Stadt **Reutlingen**

Amt für Stadtentwicklung und Vermessung

06.04.2017

Begründung

mit Planungsbericht zum

Bebauungsplan

„Hechinger Straße 53“

Gemarkung Gönningen

Inhalt:

I. Planungsbericht

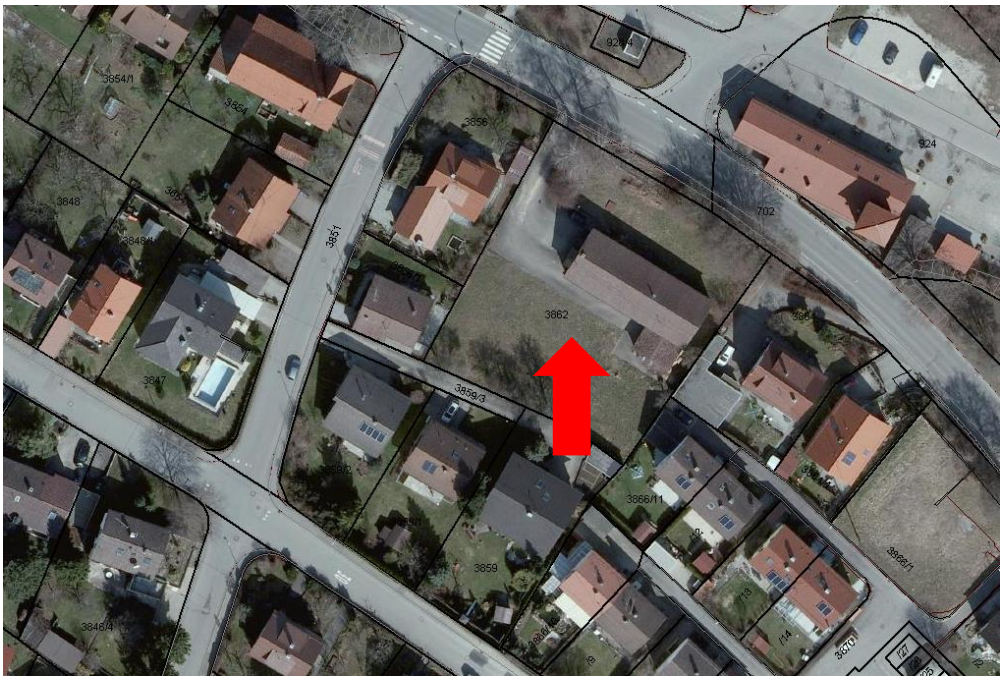
1. **Anlass und Zweck der Planung**
2. **Lage und Geltungsbereich**
3. **Planerische Rahmenbedingungen**
4. **Planungskonzeption**
5. **Umweltbelange**
6. **Planungsvorgaben/Örtliche Bauvorschriften**
7. **Planverwirklichung**
8. **Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Planung

Auf Anregung des derzeitigen Eigentümers wurde die städtebauliche Situation des Flurstücks 3862 südlich der Hechinger Straße auf Höhe der Hausnummer 53 überprüft und mit den heutigen Zielen der Bauleitplanung abgeglichen.
Die derzeitig überbaubare Fläche, in Bezug auf die Grundstücksgröße, lässt eine wirtschaftliche Wohnbebauung nur eingeschränkt zu. Es gilt hier der Bebauungsplan ´Gewand Seitte´, Gemarkung Gönningen, rechtsverbindlich seit 15.10.1970.

Das Flurstück ist derzeit mit einem ehemaligen Nähereigebäude bebaut, der Eigentümer möchte auf diesem relativ großen Grundstück Wohngebäude errichten. Städtebaulich ist dies unter dem Gesichtspunkt der Entflechtung und einer angemessenen Nachverdichtung eine sinnvolle und vertretbare neue Nutzung, da in der näheren Umgebung ausschließlich Wohnbebauung vorhanden ist. Die derzeitige überbaubare Fläche des geltenden Bebauungsplans lässt eine sinnvolle Wohnbebauung nur eingeschränkt zu. Es soll durch eine vergrößerte Bauzone eine ökonomische und qualitätsvolle Wohnbebauung ermöglicht werden.



Die bauliche Nutzung orientiert sich dabei an der Umgebungsbebauung. Die zukünftige Bebauung wird durch eine neue Bauzone auf eine verträgliche Ausdehnung und Größe begrenzt. Hiermit wird sichergestellt, dass eine Wohnbebauung mit einer Dichte entsteht, die städtebaulich vertretbar ist. Durch die Änderung des Bauleitplans werden die Grundzüge der bisherigen städtebaulichen Planung berührt, da eine zweireihige Bebauung entstehen kann.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen von Gönningen südlich der Hechinger Straße (L383). Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 3862, mit einer Größe von 2137 m².

