

Begründung

Entwurf

Bebauungsplan „Ortsmitte Oberstadion, 3. Änderung“

Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Oberstadion, Alb-Donau-Kreis

1. Sachdarstellung

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Ortsmitte“, rechtskräftig seit 16.05.2003, hat das Flst. Nr. 293/7 vollständig als private Grünfläche festgesetzt. Eine Bebauung auf dieser Fläche war nicht möglich. Durch den Bebauungsplan „Ortsmitte Oberstadion 1. Änderung“, rechtskräftig seit dem 17.12.2010 wurde im südwestlichen Bereich des Flst. Nr. 293/7 eine Bebauung ermöglicht, indem dort ein Wohngebiet und eine überbaubare Fläche ausgewiesen wurde. Außerdem wurde in einem 7 m breiten Streifen parallel zur „Kapellenstraße“ (K 7351) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Innerhalb einer derartigen Bauverbotsfläche dürfen weder bauliche Nebenanlagen oder Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, noch Garagen oder Stellplätze erstellt werden. Der Bebauungsplan „Ortsmitte Oberstadion 2. Änderung“ ist seit 25.09.2015 rechtskräftig. Diese Änderung galt für die beiden Flst. Nr. 168/8 und 171. Durch die Änderung wurden für diese beiden Grundstücke weitere Dachformen und Dachneigungen zugelassen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Ortsmitte Oberstadion, hatte zum Ziel, auf dem südwestlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 293/3 (ursprünglich, jetzt 293/7) eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Außerhalb des dafür festgesetzten Baufensters ist parallel zur Kapellenstraße (K 7351) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Diese Fläche hat – auf der Nordwestseite am Rande der Verkehrsfläche (Gehweg) beginnend – eine Breite von ca. 5 m. Innerhalb einer derartigen Bauverbotsfläche dürfen weder bauliche Nebenanlagen oder Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, noch Garagen oder Stellplätze erstellt werden.

Außerhalb des Baufensters und außerhalb der Bauverbotsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ist durchweg nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. In dieser Fläche sind nach Nr. 2.3.3 der Festsetzungen des Bebauungsplans „Garagen und überdachte Stellplätze“ nicht zulässig.

Für das auf dem Grundstück Flst. Nr. 293/7 geplante Wohnhaus (Kapellenstraße 4+6) ist am 07.05.2015 eine Baugenehmigung erteilt worden. Diese Baugenehmigung zeigt, dass dem Lageplan vom 09.01.2015 zufolge, sämtliche dort genehmigten Stellplätze in der Bauverbotszone liegen und die links und rechts des Wohnhauses genehmigten Carports unzulässiger Weise in nicht überbaubarer Fläche gelegen sind. Möglicherweise hierfür erteilte Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB sind, jedenfalls soweit die Bauverbotszone betroffen ist und daher die Grundzüge der Planung dieses Bebauungsplans berührt sind, rechtswidrig. Die Baugenehmigung vom 07.05.2015 ist bereits erloschen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde, die im Ursprungsplan ausgewiesene Grünfläche auf dem Flst. Nr. 293/7 erneut geringfügig zu reduzieren und ein allgemeines Wohngebiet mit privaten Grünflächen auszuweisen. Es handelt sich dabei um eine Fläche von ca. 565 m². Hintergrund ist der, dass in diesem Bereich die zum Bauvorhaben Kapellenstraße 4+6 zugehörigen Garagen, Stellplätze und Spielplatzbereiche untergebracht werden soll.

Die derzeit nicht zufriedenstellende Stellplatzsituation entlang der Kapellenstraße wird damit städtebaulich gelöst. Die Gemeinde Oberstadion steuert damit auch die räumliche Verortung für die Stellplätze und Garagen und damit die Bodenversiegelung. Zukünftig wird festgesetzt, an welcher Stelle auf das Grundstück Flst. Nr. 293/7 von der Kapellenstraße (K 7351) aus zugefahren und entsprechend wieder eingefahren werden darf. Dafür bedarf

es der Erweiterung des derzeitigen Baugrundstücks nach Nordosten. Eine einzige Zu- und Abfahrt zum Baugrundstück hat den Vorteil, dass der parallel zur Kapellenstraße verlaufende Gehweg nur an einer Stelle mit Kraftfahrzeugen überfahren werden muss. Dies ist mit einem deutlichen Plus an Verkehrssicherheit verbunden. Zudem wird festgesetzt, in welchem Bereich Garagen /Carports und in welchem Bereich nur Stellplätze zulässig sind.

