

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bahnhofstraße“ in Altbach**

### **Begründung**

#### **1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Bebauungsplangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb der bebauten Ortslage im südöstlichen Siedlungsbereich von Altbach. Das Grundstück erstreckt sich zwischen der Bahnhofstraße im Süden und der Bebauung der Esslinger Straße im Norden. Der Geltungsbereich umfasst mit einer Fläche von ca. 24,5 ar einen Teilbereich des Flurstücks Flst.Nr. 181. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die nördliche Grenze der Bahnhofstraße Flst.Nr. 183
- im Südwesten durch die östliche und nördliche Abgrenzung der bestehenden Stellplätze
- im Westen durch eine Linie parallel zum Gebäude Bahnhofstraße 2 (Einkaufsmarkt) und in Weiterführung parallel zum Wohn- und Betriebsgebäude Esslinger Straße 58
- im Norden durch eine Linie parallel zum Gebäude Esslinger Straße 60/62 und durch die südliche Abgrenzung von Flurstück Flst.Nr. 182
- im Osten durch die westliche Grenze von Flurstück Flst.Nr. 182/1

Das Grundstück ist Teil eines heterogenen Siedlungsbereiches mit unterschiedlichen Nutzungen und differenzierten Bauformen. Es wird überwiegend als Lagerplatz genutzt und ist mit einer Lagerhalle bebaut, die zum Abriss vorgesehen ist. Die Umgebungsbebauung im Norden und Westen wird durch uneinheitliche Baukörper gebildet, nach Osten schließt eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

#### **2. Erfordernis der Planung**

Die Gemeinde Altbach bemüht sich seit Jahren – neben der Erschließung neuer Wohnbauflächen – verstärkt um eine Wohnbauentwicklung innerhalb der bebauten Ortslage, um der anhaltenden Nachfrage nach Bauland und Wohnungen Rechnung zu tragen. Im Rahmen von Neuordnung und Nachverdichtung soll die Wohnfunktion im Ortskern gestärkt und bestehende städtebauliche Strukturen aufgewertet und ergänzt werden. Mit der beabsichtigten Planung ergibt sich die Möglichkeit ein bislang nur teilweise bebautes und als Lagerplatz genutztes Grundstück in Ortskernnähe einer dem Bedarf und der Nachfrage entsprechenden Wohnnutzung zuzuführen.

Durch die Aufstellung und den Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Planbereiches ermöglicht und die Lenkung und Zulässigkeit des Vorhabens bestimmt werden.

### **3. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Plangebiet ist noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst, so dass für die Beurteilung von Bauvorhaben bislang die Bestimmungen des § 34 BauGB anzuwenden sind. Mit der Planung soll der Bereich in die verbindliche Bauleitplanung einbezogen werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau vom 17.01.1986 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (MI) ausgewiesen.

Durch die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO – ergibt sich eine Abweichung vom Flächennutzungsplan.

Der Planbereich umfasst mit einer Fläche von ca. 0,25 ha nur einen verhältnismäßig kleinen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt für diesen begrenzten und flächenmäßig kleinen Teilbereich eine Überleitung der Flächennutzungsplanung in eine konkretere Planungsstufe, welche die im Laufe der Zeit eingetretene faktische städtebauliche Entwicklung aufnimmt – das Quartier und die Umgebung wird u.a. geprägt durch einen hohen Anteil an Wohnnutzung.

Eine Auswirkung auf die grundsätzliche Planungskonzeption des Flächennutzungsplans ist durch die beabsichtigte Planung nicht gegeben und die geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Siedlungsbereiches wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Somit entspricht die Planung dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB und kann trotz Abweichung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

### **4. Ziele und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll der Bereich zwischen Bahnhof und Esslinger Straße im Rahmen einer Nachverdichtung einer städtebaulichen Neuordnung unterzogen und die bisher als Lagerplatz genutzte Fläche einer Wohnbebauung zugeführt werden. Durch die Planung wird ein positiver Beitrag zur Bauland- und Wohnungssituation geleistet.

Die Planung sieht eine Bebauung mit gereihten Bauformen vor, die sich in ihrer Höhenabwicklung und Maßstäblichkeit an der Umgebungsbebauung orientiert. Die vorhabenbezogene Planung sieht die Errichtung von insgesamt 14 Wohneinheiten in Reihenhausbauweise mit integrierten Garagen und zusätzlichen Carports und Stellplätzen vor.

### **5. Erschließung**

#### **5.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Grundstücks erfolgt sowohl von der Bahnhofstraße im Süden als auch von Norden über die Esslinger Straße (L 1192), die als Hauptverkehrsachse der Gemeinde die Verbindung mit dem örtlichen Verkehrsnetz gewährleistet als auch die Anbindung an das überörtliche Verkehrssystem herstellt.

Die innere Fahrerschließung erfolgt über befahrbare Stiche, welche die direkte Anfahrbarkeit der einzelnen Wohneinheiten ermöglicht. Die Sicherung der Zufahrt soll durch Geh- und Fahrrechte für die Anlieger gewährleistet werden.

## **5.2 Technische Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung des Planbereichs ist gesichert. Stromversorgung, Frischwasserzufuhr und Abwasserentsorgung können jeweils über die bestehenden Leitungsführungen erfolgen. Die vorhandenen Kapazitäten sind ausreichend.

Die Entsorgung erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an die bestehenden Entsorgungsleitungen.

Eine Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz der Gemeinde Altbach ist gegeben.