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Derzeitige Nutzung

Das bestehende ehemalige Nähereigebäude wird derzeit als Lager und teilweise als Wohnraum genutzt. Die vorhandenen Freiflächen bestehen aus einer asphaltierten Zufahrt und Rasenflächen. In den Randbereichen und an der Böschung zur Hechinger Straße sind dichte Gehölze und z.T.ältere Laubbäume vorhanden.

3.2. Bestehendes Planungsrecht

Der derzeit verbindliche Bebauungsplan vom 15.10.1970 weist in diesem Bereich ein ´Allgemeines Wohngebiet´ (WA) mit einer begrenzten Baufläche für ein zweigeschossiges Gebäude in offener Bauweise aus. Die Bauzone ist durch eine Baugrenze nach Süden und eine Baulinie nach Norden parallel zur Hechinger Straße ausgerichtet. Auf die festgesetzte Baulinie im Norden muss gebaut werden. Die bebaubare Tiefe liegt bei ca. 13,5 m (ca. 490 m² überbaubare Fläche). Nach Norden hin besteht zur Hechinger Straße ein Abstand von ca. 13,0 m und nach Süden zur Nachbargrenze im Mittel 21,0 m. Die GRZ ist mit 0,4 und die GFZ ist mit 0,6 festgesetzt bei einer Dachneigung von 30°- 48°.

Die zu ändernde Bebauungsplanteilfläche ist im FNP des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen Tübingen als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt.

4. Planungskonzeption

4.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept erlaubt je nach Bedarf und Nachfrage ca. vier freistehende Einzel- (auch als Mehrfamilienhäuser)/Doppelhäuser, alternativ ca. 6 Reihenhäuser in zwei Gruppen. Die geplanten Dachformen als Satteldach und Pultdach, die vom benachbarten Bestand abgeleitet wurden, ermöglichen zum einen eine energetisch günstige Bauform und sorgen zum anderen für eine gute Einbindung in das vorhandene Ortsbild. Die Ausrichtung der Gebäude erfolgt parallel zur Hechinger Straße.

Die gemeinsame Zufahrt muss von der Hechinger Straße aus erfolgen und wird auf die Mitte und auf den nördlichen Teil mit je ca. 6,0 m Breite des Flurstücks begrenzt. Die erforderlichen Stellplätze und Garagen müssen auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Eine unterirdische Tiefgarage ist möglich und auf Grund der Hanglage nach Norden zur Hechinger Straße auch sinnvoll.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Da es sich um ein ´Allgemeines Wohngebiet´ (WA) handelt, werden die bisherigen Festsetzungen teilweise übernommen. Das städtebauliche Konzept für das Allgemeine Wohngebiet (WA) sieht Baugrenzen vor, die die Lage der geplanten Baukörper begrenzen und für die benachbarten Bestandsgebäude einen angemessenen Abstand festlegen. Da die zukünftigen Gebäude in ausreichender Entfernung zu den Nachbarn entstehen, ist eine unzumutbare Verschattung von Nachbargebäuden nicht zu erwarten. Dem Bestand in der Umgebung entsprechend, wird das bisher festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) beibehalten. In Anlehnung an die Nachbarbebauung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch mit einer maximalen zulässigen Gebäudelänge von 29,0 m. Die GRZ wird auf maximal 0,30 bei zwei Vollgeschossen mit einer Dachneigung von 18 - 25° bei Pultdächern und einer Dachneigung von 30 - 38° bei Satteldachgebäuden begrenzt.

Entsprechend der Umgebungsbebauung sind Unter- und Dachgeschosse nicht als Vollgeschosse nach LBO zugelassen. Die Traufhöhe der zukünftigen Gebäude wird auf 5,80 m und die Firsthöhe wird auf maximal 9,00 m festgesetzt. Auf die Festsetzung einer GFZ kann verzichtet werden, da die Größe der Baukörper über die ergänzenden Festsetzungen definiert wird. Da es sich um ein gewachsenes Wohngebiet handelt, wird die Anzahl der Wohnungen insgesamt begrenzt, da auch um soziale Spannungen im Gebiet zu vermeiden und die entstehenden Nebenanlagen und Garagen entsprechend der zur Verfügung stehenden Flächen anzupassen.

