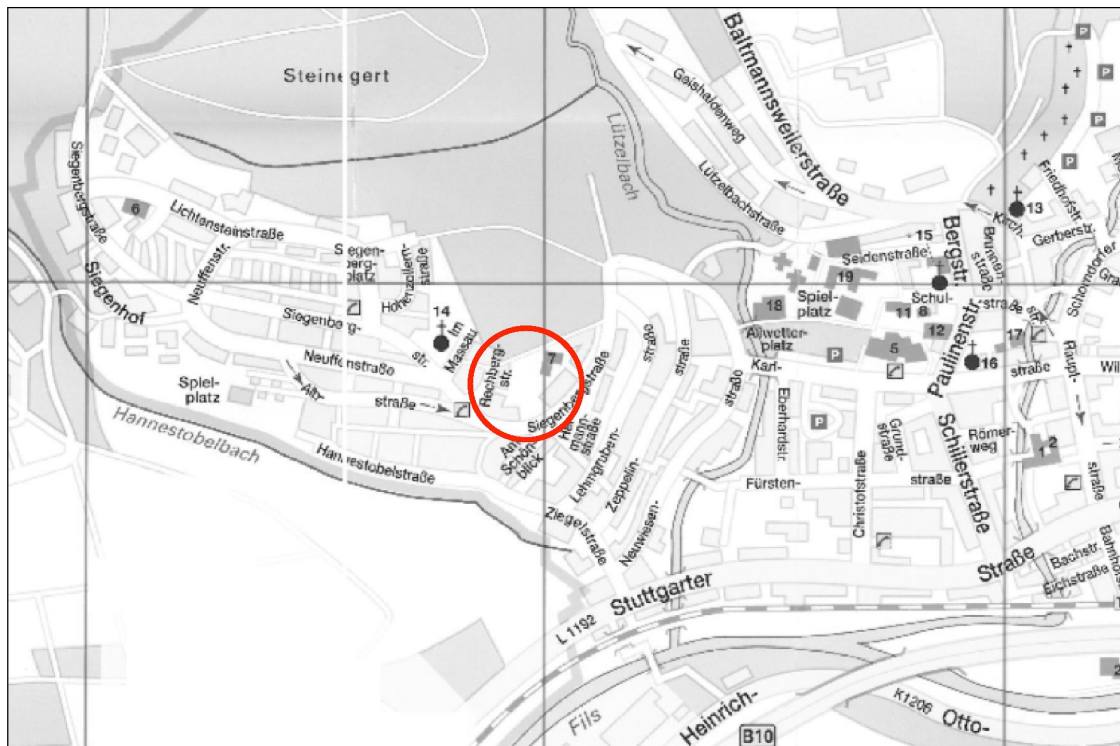


Bebauungsplan “Mittlerer Siegenberg“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

Stand: 16.12.2013



Gemeinde Reichenbach an der Fils
Landkreis Esslingen

Anlass der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt im westlichen Ortsbereich von Reichenbach (Siegenberg). Die Umgebungsbebauung ist geprägt von bestehender Wohnbebauung.

Das Plangebiet soll einer Wohnnutzung zugeführt werden. Somit kann dem Bedarf an Wohnraum in Reichenbach in guter Lage 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 zu nutzen.

Das Vorhaben wird bezüglich des Wohnraumbedarfs aus raumordnerischer Sicht gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 06.03.2014 als Maßnahme der Innenentwicklung für vertretbar gehalten. Im Falle des Plangebiets handelt es sich um eine Bestandsfläche, die zum Zwecke des Wohnungsbaus bzw. als Fläche für die Kinderbetreuung genutzt wurde bzw. wird. Für die Zukunft sollen diese Flächen für den Wohnungsbau intensiver genutzt werden - in diesem Sinne wird die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gefördert und dem Bedarf der Gemeinde an Wohnungsflächen kann Rechnung getragen werden.

Zur Realisierung der beabsichtigten Nutzung muss neues Planungsrecht geschaffen werden. Deshalb ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Das Plangebiet hat einen Flächenumfang von ca. 9.455 qm, es beinhaltet die Flurstücke 1521/1 und 2, 2362, 2363 sowie 2364 und wird begrenzt:

- im Norden vom landwirtschaftlichen Weg 1508,
- im Osten und Westen von bestehender Wohnbebauung,
- im Süden von der Siegenbergstraße.

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 einem nicht mehr genutzten Wohngebäude auf Flurstück 2363 (Siegenbergstraße 26) und dem Kinderhaus der evangelischen Kirchengemeinde auf Flurstück 2362. Charakteristik des Plangebiets ist seine intensive Durchgrünung mit vorliegendem teils mächtigem Baumbestand. Die Topographie des Plangebiets (insbesondere im Bereich des Bestandsgebäudes Siegenbergstraße 26) stellt eine signifikante Geländetopographie des neuzeitlichen Lehmabbaus dar, die als ein Relikt der historischen Kulturlandschaft anzusehen ist.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch eine kleinteilige meist zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldach. Am Nordrand des Plangebiets besteht mit einer Obstbaumwiese der Übergang des bebauten Ortsteils zur offenen Landschaft.

