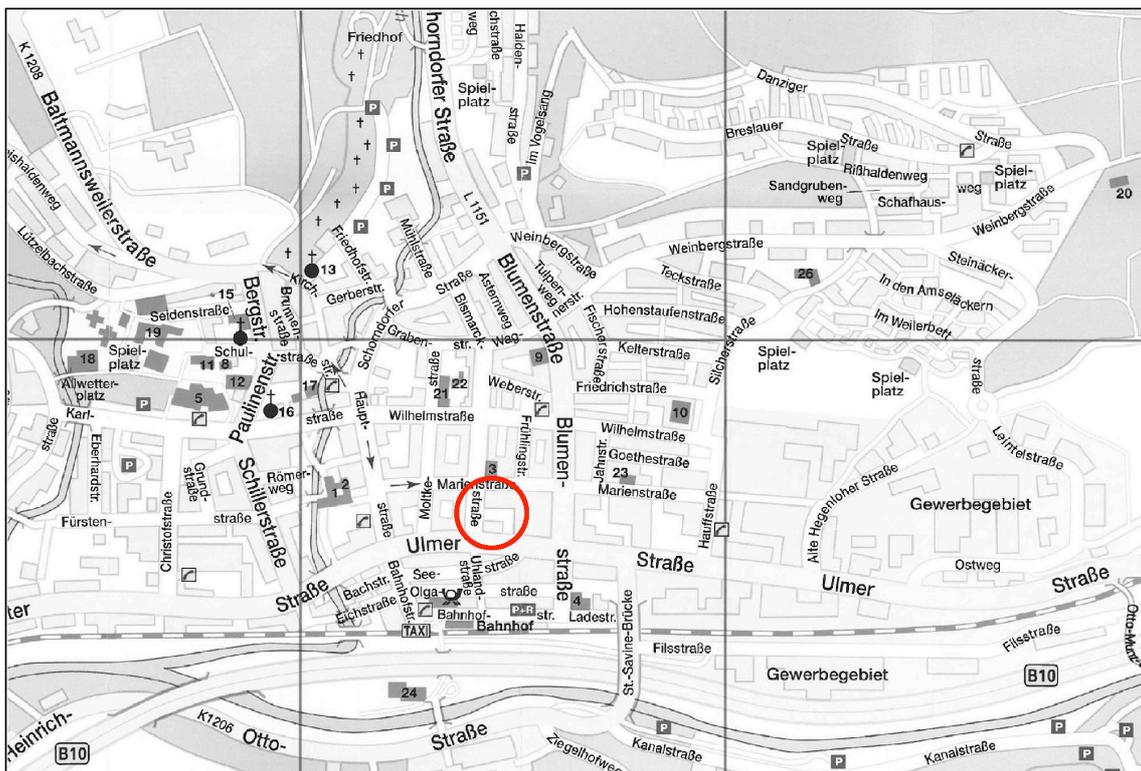


# Bebauungsplan "Bismarckstraße Flst. 2084" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

## Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

Stand: 09.07.2013



Gemeinde Reichenbach an der Fils  
Landkreis Esslingen

## **Anlass der Planaufstellung**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Ortskerns von Reichenbach. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von gemischter Nutzung (Gewerbe und Wohnen).

Das Plangebiet soll einer neuen Nutzung (überwiegend Wohnnutzung mit Gewerbeanteil) zugeführt werden. Somit kann dem Bedarf an Wohnraum in Reichenbach in guter Lage mit direkter fußläufiger Verbindung zum Ortszentrum Rechnung getragen 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 der beabsichtigten Neuordnung muss neues Planungsrecht geschaffen werden. Deshalb ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Das Plangebiet hat einen Flächenumfang von ca. 1.650 qm, es beinhaltet das Flurstück Nr. 2084 und wird begrenzt:

- im Norden von den Flurstücken Nr. 2083, Nr. 2094 und Nr. 2097,
- im Osten vom Flurstück Nr. 2085/3,
- im Süden vom Flurstück Nr. 2085
- im Westen vom Flurstück Nr. 2080 (Bismarckstraße).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Wiedernutzung von Flächen im bebauten Bereich erreicht. Die festgesetzte Grundfläche liegt bei weniger als 20.000 qm.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird somit gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht nach § 2 BauGB und eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung nach § 1a BauGB werden nicht erforderlich – dennoch werden Umweltbelange im Rahmen des Planverfahrens behandelt und in die Abwägung eingestellt.

## **Städtebauliche Gegebenheiten und Bestandsnutzung**

Das Plangebiet ist überbaut mit einer Fabrikationshalle. Die ehemals gewerbliche Nutzung ist heute nicht mehr existent.

Das Gelände ist nahezu eben und besteht im Wesentlichen aus versiegelten Flächen. Die Erschließung des Gebiets ist über die Bismarckstraße gesichert.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt von 2-geschossigen Gebäuden zuzüglich Dachgeschossen, die überwiegend entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Bismarckstraße) ohne Grenzabstand angrenzen. In der Umgebung liegt gemischte Nutzung vor, wie z.B. kleinteiliger Einzelhandel, Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnnutzungen.

