



GEMEINDE ALLMENDINGEN
ALB-DONAU-KREIS

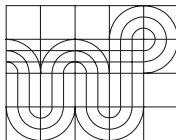
BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 Abs.8 BAUGB

ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

„AN DER WEIDE, 5. ÄNDERUNG“ – BEREICH HOPFENWEG –
UND ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

– STAND 26.09.2012 –

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

| | |
|--|----------|
| 1. Anlass und Planungsziele | 3 |
| 2. Lage und Umfang des Plangebietes, Geltungsbereich | 3 |
| 3. Bebauungsplanverfahren | 3 |
| 4. Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation | 4 |
| 4.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan VG Allmendingen-Altheim) | 4 |
| 4.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan „An der Weide“) | 4 |
| 5. Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung / Eingriffsregelung | 4 |
| 6. Bestandssituation und Rahmenbedingungen | 5 |
| 7. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB) | 5 |
| 7.1 Art der baulichen Nutzung | 6 |
| 7.2 Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 7.3 Bauweise | 6 |
| 7.4 Überbaubare Grundstücksflächen | 6 |
| 7.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 6 |
| 7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 6 |
| 8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m § 74 LBO) | 6 |
| 8.1 Äußere Gestaltung, Dachform, Dachneigung | 6 |
| 8.2 Werbeanlagen | 7 |
| 8.3 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen | 7 |
| 8.4 Zahl der notwendigen Stellplätze | 7 |
| 9. Städtebauliche Kenndaten | 7 |
| 10. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes | 7 |

1. Anlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan „An der Weide“ wurde 1979 rechtskräftig und überplant einen großen Bereich westlich der Bahn zwischen Kleindorfer Straße und Marienstraße.

Nachdem die Fläche am Hopfenweg derzeit noch unbebaut ist, mittelfristig jedoch eine wohnbauliche Nutzung möglich erscheint, sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen zeitgemäßen Anforderungen angepasst werden. Insbesondere die im derzeit rechtsgültigen Plan vorgesehene Erschließung ist in ihrer Dimensionierung und Lage anzupassen. Die Erschließungsflächen können reduziert werden und damit mehr Wohnbaufläche ermöglicht werden.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Stärkung der Innentwicklung und erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innentwicklung (§ 13 a BauGB). Durch die Planänderung wird das Gebiet wohnwertmäßig aber auch städtebaulich gesehen deutlich aufgewertet.

2. Lage und Umfang des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortslage der Gemeinde Allmendingen, westlich der Ortsmitte. Der Geltungsbereich liegt zwischen den Straßen Südring und Marienstraße am Hopfenweg und hat eine Flächengröße von ca. 0,9 ha. Die Flächen sind unbebaut.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Planentwurf vom 26.09.2012 dargestellt ist. Im Geltungsbereich liegen die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 263; 264, 267, 268, 269 (teilweise); 265/1, 656/5, 661/1, 661/4, 661/19, 661/20, 661/21, 661/22; 662/2 (Hopfenweg, teilweise); 662/6

Das Gelände ist nahezu eben.

3. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan Maßnahmen der Innentwicklung dient, weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 abgesehen wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs.2 durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs.2 durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4,
- vom Umweltbericht nach § 2a,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen wird und
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

4. Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan VG Allmendingen-Altheim)

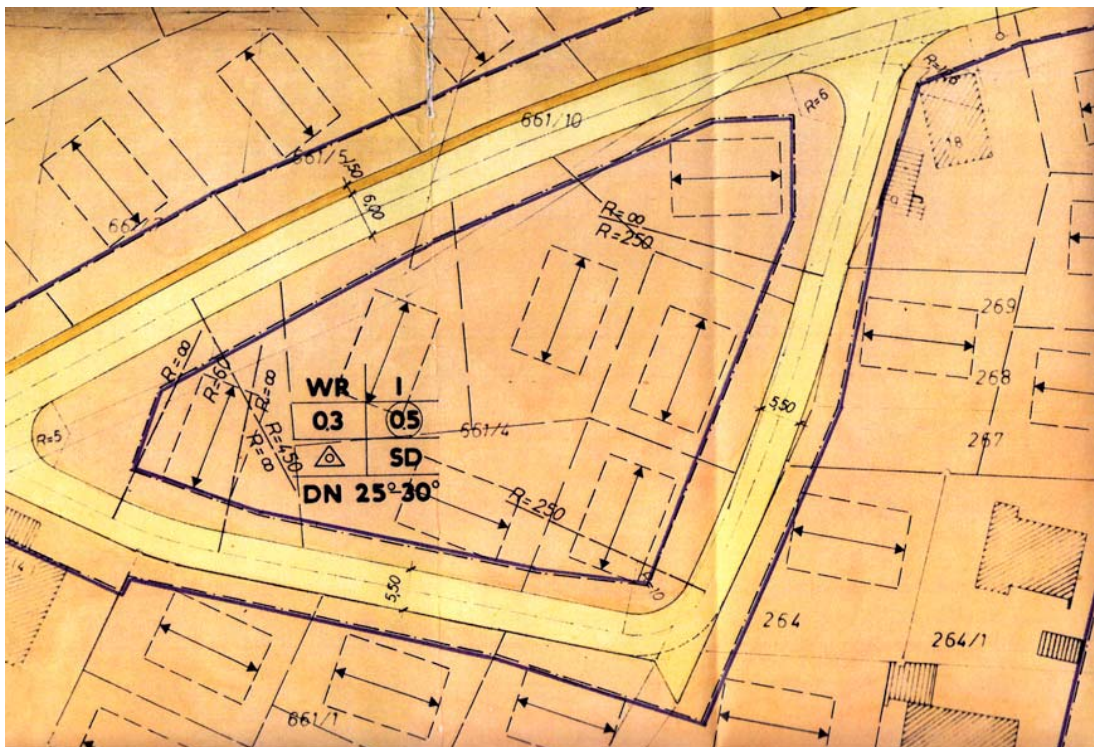
Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan „An der Weide“)

