

IV. Begründung

zum Bebauungsplan „Sonnengarten“

und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sonnengarten“

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Investor Integralbau – Gesellschaft für Grundstücksentwicklung und Baubetreuung mbH aus Sindelfingen hat die beiden in Privatbesitz befindlichen Flst. Nr. 76 und 76/3 erworben. Dieser möchte auf dem zentral gelegenen Areal zur Deckung des örtlichen Bedarfs Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser mit bis zu 35 Wohneinheiten sowie einer Gastronomie errichten.

Das Sonnenareal, bislang vor allem durch das namensgebende Gasthaus geprägt, erstreckt sich ausgehend von der Holzgerlinger Straße zwischen der Schulstraße und dem Scheunenweg und stellt eine klassische Potentialfläche für die Umnutzung und Nachverdichtung im Innenbereich dar. Sowohl das Gasthaus als auch die südlich daran anschließenden Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude wurden im Frühjahr 2017 abgerissen, um eine neue Nutzung des Areals zu ermöglichen. Ein Erhalt des Gebäudes mit gastronomischer Nutzung war aufgrund des Alters des Gebäudes in Verbindung mit für eine Gastronomie unzureichenden Grundrissen aus wirtschaftlicher Sicht nicht möglich.

Die beiden Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Obere Straße“ mit Rechtskraft vom 12.10.1996. Dieser setzt für die betreffenden Grundstücke mit 3 am Bestand orientierten Baufenstern aus heutiger Sicht nur sehr eingeschränkte Baumöglichkeiten fest.

Um für das geplante Vorhaben verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Dieser soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag, der auch die von der Gemeinde geforderte gastronomische Nutzung verbindlich regelt, aufgestellt werden.

Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Der Gemeinderat der Gemeinde Altdorf hat aus diesem Grund den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

2. Übergeordnete Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2005 – 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Holzgerlingen der Gemeinden Altdorf, Hildrizhausen und Holzgerlingen sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Mischbauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Obere Straße“ mit Rechtskraft vom 12.10.1996. Dieser setzt für die betroffenen Grundstücke ein Mischgebiet fest. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind stark auf den bislang vorhandenen Gebäudebestand ausgerichtet und bieten im rückwärtigen Grundstücksbereich lediglich moderate Nachverdichtungsmöglichkeiten.

4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke Nr. 76, 76/3, 1471 und 1621/5 (teilweise). Das Plangebiet liegt im Zentrum von Altdorf und wird im Norden durch die Holzgerlinger Straße (L 1184) und im Osten durch die Schulstraße begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet durch die vorhandene Wohnbebauung an der Schulstraße begrenzt. Die westliche Grenze bildet der Fußweg zwischen dem Scheunenweg und der Holzgerlinger Straße.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans 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 und war bis Frühjahr 2017 in Teilen durch die ehemalige Gaststätte „Krone“ bebaut. Es handelt sich somit unzweifelhaft um eine Wiedernutzbarmachung mit Nachverdichtung im Siedlungsbereich der Gemeinde Altdorf.

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 4.014 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

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 frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6. Umweltbelang / 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 verbalargumentativ beschrieben.

6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Nach dem bereits erfolgten Abbruch der vorhandenen Gebäude handelt es sich bei dem Plangebiet derzeit überwiegend um eine Baustelle. In der Mitte des Plangebietes befindet sich eine Abraumphalde, im südlichen Teilbereich besteht noch eine Zierrasen-Fläche.

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, hat die Gemeinde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung in Auftrag gegeben. Aufgrund der geringen Eignung des Gebietes bzw. der fehlenden Betroffenheit von Lebensräumen (z.B. Reptilien, Brutvögel) sind keine Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten und Artengruppen zu erwarten.

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

6.2 Schutzgut Boden

Der nördliche Teilbereich war bereits durch eine Bebauung versiegelt. Bei den noch vorhandenen Grünflächen kann von überformten Böden der Siedlungslagen ausgegangen werden, natürliche Bodenfunktionen sind nur eingeschränkt vorhanden. Die Planung lässt im südlichen Bereich des Plangebietes eine höhere Versiegelung bzw. bauliche Nutzung als der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan „Obere Straße“ zu.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

6.3 Schutzgut Wasser

Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag spielt u.a. die Infiltrationsrate eine wichtige Rolle. Auf den versiegelten Flächen war bislang keine Grundwasserneubildung möglich. Durch die Neubebauung werden zusätzliche Flächen versiegelt, aufgrund ihrer Größe spielen diese für die Grundwasserneubildung nur eine untergeordnete Rolle.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Im Bereich Furtweg / Holzgerlinger Straße befindet sich der verdolte Erlachgraben (Gewässer II. Ordnung). Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

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

6.4 Schutzgut Luft und Klima

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt. Durch die Bebauung kommt es zum kleinräumigen Verlust solcher Flächen, der Umfang ist für signifikante Auswirkungen jedoch zu gering.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

6.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Altdorf 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 Altdorf und ist weitgehend bebaut. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die folgende Bebauung des Gebietes kommt es zu einer dichteren Bebauung als sie der bisherige Bebauungsplan zulässt.

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 geringe 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

Im südlichen Bereich besteht das Plangebiet im Wesentlichen aus Wiesenflächen. Bebauung ist in diesem Bereich bis auf eine noch vorhandene Garage nicht vorhanden.

Im nördlichen Bereich, d.h. zur Holzgerlinger Straße hin befand sich bis Frühjahr 2017 das Gasthaus Sonne sowie im mittleren Teilbereich des Plangebietes ein Wirtschaftsgebäude. Beide Gebäude sind zwischenzeitlich abgebrochen, lediglich eine noch vorhandene Abraumhalde zeugt von diesen.

