

TEIL D

Begründung

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Allmendäcker – Bei der Kelter“, Gemarkung Bauschlott

Inhalt:

1. Erfordernis der Planänderung

1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung	Seite 2
1.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	Seite 2
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 2
1.4	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	Seite 2 - 3
1.5	Verfahren	Seite 3

2. Städtebauliche Plankonzeption

2.1	Erschließung und Verkehr	Seite 3 - 4
-----	--------------------------	-------------

3. Umweltbelange, Natur und Landschaft

3.1	Eingriffs-Ausgleichsregelung	Seite 4
3.2	Artenschutz, Arten und Biotope	Seite 4
3.3	Landschafts- und Ortsbild	Seite 4 – 5

4. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1	Maß der baulichen Nutzung	Seite 5 – 6
4.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	Seite 6

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1	Zahl der nachzuweisenden Stellplätze	Seite 6 – 7
5.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	Seite 7

6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Seite 7

7. Flächenbilanz

Seite 7

1. Erfordernis der Planänderung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

Im Hinblick auf die Innenentwicklung und die Stärkung des Wohnens in der Ortsmitte ist eine Bebauung der Flst. Nr. 210 und 211, Pforzheimer Straße / Auweg vorgesehen. Die Flächen liegen seit sehr langer Zeit brach. Ein Investor beabsichtigt die Errichtung von 2 Hausgruppen mit insgesamt sieben Wohneinheiten in 2-geschoßiger Bauweise.

Für eine Realisierung des Projektes ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Allmendäcker – Bei der Kelter“, Gemarkung Bauschlott in Teilen erforderlich.

1.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Flst. Nr. 210 und 211 Pforzheimer Straße / Auweg liegen innerhalb des Bebauungsplanes „Allmendäcker – Bei der Kelter“.

Eine geringe Teilfläche des Flst. Nr. 211 entlang des Auwegs beurteilt sich derzeit nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile -. Der Bebauungsplan „Allmendäcker – Bei der Kelter“ soll diesbezüglich erweitert werden.

Im bestehenden Bebauungsplan „Allmendäcker – Bei der Kelter“, der seit der Neufassung genehmigt am 14.03.1986 bereits in Teilen geändert wurde, ist der Geltungsbereich der vorgesehenen Änderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit offener Bauweise festgesetzt.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Neulingen (wirksam am 03.08.2018) sind die Flst. Nr. 210 und 211 als Gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen grundsätzlich den geplanten Nutzungen und damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Die Festsetzung WA „Allgemeines Wohngebiet“ im rechtskräftigen Bebauungsplan wird durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert.

1.4 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der Einmündung des Auwegs in die Pforzheimer Straße, B 294 im Dreieck zwischen den beiden Straßen. Südwestlich befindet sich das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück 4855, Pforzheimer Straße 11. Im Südosten schließen sich die von der Kelterstraße aus erschlossenen Flur-

stücke 6104 und 6104/1 an, die ebenfalls mit Wohngebäuden bebaut sind. Die bebauten Flurstücke 212, Auweg 4 und 213/1, Auweg 6 begrenzen das Plangebiet in nordöstlicher Richtung.

Der Geltungsbereich der vorgesehenen Änderung umfasst nur den Bereich der Flurstücke 210 und 211. Er ist im zeichnerischen Teil mit einer dicken, schwarz gestrichelten Linie markiert.

1.5 Verfahren

Nach den Kriterien des § 3b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung durch die Änderung dieses Bebauungsplanes nicht gegeben, da die in der Anlage 1 zu diesem Gesetz festgelegte Kenngröße bezüglich der Fläche des Planbereiches nicht erreicht wird.

Auf eine allgemeine, oder standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles kann verzichtet werden, weil der Planbereich nicht im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB liegt, und erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, insbesondere auch in Bezug auf § 1 Abs.6 Nr.7 b BauGB durch die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung nicht zu besorgen sind.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine geplante Maßnahme in der Ortslage im Sinne der Innenentwicklung.

Mit einer Flächengröße des Änderungsbereiches von insgesamt 2114 m² wird die Größenbegrenzung von 20.000 m² der (überbaubaren) Grundfläche gemäß § 13a (1) BauGB in jedem Fall eingehalten werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen werden. Weiterhin unterliegen Bebauungspläne gemäß § 13a BauGB keiner förmlichen Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich.

