

Begründung zum Bebauungsplan "HAUPTSTRASSE, MAX-EYTH-STRASSE, ROHRWEG, 1. Änderung"

Hinweis:

Es wird auf die Begründung zum seit dem 20.04.2011 rechtskräftigen Bebauungsplan „HAUPTSTRASSE, MAX-EYTH-STRASSE, ROHRWEG“ verwiesen. Die planerischen Festsetzungen wurden im Wesentlichen übernommen. Die geringfügigen Abweichungen zum bisherigen Bebauungsplan werden in dieser Begründung aufgeführt.

1. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele

Die Gemeinden haben nach § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 (5) BauGB).

Der Bebauungsplan "HAUPTSTRASSE, MAX-EYTH-STRASSE, ROHRWEG" wurde in den Jahren 2008-2011 aufgestellt und am 20.04.2011 durch öffentliche Bekanntmachungen rechtskräftig. Seit dieser Zeit haben sich die Erfordernisse an die Bauleitplanung in einigen Teilbereichen grundlegend geändert. Die Knappheit von Wohnraum in der Region Stuttgart, insbesondere auch in Gärtringen, machen es erforderlich, an einzelnen Stellschrauben der planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu drehen. Erklärtes Ziel der Gemeinde Gärtringen ist es, auch bereits überplante Gebiete im Innenbereich durch maßvolle Anpassungen besser zur Schaffung von Wohnraum heranziehen zu können, um somit eine weitere Expansion in den Außenbereich auf das Notwendigste zu reduzieren.

Durch die stark gestiegenen Baukosten und Bodenrichtwerte besteht vielfach der Wunsch, die Wohnfläche je Wohneinheit flexibler und kleiner gestalten zu können, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum auch weiterhin decken zu können. Dies ist die soziale Herausforderung unserer Zeit und die Gemeinde Gärtringen beabsichtigt mit den Anpassungen des Bebauungsplans angemessen darauf reagieren.

Außerdem wird die am östlichen Rand des Geltungsbereichs neu geplante Radschnellverbindung Ehningen-Gärtringen-Herrenberg des Landkreises Böblingen mit aufgenommen und planungsrechtlich gesichert.

2. Beschreibung der Abgrenzung des Gebietes und des Umfeldes

Das Plangebiet ist begrenzt:

- Im Norden durch den Rohrweg
- Im Süden durch die Bahnhofstraße, Stuttgarter Straße und die Hauptstraße
- Im Osten durch die Mörikestraße, und das Bahngelände der DB
- Im Westen durch die Allmandstraße und die Geoethestraße

Die Gebietsfläche beträgt unverändert zum bisherigen Bebauungsplan insgesamt 9,1 Hektar.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Wohngebiet (W) ausgewiesen. Kleine Teilbereiche der neu zu schaffenden Radschnellverbindung Ehningen-Gärtringen-Herrenberg liegen im Bereich einer Bahnanlage.

Regionalplan

Das Gebiet ist im Regionalplan der Region Stuttgart als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

Bebauungsplan

Das Gebiet ist deckungsgleich mit dem seit dem 20.04.2011 rechtskräftigen Bebauungsplan "HAUPTSTRASSE, MAX-EYTH-STRASSE, ROHRWEG".

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Ammertal-Schönbuch-Gruppe und der Stadt Herrenberg.

4. Wahl des Verfahrens gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ Belange der Umwelt und des Artenschutzes

Die Bereiche, welche durch die Änderungen des Bebauungsplanes betroffen sind, haben eine Fläche von ca. 2.000 m². Somit ist die Obergrenze gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 von 20.000 m² deutlich unterschritten. Daher kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Hauptsächlich geht es bei der Änderung im zeichnerischen Teil um die korrekte Darstellung des geplanten Radschnellverbindung Ehningen-Gärtringen-Herrenberg. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und späteren leichten Handhabbarkeit wird dennoch der gesamte bisher gültige Bebauungsplan einbezogen. Somit gibt es später keine Bereiche, welche durch mehrere Bebauungspläne überlagert werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird beim vorliegenden Bebauungsplanverfahren abgesehen.

Bei der Wahlmöglichkeit bei der förmlichen Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1. BauGB
- Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Geltungsbereich des Plangebietes der 1. Änderung entspricht dem Bebauungsplan „HAUPTSTRASSE, MAX-EYTH-STRASSE, ROHRWEG“, welcher am 20.04.2011 in Kraft getreten ist. Damit wird davon ausgegangen, dass eine Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches für die 1. Änderung nicht erforderlich ist. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange (Schutzgut Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, Wechselwirkungen sowie Schutzgebiete) wurde bereits im Bebauungsplan „HAUPTSTRASSE, MAX-EYTH-STRASSE, ROHRWEG“ durchgeführt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die 1. Änderung für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden.

