



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf)

Stadt Bad Urach

Bebauungsplan „Neue Wiesen“

Stand: 19.08.2020



Inhalt

| | |
|---|----------|
| 1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG | 4 |
| 2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS | 4 |
| 3. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG | 4 |
| 4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE..... | 5 |
| 5. PLANUNG | 5 |
| 5.1 Städtebauliches Konzept..... | 5 |
| 5.2 Erschließung | 5 |
| KFZ-Erschließung..... | 5 |
| 5.3 Grün- und Freiraumplanung | 6 |
| 5.4 Ver- und Entsorgung | 6 |
| 5.5 Bodenkundliche Untersuchung..... | 6 |
| 6. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN | 7 |
| 6.1 Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 6.2 Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 6.3 Höhe baulicher Anlagen | 7 |
| 6.4 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage..... | 8 |
| 6.5 Nebenanlagen..... | 8 |
| 6.6 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten..... | 8 |
| 6.7 Grünordnerische Festsetzungen | 8 |
| 6.8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers..... | 9 |
| 7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN..... | 9 |
| 7.1 Fassadengestaltung..... | 9 |
| 7.2 Dachform und Dachgestaltung | 9 |
| 7.2.1 Dachform und Dachneigung..... | 9 |
| 7.2.2 Dachaufbauten..... | 9 |
| 7.2.3 Dachdeckung | 10 |
| 7.2.4 Solaranlagen..... | 10 |
| 7.2.5 Dachflächenwasser | 10 |
| 7.3 Ausgestaltung der unbebauten Flächen | 10 |
| 7.4 Höhenlage des Geländes / Einfriedungen | 10 |
| 7.5 Außenantennen..... | 11 |
| 7.6 Niederspannungsfreileitungen..... | 11 |
| 7.7 Anzahl der Stellplätze..... | 11 |



| | |
|--|----|
| 8. UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN | 13 |
| 9. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG | 14 |



1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Seit Jahren liegt die Nachfrage nach Bauplätzen für den privaten Wohnungsbau in Bad Urach nach wie vor hoch. Bei den Wohnbaugrundstücken hat die Nachfrage in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass die Stadt Bad Urach derzeit keine in ihrem Eigentum befindlichen Bauplätze mehr in der Kernstadt Bad Urach anbieten kann.

Der Bebauungsplan „Neue Wiesen“ hat zum Ziel, den Bedarf an Wohnbauplätzen zu decken. Er sieht eine Sicherung der geordneten städtebaulichen Struktur, des vorhandenen Charakters der Umgebung mit großzügiger Bebauung und der vorhandenen, prägenden Durchgrünung vor.

Städtebauliches Ziel ist es, eine städtebaulich geordnete bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Wiesen“ sollen die Ziele der Stadtentwicklung planungsrechtlich fortgeführt und das erforderliche Bebauungsplanverfahren formal auf den Weg gebracht werden.

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt werden kann. Hierbei kann auf die frühzeitige Beteiligung sowie die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha und befindet sich im Westen der Stadt Bad Urach. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1263/9, 1387/1, 1387/2, 1387/3, 1388/1, 1388/2, 1388/3, 1380/3, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1389/1, 1389/2, 1390, 1391, 1393, 1393/1, 1394/3, 1394/2, 1394/1, 1394/4, 1401, 1402/2, 1402/1.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke Nr. 1279, 1378 und 1379,
- Im Osten durch das Flurstück Nr. 1216/1 (Immanuel Kant Straße)
- Im Süden durch die Flurstücke Nr. 1400/1 und 1400/8
- Im Westen durch die Flurstücke Nr. 1416/1, 1415, 1414, 1410/1, 1410/2, 1409/2, 1409/1, 1405, 1404 und 1403/1.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Immanuel-Kant-Straße und bestehende Wohnbebauung, im Süden an die Kurklinik und Grünfläche, im Westen und Norden an Grünfläche. Die umgebende Wohnbebauung ist durch zwei- bis dreigeschossige Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser charakterisiert.

3. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Maßnahmen in Bezug auf die geänderten Nutzungsanforderungen vorhandener Grundstücke verfolgt. Hierdurch soll eine kontinuierliche Aufsiedlung der vorhandenen innerörtlichen Flächen gewährleistet werden.



Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13b BauGB, da die Maßnahme der Attraktivierung der Nutzbarkeit vorhandener Bauflächen dienen. Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m². Daher kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es derzeit keine planungsrechtlichen Bindungen.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Urach weist den Planbereich als Sondergebiet für Kurerholung, Rehabilitation, Gesundheit und Fremdenverkehr aus. Statt dieser soll künftig Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung angepasst.

5. PLANUNG

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Bad Urach hat sich zum Ziel gesetzt, Bauplätze mit guter Wohnqualität zu entwickeln. Es sollen für die Bevölkerung von Bad Urach weitere Baumöglichkeiten geschaffen werden. Dabei soll durch ein homogenes Angebot an Bau- und Wohnformen ein möglichst harmonisches Gesamtbild entstehen. Vorgesehen sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

Die Bebauung lehnt sich hinsichtlich der Bau- und Wohnformen an die im Osten zum Plangebiet angrenzende Wohnbebauung an, um eine schlüssige Fortführung der Bebauung zu erzielen.

Der städtebauliche Maßstab wird im Wesentlichen durch die örtlichen Bedürfnisse, die unmittelbare Nachbarschaft und die Topographie bestimmt.

Zur Durchgrünung des Gebietes und Randeingrünung sowie zur Einbindung an die Landschaft werden Festsetzungen für die Außenanlagen getroffen wie z.B. Pflanzgebote für Bäume, flächenhafte Pflanzgebote und Einfriedungen. Des Weiteren werden entlang der Haupteinfahrtsstraße flächenhafte Grünstreifen mit Baumpflanzungen vorgesehen. Im südlichen Bereich ist eine großzügig bemessene Grünfläche vorgesehen die zur Durchgrünung des Plangebietes und als Pufferzone zur angrenzenden Reha-Klinik dienen soll.

5.2 Erschließung

KFZ-Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die bestehende Straße Immanuel-Kant-Straße gesichert.



Die innere Erschließung erfolgt über eine der bestehenden Immanuel-Kant-Straße angebundene Erschließungsstraße.

Die Straßenflächen werden verkehrsberuhigt als gemischt genutzte Flächen hergestellt, da in dem Wohngebiet die Aufenthaltsfunktion des Straßenraums überwiegt. Das gleichberechtigte Miteinander der Verkehrsteilnehmer führt nachweislich zur größtmöglichen gegenseitigen Aufmerksamkeit, Rücksichtnahme und damit Sicherheit.

Ruhender Verkehr

Bei einer Fahrbahnbreite von bis zu 5,80 m kann im Gebiet teilweise zusätzlich am Straßenrand geparkt werden.

Abfallwirtschaft

Die Mülleimer können am Fahrbahnrand entlang der Straßen für den Zeitraum der Abholung abgestellt werden, ohne die Zufahrt der Müllfahrzeuge bzw. sonstigen Verkehrsteilnehmer zu beeinträchtigen, da die Verkehrsanlagen ausreichend bemessen wurden.

5.3 **Grün- und Freiraumplanung**

Zur Durchgrünung des Gebietes und Randeingrünung sowie zur Einbindung in die Landschaft werden Festsetzungen für die Außenanlagen getroffen wie z.B. Pflanzgebote für Bäume, flächenhafte Pflanzgebote und Einfriedungen. Dadurch ist bei der gebotenen Funktionalität des Gebietes eine ausreichende Durchgrünung gegeben.

5.4 **Ver- und Entsorgung**

Es ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser kann an die bestehenden Kanäle angeschlossen werden (die Dimensionen sind entsprechend ausgelegt).

Niederschlagswasser

Die Planung sieht vor, das Niederschlagswasser von Dachflächen in Retentionszisternen aufzufangen. Der Zisternenabfluss soll gedrosselt auf xx l/s pro angefangene 10 m² Dachfläche über den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

5.5 **Bodenkundliche Untersuchung**

Wird im Zuge der weiteren Planung erstellt.



6. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Im WA sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziff. 3 BauNVO nicht zulässig.

Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen, um das Wohnen im Plangebiet und in den angrenzenden Wohngebieten vor allem durch zusätzlichen Verkehr nicht zu stören. Außerdem soll ein durch erhöhter Parkplatzbedarf bedingter Flächenverbrauch vermieden werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Festlegung von Grundflächenzahl und die maximal zulässigen Gebäudehöhen.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Damit ist die maximal zulässige Grundfläche der BauNVO ausgeschöpft. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird gewährleistet.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der bestehenden Wohnbebauung östlich des Geltungsbereichs und gewährleisten eine dem Standort angemessene Bebaubarkeit des Grundstückes.

6.3 Höhe baulicher Anlagen

Es sind die maximalen Gebäudehöhen festgelegt, bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse oder der genauen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird verzichtet, da die innere Organisation des Gebäudes dem Bauherren überlassen werden soll.

Gegen eine intensive Nutzung des Gebäudeinneren ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nichts einzuwenden, solange die äußere Kubatur des Gebäudes sich ins Ortsbild einfügt.

Insgesamt orientieren sich die festgesetzten Gebäudehöhen an den Höhen der Bestandsgebäude im nahen Umfeld des Plangebiets. So kann der Erhalt des ortstypischen Charakters gesichert werden.

Damit das oberste Geschoss bzw. die Ansicht der Gebäude nicht zu dominant wirken, muss das oberste Geschoss im WA 2 einen Rücksprung zu den Gebäuderändern auf der Nord-, Süd- und Westseite von mindestens 1,5 m aufweisen.



6.4 **Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage**

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, um die Umsetzung der städtebaulichen Idee zu gewährleisten. Die Baufenster werden generell sehr großzügig ausgewiesen, um dem Bauherren eine größtmögliche Flexibilität bieten zu können.

Das städtebauliche Konzept sieht die offene Bauweise vor. Hierdurch soll eine möglichst flexible und intensive Nutzung der Grundstücke erreicht werden. Alle Hauptgebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Bebauung soll in süd- westlicher Richtung aufgelockert werden.

6.5 **Nebenanlagen**

Aus grünordnerischen und städtebaulichen Gründen sind Nebenanlagen im Vorgartenbereich, zwischen Hausgrund und öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) unzulässig. Aus ortsgestalterischen Gründen ist je Grundstück jeweils eine Nebenanlage zulässig.

6.6 **Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten**

Garagen und überdachte Stellplätze können nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden und müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dadurch soll gewährleistet werden, dass vor den Garagen ein ausreichender Stauraum für den ruhenden Verkehr auf privatem Grund erhalten bleibt.

Dies erhält die optische Gliederung bzgl. einer lockeren Bebauung und so das großzügige Erscheinungsbild des Straßenraums.

Tiefgaragen sowie deren Zufahrten sind im Bereich des WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 zulässig, um den hier anfallenden erhöhten Stellplatzbedarf der geplanten Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser abdecken zu können.

6.7 **Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Durchgrünung des Gebietes und Randeingrünung werden Festsetzungen für die Außenanlagen getroffen wie z.B. Pflanzgebote für Einzelbäume, flächenhafte Pflanzgebote und Einfriedungen. Des Weiteren müssen aus Gründen der Ökologie und Pufferung von Niederschlagswasser Flachdächer und Flachdachanteile als extensiv begrüntes Dach ausgeführt werden.

Dadurch ist bei der gebotenen Funktionalität des Gebietes eine ausreichende Durchgrünung gegeben.



6.8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Notwendige Beeinträchtigungen des Grundstücks zur Herstellung der Erschließungsanlagen sind zu dulden. Dies ermöglicht eine flächensparende Erschließung und klare Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen an der Einfassung der Straße.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche und gestalterische Qualität des Wohngebiets werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Gestaltung der unbebauten Grundstücke für notwendig erachtet.

