

# **1. Bebauungsplanänderung „Znaimer Straße II mit Erweiterung“ im Stadtteil Weil der Stadt im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB**

## **Begründung gem. § 2a BauGB**

### **1. Plangebiet**

Das Bebauungsplangebiet „Znaimer Straße II mit Erweiterung“ liegt im östlichen Bereich der Kernstadt Weil der Stadt und wurde in den 70er-Jahren des vorigen Jahrhunderts erschlossen und weitestgehend bebaut.

Der Änderungsbereich liegt im südlichsten Bereich des Baugebietes direkt anschließend an den Außenbereich. Im Bestand sind hier eine Sackgasse mit eingeschränkter Wendemöglichkeit, sowie eine kleinere Verkehrsgrünfläche vorhanden. Des Weiteren steht auf dem ausgewiesenen Bauplatzfeld ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage (Sudetenstraße 20).

### **2. Bebauung**

Der Bebauungsplan „Znaimer Straße II mit Erweiterung“ wurde im Jahre 1968 aufgestellt und trat 1975 in Kraft. Für das Baugebiet wurde ein Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

### **3. Planziel**

Das bestehende Wohngebäude auf dem Flurstück Nr. 2586/2 soll abgerissen und drei Reihenhäuser neu errichtet werden. Um den notwendigen Stellplatznachweis führen zu können, wäre die Errichtung einer Tiefgarage erforderlich. Es stellte sich die Frage, ob dies alternativ ohne Tiefgarage durch Errichtung von Garagen städtebaulich sinnvoll umsetzbar wäre.

Diese Option besteht nur, wenn die städtische Grünfläche als Zufahrtsfläche genutzt werden und durch einen Flächentausch eine Wendeplatte in ausreichender Größe errichtet werden kann. Hierdurch entstünde eine dem öffentlichen Interesse entsprechende Optimierung der Sackgassen- und Wendesituation.

Aufgrund der erforderlichen Änderung des Bebauungsplans soll gleichzeitig eine verträgliche Nachverdichtung auf dem Baugrundstück ermöglicht werden, die eine bessere Ausnutzung des Grundstücks zulässt. Dabei sollen auch bereits erteilte Befreiungen und Lockerungen der Umgebungsbebauung berücksichtigt werden.

Ausgehend von der vorhandenen Umgebungsbebauung sollen die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans als WA (Allgemeines Wohngebiet) übernommen werden. Gleiches gilt für die Grundflächenzahl mit 0,4.

Abweichend von den bisherigen Festsetzungen wird die Geschossigkeit von 1 auf 2 Vollgeschosse erhöht, sowie die GFZ von 0,5 auf 0,8 im Rahmen der Vorgaben der BauNVO angepasst. Das Einfügen in die Umgebungsbebauung wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen gewährleistet.

Die Anzahl der Wohneinheiten wurde aufgrund der Sackgassensituation beschränkt. Zudem wurde aufgrund der Nachverdichtungsmöglichkeit der Stellplatzschlüssel angehoben um die Verkehrssituation in diesem Bereich nicht noch weiter zu verschärfen.

Wegen der Sackgassensituation, der geringen Straßenbreite und der fehlenden Gehwege sowie der bestehenden Anbindung zweier Fußwege an die Wendeplatte soll dieser Bereich der Sudetenstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Die Verkehrsberuhigung soll sich rein auf bauliche Berücksichtigung beschränken wie zum Beispiel das Fehlen von Gehwegen wie bereits jetzt im Bestand. Entscheidungen über verkehrsrechtliche Anordnungen sollen und können im Rahmen einer Bebauungsplanung nicht festgelegt werden und sind städtebaulich ohne Relevanz.

#### **4. Umweltbelange**

Soweit absehbar, sind beim derzeitigen Planungsstand keine negativen Umwelteinflüsse zu erwarten, da die künftige Nutzung lediglich im Bereich der erweiterten Verkehrsfläche über den bisherigen Bestand hinausgeht und diese als Garagenzufahrt im Bestand bereits versiegelt ist. Als Ausgleich für die Teilversiegelung der bisherigen Verkehrsgrünfläche wurde für den gesamten privaten Grundstücksbereich für Zufahrten und offene Stellplätze die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster festgesetzt.

Das Planungsgebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III „Hinter dem Berg, Knappshalde“ vom 21.11.1990. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen. Die Bebauungsplanänderung greift nicht in wasserführende Schichten ein und es ist keine Verschlechterung gegenüber dem Istzustand zu erwarten.

## **5. Voraussetzungen für die Durchführung des Vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB**

Die Bebauungsplanänderung erfüllt die Voraussetzungen des § 13 a BauGB. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach dem beschleunigten Verfahren ist auch ohne eine Umweltprüfung möglich, wenn die zulässig zu versiegelnde Fläche des Baugebiets kleiner als 20.000 qm ist. Das Planungsgebiet entspricht diesem Kriterium. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs 6 Ziffer 7. Vorliegen nicht vor. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist daher entbehrlich. Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

Nach § 1a (2) Satz 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Die Möglichkeiten der Verdichtung, Arrondierung, die Möglichkeiten für das Schließen von Baulücken und Baulandreserven sind auszuschöpfen.

Weil der Stadt, den 16.02.2015/16.03.2015

-Stadtbauamt-

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung mit den örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Weil der Stadt den 19.05.2015

.....  
Thilo Schreiber  
Bürgermeister