

Gemeinde Rechberghausen
Gemeindeverwaltungsverband
Östlicher Schurwald
Landkreis Göppingen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Berg (2. Änderung)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes entspricht dem Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Berg.

2. Erfordernis der Planaufstellung/-änderung

Laut Regionalplan gehört die Gemeinde Rechberghausen zum Verdichtungsraum mit dringendem Wohnbedarf. Rechberghausen ist im Regionalplan der Region Stuttgart als Kleinzentrum mit erhöhtem Wohnbedarf ausgewiesen.

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs i.S.v. § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom 28.4.1993 steht auch die Überplanung bzw. Bebauung des größten Einzelgrundstücks im Bebauungsplangebiet am Schlehenweg Flst. 1049/1 heran. Nachdem Rechberghausen im Verdichtungsraum liegt und somit Baugelände knapp und teuer ist, wurde auf diesem Grundstück (Bergkuppe) eine verdichtete Bebauung konzipiert. Mit dieser konzentrierten und somit landschaftssparenden Bebauung soll zugleich einer weiteren Zersiedelung des Außenbereiches entgegengewirkt werden. Es ist wichtig, daß insbesondere bei diesem Grundstück, aber auch im ganzen übrigen Planbereich (soweit noch nicht bebaut) künftig ökologische Erfordernisse mehr berücksichtigt werden. Zur Ausnutzung der Sonnenenergie sind nach Möglichkeit die Firstrichtungen in Ost-West-Richtung festzulegen, soweit dies nicht planerischen Gesichtspunkten widerspricht.

Für die Bebauung des Grundstücks Schlehenweg Flst. 1049/1 hat ein landesweiter Architektenwettbewerb stattgefunden, der 1. Preisträger (Architekt) wurde mit der Realisierung vom Bauträger aufgrund der Vorgaben der Gemeinde beauftragt.

Der Architektenwettbewerb stützte sich auf die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Berg vorgegebene Erschließungskonzeption, welche die verkehrlichen Belastungen im Gesamtgebiet Berg so weit wie möglich minimieren soll.

Stellplätze auf diesem Grundstück sollen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sein, um ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten zu schaffen. Nachdem im öffentlichen Straßenraum des Schlehenweges keine öffentlichen Stellplätze zur Verfügung stehen, müssen mehr private Stellplätze als gesetzlich erforderlich, geschaffen werden. Das Grundstück

Schlehenweg Flst. 1049/1 wird mit etwa 68 Wohnungen überbaut werden, daher ist ein erhöhter Stellplatzbedarf für dieses Grundstück mit 1,25 je Wohnung festzusetzen. Dadurch soll auch vermieden werden, daß sich in den Randgebieten zum Schlehenweg, wie z.B. in der Reichenhardtstraße ein zusätzlicher „Parkdruck“ ergibt. Die bisher ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze in der Reichenhardtstraße sind gerade noch ausreichend.

Die Baugrenze auf diesem Grundstück ist so festgelegt, daß auch die Tiefgarage einschließlich überdeckter Zufahrt (Überdachung bis auf ca. 3 m zum Schlehenweg hin) im Baufenster liegt.

Aufgrund des durchgeführten Architektenwettbewerbes für das Grundstück am Schlehenweg Flst. 1049/1 ist die Überschreitung der Grundflächenzahl wegen der erwünschten Verdichtung gerechtfertigt, zumal keine öffentlich rechtlichen Belange entgegenstehen. Auf die vorgenannten Gründe zur Planungskonzeption, welche bereits bei der Umlegung mit berücksichtigt wurden, wird hingewiesen. Schließlich werden zum Ausgleich dieser Situation alle Dächer begrünt, werden alle Wege wassergebunden ausgeführt und das Regenwasser gesammelt. Wie bereits oben ausgeführt, wird außerdem je Wohnung nicht nur 1,0 Stellplatz, sondern 1,25 Stellplätze je Wohnung gefordert. Auch die Überdeckelung der Tiefgaragenzufahrt bis auf 3 m zum Schlehenweg hin bringt zusätzlichen Schutz für die Anlieger. Über den privatrechtlichen Kaufvertrag wurde im übrigen der „Niedrigenergiehausstandard“ für diese geplante Bebauung durchgesetzt.

Die Vorschrift über die wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten wurde durch eine Präzisierung verdeutlicht.

Soweit ausnahmsweise (auch bei Garagen) Flachdächer oder flach geneigte Dächer zugelassen werden, sind diese mindestens extensiv zu begrünen.

In den letzten Jahren sind im Baugebiet auf kleinen Grundstücken Mehrfamilienhäuser gebaut worden, die von der Kubatur her den bisher vorhandenen Rahmen sprengen. Dem ist durch die Änderung der Bauvorschriften entgegenzuwirken. Besonders gilt dies für einige Grundstücke nördlich der Rosenstraße, teilweise auch in der Kernerstraße, Ginsterweg, Bergstraße, Reichenhardtstraße; bei den betroffenen Grundstücken wurden die Baugrenzen auf die Einzelgrundstücke begrenzt.

In diesen Fällen ist es städtebaulich geboten, die Baukörper auf eine verträgliche Größe zu reduzieren. Durch die Unterbrechung der Baugrenzen gemäß den Grundstücksgrenzen wird es erforderlich, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zuzulassen. Dies wurde in der Vergangenheit schon wiederholt praktiziert, wobei von der diesbezüglichen Vorschrift jeweils eine Ausnahme gemacht, bzw. eine Befreiung erteilt wurde.

Im ganzen Plangebiet soll künftig eine eventuelle Überschreitung der zulässigen Geschoßfläche nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig sein.

Aus Gründen des Natur- und Landschaftschutzes ist es geboten, die nicht überbaubaren Flächen für die Grundstücke östlich der Reichenhardtstraße zum Binsbach hin auszudehnen. Schließlich ist der Schilfbestand am Binsbach in diesem Bereich vom Landratsamt Göppingen als Naturdenkmal ausgewiesen worden. Für die Entwicklung dieses wichtigen Natur- und Landschaftsraumes wurde daher eine breitere unüberbaubare Fläche ausgewiesen. Mit dieser

Planung soll auch eine weitere Geländeauffüllung verhindert werden, um den natürlichen Überflutungsbereich des Binsenbaches so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

3. Einordnung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Östlicher Schurwald vom 6. März 1979 entwickelt. Die Flächendarstellungen beider Pläne stimmen in dem betroffenen Bereich überein. Der Flächennutzungsplan wird derzeit generell fortgeschrieben, an der Einordnung des Gebietes Berg ändert sich dadurch nichts.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Derzeit gültig ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Berg vom 29.3.1988.

5. Erschließung

Bereits im rechtsverbindlichen vorhandenen Bebauungsplan Berg wurde nach vielen Überlegungen das jetzt vorhandene Erschließungskonzept verbindlich festgelegt. Dabei wurde besonders darauf geachtet, daß das gesamte Baugebiet Berg verkehrlich so wenig wie möglich belastet wird. Zur Beruhigung der Gesamtsituation wurde daher für das Grundstück am Schlehenweg Flst. 1049/1 nur eine kurze weitere Erschließungsstraße mit dem Schlehenweg konzipiert. Beim Architektenwettbewerb wurde ausdrücklich festgestellt, daß die jetzt zu realisierende Planung auch insofern vorteilhaft ist, als die Anbindung an die nun vorgesehene Tiefgarage (statt oberirdischer Garagen) auf kürzestem Weg sichergestellt wird. Durch die nun mögliche und vorgesehene Überdachung der Tiefgaragenzufahrt bis auf ca. 3 m zum Schlehenweg hin, werden die Belastungen auch für die direkten Anlieger geringer. Gegenüber der ursprünglichen Bauplanung wurde die Tiefgaragenzufahrt nach der vorliegenden Detailplanung optimiert bzw. zur Verbesserung der Sichtverhältnisse etwas zum Schlehenweg hin abgerundet. Im Ausfahrtsbereich zum Schlehenweg hin hat die Tiefgaragenzufahrt 10 %, bei der Einfahrt in die Garage sind 13 % Gefälle gegeben. Die Breite der Tiefgaragenzufahrt ist mit 6,5 m und jeweils 0,5 m Gehweg gut dimensioniert, sehr vorteilhaft ist auch, daß mit je 2,75 m eine gesonderte Einfahrt und eine gesonderte Ausfahrt gegeben ist.

Auch durch diese Optimierung der Tiefgaragenzufahrt/-einfahrt wurden die Belastungen für die direkten Anlieger geringer. Im übrigen soll davon abgesehen werden, die von Anfang an als Fußwege ausgewiesenen Wege (Bergwiese) noch mit Kraftfahrzeugverkehr zu belasten. Eine Teilfläche des Plangebietes wurde in zwei Abschnitten erschlossen; ein dritter (letzter) Abschnitt wird z.Z. erschlossen.

Neben den von der Gemeinde herzustellenden Erschließungsanlagen (Straße, Wasserversorgung, Kanal) erfolgt durch die Versorgungsunternehmen die Strom- und Gasversorgung sowie die Bereitstellung von Rundfunk- und Fernmeldekabeln.

6. Nutzung

Die bisherige und die beabsichtigte Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) ist unverändert.

7. Kosten

Aufgrund der Bebauungsplanänderung werden lediglich für die Planung Kosten mit etwa 10.000 DM anfallen.

8. Bodenordnung

Es wurde eine Baulandumlegung vor dem ersten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1983 durchgeführt, so daß weitere bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

9. Beteiligte Träger öffentlicher Belange

Nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch sind am Verfahren folgende Träger öffentlicher Belange zu beteiligen:

Landratsamt Göppingen - Baurechtsamt
mit

- Kreisbau- und Planungsamt
- Untere Naturschutzbehörde - Naturschutzbeauftragter
- Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz
- Straßenbaulastträger
- Straßenverkehrsbehörde

GVV Östlicher Schurwald, Amtsgasse 4, 73098 Rechberghausen
 Staatl. Gewerbeaufsichtsamt, W.-Bleicher-Str.3, 73033 Göppingen
 Straßenbauamt Kirchheim, Osianderstraße 6, 73230 Kirchheim u.Teck
 Staatl.Vermessungsamt, Schillerstraße 31, 73033 Göppingen
 Gewässerdirektion, Max-Eyth-Straße 57, 73230 Kirchheim u.Teck
 Neckarwerke, Hohenstaufenstraße 1, 73033 Göppingen
 Regionalverband Region Stuttgart, Sachbereich Landesplanung, Jägerstraße 53, 70174 Stuttgart
 Gasversorgungsgesellschaft Filstal mbH, Großeislinger Straße 30, 73033 Göppingen
 Deutsche Telekom, Direktion Stuttgart, Ref.255, Friedrichstr. 11, 70174 Stuttgart
 Deutsche Post AG, Bau- und Immobiliencenter, Postfach 7000, 76127 Karlsruhe.

Rechberghausen, den 24. Januar 1996

Bürgermeister

(Ruf)