



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "HAUPTSTRASSE, MAX-EYTH-STRASSE, ROHRWEG"

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich der einfachen Bebauungspläne "Hühneräcker", "Baulinienänderung an der Keplerstraße", "Baulinienänderung an der Jahnstraße", "Baulinienänderung an der Arndtstraße", "Baulinienänderung an der Max-Eyth-Straße", "Baulinienänderung Uhlandstraße", "Baulinienänderung Max-Eyth-Straße/Gartenstraße", "Nördlich des Rohrweg", "Untere Salzäcker" und "Gehweg Stuttgarter Straße/Bahnhofstraße".

Bedingt durch die sehr guten Verkehrsanbindungen Gärtringens muss damit gerechnet werden, dass ein erheblicher Bedarf an zusätzlicher Bebauung in Gärtringen besteht.

Die Gemeinde Gärtringen hat sich daher zum Ziel gesetzt, parallel zu den Neuausweisungen von Bauland auch Entwicklungsmöglichkeiten in bestehenden Baugebieten vorzusehen. Der Geltungsbereich liegt in Bereichen von einfachen Bebauungsplänen (Baulinienplänen) aus den Jahren 1950 - 1960. Diese erfüllen keine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Eine einheitliche und rechtlich abgesicherte Handhabung der bestehenden Bebauungspläne ist nicht vorhanden.
Zudem stehen für die dort bestehenden Gebäude aufgrund ihres Alters oftmals An-, Erweiterungs- und Umbauten an.

2. Gründe für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens (§13 a BauGB)

Dieser Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Größe der festgesetzten Grundflächen beträgt mehr als 20.000 m² und weniger als 70.000 m². Die nach § 13a BauGB erforderliche überschlägige Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Von diesem Bebauungsplan sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung mit Umweltbericht ist deshalb für die Planaufstellung und das Verfahren nicht erforderlich.

Insoweit sind die nach § 13a Abs.1, Satz 2 BauGB erforderlichen Voraussetzungen gegeben. Gemäß § 13a Abs. 2, Satz 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 BauGB entsprechend.

Die Vorprüfung des Einzelfalls wird im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB an die zuständigen Fachbehörden versandt, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden. Diese werden somit gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalles beteiligt.

Das Instrument des vereinfachten Verfahrens kann angewendet werden, weil der Bebauungsplan im beplanten und bebauten Innenbereich liegt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Es werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung kann verzichtet werden, da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf das Plangebiet selbst und die Nachbargebiete nicht bzw. nur unwesentlich auswirken. Der Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich ist begrenzt:

- im Norden durch den Rohrweg
- im Osten durch die Mörikestraße und durch das Bahngelände der DB
- im Süden durch die Bahnhofstraße, die Stuttgarter Straße und die Hauptstraße
- im Westen durch die Allmandstraße und die Goethestraße.

Das Plangebiet umfasst 9,1 ha.

4. Bestand und Nutzung

Das Gebiet ist entsprechend den früher gültigen Bebauungsplänen in sehr lockerer Bauweise bebaut.

In den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke liegen zum Teil große nicht überbaute Flächen. Diese vorhandenen Grünflächen werden als Hausgärten genutzt und sind als ein entscheidender Faktor für die gute Wohnqualität wichtiger Bestandteil des Plangebietes. Die vorhandene bauliche Nutzung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet. Die Grundstücke befinden sich, abgesehen von den öffentlichen Verkehrsflächen, in privatem Eigentum.

5. Erschließung und Kosten

Das Gebiet ist voll erschlossen. Die Erschließung der rückwärtigen Bereiche erfolgt ausschließlich über private Flächen. Eine zusätzliche öffentliche Erschließung ist nicht geplant. Insofern entstehen der Gemeinde keine Kosten.

6. Geplante Nutzung und Ziele des Bebauungsplanes

Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung ist nicht vorgesehen. Gemäß der bestehenden Nutzung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Bei einer Verdichtung im Gebiet sollen die inneren Garten- und Grünstreifen grundsätzlich erhalten bleiben. Diese Grünstreifen können insgesamt etwas schmaler werden, ohne den gebietstypischen Charakter zu gefährden. Zwischen den Gebäuden sollte von den Straßen her eine gewisse Durchlässigkeit erhalten bleiben.

Eine Nachverdichtung ist unter folgenden Gesichtspunkten zu regeln:

- Beibehaltung der gebietstypischen Prägung
- Einfügung in den Maßstab der bestehenden Bebauung
- Erhalt des Wohnumfeldes für den Bestand sowie für zusätzliche bzw. neue Bauungen.

7. Begründung der Festsetzungen

Die vorhandene bauliche Nutzung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet. Deshalb wurde die Art der baulichen Nutzung als WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise sind über die allgemein zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für die Verwaltung zulässig.

Mit Ausnahme der ausdrücklich dafür vorgesehenen mehrgeschossigen Bauten in den nordöstlichen und südwestlichen Bereichen (WA1, WA2) des Baugebietes ist das Gebiet von einer maximalen Zweigeschossigkeit geprägt. Dieses Gesamtbild sollte auch in Zukunft erhalten bleiben.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen und die max. Firsthöhen orientieren sich an der bestehenden Bebauung und lassen darüber hinaus die Möglichkeit von Erweiterungen der bestehenden Gebäude bzw. Neubauten zu. In Kombination mit den Festsetzungen der Dachneigungen ist der maximale dreidimensionale Rahmen für die Baumöglichkeiten vorgegeben.

Die bestehenden Gebäude sind in offener Bauweise als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen erstellt. Die Festsetzungen der Bauweise orientieren sich am Bestand und an der möglichen Verdichtung der Bebauung.

