Reutlingen

Amt für Stadtentwicklung
und Vermessung

Begründung

zum Bebauungsplan

„3. Änderung Riedwiesen-Zeil“

Gemarkung Oferdingen

Inhalt:

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

1. Anlass und Zweck der Planung

Die südlichen Wohngebiete Oferdingens sind geprägt von lockerer Wohnbebauung, bestehend aus Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern, mit überwiegend geneigten Dächern. In einem Teilbereich westlich der Fürstenbergstraße sind gemäß dem geltenden Bebauungsplan „Änderung Riedwiesen-Zeil“ Flachdachbungalows festgesetzt, das Gebiet ist entsprechend bebaut.

Die Flachdachgebäude aus den 80er Jahren sind zwischenzeitlich in die Jahre gekommen und werden nach und nach sanierungsbedürftig. Einzelne Eigentümer sind auf die Baurechtsbehörde zugekommen mit dem Wunsch, anstelle einer Flachdachsanierung zusätzlichen Wohnraum durch Aufstockung zu schaffen und dabei auch weniger schadensanfällige, geneigte Dachformen realisieren zu können.

Um dies zu unterstützen, hat der Bezirksgemeinderat Oferdingen in seiner Sitzung am 22.11.2018 den Antrag gestellt, für den Bereich westlich der Fürstenbergstraße, von Hausnummer 24 bis Hausnummer 44, den Bebauungsplan „Änderung Riedwiesen-Zeil“ zu überarbeiten.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für solche Aufstockungen geschaffen werden und gleichzeitig den Anwohnern Gelegenheit gegeben werden, sich in dieses Verfahren einzubringen.

2. Lage und Geltungsbereich

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Änderung des Teilbereichs westlich der Fürstenbergstraße, von Hausnummer 24 bis Hausnummer 44, und umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

Es setzt sich aus den Flurstücken Nr. 1310/1-3 (Fürstenbergstraße 24 und 26), 1311/1-3 (Fürstenbergstraße 28 und 30), 1312/2-3 (Fürstenbergstraße 32 und 34), 1313/1-3 (Fürstenbergstraße 36 und 38), 1314/1-3 (Fürstenbergstraße 40 und 42) sowie 1315/1 (Fürstenbergstraße 44) zusammen.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand Oferdingens und ist im Süden und Osten umgeben von Wohngebieten. Im Norden schließt sich eine unbebaute Fläche an. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich (Zeil 1).

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist komplett als allgemeines Wohngebiet bebaut.

3.2. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplans „Änderung Riedwiesen-Zeil“, in Kraft seit dem 07.04.1977. Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Während in der Umgebung überall Satteldächer vorgegeben sind, wurden im Plangebiet in den 70er Jahren nur Gebäude mit 2 Vollgeschossen (I+IU) und Flachdächern zugelassen, auch Staffeldachgeschosse sind nicht zulässig.

3.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmale bekannt.

3.4. Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnungen

Es sind keine Schutzgebiete o.ä. im Plangebiet bekannt.

4. Planungskonzeption

4.1. Städtebauliches Konzept

Die Flachdächer aus den 80er Jahren sind zwischenzeitlich in die Jahre gekommen und es besteht Sanierungsbedarf. Damit verbunden, entstand der Wunsch aufstocken zu dürfen und auch weniger schadensanfällige Dachformen realisieren zu können. Aus städtebaulicher Sicht steht dem grundsätzlich nichts entgegen, weil damit zusätzlicher Wohnraum ohne Flächenverbrauch geschaffen werden kann. Die entstehenden Bauvolumen bewegen sich im Rahmen der Umgebungsbebauung und fügen sich damit grundsätzlich gut in die Nachbarschaft ein.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den zulässigen Dachformen sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren neu formuliert werden. Die sonstigen Festsetzungen sollen soweit möglich aus dem bestehenden Planungsrecht übernommen werden.

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

Art der baulichen Nutzung:
Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem bestehenden Planungsrecht nicht verändert, das Plangebiet soll auch künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Dienstleistungseinrichtungen mit erheblichem Besucherverkehr, wie Schank- und Speisewirtschaften, Tanzschulen und Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden im Plangebiet ausgeschlossen, um den vorhandenen Gebietscharakter zu bewahren.

Maß der baulichen Nutzung:
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen so verändert werden, dass neben den bisher zulässigen niederen Flachdachgebäuden auch Aufstockungen der bestehenden „Bungalows“ mit geneigten Dächern ermöglicht werden.

