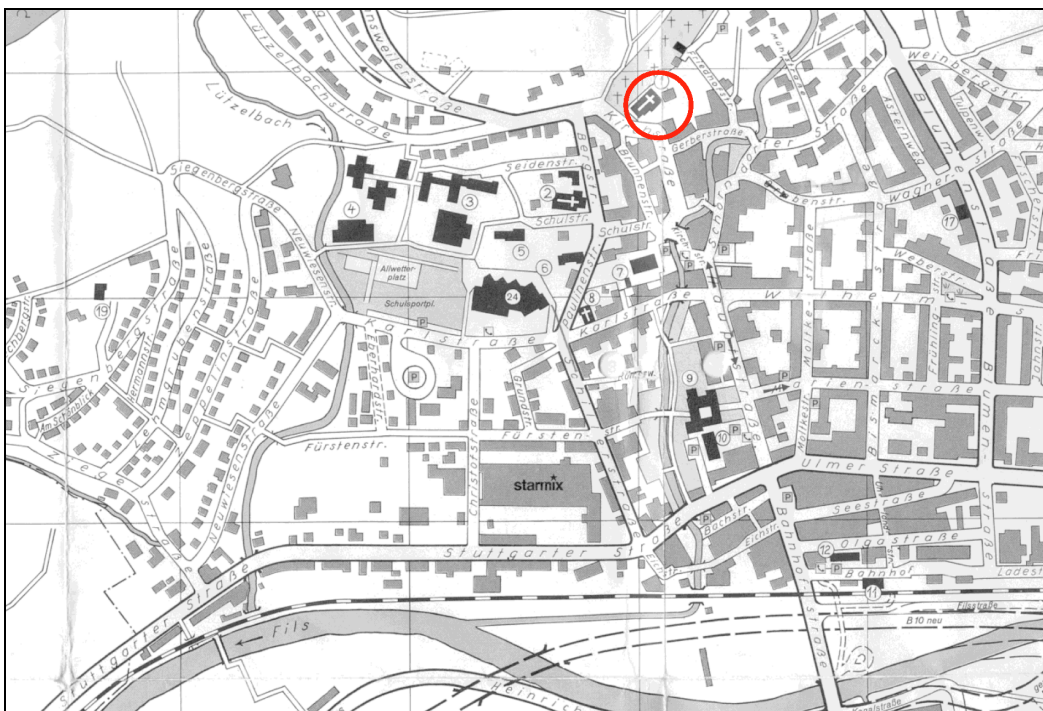


Bebauungsplan „Kirchstraße Nord - 1. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

Stand 13.03.2013



Gemeinde Reichenbach / Fils
Landkreis Esslingen

Anlass der Planaufstellung

Das Plangebiet gehört zum Bereich der alten, historischen Ortslage von Reichenbach/Fils. Es wird begrenzt im Norden vom Reichenbacher Friedhof, im Süden und Osten von bestehender Wohnbebauung und Freiflächen sowie im Westen von der Kirchstraße.

Durch den Bebauungsplan soll das städtebauliche Ziel der Freihaltung der Hangzone südlich der Evangelischen Pfarrkirche St. Mauritius und die Freistellung des für das Ortsbild von Reichenbach prägenden Gesamtensembles, bestehend aus der Pfarrkirche und dem benachbarten Pfarrhaus, dauerhaft gesichert werden. Die Freiflächen um diese Gebäude einschließlich dem Pfarrgarten und dem vorgelagerten Theodor-Dipper-Platz bilden diesbezüglich einen wichtigen Baustein im Ortsbild der Gemeinde.

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

Der Bebauungsplan dient 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. 3.133 m².

Das Gebiet besteht aus den Parzellen 21, 21/1 und 26/1, es beinhaltet die Evangelische Pfarrkirche St. Mauritius, das Pfarrhaus, den Pfarrgarten und vorgelagert Richtung Kirchstraße den Theodor-Dipper-Platz.

