

II. BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Baulinienplanes „Galgenberg - Helfensteinstraße“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet liegt an der Helfensteinstraße. Die planungsrechtliche Grundlage für die dort vorhandene Bebauung bildet der nachfolgend beschriebene Baulinienplan aus dem Jahr 1959.

Mit dem Ziel der Innentwicklung und Nachverdichtung sowie vor dem Hintergrund einer konkreten Bauanfrage aus dem Planbereich soll der überbaubare Bereich erweitert werden. Hierzu ist lediglich die Änderung der Baulinie vorgesehen.

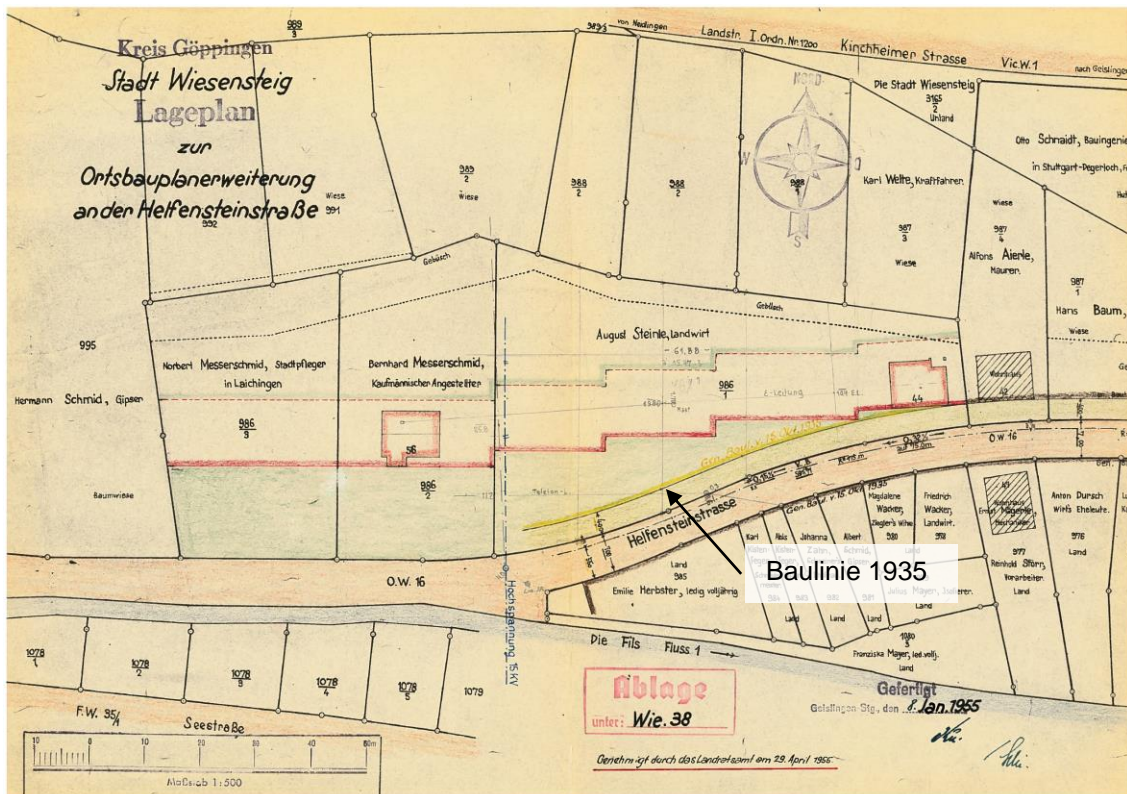
2 Bestehendes Planungsrecht

Die Flächen des Planbereichs liegen innerhalb des Baulinienplanes „Galgenberg-Helfensteinstraße“, genehmigt am 02.09.1959.