3. **Änderung des Bebauungsplans**

Aus der Grünfläche des Ursprungsplanes, wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes, ein allgemeines Wohngebiet entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das südlich angrenzenden Wohngebäude (Kapellenstraße 4+6) gemacht. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets wird der Einfahrtbereich festgelegt und eine überbaubare Fläche für Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie Stellplätze definiert.

Weitere Flächen werden als private Grünflächen mit Zweckbestimmung Hausgarten und mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Auch diese Flächen werden als ortsbildprägende Freiflächen aus städtebaulichen Gründen definiert.

Für die geplanten Garagen werden die örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplanes vom 10.02.2003 ergänzt.

Hintergrund hierfür sind insbesondere gestalterische Aspekte, damit die geplanten Garagen sich am Bestandsgebäude insbesondere in Farbe und Material des Daches anpassen. Denn bei der Kapellenstraße entlang des Grundstücks Flst. Nr. 293/7 handelt es sich um eine der Hauptverkehrsachsen, die durch die Gemeinde Oberstadion läuft. Deshalb ist es angebracht, in diesem Bereich auf das örtliche Erscheinungsbild Einfluss zu nehmen.

4. **Verfahren**

Die oben aufgeführte Änderung führt nicht zu einer grundsätzlichen Änderung des Planungskonzeptes der Gemeinde. Die Erhaltung des bestehenden Streuobstbestands auf dem Grundstück Flst. Nr. 293/7 ist durch die erste Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte Oberstadion“ mit dem neuen Baufenster für ein großes Wohngebäude modifiziert worden. Die dadurch ausgelöste städtebauliche Frage der Unterbringung der Stellplätze ist in Anbetracht der Verkehrssituation entlang der Kapellenstraße und des auch daraus resultierenden, die Kapellenstraße begleitenden Bauverbotsstreifens, nicht vollumfänglich berücksichtigt worden. Durch die nunmehr geplante Änderung des Bebauungsplans zur Lösung des durch das Wohnbauvorhaben als Folge der ersten Änderung aufgetretenen Stellplatzproblems wird daher ein in der Festsetzung des Streuobstbestands als zu erhaltend zum Ausdruck gekommener Grundzug dieser Planung nicht berührt, weil dieser Streuobstbestand in seiner Substanz weiterhin gewahrt bleibt. Aus diesem Grund kann das Änderungsverfahren des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird in derselben Gemeinderatssitzung zur Beschlussfassung vorgelegt und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Oberstadion“ wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan „Ortsmitte“, rechtskräftig seit 16.05.2003, die Planzeichnung im Änderungsbereich geändert und die Örtlichen Bauvorschriften ergänzt. Es wird klargestellt, dass die Planzeichnung mit den Änderungen der 3. Änderung, die textlichen Festsetzungen des Schriftlichen Teiles und die Örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplanes weiterhin gelten.

