

II. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße 11“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der rechtskräftige, nicht qualifizierte Plan „Baulinie vom 08.05.1896“ setzt lediglich eine straßenbegleitende Baulinie sowohl an der Bahnhofstraße als auch an der Göppinger Straße fest.

Für den nun festgelegten Planbereich ist der Abbruch und die Errichtung eines Mehrfamilienhauses vorgesehen. Neben sieben Wohnungen soll auch eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss entstehen. Die Parkierung für die Wohneinheiten wird in einer Tiefgarage angeordnet. Ergänzend sind an der Göppinger Straße zwei oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Durch die Planung wird die Baulinie entlang der Bahnhofstraße eingehalten. Die bislang an der Göppinger Straße festgelegte Baulinie wird durch das Vorhaben hingegen überschritten.

Da es sich bei dem Projekt um eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung handelt, mit der weiterer Wohnraum geschaffen wird, sollen die festgelegten Baulinien durch die vorliegende Änderung angepasst werden.

Städtebaulich fügt sich die künftige Bebauung auf dem Eckgrundstück an der Einmündung Göppinger Straße / Bahnhofstraße in das Ortsbild ein und es entsteht ein Bindeglied der Bebauung an den vorgenannten beiden Straßen.

Es handelt sich auch künftig um einen einfachen Bebauungsplan, der lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ergibt sich daher im Weiteren auf Grundlage von § 34 BauGB, wonach sich Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll sowie nach der Bauweise in die nähere Umgebung einfügen müssen und die Erschließung gesichert ist.

Das Bebauungsplanverfahren gewährleistet, dass öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im östlich der B 297 gelegenen Ortsbereich von Rechberghausen. Das Plangebiet wird im Westen begrenzt von der Bahnhofstraße (B 297) und im Nordosten/Osten von der Göppinger Straße. Es umfasst das Flurstück 1324/2.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

3 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Östlicher Schurwald ist die Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Bestehendes Planungsrecht

Im Plangebiet gilt die Baulinie vom 08.05.1896.

5 Verfahren

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung der Baulinie nicht wesentlich berührt werden, wird der Bebauungsplan „Bahnhofstraße 11“ nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) und ohne Umweltbericht nach § 2a aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

6 Bestand

Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet ist aktuell bebaut. Das vorhandene Gebäude soll abgerissen werden und Platz für eine neue Bebauung schaffen. Der Planbereich ist von Wohn- und Geschäftsgebäuden umgeben.

Topografie

Das Gelände im Plangebiet steigt von der Bahnhofstraße in Richtung Südosten um ca. 5 m an. So liegt das Grundstück an der Bahnhofstraße bei etwa 330 m üNN und an der Göppinger Straße bei ca. 335 m üNN.

Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Schutzausweisungen.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Gewässer

Im Westen bzw. Norden verläuft der Marbach, als Gewässer II. Ordnung in einer Entfernung von rund 60 – 80 m. In den Hochwassergefahrenkarten sind zwar Überflutungsflächen verzeichnet, diese reichen jedoch nicht bis zum Planbereich.

Denkmale

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

Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet liegt direkt an der Bahnhofstraße (B 297) und ist somit an den überörtlichen Verkehr gut angebunden.

Mit der in rund 100 m entfernt gelegenen Bushaltestelle Feuerwehr verfügt das Gebiet über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

7 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Dies befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei den Freiflächen des Planbereichs handelt es sich um typische Hausgartenflächen mit wenigen prägenden Grünstrukturen. Eine geschnittene Hecke grenzt die Fläche in weiten Teilen ein. Weitere Gehölze finden sich nur noch wenige auf dem Grundstück.

Aufgrund dieser Ausstattung ist das Gebiet nur von untergeordneter Bedeutung für dieses Schutzgut, so dass nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Schutzgut Boden

Aufgrund der vorhandenen Bebauung besteht bereits eine Vorbelastung für das Schutzgut Boden. Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Planbereichs zwar zunehmen, aufgrund seines Gesamtumfangs ist er jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden.

Schutzgut Wasser

Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag spielt u.a. die Infiltrationsrate eine wichtige Rolle. In Verbindung mit der bereits beschriebenen Zunahme versiegelter Flächen, werden die unversiegelten Böden zurückgehen und damit eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate im Planbereich zur Folge haben.

Zwar verläuft der Marbach unweit des Plangebiets, jedoch sind die Aufwendungen zur Einleitung des Oberflächenwassers in diesen Vorfluter nicht als verhältnismäßig einzustufen.

Aufgrund des Umfangs bzw. der Größe des Bebauungsplangebiets ist dennoch nicht mit wesentlichen negativen Veränderungen in diesem Schutzgut zu rechnen.

Schutzgut Luft und Klima

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt. Diese Funktionen können trotz verdichteter Bebauung die künftigen Freibereiche oder auch begrünte Dachflächen übernehmen.

Es ist nicht mit einer wesentlichen Verschlechterung in diesem Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Rechberghausen und übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

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

Schutzgut Mensch

Durch die Errichtung weiterer Wohnungen wird dem Bedarf nach Wohnraum nachgekommen. Aufgrund der Art der künftigen Bebauung innerhalb bereits bebauter Ortslage ist nicht mit negativen Folgen auf das Schutzgut zu rechnen.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

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

8 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich, in welchem die Änderung der Baulinie/Baugrenze vorgenommen wird umfasst ca. 500 m².

Gefertigt, 19.01.2023



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