

## IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Nördliche Gartenstraße“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nördliche Gartenstraße“

### 1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Am südlichen Rand des historisch gewachsenen Stadtkerns, im Übergang zu den älteren Baugebieten sind aufgrund der dort vorhandenen Alters- und Eigentumsstruktur bauliche Veränderungen zu erwarten. Die Grundstücke im Nordwesten der Gartenstraße sind dabei recht groß und lassen eine verdichtete Bebauung zu.

Grundsätzlich möchte die Stadt weiterhin Innenentwicklung betreiben und weiteren Wohnraum im Innenbereich schaffen. Gleichzeitig gilt es die vorhandene bauliche Struktur zu erhalten und Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes und der Nachbarschaft zu ergreifen. Größere Gebäude mit mehreren Wohneinheiten sollten sich hinsichtlich der Kubatur und dem äußeren Erscheinungsbild auch weiterhin in die nähere Umgebung einfügen.

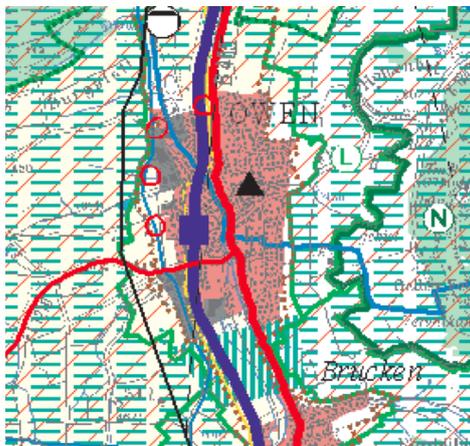
Der bestehende Baulinienplan aus dem Jahr 1952 regelt lediglich die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die dort genannten Voraussetzungen (Gebot des Einfügens in die nähere Umgebung, Verbot der Beeinträchtigung des Ortsbildes) sind schwammig und lassen eine Interpretation des Planers und der Baurechtsbehörde zu.

Zur Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung im Gebiet und um sicherzustellen, dass die privaten Bauvorhaben mit den Entwicklungszielen der Stadt in Einklang gebracht werden, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

### 2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich östlich der Bundesstraße B 465, südlich angrenzend an das Stadtzentrum von Owen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst dabei die Grundstücke entlang der nördlichen Gartenstraße bis zur Kreuzung mit der Weinbergstraße und hat eine Fläche von ca. 1,7 ha. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

### 3 Übergeordnete Planungen



#### 3.1 Regionalplanung:

Die Stadt Owen ist gem. Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 dem Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet (s. PS 2.1.1 Regionalplan VRS).

Im Regionalplan ist Owen als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ festgelegt (s. PS 2.4.2 Regionalplan VRS). Als „besondere Gründe für die Festlegung als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ sind im Regionalplan die Lage im Auslauf des Lenninger Tals, die Topografie und der besondere Landschaftsraum aufgeführt.

In „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha vorgegeben (s. 2.4.0.8 (Z) Regionalplan VRS).

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen nicht.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Lenningen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

## 4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht ein Baulinienplan aus dem Jahr 1952. Dieser regelt lediglich die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

## 5 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 ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Stadt Owen.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für eine weitere Bebauung. 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 17.242 m<sup>2</sup> und liegt somit 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 Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

## 6 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. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im weiteren Verfahren ermittelt und verbal-argumentativ beschrieben.

## 7 Bestand

### 7.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Die Gartenstraße ist als Anliegerstraße mit einseitigem Gehweg ausgebaut. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist dabei durch Einzelhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten geprägt. Vereinzelt bestehen noch größere ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude (Wohnhäuser mit angebauten Scheunen). Insbesondere im südöstlichen Planbereich sind in den vergangenen Jahrzehnten auch dem Geschosswohnungsbau zuzuordnende Gebäude mit einer deutlich größeren Kubatur entstanden.

Hinsichtlich der Dachformen ist das Gebiet von Satteldächern dominiert. Diese sind sowohl Trauf- als auch Giebelständig zur Gartenstraße angeordnet.

### 7.2 Topographie

Das Plangebiet steigt von West nach Ost kontinuierlich um ca. 10 m an.

### 7.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärengebietes Schwäbische Alb. Teile des Planbereiches (siehe zeichn. Teil) befinden sich darüber hinaus innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Goldmorgen“.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

### 7.4 Eigentum

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Erschließungsflächen in privatem Eigentum.

### 7.5 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Steigstraße (K 1248) und die Weinbergstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz (B 465) angebunden.

### 7.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

### 7.7 Denkmale

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

### 7.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

## 8 Artenschutz

Auch wenn bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung entfällt, so sind die Belange von Tieren, Pflanzen und der biologischen Vielfalt dennoch zu berücksichtigen. Dabei sind die Verbote des besonderen Artenschutzes zwingend zu beachten, auch wenn es erst mit der Verwirklichung eines Bauleitplanes zu ggf. verbotenen Handlungen kommen kann.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in einem bereits bebauten Gebiet dient, sieht die Stadt von der Durchführung artenschutzrechtlicher Untersuchungen im Rahmen der Planaufstellung ab. Zwar bestehen im Gebiet für einzelne Artengruppen relevante Strukturen, aus Sicht der Stadt ist es jedoch nicht ersichtlich ob und wann es zu Eingriffen in diese Strukturen kommen kann.