Durch die Festsetzungen zur Traufhöhe sind für freistehende Einzelhäuser bis 15 m Trauflänge maximal 4 Wohnungen, für Einzelhäuser über 15 m bis 29 m Trauflänge maximal 8 Wohnungen je Haus zulässig sowie für je eine Doppelhaushälfte und je Reihenhauseinheit maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.

4.3 Erschließung (Verkehr, Parkierung, Ver- und Entsorgung)

Die neuen Gebäude werden über die Hechinger Straße erschlossen. Von hier erfolgt auch die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Erschließung erfolgt von privater Seite. Die erforderlichen Stellplätze für die zukünftigen Gebäude sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Eine Zufahrt ist auf Grund der Grünstrukturen nur an 2 gekennzeichneten Stellen zulässig.

5. Umweltbelange

5.1 Zulässigkeit des Verfahrens nach §13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Fläche des Plangebiets umfasst ca. 2.137 m² und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m^2 für eine Vorprüfung nach §13a BauGB. Damit kann auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist für Bebauungspläne ausgeschlossen, die ein Vorhaben begründen, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gesetzlich vorgeschrieben ist (§ 13a (1) S. 4 BauGB). Wohnbebauung fällt nicht darunter.

Könnten Schutzzweck und Erhaltungsziele von Europäischen Vogelschutzgebieten oder FFH-Gebieten (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat (=FFH)-Richtlinie) möglicherweise beeinträchtigt werden, so käme ein Verfahren nach § 13a BauGB ebenfalls nicht in Frage. Dies ist nicht der Fall, damit ist ein Verfahren nach § 13a zulässig.

5.2 Umweltbelange

Unabhängig davon sind nach §1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB die Belange der Umwelt in der Abwägung zu berücksichtigen. Daher erfolgt an dieser Stelle eine kurze Einschätzung der aktuellen Situation und der Umwelt-Auswirkungen bei Umsetzung der Planung. Die folgende Übersicht fasst das Ergebnis zusammen.

Schutzgut	**Ergebnis**
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Fläche teilweise bebaut und versiegelt; mehr als die Hälfte des Grundstücks besteht aus einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im Randbereich, die kleinräumig wertvolle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse bietet. Durch die geplante Bebauung entfallen diese voraussichtlich zum größten Teil, Grünflächen bzw. Gehölzpflanzungen in den Randbereichen sind über Pflanzgebote im Bebauungsplan vorgesehen. Nach einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (Büro Gottfriedsen Oktober 2015) wurde eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ erforderlich, die als „worst-case Betrachtung“ durchgeführt wurde (Büro Gottfriedsen Januar 2017). *Erg.: Auswirkungen bei Durchführung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (siehe Abschn. 5.4 Artenschutz) voraussichtlich nicht erheblich*
Boden	Die Fläche ist teilweise bebaut und versiegelt. Mit der Neubebauung wird der Versiegelungsgrad erhöht, die Gesamtfläche des geplanten Geltungsbereichs ist mit knapp 2150 m² Grundstücksfläche jedoch relativ gering. Durch die Nutzung der innerörtlichen Fläche wird die Versiegelung bisher unversiegelter Flächen im Außenbereich vermieden. Es sind keine Altlasten bekannt. *Erg.: In Teilflächen wird bisher unversiegelter Boden bebaut, aufgrund der geringen Gebietsgröße sind die Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich*
Wasser	Die Fläche ist teilweise bebaut und versiegelt, die Grundwasserneubildung durch bestehende Versiegelung bereits eingeschränkt, zusätzliche Versiegelung geplant, aufgrund der Gebietsgröße jedoch nur in relativ geringem Umfang. Kein Gewässer in der unmittelbaren Umgebung betroffen. *Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich*
Luft	Laut Flechtenkarte nur geringe Luftbelastung; es besteht geringe Vorbelastung, hauptsächlich durch die Hechinger Straße und durch Feuerungsanlagen der umgebenden Gebäude, erhebliche Änderungen durch die geplante Neubebauung sind nicht zu erwarten. *Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich*
Klima	Das teilweise bebaute Grundstück liegt mitten im Ort. Es ist davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen einer Neubebauung auf das lokale Kleinklima beschränken. *Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nur kleinräumig und nicht erheblich.*
Landschaftsbild und Erholung	Innerörtliche teilweise bebaute Fläche, ohne Bedeutung für das Landschaftsbild oder die Erholung. Die Erholungsbereiche im Außenbereich sind gut zu erreichen. Durch Pflanzbindungen und Pflanzgebote ist eine

	gute Einbindung in das Ortsbild zu erwarten. *Erg.: Keine Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung.*
Weitere Aspekte zum Schutz der Menschen und ihrer Gesundheit	Lärm: Gewisse Vorbelastung durch die nördlich verlaufende Hechinger Straße (L383, rund 3.200 Fahrzeuge in 24 h). Durch die Neubebauung wird sich die Lärmbelastung voraussichtlich nur unwesentlich verändern. *Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich*
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich kein Denkmal. Durch die geplante Neubebauung sind nach heutigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf das gegenüberliegende Kulturdenkmal Hechinger Straße 41 zu erwarten. *Erg.: Auswirkungen nicht erheblich*

