

Gemeinde Altenriet
Gemarkung Altenriet

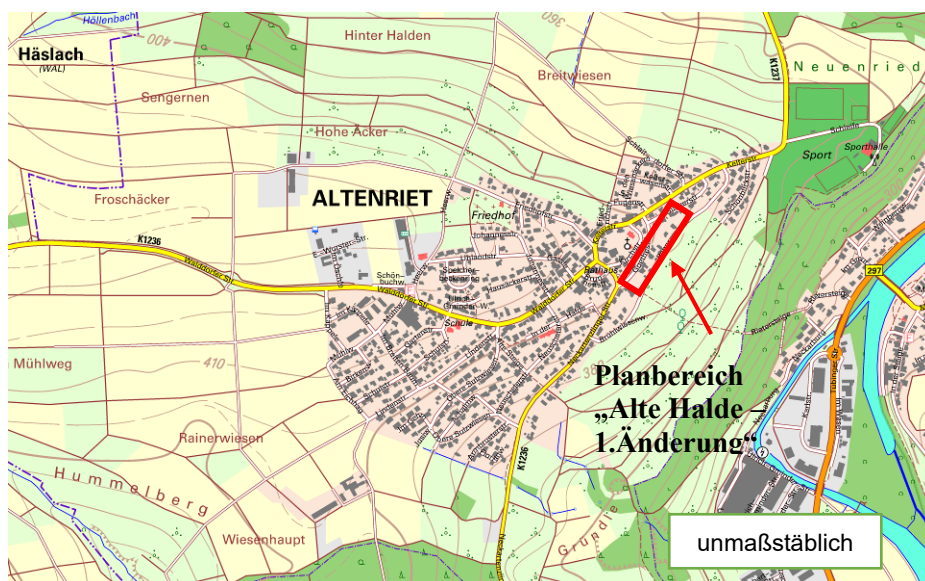
Begründung

gemäß §9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Alte Halde – 1. Änderung“

Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Alte Halde“
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



gefertigt:

Nürtingen, 17.04.2023/01.08.2023

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

Planverfasser:



MELBER & METZGER

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de

anerkannt:

Altenriet,

Bernd Müller
Bürgermeister

1. Anlass und Erfordernis der Planung (§1 Abs.3 BauGB)

Für das Grundstück Panoramastraße 22, Flst. Nr. 2381 wurde eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohnhauses eingereicht. Geplant ist ein Flachdachgebäude. Der Gemeinderat hat der Bauvoranfrage mehrheitlich zugestimmt.

Der bisherige Bebauungsplan setzt im Hinblick auf die Bauform bislang die Dachform als Satteldach fest und begrenzt die Gebäudehöhen durch die Festsetzung der First- und Traufhöhen. Daher konnte im Zuge einer Bauvoranfrage durch das Landratsamt Esslingen keine Befreiung in Aussicht gestellt werden, da die Dachform ein Grundzug des Bebauungsplanes darstellt.

Damit das Vorhaben umgesetzt werden kann, muss der Bebauungsplan geändert werden. Jedoch soll kein Präzedenzfall durch eine Einzelfallentscheidung für ein Baugrundstück innerhalb des Bebauungsplanes entstehen. Daher wird die Änderung des gesamten Bebauungsplanes „Alte Halde“ vorgesehen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist eine städtebaulich geordnete Wohnbebauung mit der alternativen Dachform eines Flachdaches im Planbereich. Das Flachdach soll als zusätzliche Dachform zur bestehenden und weiterhin möglichen Dachform des Satteldaches zugelassen werden. Damit sich ein Flachdachgebäude neben den bestehenden Satteldachgebäuden einfügt, soll die Höhenentwicklung eines Flachdachgebäudes mit der maximalen Firsthöhe für Satteldachgebäude korrespondieren. Ein Flachdachgebäude soll sich in seiner städtebaulichen Wirkung an ein Satteldachgebäude annähern. Daher ist ein Zurücktreten der Grundfläche des obersten Geschosses gegenüber dem darunter liegenden Geschoss vorgesehen.

3. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der östlichen Ortslage von Altenriet und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Silcherstraße,
- Im Nordosten durch das bebaute Grundstück Silcherstraße 16,
- Im Südosten und Süden durch die Panoramastraße,
- Im Südwesten durch das bebaute Grundstück Goethestraße 2,
- Im Nordwesten durch die Goethestraße

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,44 ha.

4. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Durch die Bebauungsplanänderung wird durch die Zulassung einer weiteren Dachform eine flexiblere Bebauung im Planbereich ermöglicht. Es handelt sich dabei um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung.

Gemäß §13a BauGB können Bebauungspläne für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es gelten im Wesentlichen folgende Rahmenbedingungen:

- Die zulässige Grundfläche muss weniger als 20.000m² betragen:
Der Planbereich umfasst eine Fläche von lediglich ca. 14.400m². Daher ist diese Voraussetzung eingehalten.
- Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung muss ausgeschlossen sein:
Bei der Zulassung einer weiteren Dachform besteht keine UVP-Pflicht.
- Betroffenheit des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten:

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten liegen nicht vor, da diese weder angrenzen oder in näherer Umgebung vorhanden sind.

- Keine Auswirkungen durch schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:

Auswirkungen durch schwere Unfälle sind nicht zu befürchten, da keine Störfallbetriebe im Umfeld des Planbereiches bekannt sind.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor. Im beschleunigten Verfahren kann von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

5. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Raumordnung und Regionalplan:

Durch die Zulassung einer alternativen Dachform sind Ziele der Raumordnung nicht berührt. Der Planbereich befindet sich vollständig innerhalb des Siedlungsbereiches des Regionalplan. In der Raumnutzungskarte sind für den Planbereich keine Festlegungen dargestellt, die der Planung widersprechen.

Das Regierungspräsidium Stuttgart weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass gegen die Planung keine raumordnerische Bedenken bestehen.

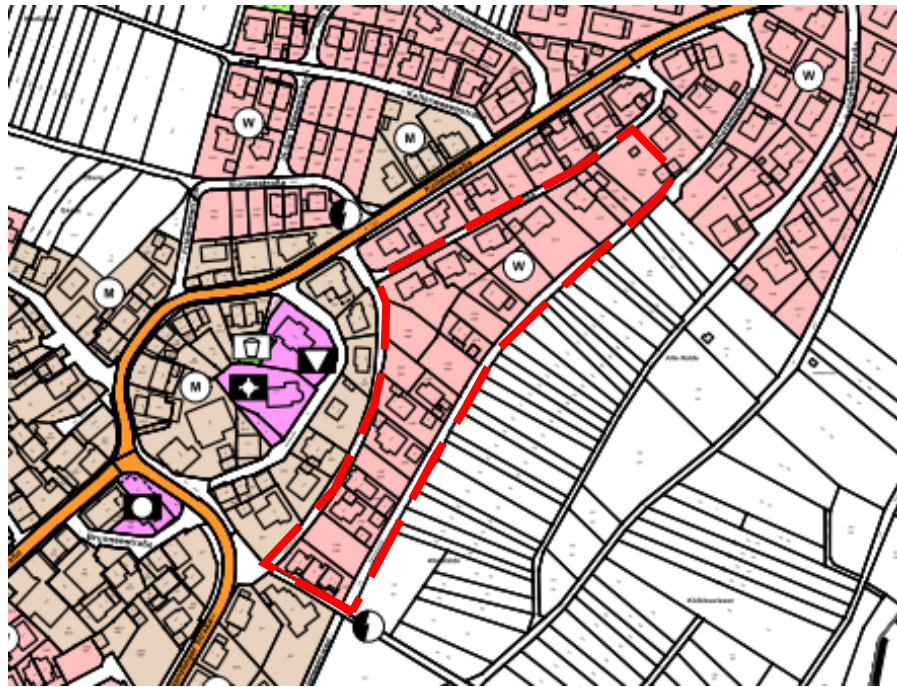
Der Verband Region Stuttgart weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass regionalplanerische Ziele der Planung nicht entgegenstehen.



Auszug aus dem Regionalplan (unmaßstäblich)

Flächennutzungsplan:

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet weiterhin unverändert beibehalten werden soll, ist auch das Entwicklungsgebot weiterhin eingehalten.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckartenzlingen (unmaßstäblich)

Bisheriger Bebauungsplan:

Für den Planbereich gilt der Bebauungsplan „Alte Halde“, rechtskräftig seit 08.01.1993. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die bislang geltenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes weitgehend beibehalten.



Bebauungsplan „Alte Halde“, rechtskräftig seit 08.01.1993 (unmaßstäblich)

Bestandteil des Bebauungsplanes „Alte Halde“ sind Geländeschnittzeichnungen für die einzelnen Baugrundstücke anhand derer die EFH der Gebäude festzulegen sind. Diese Schnittzeichnungen gelten unverändert weiter.

