

Begründung

Bebauungsplanänderung „Großer Acker 2. Änderung“ in Möttlingen

Änderung des Bebauungsplans für das Flurstück Nummer 180/2

Ausgangslage:

Das Grundstück Flst. Nr. 180/2 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Großer Acker“ in Möttlingen. Der Bebauungsplan, welcher im Jahr 1967 rechtskräftig wurde, entspricht aus heutiger Sicht einer sehr veralteten Planung mit sehr kleinen Baufeldern auf großen Grundstücken. Bei vielen Bebauungen wurden bisher weitreichende Befreiungen hauptsächlich in der Lage und Überschreitungen von Baufeldern, bereits in Zeiten der Aufsiedelung des Gebietes genehmigt. Die bisher noch unbebauten teilweise sehr großen Grundstücke sind schlecht am Markt platzierbar, da die Grundstücksflächen nicht mit der möglichen Grundflächenzahl übereinstimmen und somit in der Planung und Beurteilung Probleme verursachen.

Der derzeitige Bebauungsplan eröffnet auf diesen großen Grundstücken mit einer kleinen baulichen Nutzungsausweisung (Baufenster), keine Möglichkeit einer adäquaten Ausnutzung oder eine Nachverdichtung bestehender Freiflächen im Innenbereich.

Aufgrund dessen, wurden bereits schon in der Vergangenheit Anträge im Rahmen von Bauanfragen gestellt.

Zwischenzeitlich wurde eine Bauvoranfrage für die Bebauung des Grundstückes Flst. Nr. 180/2, Falkenstraße 11, vorgelegt, für welches der Bebauungsplan nur ein Baufenster, im vorderen Bereich des Grundstückes vorsah. Auf dem Grundstück war eine sehr verdichtete Bebauung mit insgesamt 6 Wohneinheiten geplant. In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 28.03.2023 wurde der Antrag abgelehnt, mit dem Hinweis an die Bauherrschaft, dass die Stadt Bad Liebenzell grundsätzlich bereit ist, den Bebauungsplan zu ändern, allerdings muss sich das Vorhaben insgesamt verträglicher einfügen.

In Gesprächen konnte eine Reduzierung auf 4 Einheiten in zwei getrennten Gebäuden erreicht werden. Die Baurechtsbehörde empfahl hier der Stadt über eine Bauleitplanung (Änderung des Bebauungsplanes) die neue Bebauung zu regeln.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Änderung der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans umfasst lediglich das Flurstück Nr. 180/2 des Bebauungsplans „Großer Acker“ der Gemarkung Möttlingen.

2. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Großer Acker“ wurde 1967 rechtskräftig. Das Baugebiet wurde erschlossen und ein reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Durch den zuletzt eingereichten Bauantrag wurde ersichtlich, dass die zeichnerischen Festsetzungen geändert werden müssen, um den zu heutiger Zeit üblichen Bauanträgen gerecht werden zu können und an die heutige Bauweise anzupassen.

Die Schaffung von neuem Wohnraum wird in der heutigen Zeit immer problematischer, gleichzeitig wird immer mehr Wohnraum benötigt. Um diese Problematik zu lösen, liegt es im öffentlichen Interesse, neuen Wohnraum zu schaffen, ohne hierfür neue Baugebiete ausweisen zu müssen. Um eine adäquate Ausnutzung der verfügbaren Bauflächen zu ermöglichen, sollten Brachflächen in Bebauungsplangebieten für heutige Bauformen angepasst werden.

3. Planungskonzept

Das Gebiet soll weiterhin vornehmlich dem Wohnen dienen. Die überbaubaren Flächen werden auch unter Bezug auf die ausgewiesenen Nutzungsfaktoren angepasst und erweitert (analog Bebauungsplan Großer Acker 1. Änderung).

Das geplante Vorhaben und die geplanten Änderungen stellen weiterhin sicher, dass sich das Bauvorhaben problemlos in die Umgebung einfügt.

Die Änderungen des vorliegenden Bebauungsplans haben keine Auswirkung auf das Erschließungskonzept des Bebauungsplans „Großer Acker“.

4. Auswirkungen und Folgen der Planung

Durch die Änderungen im Rahmen des Bebauungsplans „Großer Acker, 2. Änderung“ ergeben sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Großer Acker“ der Teilortes Möttlingen aus dem Jahr 1967 keine nachteiligen Auswirkungen auf das Nutzungs- Bebauungs- und Erschließungskonzept des bestehenden Bebauungsplans.

5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Bei dem Bebauungsplan „Großer Acker, 2. Änderung“ handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung. Für einen Teil der zeichnerischen Festsetzungen ergeben sich Änderungen und Ergänzungen gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen, sich ändernden Bebauungsplans. Die Angaben im Planentwurf sind maßgebend. Die weiteren Festsetzungen aus dem textlichen Teil des Bebauungsplanes „Großer Acker“ bleiben in der bisherigen Form bestehen.

Inhalt der Änderungen (Nutzungsschablone)

Für die Bebauung des Flurstückes Nr. 180/2 in Möttlingen ergibt sich somit folgender Änderungsbedarf:

- Einrichtung von 2 Baufeldern mit Ausweisung „WA“ für allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO, Aufhebung des bestehenden Baufelds
- Überbaubare Fläche von 0,4 = Grundflächenzahl GRZ
- Geschossigkeit 1 Vollgeschoss (VG)
- Dachform SD, Satteldach
- Dachneigung (DN) 32 – 35°
- Kniestock (KN) 0,6 m

6. Bebauungsplan und Innenentwicklung

Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, der Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Aufgrund der Grundstücksgegebenheiten wurde auf eine Potentialabschätzung Artenschutz verzichtet.

Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB;
- Die Grundfläche liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm.