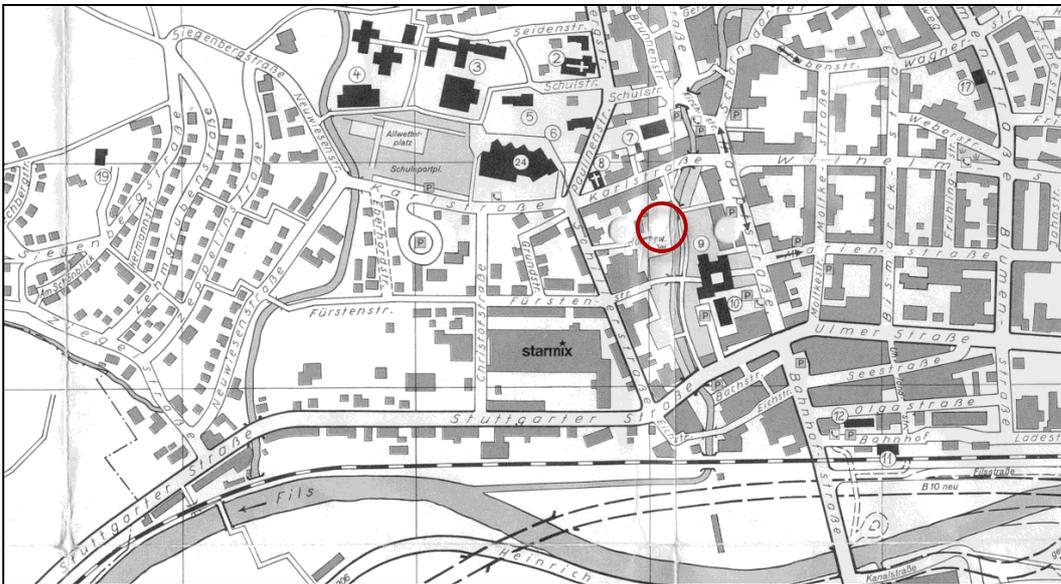


# Bebauungsplan "Am Reichenbach" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

## Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

Entwurf Stand: 05.03.2012



**Gemeinde Reichenbach an der Fils  
Landkreis Esslingen**

### **Anlass der Planaufstellung**

Das Plangebiet gehört zum Bereich der zentralen Ortsmitte von Reichenbach an der Fils. Es besteht aus den Flurstücken 68,69/1 und 69/2 und ist am Westufer des Reichenbachs, der durch den Ortskern fließt, gelegen.

Die heute nicht überbauten Flächen des Plangebiets sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Für Wohnraum liegt in der Gemeinde Reichenbach an der Fils aktueller Bedarf vor, deshalb ist es städtebaulich wünschenswert, die Fläche des Plangebiets in diesem Sinne umzunutzen.

Zur Realisierung dieses städtebaulichen Ziels ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von Flächen im Bestand und damit der Innenentwicklung. Die festgesetzte Grundfläche liegt bei weniger als 20.000 qm. 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.

### **Städtebauliche Gegebenheiten und Bestandsnutzung**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,1 ha. Es besteht aus Wiesengelände mit nur spärlichem Bewuchs und ist nahezu eben. Es befindet sich in etwa in Höhenlage des westlich angrenzenden Römerwegs.

Die Umgebungsbebauung weist im Schwerpunkt eine Wohnbebauung mit 2 Vollgeschossen, zuzüglich Dachgeschossen auf.

Direkt östlich an das Plangebiet grenzt das Bett des Reichenbachs an. Auf der gegenüberliegenden Uferseite befindet sich eine öffentliche Grünanlage, die eine städtebaulich bedeutsame innere Freifläche in der Ortsmitte von Reichenbach darstellt. Diese Grünfläche wird an ihrem östlichen Rand durch Wohn- und Geschäftshäuser und das Rathaus begrenzt.

Das Plangebiet ist über den Römerweg erschlossen.

### **Einordnung in die örtliche Planung**

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach an der Fils, überwiegend als Mischbaufläche dargestellt. Entlang des Reichenbachs ist ein ca. 10 m breiter Grünstreifen eingetragen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind im Zuge der nächsten Änderung den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen (öffentliche Grünfläche als Gewässerrandstreifen, zuzüglich Begrünungsgebot auf der Mischbaufläche).

