

VORLÄUFIGE BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Bach“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Bad Ditzenbach herrscht nach wie vor großer Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Dabei werden nicht nur Bauplätze für Einfamilienhäuser, sondern auch Eigentums- und Mietwohnungen nachgefragt. Die Gemeinde ist sehr bestrebt, diesen Bedarf im Innenbereich zu decken.

Nun hat sich bei der Gemeinde ein privater Investor gemeldet, der zwischen Sonnenbühl, Brunnbühlstraße, Hartel und dem neuen Kinderhaus fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 37 Mietwohnungen errichten will. Die hierfür benötigten Grundstücke konnte der Investor bereits erwerben.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept der fai architekten – wenz + partner aus Göppingen wurde dem Gemeinderat am 10.02.2022 in öffentlicher Sitzung vorgestellt. Die Planung sieht vor, die Flächen über die Straße Sonnenbühl und eine Privatstraße, welche am südwestlichen Rand des Plangebiets parallel zur Hartel verläuft, zu erschließen. Die geplanten Flachdachgebäude befinden sich nördlich des Wohnweges. Im Südosten sollen zwei Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem zurückversetzten Dachgeschoss entstehen, alle anderen Wohnhäuser haben zwei Vollgeschosse mit zurückversetztem Dachgeschoss. Für die Parkierung sind Stellplätze an der Zufahrt zum Plangebiet, entlang der Wohnstraße sowie in einer Tiefgarage vorgesehen.

Nach der Gemeinderatssitzung am 10. Februar fand auf Einladung der Anwohner am 07.03.2022 ein Vor-Ort-Termin in der Brunnbühlstraße statt, am 30.03.2022 hat die Gemeinde zum Anwohnerggespräch in den Sitzungssaal des Rathauses eingeladen. Im ersten Termin machten die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke auf die örtlichen Gegebenheiten aufmerksam und trugen Ihre Bedenken vor, beim zweiten Termin wurde die Planung nochmals durch das vom Investor beauftragte Architekturbüro vorgestellt und diskutiert. Als Ergebnis daraus soll die Planung im weiteren Verfahren nochmals überarbeitet und die Belange der Anwohner stärker berücksichtigt werden.

Auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans kann das Vorhaben nicht realisiert werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Beabsichtigt ist, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB aufzustellen. Hintergrund dieser Verfahrensart ist die Möglichkeit für die Gemeinde, den Bebauungsplan auf das konkrete Bauvorhaben zu beziehen und Regelungen zu treffen, die bei einem üblichen Angebotsbebauungsplan nicht möglich sind. Damit ist sichergestellt, dass an dieser ortsbildprägenden und städtebaulich wichtigen Stelle nur das mit dem Gemeinderat abgestimmte Vorhaben umgesetzt werden kann.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Ditzenbach hat aus diesem Grund am 05.05.2022 den Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen am Bach“ gefasst. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen werden.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Siedlungsbereichs von Bad Ditzenbach, zwischen der Straße Sonnenbühl, der Brunnbühlstraße, der Hartel und dem neuen Kinderhaus an der Kurhausstraße. Es umfasst die Flurstücke 241, 277, 278, 279, 280/7, 286/11 sowie Teile des Flurstücks 247 mit einer Fläche von 7.497 m².

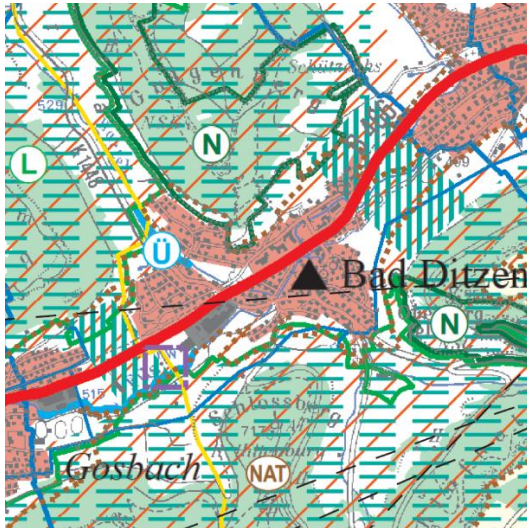
Das Plangebiet ist sehr gut in das Siedlungsgefüge eingebunden. Der vorhandene ÖPNV (Bushaltestellen) ist in fußläufig erreichbarer Entfernung gelegen (ca. 300 m), der Ortskern mit

weiteren vorhanden öffentlichen Einrichtungen liegt auf der anderen Seite der Bundesstraße B 466 und ist ebenso in günstiger Entfernung gelegen.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan zum Aufstellungsbeschluss.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumplanung



Die Gemeinde Bad Ditzenbach ist im Landesentwicklungsplan dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Gemäß Regionalplan 2020 des Verband Region Stuttgart (VRS) gehört die Gemeinde zum Mittelbereich Geislingen und bildet in der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft mit Deggingen den Verflechtungsbereich des Kleinzentrams Deggingen (s. PS 2.3.4 Regionalplan VRS).

Im Regionalplan ist Bad Ditzenbach 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 oberen Filstal (Alb), die besonders sensible Landschaft (Voralb) und der fehlende Schienenpersonennahverkehr

aufgeführt.

In „übrigen Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung“ ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) eine Bruttowohndichte von 50 EW/ha vorgegeben (s. 2.4.0.8 (Z) Regionalplan VRS).

Diese geforderte Bruttowohndichte wird aufgrund der geplanten verdichteten Bebauung weit übertroffen (s. städtebauliche Kenndaten auf der letzten Seite). Nachdem ein Ausgleich zwischen Bauflächen mit höherer Verdichtung und solchen mit niedrigerer Verdichtung möglich ist, kann die Gemeinde dies bei der Ausweisung anderer Baugebiete mit geringerer Verdichtung berücksichtigen.

Regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiete, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch das Gebiet nicht tangiert. Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2025 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Deggingen/Bad Ditzenbach sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Der Bebauungsplan wird entgegen § 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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kurhausstraße“, welcher durch die öffentliche Bekanntmachung am 11.07.2002 in Kraft getreten ist.

Der Bebauungsplan setzt das gesamte Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kurpark entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest. Im Nordosten des Plangebiets sieht der Bebauungsplan einen Schaugarten mit Pavillon vor, im Süden hätten Freizeiteinrichtungen einschließlich Kinderspielplatz hergestellt werden sollen. Die östlich angrenzenden Flächen zwischen Plangebiet und Kurhausstraße sind im Bebauungsplan „Kurhausstraße“ als Parkanlage mit Wasserfläche; Festplatz / Spielwiese sowie für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Musikpavillon festgesetzt.

Der Bebauungsplan „Kurhausstraße“ wurde so jedoch nie umgesetzt. Entgegen den Festsetzungen befindet sich im östlichen Bereich der Grünfläche eine geschotterte Fläche, welche vorwiegend als Parkplatz genutzt wird und auf der einmal wöchentlich der Markt stattfindet. Gelegentlich dient die Fläche als Festplatz. Der westliche Teil des bestehenden Bebauungsplangebiets ist bislang ungenutzt und stellt eine Wiesenfläche dar.

Im Zentrum des Kurparks entsteht derzeit ein Kinderhaus. Um für dieses die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde der Bebauungsplan „Kinderhaus Kurpark“, rechtskräftig seit 04.06.2020, aufgestellt. Der Bebauungsplan umfasst die Flächen des Kinderhauses, sowie dessen Zufahrt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kinderhaus Kurpark“ grenzt direkt an den Geltungsbereich des nun vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Bach“.

