

Gemeinde Frickenhausen
Gemarkung Frickenhausen

Begründung

gemäß §9 Abs. 8 BauGB

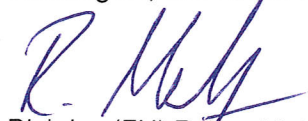
zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Gaiern I und II – 6. Änderung“

Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Gaiern I und II“
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

gefertigt:

Nürtingen, 02.10.2019/15.01.2020




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

anerkannt:

Frickenhausen,

29. JAN. 2020



Simon Blessing
Bürgermeister

Planverfasser:



MELBER & METZGER

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

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

Ehemals Ingenieurbüro Kuhn

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

Der Gemeinde liegt eine Bauanfrage für die Erstellung von vier Einzelgebäuden im Planbereich vor. Zwei Gebäude sollen entlang der Hauptstraße errichtet werden, weitere zwei Gebäude im rückwärtigen Bereich des Flurstück Nr. 1698/1, der bislang nach dem geltenden Bebauungsplan nicht überbaubar ist.

Im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung befürwortet die Gemeinde eine Bebauung in zweiter Reihe. Daher muss der Bebauungsplan geändert werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Zulassung einer Bebauung in zweiter Reihe auf dem Flurstück Nr. 1698/1, Hauptstraße 45. Im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung soll durch die Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden.

Die Erschließung des rückwärtigen Bereiches soll planungsrechtlich gesichert werden.

3. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Frickenhausen und umfasst die Grundstücke Hauptstraße 45 sowie Kurze Straße 2 und 4. Es wird folgend begrenzt:

- Im Norden durch die Kurze Straße,
- im Osten durch das bebaute Grundstück Kurze Straße 6,
- im Süden durch die bebauten Grundstücke Hauptstraße 47 sowie Sulzburgstraße 1/1 und 1/2,
- im Westen durch die Hauptstraße.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.950 m².

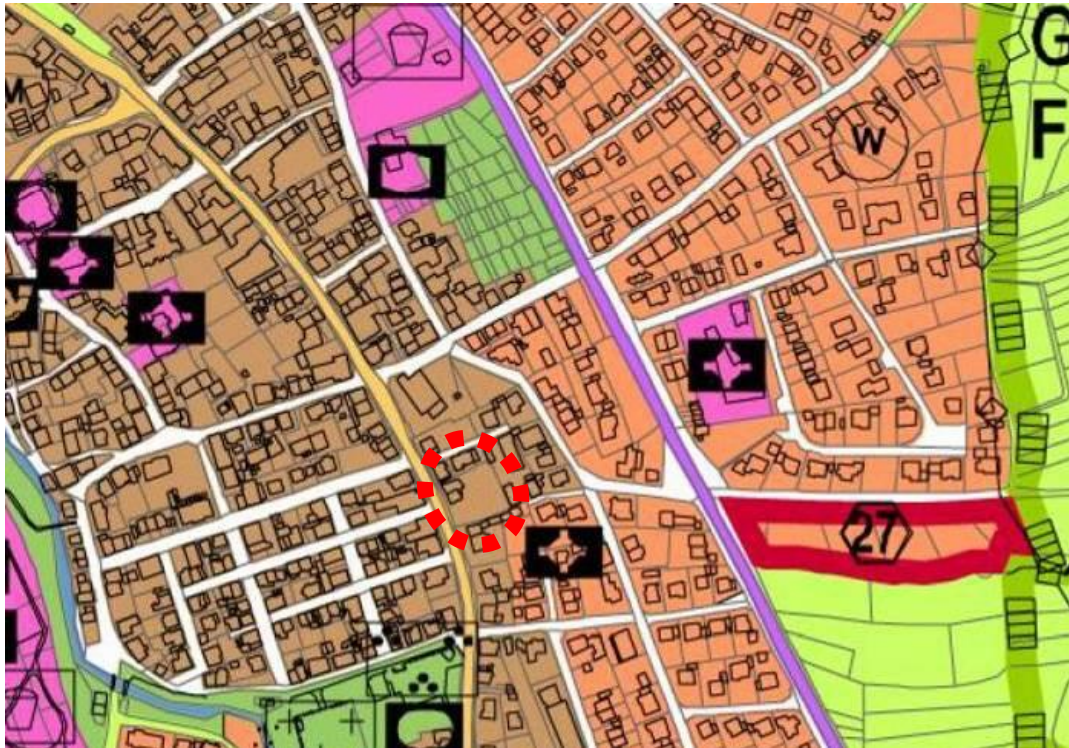
4. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine innerörtliche Nachverdichtung des Grundstücks Hauptstraße 45 im Bereich eines bestehenden Bebauungsplanes ermöglicht. Der Vorrang der Innenentwicklung nach §1 Abs.5 BauGB und §1a Abs.2 BauGB ist damit eingehalten. Gemäß §13a BauGB können Bebauungspläne für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. 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

