



Begründung

zum Bebauungsplan „Südlich der Ratsgasse“, 1. Änderung sowie
zu den Örtlichen Bauvorschriften „Südlich der Ratsgasse“, 1. Änderung,
Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen

I. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt im Westen von Leopoldshafen.

Das Plangebiet grenzt im Nord-Westen an die durch landwirtschaftliche Gebäude geprägte Bebauung der „Ratsgasse“ sowie der „Blumenstraße“ an.

In den Geltungsbereich einbezogen werden die öffentliche Verkehrsfläche „Am Südhang“ sowie die teilweise noch unbebauten Flächen nord-östlich dieser Erschließungsstraße.



II. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan stellt eine 1. Änderung des seit dem 14.08.1998 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südlich der Ratsgasse“ dar.

Mit der Überarbeitung des Planwerkes geht die Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen auf die im Zuge des Umlegungsverfahrens „Südhang“ eingegangenen Anregungen ein und möchte den zukünftigen Grundstücks-Eigentümern zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten aufzeigen, ohne dabei die an diesem Standort formulierten Grundzüge der bisherigen Planung aufzugeben.

III. Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet wurde erstmals im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsetter“ im Jahr 1972 überplant.

Aus ihm heraus wurde im Jahr 1998 der Bebauungsplan „Südlich der Ratsgasse“ entwickelt.

Es stellt als Grundlage für die Grundstücks-Neuordnung eine Konkretisierung der bisher bestehenden Festsetzungen dar.

Der Bebauungsplan „Südlich der Ratsgasse“ wurde in seiner Ursprungsfassung am 10.03.1998 als Satzung beschlossen und ist mit der Bekanntmachung vom 14.08.1998 in Kraft getreten.

IV. Rechtliche Grundlagen

Die Bebauungsplan-Änderung ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe entwickelt. Dieser weist die Flächen des Plangebietes gemäß § 1 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO als „Wohnbauflächen“ aus.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung erfährt gegenüber der Ursprungsfassung aus dem Jahr 1998 keine Veränderung.

Um nach Abschluss dieses Verfahrens wieder einen nachvollziehbaren Rechtszustand hinsichtlich sämtlicher Planungsinhalte zu erhalten, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Ratsgasse“ als „Neuaufstellung“ beschlossen. Damit werden, mit Abschluss des Verfahrens, die bisher rechtskräftigen zeichnerischen und „Schriftliche Festsetzungen“ sowie die „Örtliche Bauvorschriften“ aufgehoben und durch die neuen Satzungen ersetzt.

Als Rechtsgrundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes gelten folgende Gesetze und Verordnungen :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698)

Für alle Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

Das Änderungsverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dieses ist möglich und sinnvoll aufgrund der innerörtlichen Lage und der Zielsetzung, hier eine Nachverdichtung vornehmen zu können.

Das im § 13a BauGB aufgezeigte Verfahren kann darüber hinaus Anwendung finden, da die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² groß ist.

Da hier bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan Planungsrecht besteht, kann davon ausgegangen werden, dass die Planung nicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Schutzzweckes eines „NATURA 2000“-Gebietes.

V. Redaktionelle Aufarbeitung des Planwerkes

Die Darstellung der zeichnerischen Festsetzungen erfolgt in digitaler Form auf einem aktuellen Grundkatas-ter der Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen.

Für die inhaltliche Diskussion und Verdeutlichung der Art und des Umfangs vorgenommener Änderungen wurden diese für das Änderungsverfahren farbig herausgearbeitet. Auf die Darstellung in der Anlage wird verwiesen.

VI. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Die Grundzüge des Bebauungsplanes erfahren keine weiteren Änderungen. Dieses betrifft insbesondere die Ausweisung der Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO, aber auch das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Vorgaben hinsichtlich der möglichen städtebaulichen Gebäudekubaturen sowie die zulässige Bauweise. Die diesbezüglichen Festsetzungen werden inhaltlich lediglich punktuell konkretisiert bzw. redaktionell an das heute vorherrschende Planungsrecht angepasst.

