

Begründung

Entwurf

Bebauungsplan „In der Breite, 1. Änderung“

Gemeinde Stetten am kalten Markt, Gemarkung Stetten, Landkreis Sigmaringen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren

4. Überörtliche Planungen
- 4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

5. Örtliche Planungen
- 5.1 Flächennutzungsplan

6. Angaben zum Plangebiet
- 6.1 Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans

7. Umweltverträglichkeit

8. Aussagen und Maßnahmen zum Artenschutz

9. Änderung des Bebauungsplans

10. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

Anlage:

Hochbauplanung, Architekt Hahn, Stetten am kalten Markt, vom 25.09.2023

- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss Obergeschoss
- Grundriss Untergeschoss
- Schnitte (1-1; 2-2; 3-3)
- Ansichten (Süd; West; Perspektive Süd-Ost; Nord; Ost; Nord-Ost)
- Lageplan

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Stetten am kalten Markt gehört zum Kreis Sigmaringen im Regierungsbezirk Tübingen. Die Einwohnerzahl beträgt 4.841 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 3/2023). Der räumliche Geltungsbereich liegt im Osten von Stetten.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Breite, 1. Änderung“, Gemeinde Stetten am kalten Markt, Gemarkung Stetten, soll die planungsrechtliche Grundlage für Bauvorhaben geschaffen und zugleich der Bebauungsplan an den aktuellen Stand der Bebauung innerhalb des Plangebiets angepasst werden, die von den Festsetzungen des Bebauungsplans „In der Breite“, in Kraft getreten am 02.10.1972, abweichen. Geplant ist die Errichtung eines Firmenverwaltungsgebäudes inkl. einer dazugehörigen Lagerhalle auf dem Flurstück Nr. 3322.

Um zukünftigen Bauvorhaben einen größeren Gestaltungsspielraum zu gewährleisten, ist eine Überschreitung der im Bebauungsplan „In der Breite“ festgesetzten Baugrenze sowie der Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhe erforderlich. Zudem wird die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ersatzlos gestrichen. Des Weiteren wird im Kreuzungsbereich „In der Breite / Brühlstraße“ sowie im Kreuzungsbereich „In der Breite/Storzinger Straße“ die Fläche die von Bebauung freizuhalten ist (Sichtfeld) entsprechend der aktuellen Richtlinien für Sichtfelder angepasst.

Insgesamt wird durch die Änderung des Bebauungsplans ein Beitrag zur Nachverdichtung geleistet und somit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Eine Bebauung, insbesondere des noch nicht bebauten Grundstücks, wird infolge des größeren Gestaltungsspielraums attraktiver. Eine Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen kann dadurch effektiv entgegengewirkt werden.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und dient der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 4.300 m² fest, demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m².

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss wird gleichzeitig gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Stand Planentwurf zum Satzungsbeschluss am 25.06.2021) legt die Gemeinde Stetten am kalten Markt als Kleinzentrum fest (PS 2.2.4 Z (1)). Der Hauptort Stetten ist als Siedlungsbereich festgelegt. Hier ist die Siedlungstätigkeit verstärkt zu konzentrieren (PS 2.4.2 Z (2)).

Nach den Darstellungen des derzeit gültigen Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 1996 liegt das Plangebiet in einem Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft. Diese regionalplanerische Darstellung steht nicht im Konflikt mit der Änderung des Bebauungsplanes.

Die Raumnutzungskarte (Stand Planentwurf zum Satzungsbeschluss am 25.06.2021) weist für die nördliche Fläche des Plangebiets einen Regionalen Grünzug (Vorranggebiet PS 3.1.1 Z) aus. Diese sind von Bebauung freizuhalten (PS 3.1.1 Z (2)). Bei der vom Regionalen Grünzug überlagerten Fläche handelt es sich um eine Baulücke im Innenbereich (im Bereich des Bebauungsplans „In der Breite“, rechtskräftig seit 02.10.1972), die in allen Himmelsrichtungen von Gebäuden umgeben ist. Zudem handelt es sich bei der regionalplanerischen Darstellung um eine regionalplanerische Unschärfe, weshalb die Änderung des Bebauungsplans den Zielen des Regionalplanes nicht widerspricht.



Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Stand 25.06.2021

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Stetten am kalten Markt – Schwenningen (1. Änderung, rechtswirksam seit 13.09.2019) ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB ist damit berücksichtigt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird somit nicht erforderlich.

