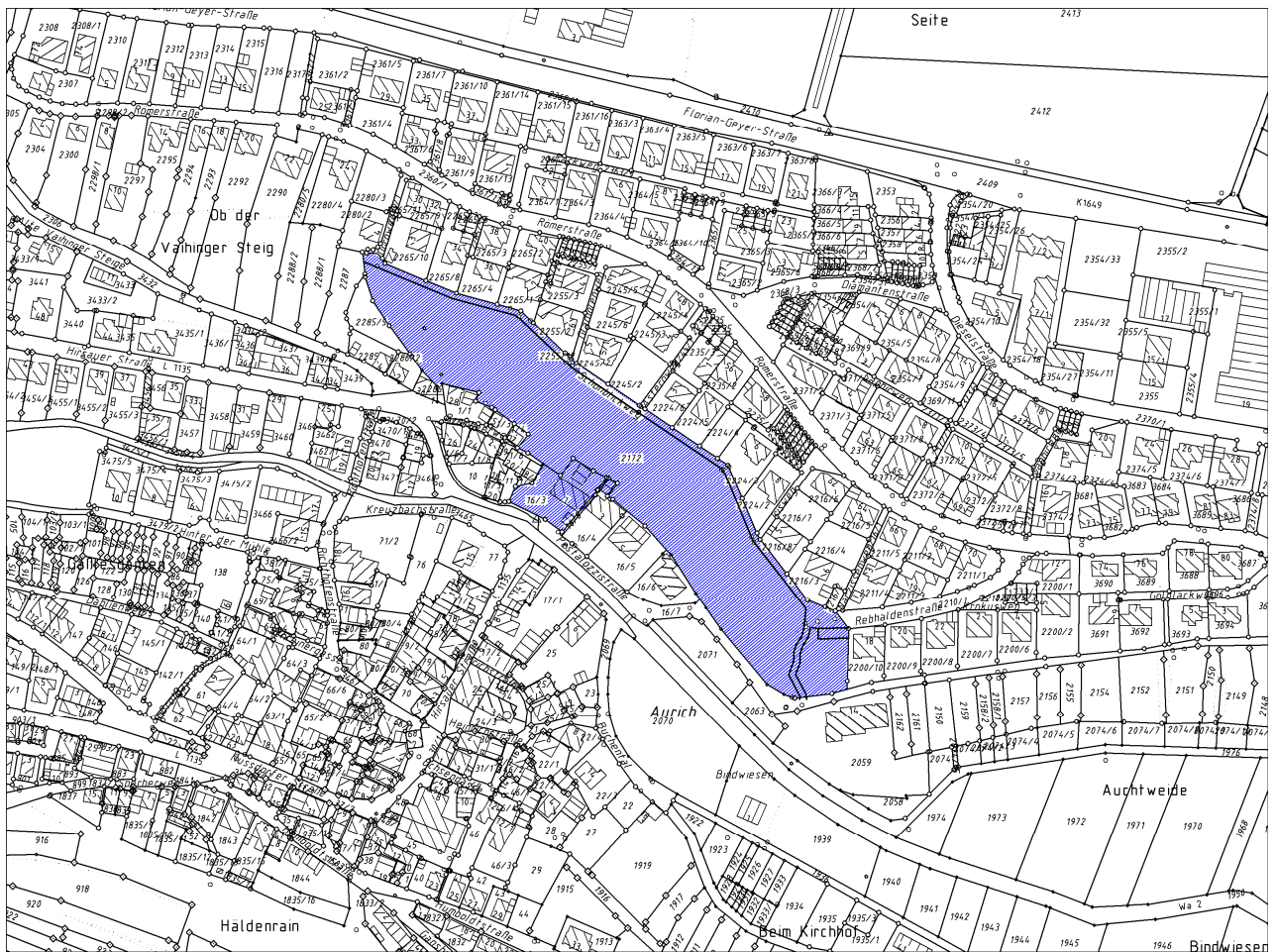


BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Bergle, 6. Änderung und Teilaufhebung“ BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Auslöser der Planung ist die Feststellung im Zusammenhang mit der Rahmenplanung für Aurich, dass eine Fläche im Bereich des östlichen Bergle-Hanges (oberhalb des Kindergartens) durch den Bau einer Treppe abgetrennt wurde und dadurch funktional eher dem benachbarten Wohngebiet als der Grünfläche zuzuordnen ist. Diese Einordnung wird noch dadurch unterstrichen, dass die abgetrennte Fläche auch in der Biotopkartierung nicht mehr zur Biotopfläche des Bergle-Hanges gehört. Aufgrund der Zielsetzung, innerörtliches Baupotenzial auszunutzen, liegt der Gedanke nahe, diese abgetrennte Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen, wie sie sich entlang der Rebhaldenstraße nach Osten fortsetzt. Im B-Plan ist für die Fläche ein Spielplatz ausgewiesen. Weder ist die Hanglage für einen Spielplatz geeignet, noch besteht für einen solchen Platz bedarf. In der Nähe befindet sich am Kreuzbach ein Bolz- und Spielplatz.

In diesem Zusammenhang bietet sich die Möglichkeit, die Rebhaldenstraße einer endgültigen Gestaltung zuzuführen und die Planung für den Bergle-Hang den Gegebenheiten anzupassen. Dies betrifft vor allem die Herausnahme der Straßenverbindung, die über den Hang führen sollte. Eine Umsetzung dieser Planung ist nicht mehr vorgesehen.

Da sich infolge dessen an der Bebauung in der Pestalozzistraße nichts ändert, entfällt für diesen Bereich die städtebauliche Notwendigkeit einer B-Planung und der B-Plan wird für die betreffenden Grundstücke aufgehoben. Lediglich die Wegefläche mit einer geringfügig notwendigen Verbreiterung auf der Seite des Flurstückes 16/4 (am Schuppen auf dem selben Flurstück) verbleibt im Plangebiet.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Überörtliche Planungen

