

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Urbach
Gemarkung: Unterurbach

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan Nr. 241 „Raiffeisenstraße - Neumühleweg“

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage zwischen Neumühleweg, Daimlerstraße, Altenbettweg und Raiffeisenstraße und umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 1, 1/1, 1/2, 791/1, 791/7, 796/1, 796/4, 790/15 und 790/20 der Gemarkung Unterurbach ganz bzw. teilweise.

2. Erfordernis der Planaufstellung - Bestand - Planerische Vorgaben

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 205 Neumühleweg 27 - 33 aus dem Jahr 2009 sowie einen Teil des Bebauungsplans Nr. 225. Gewerbegebiet Raiffeisenstraße aus dem Jahr 2016. In diesen Bebauungsplänen ist bisher die Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet eGE nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mehrere Gebäude, darunter ein Wohn- und Geschäftshaus, zwei Betriebsgebäude, Lagergebäude und Garagen sowie insbesondere zwei gemeindeeigene eingeschossige Gebäude, in denen seither Obdachlose und Geflüchtete unterkamen. Diese befinden sich in einem baulich und energetisch sehr schlechten Zustand.

Die Gebäude Neumühleweg 31 und 33 wurden im Jahr 1989 als Fertigbau in Holzleichtbauweise als Behelfsbau zur befristeten Nutzung errichtet und werden seither als Unterkunft für Obdachlose und Geflüchtete genutzt. Inzwischen sind die Gebäude total abgewohnt. Elektronachtspeicherheizgeräte, Sanitärinstallation, Küche, Dachdeckung u.a. sind erneuerungsbedürftig. Deshalb wurde vom Gemeinderat beschlossen, für diese Gebäude den Abriss und eine Nachnutzung zu planen. Ein Neubau auf dem Grundstück Neumühleweg 31 und 33, welches im Eigentum der Gemeinde Urbach steht, ist aufgrund des derzeitigen Zustandes der Gebäude zwingend erforderlich. Dabei wird die Nutzung vorhandener Flächen im Gemeindegebiet priorisiert vor dem Neubau auf der grünen Wiese. Nachdem die Unterbringung von Geflüchteten aktuell gewährleistet ist, soll an dieser Stelle Wohnraum für Menschen, die sich in einer sozialen Notlage befinden, geschaffen werden.

Somit soll durch die Änderung des Bebauungsplans insbesondere die Voraussetzung geschaffen werden, den Neubau als Ersatz für die Gebäude Neumühleweg 31 und 33 zu sichern und die von der Gemeinde gewünschte Nachnutzung zu ermöglichen. Es handelt sich damit um eine Nachnutzungsmaßnahme mit der die Gemeinde ihre Pflichtaufgabe zur Unterbringung von Menschen in Notlagen umsetzen möchte.

Weiterhin befindet sich im Gebäude Neumühleweg 27 ein Wohn- und Geschäftshaus. In der Umgebung entlang des Neumühlewegs befinden sich überwiegend Wohngebäude. Um bei einer künftigen Neunutzung des Gebäudes eine Anpassung an die in der Umgebung vorhandene Nutzung zu ermöglichen, wird das Grundstück einbezogen. Ebenso werden die relativ neu bebauten Grundstücke Raiffeisenstraße 17 und 19 ins Plangebiet aufgenommen. Somit entsteht ein Gebiet, welches die abgestufte Abfolge von Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung ermöglicht.

Der Bebauungsplanänderung wird somit als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

3. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (gemeinsamer Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Plüderhausen - Urbach) ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit nicht dem planungsrechtlichen Entwicklungsgebot. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt werden, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu berichtigen.

Der Bebauungsplan ändert die Art der baulichen Nutzung von eingeschränktem Gewerbegebiet eGE aus den bisherigen Bebauungsplänen ab und setzt künftig ein Urbanes Gebiet MU nach § 6 a der Baunutzungsverordnung fest. Dabei erfolgt eine horizontale Gliederung.

Im südlichen Bereich MU 2, der an das relativ neue Gewerbegebiet anschließt und in dem sich auch gewerblich genutzte Gebäude befinden, werden nur solche Gebäude zugelassen, deren gewerblicher Anteil mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche betragen muss. Somit soll sichergestellt werden, dass sich dort kein zu hoher Anteil von Wohnnutzung etabliert.

Damit ergibt sich eine abgestufte Entwicklung der baulichen Nutzungen.

In der Umgebung des nördlichen Teils des Plangebiets befinden sich überwiegend Wohnhäuser. Durch die Abgrenzung des Plangebiets und die neuen Festsetzungen wird eine Anpassung an den Bestand und die künftige Nutzung erreicht.

Das Maß der baulichen Nutzung, welches v.a. durch die Grundflächenzahl, die Gebäudehöhen und Dachformen festgelegt ist, wird für das Gemeindegrundstück gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan reduziert. In den anderen Planbereichen erfolgt keine Reduzierung, die bisher mögliche Nutzung wird weitgehend beibehalten. Auf Grund eines vorliegenden Planungsentwurfs für das Gemeindegrundstück wird jedoch die zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern angepasst. Hieraus ergeben sich aber keine signifikanten Änderungen zu dem, was bisher bereits maximal möglich war. Die städtebaulichen Zielsetzungen des bisherigen Bebauungsplans bleiben damit erhalten. Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen in Form von Baufenstern. Dieses wird beim Gemeindegrundstück unter Berücksichtigung des vorgeschriebenen Abstands von der Böschungsoberkante des Bachlaufs an das geplante Projekt angepasst und kann dadurch in der Summe deutlich verkleinert werden. Die Baugrenzen für die anderen Grundstücke werden aus den bisherigen Bebauungsplänen übernommen.