Das Gebiet des Bebauungsplans wird durch den Bebauungsplan Fürstenstraße, Römerweg vom 11.05.1957 und den gleichnamigen Änderungsplan vom

19.08.1965 erfasst. Die innerhalb des neuen Bebauungsplans geltenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften ersetzen die Festsetzungen dieses alten Planrechts.

### **Städtebauliches Konzept**

Für das Plangebiet vorgesehen ist die Realisierung einer Wohnnutzung. Diese neue Wohnnutzung soll sich in einer aufgelockerten Bauform darstellen, die zukünftigen Baugrundstücke sollen zum Reichenbach hin Freiflächenanteile mit Begrünung beinhalten.

Für das Plangebiet vorgesehen ist die Bildung von 2 Baugrundstücken, auf denen 2 Einzelhäuser entstehen können. Die Körnung der Bebauung soll kleinteilig sein und sich in ihrer Höhe in die umgebende Bebauung einfügen (2 Vollgeschosse, zuzüglich Dachgeschoss, Ausbildung von Satteldächern). Am Westufer des Reichenbachs ist ein Gewässerrandstreifen als öffentliche Grünfläche geplant.

### **Erschließung**

Das Plangebiet ist im südwestlichen Bereich an den Römerweg angeschlossen, das Haupterschließungsnetz im Ort ist über die Schillerstraße in kurzer Entfernung zu erreichen. In nicht weiter Entfernung befinden sich Bushaltstellen, sodass ein guter Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz gegeben ist. Über die südlich gelegene Fürstenstraße und den anschließenden Steg über den Reichenbach ist die Ortsmitte fußläufig erreichbar. Die für das Plangebiet nachzuweisenden Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken unterzubringen.

### **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften**

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

- Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Diese Art der baulichen Nutzung entspricht der Lage des Plangebiets mit der in der Umgebung überwiegend vorhandenen Wohnnutzung.
- Die gemäß § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden im Plangebiet ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht in die Nutzungs- und Bauungscharakteristik des Plangebiets und seiner Umgebung passen.
- Festsetzung der Grundflächenzahl, Traufhöhe und Firsthöhe sowie Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstgrenzen, um eine sinnvolle Einordnung der Bebauung im Verhältnis zur Nachbarschaft zu erreichen.

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am Reichenbach (Gewässerrandstreifen gemäß Wasserhaushaltsgesetz).
- Grünordnerische Festsetzungen mit Vorschriften zur Begrünung des Plangebiets, insbesondere der Grundstücksränder zum Gewässerrandstreifen am Reichenbach.
- Örtliche Bauvorschriften zur Ausbildung der Dachform, durch die, die wünschenswerte bauliche Gestaltung und Einfügung der Neubebauung in die Umgebung sichergestellt wird (Satteldach), sowie Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen, der Mülltonnenstandplätze und Werbeanlagen, die ebenso aus Gründen der wünschenswerten harmonischen Einfügung dieser Anlagen in das Ortsbild festgesetzt sind.

### **Grünflächen, Gewässerrandstreifen zum Reichenbach**

Die im Lageplan festgesetzte Grünfläche am Reichenbach erfüllt die Funktion einer den Reichenbach begleitenden Freifläche ab Oberkante Böschung zum Wasserlauf (5 m breiter Gewässerrandstreifen gemäß Wasserhaushaltsgesetz). Innerhalb des Plangebiets kommen für diesen Gewässerrandstreifen 4 m zu liegen (öffentliche Grünfläche), der restliche 1 m Streifen befindet sich außerhalb – beide Flächen zusammen bilden den 5 m breiten Gewässerrandstreifen zur Böschungsoberkante am Reichenbach.