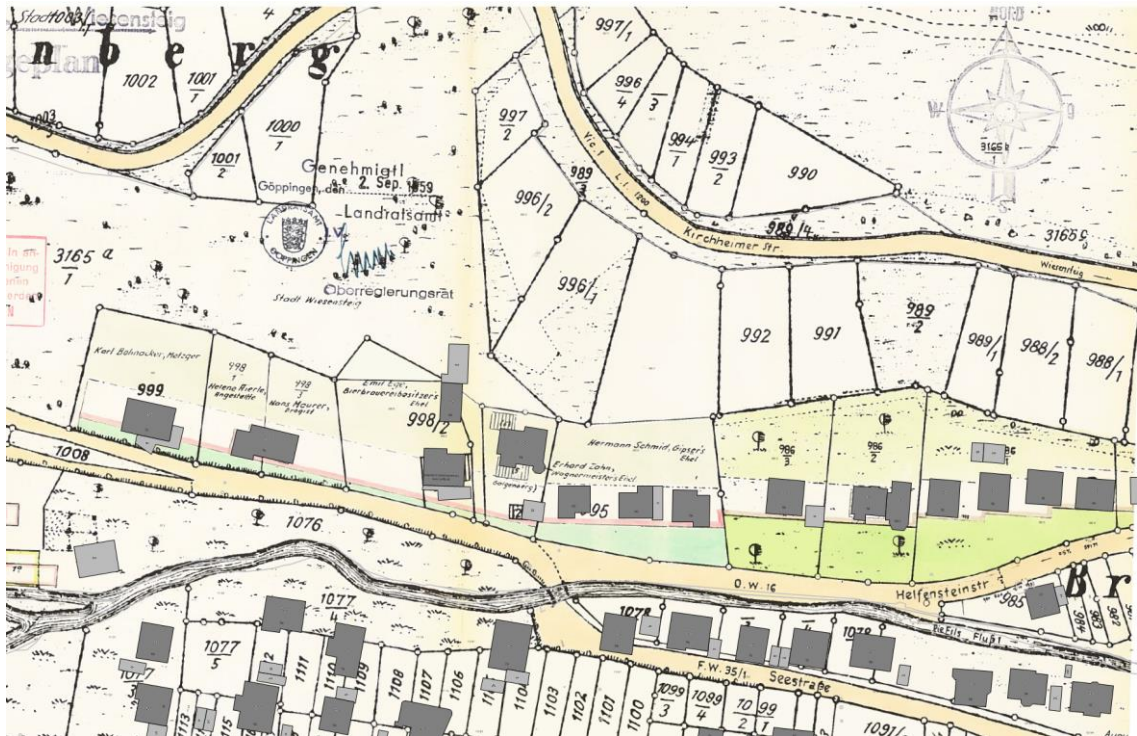
Dieser hat den Baulinienplan „Ortsbauplanerweiterung an der Helfensteinstraße“ mit Genehmigung vom 29.04.1955 in diesem Bereich überlagert.

3 Planungskonzeption

Im Baulinienplan aus dem Jahr 1955 ist zu erkennen, dass im Jahr 1935 eine Baulinie festgelegt worden war, die parallel zur Straße in einem Abstand von 4 m verlief. Durch die beiden Baulinienpläne 1955 und 1959 wurde diese Baulinie verändert, indem sie abgestuft und deutlich von der Helfensteinstraße abgerückt wurde.



Westlich des Änderungsbereichs verläuft die Baulinie im Baulinienplan von 1959 wieder deutlich näher an der öffentlichen Straßenfläche, so dass die vorgenannte Abstufung nur im Bereich der Gebäude Helfensteinstraße 44 bis 62 gilt. Die städtebaulichen Gründe hierfür lassen sich heute nicht mehr nachvollziehen, da auch in anschließenden Bereichen der Helfensteinstraße mit der Bebauung deutlich näher an die Verkehrsfläche herangebaut werden kann.



Um eine Nachverdichtung auf bereits bebauten Wohngrundstücken zu ermöglichen, soll die Baulinie mit der vorliegenden Änderung nun wieder, wie im Jahr 1935, Richtung Helfensteinstraße verlegt werden und zu dieser parallel im Abstand von 4 m angeordnet werden. In dem 4 m-Abstandsstreifen sollen weder Gebäude noch Garagen errichtet werden, um das Straßenbild der nördlichen Helfensteinstraße mit zurückgesetzten Gebäuden zu erhalten. Daher wird hier das „Bauverbot“ weiterhin aufrechterhalten.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplanung

Die Stadt Wiesensteig ist gemäß dem gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) als Kleinzentrum dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet und als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Der Planbereich ist als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Fortschreibung 2020 des GVV Oberes Filstal stellt für das Plangebiet bestehende Wohnbaufläche dar.

Der vorliegende Bauleitplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Ortsbereich von Wiesensteig. Der Änderungsbereich umfasst mit ca. 8.100 m² die Flurstücke 986/1, 986/2, 986/3, 986/4, 986/5, 986/5, 986/6, 986/7, 995, 995/2 sowie Teilflächen des Flurstücks 995/1.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die Darstellung im zeichnerischen Teil

6 Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes. Gemäß der Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB handelt es sich um eine Maßnahme zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile. So soll innerörtlich die Möglichkeit der Nachverdichtung eröffnet werden.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann (=GRZ) sind keine weitergehenden Vorprüfungen anzustellen, während dies bei einer Grundfläche von bis zu 70.000 m² entsprechend den o.g. Kriterien der Fall wäre.

Die Erweiterung des überbaubaren Bereichs beträgt da. 2.350 m². Damit liegt dieser Flächenumfang bereits deutlich unter dem o.g. Schwellenwert, so dass die Voraussetzungen für die Anwendungen des beschleunigten Verfahrens auch von dieser Seite aus erfüllt sind.

Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären liegen nicht vor.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Trotz des nördlich angrenzenden Vogelschutzgebietes (vgl. Kap. 7.3) bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck dieses Natura 2000-Gebietes durch die Planung beeinträchtigt werden, da sich die erweiterte Bebauungsmöglichkeit auf die Flächen südlich der Bebauung beschränken und daher kein Heranrücken an das Schutzgebiet erfolgt.

Auch gibt es keine Hinweise darauf, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

7 Bestand

7.1 Örtliche Gegebenheiten, vorhandene Nutzung

Bei den Grundstücken im Planbereich handelt es sich um bebaute Wohngrundstücke mit den entsprechenden Freianlagen.

7.2 Topographie

Das Gelände liegt im Filstal und den sich nach Norden ansteigenden Talhängen. Von der Helfensteinstraße aus steigen die Baugrundstücke 35m bis 50m an und weisen damit eine Hangneigung von rund 30% auf.

7.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Am nördlichen Rand des Planbereichs grenzt das Vogelschutzgebiet „Mittlere Schwäbische Alb“ an.

7.4 Denkmale

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

7.5 Eigentum

Die Flurstücke befinden sich in privatem Besitz.

7.6 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Helfensteinstraße an die L 1200 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

7.7 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind derzeit nicht bekannt.

7.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Südlich der Helfensteinstraße verläuft die Fils. Von dieser ausgehend reichen Überflutungsflächen des HQextrem in sehr geringem Umfang in den Planbereich. Auch bei Änderung der Baulinie in Richtung Straßenflächen wird für die im Bereich der Gebäude Nr. 58 und 60 im Planbereich verzeichneten Überflutungsflächen keine Bebauung ermöglicht, so dass sich durch die vorliegende Änderung keine nachteiligen Auswirkungen auf Überflutungsbereiche ergeben.

8 **Umweltbelange / 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. Jedoch befreit die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Als Grundlage für die sachgerechte Abwägung dient das bisherige Baurecht gemäß dem Baulinienplan „Galgenberg-Helfensteinstraße“ (1959). Die Auswirkung der Änderung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbal-argumentativ beschrieben.

8.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Da es sich beim Änderungsbereich um bereits bebaute Wohngrundstücke handelt, deren Freiflächen, insbesondere straßenseitig, bereits als Hof- und Vorgartenflächen angelegt sind, ist die Habitataignung des Gebietes als gering einzustufen.

Die Planung hat auf das Schutzgut daher sehr geringe bis keine Auswirkungen.

8.2 Schutzgut Boden

Bereits heute ist ein Teil der Flächen zwischen Gebäuden und Helfensteinstraße durch Hof- und Stellplatzflächen versiegelt. Die nun zusätzlich ermöglichte Versiegelung durch weitere Bebauung wird diese nicht erheblich erhöhen.

Daher sind die Eingriffe in diesem Schutzgut nicht als erheblich anzusehen.

8.3 Schutzgut Wasser

Für das Grundwasser ist aufgrund der unter dem vorhergehenden Kapitel beschriebenen Gegebenheiten keine wesentlich nachteilige Auswirkung zu erwarten.

Zu Oberflächengewässern s. Ausführungen in Kapitel 7.8.

8.4 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist im Klimaatlas des Verband Region Stuttgart als „Gartenstadtklimatop“ dargestellt. Es dient der Kaltluftproduktion sowie -sammlung. Aufgrund der Lage im Filstal ist ein Kaltluftabfluss zu verzeichnen.

Da die Bebauung von Waldflächen umgeben ist, hat dieses Waldklimatop einen wesentlichen Einfluss auf die vorgenannten Gegebenheiten. Durch eine Nachverdichtung entlang der Helfensteinstraße werden jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse erfolgen.

8.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb bebauter Ortsteile und übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

8.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist nach der Umgebungslärmkartierung 2022 weder im Tag noch im Nachtbereich von den Lärmauswirkungen der im Osten verlaufenden Autobahn A 8 betroffen. Von der Helfensteinstraße, die keine Verbindungsstraße darstellt ist nicht mit Lärmeinwirkungen zu rechnen. Dies trifft auch auf die Kirchheimer Straße zu, die nördlich und hangaufwärts des Planbereichs verläuft.

Damit sind keine negativen Beeinträchtigungen in diesem Schutzgut ersichtlich.

8.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat daher auf das Schutzgut keine Auswirkungen.

9 Artenschutz

Aufgrund der geringen Habitataignung für die Bereiche, in denen eine weitere Bebauung ermöglicht wird, fehlt es an geeigneten Habitaten für seltene oder bedrohte Arten. Daher ist davon auszugehen, dass bei einer Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

10 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 8.100 m².

11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da der Bebauungsplan der innerörtlichen Nachverdichtung dient und damit eine Schonung des Außenbereichs einhergeht, sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht angezeigt.

Gefertigt: Bad Boll, den 29.07.2024



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