

450

Anlage 4 zur Vorlage 41/2006

Begründung

zur Bebauungsplanänderung „Wilhelm-/Goldersbachstraße“

1. **Anlass der Planung**

Der räumliche Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes „Wilhelm-/Goldersbachstraße“ liegt im Bereich der bestehenden Bebauungspläne „Wilhelmstraße“ und „Äußere Wilhelmstraße/Goldersbach“.

Beide Bebauungspläne weisen im Plangebiet umfangreiche Baufelder aus, innerhalb derer eine Bebauung möglich ist. Durch aktuelle Grundstücksveräußerungen in Verbindung mit neuen Bauabsichten werden Bebauungen vorgeschlagen, die in die rückwärtigen, grünen Freibereiche reichen. Durch die Ansiedlung von ebenerdigen Stellplätzen wird die Qualität des Gartenbereichs darüber hinaus beeinträchtigt.

Eine solche Strukturveränderung ist aus städtebaulicher und freiraumplanerischer Sicht nicht zu vertreten.

2. **Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Veränderung der Gebäudestruktur in diesem Wohnquartier vermieden werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bestehenden städtebaulichen Qualitäten und die vorhandene Wohnqualität gesichert werden. Die Bebauung soll sich entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen entwickeln, während der ruhige Charakter der rückwärtigen, privaten Freibereiche mit Erholungsfunktion gewährleistet werden soll.

Der überwiegende Bereich des Planungsgebietes ist bereits bebaut. Die wenigen noch vorhandenen Bauflächen und ggf. künftige Ersatzbauten sollen entsprechend der vorhandenen Struktur als Einzel- oder Doppelhäuser verwirklicht werden.

Die den Charakter der Wilhelmstraße prägenden Vorgartenbereiche sollen gesichert werden. Stellplätze, Garagen und andere bauliche Anlagen sind deshalb in diesem Bereich nicht zulässig. Die Ausnahmeregelung für Behindertenstellplätze in den Vorgartenbereichen betrifft Stellplätze für behinderte Bewohner und notwendige Behindertenstellplätze angrenzender Einrichtungen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Überschwemmungsgebiet des Goldersbaches. Auf eine Ausweisung weiterer Baumöglichkeiten gegenüber den bestehenden Bebauungsplänen wird deshalb verzichtet.

3. **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der räumliche Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans liegt im Bereich der bestehenden qualifizierten Bebauungspläne „Wilhelmstraße“ und „Äußere Wilhelmstraße/Goldersbachstraße“.

4. **Vorbereitende Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen - Tübingen ist der Bereich zwischen Wilhelmstraße und Alberstraße als „Mischbaufläche“ dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

5. **Inhalt der Planänderung**

Der Planbereich wird als Mischgebiet festgesetzt. Aus Gründen der gebotenen Wohnruhe sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche und durch die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Durch entsprechende Festsetzungen werden die gekennzeichneten, rückwärtigen Bereiche der vorhandenen Bebauung von einer weiteren Bebauung freigehalten. Gebäude, Stellplätze, Garagen und andere bauliche Anlagen sind in diesen Bereichen, mit Ausnahme von Gerätehütten, nicht zulässig. Grundsätzlich soll die Erschließung der Grundstücke von den Erschließungsstraßen erfolgen.

Auf Grund der topographischen Situation entlang der Alber- und Wilhelmstraße, der Niveauunterschiede zwischen der Gehweghinterkante und dem rückwärtigen Bereich beträgt bis zu 2,00 m werden pro Grundstück eine Zufahrt zugelassen. Diese Zufahrt ist in wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden, um die Retentionsfunktion nicht zu beeinträchtigen.

Auf Grund der vorhandenen Bebauung wird im rückwärtigen Bereich der Wilhelmstraße 146 – 152/1 keine spezielle Ausweisung für eine Bebauung freizuhaltende Fläche getroffen.

Die der vorhandenen Bebauung vorgelagerten Flächen entlang der Wilhelmstraße 136 - 146 werden als „Vorgärten“ festgesetzt. Damit sind auch in diesem Bereich Stellplätze, Garagen und andere bauliche Anlagen nicht zulässig.

6. Umweltverträglichkeit

Für die Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß den Überleitungsvorschriften nach § 244 BauGB das Baugesetz i. d. F. vom 27. Juli 2001 angewandt.

Auf Grund der Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich (vgl. Anhang 1 zu § 3 UVPG). Dem zu Folge ist auch kein Umweltbericht zu erstellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Überschwemmungsgebiet des Goldersbaches. Der Bebauungsplan enthält örtliche Bauvorschriften über erforderliche bauliche Maßnahmen und Vorkehrungen im Falle einer weiteren Bebauung.

Das Überschwemmungsgebiet wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Dasselbe gilt für den Altstandort auf dem Grundstück Wilhelmstraße 134.

Gegenüber den bestehenden Bebauungsplänen wird durch den neuen Bebauungsplan keine weitere Flächenversiegelung ermöglicht.

7. Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Innenbereich nach § 30 Abs. 1 BauGB. Da eine weitere Flächenversiegelung nicht ermöglicht wird, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach den § 21 BNatSchG und § 1a Abs. 3 BauGB entbehrlich.

Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die vorhandenen Erschließungsstraßen Wilhelmstraße, Alberstraße und Goldersbachstraße verkehrlich erschlossen.

Weitere Baumöglichkeiten auf den Bebauungsplänen „Wilhelmstraße“ und „Äußere Wilhelmstraße/Goldersbach“ festgesetzten Baustreifen können ver- und entsorgungsmäßig an den Bestand angeschlossen werden.

Örtliche Bauvorschriften, Dachgestaltung

Aus stadtgestalterischen Gründen wird entlang der Wilhelm- und der Alberstraße eine Dachansicht angestrebt, aus diesem Grund sind Krüppelwalmdächer ausgeschlossen.

n, 18.01.2006