

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Kreuzäcker II, 3. Änderung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kreuzäcker II, 3. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Für das Gebiet Kreuzäcker II existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Kreuzäcker II, 2. Änderung aus dem Jahr 2001. Dieser bildet jedoch nur noch in unzureichendem Maße die Entwicklungsziele der Gemeinde für das betreffende Gebiet ab.

Für die bislang unbebauten Flächen im Plangebiet hat die Gemeinde in den vergangenen Jahren bereits die Bebauungspläne „Kreuzäcker II – Erweiterung“ sowie „Kreuzäcker II, 4. Änderung“ aufgestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kreuzäcker II, 3. Änderung“ soll nun das Planungsrecht für die bereits weitgehend bebauten Flächen im östlichen Teil der Kreuzäckerstraße geregelt werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des GVV Oberes Filstal sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Bestehendes Planungsrecht

3.1 Innerhalb des Plangebietes

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Kreuzäcker II, 2. Änderung“ aus dem Jahr 2001. Die Flächen des aktuellen Plangebietes sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Südwesten des Ortsbereiches von Mühlhausen im Täle in der Kreuzäckerstraße und umfasst ca. 2,6 Hektar.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde Mühlhausen im Täle. Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des

§ 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 25.835 m². In Anbetracht des Nettobaulandes von rund 18.344 m² und einer festgesetzten GRZ von 0,4 liegt die überbaubare zulässige Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes und bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Als kumulierende Vorhaben, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen sind folgende Bebauungsplanverfahren anzusehen.

- Kreuzäcker II - Erweiterung“: dieser Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von 4.106 m² und wurde im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hier zu berücksichtigende Grundfläche umfasst etwa 1.310 m².
- „Kreuzäcker II, 4. Änderung“: dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von 2.900 m² und wurde im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hier zu berücksichtigende Grundfläche umfasst etwa 1.249 m².
- „Buchstraße“: dieser Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von ca. 11.800 m² und wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es handelt sich um teilweise bebaute sowie unbebaute Flächen, die ebenfalls als Wohngebiet entwickelt werden. Somit ergibt sich hier eine zu berücksichtigende Grundfläche von etwa 5.020 m².

Insgesamt gesehen beträgt die Grundfläche der vier gemeinsam zu betrachtenden Bebauungspläne etwa 14.917 m² und bleibt somit auch bei einer Addition der Grundflächen hinter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwert zurück. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist somit anwendbar.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbal-argumentativ beschrieben.

6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut, natürliche Vegetationsflächen sind im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Die Habitatsignung des Gebietes ist sehr gering. Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor. Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

6.2 Schutzgut Boden

Gemäß der Bodenkarte BK50 des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau handelt es sich bei den Böden im Plangebiet um bereits durch Siedlungstätigkeit überformte Böden, welchen keine maßgeblichen natürlichen Bodenfunktionen ausüben. Die Auswirkung der Planung auf das Schutzgut ist daher als gering einzustufen.

6.3 Schutzgut Wasser

Relevant für die Beurteilung des Schutzguts sind die Funktionen Grundwasserdargebot und -neubildung. In welchen Mengen sich Grundwasser bildet hängt von verschiedenen Faktoren ab. Ausschlaggebend sind Niederschlagsmenge und -verteilung, aber auch Durchlässigkeit der Böden, Grundwasserflurabstand, das Relief und Bewuchs. Besonders in Wasserschutzgebieten ist auch die Schutzfunktion der überdeckenden Boden- und Gesteinsschichten bedeutsam.

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für die Region Stuttgart befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, der für die Grundwasserbildung mit 250-300 mm/a von mittlerer bis höherer Bedeutung ist. Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist die Gesamtbewertung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung jedoch etwas zu relativieren.

6.4 Schutzgut Luft und Klima

Im Klimaatlas der Region Stuttgart befindet sich das Gebiet überwiegend im Klimatop „Gartenstadt“. Das Gartenstadt-Klimatop umfasst bebaute Flächen mit offener, ein- bis dreigeschossiger Bebauung und reichhaltigen Grünflächen. Gegenüber dem Freiland-Klimatop sind alle Klimaelemente leicht modifiziert, wobei eine merkliche nächtliche Abkühlung stattfindet und Regionalwinde nur unwesentlich gebremst werden.