Flächennutzungsplan:

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



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen mit Darstellung des Änderungsbereiches (unmaßstäblich)

Bisheriger Bebauungsplan:

Für den Planbereich gilt der Bebauungsplan „Gaiern I und II“, rechtskräftig seit 19.03.1970 mit 4. Änderung, rechtskräftig seit 18.03.1993.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die bislang geltenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes weitgehend und der 4. Änderung vollständig beibehalten.



Bebauungsplan „Gaiern I und II“, rechtskräftig seit 19.03.1970 (unmaßstäblich)

6. Inhalt der Planung

Die Planung umfasst auch bestehende Bebauung. Sofern einzelne Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes dem tatsächlichen Bestand vor Ort widersprechen gilt der Bestandsschutz.

Entsprechend der Zielsetzung der Bebauungsplanänderung wird die überbaubare Grundstücksfläche im Planbereich neu festgesetzt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass auf dem Grundstück Hauptstraße 45 vier einzelne Gebäude errichtet werden können. Damit wird künftig auch eine Bebauung des bislang nicht bebaubaren rückwärtigen Grundstücksbereiches ermöglicht.

Die Baugrenzen auf den ebenfalls in die Planung einbezogenen Grundstücken Kurze Straße 2 und 4 werden an die neu festgesetzten Baugrenzen angepasst. Dies betrifft jedoch nur die rückwärtige Baugrenze des Grundstücks Kurze Straße 4, die nun entsprechend dem Mindestabstand nach LBO von 2,5m festgesetzt wird. Dieser Abstand hätte bei einer Bebauung des Grundstücks auch bei dem bislang größeren Baufenster schon eingehalten werden müssen.

Da Garagen und aus heutiger Sicht auch Carport im bisherigen Bebauungsplan außerhalb der Baugrenzen nur in besonders ausgewiesenen Flächen zulässig waren, werden entsprechende überbaubare Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze neu festgesetzt.

Die Hauptfirstrichtung entlang der Hauptstraße entspricht der bisherigen Festsetzung. Dementsprechend wird auch die Ausrichtung der Gebäude in zweiter Reihe festgesetzt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der rückwärtigen Bebauung von der Hauptstraße aus wird eine 5m breite Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass diese als gemeinschaftliche Zufahrt für alle vier angrenzenden Grundstücke genutzt wird und dass in dieser Fläche die notwendigen Leitungen und Kanäle zur Ver- und Entsorgung verlegt werden.

Zur Minderung der zu erwartenden Mehrversiegelung durch die Baumöglichkeit im rückwärtigen Bereich werden für Stellplätze und deren Zufahrten wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Die Dachdeckung der Gebäude wird entsprechend der typischen Dachlandschaft der Umgebungsbebauung mit Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen festgesetzt. Um die untergeordnete Bedeutung von Garagen und Carports zu unterstreichen, sind für diese darüber hinaus flach oder flach geneigte Dächer zulässig, die aus ökologischen Gründen jedoch zu begrünen sind. Die Ausnahme von der Dachbegrünung soll eine Nutzung von Garagendächern oder Stellplatzüberdachungen als Dachterrasse ermöglichen. Es wird jedoch auf die Abstandsbestimmungen für Terrassen auf Garagen oder Carports in Grenzbauweise hingewiesen.

Der Planbereich befindet sich innerhalb des eines vollständig bebauten Bereiches innerhalb des Bebauungsplanes „Gaiern I + II“. Dieser setzt als zulässige Dachform das Satteldach fest. Im Sinne eines bestmöglichen gestalterischen Einfügens der neuen Bebauung in die bestehende Bebauung wird die Zulassung von Flachdächern oder Pultdächern für die Hauptgebäude, die dann technisch sinnvoll mit einer Dachbegrünung vorgesehen werden könnten nicht empfohlen.

Auf den Planbereich wirkt Verkehrslärm der L1250 ein. Aus städtebaulicher Sicht scheiden aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) im Innenbereich, der vollständig durch bestehende Bebauung geprägt ist aus.