Regionalplan und Landschaftsrahmenplan

Regionalplan und Landschaftsrahmenplan machen keine detaillierten Aussagen zu innerörtlichen Flächen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Vaihingen“ Zone III B (RVO vom 15.03.1993), womit Einschränkungen entsprechend der Rechtsverordnung gegeben sind.

Landschafts- und Naturschutzgebiete, §32 Biotop

Das Plangebiet berührt keine Landschaftsschutzgebiete. Der Bergle-Hang stellte eine Biotopfläche i. S. des §32 Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg dar.

2.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft (1980 einschließlich der 2. Änderung 1998)

Im FNP ist das gesamte Plangebiet bis auf die Bebauung an der Pestalozzistraße als Grünfläche, die im Plangebiet vorhandene Bebauung ist als

„Gemischte Baufläche“ dargestellt. Im derzeit laufenden Änderungsverfahren für den FNP soll die Fläche östlich der Treppe künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Landschaftsplan (Fortschreibung) der Verwaltungsgemeinschaft (Büro Geiger/Bässler, Stuttgart, 1997/98)

Im Landschaftsplan ist der Bergle-Hang als Grünfläche dargestellt, überwiegend mit Feldgehölzen bewachsen, in einem kleineren Bereich mit Obstwiesen und mit Wiesen. Letztere stellen den Bestand von 1997 dar und sind zwischenzeitlich weitgehend verbuscht. Der gesamte Hang als auch das nun zur Bebauung vorgesehene Grundstück östlich der Treppe sind als Flächen außerhalb der maximalen Siedlungsentwicklung dargestellt.

Außer der kartographischen Darstellung macht der Plan keine weiteren Aussagen zum Hangbereich.