Die Begrenzung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude (2 Wohneinheiten) bleibt ebenfalls Inhalt des Bebauungsplanes.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Ratsgasse“ beinhaltet folgende Tekturpunkte :

- Die Festsetzung der überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB wird vereinheitlicht. Unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten und der Belange angrenzender Grundstücke, die von der „Ratsgasse“ aus erschlossen sind, wird der einzuhaltende Mindestabstand von der Straßenbegrenzungslinie auf 14,00 m festgesetzt.
Die Tiefe der überbaubaren Fläche soll zukünftig 16,00 m betragen.
- Der Bebauungsplan differenziert die zulässige Bauweise und berücksichtigt damit die zukünftige Grundstücks-Parzellierung. Bei zu schmalen Grundstücken wird verbindlich eine Doppelhaus-Bebauung vorgegeben.
- Der rechtskräftige Bebauungsplan formuliert, in Abhängig der topographischen Situation, die maximal zulässige Traufhöhe als festes Maß, bezogen über „Normalnull“.

Darüber hinaus besteht die Festsetzung einer nicht zu überschreitenden, sichtbaren Wandhöhe (maximal 4,50 m).

Diese Vorgaben bleiben inhaltlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Geändert wird lediglich der Bezugspunkt für die nicht zu überschreitende Traufhöhe, um damit grundstücksbezogen auf die jeweilige Situation besser eingehen zu können.

Die Bebauungsplan-Änderung setzt fest, dass das Maß in der Mitte eines jeden Gebäudes zu messen und als Bezugspunkt die Hinterkante des Gehweges anzunehmen ist.

Unverändert wird die Traufhöhe als der „Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut“ definiert.

- Um darüber hinaus die Höhe der Dachflächen zu begrenzen, wird, ergänzend zum derzeitigen Planungsrecht, festgesetzt, dass diese die festgesetzte Traufhöhe um nicht mehr als 4,00 m überschreiten darf (abweichende Festsetzung für das Flurstück Nr. 81/2).
- Gemäß dem bisherigen Planungsrecht waren die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze freizuhalten von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen. Die Bebauungsplan-Änderung modifiziert diese, die Nutzung eines Grundstückes stark einschränkende Festsetzungen. Zukünftig muss lediglich noch eine von der Straßenbegrenzungskante gemessene 5,00 m tiefe Fläche von Garagen, Nebenanlagen und überdachten PKW-Stellplätzen freigehalten werden.
In diesem Zusammenhang wird auf die Ziffer 3. der „Örtliche Bauvorschriften“ (Erhöhung der Stellplatzverpflichtung) verwiesen.

- Die öffentliche Verkehrsfläche „Am Südhang“ weist im Bestand beidseitig Gehwege auf. Demgegenüber sah der rechtskräftige Bebauungsplan an der süd-östlichen Straßenseite die Ausweisung öffentlicher Parkplätze sowie einzelne Baumquartiere vor. Diese wurden bisher nicht realisiert und entsprechen, aufgrund der städtebaulichen Gebietsstruktur (Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten) auch nicht dem vorherrschenden und zu erwartenden Bedarf. Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, indem auch an der süd-westlichen Straßenseite eine 1,50 m breite Gehwegfläche Inhalt des Planungsrechtes wird. Im Gegenzug weist der Bebauungsplan-Entwurf am nord-westlichen Ende der Erschließungsstraße „Am Südhang“ eine „Fläche zum Anlegen öffentlicher PKW-Stellplätze“ aus.
- Im Bereich der Flurstücke Nr. 51 und Nr. 53 sieht der Änderungs-Entwurf vor, weitere, bisher als „öffentliches Grün“ ausgewiesene Flächen den angrenzenden Grundstücken zuzuteilen (Ausweisung als „Allgemeine Wohnbauflächen“).
- Der erfolgte Ausbau des nord-westlichen Straßenabschnittes „Am Südhang“ wird, einschließlich der Fußgängerverbindung zur „Hafenstraße“, im Bebauungsplan abgebildet. Eine nicht in Anspruch genommene Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche wird im Bereich des Flurstückes Nr. 183/36 als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Örtliche Bauvorschriften

Die das Plangebiet prägenden Vorgaben der „Örtliche Bauvorschriften“ bleiben uneingeschränkt erhalten. Dies betrifft unter anderem die Festsetzung, dass im Plangebiet ausschließlich eine Bebauung mit Satteldächern zugelassen ist.

