

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils, 3. Änderung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zwischen der Fils, 3. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Bad Ditzenbach sah sich Mitte der 2000er Jahre vor die Aufgabe gestellt, die bestehende Hochwassersituation im Bereich der Ortslage deutlich zu verbessern und damit den Schutz von Siedlungsflächen, Infrastrukturen und Einrichtungen zu erhöhen. Das damalige Ziel der Gemeinde war es, den Hochwasserschutz auf ein deutlich höheres Sicherheitsniveau anzuheben und die Fils zugleich ökologisch aufzuwerten. Da zur Erreichung dieses Schutzniveaus umfassende wasserbauliche Maßnahmen erforderlich waren, insbesondere die Umgestaltung und teilweise Neutrassierung der Fils, entstand die Notwendigkeit, das betroffene Gebiet „Zwischen der Fils“ städtebaulich neu zu ordnen. Neben der hydraulischen Verbesserung ergaben sich zusätzliche städtebauliche Notwendigkeiten, die im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens gelöst werden sollten. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2010 der Bebauungsplan „Zwischen der Fils“ als rechtskräftiger Bauleitplan vom Gemeinderat aufgestellt.

Der Bebauungsplan umfasst neben der Fils und ihren Uferbereichen auch die bestehende Bebauung entlang der Helfensteinstraße. Dazu gehören das Pflegeheim Maisch, die Spezerei Sanct Bernhard des angrenzenden Kräuterhauses einschließlich des Parkplatzes sowie die dahinterliegende Wohnbebauung entlang der Fils.

Der bereits bebaute Bereich ist im bestehenden Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Zum Zeitpunkt der ursprünglichen Planung befanden sich die Randflächen zwischen dem Mischgebiet und dem Uferbereich der Fils im Eigentum der Gemeinde Bad Ditzenbach. Inzwischen sind Teilbereiche in das Eigentum angrenzender Grundstückseigentümer übergegangen.

Der Eigentümer des Flurstücks 472/4 möchte südlich seines Wohnhauses auf dem erworbenen Grundstück einen Pavillon für die private Gartennutzung erstellen. Zeitgleich möchte der Eigentümer des Flurstücks 471 den bestehenden Parkplatz der Spezerei Sanct Bernhard in Richtung Süden um acht neue Stellplätze erweitern. Da der rechtskräftige Bebauungsplan diese Flächen derzeit noch als öffentliche Grünfläche festsetzt, ist für die Umsetzung der genannten Bauvorhaben eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Gemeinde unterstützt die geplanten Bauvorhaben und hat sich bereit erklärt, den Bebauungsplan mittels eines Deckblatts zu ändern und an die vorgesehenen Nutzungen anzupassen. Durch diese Fortschreibung des Bebauungsplans wird zugleich Rechtssicherheit im Hinblick auf die veränderten Eigentumsverhältnisse geschaffen und die zukünftige Nutzung der betroffenen Flurstücke eindeutig geregelt. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Gebiet befindet sich zentral gelegen im Südwesten von Bad Ditzenbach und beinhaltet Teilflächen der Flurstücke 471, 472 und 47/4 mit insgesamt rund 0,28 Hektar. Es wird im Norden durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Helfensteinstraße inklusive Stichstraße und angrenzenden Parkfläche begrenzt. Im Westen schließt das Gebiet direkt an das bestehende Kräuterhaus Sanct Bernhard an. Den südöstlichen Abschluss bildet die Böschungsoberkante der Fils.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen der Fils“, rechtskräftig seit 10.06.2010.

Der Bebauungsplan weist das Plangebiet als Mischgebiet (MI) aus. Es gilt die offene Bauweise bei einer GRZ von 0,6. Zulässig sind 2-geschossige Gebäude mit Satteldach und einer Dachneigung von 20 - 40 Grad. Auf dem Flurstück 472/47 ist ein Baufenster festgesetzt, dass die zulässig Bebauung auf dem Grundstück ausweist. Die vorhandenen Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch größere Flächen für Stellplätze und Garagen gekennzeichnet. Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die örtlichen Bauvorschriften bleiben durch die Änderung des Bebauungsplans unberührt.

4 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Da die zu erwartende maximal zulässige Grundfläche weit unterhalb des Schwellenwertes des § 13a BauGB liegt und die Planung die Umnutzung von Bestandsflächen und die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers vorsieht, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Diese Option soll wahrgenommen werden.