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Plangebietes Bergle, 6. Änderung, umfasst einen Teilbereich des seit 1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bergle“. Der Hangbereich ist in diesem zum größten Teil etwas widersprüchlich als private Grünfläche, aber mit dem Planzeichen für Kleingärten ausgewiesen. Des weiteren ist die Rebhaldenstraße als durchgehende Straße bis zur Kreuzung mit der Hirsauer Straße / Pestalozzistraße festgesetzt, wobei die Gebäude Pestalozzistraße 1 und die rückwärtige Scheune Pestalozzistraße 3 entfernt werden sollen. Zu beiden Seiten der geplanten Treppe am Kindergarten sind Spielplätze ausgewiesen. Teilweise sind Flächen entlang der geplanten Straße und an der Pestalozzistraße als Verkehrsgrünfläche festgesetzt.

2.4 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Die zulässige Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO beträgt 240m². Dem gegenüber steht der völlige Wegfall der ursprünglich geplanten Straße (mit Ausnahme des Wendehammers) mit einer Fläche von ca. 975m².

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren handelt, und die Planung sich überdies an die Vorgaben des Rahmenplanes hält, werden Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss gemeinsam gefasst. Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wird verzichtet.

3. **Beschreibung des Plangebietes** (städtebauliche Daten – siehe Ziff. 8)

3.1 Lage

Das Plangebiet umfasst den östlichen Teil des Bergle-Hanges, der sich in zentraler Lage im Siedlungsgefüge Aurichs befindet.

3.2 Naturräumlicher Bestand im Plangebiet

Landschaft

Bei dem Bergle-Hang handelt es sich großenteils um ehemalige terrassierte Weingärten. Die Trockenmauern sind teilweise noch gut erkennbar. Im übrigen ist der ganze Weinberg aufgelassen und unterliegt der Sukzession. Die Weinbergtreppen sind zugewachsen und die Fläche ist nur schwer zugänglich. Einzig die Fläche östlich der Treppe ist durch die Rebhaldenstraße erschlossen.

Biotoppotential

Mit Ausnahme der Fläche östlich der Treppe ist die gesamte Grünfläche als Biotop kartiert (Beschreibung s. Anlage).



Erholung

Aufgrund der nicht vorhandenen Zugänglichkeit hat der Bergle-Hang nur eine geringe Naherholungsfunktion. Der Schönblickweg stellt eine bequeme Spaziermöglichkeit entlang der Nordseite der Grünfläche mit einem Ausblick über den Ort und das Tal dar.

3.3 Städtebaulicher Bestand

Das einzige bestehende Gebäude im Plangebiet des bestehenden B-Planes ist das denkmalgeschützte Wohnhaus Pestalozzistraße 1 mit Nebengebäude und Garage sowie ein Nebengebäude der Pestalozzistraße 3; für diesen Bereich wird der B-Plan aufgehoben.

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Grundsätze der Bebauungsplanänderung

Auf einem einzelnen Grundstück wird Baurecht für ein Wohngebäude geschaffen; für dieses gelten weitgehend die Festsetzungen entsprechend der Gebäudezeile, zu dem das Grundstück gehört.

Die zwischenzeitlich stattgefundene Entwicklung in der Nachbarschaft dieses Grundstückes wird in das Änderungsverfahren aufgenommen. Dies betrifft vor allen Dingen die ursprünglich geplante Straßenverbindung von der Römerstraße zur Pestalozzistraße über den Bergle-Hang. Aufgrund der relativ steilen Hanglage und der hohen ökologischen Wertigkeit des Hanges ist eine Umsetzung dieser Planung nicht mehr vorgesehen. Sie würde überdies im Anschlussbereich an der Pestalozzistraße den Abriss eines unter Denkmalschutz stehenden und sanierten Wohnhauses erforderlich machen.

Da die Anbindung der Hangstraße an die Pestalozzistraße nicht mehr benötigt wird, entfällt auch die städtebauliche Notwendigkeit, die betroffenen Flurstücke an der Pestalozzistraße zu überplanen. Daher wird der B-Plan für diesen Bereich aufgehoben.

Im Rahmen der Neu-Überplanung erhält der Bergle-Hang eine Festsetzung, die seiner gewachsenen naturschutzrechtlichen Bedeutung als auch der ortsgestalterischen Bedeutung für Aurich entspricht.

4.2 Bebauung und Gestaltung

Die Festsetzungen für die Neubebauung an der Rebhaldenstraße orientieren sich weitgehend an den Vorgaben des B-Planes Bergle für die Nachbarbebauung. Abweichungen hiervon betreffen lediglich die neue Baunutzungsverordnung, anderweitige Abstandsregelungen aufgrund der Lage am Ende einer Bebauung und einige gestalterische Festsetzungen, die nicht mehr zeitgemäß sind. Auf den zwingenden Grenzabstand von 5m, wenn nicht auf die Grenze Gebaut wird, wird verzichtet. Da es sich um ein Zeilenende handelt, wird die mögliche Grenzbebauung auf die Ostseite des Grundstückes beschränkt.

Aufgrund des hohen Gefälles im südlichen Bereich des Grundstückes wird die Bautiefe abweichend von der Nachbarbebauung auf maximal 15m begrenzt. Die Breite des Baufensters von 17m erlaubt eine Bebauung mit als auch ohne Grenzabstand zum Nachbargrundstück. Wie in der übrigen Straßenzeile wird ein Garagenbaufenster an der Nordseite der Gebäude vorgegeben.

Die vorgeschriebene Terrassenbauweise bezweckt eine Bauweise, die sich einerseits dem relativ steilen Hang anpasst, andererseits den Eindruck eines mehrgeschossigen Baukörpers abmildert, der talseitig durch den Bau am Hang entsteht. Üblicherweise wird eine solche Bauweise mit Hilfe von Baugrenzen für die verschiedenen Geschosse festgesetzt. Die Beschreibung der Bauweise im Text mit Rücksprüngen von 1,5m je Geschoss erlaubt dagegen eine höhere Flexibilität hinsichtlich des Standortes des Gebäudes.

Die Maße für die Überbauung als auch für die Gebäudekubatur werden ebenfalls den Festsetzungen der Nachbargebäude übernommen. Mit dem Hinweis, dass die TH auch der FH entspricht, soll eine Aufstockung mit einem Nicht-Vollgeschoss ausgeschlossen werden. Das letzte bzw. erste Gebäude in der Zeile soll als Übergang zum Außenbereich auf eine Gesamthöhe von 3,5m, bezogen auf die Festgesetzte EFH, beschränkt werden. Auf diese Weise ist die bestmögliche Einfügung in die bestehende Umgebung gewährleistet.

Auf Grundlage der nun geltenden Baunutzungsverordnung wird die Garage bei der Berechnung der Überbauung mitgerechnet. Durch die Ausweisung der steileren Teile des Grundstückes als private Grünfläche erhält es einen Zuschnitt, dessen Baufläche den Nachbargrundstücken entspricht. Dadurch wird gewährleistet, dass sich bei einer GRZ von 0,4 die überbaute Fläche im gleichen Rahmen bewegt.

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich ebenfalls an den Vorgaben für die Nachbarschaft, um eine bestmögliche Einpassung in den Bestand zu erreichen. Hinsichtlich der Solaranlagen wird die Festsetzung des B-Planes Bergle 5. Änderung übernommen.

4.3 Nutzung

Auch die Nutzung „Reines Wohngebiet“ einschließlich des Ausschlusses der Ausnahmen gemäß §3 und §4 BauNVO orientiert sich an den Festsetzungen für den Bestand in der Rebhaldenstraße.

4.4 Erschließung, Parkierung und Nebenanlagen

Die Baugrundstücke sind grundsätzlich erschlossen. Im Falle der Rebhaldenstraße ist jedoch, nachdem sie nicht mehr als durchgehende Straße konzipiert ist, ein Abschluss mit einer Wendemöglichkeit zu schaffen. Die im Plan ausgewiesene Fläche enthält einen „Wendehammer“ mit Standardmaßen nach AVL und stellt die Variante mit dem geringsten Flächenverbrauch dar.

Der auf dieser Fläche ursprünglich ausgewiesene Parkplatz mit 5 Stellplätzen wird nicht gebraucht. Gegebenenfalls besteht am Ende des Wendehammers die Möglichkeit, zwei Stellplätze einzurichten.

Ansonsten sind Stellplätze, wie im übrigen Quartier, in ausreichender Zahl auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Die Regelungen zu den Standorten dieser Einrichtungen als auch für die Nebenanlagen werden im Falle des WR vom angrenzenden B-Plan übernommen, um die Einheitlichkeit und Erscheinung des Baugebietes zu wahren.

4.5 Grünordnung

In diesem Punkt unterscheidet sich der neue B-Plan deutlicher von der vorangehenden Planung, indem weitergehende Festsetzungen hinsichtlich des Bergle-Hanges aufgenommen werden. Der Biotopbereich wird als Maßnahmenfläche gemäß §9(1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Damit soll die Wertigkeit des Hanges für die Natur als auch für die Erscheinung des Ortes und für seine Geschichte erhalten bleiben.

Die Maßnahmen zielen auf den behutsamen Erhalt des bestehenden Zustandes ab und sollen nur nach Rücksprache und Maßgabe des Naturschutzes erfolgen.

Bislang ist der Hangbereich widersprüchlich als „Privates Grün“ aber mit dem Planzeichen für „Dauerkleingärten“ und als Verkehrsgrünfläche beidseitig der ursprünglich geplanten Straße festgesetzt. Die zahlreich noch vorhandenen Trockenmauern und die vorangeschrittene Sukzession lassen die Schaffung von Dauerkleingärten nicht zu.

Die natürliche Sukzession würde in wenigen Jahren zur Entstehung eines Waldes führen. Dabei ginge die hohe Wertigkeit des Hanges, insbesondere der zahlreichen Trockenmauern, die auf direkte Sonneneinstrahlung angewiesen sind, als Biotop verloren. Eine weitere Folge wäre, dass der Berglehang nicht mehr als ehem. Weinberg zu erkennen ist und für Aurich ein Stück Identität verloren ginge. Da die Sukzession bereits weit vorangeschritten ist, sollen als Kompromiss zumindest die noch freien und wenig bewachsenen Mauern von Bewuchs freigehalten werden. Bei der verbleibenden Feldgehölzfläche soll durch Rückschnitt bzw. Herausnahme größerer und vor allem standortfremder Bäume, z. B. Nadelbäume oder Robinien, die Entstehung eines Waldes verhindert werden. Dabei können wertvolle Einzelbäume natürlich stehen bleiben.

Die vorhandenen Obstwiesen sollen als typische Terrassennutzung erhalten und können nach Möglichkeit ergänzt werden. Gärtnerische Nutzungen der Terrassenflächen, die auch dem Erhalt der Trockenmauern dienlich wären, sind in geringem Umfang in Form von standortgerechte Nutzungen, z. B. kleinwüchsigen Obstsorten oder auch Reben, denkbar.

Die vorhandenen Trockenmauern stellen einen wichtigen Faktor bei der Einstufung der Hangfläche als Biotop als auch für deren Erscheinung dar. Deshalb sind innerhalb der Maßnahmenflächen Reparaturen und Neuerrichtungen dieser Mauern nur in der gleichen Bauweise zulässig. Auf dem Baugrundstück sind sie aus optischen Gründen zumindest entsprechend zu verkleiden.

