

## **Gemeinde Frieolzhelm**

### **Bebauungsplan „Südlich der neuen Ortsdurchfahrt“, 2. Änderung Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) 1 BauGB**

#### **IV. Begründung**

##### **1. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets**

Das Plangebiet für die 2. Änderung wird im nördlichen Bereich durch die „Leonberger Straße“ begrenzt (Flst.Nr. 161). Westlich ist das Grundstück Flurstück Nr. 170 gebietsabgrenzend. Im Süden und Osten grenzen die Flurstücke Nr. 188, 390 und 171 an. Die Fläche für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Südlich der neuen Ortsdurchfahrt“ beträgt ca. 2.190m<sup>2</sup>.

##### **2. Anlass der Planung, Ziele und Zwecke der Planung**

Der Bebauungsplan „Südlich der neuen Ortsdurchfahrt“ soll im Bereich des dort festgesetzten Mischgebiets -MI 3- erneut geändert werden. Der Ursprungsplan aus dem Jahr 1986 wurde im Jahr 1990 zum ersten Mal geändert. Der Inhalt der ersten Änderung bezog sich auf die Dachformen. Die nun zweite Änderung bezieht sich auf die Grundstücke Flurstück Nr. 162/1 und 169. Hier ist die Überbauung mit einer Wohnanlage für das „seniorengerechte Wohnen“ beabsichtigt. Die Konzeption des geplanten Vorhabens ist mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Südlich der neuen Ortsdurchfahrt“ nicht vereinbar. Sowohl bauplanungsrechtliche Festsetzungen als auch örtliche Bauvorschriften kollidieren mit dem geplanten Bauvorhaben. Somit ist die Notwendigkeit gegeben, das für das Vorhaben fehlende Baurecht durch gemeindliches Satzungsrecht herzustellen. Dies soll mit dem Bebauungsplan „Südlich der neuen Ortsdurchfahrt“ 2. Änderung geschaffen werden.

##### **3. Baurechtliche Rahmenbedingungen**

Für den Bereich des Baugrundstücks ist die mit Feststellungsbeschluss vom 24.07.2012 wirksam gewordene Fortschreibung der Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands „Heckengäu“ maßgeblich. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung sind für den zur Überplanung vorgesehenen Bereich gemischte Bauflächen ausgewiesen, mit Verweis auf das Vorhandensein eines Denkmals.

Im Weiteren gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Südlich der neuen Ortsdurchfahrt“ welcher erstmalig im Jahre 1990 geändert wurde. (Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung am 05.11.1990) Gegenstand waren Änderungen, die sich auf die bauordnungsrechtlichen Vorschriften in den textlichen Festsetzungen bezüglich Dachform und Materialien bezogen.

##### **4. Verfahren**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Südlich der neuen Ortsdurchfahrt“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, eine geringe Umwelrelevanz (kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Gefährdung von FFH- oder Vogelschutzgebieten) gegeben ist und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, insbesondere bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftsrechtlicher Bedeutung (FFH-Richtlinie oder der Vogelschutz-Richtlinie) (§§ 31 ff. BNatSchG) - „Natura 2000“) beeinträchtigt werden. Ebenso wenig bestehen Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Abgesehen wird auch von einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, da gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Nr. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

## **5. Bebauungsplan**

Der zur Überplanung vorgesehene Bereich in der Leonberger Straße soll der Wohnnutzung -seniorengerechtes Wohnen- zugeführt werden. Der Bebauungsplan weist hierfür entsprechend des ursprünglichen Bebauungsplans ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO aus. Es soll eine Überbauung mit drei Vollgeschossen und einem Attika-/Staffelgeschoss je Gebäude ermöglicht werden. Insgesamt sollen 30 Wohneinheiten realisiert werden. Im westlichen Gebäude sind im Erdgeschoss 5 Wohneinheiten (WE), im 1. Obergeschoss 7 WE, im 2. Obergeschoss 5 WE und im Dachgeschoss 4 WE geplant. Im östlichen Gebäude sind im Erdgeschoss Räumlichkeiten für eine Wohngemeinschaft vorgesehen, bestehend aus einem Gemeinschafts- Wohn- und Küchenbereich und dazu 6 einzelne Apartments. Diese Räumlichkeiten sind für die Unterbringung einer Wohngemeinschaft geplant, wobei hierfür nicht nur Senioren in Frage kommen sollen, sondern ggf. auch jüngere Leute/ Personen, die einer Betreuung bedürfen. Im ersten Obergeschoss sind des Weiteren 4 WE, im 2. Obergeschoss 3 WE und im Dachgeschoss ist eine Wohneinheit geplant.

Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück selbst nachgewiesen werden. Im städtebaulichen Vertrag ist bestimmt, dass insgesamt 54 Stellplätze hergestellt werden. In der Tiefgarage sind 47 Stellplätze vorgesehen. Oberirdisch werden insgesamt sieben Stellplätze angelegt, zwei davon behindertengerecht, fünf weitere für Besucher, Krankenwagen, Arzt, Lieferanten, etc. Drei der oberirdischen Stellplätze sollen mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgt nordwestlich von der „Leonberger Straße“ aus.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beschränken sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung auf die Bestimmung der Grundflächenzahl, auf die Bestimmung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und der Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen, unter Einbeziehung der maximalen Gebäudehöhe. Die Gebäudehöhen wurden im Vergleich zur ersten Planung etwas heruntergenommen; die geplante neue Firsthöhe beträgt nun ca. 461,10m und passt sich damit der benachbarten Bebauung -Leonberger Straße 8 - 12- (460,71m bzw. 461,45m) nahezu vollständig an.

### **5.1 Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der geplanten und vorhandenen Nutzungen und der Gebietsstrukturen in der näheren Umgebung setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet -MI- gem. § 6 BauNVO fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung dient der städtebaulichen Vielfalt und verhindert nicht erwünschte Monostrukturen. Der Bebauungsplan „Südlich der neuen Ortsdurchfahrt“ weist bereits ein Mischgebiet aus, sodass im Zuge des aktuellen Verfahrens keine Änderung bez. der Festsetzung des Gebietstyps erfolgen muss.

In den textlichen Festsetzungen wurden Einschränkungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen. Wegen des hierfür nicht vorhandenen Flächenangebots bzw. der fehlenden geeigneten Erschließung, erfolgt der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen. Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen. Letztere werden als Betriebsart der sonstigen Gewerbebetriebe nach § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen, um den wertigen Charakter des Gebiets zu gewährleisten, sowie Abwertungstendenzen von vornherein auszuschließen und Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden. Dem Ziel, neben den erwähnten wenig störenden gewerblichen Nutzungen (Dienstleistung) ein qualitativ hochwertiges Wohnen zu ermöglichen, dient auch der Ausschluss von Fremdwerbeanlagen (§ 1 (9) BauNVO), die mangels privater Freiflächen im Plangebiet praktisch nur an Hausfassaden realisierbar wären, was aber dem hochwertigen Charakter des Gebiets zuwider laufen würde.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Grundfläche, Geschossfläche**

Zielsetzung ist eine angemessene und verträgliche Verdichtung unter Berücksichtigung des Einfügens des Gebietes in die nähere Umgebung. Die im Mischgebiet zulässige Obergrenze bez. der Grundflächenzahl -0,60- soll in vollem Umfang ausgeschöpft werden können, um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Die geplante Grundflächenzahl -GRZ- bezogen auf die Gebäude beträgt ca. 0,60. Unter Hinzurechnung der Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche ergibt sich ein Gesamt-Versiegelungsfaktor von ca. 0,80, welcher sich gem. §19 (4) Satz 2 BauNVO innerhalb der Kappungsgrenze von 0,80 -somit im zulässigen Bereich- befindet.

### **5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Entsprechend der Gebietsstruktur (Körnung) in der näheren Umgebung setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen sollen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) kann das geplante Bauprojekt realisiert werden.

