

**Änderung gegenüber der Fassung der Planauslage sind *kursiv* gekennzeichnet.**

GEMEINDE URBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 172  
„BECKENGASSE / MARKTWEG“

BEGRÜNDUNG  
GEMÄSS § 9 (8) BauGB

# BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) BauGB

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Bereits seit der Jahrtausendwende plant die Gemeinde Urbach, die Flächen des vorliegenden Geltungsbereichs städtebaulich und grundstücksmäßig neu zu ordnen und im Kern des Gebiets eine Verdichtung anzustreben. Mit dem Bau der Anlage für Betreutes Wohnen auf dem Grundstück Beckengasse 9 wurde im Jahr 2007 ein Anfang gemacht, die Entwicklung des Gesamtgebiets dann aber nicht weiter verfolgt. Da andere, damals bevorzugte Baugebiete mittlerweile entwickelt sind, soll in der Folge nun die innerörtliche Fläche zwischen Beckengasse, Gartenstraße, Marktweg und Mühlstraße neu geordnet und entwickelt werden.

Eine städtebaulich begründete und planungsrechtlich geordnete Entwicklung des Quartiers wird durch die nun vorliegenden qualifizierten Festsetzungen zur künftigen Art der Nutzung, zur Maßstäblichkeit der Bebauung und zur Bestimmung der Bebaubarkeit der Kernzone des Gebiets gewährleistet.

## 2 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 0,93 ha liegt im Zentrum des Ortsteils Urbach Nord der Gemeinde Urbach, östlich der Afrakirche und westlich des Urbachs. Die Beckengasse und die Gartenstraße umschließen im Norden und Osten das Gebiet und steigen nur geringfügig an. Nach Südwesten jedoch, zur Mühlstraße hin, steigt das Gelände um ca. 5-6 m an. Entlang der umgebenden Straßen – im Süden noch der Marktweg, im Westen die Mühlstraße – ist das Gebiet weitestgehend bebaut. Eine Anlage für Betreutes Wohnen, vereinzelt Gewerbe sowie eine Gastwirtschaft ergänzen heute die überwiegende Wohnbebauung mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern.

Der Kernbereich ist seit 1903 zwar beplant, bislang aber mit Ausnahme von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und Garagen unbebaut. Diese innere Fläche wird neben der Parkierung für das benachbarte Gasthaus auch als Garten genutzt.

Der in unmittelbarer Nähe verlaufende Urbach überschwemmt bei einem 100-jährigen bzw. bei extremem Hochwasser Randflächen des Gebiets an der Gartenstraße und Beckengasse (nachrichtlich im Planteil dargestellt).

## 3 Entwicklung aus übergeordneter Planung, geltendes Recht

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan des GVV Plüderhausen – Urbach, rechtswirksam seit 13.04.1995, ist der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der vorliegenden Planung wird nun der Kernbereich als Allgemeines Wohngebiet definiert, da sich aufgrund der beengten Verhältnisse – u. a. bei der Erschließung – eine gemischte Nutzung nicht eignet. Das Randgebiet, und damit die größere der beiden Bauflächen, wird auch als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Planung ist trotz dieser geringfügigen Gebietsanpassung als aus dem FNP entwickelt zu betrachten.

Die vorliegende Planung überlagert teilweise folgende Bebauungspläne bzw. Baulinienpläne:

- 156 Baulinienplan „Mühlstraße/Gartenstraße“ aus dem Jahr 1903
- 147 Baulinienplan „Gartenstraße“ aus dem Jahr 1931
- 26 Bebauungsplan „Espach zwischen Gartenstraße und Friedhof“, rechtskräftig seit 14.12.1950

Der erste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Beckengasse / Marktweg“ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Urbach am 08.04.2003 in öffentlicher Sitzung gefasst. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 21.03.2017 wurde der Geltungsbereich verkleinert und das Verfahren auf § 13 a BauGB umgestellt.