Im Einzelnen beinhaltet die Neufassung der „Örtliche Bauvorschriften“, im Vergleich zur bisherigen Fassung, folgende Änderungspunkte :

- Die bisherige Beschränkung zulässiger Dachaufbauten und Dacheinschnitte wird „gelockert“ und, in Anlehnung an die Vorgaben anderer Bebauungspläne der Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen, neu formuliert.
- Zur Vermeidung schädlicher Einträge in den Boden bzw. in das Grundwasser werden Dachflächen aus unbeschichteten Metallen als unzulässig erklärt.
- In die „Örtliche Bauvorschriften“ wird die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gegenüber dem § 37 LBO für die Nutzung und Errichtung von Wohnungen aufgenommen.

Es wird festgesetzt, dass je Wohneinheit zwei Kfz-Abstellplätze herzustellen sind.

Die städtebauliche Gesamt-Situation in dem überplanten Quartier unterstreicht die Forderung der Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen den real bestehenden Bedarf an privaten PKW-Stellplätzen zukünftig auf dem jeweiligen Baugrundstück abzudecken. Dieser liegt, wie statistische Zahlen im Landkreis Karlsruhe belegen, derzeit bei ca. 1,5 PKW-Stellplätzen je Wohneinheit. Trotz des in Eggenstein-Leopoldshafen vorhandenen Stadtbahn-Anschlusses und der demographischen Entwicklung wird dieser Wert kurzfristig eher noch ansteigen.

Das Quartier südlich der „Ratsgasse“ liegt in einem Abstand von ca. 1.000 m zum nächstgelegenen Haltepunkt des öffentlichen Nahverkehrs. Diese relativ große Entfernung wird die Akzeptanz des ÖPNV, insbesondere für kürzere Strecken, schmälern und wird Auswirkungen auf den PKW-Bestand haben.

Die Diskrepanz zwischen der Anwendung des § 37 Abs. 1 LBO und dem tatsächlichen PKW-Bestand je Haushalt lässt bei der hier angestrebten Nachverdichtung ein Defizit an PKW-Stellplätzen in einer Größenordnung von 7-14 PKW erwarten, das durch die Inanspruchnahme von Flächen im öffentlichen Straßenraum nicht kompensiert werden kann.

Die Straße „Am Südhang“ weist einen Fahrbahnquerschnitt von 5,00 m bis 5,10 m auf. Bedingt durch die zahlreichen Grundstückszufahrten wird es nicht möglich sein, den prognostizierten Bedarf an PKW-Stellplätzen im Straßenraum abzudecken. Die Folgen wären unübersichtliche Straßenverhältnisse, beparkte Gehwegflächen und damit einhergehend primär auch eine Gefährdung der Fußgänger.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die besonderen städtebaulichen Verhältnisse im überplanten Quartier die ausgesprochene Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen.

VII. Belange des Naturschutzes / Umweltbericht

Für die Flächen des Geltungsbereiches besteht seit dem Jahr 1972 ein verbindliches Planungsrecht. Dieses wurde 1998 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Ratsgasse“ modifiziert.

Die Inhalte der Bebauungsplan-Änderung gewährleisten, dass die Belange des Landschafts- und Naturschutzes nicht oder nur in einem sehr geringen Umfang von der Planänderung betroffen sind.

Es werden keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsflächen ausgewiesen bzw. errichtet. Auch verändern sich weder die Größe des ausgewiesenen „Allgemeines Wohngebiet“, noch das festgesetzte „Maß der baulichen Nutzung“.

Zu kompensieren ist lediglich das bisher im öffentlichen Straßenraum ausgewiesene und nunmehr aufgebene „Pflanzgebot für Einzelbäume“.

Von dem im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen „Pflanzgebot für 14 Einzelbäume“ wurden bisher lediglich 5 Anpflanzungen realisiert. Diese finden als „Pflanzbindung“ gemäß § 9 (1) 25.b BauGB Eingang in den Bebauungsplan.

Zur Kompensation des durch die Planänderung hervorgerufenen Defizits an Einzelbäumen werden, außerhalb des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück Nr. 183 ein 12,00 m breiter Wiesen- und Krautstreifen als Ausgleichs-Maßnahme angelegt und hierauf 9 Einzelbäume in einem Abstand von 15-17 m angepflanzt. Die Maßnahme fügt sich in das Konzept zur Biotopvernetzung der Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen ein. Diese extern auszuführende Ausgleichs-Maßnahme wird durch die Ziffer 8.2. verbindlicher Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Die Fläche steht im Eigentum der Gemeinde, so dass der dauerhafte Erhalt sowie die Pflege gewährleistet sind.

