

Stadt Meßstetten

Zollernalbkreis

Begründung zum Bebauungsplan für den Bereich 2. Änderung „Hinter Winkel“

1. Geltungsbereich – Räumliche Lage

Das Plangebiet umfasst das Flst. 3312/3 und eine Teilfläche des Flst. 3311 an der Hermann-Hesse-Straße.



Im Westen und Osten grenzt das Reine Wohngebiet „Hinter Winkel“ an.
Im Norden liegt das Allgemeine Wohngebiet „Hermann-Hesse-Straße“ und im Süden eine Grünfläche, die als öffentlicher Spielplatz genutzt wird.

Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Norden an die fertig ausgebaute Hermann-Hesse-Straße an.

Er umfasst eine Fläche mit 1266 qm.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten - Nusplingen - Obernheim ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.



3. Anlass und Ziele der Planung / Städtebauliche Entwicklung

Im Quartier zwischen der Hermann-Hesse-Straße, der Friedrich-Silcher-Straße und dem Eduard-Mörke-Weg befinden sich die Flst. 3311, 3312/1 und 3312/3 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter Winkel“, rechtskräftig seit 08.08.1963.

In diesem Bebauungsplan sind für die o.g. Grundstücke keine überbaubaren Flächen ausgewiesen. D.h. der Plangeber wollte seinerzeit bewusst keine Bebauung auf diesen Grundstücken zulassen, so dass aus heutiger Sicht eine planerische Baulücke entstanden ist. Bei einer objektiven Betrachtung der Flächen wäre jedoch bereits im Jahr 1963 eine konkrete Festsetzung zur baulichen Nutzung sinnvoll gewesen.

Der südliche Teil der Grundstücke wird als öffentlicher Spielplatz genutzt. Der nördliche Bereich hat bisher keine bestimmte Nutzung.

Die Grundstücke befinden sich vollständig im privaten Eigentum.

Der Eigentümer der Grundstücke 3311 und 3312/3 möchte zeitnah für sich ein Einfamilienwohnhaus mit Garage auf diesen Grundstücken erstellen. Um die baurechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, muss der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Mit der Änderung ist eine sinnvolle Nachverdichtung möglich, mit welcher eine voll erschlossene Baulücke im Innenbereich geschlossen werden kann.

Die Ausnutzung der Flächenreserve ist ökonomisch gerechtfertigt und ökologisch vertretbar. Insofern sind, neben den privaten Belangen, bestimmende und nachvollziehbare Gründe für das öffentliche Interesse der geplanten Umsetzung gegeben.

4. Festsetzungen

4.1. Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Bedarf und den benachbarten Festsetzungen ist eine zweigeschossige Bauweise mit frei wählbarer Dachform und einer Dachneigung von 0-25° vorgesehen. Die Firstrichtung ist wahlweise parallel oder senkrecht zur Hermann-Hesse-Straße möglich. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

4.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und der Umwelt

Die begrünte Fläche wird bisher mehrmals jährlich abgemäht und teilweise als Lagerplatz für Brennholz genutzt.

Da es sich bei dem jetzt zur Änderung vorgesehenen Bereich um eine Nachverdichtung und Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann entfallen.

Vom Büro Dr. Grossmann wurde im September 2017 eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt. Anhaltspunkte, dass durch die Bebauungsplanänderung Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG verletzt werden, wurden nicht festgestellt.

4.3. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Auf dem Grundstück anfallendes Regen- und Oberflächenwasser ist getrennt zu sammeln und dezentral auf dem Baugrundstück über eine Mulde mit belebter Bodenschicht zu versickern.

Das Schmutzwasser wird dem Mischwassersammler in der Hermann-Hesse-Straße zugeleitet.

Zur Verbesserung des ökologischen Ausgleichs, Einsparung von Trinkwasser und Entlastung der Abwasseranlagen, wird den Grundstückseigentümern empfohlen, das anfallende Oberflächen- und Dachabwasser in Zisternen zu sammeln und für den Grauwasserbereich (z.B. Toilette) und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Der Anschluss des Notüberlaufs erfolgt an die Versickerungsanlage.

5. Erschließung

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über die fertig ausgebaute Hermann-Hesse-Straße. Für die Versorgung mit Frischwasser und die Entsorgung vom Schmutzwasser stehen dort öffentliche Leitungen zur Verfügung.

Meßstetten, den 28.06.2018

Meßstetten, den

Büro Wesner, Meßstetten

Schroft, Bürgermeister