#### 4 **Planverfahren**

Es wird das Planaufstellungsverfahren nach § 13a BauGB angewandt (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren). Die Voraussetzungen dafür, d. h. Lage des Plangebietes im Innenbereich und Maßnahmen der Innenentwicklung, liegen vor. Die zulässige bauliche Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Von Umweltbericht, Umweltprüfung und Eingriffsregelungen ist das Verfahren aufgrund der o. g. Voraussetzungen nach §§ 13 und 13a BauGB freigestellt.

#### 5 **Geltungsbereich**

Die unter Nr. 3 genannten bestehenden Bebauungspläne werden vom Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans „Beckengasse / Marktweg“ teilweise überlagert und in diesem Bereich ersetzt.

#### 6 **Städtebauliche Zielsetzungen**

Nach der Maxime Innenentwicklung vor Außenentwicklung sowie im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird im unmittelbaren Kernbereich von Urbach eine für das innerörtliche Wohnen verträgliche und maßvolle Nachverdichtung angestrebt.

Teile der angrenzenden Gebäude an der Mühlstraße gehören zur historischen Ortskernbebauung von Urbach: das Ortsmuseum, Mühlstraße 11, ein stattliches Fachwerkhaus, und das nördlich angrenzende Nachbargebäude Nr. 7, ebenfalls ein Fachwerkhaus, jedoch noch in unrenoviertem Zustand; beide stehen unter Denkmalschutz. Das südlich angrenzende Gasthaus „Rössle“ (Nr. 17) steht mit seinem östlichen Giebel grenzständig zum Geltungsbereich und prägt das dortige Ortsbild.

An der Ecke Mühlstraße/Beckengasse steht ein Wohnheim für Betreutes Wohnen, Baujahr 2007, die weitere Bestandsbebauung zwischen Beckengasse und Gartenstraße stammt überwiegend aus der Mitte des 20. Jahrhunderts; als Neubau zeigt sich dann wieder die im Süden angrenzende Baptistenkirche (Gartenstraße 20).

Das Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr (Marktweg 14) mit Hoffläche und Ein- und Ausfahrt grenzt unmittelbar westlich an den Marktweg.

Insgesamt also eine heterogene, aber für einen Ort in der Größenordnung wie Urbach typische, teils noch landwirtschaftlich, teils schon kleinstädtisch geprägte Quartiersstruktur. Die im Inneren dieses Quartiers traditionsgemäß großen Haus- und Hofgärten sind entsprechend ihrer historischen Entstehung sehr kompliziert geschnitten und bedürfen einer grundlegenden Neuordnung.

Hinzu kommt eine markante Topografie, die zwischen den inneren Gärten und der Gartenstraße bzw. der Beckengasse einen Höhengraben um etwa ein Geschoss aufweist, in Vorzeiten entstanden durch das Bachtal des Urbachs.

Grundlage für die vorliegende Planung ist das vom Gemeinderat Urbach favorisierte städtebauliche Konzept vom 12.11.2015, erweitert um die Flurstücke Nr. 246/1, 246/2 (teilweise), 260, 296 (südl. Marktweg), 231/2, 261 und 298 (jeweils teilweise).

Die weiter nach Süden angrenzenden Grundstücke zwischen Gartenstraße und Marktweg werden in den Geltungsbereich ausdrücklich nicht einbezogen, da zur Verwirklichung der grundsätzlichen städtebaulichen Ziele und der damit verbundenen Bodenordnung die Flächen nicht benötigt werden, bzw. seitens der Eigentümer auch kein Interesse an einer planungsrechtlichen Abrundung besteht.

Die städtebauliche Konzeption sieht im Quartier innerörtliches Wohnen vor mit sechs freistehenden Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus, daher Allgemeines Wohngebiet. Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der Quartiersinnelage und der eingeschränkten Erschließung (Stichstraße, Radien, Wendehammer) ausgeschlossen.