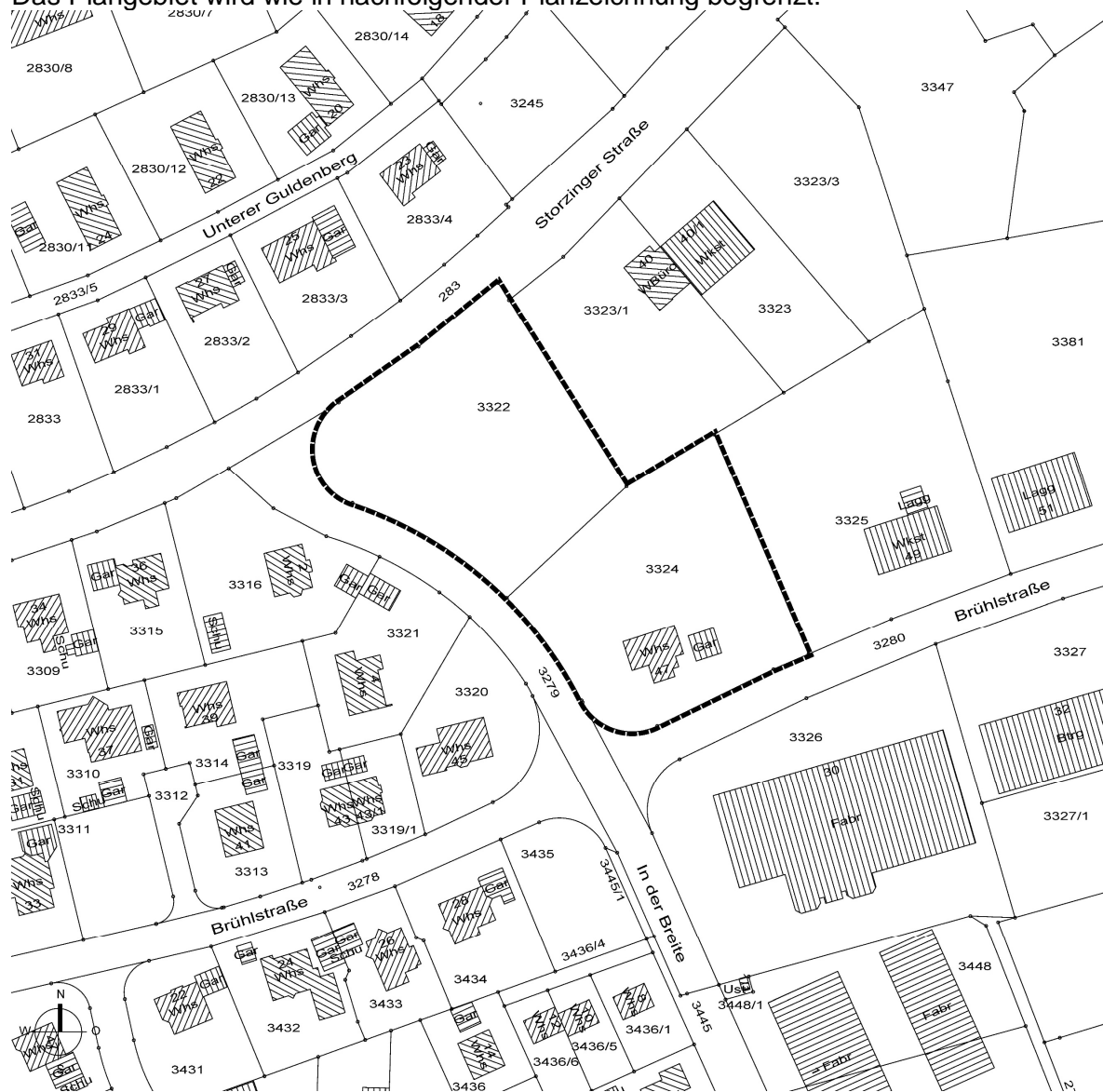


6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Stetten am kalten Markt, im Bereich der Straßen „In der Breite“ / „Storzinger Straße“ / „Brühlstraße“. entlang des Gartenwegs. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 3322 und 3324. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 0,72 ha.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung begrenzt:



7. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind nicht erforderlich (§ 1a (3) S. 6 BauGB).

8. Aussagen und Maßnahmen zum Artenschutz

Der Bebauungsplanänderung liegt der Bebauungsplan „In der Breite“, rechtskräftig seit 02.10.1972, zu Grunde. Trotz der Änderungen des Bebauungsplans ist gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „In der Breite“ nicht mit veränderten Auswirkungen auf Belange des Artenschutzes zu rechnen. Demnach darf jederzeit ohne baurechtliche Einschränkungen, mit Rücksicht auf artenschutzrechtliche Bestimmungen außerhalb der Vegetationszeit (also in der Zeit von Oktober bis Februar) mit der Erschließung und der Vorbereitung von Bautätigkeiten begonnen werden. Bei Bedarf sind von den Eigentümern rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

9. Änderung des Bebauungsplans

Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit schriftlichen Änderungstextteil bezieht sich auf einen Teilbereich (Flurstücke Nrn. 3322 und 3324) des bisherigen Bebauungsplans „In der Breite“, in Kraft getreten am 02.10.1972.

Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) wird für die Erreichung eines größeren Gestaltungsspielraums der Baugrundstücke sowie der Orientierung an den bestehenden Straßenverlauf ersatzlos gestrichen.

Mindestfrontmeterlänge und Mindestfläche der Baugrundstücke

Die Festsetzung der Mindestfrontmeterlänge und der Mindestfläche der Baugrundstücke wird für die Erreichung eines größeren Gestaltungsspielraums der Baugrundstücke ersatzlos gestrichen.

Art der baulichen Nutzung – Eingeschränktes Gewerbegebiet

Bereits im Bebauungsplan „In der Breite“ wurden für die Flurstücke Nrn. 3322 und 3324 ausschließlich nur nicht wesentlich störende Betriebe festgesetzt. Diese Festsetzung ist gleichzusetzen mit dem Baugebietstyp „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe). In den Festsetzungen zum eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) wird zur Klarstellung der Passus des Störgrads ergänzt. Dieser ist dabei für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) auf den Störgrad eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO beschränkt. Die zulässigen Nutzungen dürfen somit das Wohnen nicht wesentlich stören.

Sofern die Eigenart gewahrt bleibt, sind auch weiterhin alle Nutzungen eines Gewerbegebiets gemäß der BauNVO vom 26.11.1968 (BGBl. S. 1237) zulässig.

Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird um eins, auf insgesamt drei Vollgeschosse, erhöht. Die Änderung der Zahl der Vollgeschosse bewegt sich in einem städtebaulich verträglichen Rahmen. Ein Einfügen in die umliegende Bebauung kann weiterhin gewährleistet werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die vormals sehr eng gefasste und zum Teil weit nach hinten im Baugrundstück versetzte Baugrenze wird im Bereich des Flurstücks Nr. 3322 im größeren Umfang nach Norden (ca. 11 m) und Westen (ca. 11 m bis 30 m) sowie im kleinen Umfang nach Osten (ca. 4 m) erweitert, um in diesem Bereich ein geplantes Firmenverwaltungsgebäude inkl. Lagerhalle entlang der Straße „In der Breite“ zu ermöglichen. Eine Realisierung des Bauvorhabens im Bereich der vormaligen überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht umsetzbar.

Für das Flurstück Nr. 3324 wird die Baugrenze nach Norden (ca. 5 m bis 12 m), nach Süden (ca. 8 m bis 13 m) und nach Westen (ca. 3,5 m) erweitert.

Insgesamt wird mit der Anpassung der Baugrenze der Gestaltungsspielraum für beide Flurstücke gemäß den heutigen Maßstäben angepasst. Zudem wird die überbaubare Grundstücksfläche an den Bestand angepasst.

Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder)

In den Kreuzungsbereichen „In der Breite / Brühlstraße“ und „In der Breite/Storzinger Straße“ werden die Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder), entsprechend der aktuellen Richtlinien für Sichtfelder (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06) sowie der aktuellen Bebauung angepasst. Dies hat zur Folge, dass die Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder), die die Flurstücke Nrn. 3322 und 3324 überlagern, ersatzlos gestrichen werden. Die Sichtfelder werden in der Planzeichnung gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 angepasst (Darstellung ohne Normencharakter).

10. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

Die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften mit schriftlichen Änderungstextteil bezieht sich auf einen Teilbereich (Flurstücke Nrn. 3322 und 3324) der bisherigen Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „In der Breite“, in Kraft getreten am 02.10.1972.

Gebäudehöhe

Gemäß der Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse auf insgesamt drei, ist eine Anpassung der Gebäudehöhe erforderlich. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird dabei auf insgesamt 11,00 m erhöht, wodurch Gebäude mit insgesamt drei Vollgeschossen errichtet werden können. Dies bewegt sich dabei ebenfalls in einem städtebaulich verträglichen Rahmen und lässt ein Einfügen in die umgebende Bebauung weiterhin zu. Ein Einfügen kann insbesondere durch die topographische Situation, die im Bereich des Flurstücks Nr. 3324 von Süd nach Nord und im Bereich des Flurstücks Nr. 3322 von Südwest nach Nordost abfällt, gewährleistet werden.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Beschluss des Gemeinderates vom zugrunde.

Reutlingen, den 22.01.2024

Stetten am kalten Markt, den 22.01.2024

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Maik Lehn
Bürgermeister