Die örtlichen Bauvorschriften sichern eine mit der Bestandsbebauung harmonisierende Bebauung und gewährleisten zugleich den einzelnen Bauherren ausreichenden Spielraum für eine individuelle Gestaltung.

7.1 Fassadengestaltung

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung erfolgen aus gestalterischen Gründen, da Erfahrungen gezeigt haben, dass glänzende, grelle und reflektierende Farben und Materialien störende Auswirkungen auf Nachbargrundstücke haben und sich des Weiteren nicht in die Bestandsbebauung integrieren. Die Farbgestaltung der Fassaden sind in gedeckten, hellen Farben mit einem Hellbezugswert über 30 nach den einschlägigen Richtlinien und Vorschriften auszuführen.

7.2 Dachform und Dachgestaltung

Die geplanten Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sollen in Maßstab und Ausführung städtebaulich aufeinander und mit der Umgebungsbebauung abgestimmt einem gestalterischen Gesamtkonzept folgen.

7.2.1 Dachform und Dachneigung

Ziel der Festsetzungen über Dachform und Dachneigung ist eine ruhige Dachlandschaft mit einem einheitlichen Charakter, welche sich in die Bestandsbebauung einfügt.

Als zulässige Dachform werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° und Flachdächer festgesetzt.

Um den Wohnwert zu erhöhen, sind Dachterrassen bis max. 30% der Hausgrundfläche zugelassen.

7.2.2 Dachaufbauten

Im WA 4 und WA 5 sind Dachaufbauten zulässig, um die Wohnqualität in den Dachgeschossen zu erhöhen.



7.2.3 Dachdeckung

Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien fügen sich nicht in die Bestandsbebauung ein und haben störende Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke. Sie sind nicht zulässig.

Flachdächer und Flachdachanteile sind aus Gründen des Kleinklimas und zur Pufferung von Niederschlagswasser als extensiv begrüntes Dach auszuführen. Ausgenommen sind Flachdachanteile für Dachterrassen.

7.2.4 Solaranlagen

Solaranlagen sind in ihrer Größe und dem Ort der Anbringung begrenzt, da sie sich gestalterisch in die Dachlandschaft integrieren und der Gebäudekontur unterordnen sollen. Die einzuhaltenden Abstände gelten nicht für in die Dachfläche integrierte Kollektoren (Indachmontage).

7.2.5 Dachflächenwasser

Nach dem Wassergesetz von Baden-Württemberg § 45a b (3) soll „Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist“.

Um den Wasserhaushalt zu schonen, ist deshalb vorgesehen das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu sammeln und dann schadlos über ein Mulden-System oder Regenwasserkanal abzuleiten.

Dies dient zur Entlastung der Abwasseranlagen, um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden.

7.3 Ausgestaltung der unbebauten Flächen

Mit den Festsetzungen zur Ausgestaltung der unbebauten Flächen soll die dauerhafte gärtnerische Unterhaltung der nicht bebauten Flächen sichergestellt werden.

Aus ökologischen Gründen und zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind offene Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.

Zur Sicherung eines harmonischen Siedlungsbildes und Sicherung der städtebaulichen Qualität des Straßenraumes sind in den Vorgartenflächen Arbeits- oder Lagerflächen nicht zulässig.

7.4 Höhenlage des Geländes / Einfriedungen

Es sind die maximalen Gebäudehöhen, Trauf- und Firsthöhen festgelegt, bezogen auf die jeweils zu ermittelnde Bezugshöhe. So bleibt dem jeweiligen Bauherrn ein gewisser Spielraum zwischen der vom Architekten festzulegenden Fußbodenhöhe und einem möglichen Kniestock.



Um Problemen im Grenzbereich vorzubeugen ist hier die Angleichung an die Nachbargrundstücke in den Text aufgenommen.

In Bezug auf Einfriedungen werden Festsetzungen getroffen, um die Höhe zu begrenzen. Hohe Einfriedungen wirken sich negativ auf das Straßenbild aus.