Die Erschließung des Plangebiets ist über die Siegenbergstraße gesichert. Direkt am Eingang zum Plangebiet befindet sich an der Siegenbergstraße eine Bushaltestelle. Über den im Norden an das Gebiet anschließenden landwirtschaftlichen Weg wird eine fußläufige Verbindung zum Reichenbacher Schulzentrum und zum Ortszentrum ermöglicht.

Das Gelände im Plangebiet ist im mittleren Gebietsteil nahezu eben und fällt auf Flurstück 2362 nach Osten in Richtung bestehender Wohnbebauung ab. In westliche Richtung besteht eine steile mit Bäumen intensiv bewachsene Böschung Richtung benachbarter Wohnbebauung.

Einordnung in die örtliche Planung

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

Städtebauliches Konzept

Für das Gebiet des Bebauungsplans „Mittlerer Siegenberg“ ist die Realisierung einer Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern in unterschiedlichen Hausformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Kettenhäuser) geplant. Somit kann dem Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Rechnung getragen werden. Die Bebauung des Gebiets ist in Abschnitten vorgesehen. Der innerhalb des Gebiets vorhandene Kindergarten kann bis zu einem noch festzulegenden Zeitpunkt im Betrieb verbleiben.

Das in der Sitzung des Gemeinderats am 04.12.2012 beschlossene städtebauliche Konzept vom 20.11.2012 ist im vorliegenden Bebauungsplan weiterentwickelt.

Dargestellt ist eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern an den Gebietsrändern, jeweils ausgestattet mit Satteldächern. Im Innern des Plangebiets und Richtung Siegenbergstraße befinden sich eine Bebauung mit Kettenhäusern und ein weiteres Doppelhausgrundstück, für die jeweils ein begrüntes Flachdach geplant ist. Somit entsteht ein Wohnquartier mit differenzierter Gestaltung. Die Höhe der Bebauung ist der Nachbarschaft angepasst (maximal 2 Vollgeschosse), so dass sich die Neubebauung in die bestehende Umgebungsbebauung in städtebaulich wünschenswerter Weise einordnet.

Der vorhandene Baumbestand kann im Rahmen der Neubebauung teilweise erhalten werden. Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit möglichst intensiver Durchgrünung.

Ein Quartiersplatz mit dem Angebot zum Treff und Spielen bildet den Mittelpunkt des neuen Wohnquartiers.

Erschließung

Das Plangebiet wird in Form einer neuen Zu- und Ausfahrt über die Siegenbergstraße erschlossen. Direkt an der Siegenbergstraße verbleibt die Bushaltestelle.

Von der Siegenbergstraße wird die innere Gebieterschließung in Form einer Erschließungsschleife vorgesehen. Im Bereich der öffentlichen Flächen sind ausreichend Stellplätze für Besucher angeordnet, so dass umliegende Wohnbereiche vom Fremdverkehr unbelastet bleiben.

Zum landwirtschaftlichen Weg im Norden wird eine Fußwegverbindung hergestellt.

Die Müllentsorgung im Plangebiet erfolgt über die geplante Erschließungsschleife. Am Beginn der Stichstraße im nordöstlichen Gebietsteil und beim Verbindungsweg im nördlichen Bereich werden Müllbehälterstandplätze zur Abholung für die angrenzende Wohnbebauung vorgesehen, so dass die Müllfahrzeuge die erwähnten Flächen nicht befahren müssen.

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 vorhandenen Wohnnutzung.
- Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Plangebiet ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht in die Nutzungs- und Bebauungscharakteristik des Plangebiets und seiner Umgebung passen.
- Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Dichtewerten im Bestand in der städtebaulichen Nachbarschaft.
- Die maximale Gebäudehöhe sowie die maximalen Trauf- und Firsthöhen werden in Metern über NN festgesetzt, um eine sinnvolle Einordnung der Bebauung im Verhältnis zur Nachbarschaft zu erreichen.
- Durch grünordnerische Festsetzungen wird mittels Dachbegrünung, Pflanzgeboten (Pflanzgebot für Einzelbäume, flächiges Pflanzgebot) und Pflanzbindungen gewährleistet, dass das Umfeld der Wohngebäude begrünt wird.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Hier sind Maßnahmen berücksichtigt, die auf Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Dipl.-Biol. Peter Endl vom Mai 2013 erforderlich sind.
- 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 Satteldächer). Darüber hinaus Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen, der Werbeanlagen und der Einfriedungen, die ebenso aus Gründen der wünschenswerten harmonischen Einfügung 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 nur geringfügig bebaut. Aufgrund der kleinen 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 Böden betroffen sind. Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Auch bezüglich des Schutzguts Wasser ist die zusätzliche Versiegelung als nicht erheblich zu bewerten.