Auf den ausgewiesenen Bauflächen besteht seit dem Jahr 1972 das Recht für die bauliche Nutzung der Flächen. Trotz dieser „Vorbelastung“ hat die Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen sich dazu entschlossen, eine Prüfung hinsichtlich einer Beachtung des Artenschutzes vorzunehmen. Aufgrund der Wahrscheinlichkeit, dass im Plangebiet derzeit potentielle Lebensräume geschützter Arten real existieren und diese eine Beeinträchtigung erfahren könnten, fanden im Frühjahr 2013 zwei Ortsbegehungen statt. Geprüft wurde das potentielle Vorkommen relevanter Arten.

Das Ergebnis kann wie folgt zusammengefasst werden :

- Die unbebauten Wiesen- und Brachflächen mit Holzstapel und kleiner Trockenmauer sind potentieller Lebensraum für Zauneidechsen.
- In den wenigen vorhandenen Gehölzbeständen können streng geschützte Arten (Vögel und Fledermäuse) Fortpflanzungs- und Ruhestätten haben – zu den Zeiten der Begehungen konnten jedoch keine Hinweise auf diese entdeckt werden.
Auch ist nicht erkennbar, dass durch die Planung Gebäude betroffen sein könnten, in denen sich Fledermäuse aufhalten könnten.
- Vorhandene Ampferpflanzen wurden mit negativem Ergebnis auf Eiablagen vom Großen Feuerfalter untersucht. Auch adulte Tiere konnten nicht beobachtet werden.
Die Wahrscheinlichkeit, dass sich Tiere dieser Art oder ihre Jugendstadien im Vorhabenraum befinden, wurde als „gering“ eingestuft.
- Weitere europarechtlich geschützte Insekten-Arten sind derzeit aufgrund der vorhandenen Habitat-Strukturen nicht zu vermuten.
- Angesichts fehlender geeigneter Habitat-Strukturen für Amphibien, ist vom Fehlen dieser Artengruppe im Vorhabenraum auszugehen.

Da nicht gänzlich auszuschließen ist, dass im Plangebiet Zauneidechsen leben, wird als externe Ausgleichs-Maßnahme auf dem Flurstück Nr. 183 (Gemarkung Eggenstein-Leopoldshafen) ein 12,00 m breiter Wiesen- und Krautstreifen angelegt, in dem geeignete Kleinstrukturen eingebracht und dauerhaft erhalten werden sollen (offener Boden, Steinhäufen oder Holzstapel). Die Maßnahme wird unter der Ziffer 8.1. der „Schriftliche Festsetzungen“ verbindlicher Bestandteil des Planungsrechtes.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass vor Baubeginn jedes einzelnen Bauvorhabens die Verantwortlichen aktuell prüfen müssen, ob spezielle Arten von der Maßnahme betroffen und welche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen zu ergreifen sind. Für den Fall, dass Zauneidechsen vorgefunden werden, sind diese auf die im Vorfeld zur Verfügung gestellte Fläche umzusiedeln.

VIII. Belange des Hochwasserschutzes

Die aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg dokumentieren, dass die topographisch niedriger gelegenen Flächen des Plangebietes bei einem Hochwasserereignis betroffen sein könnten.

Aufgrund bestehender Schutzeinrichtungen liegen die Flächen nördlich der Erschließungsstraße „Am Südhang“ in einem sogenannten „geschlossenen System“, das bei einem „HQ100“ als „geschützt“ gilt, bei einem „HQextrem“ jedoch einer Gefahrenlage ausgesetzt sein wird.

Auf den beiliegenden Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte wird verwiesen.