## **6. Umweltbelange**

### **6.1 Naturschutzrechtliche Regelung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einzubeziehen. Durch die Ausarbeitung eines Umweltberichtes in Form einer Vorprüfung zur Umweltprüfung wird den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3c UVPG ist nicht erforderlich.

Bei der Beurteilung des Gebietes ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplanbereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Altbach liegt.

Aufgrund seiner (Vor-)Nutzung als Lagerplatz sind keine wertvollen Natur- und Landschaftsgüter vorhanden. Das Grundstück ist mit einer offenen Lagerhalle bebaut, die Restflächen sind nahezu vollständig befestigt und versiegelt.

Mit der beabsichtigten Neubebauung soll die derzeit brachliegende Fläche im Rahmen einer Nachverdichtung einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Durch die Anlage von begrünten Freiflächen zwischen der Bebauung kann der Versiegelungsgrad des Plangebietes verringert und mit einer standortgerechten Begrünung und Bepflanzung sowohl die ökologische Wertigkeit des Bereichs als auch sein Erscheinungsbild verbessert werden.

### **6.2 Immissionsschutz**

Aufgrund der Lage zur Bahnlinie Stuttgart – Ulm muss im Bebauungsplanbereich von einer erhöhten Lärmbelastung ausgegangen werden.

Bei den beabsichtigten Maßnahmen sind die gesetzlichen Bestimmungen des Immissionsschutzgesetzes gemäß § 16 BImSchV zu beachten und ggf. die entsprechenden baulichen Vorkehrungen entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zu treffen. Auf die Lärmeinwirkungen des Flughafens Stuttgart mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von (50-55) dB (A) wird hingewiesen.

Zum Schutz der vorgesehenen Wohnbebauung soll im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung eine Abklärung der Schallsituation (lokale Vorbelastung) erfolgen und der Nachweis über einen ausreichenden (baulichen) Schallschutz geführt werden.

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der bisher auch Tierhaltung in kleinem Umfang betreibt, so dass mit eventuellen Auswirkungen gerechnet werden muss. Grundsätzlich ist bei einem Betrieb dieser Struktur und Größe davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen der Umgebung in der Regel eine untergeordnete Rolle spielen.

In wie weit nachhaltige Auswirkungen – Lärm- und insbesondere Geruchsemissionen – auf die geplante Bebauung ausgeübt werden, soll durch ein Standortgutachten ermittelt werden.

## **7. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der besonderen örtlichen Situation und vor dem Hintergrund der Planungsabsicht einer städtebaulichen Aufwertung dieses ortskernnahen Bereiches durch die Stärkung der Wohnfunktion ist es geboten, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen, damit die angestrebte geordnete städtebauliche Entwicklung möglich wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, durch die Grundflächenzahl und eine Höhenbeschränkung mit Angabe der maximalen Gebäudehöhen (First- und Traufhöhen). Dadurch ist das zulässige Bauvolumen hinreichend bestimmt.

Mit den Festsetzungen werden die Richtwerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht überschritten. Somit ist eine Einfügung der Bebauung in die Umgebungsstruktur gewährleistet.

### **7.2 Bauweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise (o) festgelegt, die eine Bebauung mit Einzelhäusern, Hausgruppen bzw. Reihenhäusern ermöglichen soll.

### **7.3 Baustruktur und Bebauung**

Die Planung sieht eine Reihenhausbauung mit insgesamt 14 Wohneinheiten vor. Die Baukörper werden in 2 parallelen Baureihen angeordnet. Der Zwischenbereich zwischen den Bauzeilen soll angehoben werden, so dass eine begrünte Zwischenzone entsteht, die eine Nutzung als Privatgärten für die einzelnen Gebäude ermöglicht.

Die Baukörper sind als 2-geschossige Satteldachgebäude mit einem Sockelgeschoss ausgebildet. Die Bebauung nimmt die Höhenverhältnisse der Umgebung auf und vermittelt zwischen diesen. Dadurch wird eine Einfügung in den städtebaulichen Kontext gewährleistet und mit der strengen Anordnung kann ein Ordnungselement innerhalb der heterogenen Umgebung geschaffen werden.

### **7.4 Garagen und Stellplätze**

Um ein hohes Maß an städtebaulicher Einbindung zu erreichen, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Entsprechend der Erschließungsmöglichkeiten werden die Stellplätze überwiegend in die Gebäude als Garagen integriert oder als Carports und offene Stellplätze in direkter Zuordnung daneben angeordnet. Zusätzliche Stellplätze sind im Zufahrtsbereich der Bahnhofstraße ausgebildet.

### **7.5 Städtebauliche Gestaltung**

Mit ergänzenden örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude soll in dem ortskernnahen Gebiet, an der Nahtstelle zwischen Bahnhof und angrenzender Ortslage, der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung getragen werden. Durch Festsetzungen zur Dachausbildung, zur Gestaltung von Dachaufbauten und zur Fassadengestaltung sowie dem Ausschluss störender Gestaltungselemente soll im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften eine „gestalterische Einheit“ des Bauvorhabens angestrebt und ein spezifisches Erscheinungsbild ermöglicht werden.

Die beabsichtigte Begrünung des Innenbereiches zwischen den Hauszeilen trägt neben einer Verbesserung der ökologischen Wertigkeit auch zu einer gestalterischen Aufwertung des Wohnumfeldes bei.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen, 22.05.2006 / 24.10.2006 / 23.01.2007