Die als Häusgärten genutzten rückwärtigen Bereiche sind ein entscheidender Faktor für die gute Wohnqualität des Baugebietes. Um diese Bereiche auch in Zukunft zu erhalten sind hier keine überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen. In diesen Bereichen sind nur Nebenanlagen bzw. Garagen zulässig.

Um den Zielen des Bebauungsplanes gerecht zu werden, soll von der Möglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Gebrauch gemacht werden, durch Festsetzung im Bebauungsplan aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu begrenzen.

Gleichwohl verkennt die Gemeinde nicht die Forderung des Bundesgesetzgebers, nämlich mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB) und einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung zu tragen. Dieses Planungsziel führt jedoch nicht dazu, dass diesem Belang stets der Vorrang vor anderen öffentlichen oder privaten Interessen einzuräumen ist. Vielmehr bleibt das gemeindliche Planungsermessen grundsätzlich bestehen. Die Gemeinde ist insofern nicht an der Verfolgung ihres Planungszieles gehindert, den städtebaulichen Charakter des Planungsgebiets zu bewahren. Wie sich aus § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB ergibt, ist die Erhaltung städtebaulicher Strukturen ebenfalls ein wichtiger, bei der Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang. Die geplante Festsetzung, dass Wohngebäude nur eine begrenzte Anzahl von Wohnungen haben dürfen, ist nach Auffassung der Gemeinde ein hierfür geeignetes Instrument.

Um den sehr unterschiedlichen Situationen gerecht zu werden, wird eine differenzierte Regelung aufgenommen:

- Für freistehende Einzelgebäude max. 3 Wohneinheiten
- Für Doppelhäuser und Hausgruppen max. je 2 Wohneinheiten pro Gebäude
- Für zwei Teilbereiche (WA1, WA2) sind je Gebäude max. 6 bzw. 20 Wohneinheiten festgesetzt (Bestand).

Im Geltungsbereich des Baubaungsplanes gilt der von der Gemeinde aufgestellte Stellplatzerlass. Durch die Festlegung soll ein realistischer Bedarf abgedeckt und eine Überbelastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch den ruhenden Verkehr verhindert werden. Der Stellplatzerlass sieht 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vor.

Der dargestellte Baumbestand wird aufgrund seines erhaltenswerten Zustands und seiner Bedeutung für das Orts- und Straßenbild zum Erhalt festgesetzt.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen zur Anpassung an die örtliche Baukultur und die bestehende, über Jahre auf der Grundlage der einfachen Bebauungspläne gewachsene Bebauung, einen gestalterischen Rahmen für die Zukunft stecken.

Der Grundsatz der Baufreiheit in Bezug auf die Größe und die Gestaltung der Gebäude sollte durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur auf den unbedingt nötigen Rahmen beschränkt werden.

Dazu gehören insbesondere die Festsetzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ) und die Höchstmaße der Firsthöhen.

Das Anliegen des Bebauungsplanes, einheitliche Festsetzungen für das Baugebiet zu schaffen, hat sich in erster Linie in den Festsetzungen über Dachformen, -neigungen, -farben, -materialien und -aufbauten sowie der Stellung der baulichen Anlagen niedergeschlagen.

Diese Festsetzungen beeinflussen nicht nur die Architektur des einzelnen Gebäudes, sondern vielmehr den gesamten Eindruck des über Jahre gewachsenen Baugebietes.

In einem schalltechnischen Gutachten wurde unter Berücksichtigung der Lärmemissionen der Hauptstraße, der Bahnhofstraße, der angrenzenden Bahnstrecke, der P+R-Plätze und des Gewerbegebiets „Am S-Bahnhof“ Lärmpegelbereiche ermittelt. Ziel der Untersuchung war die Ermittlung und Bewertung der Belastungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hauptstraße/Max-Eyth-Straße/Rohrweg“.

Die Berechnungen gemäß den einschlägigen Vorschriften und Richtlinien haben ergeben, dass das Plangebiet insbesondere nachts in beträchtlichem Maß durch

Verkehrslärm (Straße, Schiene, P+R-Platz) beeinträchtigt ist. An mehr als 80 Prozent aller Wohngebäude im Plangebiet wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Zeitraum 22 – 6 Uhr überschritten. Dies ist vor allem auf den Schienengüterverkehr auf der Bahnstrecke 4860 (Ehningen – Nufringen) zurückzuführen, der nach Angabe der DB in den kommenden Jahren auf dieser Strecke zunehmen soll.

Der Gewerbelärm aus dem angrenzenden Gewerbegebiet „Am S-Bahnhof“ verursacht keine Beeinträchtigungen im Plangebiet. Dies liegt vor allem daran, dass für die unmittelbar an der Bahnstrecke gelegenen Gewerbebauflächen im Bebauungsplan restriktive Festsetzungen hinsichtlich der Begrenzung der Lärmemissionen getroffen wurden. Dem tragen die bereits angesiedelten Betriebe durch entsprechende Anordnung ihrer Gebäude Rechnung.

Da aktiver Lärmschutz an der Bahnstrecke in Form eines Steilwalls oder einer Lärmschutzwand aus einer Vielzahl von Gründen nicht durchgeführt werden kann, kommen zum Schutz der Anwohner passive Maßnahmen an den Gebäuden in Betracht.

Hierzu wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ermittelt, denen wiederum zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen zugeordnet sind. Diese Regelungen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Da das Plangebiet bis auf wenige Ausnahmen bereits bebaut ist, gelten diese Regelungen nur beim Neubau oder der baulichen Veränderung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen.

Aufgestellt: Gärtringen, den 03. Februar 2011

GROSSKOPF
Vermessung, Stadtplanung, Geoinformatik
Hindenburgstraße 17
71116 Gärtringen

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Anerkannt: Gärtringen, 18.04.2011


Michael Weinstein
Bürgermeister

