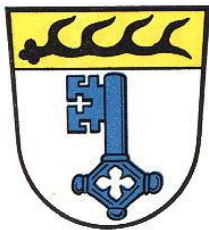


SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf)
Stadt Weilheim an der Teck
Bebauungsplan „Wühle I – 4. Änderung“

Stand: 09.07.2018



1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst mit den Flurstücken T.v. 5247, T.v. 5265, T.v. 5267/1, T.v. 5267/2, T.v. 5268 eine Fläche von ca. 0,54 ha und befindet sich im nordwestlichen Bereich von Weilheim beim Bildungszentrum Wühle.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im **Norden** durch das Flurstück 5300 (Karl Dreher Straße)
- Im **Osten** durch die Flurstücke 440/10, 459/1, 459/2, 459/3, 459/5, 459/6, 459/11, 459/8, 459/9
- Im **Süden** durch die Flurstücke 472, 470, 468/2, 468/3, 468/4, 468/5, 440/3, 440/4, 440/5
- Im **Westen** durch die Flurstücke T.v.5247, T.v.5265, T.v.5267, T.v.5267/1, T.v.5268

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Karl Dreher Straße, im Süden an die Wohnbebauung entlang der Schellingstraße, im Osten an die Wohnbebauung entlang der Schellingstraße und der Schellingstraße selbst und im Westen an das Bildungszentrum Wühle.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wühle I - 3. Änderung“, rechtskräftig seit dem 06.11.2014.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Weilheim a. d. Teck als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan „Wühle I - 3. Änderung“, rechtsverbindlich seit dem 06.11.2014.

3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Änderungsbebauungsplan „Wühle I - 4. Änderung“ hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Kita- Schellingstraße zu schaffen sowie die dadurch erforderliche Neuordnung der Nutzungstrennung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen durchzuführen.

Durch den Bebauungsplan sollen nun die Änderungen in Bezug auf die projektierte Kita und die Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich aufgenommen und gesichert werden.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Durch die Bebauungsplanänderung werden Maßnahmen in Bezug auf die geänderten Nutzungsanforderungen vorhandener Grundstücke verfolgt. Hierdurch



soll eine kontinuierliche Aufsiedlung der vorhandenen innerörtlichen Flächen gewährleistet werden.

Es handelt sich daher um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Insofern kann auf den Umweltbericht und die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs.6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, da sich die Änderung lediglich auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Wühle I - 3. Änderung", bezieht.

Die im Bebauungsplan neu ausgewiesene Grundfläche beträgt ca. 1500 m².

Aufgrund der Größe des Plangebiets (Überbaubare Grundstücksfläche unter 20.000 m²) kann von einer überschlägigen Prüfung gem. Anlage 2 zum BauGB abgesehen werden.

5. Die Bebauungsplan-Änderungen

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden im nördlichen und östlichen Bereich erweitert. Nur so könne die erforderlichen Flächen für den Neubau der Kita zur Verfügung gestellt werden. Um diese Fläche aktivieren zu können, ist es erforderlich einen Teil der Busspur in Bauflächen umzuwandeln.

Öffentliche Flächen

Durch die Umwandlung der „Busspur“ in Bauflächen, entfällt die planungsrechtlich vorgesehene Wendemöglichkeit im Bereich der ausgewiesenen Parkplätze für Busse im östlichen Bereich des Bildungszentrums Wühle. Um auch zukünftig ein Wenden für Busse zu ermöglichen wird die Buswendeschleife nach Süden zwischen Turnhalle und bestehende Parkplätze verschoben. Die entfallene Busspur (Wartefläche) wird südlich der Wühle Sporthalle neu ausgewiesen.

Gebäudehöhen und Bauweise

Im Bereich des geplanten Neubaus der Kita werden die Festsetzungen des Bauungsplan Wühle vom 14.05.1971 beibehalten. Dies gilt insbesondere dahingehend, dass die Flächen für den Gemeinbedarf und deren Abgrenzungen innerhalb des Geltungsbereiches nur an die ausgewiesenen Flächen des Bauungsplan Wühle vom 14.05.1971 angepasst werden.

Pflanzgebot

Die im Bebauungsplan „Wühle“ und seinen Änderungen ausgewiesenen Pflanzgebote werden durch die Änderung teilweise aufgehoben bzw. verschoben.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften (örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplans " Bauungsplan Wühle“, rechtsverbindlich seit dem 14.05.1971, „Wühle I - 2. Änderung“ rechtsverbindlich seit dem 17.03.2011 und Wühle I - 3.



Änderung rechtsverbindlich seit dem 06.11.2014, werden von der Bebauungsplanänderung nicht berührt. Sie gelten damit weiterhin.

5.1 Erschließung / Verkehrsanlagen

Die äußere wie auch die innere Erschließung des durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Bereichs bleiben in Ihrem derzeitigen System erhalten. In der Lage wird nur die Buswendeschleife etwas nach Süden verschoben. Mit einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs ist durch die Änderungen nicht zu rechnen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird um ca. 1500 m² vergrößert. Da die Grundflächenzahl von 0,5 beibehalten wird, ist eine Erhöhung des Versiegelungsgrades ausgeschlossen.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Das Grünkonzept im Ganzen wird nicht gefährdet, da nur wenige Pflanzgebote für Einzelbäume entfallen bzw. verschoben werden. Alle anderen Pflanzgebote, Pflanzbindungen werden durch die Änderung nicht berührt.

6. Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Insofern kann auf den Umweltbericht und die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, da sich die Änderung auf das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wühle I - 3. Änderung“, bezieht.

6.1 Artenschutzrechtliche Vorschriften

Die Anforderungen der besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz sind auch bei Bauvorhaben im bereits überplanten oder bebauten Bereich zu beachten.

Alle neu überplanten Flächen werden als artenarme Vielschnittwiese genutzt. Der vorhandene Baumbestand im Bereich der Parklätze wurde überprüft. Es konnten keine Nist- und Höhlenstrukturen festgestellt werden. Der Baumbestand soll weitmöglichst erhalten bleiben. Um Verbotstatbestände auszuschließen, werden die Bäume außerhalb der Vegetationsperiode gefällt bzw. umgesetzt.

Insgesamt sind für das Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) erkennbar.



7. **Kosten**

Durch die Änderung des Bebauungsplans fallen für die Stadt Weilheim keine Kosten an, da sämtliche durch den Bebauungsplan verursachten Kosten vom Vorhabenträger übernommen werden.

aufgestellt: Weilheim a. d. Teck, den 09.07.2018

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG

Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung

Bahnhofstraße 4

73235 Weilheim a. d. Teck

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom xx.yy.xxyy zugrunde.

Weilheim, den _____

Johannes Züfle
Bürgermeister