Durch den Bebauungsplan „Kinderhaus Kurpark“ sowie den nun in der Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Bach“ wurde bzw. wird in das bestehende Planungsrecht eingegriffen. Teile der bisher festgesetzten Nutzungen können dadurch nicht mehr oder nur noch teilweise umgesetzt werden. Die Gemeinde strebt daher an, den Bebauungsplan „Kurpark“ entweder aufzuheben oder für die noch verbliebenen Flächen einen neuen Bebauungsplan aufzustellen und damit die weitere städtebauliche Entwicklung zu steuern.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen der Innenentwicklung 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 im vollständig von bestehender Bebauung sowie noch unbebauten Bauplätzen umgeben und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde Bad Ditzgenbach. Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Innenbereich. 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 m² (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 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 7.497 m² 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 i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB findet dennoch statt.

6 Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Bei dem Plangebiet handelt es sich vorwiegend um intensiv gepflegtes Grünland mit vereinzelt Baumbestand. Am südwestlichen Gebietsrand verläuft die Hartel (Fließgewässer mit Ufergehölz, temporär wasserführend), welche im Zentrum von Bad Ditzenbach in die Fils mündet.

Die Grundstücke nördlich des Plangebiets sind als Wohngebiet ausgewiesen und mit Einfamilienhäusern bebaut. Zwischen Plangebiet und den angrenzenden Grundstücken besteht eine Geländekante, nördlich davon steigt das Gelände bis zur Brunnbühlstraße stärker an.

Nordwestlich sowie südwestlich des Plangebiets befindet sich mit dem Vitalhotel St. Bernhard, sowie den Wohn- und Geschäftsgebäuden an der Einmündung von der Auendorfer Straße in die Straße Sonnenbühl eine massivere Bebauung.

6.2 Topographie

Das Gelände im Plangebiet fällt von Nordwest nach Ost um etwa acht Meter ab.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Das Plangebiet befindet sich am Fuße des Galgenbergs, wo sich das gleichnamige Naturschutzgebiet befindet. Dieses ist Teil des großflächigen FFH-Gebiets „7423-342 Filsalb“. Mit diesem teilweise überlappend, befinden sich dort Flächen des Vogelschutzgebietes „7422-441 Mittlere Schwäbische Alb“.

Ein Teil der Gehölzbestände an der Hartel und am Galgenberg sind zudem als nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG geschützte Biotope ausgewiesen.

6.4 Denkmale

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

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

6.5 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich vorwiegend in privatem Eigentum. Ausnahmen bilden lediglich die Flurstücke 247 (Hartel) und 286/11, welche im Eigentum der Gemeinde sind. Das Flurstück 286/11 soll an den Investor verkauft werden.

6.6 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Straße Sonnenbühl und die Auendorfer Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Von dort aus besteht ein direkter Anschluss an die Bundesstraße B 466. Diese führt in nordöstliche Richtung nach Geislingen/Steige, wo Anbindung an die Bundesstraße B 10 besteht und in südwestliche Richtung nach Mühlhausen im Täle, wo es eine Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 8 gibt.

Mit der in direkter Nähe gelegenen Bushaltestelle an der B 466 verfügt das Gebiet auch über eine fußläufig bequem erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

6.7 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

6.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befindet sich der Bachlauf der Hartel. Die Hartel führt nur temporär Wasser und bildet mit ihrem Ufergehölz den südwestlichen Rand des „Kurparks“. Das Wasser der Hartel fließt von Nordwest in südöstliche Richtung und mündet östlich der Bundesstraße in die Fils.

Bei Starkregenereignissen kommt es vor, dass das Wasser der Hartel über die Ufer tritt und einzelne Flächen des Kurparks überflutet. Aus diesem Grund liegen Teile des Plangebiets nach der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg auch innerhalb eines Überschwemmungsgebiets (HQ 100). Der durch die Maßnahme verloren gehende Retentionsraum kann innerhalb des Plangebiets oder im direkten Umfeld durch Geländemodellierungen oder eine Profilaufweitung an Engstellen des Baches ausgeglichen werden, so dass sich keine negativen Auswirkungen auf die Hochwasserrückhaltung, den Wasserabfluss sowie für Ober- und Unterlieger ergeben.