Da es sich bei dem Plangebiet um bereits weitgehend bebaute Flächen handelt und lediglich eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden soll, sind nur geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

6.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Mühlhausen im Täle und übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Mühlhausen im Täle und ist weitgehend bebaut. Die Nutzung innerhalb des Gebiets soll nicht geändert werden.

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

7 Bestand

7.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um überwiegend mit 1 bis 2-Familienhäusern bebaute Grundstücke in teilweise stark geneigter Hanglage.

7.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

7.3 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum.

7.4 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

7.5 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

7.6 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

8 Planungsziele und Planungskonzeption

Die städtebauliche Planung sieht die Sicherung der vorhandenen Bebauung von überwiegend Einzelhäusern entlang der Kreuzäckerstraße vor. Dabei soll die vorhandene Kubatur aufgenommen sowie eine moderate Nachverdichtung zugelassen werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Kreuzäckerstraße. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bestehende Wasserleitungs- und Kanalnetz (Mischsystem).

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird in Anlehnung an den Bestand und an den Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dadurch soll der Charakter der vorhandenen Wohnbebauung aufgenommen und gesichert werden.

Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, jedoch dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen, werden hingegen ausgeschlossen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

9.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise im Bebauungsplangebiet festgesetzt, zulässig sind jedoch ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser. Hierdurch wird eine der Umgebung angepasste, durchlässige Bebauung gewährleistet.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

9.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Nebenanlagen)

Gebäude als Nebenanlagen sind bis maximal 20 m³ umbauten Raum und mit einem Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Durch diese Festsetzung soll insbesondere im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die städtebauliche Ordnung dauerhaft gesichert werden und der Straßenraum optisch nicht eingeschränkt werden.

9.6 Stellplätze und Garagen

Eine übermäßige Prägung des Straßenraums durch Garagen und überdachte Stellplätze ist städtebaulich nicht wünschenswert. Überdachte Stellplätze und Garagen sollen daher einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Straßenfläche haben, um den Übergang zwischen Verkehrsfläche und Grundstück nicht durch diese Anlagen zu dominieren. Darüber hinaus ist vor den Garagen ein Stauraum von mind. 5,0 m vorzusehen, welcher als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden kann. Dadurch soll der öffentliche Raum vom Parkdruck entlastet werden.

Die Auswirkung von offenen Stellplätzen auf das Stadtbild ist gering, deshalb sind diese in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

9.7 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der Autobahn A8, der Bundesstraße B 466 sowie der Landesstraße L 1200. Eine durchgeführte Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht umsetzbar sind, ist der Schallschutz durch Maßnahmen an den Gebäuden selbst zu gewährleisten.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform, Dachneigung

Im Plangebiet soll eine insgesamt abwechslungsreiche und vielfältige Dachlandschaft entstehen, die sich jedoch in die vorhandene Dachlandschaft integriert und trotz der verschiedenen Dachformen ruhig in Erscheinung tritt. Aus diesem Grund werden die zulässigen Dachformen und Dachneigungen für die Hauptgebäude beschränkt.

10.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune, dunkelgraue oder schwarze Ziegel und sonstige Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Die festgelegten Dachformen und Dachneigungen, sowie die definierten Farben und Materialien sollen den Bauherren einen möglichst hohen Gestaltungsspielraum ermöglichen, sich aber gleichzeitig am angrenzenden Gebietscharakter orientieren. Um den Wasserabfluss im Gebiet mit zumutbarem Aufwand zu minimieren wird für die Dachdeckung bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

10.3 Dachgauben, Dacheinschnitte, Anlagen zur Solaren Energienutzung

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben und Dacheinschnitte werden deshalb in ihrer maximal zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich, um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

10.4 Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten. In einem Teilbereich des Plangebietes, welches unmittelbar an die B 466 angrenzt, werden auch höhere Einfriedungen zugelassen. Dies soll eine gewisse Abschirmung gegenüber der Straße ermöglichen.

10.5 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge weitgehend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

10.6 Zisternen

Um möglichst wenig Wasser aus dem Gebiet abzuleiten und um einen schonenden Umgang mit der Ressource Wasser zu ermöglichen, wird die Errichtung von Retentionszisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) vorgeschrieben.

11 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 26.271 m² (ca. 2,6 ha).

Abzüglich der Verkehrsflächen (4.397 m²) und der Grünflächen (2.949 m²) verbleibt ein Bauland (Allgemeines Wohngebiet) von 18.925 m².

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18