Hierzu werden Festsetzungen zur zulässigen Kubatur in Form von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie zur Dachform getroffen, die die bisherigen Regelungen der maximalen Geschosszahlen (I+I U, keine Staffeldachgeschosse) ersetzen.

Für Satteldächer wird eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,20m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 8,00m über Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) zugelassen.

Bei Flachdachgebäuden beträgt die zulässige Gebäudehöhe (GH) maximal 3,50m über EFH, was in etwa den bestehenden Kubatur entspricht. Damit ist sichergestellt, dass die bestehenden Gebäude im Plangebiet bei Umbauten die Dachform zwar ändern können, aber nicht müssen.

Um die maximal zulässige Kubatur eindeutig zu definieren, wird die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bei Neubauten auf maximal 0,50m über dem mittleren straßenseitigen Geländehöhe an der Grundstücksgrenze festgesetzt.

Die Grundflächenzahl bleibt unverändert bei 0,4. Um Doppelregelungen zu vermeiden, kann die Geschossflächenzahl (bisher 0,7) aufgrund der Festsetzungen von Gebäudehöhe, Trauf- und Firsthöhe und Erdgeschossfertigfußbodenhöhe entfallen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

Im Plangebiet ist bisher besondere Bauweise festgesetzt, bei der Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, die im Grenzbau an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen. Zur westlichen und östlichen Grundstücksgrenze gelten die Abstandsregelungen der offenen Bauweise. Zur südlichen Eigentumsgrenze ist ein Abstand von mind. 6,0 m einzuhalten. Sofern an die südliche Eigentumsgrenze eine Gemeinschaftsfläche oder Wegfläche anschließt, genügt ein Grenzabstand von 3,0 m.

Diese Festsetzungen haben sich im Plangebiet bewährt und sollen entsprechend der bestehenden Bebauung auch für Aufstockungen anzuwenden sein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden aus dem geltenden Planungsrecht unverändert übernommen.

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

Verkehr und Parkierung
Das vorliegende Bebauungsplanverfahren hat auf die bestehende Erschließung keine Auswirkungen. Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz voll erschlossen. Eine Bushaltestelle liegt in ca. 200-300 m Entfernung. Wesentliche Änderungen der Verkehrsmengen sind durch die Zulassung von Aufstockungen nicht zu erwarten und können vom bestehenden Straßennetz gut aufgenommen werden.

Sofern durch die Aufstockung der Bestandgebäude zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht, sind diese Stellplätze wie üblich im Bauantrag nachzuweisen und auf den Baugrundstücken unterzubringen.
Auf § 37 Absatz 5 der Landesbauordnung Baden Württemberg (LBO BW) wird hingewiesen, wonach bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Dachs keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen sind, sofern die Baugenehmigung oder Kenntnisgabe des Gebäudes mindestens 5 Jahre zurückliegt.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass eine Unterbringung des Stellplatzbedarfs einer Aufstockung in der Regel nicht entgegenstehen wird.

Entwässerung, Ver- und Entsorgung
Zur Sicherung des bestehenden öffentlichen Kanals am westlichen Gebietsrand wird das Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Reutlingen (SER) aus dem geltenden Bebauungsplan übernommen. Weitere öffentliche Kanäle sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die im alten B-Plan enthaltenen Leitungsrechte in Ost-Westrichtung können entfallen, da im Bestand alle Gebäude über das eigene Grundstück an das Kanalnetz angeschlossen sind.

4.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schallimmissionen

Aufgrund der Randlage des Plangebiets und der geringen Verkehrsbelastung der umgebenden Straßen sind nennenswerte Schallimmissionen im Plangebiet nicht zu erwarten.

