

Landkreis: Schwäbisch Hall
Stadt: Schrozberg
Gemarkung: Schrozberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Albrecht-Dürer-Straße II“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

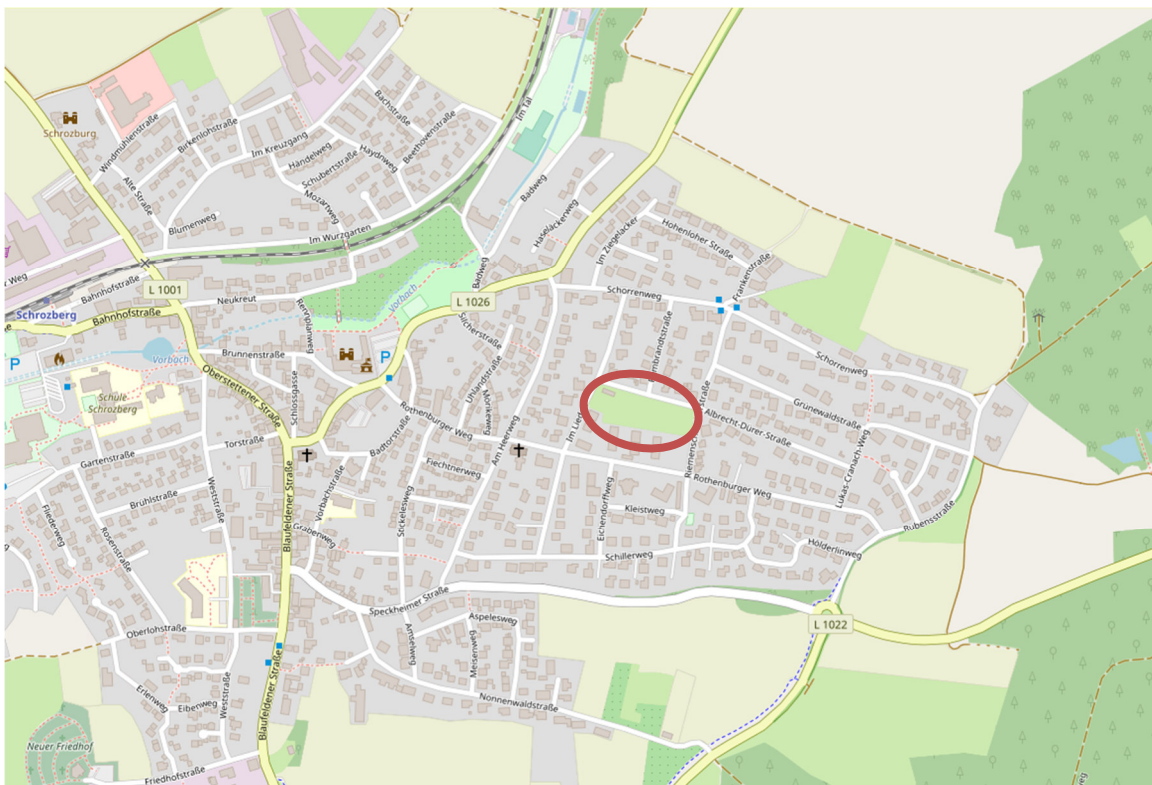
Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt innerhalb von Schrozberg an der Albrecht-Dürer-Straße. Es umfasst die Flurstücke 369/3, 320/1, 372/6, 379/21 und 379/24. Das Plangebiet befindet sich östlich vom Stadtzentrum in einem gewachsenen Wohngebiet. Südlich befinden sich zeilenförmige Mehrfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit, östlich, westlich und nördlich dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser.



© Openstreetmap-Mitwirkende

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

In Schrozberg besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum, welcher in den letzten Jahren weitestgehend durch Ein- und Zweifamilienhäuser bedient wurde. Hierfür sind an den Stadträndern mehrere Neubaugebiete entstanden. Dabei wurde der Bau von Mehrfamilienhäusern zurückgestellt, sodass nun insbesondere im Segment des verdichteten und kostengünstigen Wohnraums ein erhöhter Bedarf besteht.