5 Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits bebaute Flächen. Neben den Gebäuden Helfensteinstraße 43 ist das Plangebiet von privaten Stellplatz- und Gartenflächen geprägt.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Schutzausweisungen. Südwestlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 100 m das Vogelschutzgebiet „Mittlere Schwäbische Alb“. Dieses wird durch die Planung jedoch nicht tangiert.

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

6 Planungsrechtliche Änderungen

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans ‚Zwischen der Fils‘ werden ausschließlich punktuelle Anpassungen der Festsetzungen vorgenommen, um den aktuellen Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer und den zwischenzeitlich veränderten Eigentumsverhältnissen Rechnung zu tragen.

Die bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzten Teilbereiche der Flurstücke Nr. 471 und 472/4 werden als Mischgebiet festgesetzt und in Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO überführt. Dadurch wird auf dem Flurstück 472/4 die Errichtung eines Pavillons für die private Gartennutzung ermöglicht. Auf dem südlichen Teil des Flurstücks 471 wird die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Parkplatzes der Spezerei Sanct Bernhard um

acht zusätzliche Stellplätze geschaffen. Im Zuge der Planfortschreibung werden innerhalb des Geltungsbereichs entsprechende Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzt.

Gleichzeitig werden textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen angepasst und konkretisiert. Insbesondere wird geregelt, dass auf den hierfür ausgewiesenen Flächen ausschließlich Nebenanlagen zulässig sind, die der privaten Gartennutzung dienen, und deren Grundfläche 35 m² nicht überschreitet.

Die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet), das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zwischen der Fils“ vom 10.06.2010 bleiben unverändert bestehen. Änderungen betreffen ausschließlich die Zuordnung und Ausweisung der Flächen für Nebenanlagen sowie die Erweiterung der Stellplatzflächen. Sonstige Festsetzungen des Ursprungsplans behalten ihre Gültigkeit.

7 Voraussichtliche Auswirkungen / Umweltbelange

Die vorgesehenen Änderungen betreffen ausschließlich bereits genutzte und erschlossene Bereiche innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges und führen daher nur zu geringfügigen, städtebaulich gut integrierbaren Anpassungen. Durch die Zulassung eines Pavillons zur privaten Gartennutzung sowie die Erweiterung bestehender Stellplatzflächen werden die tatsächlichen Nutzungsansprüche der Grundstückseigentümer planungsrechtlich nachvollzogen, ohne dass hierdurch eine bedeutende bauliche Verdichtung oder Änderung der funktionalen Gebietsstruktur des festgesetzten Mischgebiets eintritt.

Verkehrlich ist lediglich von einem sehr begrenzten Anstieg der Stellplatznutzung auszugehen, der die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Erschließungsanlagen nicht beeinträchtigt. Eine spürbare Zunahme von Lärm- oder Abgasemissionen ist nicht zu erwarten. Die neuen Stellplätze entsprechen dem Bedarf des angrenzenden Betriebs und tragen zu einer geordneten Parkraumsituation bei.

Auch unter Umweltgesichtspunkten ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Da das Plangebiet im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fortgeschrieben wird und die Eingriffe auf bereits genutzte Flächen mit geringem Versiegelungszuwachs begrenzt bleiben, sind weder erhebliche Auswirkungen auf Naturhaushalt, Artenvielfalt oder Landschaftsbild zu erwarten noch werden Schutzgüter des nahegelegenen Vogelschutzgebietes berührt. Der Bestand an Vegetation sowie der Charakter der Gartenflächen bleiben überwiegend erhalten.

Der entlang der Fils verlaufende Gewässerrandstreifen sowie das begleitende Ufergehölz bleiben vollständig erhalten und werden durch die Planung weder in Anspruch genommen noch funktional beeinträchtigt. Die vorgesehenen Maßnahmen finden ausschließlich außerhalb des Gewässerkorridors statt. Für die Bewirtschaftung und Pflege des Filsufers steht zudem weiterhin ausreichend öffentliche Fläche zur Verfügung, sodass die Unterhaltung des Gewässers und seiner Uferbereiche dauerhaft gesichert ist.

Die geplanten Maßnahmen stärken die Funktionsfähigkeit der bestehenden Nutzungen im Plangebiet und erhöhen die Rechtssicherheit für Eigentümer wie auch für die Gemeinde. Insgesamt bleibt die städtebauliche Ordnung unberührt, und die Planung führt zu einer maßvollen, verträglichen Weiterentwicklung des innerörtlichen Bereichs.“

Gefertigt:



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