Da bereits ein Bebauungsplan vorliegt und auch kein neues Baugebiet geschaffen werden soll, handelt es sich nicht um einen Fall nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die Überflutungsflächen stehen einer grundsätzlichen Bebaubarkeit des Gebietes und somit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans daher nicht entgegenstehen. Die konkreten Maßnahmen müssen mit dem Bauantrag beschrieben und dargestellt werden. Das Kompensationsvolumen ist dabei zeichnerisch und rechnerisch darzustellen und nachzuweisen.

7 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 befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter werden im weiteren Verfahren in einem extra Bericht verbal-argumentativ beschrieben. Der Bericht zur Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbeitrag) wird als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

8 Planungsziele und Planungskonzeption

8.1 Bebauung/Gebäudetypologie

Das städtebauliche Entwicklungskonzept der fai architekten – welz + partner aus Göppingen, welches am 10.02.2022 dem Gemeinderat vorgestellt wurde, sieht die Bebauung des Plangebiets mit fünf Geschosswohnungsbauten vor. Im Südosten sollen zwei Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem zurückversetzten Dachgeschoss entstehen, alle anderen Wohnhäuser haben zwei Vollgeschosse und ein zurückversetztes Dachgeschoss. Damit können im Plangebiet ca. 37 Wohneinheiten entstehen.

Die Bebauung fügt sich aufgrund der Kubatur und der Ausrichtung gut in die Umgebung ein. Die Flachdachgebäude orientieren sich dabei an der Topographie, der Zufahrtsstraße oder der umgebenden Bebauung. Insgesamt entsteht so eine lückige Bebauung mit ausreichend Abstand zur umgebenden Bebauung. Nachdem die geplante Bebauung aufgrund der Topographie deutlich tiefer als die nördlich angrenzende Wohnbebauung sitzt, treten die Gebäude insgesamt nicht höher in Erscheinung und sorgen damit für minimale Verschattung.

8.2 Verkehrliche Anbindung, innere Erschließung, ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird über die die Straße Sonnenbühl und eine neu herzustellende Privatstraße erschlossen. Die derzeitige Planung sieht eine Straßenbreite von 4 Meter sowie eine Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge und Lieferverkehr vor.

Über den Wohnweg werden die fünf Geschosswohnungsbauten angefahren. Die zwei Gebäude in der Mitte des Plangebiets sollen über eine gemeinsame Tiefgarage verfügen. Alle anderen Stellplätze sind oberirdisch in Parktaschen entlang der Privatstraße sowie der Straße Sonnenbühl vorgesehen. Im Einmündungsbereich zur Privatstraße ist ein Sammelparkplatz geplant.

Die private Straßenfläche hält ausreichend Abstand zur Hartel und bietet Platz für den gesetzlichen Gewässerrandstreifen von 5,0 m Breite.

Fußläufig ist eine Anbindung an die Kurhausstraße angedacht.

8.3 Entwässerung, Wasserversorgung, Oberflächenwasser

Es wird geprüft, ob eine Entwässerung des Plangebiets im modifizierten Mischsystem möglich ist. Dabei könnte das Schmutzwasser der Wohnbebauung sowie das Oberflächenwasser des Wohnweges in den im Süden des Plangebiets von Nordwest nach Südost verlaufenden Mischwasserkanal eingeleitet und das unverschmutzte Dachflächenwasser bspw. über die Dachbegrünung auf dem Grundstück zurückgehalten und anschließend der Hartel zugeführt werden.

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz in der Straße Sonnenbühl.

9 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 7.497 m² (ca. 0,75 ha).

Abzüglich des Flurstücks 247 (Hartel) verbleiben ca. 0,7 ha Bruttoneubauland.

Im neu zu erschließenden Bereich des Plangebietes werden fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 37 Wohneinheiten (WE) entstehen (53 WE/ha Bruttobauland).

Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,0 (Stand 31.12.2020, Statistisches Landesamt BW) werden im Gebiet ca. 74 Einwohner (EW) wohnen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von ungefähr 106 EW/ha Bruttobauland.

Gefertigt, 05.05.2022:



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