Zur Erschließung dieses Quartierinnenraumes ist eine Verlängerung des Marktweges als Stichstraße erforderlich, die im Planteil zunächst Straße A benannt wird und an ihrem Ende einen kleinen Wendehammer als Mindestwendemöglichkeit für Pkw aufweist. Ziel der Planung ist es, diesen Kernbereich mit kurzen Straßen und Wegen und damit möglichst wirtschaftlich zu erschließen.

Die um die Straße A herum geplante Hausgruppe soll als Gegenpol zur eher gewachsenen Struktur der Randbebauung - eine etwas strengere orthogonale Siedlungsstruktur haben; dies wird mit Einzelbaufenstern, Festsetzungen zu Stellung der Gebäude und der Firstrichtungen erreicht. Das südliche Baufenster E und die Stellung der Gebäude sind nun am geplanten Straßenverlauf und der südlichen Grundstücksgrenze ausgerichtet.

Die Dachformen (generell Satteldach, nur ein Mehrfamilienhaus mit Pult- oder Flachdach) tragen städtebaulich dem historisch gewachsenen Ortskern und insbesondere dem Umfeld der Afrakirche Rechnung; mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe werden Verschattungen aufgrund der zur Gartenstraße hin deutlich abfallenden Topografie so gering wie möglich gehalten.

Die Quartiersrandbebauung ist schon heute in ihrer Nutzung gemischt und soll diese Funktionen auch künftig tragen. Die Fläche wird daher als Mischgebiet ausgewiesen und mit Baufenstern ausgestattet, die sich einerseits am Verlauf der bestehenden Trassen von Mühlstraße, Beckengasse und Gartenstraße und zum anderen an der bestehenden Bebauung ausrichten.

Die Geschossigkeit ist hier zum Teil zwingend festgesetzt, um die Straßenräume ihrer ortskernnahen Lage entsprechend räumlich zu fassen, d.h. entsprechende Raumkanten zu erzeugen.

Eine bestmögliche Erhaltung der Durchgrünung des Quartiersinnenbereiches sichert die innerörtliche Wohnqualität.

## **7 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Im Randbereich des Quartiers ist die Art der Nutzung als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise tragen der Tatsache Rechnung, dass entlang der Quartiersränder eine gemischte und eine etwas dichtere Nutzung als in der Quartiersmitte vorherrscht; im inneren Bereich sind im Wohngebiet (WA) die allgemein zulässigen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften unzulässig, einerseits um die Verkehrsbelastung möglichst gering zu halten, andererseits um den geplanten Gebietscharakter Wohnen zu fördern. Aus demselben Grund werden dort auch die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Aufgrund des Gebietscharakters werden im MI Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe nur ausnahmsweise zugelassen; nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind dagegen Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO .

Mit der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster), der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und einer festgesetzten maximalen Wand- und/oder Gebäudehöhe werden die städtebaulich gewünschten Baukörper sowohl in ihrer einzelnen Höhenlage als auch in ihrer Höhenbeziehung untereinander hinreichend festgelegt. Aufgrund der topografischen Verhältnisse und die teils schwierige Erschließung ist im Mischgebiet eine geringere als die nach § 17 (1) BauNVO maximal mögliche GRZ festgesetzt.

Die Höhenmaße beziehen sich auf das vorhandene bzw. an der Straße A auch auf das geplante Straßensystem. Während in den Baufenstern A, D, E und F die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) mit einer geringen Toleranz festgesetzt wird, gilt in den Baufenstern B und C die EFH als Maximalmaß. Diese EFH wurde festgesetzt auf einer Höhe von ca. 1,30 m über der Straßenachse - gemessen in der Mitte

des jeweiligen Baufensters und rechtwinklig zur Straßengrenze. So kann, muss aber nicht, ein Gebäudesockel entstehen, der eine Verschattung durch die westlich höher liegenden Gebäude minimiert und der auch z.B. eine teilweise in das Erdreich eingebundene Tiefgarage ermöglicht. In einzelnen Grundstücken an der Gartenstraße/Beckengasse ist bei einem hundertjährigen bzw. extremen Hochwasserereignis mit Überschwemmung zu rechnen, worauf die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen ebenfalls Rücksicht nehmen.

