

I. Vorläufige Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 53 „Kapellensteige“ in Oberkochen

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Im Jahr 2016 ist der Bebauungsplan „Weingarten“ In-Kraft-getreten. Mit diesem Bebauungsplan wurde in Fortsetzung des Siedlungsbereiches ein Wohngebiet mit 27 Wohnbauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen. Die Erschließung dieses jüngsten Wohngebiets der Stadt Oberkochen ist abgeschlossen, die ersten privaten Baumaßnahmen sind im Gange. Von den städtischen Bauplätzen im Plangebiet sind nahezu alle vergeben. Derzeit hat die Stadt Oberkochen somit bis auf diese wenigen Bauplätze keine mehr anzubieten.

In Oberkochen besteht jedoch weiterhin ein anhaltender Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere auch an Einfamiliengebäuden für junge Familien.

Stets hat die Stadt Oberkochen ein großes Augenmerk auf die Innenentwicklung gelegt. Innerstädtische Areale wurden unter großen Anstrengungen neu geordnet und die Nutzung von bestehenden Baupotentialen vorangetrieben. Im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung wurden die Baupotentiale im Bestand erhoben. Die Untersuchungen haben jedoch auch gezeigt, dass der Bedarf an Wohnraum und Wohnbauflächen aus dem Bestand heraus allein nicht gedeckt werden kann.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbauflächen sind aus verschiedenen Gründen (HQ-100 Flächen, Eigentum, Ausgleichbedarf usw.) nicht zu Deckung des aktuellen Bedarfs geeignet.

Bei der Suche nach weiteren Wohnbauflächen hat sich gezeigt, dass auf den Flächen nördlich der Kapellensteige die kurzfristige Ausweisung eines zentrumsnahen Wohngebietes grundsätzlich möglich wäre. Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Oberkochen in einer östlich bis südöstlich exponierten Hanglage. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgte auch unter Berücksichtigung bestehender Restriktionen (Leitungstrassen der Landeswasserversorgung, bestehende Gewerbebetriebe, Wald, Schutzgebiete usw.).

Um für die geplante Wohnbebauung verbindliches Baurecht zu schaffen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

2. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Gemeinde. Der Geltungsbereich umfasst die Kapellensteige entlang des Friedhofes und die angrenzenden nördlichen Flächen, wird somit im Süden vom Friedhof begrenzt. Im Westen reicht das Plangebiet bis an den von der Kapellensteige abgehenden Zuweg zum Hochbehälter, im Osten bis auf Höhe des Feldkreuzes an der Kapellensteige. Das Plangebiet erstreckt sich von der Kapellensteige ca. 130 m nach Norden.

Der vorgeschlagene räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nrn. 2370, 2374, 2379, und 2414 jeweils vollständig sowie Teilflächen des Flurstücks Nrn. 2372/1 (Straßenfläche der Kapellensteige entlang des Friedhofes). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,4 ha.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans.

3. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan 2025 ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB ist der Flächennutzungsplan nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Bestehendes Planungsrecht

Im Bereich des Plangebietes bestehen die Bebauungspläne „Friedhof“ und Nr. 51 „Weingarten“. Diese werden zum Teil von dem Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans überlagert. In den Überlagerungsbereichen wird das bestehende Planungsrecht von dem vorliegenden Bebauungsplan ersetzt werden.

5. Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren

Im Jahr 2017 wurde aufgrund der anhaltenden Verschärfung am Wohnungsmarkt der § 13 b in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen. Dieser regelt die „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Städte und Gemeinden können gemäß § 13 b BauGB Bebauungspläne mit einer überbaubaren Grundfläche bis zu 10.000 m² (nicht zu verwechseln mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufstellen. Die Flächen müssen an bebaute Ortsteile anschließen. Die Neuregelung ist befristet. Das Aufstellungsverfahren für entsprechende Bebauungspläne muss bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss muss bis zum 31. Dezember 2021 erfolgen. Die sonstigen Voraussetzungen für solche Bebauungspläne richtet sich nach § 13 a BauGB.

Der vorgeschlagene Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 14.500 m². Der städtebauliche Entwurf hat gezeigt, dass die überbaubare Grundfläche des geplanten Wohnbaugebietes deutlich unter dem Schwellenwert von 10.000 m² liegen wird (s. städtebauliche Kennzahlen).

Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären liegen nicht vor.

Das Plangebiet schließt im Osten an den Siedlungsbestand entlang der Kapellensteige, im Westen an die Bebauung entlang der Weingartenstraße und Panoramastraße und im Süden an den städtischen Friedhof an.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind auch nicht zu beachten.

Nach Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht. Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB, d.h. ohne frühzeitige Beteiligung und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Um die Öffentlichkeit und die Behörden frühzeitig und umfassend über die Planung zu informieren, soll jedoch nicht auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden und diese auf Basis der vorliegenden Planungen und Unterlagen durchgeführt werden.

6. Artenschutz, Schutzgebiete

Nördlich der geplanten Bebauung befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 7226311 „Heiden und Wälder zwischen Aalen und Heidenheim“ sowie das Vogelschutzgebiet Nr. 7226441 „Albuch“. Die geplante Bebauung hält deutlichen Abstand (ca. 70m) zu den Grenzen dieser Schutzgebiete ein.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Grünland. Nach Norden hin sind Gehölzbestände vorhanden, die als weiterer Puffer zum bestehenden FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet vorhanden sind. Diese Gehölzbestände werden ebenfalls weitgehend erhalten.

Das betroffene Grünland im Plangebiet ist überwiegend als FFH-Mähwiese ausgewiesen. Für die durch die geplante Bebauung in Anspruch genommenen FFH- Mähwiesen erfolgt auf

geeigneten Ausgleichsflächen eine Kompensation. Art, Lage und Umfang der Kompensationsmaßnahmen werden im Weiteren Verfahren festgelegt.

Vor dem Hintergrund der Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) werden im Weiteren artenschutzrechtliche Untersuchungen und Prüfungen durchgeführt.

Nordöstlich des Plangebietes liegt der Luggenlohbrunnen. Nördlich und westlich des Plangebietes grenzt die Schutzzone III und IIIA des Wasserschutzgebietes für diesen an. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb der Schutzzonen des Brunnens.

7. Planungsziele und Planungskonzeption

7.1. Erschließung, Anbindung

Das Plangebiet soll über eine, von der Kapellensteige abgehende, Ringstraße erschlossen werden. Über die Kapellensteige ist das Plangebiet an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Durch die Erschließung des Gebiets mit einer Ringstraße kann auf großflächige Wendeanlagen im hängigen Gelände verzichtet werden.

Entlang des Friedhofes ist der Ausbau der Kapellensteige mit, parallel zur Fahrbahn dieser angeordneten, öffentlichen Parkplätze vorgesehen. Diese dienen sowohl dem neuen Wohngebiet als auch den Besuchern des Friedhofes. Darüber hinaus kann auf diesen im Winter Schnee abgelagert werden.

Entlang der Kapellensteige ist ein begleitender Fußweg vorhanden. Dieser ist entlang des Friedhofes künftig durch den begleitenden Parkierungsstreifen von der Fahrbahn getrennt. Die geplante Wohnstraße wird als Mischverkehrsflächen, d.h. zur gleichberechtigten Nutzung aller (Fußgänger, Radfahrer, KFZ) ausgestaltet. Dies ermöglicht eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums. Der zu erwartende KFZ-Verkehr innerhalb des Gebietes ist gering, so dass ein Verzicht auf separate Verkehrsräume für die einzelnen Verkehrsteilnehmer möglich ist.

Zur Erschließung der nördlich der geplanten Bebauung verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen ist eine kurze, von der geplanten Ringstraße abgehende, Wegefläche vorgesehen.

7.2. Bebauungskonzept

Im Plangebiet sind ausschließlich Ein- und Zweifamiliengebäude in Form von Einzel- und Doppelhäusern geplant. Die Gebäude sind an den Erschließungsstraßen und der Hangneigung ausgerichtet. Die Baukörper sind so angeordnet, dass zwischen den Gebäuden großzügige Gartenzonen verbleiben, die das Plangebiet durchgrünen und die Gebäude weder in den gesetzlichen Waldabstand (30 m gem. Landesbauordnung Baden-Württemberg) und die Leitungsschutzzone der Leitungen der Landeswasserversorgung eingreifen.

Das am nordöstlichen Gebietsrand stehende Feldkreuz kann erhalten bleiben.

7.3. Nutzung

Das Plangebiet soll der Schaffung von Wohnraum dienen und wird somit als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird sich an den vorgesehenen Obergrenzen für Wohngebiete orientieren (Grundflächenzahl 0,4 für Allgemeine Wohngebiete gem. Baunutzungsverordnung).

8. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 14.483 m² (ca. 1,4 ha). Ungefähr 4.740 m² des Gebietes werden in der derzeitigen Nutzung erhalten (Wald, Wiesenflächen).

Abzüglich der geplanten und bestehenden Straßenverkehrsflächen, Fußwege und Grünflächen verbleiben ca. 7.439 m² Bauflächen. Bei der geplanten Nutzung als Wohngebiet (GRZ 0,4) ist eine überbaubare Grundfläche von 2.976 m² zu erwarten.

Es sind 13 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser geplant. Unter der Annahme von ca. 1,5 Wohnungen je Gebäude werden ungefähr 20 Wohneinheiten entstehen. Bei der derzeitigen durchschnittlichen Belegungsdichte der Gemeinde von 1,9 Bewohner je Wohnung (Stand 2017, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) werden voraussichtlich ca. 37 Einwohner das Plangebiet besiedeln.

Gefertigt, Bad Boll 06.02.2019



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18