

Gemeinde Korb

Rems – Murr - Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Fröbelstraße II – 1. Änderung" Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

V. Begründung Gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 02.09.2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	2
1.1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.2.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	2
1.3.	Derzeit geltendes Recht	2
1.3.1.	Flächennutzungsplan	2
1.3.2.	Bebauungsplan.....	2
1.4.	Verfahrensart.....	2
2.	Städtebauliche Konzeption	3
2.1.	Bau- und Nutzungskonzept.....	3
2.2.	Erschließung, Parkierung	3
2.3.	Freiflächenkonzept	4
3.	Festsetzungen, sonstige Planungsinhalte.....	4
3.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
3.1.1.	Art der baulichen Nutzung	4
3.1.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.1.3.	Bauweise.....	4
3.1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	4
3.1.5.	Grünplanung, Pflanzgebote	5
3.1.6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..	5
3.1.7.	Flächen für Leitungsrecht	5
3.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften).....	5
3.2.1.	Dachform, Dachdeckung	5
3.2.2.	Äußere Gestaltung	5
3.2.3.	Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen	5
3.3.	Hinweise.....	5
4.	Umweltbelange.....	6
4.1.	Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeit	6
4.2.	Altlasten	6
5.	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, Durchführungsvertrag.....	6
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	6
7.	Kosten	6
8.	Flächenbilanz	6

1. Allgemeine Angaben

1.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 50, Fröbelstr. 7; Flst.Nr.58, Kirchstr. 24 und eine Teilfläche des Flst.Nr. 50/6, Fröbelstr. 5/4

Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Kirchstrasse und das Flst. 58/2, Kirchstr. 22 + 58/3
- Im Nordosten durch die Flst. 61/2, Kirchstr. 26 und die Flst. 51 + 52, Fröbelstr. 9/1 + 9/2
- Im Südosten durch die Fröbelstrasse und das Flst. 50/7, Fröbelstr. 5/1 – 5/4 + 50/8
- Im Südwesten durch die Flst. 49/3, Heppacher Str. 9; Flst. 58/11, Heppacher Str. 7 und Flst. 58/10, Kirchstr. 20

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2320 m².

Im Plangebiet befindet sich ein Gartenbaubetrieb mit Gewächshäusern und einem Blumenladen.

Die Umgebung ist geprägt von Reihenhäusern entlang der Fröbelstrasse sowie Mehrfamilienhäuser und älteren Bauernhäusern an der Kirchstrasse und Heppacher Strasse.

1.2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Auf Grund der beengten innerörtlichen Lage und fehlender Möglichkeiten zur Erweiterung des Gartenbaubetriebs ist beabsichtigt den Betrieb aufzugeben.

Der bestehende Blumenladen an der Fröbelstrasse wird in ein neues Wohn- und Geschäftshaus integriert

Ein privater Bauträger hat das Grundstück der Gärtnerei erworben und beabsichtigt zwei Mehrfamilienhäuser mit einer darunterliegenden Tiefgarage zu errichten. Es sind ca. 19 Wohneinheiten geplant.

Das Vorhaben leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Schaffung dringend benötigten Wohnraumes in der Gemeinde Korb.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Fröbelstraße II“ aus dem Jahre 1988 setzt auf dem Plangrundstück bis ca. 4m hohe Gewächshäuser, teilweise Grenzbauweise, fest. Obwohl sich die Planung der neuen Geschosswohnungsbauten und des Erweiterungsbaus an der Fröbelstraße in die Umgebungsbebauung einfügen, sind für eine Baugenehmigung erforderliche Befreiungen zu umfangreich. Eine Genehmigung kann nur auf Grundlage einer Bebauungsplanänderung erfolgen.

Im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung und geordneten Innenentwicklung ist eine Bebauungsplanänderung gerechtfertigt.

1.3. Derzeit geltendes Recht

1.3.1. Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2015 des Planungsverbandes Unteres Remstal, rechtsverbindlich seit dem 28. Oktober 2004 ist die Fläche als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt. Somit wird die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3.2. Bebauungsplan

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes ist der Bebauungsplan „Fröbelstraße II“ seit dem 01.12.1988 rechtskräftig.

Für den Bereich des Grundstücks Kirchstraße 24 gibt es keinen Bebauungsplan. Eine baurechtliche Beurteilung erfolgt für diesen Bereich nach § 34 BauGB.

1.4. Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Zum Bebauungsplan gehört der Vorhabenplan „Fröbelstraße / Kirchstraße“.

Zur Realisierung wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Hierfür gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB.

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist davon abhängig, dass eine Grundfläche von max. 20.000 m² nicht überschritten wird, dass keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB tangiert sind und dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist.

Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Geschützte Biotop oder wertgebende Landschaftsbestandteile sind von der Planung nicht betroffen. Eine vertiefende Darstellung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der über eine Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum schafft, sind die o.g. Voraussetzungen erfüllt, so dass auf Grundlage von § 13a BauGB Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforderlich sind sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

2. Städtebauliche Konzeption

2.1. Bau- und Nutzungskonzept

Für die Bebauung der Grundstücksflächen im Innenbereich und entlang der Kirchstraße werden jeweils aneinander gefügte Baukörper errichtet, Erschließungselement (Treppenhaus und Aufzug) sind als Fuge ausgebildet.

Die Größe der Baukörper entspricht den Umgebungsgebäuden. Wie diese sind sie als ziegelgedeckte 2-geschossige Bauten mit steilem Dach (45°) entwickelt.

Das an der Fröbelstraße liegende Grundstück wird entsprechend den östlich und westlich angrenzenden Reihenhäusern mit gleicher Dachneigung (30°) und Höhenentwicklung bebaut. Im EG des Wohn- und Geschäftshauses entsteht eine gewerbliche Fläche. Diese dient jetzt der Aufnahme und Fortführung des Blumenhandels.

2.2. Erschließung, Parkierung

Die Tiefgarage unter den Mehrfamilienhäusern wird von der Fröbelstrasse her erschlossen. Im Bereich der Einfahrt zur Tiefgarage erfolgt eine Aufweitung der Fahrbahn um einen Begegnungsverkehr der Nutzer der Tiefgarage zu ermöglichen.

Die Garagen des Wohnhauses mit dem Blumenladen werden ebenso über diese Zufahrt erschlossen.

An der Kirchstraße und der Fröbelstraße sind oberirdische Parkplätze vorgesehen.

Die fußläufige Erschließung erfolgt von Kirchstrasse und von der Fröbelstrasse.

Die Belastung durch den zusätzlichen Verkehr durch die neue Wohnbebauung wird als gering und zumutbar eingestuft. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass der gewerbliche Verkehr durch den Betrieb der Gärtnerei entfällt.

Ver- und Entsorgungsleitungen für das Neubauvorhaben werden an vorhandene Leitungen angeschlossen. Es sind außer Arbeiten für die Hausanschlüsse keine weiteren Arbeiten im öffentlichen Verkehrsraum notwendig.

2.3. Freiflächenkonzept

Von der Kirchstraße werden die Wohnbauten entlang der östlichen Grundstücksgrenze erschlossen. Über eine Treppenanlage verbindet ein Fußweg, entlang der TG-Zufahrt, beide Gebäude mit der Fröbelstraße. Im Zentrum der Anlage entsteht eine platzartige Gemeinschaftsfläche, an die sich der Kinderspielplatz anfügt.

Die nach Süden und Westen orientierten Freiflächen werden Gartenflächen für die erdgeschossigen Wohnungen.

Die Tiefgarage wird mit einer Erdüberdeckung von ca. 40 cm versehen und die Freiflächen mit Ausnahme der Zufahrtsrampe, Wege und Terrassen begrünt und bepflanzt.

Zur Gliederung des Straßenraumes werden an der Fröbel- und der Kirchstrasse zwischen den privaten Stellplätzen hochstämmige Laubbäume gepflanzt.

Damit wird nach Abschluss der Baumaßnahmen eine nachhaltige Grünstruktur hergestellt.

3. Festsetzungen, sonstige Planungsinhalte

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet WA.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wird definiert über die Grundflächenzahl (GRZ) und der Gebäudehöhe (GH) über einer definierten Bezugshöhe (BZH) die der künftigen Erdgeschossfußbodenhöhe entspricht.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan auch, festgesetzt.

Tiefgaragen und sonstige Flächen durch die das Grundstück unterbaut wird, sind nach § 19 (4) BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen. Die BauNVO sieht dabei vor, dass die zulässige Grundfläche bis 50% durch diese mitzurechnenden Anlagen überschritten werden darf. Da fast alle Stellplätze in der Tiefgarage hergestellt werden, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

Durch die festgelegte Erdüberdeckung von mindestens 40 cm werden die Auswirkungen der Versiegelung des Grund und Bodens minimiert und ermöglichen eine ökologisch wirksame Freiflächengestaltung.

Das geplante Bauvorhaben entspricht den festgesetzten Gebäudehöhen.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung lt. §17 BauNVO GRZ 0,4 und GFZ1,2 werden durch die geplanten Festsetzungen eingehalten!

3.1.3. Bauweise

Für die beiden Mehrfamilienhäuser im Inneren des Plangebietes wird die offene Bauweise festgesetzt.

Das Wohnhaus an der Fröbelstraße wird im Erdgeschoss an das Gebäude Fröbelstr. 5/4 angebaut. Ab dem Obergeschoss wird die Wand mit Grenzabstand errichtet. Der Brandschutz zwischen den beiden Gebäuden ist gewährleistet. Deshalb wird für diesen Planbereich die abweichende Bauweise mit entsprechender Erläuterung festgesetzt.