Die Pfarrkirche St. Mauritius und das Pfarrhaus sind gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Kulturdenkmale, der Turm der Pfarrkirche ist darüber hinaus als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung in das Landesverzeichnis der Bau Denkmale eingetragen.

Die Umgebungsbebauung wird durch die historische Bebauung in der Kirch-, Gerber- und Friedhofstraße geprägt. Diese Bebauung ist Bestandteil des historischen Ortsbereichs. Die Gebäude sind überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Im nördlichen Anschluss an das Plangebiet und direkt mit diesem fußläufig verbunden befindet sich die Friedhofsanlage.

Das Gelände im Plangebiet steigt von Süd nach Nord deutlich an. Im Zuge des Theodor-Dipper-Platzes befinden sich Treppenanlagen, mit deren Hilfe der Geländeunterschied zwischen Kirchstraße und St. Mauritius-Kirche überwunden wird.

Einordnung in die örtliche Planung

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach/Fils als bestehende Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) dargestellt, die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit den übergeordneten städtebaulichen Entwicklungszielen und konkretisieren diese.

Erschließung

Das Plangebiet ist über die Kirchstraße in Form von 2 Treppenanlagen fußläufig erschlossen. Eine Zufahrtmöglichkeit zum Flurstück 21 (Pfarrhaus) besteht über einen im Westteil des Plangebiets gelegenen Anschluss vom Theodor-Dipper-Platz zur Kirchstraße.

Städtebauliche Zielsetzung

Die um das Plangebiet gelegene historische Bebauung sowohl im Ortskern als auch in seiner unmittelbaren Umgebung ist geprägt durch Quartiersbebauungen mit Gebäudegruppen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen und innenliegenden zusammenhängenden unbebauten durchgrünten Freiflächen.

Diese Charakteristik trifft auch auf das durch die Straßenzüge Kirch-, Gerber- und Friedhofstraße gebildete, am nördlichen Abschluss der bebauten Ortslage gelegene Quartier zu. Hier bildet das Gebäudeensemble der Kirche und des Pfarrhauses den nördlichen Rand der Quartiersbebauung während der Bereich des Pfarrgartens Bestandteil der im Quartierinneren gelegenen Freiflächen ist. Diese im Ortsbild Reichenbach gegebene charakteristische städtebauliche Struktur (Quartiersrand bebaut / Quartiersinnenraum durchgrünt) soll beibehalten und nicht durch zusätzliche Überbauungen im Quartiersinnenraum beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus ergibt sich durch die um das Gebäudeensemble Kirche und Pfarrhaus gelegenen Freiflächen, zu denen auch die Flächen des im Norden an das Plangebiet anschließenden Friedhofs gehören, dass Kirche und Pfarrhaus von einer grünen Kulisse aus weitestgehend unbebauten Flächen umgeben sind.

Aus dieser Situation heraus ist abzuleiten, dass die für das Ortsbild wichtige Prägnanz des Gebäudeensembles Kirche und Pfarrhaus nicht nur aus seiner topografischen Lage oberhalb des historischen Ortskerns resultiert, sondern auch dadurch, dass es – von der übrigen Bebauung abgesetzt – innerhalb von unbebauten Flächen liegt und somit seine hervorgehobene Prägnanz im Ortsbild entsprechend entwickeln kann. Zu diesen umgebenden Freiräumen gehören neben dem Friedhof im Norden auch die Quartiersflächen im Süden mit dem Pfarrgarten und dem Theodor-Dipper-Platz.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, diese Strukturen und damit das charakteristische Ortsbild zu erhalten. Dazu ist es erforderlich, die Hangzone südlich des Gebäudeensembles St. Mauritius-Kirche und Pfarrhaus als nicht überbaubare Grundstücksflächen zu sichern und damit von einer Bebauung freizuhalten. Zu diesen nicht überbaubaren Flächen zählen nicht nur die unmittelbaren Freiflächen um die Gebäude sondern insbesondere der Pfarrgarten (Flst. 21/1) und der Bereich des Theodor-Dipper-Platzes mit den entsprechenden Vegetationsbeständen.