Die neu geplante Straße A wurde unter Berücksichtigung der Zwangspunkte wie minimale Kanalhöhe, hinreichendes Längsgefälle und Anschluss an bestehende Verkehrsflächen auf die tiefstmögliche Lage gebracht, um die EFH und damit die Gesamthöhe der anliegenden Neubauten so weit wie möglich an das gewachsene Gelände zu bringen.

Für die Baufenster A-D gilt die offene und für die Baufenster E die abweichende Bauweise mit beschränkter Gebäudelänge; dies ermöglicht somit nur freistehende Einzelhäuser. Für das bereits bebaute Grundstück Mühlstraße 15/1 (Baufenster F) wird durch die abweichende Bauweise auch weiterhin die Grenzbauweise zum auch heute schon angebauten Nachbargrundstück ermöglicht.

Die Festsetzung zur Stellung der Gebäude dient zur Ortsbilderhaltung im Bereich des MI; im WA der gewünschten, strengeren Ordnung.

Untergeordnete Nebenanlagen werden aufgrund der beengten Flächenverhältnisse im Volumen begrenzt, um ein geordnetes und einheitliches Erscheinungsbild der öffentlichen und halböffentlichen Räume zu erzielen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind aus Gründen eines geordneten öffentlichen Raumes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig; ausgenommen sind jedoch die Flächen mit Pflanzgeboten.

Aufgrund der eingeschränkten Erschließungsmöglichkeit im Kernbereich sind Grundstückszu- und -ausfahrten im Bereich des Weges 1 ausgeschlossen.

Aus Gründen der Beeinträchtigung durch Lärm ist die Nutzung von Luft-Wärme-Pumpen eingeschränkt.

## **8 Örtliche Bauvorschriften**

Mit den örtlichen Bauvorschriften sind solche Festsetzungen getroffen, die das Einfügen neuer Gebäude in die vorhandene Umgebungsbebauung gewährleisten.

Das als Dachform festgesetzte Satteldach (DN 30-35° an der Mühlstraße und der Beckengasse, DN 40-50° an der Gartenstraße) soll eine gute Nutzung der Dachräume ermöglichen und gleichzeitig dem Ortsbild Rechnung tragen. Die Dachneigung im Quartiersinnenbereich (Baufenster E) ist mit 35-45° möglich, die Firsthöhe dort jedoch zur Minderung der Verschattung begrenzt. Für das Baufenster D ist ein kombiniertes Pult- und Flachdach festgesetzt; um gegenüber der Randbebauung übermäßige Wandhöhen zu vermeiden, ist das Dachgeschoss allseitig zurückzusetzen mit einem flachgeneigten Pultdach zu versehen.

Um das innerörtliche Wohngebiet gut zu durchgrünen, sind die unbebauten Flächen der Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes sind Werbeanlagen auf ein nicht störendes Maß reduziert.

## **9 Erschließungseinrichtungen**

### **9.1 Verkehrserschließung**

#### **Fahrverkehr:**

Das Gesamtgebiet war und ist für den Fahrverkehr von der Mühlstraße, Beckengasse und Gartenstraße, das innere Gebiet über die Gartenstraße, den Marktweg und die Verlängerung Straße A erschlossen. Am Ende der Straße A besteht eine Wendemöglichkeit für PKWs. Zwei enge historische Verbindungswege zur Mühlstraße sind als Mischflächen für Anliegerverkehr, für Fußgänger und für Müll- und Notfahrzeuge festgesetzt.