5. Planinhalt / Änderungen in Bezug zum Bebauungsplan “HAUPTSTRASSE, MAX-EYTH-STRASSE, ROHRWEG“

Städtebauliche Änderungen in Bezug zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan
“HAUPTSTRASSE, MAX-EYTH-STRASSE, ROHRWEG“

Änderungen Textteil:

Sämtliche Änderungen sind im Textteil in roter Farbe dargestellt.

Textteil Nr. 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Im Rahmen der Vereinheitlichung der Bebauungspläne der Gemeinde Gärtringen wurden die Festsetzungen ergänzt. Zukünftig müssen Tiefgaragen oder Tiefgaragenteile mit mindestens 0,5m Erdüberdeckung nicht mehr auf die Grundflächen nach § 19 (4) Satz 1 + 2 BauNVO angerechnet werden. Dadurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass baurechtlich notwendige Stellplätze naturverträglich unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden können. Die GRZ für bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche bleibt unverändert.

Textteil Nr. 7

Streichung der Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In der baurechtlichen Praxis hat sich im Laufe der letzten Jahre gezeigt, dass diese planerische Festsetzung den an die aktuellen Gegebenheiten angepassten städtebaulichen Zielen der Gemeinde Gärtringen entgegensteht.

Die demographische Entwicklung und die Knappheit von Wohnraum in der Region Stuttgart, insbesondere auch in Gärtringen, machen es erforderlich, diese Festsetzung zu streichen, um in einem Gebäude auf gleicher Grundfläche auch kleinere Wohneinheiten realisieren zu können. Die Anzahl der Wohnungen ist hinreichend beschränkt durch die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Maß der baulichen Nutzungen (GRZ), die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen), die Höhe der baulichen Anlagen, die Stellplatzverpflichtung (1,5 Stellplätze pro Wohnung) sowie weitere Vorschriften der Landesbauordnung (Fahrradstellplätze, Abstellflächen für Kinderwagen und Gehhilfen) schränken die maximale Anzahl der möglichen Wohnungen im ausreichenden Maße ein.

Änderungen im Planteil:

1. Darstellung der Radschnellverbindung Ehningen-Gärtringen-Herrenberg am östlichen Rand des Plangebietes. Sämtliche weiteren zeichnerischen Festsetzungen wurden unverändert übernommen.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die bestehenden Straßen und Weg voll erschlossen. Bauliche Maßnahmen zur Erschließung sind nicht erforderlich. Zur Ertüchtigung der Radschnellverbindung Ehningen-Gärtringen-Herrenberg sind bauliche Maßnahmen auf bereits bestehenden Verkehrsflächen geplant.

7. Verwirklichung

Bei einem reibungslosen Ablauf des Bebauungsplanverfahrens ist es vorgesehen, den Satzungsbeschluss im Herbst 2024 zu fassen.

Gärtringen, den 23.04.2024

Herrenberg, den 23.04.2024



(Thomas Riesch, Bürgermeister)

Dipl.-Ing. (FH) Jochen Gillich

Ingenieurbüro für Vermessung
Bauleitplanung in Geoinformation
Gillich + Semmelmann
Daimlerstr. 16 - 71083 Herrenberg
Tel: 07032/9166991 - Fax: 5696
www.gillich-semmelmann.de
mail@gillich-semmelmann.de

Verzeichnis der Anlagen:

Bebauungsplan

" HAUPTSTRASSE, MAX-EYTH-STRASSE, ROHRWEG, 1. Änderung":

- *Bebauungsplan, zeichnerischer Teil v. 23.04.2024*
- *Bebauungsplan, Textteil einschließlich örtlicher Bauvorschriften v. 23.04.2024*
- *Begründung zum Bebauungsplan v. 23.04.2024*

Informativ:

- *Vorentwurf Objektplanung Radschnellverbindung Ehningen-Gärtringen-Herrenberg*

**Zusätzlich wird auf die Anlagen zum Bebauungsplan
“HAUPTSTRASSE, MAX-EYTH-STRASSE, ROHRWEG“ verwiesen:**

Hinweis:

Zu den bisherigen Anlagen werden der Planteil sowie der Textteil durch die neuen Unterlagen komplett ersetzt. Die Begründung enthält zusätzliche Inhalte die weiterhin gelten. Ebenso die Schalltechnische Untersuchung.

- *Bebauungsplan, zeichnerischer Teil, rechtskräftig am 20.04.2011*
- *Bebauungsplan, Textteil einschließlich örtlicher Bauvorschriften rechtskräftig am 20.04.2011*
- *Begründung zum Bebauungsplan v. 03.02.2011*
- *Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Zimmermann v. Juli 2010*