6. Inhalt der Planung

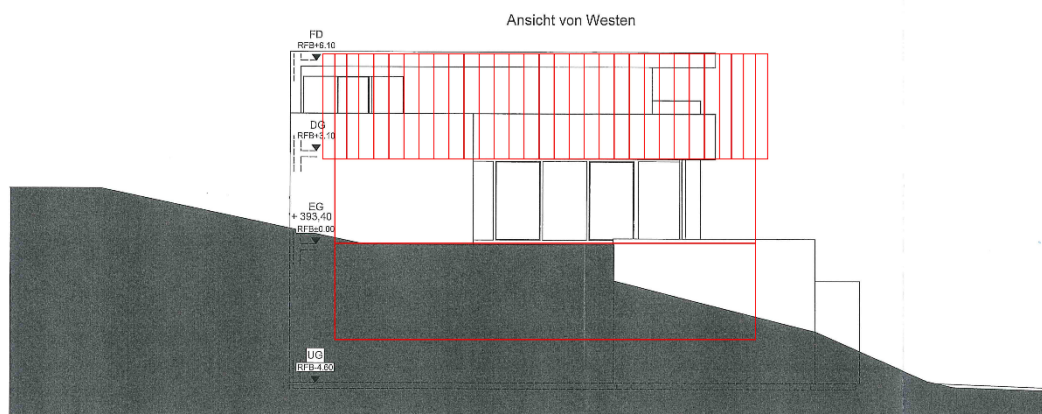
Entsprechend der Zielsetzung der Bebauungsplanänderung besteht der Planungsinhalt aus der zusätzlichen Zulassung von Flachdachgebäuden mit einer Dachneigung von 0-5°. Die bislang im Planbereich zulässigen Satteldachgebäude werden durch die Planänderung nicht ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung einer maximalen Oberkante für Flachdachgebäude wird die Gebäudehöhe für die zusätzliche Dachform bestimmt. Die Oberkante mit 6,50m ermöglicht ein Flachdachgebäude mit zwei Geschossen mit Brutto-Geschosshöhen von 2,8-3,0m zuzüglich Dachaufbau mit Dachbegrünung und Attika.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante dienen die in den Schnittzeichnungen des Bebauungsplanes „Alte Halde“ eingetragenen EFH's.

Im Schnitt 15-15 ist keine EFH angegeben. Alle anderen Schnitte enthalten einen Einschrieb der EFH. Die Schnitte sind jedoch alle beschriftet. Bei Schnitt 15-15 ist die Höhe des Bezugshorizonts angegeben (381 m ü. NN). Da es sich um maßstäbliche Schnittzeichnungen handelt (Maßstab 1:200), kann die EFH mit hinreichender Genauigkeit gemessen werden. Sie entspricht bei Schnitt 15-15 392,8 m ü. NN.

Die Schnittzeichnungen des Bebauungsplanes gehen von Firsthöhen von 6,30 – 6,70m aus. Die festgesetzte Oberkante für alternative Flachdachgebäude entspricht somit im Grundsatz der Höhenentwicklung für Satteldachgebäude.



Schematische Ansicht, bisherige Gebäudeentwicklung in rot und mögliches Gebäude in schwarz, (unmaßstäblich)

Damit sich ein Flachdachgebäude in seiner städtebaulichen Wirkung an ein Satteldachgebäude mit untergeordneter Erscheinung des Dachgeschosses annähert, soll das oberste Geschoss eines Flachdachgebäudes gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurücktreten. Dies wird durch die Begrenzung der Grundfläche des obersten Geschosses auf 75% des darunterliegenden Geschosses, im Sinne der Vollgeschossregelung, erreicht. Dabei sind Flächen von Balkonen oder von Dachterrassen im obersten Geschoss nicht zu berücksichtigen.

Da es bei Flachdachgebäuden keinen First gibt, wird zur Klarstellung der Gebäudeausrichtung eine parallele oder rechtwinklig angeordnete Ausrichtung der Gebäudeaußenseiten zu den im ursprünglichen Plan eingetragenen Firstrichtungen festgesetzt.