## **5.2 Erläuterungen zu den Örtlichen Bauvorschriften**

### **5.2.1 Dachgestaltung**

Die Bauvorschrift „Flachdächer“ ist dem heutigen Anspruch an eine weitgehende Gestaltungsfreiheit geschuldet und nimmt Rücksicht auf das geplante Bauvorhaben. In der Umgebungsbebauung sind ebenfalls Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen zu finden, sodass eine Wirkung als Fremdkörper im Ortsbild nicht gegeben ist.

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen; damit wird ein wirkungsvoller Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und der Regenwasserbewirtschaftung geleistet.

### **5.2.2 Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien, technische Aufbauten, Fassadengestaltung**

Die Bauvorschrift dient der Klarstellung über den Umgang mit dem Aufbau notwendiger Solaranlagen und zur Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Gebäude.

### **5.2.3 Technische Aufbauten**

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, zugunsten einer harmonischen Gesamtgestaltung der Gebäude.

### **5.2.4 Fassadengestaltung**

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, zugunsten einer harmonischen Gesamtgestaltung des umgebenden Gebiets, im Sinne und Pflege des gewachsenen Ortsbilds.

### **5.2.5 Einfriedungen**

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile, unter Berücksichtigung gegebenenfalls notwendiger Sicherheitsvorkehrungen zum Schutz gebietstypischer Nutzungen.

### **5.2.6 Abfallbehälter**

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile, zugunsten der Ortsbildpflege und zur Verhinderung von Geruchsbelästigungen.

### **5.2.7 Stellplätze**

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile und wirkt zugunsten der natürlichen Beseitigung von Regenwasser.

### **5.2.8 Werbeanlagen**

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung der unbebauten und bebauten Grundstücksteile und bewirkt die Verhinderung unnötiger Beeinträchtigungen der Umgebung mit künstlichem Licht.

### **5.2.9 Abstand zur Straßenbegrenzungslinie**

Die Bauvorschrift dient der Sicherung öffentlicher Einrichtungen im Hinblick auf bauliche Gegebenheiten und deren Instandhaltung, z.B. an der Straßenbegrenzung. Des Weiteren soll mit der Abstandsvorschrift z.B. die Durchführung eines ordnungsgemäßen Winterdienstes sichergestellt werden. Die Freihaltung des seitlichen Straßen- Lichtraumprofils gewährleistet zudem die sichere Benutzung der öffentlichen Verkehrsflächen durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge.

## **6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Plangebiet sind keine kartierten flächenhaften Biotope vorhanden. Maßnahmen beziehen sich insbesondere - soweit noch vorhanden - auf den Schutz vorhandener Bäume und den Artenschutz.

## **7. Erschließung**

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die „Leonberger Straße“. Die Zufahrt zur Tiefgarage im nord-westlichen Bereich des Plangebiets ist verbindlich festgesetzt, um eventuelle Schallemissionen eindeutig ermitteln zu können.

## **8. Versorgung, Entsorgung**

Die erforderlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen in den öffentlichen Verkehrsstraßen sind vorhanden. Der das Baugrundstück von Norden nach Süden querende Abwasserkanal muss verlegt werden. Für die neue Kanaltrasse sieht der Bebauungsplan Flächen vor, welche mit entsprechenden Nutzungsrechten belegt werden können. (Anlage zur PlanzV Ziff. 15.5, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen).

## **9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Bebauungsplanung bestehende Eigentumsverhältnisse nicht berührt.

## **10. Darstellung der Umweltbelange nach §§ 1 (6) Nr.7, (7) und 1a BauGB**

Auf dem Grundstück Leonberger Straße 4 in Frielzheim müssen im Zusammenhang mit dem Vorhaben ein bis zwei Bäume gerodet werden. Es soll anhand einer Übersichtsbegehung eine Potentialabschätzung zum Artenschutz durchgeführt werden.

## **11. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte**

Die geplanten Nutzungen ergänzen die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur und lassen eine städtebaulich geordnete Entwicklung erwarten. Es ist mit den üblichen innerörtlichen Geräuschemissionen zu rechnen, welche durch den Straßenverkehr auf der Leonberger Straße erzeugt werden.

