

Stadt Weil der Stadt

Bebauungsplan „Schrod 1. Änderung“ in Merklingen

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Norden des Stadtteils Merklingen und wird umgrenzt im Norden vom Wagnerweg und der Südgrenze des Flst. 4027/6, im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 4026/4, 4026/5, 4026/6, 4026/9, im Süden von der Goethestraße und im Westen von der Hölderlinstraße.

Die Flächengröße des Geltungsbereichs beträgt 0,26 ha. Den Verlauf der Abgrenzung und die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke zeigt der nachstehende Planauszug:



2. Ziele und Zwecke

Die Planfläche ist Teilbereich eines durch 1- und 2-Familienhäuser geprägten Allgemeinen Wohngebiets, das ab den sechziger Jahren zwischen Goethestraße im Süden und der offenen Feldflur im Norden in Ortsrandlage entwickelt wurde. Seine städtebauliche Ordnung wird durch den Bebauungsplan „Schrod“ seit 1966 aus der Zielsetzung heraus gelenkt, ein neues Wohngebiet am nördlichen Ortsrand Merklingens zu entwickeln.

An der Westseite zu älteren, als dörfliches Mischgebiet gewachsenen Quartieren, ist damals für zwei bestehende Speditionsbetriebe ein kleines Gewerbegebiet ausgewiesen worden. Diese gewerbliche

Nutzung wurde vor Jahren aufgegeben und Teile des Bereichs sind mittlerweile zu Wohnzwecken umgenutzt. Der Mittelteil des Planbereichs soll nun ebenfalls zu Wohnbauzwecken genutzt werden.

In der Umgebung des Geltungsbereichs ist keine andere Nutzung vorhanden, die in einem Gewerbegebiet liegt oder von ihrer Art der Nutzung einer solchen Festsetzung bedürfte. Mithin steht die angestrebte Änderung der Art der Nutzung von Gewerbegebiet zu Wohngebiet in städtebaulichem Einklang mit der inzwischen ausschließlich den Geltungsbereich umgebenden Wohnnutzung. Dies unabhängig davon, ob diese in den letzten Jahrzehnten durch Aufsiedlung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schrod“ oder durch allmähliche Wandlung dörflich genutzter Bauflächen zu reinen Wohnzwecken gemäß § 34 BauGB erfolgt ist.

Eine bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Genehmigung von Wohnneubauten auf der festgesetzten Gewerbegebietsfläche ist nicht zulässig. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplans „Schrod“ planungsrechtlich erforderlich und zugleich städtebaulich sinnvoll. Dies, weil gemäß heutigen Immissionsvorschriften eine Ansiedlung eines Gewerbebetriebs auf dem Gelände - allseitig umgeben Wohnnutzung - weder zulässig wäre noch im Sinne eines geordneten, störungsfreien Miteinanders der Nutzungen städtebaulich vertretbar wäre.

Die im Bereich der „1. Änderung“ bereits im Süden und Norden vorhandenen Gebäude werden zu Wohnzwecken genutzt. Es werden also nun zugleich mit der „1. Änderung“ des Bebauungsplans „Schrod“ die Voraussetzungen für den Neubau von zwei Einfamilien- oder Doppelhäusern geschaffen als auch die im ehemaligen Gewerbebereich inzwischen bestehenden Wohnbauten planungsrechtlich legitimiert und damit im Bedarfsfall deren Ausbau oder Umbau ermöglicht.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Raumordnung

Die Planung steht den Zielen der Raumordnung (§ 1 (4) BauGB) nicht entgegen. Im Regionalplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche für Wohnen festgelegt. Dies ist bereits im Flächennutzungsplan entsprechend berücksichtigt.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Weil der Stadt ist der Planbereich und seine Umgebung bereits als "Wohnbaufläche - Bestand" dargestellt. Die geplante Änderung des Bebauungsplans ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verfahren nach § 13 a BauGB

Da die Fläche des Änderungsbereichs im geschlossen bebauten Innenbereich Merklingens liegt und bereits teilweise baulich genutzt ist sowie die Erschließungsinfrastruktur vollständig vorhanden ist, kann und soll für diese Änderung das beschleunigte Aufstellungsverfahren gem. § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

Die Voraussetzungen und gesetzlichen Grundlagen zur Anwendung dieses beschleunigten Verfahrens werden nachfolgend aufgeführt.

- § 13a (1) Satz 1 BauGB

Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage. Es handelt sich um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung, da eine Entwicklung als Gewerbegebiet in diesem Bereich keinen Sinn mehr machen würde. Die Planung sieht eine Neuordnung des Gebiets mit nachbarschaftsverträglichen Nutzungen vor. Damit handelt es sich um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung. Die Erschließung ist über die Goethe- und die Hölderlinstraße gewährleistet.

- § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet weist eine Größe von 2.600 m² auf. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO bleibt somit in jedem Fall innerhalb der in § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB festgesetzten Begrenzung von 20.000 qm. Eine überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich.

- § 13a (1) Satz 4 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen. Die geplante kleinflächige Wohnnutzung ist kein Vorhaben, das von diesen Rechtsvorschriften betroffen ist und kann daher ohne Umweltverträglichkeitsprüfung überplant werden.

- § 13a (1) Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine solchen Gebiete im Plangebiet selbst oder in dessen Nähe befinden.

- Verfahrensvereinfachungen im beschleunigten Verfahren (§ 13a (2) Nr.1 BauGB)

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Von der frühzeitigen Beteiligung kann abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Aufgrund geringer Komplexität der Planung ist beabsichtigt, auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB zu verzichten.

Des Weiteren wird entsprechend der Vorgaben des vereinfachten Verfahrens abgesehen von:

- der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB,
- dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB,
- der Angabe gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten von Umweltbezogenen Informationen verfügbar sind,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB,
- einem Monitoring nach § 4c BauGB

- Verfahrensvereinfachung nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten künftige Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB auf Grundlage des bisher bestehenden Planungsrechtes erfolgt oder zulässig. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 qm gelten alle Eingriffe, wie im vorliegenden Fall, als nicht ausgleichsbedürftig. Die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleichs ist nicht erforderlich. Zudem besteht im Plangebiet bereits Planungsrecht. Die vorgesehenen überbaubaren Flächen waren auch bisher bereits überbaubar.

Der Eingriff ist zulässig und es besteht keine Ausgleichspflicht nach § 1a (3) Satz 6 BauGB.

4. Erschließung und Immissionsschutz

Der Planbereich ist, als bisher bereits baulich genutzter Innenbereich, verkehrlich voll erschlossen. Ebenso ist die Erschließung mit allen Versorgungsmedien vorhanden und für die geplante Nutzung ausreichend dimensioniert.

Hinsichtlich der Einwirkungen des Verkehrslärms der umgebenden Nutzungen und des umgebenden Straßennetzes auf den Geltungsbereich ergeben sich ebensowenig Probleme wie mit etwaigen Einwirkungen aus der geplanten Wohnnutzung im Geltungsbereich auf sein benachbartes Umfeld.

5. Umweltbelange und Grünordnung

Belange des Umweltschutzes werden durch die Umnutzung nicht berührt.

Geeignete Grünordnerische Festsetzungen wie die Festsetzung zur Anpflanzung von Hochstämmen gemäß einer standortgemäßen Pflanzenliste je 250 m² Grundstücksfläche, die Festsetzung eines Grünstreifens entlang den östlichen Grundstücksgrenzen sowie der Ausschluss von Schotterflächen und ähnlichen Schüttmaterialien zur Garten- und Vorgartengestaltung regeln die einem Wohngebiet angemessene Freiflächennutzung und Gestaltung.

6. Kosten

Für die Entwicklung des Geltungsbereichs zur vorgesehenen Nutzung, seiner Verkehrserschließung sowie Ver- und Entsorgung werden der Stadt Weil der Stadt keine Kosten entstehen.

7. Bauplanungsrechtliche Textliche Festsetzungen und Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften

Die Textlichen Festsetzungen und die Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften regeln hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Stellung der baulichen Anlagen, der Traufhöhen, und der Dachneigung eine nahtlose Einpassung möglicher Neubauten in das stadtgestalterische Umfeld des Gesamtwohngebietes. Hinzu kommen Festsetzungen zu Größe und Umfang von Dachaufbauten- und Einschnitten, der Zulässigkeit und dem Umfang von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie der Anzahl notwendiger Stellplätze je Wohneinheit. Es werden Festsetzungen zu Grundzügen der Gestaltung von Dächern und Fassaden getroffen, die ebenfalls im notwendigen Maß der städtebaulichen Einfügung in das bestehende Ortsumfeld dienen.

Im Folgenden werden die einzelnen Festsetzungen begründet.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus der in den Zielen und Zwecken erläuterten städtebaulichen Absicht einer zukünftig homogenen Nutzung des örtlichen Gesamtbereichs als Wohngebiet.

Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich ohnehin bereits eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplans „Schrod“ hat die Zielsetzung, dass innerhalb seines Geltungsbereichs ein neues Wohngebiet am nördlichen Ortsrand Merklingens entwickelt wird. Er setzt bereits fast ausschließlich ein Allgemeines Wohngebiet, südlich der Goethestraße sogar Reines Wohngebiet fest. Dies mit Ausnahme der nun zu überplanenden Fläche (4 Flurstücke), auf der damals zwei Gewerbebetriebe (2 kleine Speditionen) bestanden. Diese Fläche soll nun ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden. Der festgesetzte Ausschluss von der allgemein zulässigen Nutzung „Schank- und Speisewirtschaften“ sowie der Ausschluss von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ dient der Bewahrung und Fortentwicklung eines ungestörten Wohnens in Nachbarschaft eines Reinen Wohngebiets i.S. § 3 BauNVO. Diese Nutzungen würden zu viel Unruhe durch beispielsweise Verkehr oder Lichtemissionen ins Gebiet bringen. Diese nicht zulässigen Nutzungen sind an anderer Stelle Merklingens zulässig und dort städtebaulich zielführender ansiedelbar. Die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe können im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Dies soll ermöglichen, dass z.B. eine mit dem Wohnen verträgliche Bürotätigkeit oder andere kleinere gewerbliche Tätigkeit, die mit der umgebenden Wohnnutzung vereinbar ist, ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung entsprechen den Festsetzungen des umgebenden Bebauungsplans Schrod und führen dessen Zielsetzungen städtebaulich homogen weiter.

Die Nichtanrechenbarkeit von Anbauten wie Wintergärten wird ermöglicht, um den Wohnkomfort auf das heute übliche Niveau anzuheben und ist durch den Abstand der festgesetzten GRZ (0,3) zum wohngebietstypischen WA-Grenzwert gem. § 17 BauNVO von 0,4 städtebaulich gerechtfertigt.

Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen folgen dem Ziel, einerseits die Art der baulichen Realisierung der zukünftigen Wohnbebauung nicht übermäßig einzuschränken, andererseits aber die Stellung der baulichen Anlagen und Haustypik dem Gebietscharakter einzufügen. Ergänzt wird dieses Ziel durch die bauordnungsrechtliche Festsetzung der Firstrichtung.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt in Anpassung an den im Bebauungsplan „Schrod“ vorformulierten Regelabstand der Gebäude von der Straßenbegrenzungslinie als ein großes Baufenster über alle Grundstücke. Bewusst wurde die zur wohngebietstypischen Baugliederung eines Gewerbebaus damals vorgesehene Verstaffelung der straßenseitigen Baugrenze (gezackte Baugrenze) zugunsten

einer geraden Baugrenze aufgegeben. Eine diesem Wohngebiet typische Fassadenabwicklung zur Hölderlinstraße wird durch die anderen, die Baukörper strukturierenden Festsetzungen wie offene Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen, in besserer Weise erreicht als durch ein eng gezogenes Baufenster.

Mindestmaße der Baugrundstücke

Die Festsetzung wird zur Wahrung des Gebietscharakters und zur Vermeidung einer zu hohen städtebaulichen Verdichtung getroffen, die den stadtgestalterischen Zielen der Homogenität des Gebiets zuwider laufen würde. Würden mehr Wohneinheiten durch die Bildung vieler kleiner Grundstücke entstehen, würde mehr Verkehr im Gebiet erzeugt werden.

Flächen für Nebenanlagen

Die Festsetzung dient der stadtgestalterischen Ausprägung eines Wohngebietes, das an der Grenze zum ländlichen Raum gelegen, zwischen verschiedenen Nutzungserwartungen zu vermitteln hat. Der aus der ehemals gewerblichen Nutzung und der im ländlichen Raum teilweise üblichen Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen als Abstellflächen für Geräte oder Fahrzeuge diverser Arten entstehende Anspruch einerseits, steht dem Bedürfnis nach optisch und akustisch ansprechenden Freizeit- und Ziergärten andererseits gegenüber. Die getroffene Begrenzung der Nebenanlagen dient einem fairen Ausgleich dieser sich gegenüberstehenden Erwartungen.

Zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzung begrenzt in Anpassung an den Siedlungscharakter des bestehenden, umgebenden Wohngebiets die Anzahl der Wohneinheiten. Eine höhere Anzahl an Wohneinheiten würde einen deutlich höheren Bedarf an Stellplätzen auf den Grundstücken bedingen, deren Realisierung die Ausprägung der Grundstücksfreiflächen als wohngebietstypische Hausgärten verhindern würde. Zudem würde mehr Verkehr erzeugt werden.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Mit der Festsetzung einer Höchstgrenze bezüglich der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens soll eine städtebaulich einheitliche Erscheinung in einem leicht hängigen Gelände gewährleistet werden, insbesondere sollen extrem hohe Sockel vermieden werden. Zusammen mit der Festsetzung der Traufhöhe wird eine im Höhenprofil der Gebäudehöhen stadtgestalterisch befriedigende Einfügung der Neubauten in die Umgebung sichergestellt.