Die als private Grünfläche ausgewiesene Fläche östlich der Treppe ist ebenfalls mit Gehölzen bewachsen. Im unteren Bereich befinden sich zwei größere Trockenmauern, die sich über das Plangebiet hinaus nach Osten fortsetzen. Diese Grünfläche ist gleichzeitig als Maßnahmenfläche festgesetzt, für die ähnliche Pflegemaßnahmen wie im übrigen Hangbereich gelten. Die Entfernung hochwüchsiger Bäume dient in diesem Falle auch der besseren Belichtung des Baugrundstückes. Grundsätzlich ist jedoch der Bestand an Gehölzen zu erhalten, da er eine Eingrünung und der Abschirmung des Grundstückes zur Treppe und zur Pestalozzistraße bildet. Der Rückschnitt oder die Entfernung von Gehölzen ist dort zulässig, wo eine bessere Besonnung der Trockenmauern gewünscht wird.

Die Mauern sind aufgrund der Steillage des Grundstückes und aus Naturschutzgründen in ihrer klassischen Trockenbauweise zu erhalten, nicht zuletzt aber auch, um ihre gestalterische Erscheinung als Einheit über mehrere Grundstücke hinweg zu wahren.

Der B-Plan sichert darüber hinaus die Möglichkeit, wie im Rahmenplan Aurich vorgesehen, zwei Wegeverbindungen durch den Hang zwischen dem Altort im Tal und dem Neubaugebiet auf der Höhe herzustellen. Diese Ver-

bindungen würden noch vorhandene Reste alter Aufstiege aufgreifen. Auf eine Darstellung des genauen Verlaufes wird aufgrund der unklaren Geländeverhältnisse verzichtet; lediglich die vorhandenen möglichen Ansatzstücke am Brombeerweg und an der Pestalozzistraße werden festgesetzt.

Die Festsetzung, dass auf allen Maßnahmenflächen nur standortgerechte und heimische Pflanzen und Gehölze zu verwenden sind, dient dem Schutz und der Förderung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt.

Aufgrund der Hanglage wird auf eine Festsetzung der Wasserversickerung auf dem Baugrundstück verzichtet.

5. **Umweltprüfung, allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts** (gem. Anlage zu den §§ 2(4) und 2a Satz 2 Nr.2 BauGB)

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren) sind eine Umweltprüfung, der Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und zur Überwachung nicht erforderlich.

Durch den Wegfall der geplanten Straße in einer Länge von 180m und Breite von 7,5m würde die nun neu geplante Bebauung mehr als kompensiert werden.

6. **Eingriffs-/Ausgleichsbewertung**

Beschleunigtes Verfahren: Die zulässige Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO liegt unter 20.000 m². Eine Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung ist nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen entfallen.

7. **Ver- und Entsorgung**

Die für das Baugebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) sind bereits vorhanden. Die Hausmüllentsorgung erfolgt mit Lkw im Auftrag des Landkreises.

8. **Städtebauliche Daten**

| Fläche | m ² | % |
|---------------------------------------|----------------|------|
| Rebhaldenstraße | 272 | 1,6 |
| Schönblickweg | 1.146 | 6,6 |
| Treppe | 142 | 0,8 |
| Zuwegungen zum Hang | 82 | 0,5 |
| Verkehrsflächen gesamt | 1.642 | 9,5 |
| Grünfläche (öffentlich) | 13.637 | 78,9 |
| Grünfläche (privat) | 260 | 1,5 |
| Baufläche | 601 | 3,5 |
| Aufhebungsflächen (Pestalozzistr.1+3) | 1.147 | 6,6 |
| Gesamtfläche des Plangebietes | 17.287 | 100 |

Zulässige Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO für das gesamte Plangebiet:
601m² x GRZ 0,4 = 240m²

9. Kosten

Die Kosten für die Umgestaltung des Wendehammers Rebhaldenstraße werden auf € 11.000,-- geschätzt.

Aufgestellt: Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz, den 18.07.2007