Mit der Festsetzung der Lärmpegelbereiche anhand derer eine entsprechende lärmmindernde Dimensionierung der Außenbauteile künftiger Gebäude gewährleistet ist, werden wohnverträgliche Innenraumpegel erreicht.

Zur Beurteilung des Lärms wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch BS Ingenieure durchgeführt. Das Gutachten vom 16.09.2019 kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet ist dem Einfluss der Hauptstraße (L 1250) ausgesetzt. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden überschritten. Im Zeitbereich nachts beträgt die Überschreitung an den zur Straße orientierten westlichen Baugrenzen im ungünstigsten Fall bis zu 12 dB. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte nach DIN 18005-1 möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Das bedeutet, dass die Grundrisse vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume, insbesondere Bettenräume, zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Plangebäuden nach DIN 4109 zu dimensionieren. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen. Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden. An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Lagerräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt. Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Für den Nachtzeitraum gilt dies nur für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Auf dem Grundstück Kurze Straße 6, östlich des Planbereiches befindet sich eine bestehende Schreinerei. Diese muss aus immissionsschutzrechtlicher Sicht schon heute auf bestehende Wohnbebauung in der Umgebung Rücksicht nehmen. Dies betrifft insbesondere die Wohnbebauung östlich und südlich der Schreinerei, die nach dem Bebauungsplan „Gaiern I und II“ in einem Allgemeinen Wohngebiet liegt. Es ist daher davon auszugehen, dass durch die geplante Neubebauung im Planbereich, der weiterhin als Mischgebiet ausgewiesen ist, keine zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen für die Schreinerei zu erwarten sind. Diese Einschätzung wurde durch das Gewerbeaufsichtsamt bestätigt.

Für weitere Festsetzungen gelten weiterhin die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gaiern I und II“, rechtskräftig seit 19.03.1970 und dessen 4. Änderung, rechtskräftig seit 18.03.1993. Insbesondere die im Plan dargestellte Nutzungsschablone gibt lediglich die schon bislang geltenden Festsetzungen wieder und ist somit nicht als neue Festsetzung zu verstehen sondern als nachrichtliche Darstellung zum besseren Verständnis des Planes.

So gilt für die Art der baulichen Nutzung auch weiterhin die Festsetzung eines Mischgebietes. Auch wenn im vorliegenden Planungsbereich damit zu rechnen ist, dass ausschließlich Wohnbebauung realisiert wird, so ist bei der Frage der Durchmischung weiterhin das Gesamte Mischgebiet des Bebauungsplanes „Gaiern I und II“ zu betrachten. In diesem gibt es weiterhin gewerbliche Nutzungen, so dass auch künftig von einer aus-

reichenden Durchmischung ausgegangen wird. Die Untere Baurechtsbehörde hat diese Annahme auf Anfrage bestätigt.

Im Bereich der Einmündung der privaten Zufahrt wird ein Sichtfeld mit 3/70m für die Einhaltung der erforderlichen Anfahrtsicht auf den Verkehr der Hauptstraße festgesetzt. Das Sichtfeld an der Einmündung der Kurtze Straße entspricht der Darstellung des bisherigen Bebauungsplanes.

7. Auswirkungen der Planung

Erschließung:

Der Planbereich ist über die Hauptstraße und die Kurze Straße erschlossen.

Der rückwärtige Bereich des Grundstück Hauptstraße 45 wird planungsrechtlich über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass neben der planungsrechtlichen Sicherung eine privatrechtliche Sicherung, sowohl für die Geh- und Fahrrechte als auch für die Leitungsrechte, soweit Dritte betroffen sind erfolgen sollte.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass zur weiteren öffentlich-rechtlichen Sicherung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Baulasten erforderlich werden.

Die Zufahrt für die Feuerwehr zum Planbereich ist über die Hauptstraße möglich. Geeignete Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im konkreten Bauantragsverfahren nachzuweisen und durch Auflagen der Baurechtsbehörde zu sichern. Die Löschwasserversorgung kann über bestehende Hydranten der öffentlichen Trinkwasserversorgung in der Hauptstraße erfolgen.

Es wird davon ausgegangen, dass ein Müllfahrzeug den privaten Stichweg nicht befährt, da keine Wendemöglichkeit besteht. Die Müllbehälter müssen daher entlang der Hauptstraße zur Abholung bereitgestellt werden.