8. Grünordnerische Festsetzungen

Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (pfg 1)

Die Festsetzung dient dazu ein Mindestmaß an Eingrünung, wie es in diesem dörflichen Bereich typisch ist, zu erreichen. Hierdurch wird auch eine bessere Integration des Baugebietes in die gewachsene Siedlungsstruktur erreicht. Um eine hohe ökologische Wertigkeit der Gehölze zu erreichen und um Flora und Fauna optimal zu fördern, wird die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen empfohlen.

Als Empfehlung für die Verwendung geeigneter Gehölze ist dem Pflanzgebot eine Pflanzenliste für Bäume und Sträucher beigelegt.

9. Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen flankieren die zur Bauweise und zur Stellung der baulichen Anlagen benannten städtebaulichen Ziele auf der bauordnungsrechtlichen Festsetzungsebene. Mit diesen Vorschriften werden die Maßnahmen zur Erreichung der stadtgestalterischen Ziele ergänzt und auf die baulichen Anlagen der Nebenanlagen und Garagen in ihrem Zusammenwirken mit den Hauptgebäuden ergänzt.

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sowie Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Die Festsetzungen dienen der Durchsetzung der stadtgestalterischen Ziele einer homogenen und Wohngebietstypischen Gestaltung im Gesamtbereich des Wohngebiets „Schrod“ auch hinsichtlich der Dachflächen und Dachaufbauten (Stichwort: ruhige Dachlandschaft). Eine solche Zielsetzung wird verfehlt, wenn mehr als 60% der Dachfläche „aufgelöst“ wird durch Dachgauben oder Dacheinschnitte. Auch Solaranlagen wurden aus diesem Grund auf maximal die Hälfte der Dachfläche beschränkt.

Traufhöhen

Die Festsetzungen gewährleisten die Einpassung der Gebäude in die umgebende Bebauungsstruktur sowie die Stadtgestaltung. Durch die Festsetzung der Traufhöhen im Zusammenspiel mit der Festsetzung der maximalen Dachneigung wird eine angemessene Gebäudehöhe für diesen dörflich charakterisierten Bereich erreicht.

Farbgebung und Materialien

Die Festsetzung sichert eine wohngebietstypische stadtgestalterische Qualität, die das Gebiet von Gewerbe- oder Mischgebieten absetzt und einer zwischennachbarlichen Auseinandersetzung über gestalterische Ergebnisse der Bautätigkeit vorbeugt. Dies im Sinne des § 11 LBO (2019): „Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen.“

Unbebaute Grundstücksflächen

Diese Festsetzung dient einer wohngebietstypischen Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen als begrünte Vorgärten und gärtnerisch gestaltete Hausgärten mit Erholungsfunktion. Aus ökologischen Gründen wird die Anlage von biologisch toten Flächen (z.B. Steingärten) als Gestaltungsmittel von Vor- und Hausgärten nicht zugelassen. Des Weiteren dient die Festsetzung dazu, ein übermäßiges Aufheizen des Wohngebietes im Sommer zu verhindern (Kleinklima).

Einfriedungen und Stützmauern

Die Festsetzung ergänzt die zuvor getroffenen Regelungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen im Sinne derselben städtebaulichen Ziele und dient zudem dem Erhalt eines offenen durchgrünzten Gebietscharakters. Bei den festgesetzten Höhen ist gewährleistet, dass Einfriedigungen und Stützmauern das Bild der Siedlung nicht dominieren. Ein Erwachsener kann über die Einfriedigungen hinwegsehen, die dahinterliegenden Gebäude und Grundstücksbegrünungen bleiben sichtbar. Ein „Einmauerungseffekt“ wird auf diese Weise vermieden.

Stellplätze

Die Festsetzung regelt die Anzahl an „notwendigen Stellplätzen“ (Begriff s. LBO Ba-Wü) in der in Weil der Stadt im Sinne der Gleichbehandlung üblichen Höhe. Dementsprechend wird auch in diesem Bebauungsplan die Anzahl der Stellplätze bei einer Anzahl der Wohneinheiten, die keine ganzzahlige Stellplatzanzahl bedingt, arithmetisch aufgerundet.

Die Ausführung des „notwendigen Stellplatzes“ kann als Stellplatz, Garage oder Carport erfolgen. Aus ökologischen Gründen sind die Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.

Versorgungsleitungen

Die Festsetzung gewährleistet eine hohe Versorgungssicherheit, dient aber vor allem der stadtgestalterischen Qualität des Wohngebietes.

Stand 07.04.2020