Sollte es durch private Baumaßnahmen zu Eingriffen kommen, so sind in diesem Rahmen die Vorgaben des Artenschutzes zu beachten.

## 9 Planungsziele und Planungskonzeption

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit getroffenen Festsetzungen und Regelungen soll der vorhandene Siedlungscharakter in seinen prägenden Elementen bewahrt und eine einheitliche Beurteilungsgrundlage zur Bewertung kommender Baugesuche geschaffen werden. Durch moderate Erweiterungsmöglichkeiten soll eine verträgliche Nachverdichtung des Gebietes geschaffen werden und somit einen Beitrag zur Flächenschonung und einen sparsamen Verbrauch von Grund und Boden an andere Stelle zu ermöglichen.

## 10 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bislang als gemischte Baufläche ausgewiesen. Dem gegenüber steht jedoch eine bereits stattgefundene Entwicklung des Gebietes hin zu einem Wohngebiet ohne gewerbliche Durchmischung.

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird daher in Anlehnung an den Bestand als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dadurch soll der Charakter der vorhandenen Wohnbebauung aufgenommen und gesichert werden.

Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, jedoch dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen, werden hingegen ausgeschlossen.

### 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe, Gebäudehöhe) geregelt. Um Gebäude aufgrund der Topografie nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen, sind für einzelne Teilbereiche darüber hinaus maximal zulässige Wandhöhen festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ entspricht, mit Ausnahme der Nutzungsschablone 1, dem von der BauNVO vorgesehenen Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete. Die Grundstücke, für die die Nutzungsschablone 1 gilt, weisen bereits heute eine höhere Flächenausnutzung auf und sind vom Übergang zu einer dichteren Bebauung im Ortskern geprägt. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich eine höhere GRZ von 0,6 festgesetzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

### 10.3 Bauweise

Das Plangebiet ist überwiegend durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt und hat durch die offene Bauweise mit Grenzabständen eine gewisse Durchlässigkeit. Diese Durchlässigkeit soll auch in Zukunft beibehalten werden. Um die prägenden Gebäudekubaturen des Gebietes zu erhalten, jedoch gleichzeitig eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen zu können wird daher eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Begrenzung der Gebäudelängen bzw. Gebäudebreiten festgesetzt.

### 10.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

Gegenüber dem vorhandenen Baulinienplan aus dem Jahr 1952 ergeben sich geringfügige Reduzierungen der Tiefe der Baufenster. Dies wird jedoch hinsichtlich der gewünschten Kubatur und Stellung der baulichen Anlagen als vertretbar angesehen.

### 10.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Nebenanlagen)

Gebäude als Nebenanlagen werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hinsichtlich ihrer Kubatur eingeschränkt. Im Bereich der Vorgärten sind solche Nebenanlagen

städtebaulich nicht gewünscht, weshalb diese in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Gartenstraße hin ausgeschlossen werden. Durch diese Festsetzung soll insbesondere im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die städtebauliche Ordnung dauerhaft gesichert werden und der Straßenraum optisch nicht eingeschränkt werden.

#### 10.6 Stellplätze und Garagen

Eine übermäßige Prägung des Straßenraums durch Garagen und überdachte Stellplätze ist städtebaulich nicht wünschenswert. Überdachte Stellplätze und Garagen sind daher in Teilen des Plangebietes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Bereichen der Nutzungsschablonen 3, 6 und 7 sind diese zwar auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur Gartenstraße hin zulässig, sollen jedoch einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Straßenfläche haben, um den Übergang zwischen Verkehrsfläche und Grundstück nicht durch diese Anlagen zu dominieren.

Die Auswirkung von offenen Stellplätzen auf das Stadtbild ist gering, deshalb sind diese in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

#### 10.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

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

Um die Versiegelung des Plangebietes zu minimieren sind Flachdächer zu einem großen Teil mit einer Dachbegrünung zu versehen. 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.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei unzulässig.

#### 10.8 Pflanzbindungen/Pflanzgebote

Um den Straßenraum und insbesondere auch die privaten Hausgärten zu durchgrünen sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

### **11 Örtliche Bauvorschriften**

#### 11.1 Dachform, Dachneigung

Durch die Einschränkung der zulässigen Dachformen auf Satteldächer soll die vorhandene Prägung des Plangebietes erhalten und gesichert werden. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind generell auch mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern zulässig, da der Einfluss dieser in Hinblick auf das Erscheinungsbild der Dachlandschaft von untergeordneter Bedeutung ist.

#### 11.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

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

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

#### 11.3 Dachgauben, Dacheinschnitte, Anlagen zur Solaren Energienutzung

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben und Dacheinschnitte werden deshalb in ihrer maximal zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

#### 11.4 Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

#### 11.5 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplante Straßen funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge überwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

#### 11.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Gelände soll so weit als möglich in seiner derzeitigen Erscheinung erhalten werden. Deshalb sind flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen in ihrer maximalen Höhe auf ein vertragliches Maß beschränkt.

### 12 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 17.242 m<sup>2</sup> (ca. 1,7 ha).

Abzüglich der Verkehrsflächen mit 1.918 m<sup>2</sup> und einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlage mit 42 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Anteil von Bauland von 15.282 m<sup>2</sup>.

Gefertigt:



**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