

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Zeller Straße 18“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Im Jahr 1988 ist der Bebauungsplan „Hinter der Ziegelhütte“ in Kraft getreten. Mit diesem Bebauungsplan wurde in Ergänzung des Siedlungsbereiches ein Wohn- und Mischgebiet für Einzel- und Doppel- und Reihenhäuser ausgewiesen. Bis auf wenige Baulücken ist das Gebiet aufgesiedelt. Zu den verbliebenen Baulücken zählt das Grundstück im Kreuzungsbereich der Tulpenstraße in die Zeller Straße.

Um an dieser Stelle eine städtebaulich prägnante und zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen, und auch dieses Baupotential im Bestand einer baulichen Nutzung zuzuführen, soll das bestehende Baurecht in diesem Bereich geändert werden. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich am Siedlungsrand der Stadt Weilheim a.d. Teck. Es wird im Norden über die Zeller Straße (Landesstraße L1214) erschlossen. Im Süden und Osten wird es von der Tulpenstraße begrenzt. Im Westen befindet sich in direktem Anschluss ein großflächiger Einzelhändler mit den dazugehörigen Parkierungsflächen. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

3 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als bestehende Mischbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Hinter der Ziegelhütte“ aus dem Jahr 1988 mit einer ersten Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1991. Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen ein Wohn- und Mischgebiet für Einzel- und Doppel- und Reihenhäuser fest.

In den Überlagerungsbereichen wird der rechtskräftige Bebauungsplan durch den Bebauungsplan „Zeller Straße 18“ ersetzt.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Ziel der Planung ist die Anpassung des Baurechts zu Schaffung einer zeitgemäßen und städtebaulich prägnanten Bebauung, um das Baugrundstück einer baulichen Nutzung zuführen zu können. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h., zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks, das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1.617 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6 Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine kleinräumige, innerörtliche Baulücke, die an drei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben ist (Zeller Straße und Tulpenstraße) und an der vierten Seite an den Parkplatz des benachbarten Einzelhandelsmarktes angrenzt. Im Wesentlichen ist das Baugrundstück eine Wiesenflächen. Am südlichen Randbereich des Grundstücks befinden sich einzelne Gehölze.

6.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

6.3 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Tulpenstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Direkt nördlich knüpft die Tulpenstraße an die Zeller Straße (L1214) an, wodurch das Plangebiet auch an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist.

6.4 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

6.5 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

7 Artenschutz

Trotz der augenscheinlich geringen artenschutzrechtlichen Eignung des Gebiets wurde im Zuge des Verfahrens eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.

Für die artenschutzrechtliche Relevanzbegehung wurde der Untersuchungsraum nach geeigneten Habitatstrukturen und auf mögliche Vorkommen von prüfungsrelevanten Artengruppen abgesucht. Zusätzlich wurde anhand der erfassten Habitatstrukturen eine Potenzialabschätzung zu möglichen Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten durchgeführt.

Die Relevanzprüfung ergab, dass im Plangebiet nur für die Artengruppe Vögel ein Konfliktpotenzial zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG vorliegt, sich diese jedoch durch die Entnahme von Gehölzen außerhalb der Brutperiode der heimischen Brutvogelarten, verhindern lassen. Die vollständige artenschutzrechtliche Relevanzprüfung liegt als Anlage der Begründung bei.

Die gutachterlich empfohlene Begrenzung des Rodungszeitraums auf die Zeiten außerhalb der Vogelbrut und der außerhalb der Brutperiode der heimischen Brutvogelarten ist gesetzlich geregelt (BNatSchG), somit gesichert.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

8 Schall/Luftschadstoffe

Nordwestlich des Plangebiets verläuft die Zeller Straße. Das Plangebiet ist von bestehender Bebauung umgeben. Deshalb wurden im Zuge des Verfahrens die mögliche künftige Lärmbeeinträchtigungen auf die vorhandene Bebauung und die geplante Bebauung untersucht.

Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der TA-Lärm und der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die Erhöhung des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen durch die zusätzliche Verkehrsentstehung aus dem Gebiet sich tags nur in sehr geringem Umfang auf die Lärmbelastung in der Umgebung auswirkt und unterhalb der Wahrnehmbarkeit liegt. Es sind keine Erhöhungen um >3 dB(A) bei gleichzeitiger Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV oder eine Überschreitung von gesundheitsgefährdender Belastung von über 70/60 dB(A) tags/nachts zu verzeichnen.

Lärmschutzmaßnahmen baulicher oder auch organisatorischer Art sind daher entsprechend den gegebenen Richtlinien nicht erforderlich.

Auch durch die von Gebiet ausgehenden Geräusche durch Parkplatzlärm entstehen im Tages- und Nachtzeitraum keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 oder der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm – auch unter Berücksichtigung einer Vorbelastung durch Gewerbelärm im Umfeld.

Aufgrund der Lärmemissionen der Zeller Straße sind im Bebauungsplangebiet Schallschutzmaßnahmen notwendig. Da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der räumlichen Nähe der Bebauung zur Zeller Straße ausscheiden, wird der Schallschutz durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen, d.h. Maßnahmen am Gebäude umgesetzt.