Das Mehrfamilienhaus im Nordbereich wird aus Gründen der Verkehrsbelastung sowie aus topografischen Gründen nicht über die Straße A angefahren (Zu- und Abfahrtsverbot), sondern über ein mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegtes Flurstück von der Beckengasse aus. Von dort kann quasi niveaugleich eine Tiefgarage im UG eingeschoben werden.

#### **Ruhender Verkehr:**

Notwendige PKW-Parkplätze sind auf den Grundstücken oberirdisch in Garagen/Carports bzw. mit Stellplätzen nachzuweisen. Tiefgaragen mit ihrer erforderlichen Zu- und Abfahrtsrampen sind allenfalls an der Beckengasse und der Gartenstraße zu erwarten.

Entlang des Marktweges sind öffentliche Stellplätze für Besucher etc. ausgewiesen.

### **9.2 Ver- und Entsorgung**

Der Geltungsbereich ist über die umgebenden Hauptstraßen und über neue Leitungen im Marktweg an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

## **10 Umweltschutz**

Altlasten und Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollten sich bei Umnutzungen Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Gesetzes ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach § 3 (1) Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu informieren.

## **11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG, Umweltbericht nach § 2a (BauGB) und Umweltprüfung**

Da das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kann auf die gesetzlich vorgeschriebene Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz verzichtet werden.

## **12 Artenschutzrecht**

Im Rahmen einer Neubebauung ist eine artenschutzrechtliche Überprüfung auf bestehende Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäischen Vogelarten sowie von Fledermäusen durchzuführen.

Für das Plangebiet liegt der Gemeinde eine „Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange“ der Büros Landschaftsökologie + Planung, Schorndorf / Stauss & Turni, Tübingen, vom 28.11.2016 vor.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht können nach dem derzeitigen Kenntnisstand Verstöße gegen die §§ 44 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ausgeschlossen werden, wenn Vermeidungsmaßnahmen und funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich umgesetzt werden. Aus diesem Grund sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt: Der Zeitraum der Rodung von Gehölzen bzw. der Abbruch von Gebäuden ist zum Schutz der Tierwelt auf die Winterzeit begrenzt. Vor Baubeginn sind als CEF-Maßnahme Brutplätze für den Haussperling zu schaffen.

Um einer weiteren Versiegelung von Freiflächen entgegenzuwirken, sind künftig Garagenvorflächen und PKW-Stellplätze sowie Hauszugänge und Terrassen auf privaten Grundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

### 13 Grünordnung

Mit der extensiven Begrünung der Flachdächer von Garagen und Carports bzw. der intensiven Begrünung von Tiefgaragen sollen die Funktionen der innerorts gelegenen baulichen Anlagen in Bezug auf den Klimaausgleich und der Oberflächenwasserretention verbessert werden.

Das festgesetzte Pflanzgebot auf der Fläche zwischen betreuter Wohnanlage und Bebauung im Kernbereich des Planungsgebiets dient als Ausgleich des abgehenden Gehölzbestandes sowie als Sichtschutz.

### 14 Bodenordnung

Für den Vollzug der Planung ist eine Umlegung vorgesehen.

### 15 Flächenbilanz

WA-Fläche	3.960 m <sup>2</sup>
MI-Fläche	3.970 m <sup>2</sup>
Summe Bruttobauland	7.930 m <sup>2</sup>
<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>1.365 m<sup>2</sup></u>
Planfläche (Geltungsbereich)	9.295 m <sup>2</sup>

### 16 Kostenschätzung

Der Geltungsbereich ist noch nicht vollständig erschlossen; es wird mit Erschließungsaufwendungen in Höhe von ca. 500.000 € gerechnet:

### 17 Verwirklichung

*Die Umsetzung der Planung wird durch öffentliche (Erschließung) und private Baumaßnahmen (Privat, Investoren) erfolgen.*

### 18 Soziale Maßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen.

Urbach, den

gefertigt:

**AGOS** Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung Stuttgart / Waiblingen