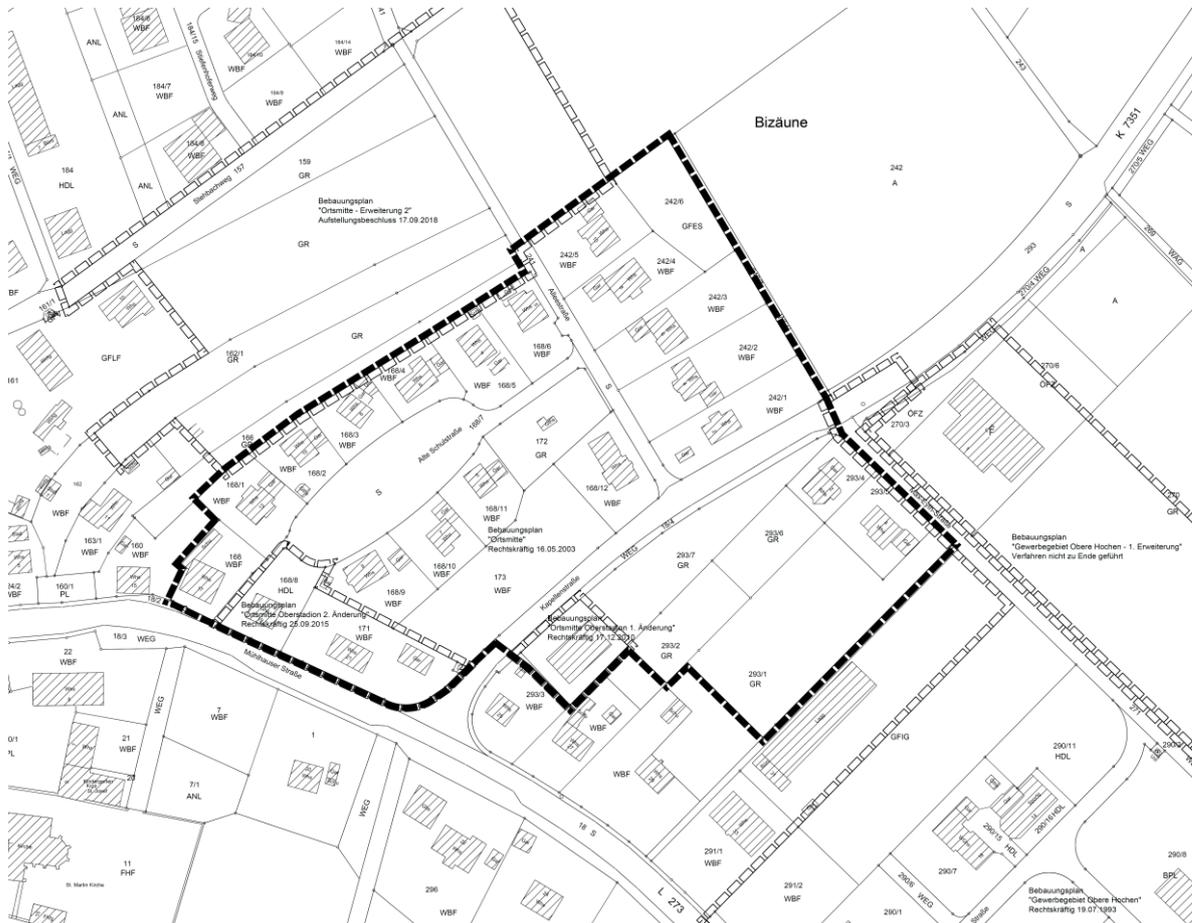
5. **Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von insgesamt ca. 3,13 ha². Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen und der Örtlichen

Bauvorschriften des Bebauungsplanes ergeben sich jedoch lediglich auf einer Fläche von ca. 565 m².

Westlich grenzt das Plangebiet an die Kapellenstraße, südlich an das Bestandsgebäude Kapellenstraße 4+6, nördlich an die Grünfläche Flst. Nr. 293/7 und östlich ebenfalls an die Grünfläche Flst. Nr. 293/2 an.

Das Plangebiet wird, wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt, begrenzt:



6. Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13 (1) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen, da es sich bei dem Plangebiet um eine kleine innerörtliche Fläche handelt. Das Eingriffspotential ist daher gering. Bäume befinden sich nicht innerhalb des Änderungsbereiches.

7. Aussagen und Maßnahmen zum Artenschutz

Der Bebauungsplanänderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsmitte“ (rechtskräftig seit 16.05.2003) mit seiner ersten Änderung (rechtskräftig seit 17.12.2010) und zweiten Änderung (rechtskräftig seit 25.09.2015) zu Grunde. Da der überbaute Bereich (Flächen für Garagen, Stellplätze und Spielplatzbereich) nur geringfügig um ca. 565 m² nach Nordosten erweitert wird, ist gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ (Ausweisung als private Grünfläche) nicht mit veränderten Auswirkungen auf Belange des Artenschutzes zu rechnen. Die im Ursprungsplan vom 16.05.2003 eingezeichneten Bestandsbäume sind bereits im Rahmen des Bauvorhabens Kapellenweg 4+6 unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gerodet worden. Die Fläche diente während der Bauphase des Wohngebäudes als Lagerfläche für Material und überschüssigen Bodenaushub.

Die Begründung in dieser Fassung
lag dem Beschluss des Gemeinderates
vom 25.11.2020 zugrunde.

Reutlingen, den 25.10.2020

Oberstadion, den 25.11.2020

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Kevin Wiest
Bürgermeister