Das Plangebiet ist im Westen an die Bismarckstraße angeschlossen, das örtliche Hupterschließungsnetz der Stuttgarter Straße/ Ulmer Straße ist in kurzer Entfernung zu erreichen.

## **Einordnung in die örtliche Planung**

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach an der Fils als Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Gebiet des Bebauungsplans wird durch den Baulinienplan „Schorndorfer Straße“ vom 30.04.1930 und eine vom 23.08.1900 genehmigte Baulinie 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 Mischnutzung mit Wohnanteil und Büronutzung. Die zukünftigen Baukörper sollen sich nach Süden orientieren und durch Zwischenbauten gegliedert werden.

Für das Plangebiet vorgesehen ist die Bildung von 2 Bauzeilen, in denen 4 Mehrfamilienhäuser entstehen können. Die Körnung der Neubebauung soll sich in die umgebende Bebauung einfügen.

## **Erschließung**

Das Plangebiet ist im Westen an der Bismarckstraße angeschlossen. Die für das Plangebiet nachzuweisenden Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken ober- und unterirdisch unterzubringen.

Die überwiegende Anzahl der notwendigen Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht. Somit verbleibt ein Freiraum zwischen den Gebäuden. Die Parkierungssituation im öffentlichen Straßenraum wird nicht zusätzlich belastet.

## **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften**

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

- Festsetzung als Mischgebiet (MI). Diese Art der baulichen Nutzung entspricht der Lage des Plangebiets mit der in der Umgebung vorhandenen Mischnutzung.
- Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen), Nr. 8 und Abs. 3 genannten Anlagen (Vergnügungsstätten) werden im Plangebiet ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht in die Nutzungs- und Bauungscharakteristik des Plangebiets und seiner Umgebung passen.
- Das Maß der baulichen Nutzung bzw. Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an den Dichtewerten im Bestand und in der städtebaulichen Nachbarschaft.
- Die maximale Gebäudehöhe wird in Metern über NN, jeweils als Höchstgrenze, festgesetzt um eine sinnvolle Einordnung der Bebauung im Verhältnis zur Nachbarschaft zu erreichen. Um zu gewährleisten, dass eine Gliederung zwischen den geplanten Baukörpern entsteht und um zu verhindern, dass massive Gebäudekomplexe oder –

gruppierungen entstehen sind die Baufenstertiefen unterteilt und die festgesetzten Gebäudehöhen gegliedert.

- Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß BauNVO um 50 % mit Anlagen nach § 19 (4) BauNVO darf für Tiefgaragen bis zur Obergrenze von 0,8 (ausnahmsweise bis zur GRZ 0,9) überschritten werden. Diese Überschreitung ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich, um die öffentlichen Straßen vom hohen Parkdruck zu entlasten und Stellplätze unter die Erde zu verlegen, so dass oberirdisch begrünte Freiräume entstehen können.
- Durch grünordnerische Festsetzungen wird mittels Pflanzgeboten (Pflanzgebot für Einzelbäume, Pflanzgebot zur Begrünung von Tiefgaragen und flächiges Pflanzgebot) gewährleistet, dass das Umfeld der Wohngebäude begrünt wird. Um den Grünflächenanteil möglichst hoch zu halten, werden oberirdische Garagen ausgeschlossen und oberirdische Stellplätze nur in geringem Umfang außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.
- Örtliche Bauvorschriften zur Ausbildung der Dachform, durch die die wünschenswerte bauliche Gestaltung und Einfügung der Neubebauung in die Umgebung sichergestellt wird (Flach- und Pultdach jeweils mit extensiver Begrünung), sowie Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen, der Werbeanlagen, die ebenso aus Gründen der wünschenswerten harmonischen Einfügung dieser Anlagen in das Ortsbild festgesetzt sind.

### **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 bebaut. Das Plangebiet besteht aus bereits versiegelten Flächen 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 Nettoversiegelung. 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 nur sehr geringfügige zusätzliche Versiegelung als nicht erheblich zu bewerten.

Bezüglich des Lokalklimas ergeben sich aufgrund der geringen Flächengrößen durch die Neubebauung keine negativen Auswirkungen. Insgesamt lassen sich keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft feststellen.

Auch wertvolle Biotopstrukturen sind im Plangebiet im Bestand nicht vorhanden, so dass 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.

### **Lärmeinwirkungen**

Das Plangebiet ist durch den Verkehr in der Stuttgarter – und Ulmer Straße Belastungen ausgesetzt. Der Bebauungsplan enthält deshalb Regelungen für planerische und bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm.

### **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. Durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung wird eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers erreicht. Die Einrichtung eines getrennten Leitungssystems ist im bebauten Umgebungsbereich nicht realisierbar.

### **Planungsdaten**

**Gesamtfläche Plangebiet** ca. 1.641 m<sup>2</sup> = 100 %

davon:

- Fläche Baugrundstücke ca. 1.641 m<sup>2</sup> = 100 %

4 Wohngebäude mit ca. 20 Wohneinheiten.

Aufgestellt,  
Stuttgart, den 09.07.2013  
ARP / Miracapillo