5.3 Eingriffsregelung

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach §13a BauGB. Auch wenn ein Teil der Fläche bisher nicht bebaubar war, gelten in diesem Fall Eingriffe als zulässig (§ 13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB); Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.4 Artenschutz

Unabhängig von der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan und der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Hierfür hat das Büro Gottfriedsen zunächst eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und anschließend eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach dem worst-case-Prinzip durchgeführt.

Nach Beurteilung des Artenschutzexperten beherbergt das Grundstück wertvollen Lebensraum für geschützte Arten, insbesondere die älteren Bäume sind als Habitatbäume für Höhlenbüter aber auch auf Zweigen brütende Vögel sehr wertvoll. Auch als Jagdgebiet für streng geschützte Fledermäuse ist das Gebiet von Bedeutung.

Das Gutachten kommt jedoch zu dem Schluss, dass bei Durchführung verschiedener Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein Verstoß gegen den §44 BNatSchG vermieden werden kann.

Zu diesen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zählen Nisthilfen für Vögel (Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter) und Fledermäuse sowie Gehölzpflanzungen, eine extensive Wiese als Jagdgebiet für Fledermäuse sowie eine Sukzessionsfläche. Die Sukzessionsfläche wird für 25 Jahre aus der Nutzung genommen und sich selbst überlassen, durch eingebrachtes Totholz wie Wurzelteller und alte Baumstammabschnitte wird die Wirksamkeit als Artenschutzmaßnahme erhöht. Zu den Maßnahmen zählt ebenfalls die auf die naturschutzrechtlichen Belange abgestimmte Baufeldräumung und Gehölzrodung unter Begleitung eines Experten (ökologische Baubegleitung).

Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

5.5 Grünordnung / Grünplanungskonzept

Zur Erhaltung des Ortsbildes und zur Eingrünung des Plangebiets werden grünordnerische Festlegungen getroffen.
Neben Einzelpflanzbindungen vorhandener Laubbäume werden weitere flächenhafte Pflanzgebote vorgesehen. Diese Grünflächen mit Laubbäumen dienen als Grüngestaltungsmaßnahme und zur Minderung der ökologischen Auswirkungen, Baumstandorte werden entsprechend festgesetzt.

Um die Auswirkungen zukünftig versiegelter Flächen zu verringern, ist die Begrünung von Tiefgaragen, Garagen und Nebenanlagen vorgesehen. Stellplätze und Gehwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

6. Planungsvorgaben/Örtliche Bauvorschriften

Für Satteldächer und Pultdächer werden neben der Firsthöhe von 9,0 m eine Traufhöhe von 5,80 m und eine Dachneigung bei Satteldächern von 30° bis maximal 38° und bei Pultdächern von 18° bis maximal 25° zugelassen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten und -einschnitte dienen einem möglichst einheitlichen Erscheinungsbild der Dachlandschaft als Ergänzung des Ortsbildes.
Um den architektonischen und städtebaulichen Gesamteindruck des Ortseingangs nicht zu stören, werden Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung und in ihrer Größe beschränkt.

7. Planverwirklichung

6.1. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, die entsprechende Fläche befindet sich in privatem Besitz.

6.2. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	0.213 ha
Gesamtfläche	0.213 ha

8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die Umnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Innerortsfläche in eine Wohnnutzung erscheint sinnvoll. Eine zweigeschossige Wohnbebauung innerhalb des ´Allgemeinen Wohngebiet´ (WA) wie vorgeschlagen, ergänzt das angrenzende Wohngebiet und seine örtliche kleinteilige Gebietsstruktur angemessen. Die Planung entspricht den bisherigen städtebaulichen Zielen und schreibt diese fort. Langfristig wird der Bestand des vorhandenen Wohnbereichs gesichert.
Durch die geplante Innenentwicklung wird die zusätzliche Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Außenbereich vermieden.

Dvorak