Entwässerung:

Die Entwässerung kann über den bestehenden Mischwasserkanal in der Hauptstraße erfolgen. Eine getrennte Ableitung von Regenwasser scheidet aus, da im Anschluss an den Planbereich kein Regenwasserkanal verlegt ist. Es wird daher von einer gemischten Ableitung von Schmutz- und Regenwasser ausgegangen. In diesem Fall fordert das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz eine Retentionszisterne zur gepufferten und gedrosselten Ableitung des Regenwassers in den Mischwasserkanal. Die Zisterne ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

Sollte sich im Zuge von Baugrunduntersuchungen im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben ergeben, dass ausreichend durchlässige Bodenschichten anstehen, so kann eine Versickerung von unverschmutztem Regenwasser vorgesehen werden.

Schutzgebiete:

Im Planungsbereich sind keine das Naturschutzrecht betreffende Schutzgebiete ausgewiesen.

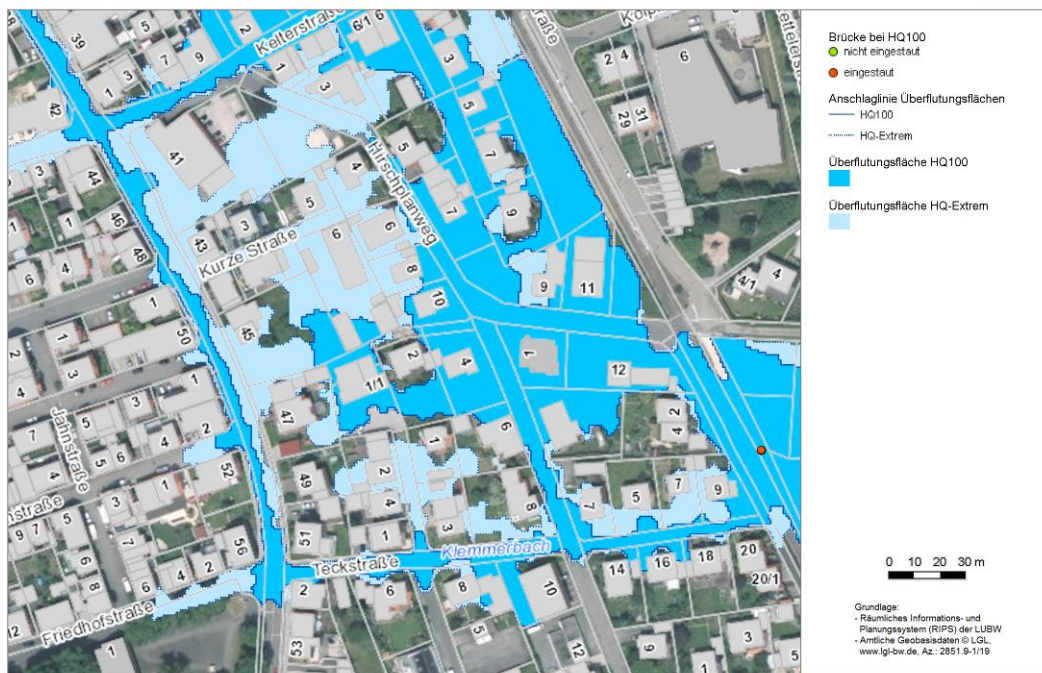
Hochwassergefährdung:

Nach der Hochwassergefahrenkarte für Frickenhausen sind der südöstliche Planbereich bei HQ100 und ein Großteil des gesamten Plangebietes bei HQextrem als überflutungsgefährdet dargestellt. Dies betrifft auch weite Teile der bestehenden Umgebungsbebauung. Die Überschwemmungstiefen betragen bei HQ100 und HQextrem ca. 0,1m.

Nach §78 Wasserhaushaltsgesetz i.V. mit §65 Wassergesetz BW gilt für Flächen im HQ100 Bauverbot.

Überflutungsflächen

LUBW



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte, LUBW Stand 01.10.2019 (unmaßstäblich)

Eine Bebauung des HQ100-Bereiches kann aus planerischer Sicht dennoch erfolgen wenn die baulichen Anlagen entsprechend vor Hochwasser geschützt werden und ein entsprechender Retentionsraumausgleich erfolgt (vgl. §78 Abs.5 WHG).

Im Bereich HQextrem gilt kein Bauverbot. Hier ist jedoch auf eine hochwasserangepasste Bebauung zu achten. Dies kann z.B. durch eine entsprechende Anordnung der künftigen EFHs berücksichtigt werden. Entsprechende Maßnahmen sind im Zuge des Bauantrages für die einzelnen Bauvorhaben mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen abzustimmen.