Planungsrechtliche Grundlage für den Geltungsbereich bildet der am 19.09.1979 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan ‚An der Weide‘ (vgl. Planausschnitt Darstellung unten).

Der Bebauungsplan stellt für den Bereich ‚Hopfenweg‘ eine zulässige Nutzung entsprechend eines ‚Reinen Wohngebiets‘, die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, das Maß durch GRZ von 0,3, GFZ von 0,5 und einer Zulässigkeit von einem Vollgeschoss sowie eine zulässige offene Bauweise ausschließlich von Einzel- und Doppelhäusern dar.

Zur Erschließung ist ein Straßenring von der Straße ‚Hopfenweg‘ in das Plangebiet vorgesehen.



Ausschnitt Bebauungsplan An der Weide,
rechtsgültig vom 19.09.1979

5. Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung / Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB.

Eine überschlägige Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Anlage 2 BauGB nach § 13a Abs.1 Nr.2 BauGB entfällt, da der Bebauungsplan eine Grundfläche weniger als 20.000 qm festsetzt und keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000- oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen nicht.

Entsprechend § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a (3) Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass die Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht anzuwenden ist.

Belange des Umweltschutzes und des Artenschutzes

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen planungsrechtlich überplanten Ortsbereich. Innerhalb des Plangebietes sind keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit vielmehr einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

Auch bei Vorhaben der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist zu prüfen, inwiefern Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG berührt werden. Hierzu wird eine Relevanzprüfung durchgeführt, die dem Bebauungsplan als Anlage ergänzt wird.

Eventuelle Maßnahmen, welche geeignet sind, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden oder die Wirkintensität des Vorhabens zu verringern, werden dort formuliert und wenn notwendig im Bebauungsplan als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 1a BauGB oder als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) festgesetzt.

6. Bestandssituation und Rahmenbedingungen

Das zu überplanende Gebiet ist ein Teilbereich der historischen Siedlungsstruktur Allmendingens. Als Dorfstraße bildet die Kleindorfer Straße das Rückgrad des Kleindorfs mit seiner historischen Bebauung. Die Umgebung des Plangebiets dagegen, dies umfasst den überwiegenden Bereich des gesamten Bebauungsplans „An der Weide“, wurde erst nach dem Krieg bebaut und zeigt daher eine entsprechende Charakteristik, freistehende Wohngebäude mit privaten Gartenbereichen.

Die Flächen des Geltungsbereichs der Planänderung sind unbebaut, die im gültigen Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße ist nicht realisiert. Insbesondere aufgrund einer kleinteiligen Grundstückssituation gelang die Umsetzung dieses Planbereichs nicht. Aufgrund der fehlenden Umsetzung der Erschließung bestehen im Randbereich bereits parzellierte Wohnbaugrundstücke ohne Erschließungsmöglichkeit.

Angelehnt an das Erschließungskonzept des ursprünglichen Plans wird der Erschließungsring nun in der Dimensionierung etwas reduziert und die Anschlüsse an den Hopfenweg näher zusammengelegt. Damit kann der Erschließungsaufwand insgesamt reduziert und die Grundstückszuschnitte an den Randbereichen zum Hopfenweg verbessert werden.