Die Umgebungsbebauung ist im Osten, Süden und Westen überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Im Nordwesten geht die Bebauung mit dem Gebäude der Volksbank in eine Mischbebauung über.

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Fußweg von der Holzgerlinger Straße zum Scheunenweg. Die Holzgerlinger Straße selbst ist als Landesstraße klassifiziert und stellt die Haupteinfahrtsstraße der Gemeinde dar.

7.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

7.3 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Lediglich im nördlichen Bereich zur Holzgerlinger Straße hin besteht eine öffentliche Fläche im Eigentum der Gemeinde Altdorf.

7.4 Denkmale

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

8. Planungsziele und Planungskonzeption

8.1 Bebauung/Gebäudetypologie

Die Planung des Investors sieht für die Fläche des ehemaligen Gasthaus Sonne eine Ersatzbebauung mit Gastronomie im Erdgeschoss sowie Eigentumswohnungen in den oberen Geschossen vor.

Im mittleren Bereich, welcher bislang durch ein Wirtschaftsgebäude geprägt war, sollen sich künftig 2 Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen anschließen. Im südlichen Planbereich sind neben einem weiteren Mehrfamilienhaus auch ein Reihenhaus mit 4 Einheiten geplant. Insgesamt sieht die Planung 35 Wohneinheiten vor.

Die Ausrichtung der einzelnen Gebäude orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Um die notwendigen Stellplätze für die hohe Anzahl an Wohneinheiten auf dem Grundstück unterbringen zu können, soll unter dem gesamten Areal eine Tiefgarage entstehen. Zusätzlich entstehen oberirdische Stellplätze im Bereich der Schulstraße, um ein Parken auf der Schulstraße soweit wie möglich zu vermeiden.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung soll über einen zentralen Anschluss an das bestehende Kanalnetz in der Holzgerlinger Straße erfolgen. Die Wasser- und Stromversorgung soll ebenfalls über zentrale Anschlüsse erfolgen, d.h. die Verteilung findet dann innerhalb der Baugrundstücke statt.

9. Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Norden an die als Landesstraße klassifizierte Holzgerlinger Straße an. Da diese für die Gemeinde eine Funktion als Haupterschließungsstraße übernimmt muss mit einer entsprechenden Lärmbelastung gerechnet werden. Maßgeblich ist hierbei insbesondere die Immissionsbelastung in den Nachtstunden. Im Bebauungsplan wird diesem Umstand durch die Ausweisung eines Mischgebietes Rechnung getragen. Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose durch einen Gutachter ist nicht vorgesehen, eine Schalldämmung durch entsprechende Fenster etc. ist jedoch geplant.

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Planung im nördlichen Bereich als Mischgebiet (MI), im südlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Zulässigkeit einzelner Vorhaben richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen (d.h. WA 0,4, MI 0,6). Mit der durch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Kubatur der Bebauung ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den bestehenden Siedlungskörper einfügt.

10.3 Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend der Planung als offene Bauweise festgesetzt.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Bauwerksteile ist jedoch zulässig, da diese keine Auswirkung auf die städtebauliche Ordnung entfalten.

10.5 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Der überwiegende Anteil der notwendigen Stellplätze soll in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die hierfür notwendigen Flächen sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Aufgrund der Dichte der Bebauung sollen oberirdisch nur offene Stellplätze zugelassen werden, da eine Bebauung mit Garagen, Carports o.ä. zu massiv in Erscheinung treten würde. Diese sind daher nicht zulässig.

10.6 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Flächen im Norden des Plangebietes an der Holzgerlinger Straße werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: gemischt genutzte Verkehrsfläche ausgewiesen. Auf diesen Flächen sollen neben dem Gehweg auch öffentliche Stellplätze untergebracht werden. Die Fläche verbleibt im Eigentum der Gemeinde, die Herstellung erfolgt durch den Vorhabenträger.

10.7 Pflanzbindungen/Pflanzgebote

Um den Straßenraum und insbesondere auch die privaten Hausgärten zu durchgrünen sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachform, Dachneigung

Um ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten sieht die Planung Satteldächer mit bis zu 47° Neigung vor. Die Dachneigung wird daher entsprechend der Planung geregelt.

11.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

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

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

11.3 Dachgauben, Dacheinschnitte, Anlagen zur Solaren Energienutzung

Dachgauben und Dacheinschnitte werden 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.

11.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen. Dadurch kann anfallendes Oberflächenwasser direkt dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

11.5 Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen eingeengt wird, sind Einfriedungen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig. Darüber hinaus haben sie einen Abstand von 0,5m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, welcher zu bepflanzen ist.

11.6 Anforderung an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Damit die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter aus dem öffentlichen Raum heraus nicht zu sehr in Erscheinung treten, sind diese durch eine geeignete Bepflanzung einzugrünen.

11.7 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 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge größtenteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

12. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 4.014 m².

Gesamtfläche Bebauungsplan	4.014 m²	100 %
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	250 m ²	6,2 %
Mischgebiet (Vorhabengebiet)	779 m ²	19,4 %
Allgemeines Wohngebiet (Vorhabengebiet)	2.985 m ²	74,4 %

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

Anlagen

1. **Artenschutzrechtliche Voruntersuchung zum Bebauungsplan „Sonnengarten“ in Altdorf, Franziska Eich Dipl.-Biologin (Stand 11.08.2017)**