Die vollständige Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Zeller Straße 18“ (November 2021) liegt als Anlage der Begründung bei.

Zwischenzeitlich wurde eine gutachterliche lufthygienische Beurteilung eingeholt, um die verkehrsbedingten Luftschadstoffe zu prognostizieren. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass aus lufthygienischer Sicht die Umsetzung des Bauvorhabens im Hinblick auf die Beurteilungswerte der 39. BImSchV nicht abzulehnen ist.

Die vollständige lufthygienische Aussage zum Bauvorhaben "Zeller Straße 18" in Weilheim an der Teck -Stellungnahme- (08.11.2021) liegt als Anlage der Begründung bei.

9 Planungsziele und Planungskonzeption

Das Gebiet „Hinter der Ziegelhütte“ wurde in den 1980er Jahren erschlossen und ist nahezu aufgesiedelt. Das aktuelle Plangebiet ist eine der wenigen verbliebenen Baulücken im Gebiet. Die Stadt ist bemüht, dieses einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Das Baugrundstück markiert den Eingang zu dem Gesamtgebiet. Um an dieser Stelle ein städtebaulich markantes und prägendes Gebäude zu ermöglichen, und die Vermarktung des Grundstücks zu erleichtern, soll das bestehende Planungsrecht angepasst und aktualisiert werden.

Teile der vorhandenen öffentlichen Stellplätze entlang der Tulpenstraße und der begleitende Fußweg sollen hierzu dem Baugrundstück zugeschlagen werden. Die notwendige Fußwegeverbindung in das Gebiet soll künftig in den Südwesten des Baugrundstücks, zwischen Baugrundstück und den angrenzenden Einzelhandelsstandort, verlegt werden.

Die Zu- und Abfahrt zum Baugrundstück soll weiterhin im Süden von der Tulpenstraße erfolgen. Die notwendige Parkierung im Geltungsbereich soll künftig durch die Anlage von oberirdischen Stellplätzen möglich sein. Die Herstellung einer Tiefgarage ist gleichermaßen planungsrechtlich möglich. Die im Osten entlang der Tulpenstraße vorhandenen Parkplätze werden als öffentliche Parkplätze beibehalten.

Die Form des bestehenden Baufensters wird im Wesentlichen beibehalten, im Norden und Westen bis an die öffentlichen Verkehrsflächen ausgeweitet.

Um das Grundstück baulich besser nutzen zu können, wird die Grundflächenzahl an die Obergrenzen der BauNVO in Bezug auf ein Mischgebiet angepasst. Die zulässigen Gebäudehöhen werden erhöht. Gleichzeitig wird neben der zulässigen Bauweise die Dachform und -neigung flexibler gestaltet.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird beibehalten, das Plangebiet wird weiterhin als Mischgebiet festgesetzt. Die Nutzung passt sich in die umgebende Bebauung ein, die bereits aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen geprägt ist.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ist bereits eine Tankstelle angesiedelt. Im Eingangsbereich zum bestehenden Gebiet ist die Ansiedlung einer weiteren Tankstelle nicht anzustreben und würde im Einmündungsbereich und entlang der Kreisstraße auch zu verkehrlichen Problemen führen. Tankstellen werden deshalb ebenso ausgeschlossen wie gewerbliche Werbeanlagen (Fremdwerbung).

Aufgrund der Werbewirksamkeit des Plangebiets ist hier ein vermehrter Werbedruck vorhanden. Die Errichtung von Werbeanlagen ist sehr stadtbildprägend. Deshalb ist hier eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen wichtig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebiets zu erreichen. Insbesondere auch in Hinblick der Lage am Gebietseinfahrt zum gesamten Wohn- und Mischgebiet.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Gebäudehöhe) geregelt. Hierdurch ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt.

Die bislang zusätzlich festgesetzte Anzahl der zulässigen Geschosse und Geschossflächenzahl wird aufgegeben.

Die zulässige Grundflächenzahl wird an die Obergrenzen der BauNVO angepasst, damit das Baugrundstück besser baulich genutzt werden kann. Dies dient der Nachverdichtung und der Schonung von Außengebietsflächen.

Um einen städtebaulich prägnanten Baukörper zu ermöglichen- wird die zulässige Gebäude- und Traufhöhe etwas erhöht. Mit der festgesetzten Kubatur der Bebauung ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den bestehenden Siedlungskörper und die Umgebung einfügt.

10.3 Bauweise

Um eine möglichst flexible Bebauung zu ermöglichen, wird die offene Bauweise festgesetzt. Eine Beschränkung auf Hausgruppen, wie bislang vorhanden, erscheint nicht mehr städtebaulich geboten.

10.4 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)

Die Form des bestehenden Baufensters wird im Wesentlichen beibehalten, im Norden und Westen bis an die öffentlichen Verkehrsflächen ausgeweitet. Um in der Erdgeschosszone das Gebäude in Teilen von dem vorhandenen Fuß- und Radweg abzusetzen und hierdurch Sichtfelder freizuhalten, wird in der Erdgeschosszone die Baugrenze im Nordwesten etwas zurückgenommen. In den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses ist die Baugrenze so gestaltet, dass diese das Erdgeschoss überkragen können.