Östlich des Schrozberger Stadtkerns befindet sich ein größeres, gewachsenes Wohngebiet mit gemischten Wohnformen. Innerhalb des Gebiets befindet sich noch eine größere Baulücke, für die die Verwaltung eine Nachverdichtung anstrebt. Hierfür wurden durch potenzielle Investoren verschiedene Entwürfe erarbeitet. Der Gemeinderat der Stadt Schrozberg entschied sich in der Folge für den Entwurf des Vorhabenträgers.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für diese Fläche ein reines Wohngebiet vor. Dies ist eine Gebietsart, die sich als unpraktikabel herausgestellt hat und die den aktuellen Anforderungen an ein Wohngebiet nicht mehr entspricht. Da der vorliegende Entwurf bedarfsgerecht ist und den Entwicklungsabsichten der Stadt entspricht, soll die Bebauung ermöglicht werden. Hierfür ist es erforderlich, den Bebauungsplan vorhabenbezogen anzupassen.

1.3 Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan „Schorren III, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 12.10.1973 als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß §13a (2) Satz 2 BauGB ist somit nicht erforderlich.

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet umfasst fünf Grundstücke im bebauten Zusammenhang eines Wohngebiets, östlich des Schrozberger Stadtzentrums. Die Grundstücke sind derzeit noch unbebaut und bilden eine Baulücke innerhalb des Gebiets. Nicht einbezogen sind die am Rand des Plangebiets bestehenden Garagen. Dieser Bereich soll nicht in das Eigentum des Vorhabenträgers gebracht werden, die Garagen sollen bestehen bleiben.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB sollen städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Innenentwicklung erfolgen. Die Gemeinden sind somit dazu angehalten, innerörtliche Brach- und Konversionsflächen, sowie Baulücken zu bebauen, bevor neue Baugebiete im Außenbereich ausgewiesen werden. Die Zielsetzung der Bebauungsplanänderung entspricht dieser Vorgabe und ist Teil der kommunalen Strategie zur Schließung von Baulücken.

Die Planung stellt sich als eine behutsame Nachverdichtung dar, die der derzeitigen Nachfragesituation nach Wohnraum entspricht und die sich in den Bebauungszusammenhang einfügt. Der bestehende Bebauungsplan sieht hier bereits eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vor, jedoch sind die dort getroffenen Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß (reines Wohngebiet, teilweise sehr geringe GRZ, äußere Gestaltung).

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe geregelt. Die maximale Gebäudehöhe wird festgelegt als höchster Gebäudepunkt (HGP), bezogen auf die bestehende mittlere Geländehöhe.

1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen

Das Plankonzept strebt grundsätzlich eine möglichst geringe Versiegelungsrate an, private Stellplätze sind deshalb wasserdurchlässig auszuführen. Sämtliche Dachflächen sind entweder zur Verbesserung des Mikroklimas und der Regenwasserrückhaltung zu begrünen oder zur Erzeugung regenerativer Energien (Photovoltaik/Solarthermie) zu nutzen. Zudem wird über einen Pflanzzwang die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen festgesetzt.

1.7 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Straßen „Albrecht-Dürer-Straße“, „Im Lieden“ und „Riemenschneiderstraße“. Die Unterbringung der für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze erfolgt in Garagen, ergänzt durch offene Stellplätze.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen in den umliegenden Straßen.

Innerhalb des Plangebiets wird zudem ein Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von 200 m³ untergebracht, der der Verbesserung der Versorgungssituation des gesamten umliegenden Gebiets dient.

1.8 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	73,5 Ar
- davon Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	71,2 Ar

1.9 Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB / Artenschutz

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung innerörtlicher Flächen handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 2.575 m² erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind der Planung als Anhang der Begründung beigefügt.

Da sich das Plangebiet in einer gewachsenen, innerörtlichen Gemengelage befindet, ist es zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung notwendig, eine verkehrstechnische Untersuchung durchzuführen. – wird im weiteren Verfahren ergänzt –

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 13.12.2019

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlagen:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan

angefertigt durch:

Ströbel Bau GmbH

Spielbach 64

74575 Schrozberg

2. Artenschutzrechtliche Begutachtung

angefertigt durch:

GEKOPLAN M. Hofmann

Marhördt 15

74420 Oberrot

3. Verkehrstechnische Untersuchung

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -