

Begründung vom 23.04.2018 / 18.04.2019

Zum Sammelbebauungsplan

Gemäß § 13 a BauGB

Gemarkung Kirchheim / Ötlingen

Planbereich Nr.: 02.04/5, 02.04/7, 04.03/4, 08.05/6, 17.02/3, 26.02/3, 46.05/1, 135/1

1. Anlass und Erforderlichkeit

Aufgrund von geplanten wie auch bereits durchgeführten Grundstücksankäufen bzw. -verkäufen der Stadtverwaltung, haben sich in den dargestellten Bereichen die Nutzungsabgrenzen verschoben und entsprechen nicht mehr den derzeitigen Gegebenheiten. Um das jeweilige bestehende Planungsrecht den neuen Bedingungen anzupassen, sollen mit dem Sammelbebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Durch die redaktionellen Änderungen der einzelnen Bereiche des Sammelbebauungsplans wird das Ziel der Innenentwicklung verfolgt. Die Bebauungsplanänderungen dienen somit der Fortentwicklung beziehungsweise Anpassung an die bestehende Struktur und wird im beschleunigten Verfahren gemäß 13 a BauGB durchgeführt.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die einzelnen Geltungsbereiche des Sammelbebauungsplans sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Die Geltungsbereiche decken die Stellen ab, die sich infolge der Grundstücksankäufe bzw. -verkäufe verändert haben. Ein Einbezug weiterer Flächen wird planerisch nicht für notwendig gehalten.

2.2 Tatsächliche Ausgangssituation

Alle Geltungsbereiche des Sammelbebauungsplans sind in bereits bestehende bauliche, landschaftliche und versorgungstechnische Strukturen eingebunden. Durch den Sammelbebauungsplan werden lediglich redaktionelle Anpassungen an die derzeit bestehenden Situationen vorgenommen. Es ist davon auszugehen, dass die Lärm- und Naturschutzbelange bereits in den vorherigen Bebauungsplänen berücksichtigt wurden und somit nicht weiter zu behandeln sind. Aufgrund der geringen Flächengröße sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. Die Flurstücke sind teilweise in städtischem und teilweise in privatem Besitz.

2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

Es ist davon auszugehen, dass die Berichtigungen der einzelnen Teilbereiche dem Regional- und Flächennutzungsplan entsprechen, da sie nur geringfügige Änderungen an den bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplänen vornehmen. Die Geltungsbereiche grenzen an keine planfestgestellten Flächen.

2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Zusammengenommen weisen alle Geltungsbereiche des Sammelbebauungsplans eine Größe von 4109 m² auf und liegen damit unter der in § 13 a BauGB genannten Grenze von 20.000 m² Grundfläche. Mit dem Sammelbebauungsplan werden die geänderten Flächen besser nutzbar gemacht, eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht bei einem solchen Vorhaben nicht. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete betroffen. Im Gebiet Weiler Schafhof – 1. Änderung, Planbereich Nr. 26.02/3 wird auf die Festsetzung eines Feldwegs im Vogelschutzgebiets verzichtet.

Der Sammelbebauungsplan erfüllt damit die Anforderungen, welche an Bebauungspläne der Innenentwicklung gestellt sind und kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen.

3. Städtebauliches Konzept

Mit dem Sammelbebauungsplan soll das städtebauliche Ziel verfolgt werden, die rechtlichen Verhältnisse den derzeitigen Nutzungen beziehungsweise den Abgrenzungen der hergestellten öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen und dabei die bestehende Struktur zu wahren.

4. Planinhalt

Da es sich beim Sammelbauungsplan nur um geringfügige Änderungen von Teilflächen handelt, gelten in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen weiterhin die jeweiligen textlichen Festsetzungen der aufgeführten Bauungspläne:

Bauungsplan	Planbereich-Nr.	Gemarkung	Rechtskraft	Geltung BauNVO
Gerberviertel	02.04	Kirchheim	21.04.1994	1990
Bruckmühle	02.04/3	Kirchheim	14.07.2015	1990
Freibad - Raunerschule	04.03	Kirchheim	02.04.1976	1968
Mitarbeiterparkhaus medius KLINIK	08.05/5	Kirchheim	01.03.2018	1990
Faberweg I	17.02	Kirchheim	27.01.1979	1977
Weiler Schafhof	26.02/1	Kirchheim	12.01.1983	1977
Auchtert	46.05	Ötlingen	30.04.1982	1977
Beim neuen Bahnhof Ötlingen	135	Ötlingen	30.07.1952	-

5. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz

Durch die Änderungen infolge des Sammelbauungsplans werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, da nur geringfügig Nutzungsänderungen für Teilflächen durchgeführt werden. Es ist daher eine Maßnahme der Innenentwicklung, vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB kann daher abgesehen werden.

Insgesamt ist durch den Sammelbauungsplan keine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, damit ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden nicht erfüllt.

6. Auswirkung der Planung

Durch die rechtliche Anpassung an die neuen Gegebenheiten werden die Nutzungen an diesen Stellen geändert, jedoch keine neuen Flächen versiegelt. Es sind keine Auswirkungen auf den Verkehr oder die Siedlungswasserwirtschaft zu erwarten.

7. Flächenbilanz

Gerberviertel – 5. Änderung, Planbereich Nr. 02.04/5

Öffentliche Verkehrsfläche 18 m²
Geltungsbereich 18 m²

Bruckmühle – 1. Änderung, Planbereich Nr. 02.04/7

Öffentliche Verkehrsfläche 2 m²
Besonderes Wohngebiet 3 m²
Bauland 4 m²
Geltungsbereich 9 m²

Freibad – Raunerschule – 4. Änderung, Planbereich Nr. 04.03/4

Allgemeines Wohngebiet 241 m²
Geltungsbereich 241 m²

Mitarbeiterparkhaus medius KLINIK 1. Änderung, Planbereich Nr. 08.05/6	
Mischgebiet	19 m ²
Geltungsbereich	19 m²
Faberweg I – 1. Änderung, Planbereich Nr. 17.02/3	
Öffentliche Verkehrsfläche	128 m ²
Öffentliche Grünfläche	182 m ²
Gewerbegebiet	368 m ²
Geltungsbereich	678 m²
Weiler Schafhof – 1. Änderung, Planbereich Nr. 26.02/3	
Fläche für die Landwirtschaft	2426 m ²
Geltungsbereich	2426 m²
Auchtert - 1. Änderung, Planbereich Nr. 46.05/1	
Allgemeines Wohngebiet	17 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	191 m ²
Geltungsbereich	208 m²
Beim neuen Bahnhof Ötlingen – 1. Änderung, Planbereich Nr. 135/1	
Öffentliche Verkehrsfläche	241 m ²
Bauland	269 m ²
Geltungsbereich	510 m²