Zu befahrbaren öffentlichen Flächen sowie zum Außenbereich muss mit Mauern und Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden, um die Verkehrssicherheit und die Unterhaltung der Straßen zu gewährleisten.

7.5 **Außenantennen**

Außenantennen in zu großer Zahl können andere gestalterische Festsetzungen überformen. Ein Übermaß an Antennen an und auf den Gebäuden wirkt sich negativ auf das Erscheinungsbild eines Gebäudes aus und beeinträchtigt das gesamte Siedlungsbild. Daher wird ihre Zahl begrenzt.

Um die Antennen und Satellitenschüsseln den Gebäuden unterzuordnen bzw. in die Dach- und Fassadengestaltung zu integrieren, wurden weitergehende Festsetzungen in Bezug auf den Anbringungsort, die farbliche Gestaltung und die Anzahl der zulässigen Außenantennen getroffen.

7.6 **Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen und andere Freileitungen erhöhen die Gefahr von Unfällen. Des Weiteren entsprechen sie nicht den heutigen Ansprüchen an ein harmonisches Ortsbild. Sie sind daher nicht zugelassen.

7.7 **Anzahl der Stellplätze**

Nach § 37 Abs. 1 in der Fassung vom 05.03.2010 zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.07.2019 (der Landesbauordnung (LBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung nur noch ein (1) geeigneter Stellplatz herzustellen (notwendiger Stellplatz).

Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können die Städte gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO für das Stadtgebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Stadtgebietes durch Satzung (auch Bebauungsplan) bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1) auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

Die Voraussetzungen zum Erlass einer solchen örtlichen Bauvorschrift liegen aus Gründen des Verkehrs insbesondere dann vor, wenn durch die örtlichen Verhältnisse bei Nachweis von nur einem Stellplatz je Wohnung verkehrsgefährdende Zustände zu befürchten sind.

Gründe des Verkehrs können auch dann vorliegen, wenn in Gemeinden mit unzureichender Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) davon ausgegangen werden muss, dass die Haushalte in der Regel mit mehr als einem



Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Voraussetzungen zum Erlass einer solchen örtlichen Bauvorschrift aus städtebaulichen Gründen können auch dann vorliegen, wenn in Ortsteilen auf Grund der städtebaulichen Planung ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten ist, die Erschließungsanlagen aus stadtgestalterischen Gründen jedoch so konzipiert sind, dass ruhender Verkehr dort nicht untergebracht werden soll bzw. kann.

Aus Gründen der "örtlichen Situation" soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Neue Wiesen" die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) durch örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO zum Teil erhöht werden und zwar auf:

- Pro Wohneinheit = 2,0 Stellplätze

Damit soll erreicht werden, dass der durch Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge weitgehend auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen nicht zu gefährden.

1. Städtebauliche Gründe

Bestand an öffentlichen Parkplätzen

Die Planung sieht eine geringe Anzahl an öffentlichen Parkplätzen vor.

Bedingt dadurch stehen innerhalb des Plangebietes keine Besucherparkplätze und diese lediglich außerhalb des Plangebiets auf der öffentlichen Verkehrsfläche zur Verfügung. Es kann so nicht als ausreichend angesehen werden, um den deutlich erhöhten Eigenbedarf abzudecken.

Weitere Stellplätze sind nur mit erhöhtem finanziellen Aufwand (Herstellung) und gestalterischen Einbußen realisierbar.

Zusammenfassung der städtebaulichen Gründe

Wegen der zahlreich freizuhaltenden Grundstückszufahrten sind die Erschließungsstraßen nicht dazu geeignet, den aus der Reduzierung der privaten Stellplatzverpflichtung durch die LBO 1996, mit Änderung vom 10. November 2009, auf nur noch einen Stellplatz je Wohnung, folgenden erhöhten Bedarf an Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum abzudecken.

2. Gründe des Verkehrs

Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs

Bei mangelndem Parkplatzangebot steht zu befürchten, dass die Bewohner ihre Kraftfahrzeuge dann in zunehmendem Maße auch verbotswidrig an engen Stellen und vor Grundstücksein- und Ausfahrten abstellen werden.

Besonders gravierend ist in diesem Zusammenhang, dass dann auch die ungehinderte Durchfahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Notarzt- und Krankenwagen sowie Versorgungsfahrzeuge (z.B. Abfallbeseitigung) nicht mehr gewährleistet sein könnte.



Außerdem würden in den Verkehrsflächen durch das ausufernde Parken und durch den sich dazwischen durchzwängenden Fahrzeugverkehr die Verkehrsverhältnisse so unübersichtlich, dass auch die Sicherheit des Fußgängerverkehrs beeinträchtigt würde.

3. Zusammenfassung

Aufgrund der "Sondersituation", die sich aus der Änderung der LBO nach Aufstellung des Bebauungsplanes, dem Motorisierungsgrad, den städtebaulichen Zielsetzungen und dem Zwang zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ergibt, hält es die Gemeinde für notwendig, die Stellplatzforderung pro Wohneinheit auf 2 festzusetzen.

8. UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt. Insofern kann auf den Umweltbericht und die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Natur und Landschaft

Das Vorhaben liegt am westlichen Ortsende von Bad Urach. Besonders schutzwürdige Bereiche wurden auf Grundlage der LUBW Kartendarstellung nicht erfasst.

Die Bebauung soll zwischen den Kuranlagen im Süden und der Hangbebauung im Osten am Rande der Ermstalaue geplant werden.

Das Planungsumfeld ist geprägt durch landwirtschaftliche Acker- und Wiesennutzung sowie Streuobstwiesen.

Die vom Vorhaben betroffenen Flächen werden überwiegend als Wiesen genutzt. Auch sind Streuobstbereiche und Brachflächen ehemals bebauter Bereiche betroffen.

Nach der geologischen Karte liegt der Planungsraum überwiegend in den Schichten des Quartären Sinterkalks als geologische Einheit. Im Osten sind Bereiche der Holozänen Abschwemmassen betroffen.

Die Bewertung der Bodenfunktionen durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) liegt vor.

Die Auswertung ergibt eine mittlere bis hohe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen. Ehemals bebaute Bereiche sind als gering zu bewerten.

Aufgrund der Hydrogeologischen Einheit ist von einer hohen Bedeutung für die Grundwasserneubildung auszugehen.

Das Vorhaben liegt in einem im Verfahren befindlichen zukünftigen Wasserschutzgebiet.

Der Planungsraum tangiert die Kalt und Frischluftleitbahn in der Talaue.



Lufthygienisch und bioklimatisch besonders aktive Flächen sind vom Vorhaben nur gering betroffen.

Der Landschaftsbereich weist eine hohe Naherholungsfunktion auf.

Im Westen wird die angrenzende Ermstalaue als Gestaltungs- und Aktionsfläche für die Gartenschau 2027 überplant.

Artenschutz

Eine Faunistische Bestandserfassung wurde im Frühjahr/ Sommer 2019 durch das Büro StadtLandFluss, Nürtingen erstellt.

Nach Abschichtung der prüfungsrelevanten Arten wurden Vögel, Fledermäuse, Zauneidechsen, sowie Totholzkäfer und Nachtkerzenschwärmer durch Feldkartierungen untersucht.

Unter Beachtung der im Gutachten vom 09.04.2020 vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, sowie der vorgezogenen Umsetzung der erforderlichen CEF- Maßnahmen für Vögel, Zauneidechse und Fledermausarten sind durch das Bauvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) zu erwarten.

Das Gutachten liegt als Anlage dem Bebauungsplan bei.

9. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG

Die Stadt trägt alle Kosten für Planung, Bau und Erschließung, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplans anfallen. Die Refinanzierung erfolgt über die Bauplatzverkäufe.

- Anlage:**
- Relevanzprüfung zum Artenschutz und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro StadtLandFluss, Nürtingen



aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, den 19.08.2020

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG

Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung

Bahnhofstraße 4

73235 Weilheim a.d. Teck

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom xx.yy.xxyy zugrunde.

Bad Urach, den _____

Elmar Rebmann, Bürgermeister