Die Festsetzungen sind vom rechtsgültigen Bebauungsplan soweit sinnvoll übernommen und soweit städtebaulich notwendig ergänzt. Die im bestehenden Planungsrecht festgesetzte Erschließungsstruktur wird übernommen; die Planänderung bezieht sich insbesondere auf die Verschiebung der Erschließungsflächen. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird auf Allgemeines Wohngebiet geändert.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

Die Änderungen des Bebauungsplans beziehen sich vornehmlich auf die Anpassung des Erschließungsflächen und die notwendige Anpassung der Baugrenzen, um die beabsichtigte stadträumliche Ausbildung des Quartiers zu erreichen.

Die Planung für die 5. Änderung des Bebauungsplans ‚An der Weide‘ steht damit in der räumlichen Kontinuität des Gesamtbebauungsplans im restlichen Geltungsbereich. Insofern sind hier am grundlegenden städtebaulichen Planungskonzept des Bebauungsplans keine nachhaltigen Änderungen zu konstatieren.

Die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen dienen der Anpassung an zeitgemäße Planungs- und Genehmigungsanforderungen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung, die innerörtliche Wohnbauentwicklung zu fördern. Mit der Ausweisung ‚Allgemeines Wohngebiet‘ nach BauNVO, im Gegensatz zur bisherigen Festsetzung ‚Reines Wohngebiet‘, wird eine zeitgemäße und dennoch verträgliche Nutzungsflexibilität eröffnet. Der Schutz des Wohnens bleibt weiterhin gewährleistet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Beibehaltung der GRZ von 0,3, der GFZ von 0,5 und der Zahl der Vollgeschosse von 1.

Die Gebäudehöhen waren bisher über die Wandhöhe definiert, gemessen im Schnittpunkt zwischen Hauswand, neuem Gelände und Sparrenoberkante – 1. Vollgeschoss 3,50 m –. Die Wandhöhe unter obiger Definition wird auf 3,90 m erhöht, um heutigen baukonstruktiven Anforderungen gerecht zu werden. Die Höhe hat sich in Allmendingen auch bei anderen Bebauungsplänen als sinnvoll notwendiges Maß ergeben. Eine Beeinträchtigung auf umliegende Grundstücke außerhalb des Plangebiets ist damit nicht verbunden.

7.3 Bauweise

Die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern wird beibehalten.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden wie bisher durch Baugrenzen definiert. Die großflächige Überbaumöglichkeit lässt für die weitere Entwicklung des Gebiets eine große Flexibilität zu.

7.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ziel ist, aufgrund der geringen verkehrlichen Belastung, die gleichrangige Benutzung des Öffentlichen Raums durch alle Verkehrsteilnehmer und damit eine Flächen sparende Erschließung des Wohnquartiers zu erreichen. Der ebenengleiche Ausbau einer Mischverkehrsfläche / verkehrsberuhigter Bereich stellt dies baulich dar.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Maßnahmen dienen der Minimierung der Eingriffe und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

- Einzelpflanzgebote im privaten Grundstücksbereich

Mit dem Ziel einer Durchgrünung der privaten Grünflächen und damit zur Sicherung eines attraktiven Wohngebiets werden Maßgaben zur Pflanzung von Einzelgehölze auf Privatgrundstücken festgesetzt, welche neben der gärtnerischen Gestaltung auch das charakteristische Ortsbild der Baumwiese im Innenbereich erhalten sollen.

Die Pflanzliste für die Straßenbäume und die Artenliste der Gehölze garantieren die Verwendung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m § 74 LBO)

8.1 Äußere Gestaltung, Dachform, Dachneigung

Die Vorgaben zur äußeren Gestaltung und Dachform/Dachneigung dienen der Einbindung des Plangebiets in die Ortslage Allmendingens. Um jedoch die Nutzung regenerativer Energien zu ermöglichen, werden Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zugelassen.

8.2 Werbeanlagen

Auch die Maßgaben zu Größe und Lage von Werbeanlagen dienen der Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen.

8.3 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Die Begrenzung von Mauernhöhen bei Einfriedungen wird beibehalten.

8.4 Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgelegt. Damit ist gewährleistet, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf privaten Grundstücken hergestellt wird und eine weitere Belastung des öffentlichen Raumes durch Parkierungsdruck unterbleibt.

9. Städtebauliche Kenndaten

| Ermittlung der Flächenanteile | Fläche ca. in qm | Anteil in Prozent |
|--|---------------------|----------------------|
| Bebauungsplan Plangebiet/Geltungsbereich | 8.980 | 100 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 890 | 10 % |
| Wohngebietsflächen | 8.090 | 90 % |

10. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Planteils zum Bebauungsplan erläutert.

Aufgestellt:
Stuttgart, den 25.06.2012
letztmalig geändert: 21.09.2012
Wick + Partner