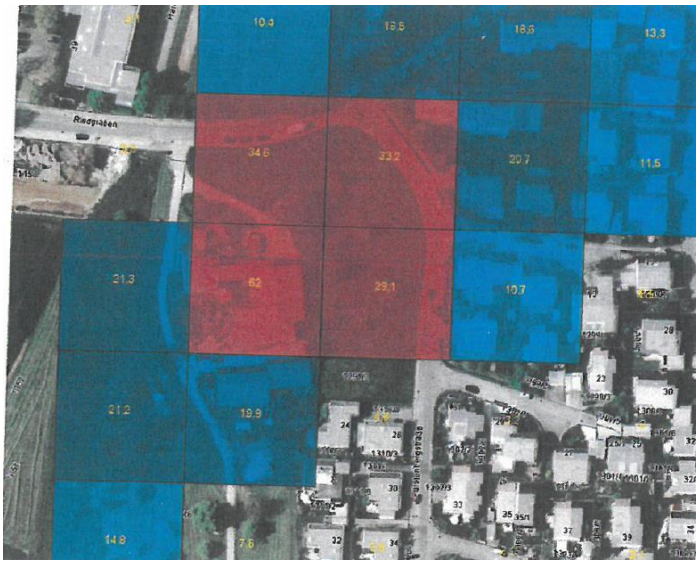
Geruchsimmissionen

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich (Im Riedgraben / Adresse: Zeil 1) auf Flurstück 1296, der direkt an das Plangebiet angrenzt.
Sowohl die Wohnnutzung im Plangebiet wie auch die landwirtschaftliche Nutzung auf Flurstück 1296 haben bereits seit Jahrzehnten Bestand. Geruchskonflikte zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung sind aus dem Plangebiet aus der Vergangenheit nicht bekannt.

Dieser Erfahrungswert wird bestätigt durch eine vom Regierungspräsidium Tübingen 2016 erstellte „Immissionsschutzrechtliche Beurteilung des landwirtschaftlichen Betriebs Im Riedgraben, Reutlingen Oferdingen“. Erstellt wurde diese Untersuchung im Zuge eines Bauantrags zur Errichtung einer Containerunterkunft auf den noch unbebauten Grundstücken neben dem landwirtschaftlichen Betrieb. Im Zuge dieser Untersuchung wurden auch Aussagen zum nördlichen Teil des vorliegenden Plangebietes getroffen.

Im Ergebnis der gennannten Untersuchung liegt die Geruchsstundenhäufigkeit im Plangebiet unter 5 % der Jahresstunden. Gemäß Auslegungshinweisen der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) sind in Wohngebieten Geruchsstundenhäufigkeiten bis 10% zulässig, am Übergang zum Außenbereich sogar bis zu 15%. Im Plangebiet sind danach keine für ein Wohngebiet unverträglichen Geruchshäufigkeiten zu erwarten.

Die Ausbreitung der Gerüche wird in erster Linie bestimmt durch die Lage der Emmissionsquellen und die Hauptwindrichtung. Das Plangebiet liegt gemäß Gutachten nicht in der Hauptwindrichtung und ist durch die im Süden des landwirtschaftlichen Hofs liegenden Nebengebäude abgeschirmt. Durch die Schaffung einer Möglichkeit zur Aufstockung der bestehenden Wohngebäude ist eine nennenswerte Verschlechterung dieser örtlichen Gegebenheiten und damit auch eine mehr als unwesentliche Veränderung der Geruchsstundenhäufigkeit im Plangebiet nicht zu erwarten.



Grafik aus:
Immissionsschutzrechtliche Beurteilung des landwirtschaftlichen Betriebs Im Riedgraben, Reutlingen Oferdingen
Regierungspräsidium Tübingen, 2016

4.5 Gestaltung der Freiflächen / Grünplanungskonzept / Dachbegrünung

Zum Schutz der Vorgartenflächen sind bauliche Nebenanlagen und Garagen außerhalb der Baufenster nicht zulässig. Aufgrund der großen Baufenster können diese gut innerhalb der Baufenster untergebracht werden. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig und sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen. Die örtlichen Bauvorschriften zur Begrenzung der Versiegelung von Vorgartenflächen sind jedoch zu beachten.

Um die derzeit überwiegend gute Gebietsbegrünung zu erhalten und auch künftig eine Mindestbegrünung der unbebauten Grundstücksflächen zu sichern, wird eine Regelung aufgenommen, dass auf den Grundstücken pro 200 m² unbebauter Grundstücksfläche je 1 standortgerechter Laubbaum oder drei heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Ergänzt wird eine Regelung, dass bei Neubauten oder größeren Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden künftig Flachdächer mit Ausnahme von Dachterrassen dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss hierzu mindestens 8 cm betragen. Diese Festsetzung dient der Rückhaltung und Pufferung des anfallenden Regenwassers, der Verbesserung des lokalen Kleinklimas und soll der Versiegelung der Grundstücke entgegenwirken.

5. Örtliche Bauvorschriften

Als Dachformen sollen neben den bisher zulässigen Flachdächern auch symmetrische Satteldächer mit 30-45 Grad Dachneigung zugelassen werden. Entsprechend der im Stadtgebiet üblichen Regelungen sollen auch Dachaufbauten zugelassen werden. Sollen solarthermische oder photovoltaische Anlagen betrieben werden, ist dies auf allen Dachflächen zulässig.

Die Dachdeckung bei Satteldächern ist zur Erreichung einer möglichst einheitlichen Dachlandschaft nur in den Farben rot bis rotbraun, sowie grau bis grauschwarz zulässig. Metalldeckungen aus Kupfer, Blei und Zink sind zum Schutz des abfließenden Regenwassers nicht zulässig.

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden Werbeanlagen in Lage und Größe beschränkt und das Aufstellen und Anbringen von Automaten ist nicht zulässig.

Die bestehenden Regelungen zu Einfriedigungen entlang der Straßen haben sich im Plangebiet bewährt und werden deshalb geringfügig angepasst und in vereinfachter Form aus dem geltenden Planungsrecht übernommen. Künftig sind entlang der öffentlichen Straßen nur blickdurchlässige Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Auf ausführlichere Zusatzregelungen für Mauern kann damit im Interesse der Einfachheit von Bebauungsplänen verzichtet werden.

Ähnliches gilt für die Vorgartenflächen, die – künftig wie bisher - gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen sind. Wegen des möglicherweise verstärkten Wunschs zur Versiegelung der Vorgärten für Stellplätze werden Regelungen zur Kompensation der Versiegelung durch Baumpflanzungen ergänzt. Damit soll eine Mindestbegrünung und gestalterisch ansprechende Gestaltung der Vorgartenflächen auch künftig sichergestellt werden.

Um ökologischen und gestalterische Beeinträchtigungen (z.B. Artenvielfalt, Niederschlagsabfluss, Aufheizung, Kleinklima, Tendenz zum Chemieeinsatz für die langfristige Pflege, …) durch derzeit moderne, monokulturelle „Steingartenwüsten“ zu vermeiden, wird ein Hinweis aufgenommen, dass solche Flächen nicht als Grün- und Gartenfläche angerechnet werden können.

Diese Regelungen dienen der Minimierung der Flächenversiegelung und Flächenerwärmung, der Verbesserung des lokalen Kleinklimas, der ausreichenden Durchgrünung und dem Erhalt der Freiraumqualität. Damit wird auch der in § 9 (1) der LBO gebotenen Begrünung von nichtüberbauten Flächen bebauter Grundstücke entsprochen.

Aus dem geltenden Planungsrecht werden die Regelungen zur Bauweise und zu den nachzuweisenden Abstandsflächen übernommen. Als Ausgleich zum zulässigen Grenzbau an der nördlichen Grundstücksgrenze, muss danach der Abstand von der südlichen Eigentumsgrenze mindestens 6,0 m betragen. Schließt sich an die südliche Eigentumsgrenze eine Gemeinschaftsfläche von mind. 3,0 m an, dann genügt ein Grenzabstand von 3,0 m. Damit entsprechen die Gebäudeabstände den in offener Bauweise üblichen Abständen, aber die Gärten im Süden der Gebäude können besser genutzt werden.

6. Umweltbelange

Durch die Zulassung von Aufstockungen auf den bestehenden Gebäuden wird Wohnraum geschaffen, ohne dass neue Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden. In das Orts- und Landschaftsbild fügen sich geneigte Dächer zudem sehr gut ein. Die zulässige Bodenversiegelung wird nicht verändert. Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange sind deshalb minimal.

Das Bebauungsplanverfahren kann als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, wenn die Kriterien des § 13 a BauGB erfüllt sind.

- Die Fläche des Plangebiets umfasst ca. 5.420 m² und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² für eine Vorprüfung nach § 13 a BauGB,
- die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz ist nicht erforderlich,
- es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete vor.

Damit kann das Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

7. Planverwirklichung

7.1. Bodenordnung

Die Baugrundstücke sind in Privatbesitz und die geänderten Bebauungsmöglichkeiten sind nach Rechtskraft des Bebauungsplans ohne bodenordnende Maßnahmen nutzbar.

7.2. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5.420 m².

Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.420 m²
Gesamt	ca. 5.420 m²

8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Durch die Zulassung anderer Dachformen kann auf den vorhandenen Baugrundstücken zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Der unberührte Außenbereich wird geschont und die Ausnutzung bestehender technischer und sozialer Infrastrukturen wird verbessert. Die alternative Schaffung neuen Wohnraums an anderer Stelle wäre mit dem Verbrauch unberührter Außenbereichsflächen verbunden.

9. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Gutachten herangezogen:

- Regierungspräsidium Tübingen (05.01.2016): Immissionsschutzrechtliche Beurteilung des landwirtschaftlichen Betriebs Im Riedgraben, Reutlingen Oferdingen (erstellt im Zuge des Bauantrags zur Errichtung einer Containerunterkunft neben dem landwirtschaftlichen Betrieb 2016)

gez.

Dvorak