IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Grund, 6. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzeption

Der Bebauungsplan „Grund“, rechtskräftig seit dem 07.04.1972 setzt für den räumlichen Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanänderung ein Mischgebiet fest. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Randbereich der Stadt und umfasst eine Fläche von rund 1575 m². Momentan ist das Plangebiet zum Großteil von bestehenden Wohnhäusern geprägt. Lediglich im Westen befindet sich eine kleine Werkstatt, die nun stillgelegt und durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt werden soll. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich vorwiegend Wohngebäude. Auch der bestehende Bebauungsplan „Grund“ setzt die angrenzenden Bereiche als reines oder allgemeines Wohngebiet fest. Die klassische Durchmischung in einem Mischgebiet ist bereits mit heutigem Stand durch die vorhandene Nutzung im Plangebiet nicht gegeben und auch für die zukünftige städtebauliche Entwicklung nicht notwendig.

Nachdem das bauliche Vorhaben den kommunalen Zielen der Innenentwicklung entspricht und derzeit kein weiterer Bedarf zur Entwicklung gewerblicher Nutzungen ersichtlich ist, soll die im bestehenden Bebauungsplan „Grund“ festgesetzte Art der baulichen Nutzung für den dargestellten Geltungsbereich in „allgemeines Wohngebiet (WA)“ geändert werden.

Sonstige planungs- und bauordnungsrechtlich geltende Festsetzungen der Bebauungspläne „Grund“ (rechtskräftig seit dem 07.04.1972), „Grund, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit Juni 1984), sowie „Grund, 2. Änderung“ (rechtskräftig seit Juli 1996) bleiben durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Grund, 6. Änderung“ unberührt. Die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne liegen den Planunterlagen als Anlage bei.

Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grund, 6. Änderung“ wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

2 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Lenningen (Erkenbrechtsweiler, Lenningen, Stadt Owen) sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischbauflächen dargestellt. Das Plangebiet stellt einen Randbereich des im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Mischgebietes im Zentrum der Stadt Owen dar. Mit einer Flächengröße von rund 1575 m² handelt es sich lediglich um einen Bruchteil des gesamten Mischgebietes der Stadt Owen.

Das Gebiet ist bereits zum Großteil durch Wohnbebauung geprägt und weist keine typische Durchmischung auf. Lediglich im Westen befindet sich eine Werkstatt, die nun stillgelegt und durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt werden soll. Auch zukünftig ist aufgrund der aktuellen Nachfrage nach innerörtlichen Wohnbauflächen davon auszugehen, dass für den Bereich eine Wohnentwicklung der gewerblichen Entwicklung vorgezogen wird.

Somit soll die Art der baulichen Nutzung durch die Änderung des Bebauungsplans geändert und das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die zukünftige Art der baulichen Nutzung passt sich damit der umgebenden Wohnbebauung an.

Der Bebauungsplan „Grund, 6. Änderung“ widerspricht den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grund“, rechtskräftig seit dem 07.04.1972. Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Mischgebiet fest. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung geändert und das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Grund“ wurde bereits mehrfach in Teilbereichen geändert. Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans aus den Jahren 1984 und 1996 (siehe Anlage) betreffen die textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Regelungen zum gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grund“.

Alle sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Regelungen der bestehenden Bebauungspläne „Grund“ (rechtskräftig seit dem 07.04.1972), „Grund, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit Juni 1984), sowie „Grund, 2. Änderung“ (rechtskräftig seit Juli 1996) sind ohne Änderungen oder Ergänzungen Bestandteil des Bebauungsplans „Grund, 6. Änderung".

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Randbereich des Stadtzentrums von Owen. Im Norden wird es von der Bohlstraße, im Westen und Süden durch die Straße „Im Grund“ eingegrenzt. Im Osten befindet sich eine Stichstraße, die der Erschließung der bestehenden Wohngebäude in zweiter Reihe dient. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 6318, 6319, 6319/1, 6319/2 und 6319/3.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1972. Gemäß der Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB dient die geplante Maßnahme der Erhaltung, Erneuerung, **Fortentwicklung**, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann (=GRZ) sind keine weitergehenden Vorprüfungen anzustellen, während dies bei einer Grundfläche von bis zu 70.000 m² entsprechend den o.g. Kriterien der Fall wäre.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Auch gibt es keine Hinweise darauf, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6 Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten, vorhandene Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine vollständig bebaute Fläche im Innenbereich der Stadt Owen. Das Plangebiet ist zum Großteil von Wohnhäusern geprägt. Lediglich im Westen befindet sich eine Werkstatt, die nun stillgelegt und durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt werden soll.

6.2 Topographie

Das Gelände fällt von Osten nach Westen kontinuierlich ab.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebiete vorhanden.

6.4 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

6.5 Eigentum

Die Flurstücke befinden sich in privatem Besitz.

6.6 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straße „Im Grund“ an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

6.7 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind derzeit nicht bekannt.

6.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer.

7 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Jedoch befreit die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Als Grundlage für die sachgerechte Abwägung dient das bisherige Baurecht auf der Grundlage des Bebauungsplans „Grund“, rechtskräftig seit dem 07.04.1972. Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbal-argumentativ beschrieben.

7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein vollständig bebautes Mischgebiet. Durch die Änderung des Bebauungsplans, welche lediglich die Art der baulichen Nutzung (WA statt MI) betrifft, wird das zulässige Maß der Bebauung nicht geändert. Auf den Flurstücken befinden sich nur wenige

Gehölzstrukturen. Die Habitateignung des Gebietes ist sehr gering. Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

7.2 Schutzgut Boden

Die Flurstücke innerhalb des Bebauungsplans sind vollständig bebaut. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die bauliche Nutzbarkeit nicht verändert. Die Stilllegung der Werkstatt und der geplante Bau des Mehrfamilienhauses, führen zu einer baulichen Veränderung bereits versiegelter Flächen. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden nicht als erheblich betrachtet, da es sich um eine Weiterentwicklung vorhandener Bauflächen handelt.

7.3 Schutzgut Wasser

Für das Grundwasser sind keine wesentlich nachteilige Auswirkung zu erwarten.

7.4 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist im Klimaatlas des Verband Region Stuttgart als „Gartenstadt“ dargestellt und hat daher nur einen geringen Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind. Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt kein nachteiliger Eingriff in das Schutzgut Luft und Klima.

7.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb bebauter Ortsteile und übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

7.6 Schutzgut Mensch

Da durch die Änderung des Bebauungsplans lediglich die Art der baulichen Nutzung angepasst wird und der Bebauungsplan Weiterentwicklung innerörtlichen Bauflächen vorsieht, sind negative Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch nicht ersichtlich.

7.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat daher auf das Schutzgut keine Auswirkungen.

8 Artenschutz

Aufgrund der geringfügigen Änderungen des Bebauungsplans (Art der baulichen Nutzung von MI zu WA) wird für dieses Verfahren kein Anlass für eine artenschutzrechtliche Untersuchung gesehen. Aufgrund der geringen Habitateignung fehlt es an geeigneten Habitaten für seltene oder bedrohte Arten. Daher ist davon auszugehen, dass auch bei einer baulichen Veränderung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Eine genaue Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange vor dem baulichen Eingriff wird jedoch empfohlen.

9 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1575 m².

10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da der Bebauungsplan der innerörtlichen Nachverdichtung dient und damit eine Schonung des Außenbereichs einhergeht, sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht angezeigt.

Gefertigt: Bad Boll, den 16.06.2020

quadrat
Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner
mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18