

Begründung

Entwurf

- 1. Bebauungsplan „Mittelstädter Straße/ Kleine Ortsmitte“, 3. Änderung**
 - 2. Örtliche Bauvorschriften „Mittelstädter Straße/ Kleine Ortsmitte“, 3. Änderung**
- Gemeinde Riederich, Gemarkung Riederich, Landkreis Reutlingen**
-

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
 2. Ziel und Zweck der Planung
 3. Verfahren
 4. Flächennutzungsplan
 5. Angaben zum Plangebiet
 - 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen
 - 5.3 Bestehende Bebauungspläne
 6. Umweltverträglichkeit
 - 6.1 Artenschutz
 - 6.2 Abwasserbeseitigung
 7. Änderung des Bebauungsplans
 - 7.1 Änderung Planzeichnung
 - 7.2 Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 7.3 Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
-

1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Riederich gehört zum Kreis Reutlingen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittelstädter Straße/ Kleine Ortsmitte“, 3. Änderung befindet sich im Ortszentrum. Die Einwohnerzahl beträgt 4.353 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, aktuellster Stand 2/2022).

2. **Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde beabsichtigt mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Mittelstädter Straße/ Kleine Ortsmitte“ die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden zu schaffen.

Das Flurstück 120/1 ist im ursprünglichen Bebauungsplan als Mischgebiet festgelegt. Der Bebauungsplan soll geändert werden, um die planungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Doppelhauses im Ortskern zu schaffen. Der Gemeinde liegt bereits eine konkrete Planung vor.

Die Nutzung entspricht der von der Gemeinde angestrebten verdichteten Wohnnutzung im Ortskern von Riederich. Mit der Änderung des Bebauungsplans reagiert die Gemeinde auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum im Ortskern.

Durch die Nachverdichtung kann mehr Wohnraum im Hinblick auf § 1a Abs. 2 BauGB - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - im Ortskern untergebracht werden.

Die durch die Gesetzgebung eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten durch Restriktionen im Außenbereich der Gemeinde zur Siedlungserweiterung erfordern - verstärkt durch den lokal positiven Einwohnerzuwachs - eine angemessene Nachverdichtung im Ortszentrum.

Aufgrund der allgemeinen gesellschaftlichen Veränderung (Überalterung der Bevölkerung/ Bedarf an zentrumsnahe Wohnraum) und den lokalen Besonderheiten von Riederich (knappes Angebot an preisgünstigem Wohnraum sowie höheres Mietpreisniveau) bietet sich eine solche Nachverdichtung im Ortszentrum an.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird ein Beitrag zur Nachverdichtung im Innenbereich geleistet und somit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angemessen Rechnung getragen.

3. Verfahren

Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche, untergenutzte Fläche handelt, die nachverdichtet werden soll, wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Innenbereich und setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO unter der in § 13a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m² fest.

Auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Auslegungsbeschluss wird direkt gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen der Begründung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Mittelstädter Strasse/ Kleine Ortsmitte“ und dessen Änderungen hingewiesen. Diese behalten weiterhin Gültigkeit, soweit sie nicht durch die aktuelle Bebauungsplanänderung berührt werden.

Die Grundzüge der Planung sind von der Änderung nicht berührt, da es sich hierbei im Wesentlichen um geringfügige Anpassungen an aktuelle Anforderungen des Schriftlichen Teils des ursprünglichen Bebauungsplans handelt.

4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Metzingen-Grafenberg-Riederich 9. Änderung (rechtswirksam seit 20.08.2019) ist die Fläche des Plangebiets als Mischbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

