

II. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Ortsbauplan – Änderung Gartenstraße / Bachstraße“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der rechtskräftige, nicht qualifizierte Bebauungsplan „Ortsbauplan“ aus dem Jahr 1949 setzt für das Quartier zwischen der Hildrizhauser Straße / Gartenstraße / Stützenstraße / Bachstraße eine straßenbegleitende Bebauung fest. Der innere Bereich des Quartiers ist hingegen mit einem Bauverbot belegt, so dass dieser weitgehend als Garten- und Grünbereich erhalten bleiben sollte.

Durch Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 1961 wurde bereits eine erweiterte Bebauung im Bereich der Anwesen Hildrizhauser Straße 5 und 7 ermöglicht. Des Weiteren hat der Gemeinderat im Jahr 1994 einer Bebauung in der Bauverbotszone des Grundstücks Hildrizhauser Straße 13 zugestimmt.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 174 soll nun im rückwärtigen Bereich eine zusätzliche Wohnbebauung anstelle des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes errichtet werden. Aufgrund des vorhandenen Bauverbotes ist dies jedoch nicht zulässig. Ebenso wären weitere künftige Bauvorhaben im Rahmen der Innenentwicklung nicht möglich, da dies den Grundzügen des Bauverbots widersprechen würde.

Da es sich bei den Vorhaben um sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung handelt, durch die Flächen im Außenbereich geschont werden können, soll nun der Bebauungsplan geändert und das Bauverbot im inneren des Quartiers aufgehoben werden.

Da der Bebauungsplan lediglich die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt, handelt es sich um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ergibt sich daher im weiteren auf Grundlage von § 34 BauGB, wonach sich Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll sowie der Bauweise in die nähere Umgebung einfügen müssen und die Erschließung gesichert ist.

Das Bebauungsplanverfahren gewährleistet, dass öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

2 Bestehendes Planungsrecht

Im Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsbauplan“ aus dem Jahr 1949. Dieser wurde durch die Änderung an der Hildrizhauser Straße (1961) und die Änderung an der Bachstraße (1954) geändert und die Bauverbotszonen jeweils reduziert.

3 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Gemeindegebietes und umfasst ca. 1,3 Hektar. Es wird im Süden durch die Stützenstraße begrenzt. Die nördliche und westliche Abgrenzung bildet die Hildrizhauser Straße und die Gartenstraße. Die östliche Grenze bildet die Bachstraße.

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

4 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 Altdorf.

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 13.367 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 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

5 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 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.

5.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut, natürliche Vegetationsflächen sind im Plangebiet nur noch in sehr geringem Maße vorhanden. Aufgrund der Gehölzstrukturen auf den unbebauten Grundstücksflächen sowie dem zum Teil älteren Gebäudebestand kann ein Vorkommen bestimmter Artengruppen wie Vögel oder Fledermäuse nicht von vorne herein ausgeschlossen werden. Für den Vorhabensfall wird daher eine artenschutzrechtliche Prüfung durch die Bauherren empfohlen.

Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor.

Aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte und der Bebauungsstruktur sind jedoch keine wesentlichen Eingriffe zu erwarten, weshalb die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering eingestuft werden.

5.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der weitgehenden Überbauung durch Gebäude oder versiegelte Flächen sind natürliche Böden im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Die Planung lässt eine geringfügig höhere Versiegelung bzw. bauliche Nutzung als derzeit zu. Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

5.3 Schutzgut Wasser

Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag spielt u.a. die Infiltrationsrate eine wichtige Rolle. Auf den vollständig versiegelten Flächen ist keine Grundwasserneubildung möglich. Die

kleinen Grünflächen im Plangebiet spielen für die Grundwasserneubildung ebenfalls nur eine untergeordnete Rolle. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen, jedoch in der angrenzenden Bachstraße.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

5.4 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.

Vollständig überbaute bzw. versiegelte Flächen üben keine Funktionen aus.

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

5.5 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.

5.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Altdorf 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.

5.7 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.

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

18