Lärmquellen, welche im Zusammenhang mit der Einfahrt in die Tiefgarage entstehen können, sollen durch entsprechende bauliche Maßnahmen gemindert werden. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## **12. Städtebauliche Daten, Flächenbilanz**

Bruttobauland:	2.190	m <sup>2</sup>	100 %
Nettobauland:	2.190	m <sup>2</sup>	100 %
überbaubare Flächen	1.712	m <sup>2</sup>	78 %
Grundfläche Tiefgarage	1.750	m <sup>2</sup>	
nicht überbaubare Flächen	478	m <sup>2</sup>	22 %

## **13. Kosten der Erschließung**

Kosten im Zusammenhang mit der Erschließung fallen für die Gemeinde nicht an.

## **14. Fazit**

Zur Realisierung des Vorhabens ist die erforderliche Rechtsgrundlage herzustellen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan muss daher geändert bzw. angepasst werden. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Südlich der neuen Ortsdurchfahrt“ wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 26.07.2021 gefasst. Zuvor hatte sich der Gemeinderat ausführlich mit dem Vorhaben befasst und der geplanten Überbauung mit einer Wohnanlage für „seniorengerechtes Wohnen“ schlussendlich zugestimmt. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 5.7.2021 wurde das Bauprojekt kontrovers diskutiert, insbesondere im Hinblick auf die Unterbringung der notwendigen Stellplätze und der Höhenentwicklung der Gebäude. Mit zwei zu sieben Stimmen lehnte der Gemeinderat schließlich die ebenfalls diskutierte Reduzierung der Bauwerkshöhe um ein Geschoss ab und mit dem umgekehrten Ergebnis bejahte der Rat einen Antrag, den Bebauungsplan für das Projekt nur zu ändern, wenn der örtliche Stellplatzschlüssel -1,5 Stellplätze /Wohneinheit- eingehalten wird.

Nach dem jetzigen Stand der Planungen können die geforderten 54 Stellplätze bei Zugrundelegung des Stellplatzschlüssels -1,5 Stpl. / Wohneinheit- insgesamt auf dem Baugrundstück untergebracht werden. Zusammen sollen 54 Stellplätze hergestellt werden, 47 in der Tiefgarage und weitere 7 Stellplätze oberirdisch im Eingangsbereich der Wohnanlage. Der für die Berechnung der notwendigen Stellplätze angewandte Stellplatzschlüssel 1,5 Stpl/WE ist in Anbetracht der besonderen Wohnnutzung – seniorenrechtliches Wohnen- angemessen. Begründet wird dies mit der Feststellung, dass -realistisch gesehen- ein nicht kleiner Teil der Senioren ohnehin kein Auto mehr benutzt und zudem Carsharing-Modelle an Bedeutung gewinnen. Der Forderung des Gemeinderats wird somit in vollem Umfang Rechnung getragen. In §9 des städtebaulichen Vertrags ist die Herstellung der geforderten Stellplätze ausdrücklich geregelt. Diese Regelung wurde auch in die örtlichen Bauvorschriften übernommen.

Um bereits im Vorfeld weiteres Abwägungsmaterial zu erhalten, wurden sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig am Verfahren beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen konnten im weiteren Verfahren insgesamt Berücksichtigung finden. In der sich anschließenden öffentlichen Auslegung sind seitens der Träger öffentlicher Belange somit keine grundsätzlich weitergehenden Stellungnahmen eingegangen; Änderungen am Bebauungsplan waren nicht erforderlich. Seitens der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen, die sich insbesondere mit Themen befasste, welche bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens größtenteils und in ausreichendem Maß gewürdigt wurden. (Dachbegrünung, Stellplätze, Niederschlagswasser, Straßenverkehr, Gehwegbreite, Artenschutz, Fällungen, Bepflanzungen)

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 19.09.2022 erfolgte die Darlegung der im Zuge der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen mit anschließender Aussprache des Gemeinderats. Die Beschlussfassung zur Billigung der Abwägungsliste, zur Satzung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung für die örtlichen Bauvorschriften erfolgte dann mehrheitlich, mit einer Enthaltung und einer Gegenstimme.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Aufgestellt, 20.09.2022

Ekkehard Böhler  
B&B GmbH, Architekten & Ingenieure