Die Gemeinde Frickenhausen strebt in einem gemeinsamen Projekt mit dem Gemeindeverwaltungsverband Nürtingen weitere Flußgebietsuntersuchungen im Einzugsbereich der Steinach an. Am 02.12.2019 kam der Förderbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart, auf dessen Grundlage ein Fachbüro mit Untersuchungen und Vorschlägen zum Hochwasserschutz beauftragt werden soll. Mit Ergebnissen ist vermutlich erst im 2. Halbjahr 2020 zu rechnen.

Eingriffs-/Ausgleichs-Betrachtung:

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan „Gaiern I + II“, rechtskräftig seit 19.03.1970 bereits vollständig enthalten und bebaubar und ist zum Großteil schon bebaut. Im rückwärtigen Bereich auf Flurstück Nr. 1698/1 war jedoch bislang keine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Auf die Darstellung des bisherigen Bebauungsplanes in Ziffer 5 dieser Begründung wird verwiesen. Eine Mehrbebauung gegenüber dem Bebauungsplan findet lediglich auf dem Flurstück Nr. 1698/1 statt. Die weiteren Aussagen zur Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung beziehen sich daher nur auf dieses Flurstück.

Infolge der Planung werden die überbaubaren Flächen ausgeweitet, so dass eine Bebauung auch des rückwärtigen Grundstücksbereiches erfolgen kann. Jedoch wird die maximal zulässige Grundfläche gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan nicht erhöht. Nebenanlagen sind nach bisherigem Bebauungsplan in Verbindung mit der früheren BauNVO nicht anzurechnen. Eine zulässige Mehrbebauung mit Nebenanlagen lässt sich nicht quantifizieren. Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

	Bestand	Planung
Baugrundstücksfläche, Flst. 1698/1	ca. 1.383 m ²	ca. 1.383 m ²
überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	ca. 490 m ²	ca. 680 m ²
GA-Baufenster	-	ca. 155 m ²
max. zulässige Grundfläche: ca. 1383m ² x 0,4	ca. 553 m ²	ca. 553 m ²

Neben der zusätzlichen Bebauung des rückwärtigen Bereiches entfallen dort bestehende Gehölze.

Im Sinne der Innenentwicklung erfolgt eine bessere Grundstücksnutzung durch die Möglichkeit zur Überbauung des rückwärtigen Bereiches. Jedoch wird die maximal zulässige Grundfläche nicht erhöht. Zur Minderung dieser zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche werden Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von PKW-Stellplätzen und zur Begrünung von Garagen und überdachten Stellplätzen getroffen.

Der bisherige Bebauungsplan, der auch weiterhin gilt enthält keine Festsetzungen zur Grünordnung.

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass insbesondere aufgrund der früher bestehenden Bebauung und der durch den bisherigen Bebauungsplan schon zulässigen Bebauung im Planbereich keine erheblich negativen Umweltauswirkungen entstehen.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach §13a BauGB wonach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (vgl. §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB).

Erfordernisse des Klimaschutzes:

Es handelt sich um eine maßvolle Maßnahme der Innenentwicklung, die dem steigenden Wohndruck durch Nachverdichtung statt Außenentwicklung entgegenwirkt und deshalb schon diesen Zielen gerecht wird. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass beim Bau von Gebäuden die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zum Klimaschutz durch Verwendung zeitgemäßer technischer Anlagen und Bauteile diesen Zielen Rechnung getragen wird.

Artenschutz:

Zur Prüfung, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Belange betroffen sind, wurde eine Habitatpotenzialanalyse für das Flurstück Nr. 1698/1 durch den Biologen Peter Endl durchgeführt. Der Bericht zur artenschutzrechtlichen Begehung vom 02.10.2019 kommt zu folgendem Ergebnis:

Mit Ausnahme des Vorkommens von allgemein häufigen und nicht gefährdeten Brutvogelarten (Amsel, Mönchsgrasmücke u.a.) sind Vorkommen weiterer geschützter Tierarten im Plangebiet auszuschließen. Für die erfassten Brutvogelarten ist, aufgrund der Anpassungsfähigkeit und der Möglichkeit eines Ausweichens auf benachbarte Habitatstrukturen, nicht von einer Beeinträchtigung der Bestände auszugehen. Eine Rodung der Gehölzbestände ist jedoch nur außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar) zulässig. Unter Berücksichtigung dieser Rodungszeiten ist für das Vorhaben nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu rechnen.

Kosten:

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplanes und für Fachgutachten. Die Gemeinde hat mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zur Regelung der Kostentragung abgeschlossen.