10.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Ausrichtung der künftigen Bebauung wird beibehalten. Die künftige Bebauung soll sich weiterhin an den Fluchten der bestehenden Straßen (Zeller Straße und Tulpenstraße) orientieren.

10.6 Nebenanlagen

Um eine ungehinderte Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, sind diese in ihrer zulässigen Kubatur begrenzt. Um ein zu nahes Heranrücken an die Verkehrsfläche zu unterbinden, ist ein gewisser Abstand einzuhalten.

10.7 Stellplätze und Garagen

Da für das Grundstück bereits ein großzügiges Baufenster definiert ist, und der öffentliche Raum - insbesondere im südlichen Bereich - nicht zu stark durch Bebauung verdichtet werden soll, sind Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

Die Auswirkung von offenen Stellplätzen auf das Stadtbild ist geringer. Deshalb können diese auch außerhalb der Baugrenzen, sowie entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden. Auch Tiefgaragen sind sowohl innerhalb der Baugrenzen als auch außerhalb dieser und unter den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

10.8 Sichtflächen, Verkehrsflächen, Zu- und Abfahrtsverbote

Um im Einmündungsbereich der Tulpenstraße in die Zeller Straße ausreichende Sicht zu gewährleisten, auch auf den querenden Fuß- und Radweg, sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung frei zu haltende Flächen festgesetzt.

Die Zufahrt zu dem Baugrundstück soll weiterhin ausschließlich im Süden von der Tulpenstraße aus erfolgen. Um dies sicher zu stellen sind entlang der restlichen Seiten des Grundstück Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.

10.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebietes auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Um den Wasserabfluss zu begrenzen und die Grundwasserneubildung zu fördern sind nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze und Zugangswege mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Um einen möglichst gebietstypischen und ökologisch wertigen Bewuchs sicherzustellen, sind standortgerechte heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zu verwenden.

Um die Versiegelung des Plangebietes zu minimieren, sind Flach- und flachgeneigte Dächer zu einem großen Teil zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt, zugleich technisch notwendige Bereiche der Dachflächen ohne Bepflanzung (z.B. zur Belichtung usw.) ermöglicht.

Zur Schonung der Tierwelt, sind zur Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Um das Gebiet zu durchgrünen, sind Baumpflanzungen innerhalb von oberirdischen Stellplatzflächen festgesetzt. Hierbei sind gem. den Empfehlungen des aus ökologischen Gründen Bäume aus gesicherten Herkünften (Herkunftsgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb) zu verwenden.

10.10 Schallschutzmaßnahme

Das Schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass zum Schutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen in geplanten Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen (bauliche Maßnahmen an den Gebäuden) getroffen werden müssen. Die empfohlenen Festsetzungen aus der Schalltechnischen Untersuchung sind deshalb in den Bebauungsplan aufgenommen.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachform, Dachneigung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist im Wesentlichen durch geneigte Dächer (Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer usw.) geprägt. Um das Gebäude harmonisch in den bestehenden Siedlungskörper einzupassen, wird für das Plangebiet ebenfalls ein geneigtes Dach festgelegt. Die Bandbreite der zulässigen Dachneigung wird etwas flexibler ausgestaltet als bislang festgelegt.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind generell auch mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern zulässig, da der Einfluss dieser im Hinblick auf das Erscheinungsbild der Dachlandschaft von untergeordneter Bedeutung ist.

11.2 Dachdeckung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer rote, rotbraune, braune, schwarze oder anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

11.3 Fassadengestaltung

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung, stark glänzende oder reflektierende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nicht zulässig.

11.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer zulässigen Ausgestaltung, Anordnung und Anzahl beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert und eine, die Umgebung störende Fernwirkung, verhindert wird.

11.5 Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrs-, Wege- und Grünflächen einzuhalten.

12 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Bei dem aktuellen Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um bestehende Verkehrsflächen und eine bestehende Baulücke, die bereits heute entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Hinter der Ziegelhütte“ bebaubar wäre.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der geringen Änderungen zu den bisherigen Festsetzungen (neuer Fußweg mit ca. 108 m² Fläche, geringfügige Ausweitung der Baugrenzen und Erhöhung der GRZ sowie Gebäudehöhen) hat die Planung sehr geringe bis keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

13 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 1.617 m² (ca. 0,16 ha).

Abzüglich der Verkehrs- und Wegeflächen mit 229 m² verbleibt ein Anteil von 1.388 m² Mischgebietsfläche.

14.12.2021



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

Anlagen

- 1. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan „Zeller Straße 18“ Stadt Weilheim a.d. Teck (Stand: 03.03.2021)**
- 2. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Zeller Straße 18“ (November 2021)**
- 3. Lufthygienische Aussagen zum Bauvorhaben "Zeller Straße 18" in Weilheim an der Teck -Stellungnahme- (08.11.2021)**