Im westlichen Bereich des Flst. 1/2 ergibt sich dadurch für das bestehende genehmigte Lagergebäude eine Unterschreitung des Abstands zur Oberkante der Bachböschung, der hier nur ca. 3,5 m beträgt. Dies wird jedoch aus Gründen des Bestandsschutzes so festgesetzt.

Weiterhin wird beim Gemeindegrundstück ein deutliches Abrücken insbesondere von der Nachbarbebauung auf der Südostseite festgelegt um nachbarschaftliche Konflikte möglichst gering zu halten. Hierzu dient auch das neu festgesetzte Pflanzgebot entlang der Grundstücksgrenze.

Nach den Unterlagen der Gemeinde liegen in den im nordwestlichen Bereich mit Leitungsrechten belegten Flächen teilweise keine Leitungen, deshalb konnte das Baufenster etwas in diese Richtung verschoben werden. Sofern vorhandene Leitungen im Bereich des Neubauprojekts liegen, die rückwärtige Grundstücke versorgen, so müssen diese im Zuge der Baumaßnahmen ggf. verlegt oder neu organisiert werden.

An der Stirnseite des Grundstücks sind auf dem Leitungsrecht die für das Projekt notwendigen Stellplätze vorgesehen, dazu weist der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung aus.

Bei der Berechnung der Grundfläche nach der BauNVO sind Stellplätze und Zufahrten nicht mitzurechnen, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt sind. Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4, Nr. 2 und 3 BauNVO sind mitzurechnen.

Nebenanlagen wie Müll- und Fahrradabstellboxen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen von Bäumen, Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Vorgaben zur Bepflanzung orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen.

4. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den bestehenden Straßen und die vorhandenen Versorgungsleitungen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist bereits vorhanden bzw. kann durch den Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gesichert werden.

6. Fläche des Plangebiets

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 75 a.

7. Auswirkung auf die Umwelt

Durch den Bebauungsplan wird eine Verbesserung der Verkehrssituation und eine Reduzierung der Belastung durch den fließenden und ruhenden Verkehr erwartet, da bei der künftig vorgesehenen Nutzung auf dem Gemeindegrundstück weniger Verkehr zu erwarten ist als bei der maximal zulässigen Nutzbarkeit im eingeschränkten Gewerbegebiet. Ähnlich verhält es sich mit dem Lärm, der sowohl bei der Nutzung als auch beim An- und Abfahrtsverkehr geringer sein wird als bei der bisher zulässigen Nutzung. Die mögliche Versiegelung des Bodens ist reduziert und die Anpflanzung von Rasenflächen sowie Bäumen

und Büschen wird erhöht. Dies ergibt sich bereits aus der kleineren Fläche, die für eine Bebauung vorgesehen ist.

Ein kleiner Teil im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebiets liegt im Überschwemmungsgebiet nach § 65 Wassergesetz (HQ 100). Dieser Bereich liegt jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, es sind hier lediglich in einem Teilbereich der Überflutungsfläche Stellplätze zulässig. Dadurch wird durch den Bebauungsplan keine Verschlechterung der Situation erzeugt.

Im Zuge der Planerstellung wurde festgestellt, dass die aktuelle Kartierung der Überschwemmungsgebiete korrigiert werden muss, da die HQ 100 Linie im Bachbett des Urbachs verläuft. Diese berücksichtigt nicht die Hochwasserschutzmaßnahmen entlang des Urbachs im Bereich zwischen Neumühleweg und Steinbeisstraße. Da keine anderen Daten verfügbar sind, wurden die verfügbaren Daten nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen.

8. Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13 a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht, ebenso für eine Beeinträchtigung der SEVESO III-Richtlinie.

Die artenschutzfachliche Übersichtsbegehung mit Stand vom 01.03.2024 kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung nachfolgender Vermeidungsmaßnahmen keine vertiefenden Erhebungen erforderlich sind:

- Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie Abriss der Gebäude nur in der Zeit von Ende Oktober bis Ende Februar und damit außerhalb der üblichen Vogel-Brutzeiten bzw. Aktivitätsphasen von Fledermäusen.
- Sofern der Gebäudeabriss in der Zeit von Anfang März bis Ende Oktober durchgeführt werden soll, ist eine nochmalige artenschutzfachliche Begehung der Dachstühle sowie der Traufverkleidungen vorzunehmen.
- Überwachung der Vermeidungsmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung.

Diese Vermeidungsmaßnahmen sind in die Textlichen Festsetzungen unter Nr. 4.3 übernommen worden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt.

gefertigt:

Schorndorf, den 23.02.2024

Vermessungsbüro Henn und Kessler

Anlagen zur Begründung:

Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ LRA Rems-Murr-Kreis