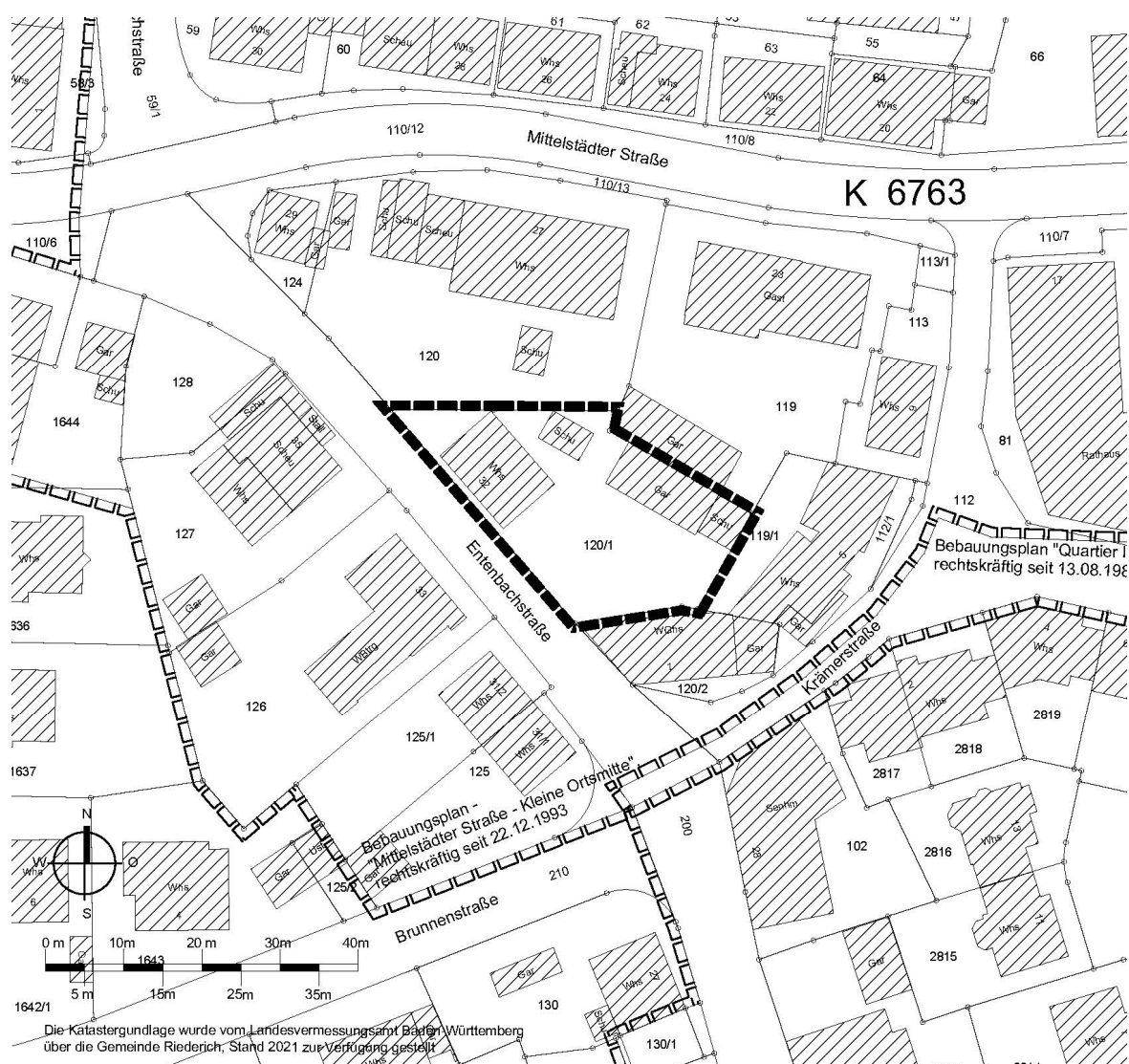
5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittelstädter Straße/ Kleine Ortsmitte“, 3. Änderung überplant nur einen kleinen Teil im Zentrum des ursprünglichen Bebauungsplanes „Mittelstädter Straße/ Kleine Ortsmitte“.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 120/1 und beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,07 ha.

Das Plangebiet wird, wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt, begrenzt:



5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist bereits erschlossen, nahezu eben und mit einem Wohnhaus und Garagen- und Nebengebäuden bebaut. Nördlich, östlich und südlich grenzen Wohngebäude an. Westlich liegt die Entenbachstraße.

5.3 Bestehende Bebauungspläne

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Mittelstädter Straße/ Kleine Ortsmitte“ (in Kraft getreten am 08.11.1990) setzt entlang der Entenbachstraße eine überbaubare Fläche fest.

Im Rahmen der 1. Änderung „Mittelstädter Straße/ Kleine Ortsmitte“ (in Kraft getreten am 22.12.1993) wurden Flächen für Stellplätze und Garagen östlich des derzeitigen Plangebietes geändert.

Die 2. Änderung bezog sich auf Änderungen zur Festsetzung zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen.

6. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan dient der Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Gemäß dem Verfahren nach § 13 a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind formal nicht erforderlich.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplanänderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Mittelstädter Straße/ Kleine Ortsmitte“ in Kraft getreten seit 08.11.1990 zu Grunde. Die Änderung der überbaubaren Fläche ist geringfügig. Durch die Planung ist nicht mit veränderten Auswirkungen auf die umweltrelevanten Belange zu rechnen.

6.1 Artenschutz

Unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und Überprüfung der Bestandsgebäude vor Abbruch erfolgen, wird der Verbotstatbestand des Tötens oder Verletzens gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Das Plangebiet ist überwiegend durch die Hoffläche versiegelt. Untergeordnete Flächen sind gärtnerisch angelegt.

Demnach kann jederzeit entsprechend den Bestimmungen der „Bauzeitenregelung“ mit der Erschließung und der Vorbereitung von Bautätigkeiten begonnen werden.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung wird von der gemeindeeigenen Wasserversorgung sichergestellt. Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt in den bestehenden Mischwasserkanal.

Für Neubauten soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden, oder sofern dies nachweislich nicht möglich ist, über eine Rückhaltung in den Mischwasserkanal abgeleitet werden. Um die ordnungsgemäße Versickerung gewährleisten zu können, muss die Art und Größe der Fläche der Versickerung durch einen Fachplaner nachgewiesen werden.

Lediglich der Überlauf aus der auf dem Grundstück zu schaffenden Rückhalteeinrichtung darf an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, wie auch die Art und Bemessung der Versickerungsanlage, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Mit der aktuellen Änderung wird auf den Bebauungsplan „Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen“, Ortsbereich Mitte-Nord verwiesen. Somit sind die Bereiche der offenen Stellplätze und des Stauraums vor Garagen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Durch diese Vorgaben kann der Eingriff minimiert und zu starker Versiegelung durch Hofzufahrten bei Neubauten entgegengewirkt werden.

7. Änderung des Bebauungsplans

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen gelten nur für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Mittelstädter Straße/ Kleine Ortsmitte“, 3. Änderung (Planzeichnung Teil A).



Bebauungsplan „Mittelstädter Straße/ Kleine Ortsmitte“ (rechtskräftig seit 08.11.1990)
Geltungsbereich „Mittelstädter Straße/ Kleine Ortsmitte“, 3. Änderung rot gestrichelt.

Im Wesentlichen werden gegenüber dem Bebauungsplan „Mittelstädter Strasse/ Kleine Ortsmitte“, Anpassungen des Maßes der Nutzung, der überbaubaren Fläche, der Stellung der baulichen Anlage und der Zulässigkeit von Nebenanlagen vorgenommen.

Zur Klarstellung, dass innerhalb des Plangebietes nur die dargestellte Nutzungsschablone mit offener Bauweise gilt, wird die Abgrenzung zu Bereichen unterschiedlicher Nutzung an die Ostgrenze des Plangebietes verschoben. Außerhalb des Plangebietes gilt östlich angrenzend eine Nutzungsschablone mit geschlossener Bauweise.

Die differenziert festgelegten, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der Außenwandflächen und Fassaden (Gebäudegliederung) aus dem Jahr 1990 sind für eine moderne Wohnbebauung nicht mehr zeitgemäß. Moderne Wohngebäude sind klar gegliedert und haben zur besseren Belichtung der Räume größere Fensteröffnungen als dies ursprünglich festgelegt war.

Da bei zweigeschossigen Gebäuden das Dachgeschoss nicht unbedingt für Wohnnutzungen ausgebaut wird, wird die Dachneigung schon ab 35°, anstatt wie bisher ab 40° zugelassen. Somit kann die Kubatur der Gebäude verringert werden.

Da aufgrund der unterschiedlich gegliederten Fassaden innerhalb der örtlichen Struktur eine differenzierte Festsetzung nicht mehr durchsetzbar ist, wird diese daher gestrichen. Aus demselben Grund werden Dachvorsprünge und Regelungen zu Ortsgängen sowie die Vorgabe von Dachneigungen für Nebengebäude und der Dachdeckung nicht mehr zwingend festgelegt.

Die Festlegungen zu Material und Farbgestaltung werden beibehalten. Somit entstehen keine Fassaden mit vollflächigen Verblendungen und mit anderen Materialien außer Putz, die sich nicht in das Ortsbild einfügen würden.

Somit fügen sich die neuen Gebäude in die Umgebungsbebauung ein.

In Anlehnung an den bisher von Riederich angesetzten Stellplatzschlüssel wird die Anzahl der Stellplätze pro Wohnung bezogen auf die Wohnfläche erhöht.

Die einzelnen Bestandteile werden wie folgt geändert:

7.1 Änderung Planzeichnung

- Maß der Nutzung:
Änderung überbaubare Fläche (Baugrenze)
- Streichung Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)
- Streichung Flächen für Tiefgaragen
- Verschiebung Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung an die Ostgrenze

7.2 Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Schriftlicher Teil (Teil B1.)

- Ergänzung: Festlegung zur Regenwasserbehandlung
- Ergänzung: Festlegung zur Bauzeitenregelung bzgl. Artenschutz
- Streichung Festlegungen zu Stellplätzen, überdachte Stellplätze und Garagen
- Verweis auf die örtliche „Garagensatzung“, nach der die Abstandsvorschriften einzuhalten sind.

7.3 Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften (Teil B2.)

- Streichung der Festsetzung zur Gebäudegliederung
- Streichung der Vorschrift eines Dachvorsprunges
- Ergänzung des Materials Blech zur Erstellung des Ortganges
- Zulassung anderer Dachformen und Dachneigungen bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen.
- Zulassung anderer Dachdeckungen
- Ergänzung: Stellplatzverpflichtung

Reutlingen, den 14.12.2022

Riederich, den 14.12.2022

Clemens Künster
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Tobias Pokrop
Bürgermeister