

## IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Oberstädtle, 1. Änderung“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Oberstädtle, 1. Änderung“

### 1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das bestehende Rathaus der Stadt wird den Anforderungen einer modernen Verwaltung nur sehr eingeschränkt gerecht. Da ein Umbau des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes nicht ausreichend ist, um den notwendigen Flächenbedarf für Büro-, Technik- und Sozialräume zu befriedigen, soll ein Erweiterungsbau auf der Ostseite des Rathauses erfolgen.

Aufgrund der besonderen Lage im historischen Stadtkern wurde nach Abstimmungen mit dem Landesdenkmalamt ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Ziel des Wettbewerbes war es, eine der städtebaulichen Lage und den denkmalpflegerischen Anforderungen entsprechende Lösung für den geplanten Anbau zu erhalten. Die Planung, welche den Wettbewerb für sich entscheiden konnte, wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt und soll nun umgesetzt werden.

Sowohl das Rathaus selbst als auch die Grundstücke, welche für den Erweiterungsbau benötigt werden, liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Oberstädtle“. Der Bebauungsplan setzt für das Rathaus selbst eine Fläche für den Gemeinbedarf fest, die östlich angrenzenden Grundstücke sind hingegen als Mischgebiet festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden dabei auf den bislang vorhandenen Bestand abgestimmt und weichen von der geplanten Bebauung ab.

Um für das Bauvorhaben verbindliches Planungsrecht zu schaffen ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

### 2 Übergeordnete Planungen

#### 2.1 Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverband Lenningen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

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

### 3 Bestehendes Planungsrecht

#### 3.1 Innerhalb des Plangebietes

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Oberstädtle“ aus dem Jahr 2016. Die Flächen des aktuellen Plangebietes sind als Fläche für den Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltung) sowie als Mischgebiet festgesetzt.

### 4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich in der Stadtmitte am Rathaus. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke Flst. Nr. 87/1 sowie 114 (teilweise).

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

## 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.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante 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 gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 856 m<sup>2</sup> 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 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 nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbal-argumentativ beschrieben.

### 6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut, Vegetationsflächen sind im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Die Habitataignung des Gebietes ist sehr gering. Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor.

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

### 6.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der nahezu vollständigen Überbauung durch Gebäude oder versiegelte Flächen sind natürliche Böden im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Die Planung lässt eine geringfügig höhere Versiegelung bzw. bauliche Nutzung als derzeit zu. Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

### 6.3 Schutzgut Wasser

Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag spielt u.a. die Infiltrationsrate eine wichtige Rolle. Auf den vollständig versiegelten Flächen ist keine Grundwasserneubildung möglich. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

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

#### 6.4 Schutzgut Luft und Klima

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt.

Vollständig überbaute bzw. versiegelte Flächen üben keine Funktionen aus.

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

#### 6.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Owen und übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

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

#### 6.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Owen und ist weitgehend bebaut. Die Nutzung innerhalb des Gebiets soll nicht wesentlich geändert werden.

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

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

#### 6.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Rathaus steht unter Denkmalschutz. Die Planung wurde bereits im Vorfeld mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt um eine Verträglichkeit zu gewährleisten.

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

## 7 **Änderungen**

Die Änderungen beschränken sich darauf, die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberstädtle“, welche dem geplanten Vorhaben entgegen stehen zu ändern bzw. zu ergänzen.

Bislang ist lediglich die Grundstücksfläche des Rathauses selbst als Fläche für den Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltung) festgesetzt. Diese Festsetzung wird auf das östlich angrenzende Grundstück, welches bislang ein Mischgebiet ist, ausgedehnt.

Darüber hinaus werden die beiden bislang separaten Baufenster miteinander verschmolzen, so dass eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche für das bestehende Gebäude und die geplante Erweiterung entsteht.

Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe wurden im Bebauungsplan „Oberstädtle“ lediglich für die Misch- und Wohngebiete vorgenommen, nicht jedoch für die Flächen für den Gemeinbedarf. Es wird daher eine ergänzende Festsetzung aufgenommen, um sowohl die zulässigen Trauf- als auch Firsthöhen auf die Höhen des denkmalgeschützten Rathauses zu beschränken. Dadurch wird sowohl der Bestand abgedeckt als auch gewährleistet, dass mit einem Anbau die denkmalpflegerischen Anforderungen hinsichtlich der Kubatur eingehalten werden.

Nebenanlagen, welche im Plangebiet bislang bis zu einer Kubatur von 30m<sup>3</sup> zulässig sind, sollen darüber hinaus auf 40m<sup>3</sup> umbauten Raum angehoben werden. Die städtebauliche Ordnung wird durch diese Änderung nicht wesentlich beeinträchtigt, die neue Kubatur berücksichtigt jedoch den Flächenbedarf, welcher sich durch eine Anlage der öffentlichen Verwaltung ergibt.

## 8 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 856 m<sup>2</sup> (ca. 0,1 ha). Davon entfallen 137 m<sup>2</sup> auf die Verkehrsflächen, so dass 719 m<sup>2</sup> als Flächen für den Gemeinbedarf verbleiben.

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