Die Grünfläche ist als öffentliche Fläche definiert, so dass ihre erwünschte naturnahe Entwicklung durch die Gemeinde sichergestellt werden kann. Die Regelung in Ziffer 4 der wasserrechtlichen Genehmigung des Landratsamts Esslingen vom 18.12.2012 der „Renaturierung des Reichenbachs im Bereich Ortsmitte“, ist hiermit im Bebauungsplan umgesetzt. Das westlich an den Gewässerrandstreifen anschließende Pflanzgebot auf den privaten Baugrundstücken dient der ergänzenden Eingrünung des Westufers des Reichenbachs.

Die nicht überbaubaren Flächen der privaten Baugrundstücke eingerechnet, ergibt sich bis zu den weiter westlich gelegenen Baufeldern des Bebauungsplans ab Oberkante Böschung zum Reichenbach, ein Abstand von 11 bzw. 13 m.

Den Belangen der Uferraumgestaltung im inneren Ort, ist somit insgesamt Rechnung getragen.

### **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.

Gegenwärtig sind die Flächen des Plangebiets nicht bebaut. Das Plangebiet besteht aus Wiesenflächen mit nur sehr geringfügigem Bewuchs. Aufgrund der geringen Fläche des Plangebiets ist mit der Neubebauung keine wesentliche zusätzliche Versiegelung von Böden verbunden. Insgesamt ergibt sich keine

umfangreiche Nettoneuversiegelung. 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.

Auch bezüglich des Schutzguts Wasser ist die zusätzliche Versiegelung als nicht erheblich zu bewerten, da diese nur in sehr geringem Umfang stattfindet.

Das Plangebiet erfüllt im Bestand die Funktion einer uferbegleitenden Grünfläche entlang des Reichenbachs. Durch die Überbauung wird diese Fläche verkleinert. In Anlehnung an die südlich angrenzende Bestandsbebauung wird jedoch ein ca. 11-13 m Streifen von Bebauung freigehalten, sodass noch genügend uferbegleitende Freifläche zum Reichenbach verbleibt. Gehölze sind im Bestand nur wenige vorhanden (3 Obstbäume, 2 Strauchgruppen). Aufgrund der geringen Flächengröße ergeben sich durch die Neubebauung keine negativen Auswirkungen auf das Lokalklima. Insgesamt lassen sich keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft feststellen.

Auch wertvolle Biotopstrukturen sind im Plangebiet im Bestand nicht vorhanden, sodass keine negativen Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen entstehen.

Im Plangebiet liegen keine Strukturen vor, die für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind. Es sind diesbezüglich durch die Neubebauung keine negativen Auswirkungen zu erwarten, vielmehr ergibt sich durch die Neubebauung eine positive Ergänzung des Siedlungsbilds.

Bestehende FFH-Gebiete, d.h. im Jahr 2001 gemeldete Gebiete, und potenzielle FFH-Gebiete, d.h. Gebietsvorschläge von 2005, sind von der Neuordnung im Plangebiet nicht betroffen, es lassen sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von FFH-Gebieten feststellen.

Ausgehend von der Bestandssituation ist auch nicht mit dem Vorkommen von nach § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu rechnen.

Insgesamt sind durch die Neubebauung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Zudem sind grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die sich positiv auf die betrachteten Schutzgüter auswirken.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch Anschluss an das bestehende örtliche Leitungsnetz sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

Eine getrennte unterirdische Ableitung des Niederschlagswassers ist innerhalb des Bestandsbereichs nicht möglich, da die nötigen separaten Leitungssysteme nicht vorhanden sind. Für das Plangebiet vorgesehen ist, dass das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken gesammelt und zur Versickerung gebracht wird bzw. dass es in den Reichenbach abgeleitet wird.

### **Bodenordnung und Realisierung**

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Die Bildung der vorgesehenen 2 Baugrundstücke erfolgt in Regie der Gemeinde.

### **Planungsdaten**

<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>ca. 1.070 m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>100 %</b>
davon:			
- Fläche Baugrundstücke	ca. 915 m <sup>2</sup>	=	85 %
- Öffentliche Grünflächen	ca. 148 m <sup>2</sup>	=	14%
- Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 17 m <sup>2</sup>	=	1 %

2 Wohngebäude mit maximal 4 Wohneinheiten.

Aufgestellt, Baur  
Stuttgart, den 05.03.2012  
ARP / B a u r