Flachdachgebäude sind aus ökologischen Gründen zu begrünen. Die Dachbegrünung hat darüber hinaus Rückhaltewirkung für anfallendes Regenwasser. Insbesondere aufgrund der geltenden PV-Pflicht für Neubauten werden auf das Dach aufgesetzte Solaranlagen zugelassen. Bei Modulbreiten von 1,0-1,2m (schmale Seite) und einer Aufständigung von ca. 35° ergibt sich mit einem Abstand zur Dachhaut von 0,2m eine Höhe der Aufständigung von 0,9m. Damit ist nicht nur eine Aufständigung von Photovoltaikmodulen, sondern auch von schmalen, solarthermischen Modulen möglich. Zur bestmöglichen Solarnutzung insbesondere für Photovoltaikanlagen kann bei vollflächig aufgetragenen

oder leicht geneigten Modulen auf die Dachbegrünung verzichtet werden. Die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik wird nicht zwingend festgesetzt, da eine funktionsorientierende Dachbegrünung auf größere Modulabstände angewiesen ist. Auf den bei Wohnhäusern vergleichsweise geringen Dachflächen soll jedoch eine bestmögliche Photovoltaiknutzung, z.B. für die Eigenstromversorgung für eine Wärmepumpe, gewährleistet werden. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass bei den weiterhin zulässigen Satteldächern keine Dachbegrünung vorgesehen ist. Die Kombination von Photovoltaik und Dachbegrünung auf den Flachdächern wird aber auch nicht ausgeschlossen.

Für weitere Festsetzungen gelten weiterhin die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Alte Halde“, rechtskräftig seit 08.01.1993.

7. Auswirkungen der Planung

Der Planbereich ist bereits vollständig bebaut und erschlossen. Die Planung besteht aus der Zulassung einer weiteren Dachform. Da die weiteren Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes beibehalten werden, hat die Planung keine Auswirkung auf die Erschließung, die Ver- und Entsorgung, das Feuerlöschwesen, die Frage der Müllentsorgung, Belange des Hochwasserschutzes, das Starkregenrisiko oder auf die Frage des Erdmassenausgleiches bei Neubauvorhaben.

Entwässerung:

Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die zusätzliche Zulassung von Flachdachgebäuden. Es werden nur Festsetzungen geändert oder ergänzt, die in diesem Zusammenhang stehen.

Weitere Regelungen sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Aufgrund dessen und aufgrund der bereits weitgehend erfolgten Bebauung im Planbereich werden daher keine Festsetzungen zur Regenwasserrückhaltung oder zur Befestigung von Stellplätzen oder Hofflächen getroffen. Der bisherige Bebauungsplan enthält außerdem bereits eine Festsetzung zur Erstellung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise. Die Entwässerung des Planbereiches, auch die Regenwasserableitung, ist durch bestehende Kanäle gewährleistet.

Der bisherige Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zur Versickerung von Regenwasser. Aufgrund der unten beschriebenen geologischen Situation wird eine solche Festsetzung auch im vorliegenden Änderungsverfahren nicht vorgesehen.

Baugrund:

Der bisherige Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis auf die Hanglage mit Knollenmergel und die dringende Empfehlung ingenieurgeologischer Untersuchungen. Dieser Hinweis gilt weiterhin unverändert im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Durch die Bestandsbebauung im Planbereich zeigt sich aber, dass die Bebaubarkeit im Planbereich gegeben ist. Aufgrund der direkt angrenzenden Lage des Rutschbereiches wird im vorliegenden Bebauungsplan dennoch ein weitergehender Hinweis auf die geologische Situation aufgenommen.

Betrachtung der Umweltbelange:

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Durch die Planung entsteht aus naturschutzfachlicher Sicht kein weitergehender Eingriff als bislang vorhanden, bzw. bislang zulässig, da die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen unverändert weiter gelten.

Die Zulassung von Flachdachgebäuden könnte sich allenfalls auf das Landschaftsbild auswirken. Mögliche Auswirkungen werden jedoch durch die Festsetzung eines in der Grundfläche zurücktretenden obersten Geschosses gemindert.

Durch die Festsetzung der Dachbegrünung ist von positiven Effekten für die Schutzgüter Boden, Wasser und Kleinklima auszugehen. Da jedoch weiterhin auch Satteldachgebäude ohne Begrünungspflicht zugelassen sind, führt ein Verzicht der Dachbegrünung bei flächig aufgebrachten Photovoltaikanlagen nicht zu weiteren naturschutzfachlichen Beeinträchtigungen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Zulassung einer weiteren Dachform nicht erwartet. Im Rahmen künftiger Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des §44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten.

Kosten:

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplanes.