

# **BEBAUUNGSPLAN „FLST. NR. 838, CHARLIEUER STRAßE“**

## **Begründung**

i. d. F. vom 17.04.2007/05.07.2007/22.11.2007

### **I. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG, WAHL DES VERFAHRENS**

Bei der Gemeinde Eningen u. A. werden ständig bezahlbare Bauplätze nachgefragt. Die Gemeinde hat im Februar 2007 die Gelegenheit genutzt, das Grundstück Flst. Nr. 838 an der Charlieuer Straße mit 11.345 m<sup>2</sup> zu erwerben. Diese bisher unbebaute als Baumschulengrundstück genutzte Fläche soll nun zügig einer Bebauung geführt werden. Das Grundstück ist ringsum von Wohnbebauung umgeben: im Norden vom Baugebiet „Bag“, im Osten von der Brühlstraße, im Süden vom Baugebiet „Lange Äcker“ und im Westen vom Baugebiet „Sulzbach“ und „Sulzwiesen“. Vier unmittelbar angrenzende (Teil-)Grundstücke bieten sich als Arrondierungsflächen an, was in der Summe eine Fläche von 12.825 m<sup>2</sup> ergibt.

Der Bebauungsplan dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Bei der Fläche handelt es sich um eine Baulücke im Innenbereich. Die zu überplanende Fläche ist insgesamt kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>. Auf Grund der vorgesehenen Nutzungszahlen (GRZ und GFZ) werden sich Grundflächen von maximal 4.000 – 4.500 m<sup>2</sup> ergeben. Anhaltspunkte für Eingriffe in die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB sind damit erfüllt. Dabei bleibt die Gemeinde auch im Einklang mit dem Grundgedanken der Bauleitplanung und des Baugesetzbuches, die Möglichkeiten der Innenentwicklung bevorzugt zunutzen, ehe Außenbereichslagen überplant werden.

### **II. PLANUNGSZIELE**

Durch die Bebauung der Grundstücke Flst. Nr. 838, 837, 823/2, 822/2 und 821-Teil wird eine Baulücke zwischen der "alten Ortslage" und den Baugebiet "Sulzwiesen", „Sulzbach“ und Lange Äcker“ geschlossen. Mit geringem Erschließungsaufwand kann zentrumsnah zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Die noch auszubauende Charlieuer Straße wird so auf beiden Seiten angebaut.

Mit dem Ausbau der Charlieuer Straße werden auch Lücken im örtlichen Verkehrsnetz geschlossen bzw. werden Provisorien zu planmäßigen öffentlichen Erschließungsanlagen.

Durch die Festsetzung eines Gewässerrandstreifens sollen in Ergänzung zu den Vorschriften im Bebauungsplan „Lange Äcker“ die Entwicklung des Leinsbachs und der Erhalt des bachbegleitenden Gehölzes gesichert werden.

### **III. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen/Tübingen sieht für die Fläche des Planbereichs ein Allgemeines Wohngebiet vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes halten sich somit an den vorgegebenen Rahmen.

#### IV. EINZELNE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung werden aus den Baugebieten „Sulzbach“ und "Sulzwiesen" übernommen.

Die Belange der Wasserwirtschaft sollen durch die Ausweisung einer entsprechenden Schutzfläche gesichert werden; darüber hinaus werden Nutzungsbeschränkungen für die Flächen zwischen dem Leinsbach und den jeweils nächstliegenden Baugrenzen ausgesprochen.

Auf eine Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz wird verzichtet.

#### V. ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird durch die Charlieuer Straße und eine interne Erschließungsstraße erschlossen. Die Charlieuer Straße muss noch komplett ausgebaut werden. Entwässerung und Wasserversorgung sind gesichert. Zur Minimierung der durch die Bebauung der Fläche entstehenden Eingriffen in den Wasserhaushalt, wird Niederschlagswasser dezentral in einem modifizierten System im Sinne von § 45b Abs. 3 Satz 3 WG i.V.m. der NiederschlagV in den Wasserkreislauf zurückgegeben. (Siehe hierzu auch BverwG, Urteil vom 30.08.2001 – 4CN 900)

Eine Versorgung mit Gas ist möglich.

Weitere Infrastrukturmaßnahmen werden durch dieses Baugebiet nicht ausgelöst.



## VI. Statistische Angaben

		%
Plangebiet	14.668 m <sup>2</sup>	
Umlegungsfläche	12.825 m <sup>2</sup>	87,84
Bauplatzflächen	11.087 m <sup>2</sup>	76,58
Straßenfläche + <b>Stellplätze</b>	1.892 + <b>112</b> = 2.004 m <sup>2</sup>	13,73
Ausgleichsfläche	<b>957</b> m <sup>2</sup>	6,55
Spielplatz	<b>527</b> m <sup>2</sup>	3,61

Kosten der Erschließung	165.000 € + Anteil an der Charlieuer Straße
Kosten der Entwässerung	164.000 €
Kosten der Gas- /Wasserversorgung	70.000 €
Spielfläche	20.000 €
Summe	419.000 €
zzgl. Ing.honorare	

Diese Fassung der Begründung hat dem Satzungsbeschluss zugrunde gelegen.

Eningen unter Achalm, 14.12.2007

Schweizer  
Bürgermeister