2. Städtebauliche Planungskonzeption

2.1 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet wird vom Auweg aus verkehrlich erschlossen. Die Zufahrten für die Feuerwehr, sowie die Rettungswege sind durch die ausgewiesenen privaten Zu- und Abfahrtswege gesichert. Das derzeit noch vorhandene Ge-

bäude Auweg 2 wird zu diesem Zweck abgerissen. Vorgesehen ist ein privater Wohnweg, der die geplanten Wohngebäude, Carports und Stellplätze auf dem Baugrundstück erschließt.

Die Garagenzonen wurden im Deckblatt neu festgelegt. Durch die Festsetzung von 2 notwendigen Stellplätze im Plangebiet entsteht im Bereich des Auwegs keine relevante zusätzliche Belastung durch den zu erwartenden ruhenden Verkehr im Planbereich.

Neue Trassen oder Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugrundstücks oder sonstige Medien sind in den öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich.

3. Umweltbelange, Natur und Landschaft

3.1 Eingriffs- Ausgleichsregelung

Der Bebauungsplan wird mittels Deckblatt nach § 13a (2) Nr.4 BauGB im beschleunigten Verfahren geändert.

Somit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Planes zu erwarten sind, nach dem Gesetz als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt, oder als zulässig.

Eine Bilanzierung im Sinne der Eingriffs- Ausgleichsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

3.2 Artenschutz, Arten und Biotope

Der Bereich der Planänderung liegt derzeit brach. Das noch bestehende Gebäude Auweg 2 (Wohn -und Betriebsgebäude mit Scheuer) ist auffällig, nicht mehr bewohnt und wird abgerissen.

Die örtliche Begehung zur Beurteilung der Belange des Artenschutzes und sonstiger Belange des Naturschutzes erfolgt in Zusammenarbeit mit der zuständigen Behörde des Landratsamtes vor Beginn der Baumaßnahme insbesondere vor Beginn des Abbruches des Gebäudes.

3.3 Landschafts- und Ortsbild

Der Abbruch des alten, auffälligen Gebäudes, die Beseitigung der Brache und der Neubau der Hausgruppen und begrünten Carports, sowie die vorgesehene gärtnerischen Neugestaltung der Außenanlagen einschließlich der vorgesehenen Ersatzpflanzungen verändert das Ort- und Straßenbild insgesamt positiv.

Da die in der unmittelbaren und näheren Umgebung des Planbereiches vorhandenen Gebäude meist 1 ½ oder 2-geschossig sind, fügt sich die hinzu-

kommende, geordnete Neubebauung mit der festgesetzten zulässigen Geschossigkeit und den begrünten Carports in die umgebende Bebauung ein und entfaltet keine signifikant negative Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild.

4. Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

GRZ = 0,4 als Obergrenze

GFZ = 0,8 als Obergrenze Z = 2

Die zulässige Grundfläche richtet sich nach den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der festgesetzten Obergrenzen.

Die zulässige Grundfläche darf bei Mittelhäusern in Hausgruppen durch die mitzurechnenden Anlagen abweichend von der Festlegung des § 19 (4) Satz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu 75 % überschritten werden.

Die Grundflächenzahl des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde belassen, die Geschößflächenzahl neu mit 0,8 der maßgebenden Grundstücksfläche festgesetzt. Es werden 2 Vollgeschosse zugelassen.

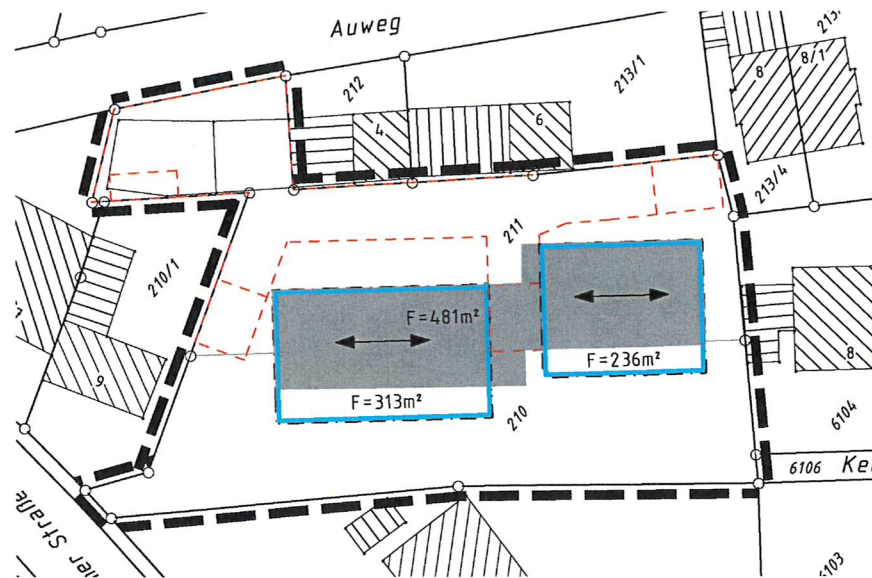
Die Anhebung der Kappungsobergrenze für die Flächen der mitzurechnenden Anlagen auf 75% ist bedingt durch den Zuschnitt der Grundstücke bei den Mittelhäusern der Hausgruppen. Bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche wird die nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 19 (4) BauNVO) zulässige Fläche nicht überschritten.

In Zeiten immer knapper werdender bebaubarer Flächen streben Landesregierung, Städte und Gemeinden allgemein eine sinnvolle Verdichtung in Städten und Ortschaften an. Die innere Verdichtung in Städten und Gemeinden muss zwangsläufig auch Überlegungen zur Höhenentwicklung in neu zu überplanenden Bereichen beinhalten, um die überbaubaren Grundflächen sinnvoll zu nutzen. Dabei ist es aber städtebaulich erforderlich, dass sich die Gebäude in die Umgebung einfügen.

Das Plangebiet umfasst eine Baulücke, die umgeben ist von baurechtlich 1 ½ - 2-geschossigen Gebäuden mit Satteldächern. Die neu zu errichtenden 2-geschossigen Gebäuden fügen sich nach den im alten Bebauungsplan für diese Gebäude zulässigen Höhen und den nicht veränderten Dachneigungen gut in diese Umgebung ein.

Die Flächen innerhalb der Baugrenzen werden durch die Änderung gegenüber dem ursprünglichen Plan geringfügig um 68 m² erhöht (siehe Skizze unten). Sie entsprechen aber nur einer tatsächlich erreichten Grundflächenzahl von 0,26. Zulässig bereits nach dem ursprünglichen, rechtskräftigen Bebauungsplan wäre eine Grundflächenzahl von 0,4.

Der für heutige Verhältnisse große Abstand zu den Grenzen und Gebäuden der direkten Nachbarn ist eine gute Voraussetzung für den künftigen Wohnfrieden des Quartiers.



graue Fläche	=	innerhalb Baugrenzen rechtskräftiger Bebauungsplan 481 m ²
Umrandung blau	=	innerhalb Baugrenzen Bebauungsplanänderung 549 m ²

Im Hinblick auf die Regelungen der Landesbauordnung hinsichtlich der Zulässigkeit von Grenzgaragen finden die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan unter § 8 Absatz 2 festgesetzten Gebäudehöhen für Flachdachgaragen und Garagen mit geneigten Dächern keine Anwendung.

4.2 Bestehende Festsetzungen

Bestehende Rechtsverhältnisse im räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Allmendäcker – Bei der Kelter“, Gemarkung Bauschlott, soweit sie durch die 6. Änderung nicht überplant werden, bleiben bestehen.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nach-

weis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume.

Insoweit ist die von den Mindestanforderungen der LBO abweichende Festsetzung von 2 erforderlichen Stellplätzen je Wohnung erforderlich, um Gehwege und Fahrbahnen vom ruhenden Verkehr zu entlasten, und verkehrsfördernde Zustände zu vermeiden.

5.2 Bestehende Festsetzungen

Bestehende Rechtsverhältnisse im räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Allmendäcker – Bei der Kelter“, Gemarkung Bauschlott, soweit sie durch die 6. Änderung nicht überplant werden, bleiben bestehen.

6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil (Deckblatt) mit einer dicken, schwarz gestrichelten Linie festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 210 und 211.

Die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geänderte Grenze des Geltungsbereichs, und damit die Einbeziehung des gesamten Flurstücks 211 ist erforderlich, um die private verkehrliche Erschließung, die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge planungsrechtlich zu sichern.

7. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche im Geltungsbereich hat eine Größe von 2114 m², die neu zu bebauende Grundstücksfläche einschließlich der mitzurechnenden Anlagen beträgt davon ca.1180 m², die geplante Geschoßfläche hat eine Größe von ca. 896 m².

Anmerkung:

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt, ohne Bestandteil desselben zu sein; sie hat keinen Rechtscharakter.

Aufgestellt:

Straubenhardt, 05.11.2019

Ingenieurbüro Gann

Kernwiesenweg 12, 75334 Straubenhardt

Tel. 07082/ 93611

PeterGann@gmx.de

Neulingen, den 21.11.2019


Michael Schmidt
Bürgermeister

