

Aufhebung des Bebauungsplans „Parkplatz Hauptstrasse“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil 2: Begründung



Gefertigt von:

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH
Hermann-Schwarz-Straße 8
73072 Donzdorf
info@vtg-straub.de
Projekt-Nummer 24-0450

Gefertigt am:

15.10.2024 / 01.07.2025

Stadt Heubach
Stadtverwaltung
Hauptstraße 53
73540 Heubach
info@heubach.de

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Im Bereich der katholischen Kirche St. Bernhard und dem Jugend- und Begegnungshaus, auf den Flurstücken Nr. 206 und 207/1 sowie Teilen des Flurstücks Nr. 212/1 ist die Neugestaltung des Gemeinde- und Pfarrhauses (Pfarrbüro und Wohnung) in Heubach geplant. Der überwiegende Teil der Neuplanung liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Parkplatz Hauptstrasse“ vom 27.09.2002.

Dieser weist für das Flurstück Nr. 206 und Teile der Flurstücke Nr. 207/1 und 212/1 eine öffentliche Parkplatzfläche und öffentliche Grünfläche aus. Grund zur Aufstellung des Bebauungsplans war die Umsetzung des Sanierungsziels „Schaffung zusätzlichen Parkraums im Bereich der Innenstadt“.



Abbildung 1: Auszug aus dem Bebauungsplan „Parkplatz Hauptstrasse“

Mit den bisherigen Festsetzungen besteht keine Möglichkeit zum Bau des geplanten Gemeinde- und Pfarrhauses, da das geplante Bauprojekt den Ausweisungen des Bebauungsplans widerspricht.

Um die Realisierung des Bauwerks zu ermöglichen und somit dem übergeordneten Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung nachzukommen, ist die Aufhebung des Bebauungsplans „Parkplatz Hauptstrasse“ erforderlich.

In Abstimmung mit der zuständigen Baurechtsbehörde, richtet sich die Zulässigkeit dieses Bauvorhabens dann ausschließlich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.

Derzeit befinden sich 17 öffentliche Stellplätze im Plangebiet. Die restlichen Stellplätze sind Eigentum der Kirche. Ziel der Stadt Heubach ist es eine sehr ähnliche Anzahl (siehe Abbildung 2) an öffentlichen Stellplätzen im Gebiet wiederherzustellen.

Der Nachweis zur Realisierung der erforderlichen Stellplätze für das Gesamtgebiet (Begegnungshaus sowie dann für das neue Gemeindehaus) ist unabhängig von der Aufhebung des Bebauungsplans zu erbringen und wird seitens der Baugenehmigungsbehörde geprüft.

Der Stadt Heubach ist die Problematik des Parkdrucks durchaus bewusst. Aus diesem Grund wurde auch bereits begonnen entsprechende Konzepte zu entwickeln die städtebaulich qualitätsvolle und Stadtbild ansprechende Lösungsansätze auch für den Parkdruck bieten. So ist beispielsweise vorgesehen eine Tiefgarage im Bereich des neuen Urban Gardening zu errichten. Die Achse entlang der Hauptstraße erhält somit

deutlich mehr Attraktivität, da die Anzahl der oberirdisch parkenden Autos reduziert werden kann. Gleichzeitig wird stadtbildansprechenden Gestaltungskonzepten mehr Raum zugestanden.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Aufhebungsbereich befindet sich im Bereich zwischen der Haupt- und der Grabenstraße und umfasst das Flurstück Nr. 206 sowie Teile der Flurstücke Nr. Nr. 207/1 und 212/1.

Die genaue Abgrenzung zur Aufhebung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zur Aufhebung.

3 Entwurfskonzept Gemeinde- und Pfarrhaus

Westlich der katholischen Kirche St. Bernhard soll ein neues Gemeinde- und Pfarrhaus seinen Standort finden.

Hierfür wurde ein Planungswettbewerb durchgeführt, der eine gestalterisch und funktional ansprechende Entwurfslösung finden sollte, die die verschiedenen Nutzungen und Funktionen in ein Gesamtkonzept zusammenführt.

Den ersten Platz machte der Entwurf des Architekturbüros kiel klinge dillenhöfer.

Die Arbeit besticht durch eine große Klarheit. Selbstverständlich werden die Gebäude rechtwinklig vor der Kirche platziert, so dass ein gut proportionierter geschützter Gemeindeplatz entsteht.

Zusammen mit der Kirche und dem Jugend und Begegnungshaus entstehen wohlproportionierte Außenräume.

Die Ausführung in Holzbauweise mit verputzten Außenwänden fügt sich gut in die Umgebung ein und entspricht dem

Wunsch des Auslobers, ein klimaschonendes nachhaltiges Gebäude zu erstellen. Die Gebäude-Kubatur und die Konstruktion lässt eine wirtschaftliche Bauweise erwarten.

Die Aufhebung des Bebauungsplans "Parkplatz Hauptstrasse" dient somit dem Zweck, eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, die den aktuellen Bedürfnissen und Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Gebiets entspricht. Dabei werden Aspekte des Umwelt- und Naturschutzes, der Verkehrssicherheit, der städtebaulichen Gestaltung sowie der Funktionalität berücksichtigt.



Abbildung 2: Entwurf zum Gemeinde- und Pfarrhaus des Architekturbüros kiel klinge dillenhöfer

4 Aufhebung im beschleunigten Verfahren, Kennzahlen

Das Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht gem. § 13a Abs.4 BauGB die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auch zur Aufhebung von Bebauungsplänen.

Die Zulässigkeit richtet sich dabei nach den gleichen Kriterien wie für die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst eine Fläche von ca. 1.208m².

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird darüber hinaus 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.

Die Aufhebung des Bebauungsplans vom 27.09.2002 wird deshalb im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

5 Hochwasser und Starkregen

Das Plangebiet liegt weder innerhalb einer Hochwasser Überflutungsfläche noch eines Risikogebiets. Die Stadt Heubach ist zudem bestrebt ihre Bürger und Bürgerinnen bezüglich der Thematik Starkregen zu informieren. Zu diesem Zweck wurden Starkregengefahrenkarten erstellt, die durch jedermann unter folgendem Link www.starkregengefahr.de/baden-wuerttemberg/remis eingesehen werden können.

Bei seltenem, außergewöhnlichem und extremem Starkregen sind Bereiche der angrenzenden Hauptstraße betroffen:

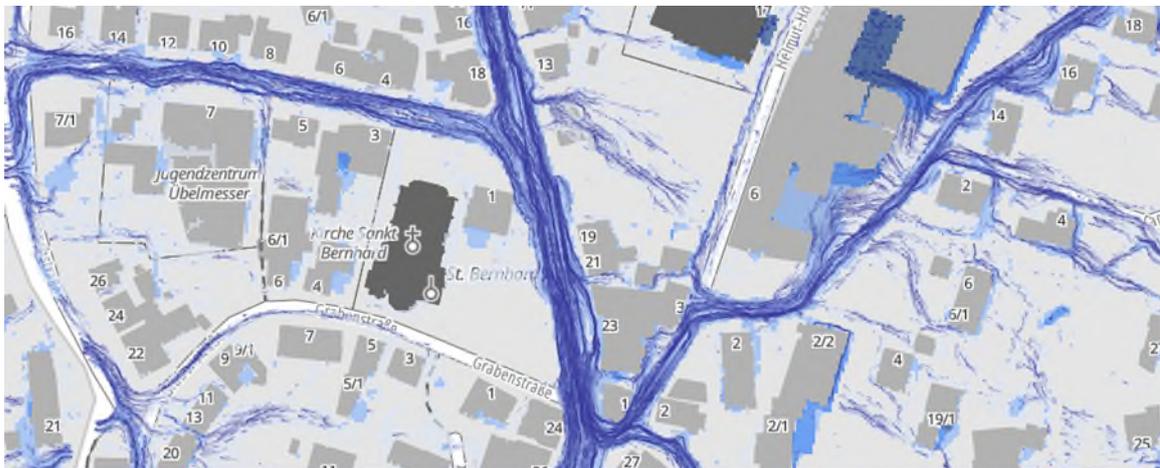


Abbildung 2: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte, Abrufdatum 12.02.2025

Prinzipiell sind die Eigentümer verpflichtet ihre Gebäude vor Starkregenereignissen zu schützen.