Die Denkmaleigenschaft von Kirche und Pfarrhaus wird im Bebauungsplan nachrichtlich vermerkt, die Gebäude von Pfarrkirche und Pfarrhaus werden in ihrem Bestand gesichert. Somit bleibt die Erhaltung ihrer städtebaulichen Prägnanz im Reichenbacher Ortsbild gewährleistet.

Abwägung der durch die Planung betroffenen privaten und öffentlichen Belange

Ohne die Aufstellung dieses Bebauungsplans war es seither nicht eindeutig zu entscheiden, ob der Bereich südlich des Gebäudeensembles Pfarrkirche und Pfarrhaus bebaubar ist.

Die Pfarreistiftung der Evangelischen Landeskirche in Württemberg als Eigentümerin des Pfarrgartens (Flurstück 21/1) hat die Sicherung der Pfarrerbesoldung zum Stiftungszweck. Das Flurstück 21/1 gehört zum Stiftungszweck, Ziel ist deshalb seine optimale wirtschaftliche Nutzung – aus diesem Grund strebt die Pfarreistiftung die Bebaubarkeit des Pfarrgartens an.

Aus Sicht der Gemeinde ist die Freihaltung der Hangzone südlich der Pfarrkirche und des Pfarrhauses, zu der auch der Pfarrgarten als wesentlicher Bestandteil gehört, ein bedeutsames städtebauliches Ziel der Gemeindeentwicklung. Der Pfarrgarten ist Bestandteil des Innenraums des durch die Straßenzüge Kirch-, Gerber- und Friedhofstraße gebildeten Bauquartiers. Dieser Innenraum ist von einer Bebauung freizuhalten. Somit bleibt das Gebäudeensemble von Pfarrkirche und Pfarrhaus von einer Bebauung freigestellt, die Prägnanz dieses Ensembles im Reichenbacher Ortsbild bleibt bewahrt.

Die Gemeinde wertet diesen öffentlichen Belang gewichtiger als das Ziel der Evangelischen Landeskirche zur möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung des Pfarrgartens. Eine Bebauung des Pfarrgartens wird aus diesem Grunde durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ausgeschlossen.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften

Die für das Plangebiet formulierte Zielsetzung wird durch die im Bebauungsplan enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen umgesetzt:

- Festsetzung des Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche mit Pfarrhaus).
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung als Höchstwerte (Grundflächenzahl GRZ und Gebäudehöhe GBH). Hierbei sind Maß der Nutzung und Höhe der bestehenden Gebäude berücksichtigt.
- Festsetzung der überbaubaren Flächen gemäß dem denkmalgeschützten Gebäudebestand von Kirche und Pfarrhaus und unter Berücksichtigung einer bestehenden Garage.
- Festsetzung von Pflanzbindungen zum Erhalt von 2 Einzelbäumen auf dem Theodor-Dipper-Platz.
- Vorschriften zur Dachgestaltung und zur Gestaltung der unbebauten Flächen, festgesetzt aus Gründen der wünschenswerten harmonischen Einfügung des Plangebiets in das Ortsbild.

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.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung des städtebaulichen Ziels der Freihaltung des Quartiersbereichs südlich des Gebäudeensembles - St.-Mauritius-Kirche und Pfarrhaus von einer Bebauung. Er sieht keine Maßnahmen vor, durch die die Schutzgüter von Natur und Landschaft beeinträchtigt werden. Vielmehr werden durch die Festsetzungen seither unbebaute Flächen gesichert, Vergrößerungen von überbaubaren Flächen oder weitere Versiegelungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Insgesamt sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keinerlei negative Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

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 Ableitung des Niederschlagswassers ist innerhalb des Bestandsbereichs nicht möglich, die nötigen separaten Leitungssysteme sind nicht vorhanden.

Aufgestellt: Stuttgart, den 13.03.2013

ARP / B a u r