3.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird anhand von Baugrenzen entlang der geplanten Baukörper gesichert. Diese gelten nur für die oberirdischen Anlagen.

Die Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze werden durch entsprechende Planzeichen ebenfalls festgelegt.

3.1.5. Grünplanung, Pflanzgebote

Zur Sicherung einer wirksamen Freiflächengestaltung werden die Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen und flächenhafte Pflanzgebote festgesetzt. Als Sichtschutz zu den Gebäuden Fröbelstraße 9/1 + 9/2 wird die Pflanzung einer Hecke festgelegt.

3.1.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 55 Absatz 2 WHG ist unverschmutztes Niederschlagswasser dezentral zu entsorgen, sofern dies schadlos möglich ist. Deshalb wird festgesetzt das Niederschlagswasser von Dachflächen in Retentionszisternen auf den Grundstücken zu sammeln ist und verzögert dem Mischwasserkanal zugeleitet wird. Dadurch wird der öffentliche Abwasserkanal entlastet und die Bewohner haben die Möglichkeit das Regenwasser für die Gartenbewässerung zu nutzen.

3.1.7. Flächen für Leitungsrecht

Entlang der Fröbelstraße verläuft eine Stromleitung des Versorgungsträgers Syna. Zur Sicherung der Leitung wird das im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits eingetragene Leitungsrecht übernommen.

3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

3.2.1. Dachform, Dachdeckung

Entsprechend dem Bauvorhaben wird festgesetzt, dass nur Satteldächer zulässig sind. Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus den Vorhabensplänen. Zur Verbesserung der kleinklimatischen Effekte (Verdunstungseffekte) sind Flachdächer von Garagen extensiv zu begrünen.

3.2.2. Äußere Gestaltung

Mit diesen Festsetzungen wird die geplante Gestaltung des Vorhabens sichergestellt. Neben den Festsetzungen zur Gestaltung der Müllstandorte, die Begrünung der unbebauten Flächen, die Montage von Außenantennen werden auch Regelungen über die Einfriedigung der Grundstücke getroffen.

3.2.3. Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Ortskern mit wenigen Möglichkeiten für das Abstellen von Kraftfahrzeugen wird festgelegt, dass auch für diesen Bebauungsplan die Satzung der Gemeinde Korb über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gültig ist. Damit wird auf dem Grundstück mehr als 1 Stellplatz je Wohneinheit hergestellt und der öffentliche Verkehrsraum entlastet.

3.3. Hinweise

Im Bebauungsplan werden allgemeine Hinweise gegeben zum Fund von Bodendenkmalen, Grundwasser –und Bodenschutz sowie die Empfehlung das gesammelte Regenwasser von Zisternen für die private Brauchwasserversorgung zu nutzen.

4. Umweltbelange

4.1. Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeit

Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach §13a §9 Nr. 4 BauGB als im Sinne des §1a(3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Gemäß § 2 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 3, i.V. mit § 17, Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben UVP-pflichtig, sofern bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche der Schwellenwert von 100 000 m² erreicht oder überschritten ist. Bei einer Grundfläche von 20 000 m² bis weniger als 100 000 m² ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls unter Beachtung von § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von insgesamt 2.320m². Damit sind weder Schwellenwert noch Prüfwert erreicht oder überschritten. Es besteht im vorliegenden Fall keine UVP-Pflicht.

4.2. Altlasten

Hinweise über Altlasten sind nicht bekannt

5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, Durchführungsvertrag

Zur Absicherung weiterer Anforderungen, die nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes sind, wird zwischen der Gemeinde Korb und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ein Durchführungsvertrag gem. §12 BauGB abgeschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in dem Vertrag zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

6. Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird in einer innerörtlichen Baulücke, die durch den Abbruch der Gärtnerei entsteht, neuer Wohnraum geschaffen. So wird das Planungsprinzip Innenentwicklung vor Aussenentwicklung eingehalten und wertvolle Flächen im Randbereich der Gemeinde Korb geschont.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich nach bisherigem Kenntnisstand keine unzumutbaren Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen sowie auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

7. Kosten

Der Vorhabenträger, die Riker Wohnbau und Immobilien GmbH, erklärt sich bereit und in der Lage, sämtliche Planungsleistungen einschließlich notwendiger Gutachten zur Erlangung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit sowie die Kosten zur Durchführung der Erschließung zu übernehmen.

8. Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche	Anteil
Bauflächen	2325 m ²	100%
Verkehrsflächen	0 m ²	0%
Geltungsbereich	2325 m²	100%

Bearbeitung:



vermessungsbüro
joachim sigmund

Am Markt 11, 73207 Plochingen

Tel.: 07153/8396-0
Fax.: 07153/8396-30
mail: info@vbsigmund.de