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

Im Plangebiet liegen - mit Ausnahme des intensiven Bewuchses und charakteristischen Baumbestandes - keine Strukturen vor, die für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind. Es sind diesbezüglich durch die Neubebauung keine negativen Auswirkungen zu erwarten, vielmehr entsteht 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.

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

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützte Arten (hier Vogel- und Fledermausarten) untersucht. Hierin wird dargelegt, dass für das Vorhaben ohne die Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen zunächst davon auszugehen ist, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, da Lebensstätten von Vogelarten und Fledermausarten in Anspruch genommen werden sowie mehrere Arten in ihren Lebensräumen möglicherweise gestört werden.

Nach § 44 BNatSchG sind folgende Verbotstatbestände relevant:

(1) Verbotstatbestand (Tötung und Verletzung)

- (2) Verbotstatbestand (Störung)
- (3) Verbotstatbestand (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Nach BNatSchG geschützte Pflanzenarten sind im Gebiet nicht nachgewiesen, daher kann dieser Verbotstatbestand nach § 44 (4) entfallen.

Als prüfungsrelevante Arten wurden sämtliche im Gebiet nachgewiesenen Fledermausarten sowie mehrere lokal oder regional bedeutsame Brutvogelarten betrachtet.

Für die von der Planung verbotstatbeständlich betroffenen oder potenziell betroffenen Arten wurden kompensatorischen Maßnahmen dargelegt, so dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Im Einzelnen dienen die durch den Gutachter vorgeschlagenen und in den Bebauungsplan übernommenen Maßnahmen V1, V2 und V3 der Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung und Verletzung. Die Festlegung einer Bauzeitenregelung gewährleistet, dass Baumhöhlen bewohnende Vogel- und Fledermausarten nicht während der Brut- bzw. Hauptaktivitätsphase getötet oder verletzt werden.

Die Maßnahme V1 dient dem Erhalt von Teilen des älteren Baumbestandes. Für die zu erhaltenden Bäume wird somit der baubedingt mögliche Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden.

Da anlagebedingt Lebensräume geschützter Tierarten in Anspruch genommen werden und sich eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes prüfungsrelevanter Arten nicht ausschließen lässt, sind weitergehende Schutzmaßnahmen erforderlich.

Die desweiteren vorgeschlagenen und in den Bebauungsplan übernommenen vorgezogenen Schutzmaßnahmen CEF 1 bis CEF 3 dienen der Herstellung adäquater Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Ausgestaltung und Größe richtet sich dabei nach der Anzahl der betroffenen Arten sowie der Gesamtbedeutung als Lebensraum.

Die Maßnahmen CEF 1 und CEF 3 (Anbringen von Nisthilfen) in Kombination mit der Maßnahme CEF 2 (Anpflanzen von Bäumen) dienen der Erhöhung des Angebots an besiedelbaren Quartieren für baumbewohnende Vogel- und Fledermausarten als Ausgleich für die Verluste an älterem Gehölzbestand.

Insgesamt bilanziert die o. g. artenschutzrechtliche Prüfung wie folgt: unter Berücksichtigung und vollständiger, im Falle der CEF-Maßnahmen vorgezogener Umsetzung, ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen.

Der Erfolg der Maßnahmen ist jedoch durch ein umfangreiches Monitoring (3-jährige Erfassung in den Maßnahmengebieten) zu dokumentieren.

Die Maßnahmen CEF 1 und CEF 2 wurden bereits auf gemeindeeigenen Flurstücken in der Nähe des Plangebiets realisiert. Die Maßnahme CEF 3 (Nisthilfen an Gebäuden) ist vorgezogen dann durchzuführen, wenn der Abbruch des Gebäudes Siegenbergstraße Nr. 24 (Kindergarten) durchgeführt wird – in diesem Gebäude befinden sich im Bestand Niststätten von Vögeln.

Lärmeinwirkungen

Das Plangebiet ist keinen erheblichen Belastungen durch z. B. Verkehrslärm ausgesetzt. Regelungen für planerische und bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen sind deshalb nicht erforderlich.

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 der Flach- und Pultdächer wird eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers erreicht. Die Einrichtung eines getrennten Leitungssystems ist im bebauten Umgebungsbereich nicht realisierbar.

Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	ca. 9.455 m²	=	100 %
--------------------------------	--------------------------------	----------	--------------

davon:

- Fläche Baugrundstücke	ca. 6.554 m ²	=	69,3 %
- Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.503 m ²	=	26,5 %
- Private Grünfläche	ca. 398 m ²	=	4,2 %

Wohngebäude:

	8 Einzelhäuser
	8 Doppelhaushälften
	<u>6 Kettenhäuser</u>
insgesamt	22 Einfamilienhäuser

Aufgestellt,
Stuttgart, den 16.12.2013 / mit Ergänzungen vom 20.03.2014
ARP / Baur