Aufgestellt : Sinsheim, 10.01.2013; ergänzt : 09.04.2013, 23.04.2013, 16.07.2013 – GI/Ru

Bernd Stober, Bürgermeister

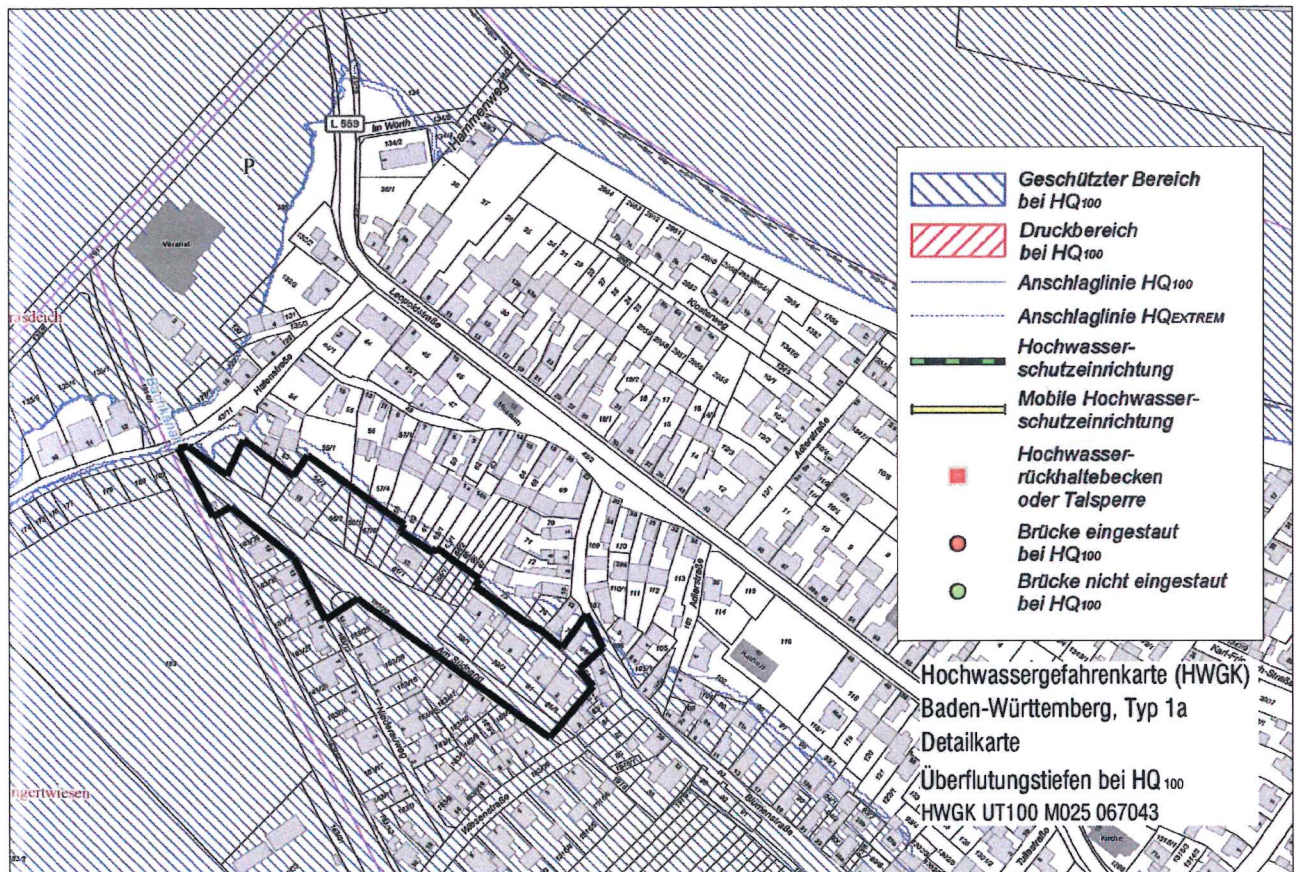


STERNEMANN
UND GLUP

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Architekt

Anlagen



**Bebauungsplan
"Südlich der Ratsgasse"**

- 1. Änderung

**- Darstellung der geänderten
Planinhalte -**

22.10./05.12.2012/10.01./31.01./09.04.
02.07./16.07.2013 unmaßstäblich

**STERNEMANN
UND GLUP**
FREIE ARCHitekten UND STADTPLÄNER
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE



Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)

1.1.1  Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2. Höhe baulicher Anlagen inm über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)

2.2.1 TH max = maximal zulässige Traufhöhe

2.2.2 FH max = maximal zulässige Firsthöhe


3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1.  nur Einzelhäuser zulässig

3.2.  nur Doppelhäuser zulässig

3.3.  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.4.  Baugrenze, die keiner Änderung unterliegt (§ 23 (3) BauNVO)

3.5.  Baugrenze, die durch die Planänderung entfällt

3.6.  neu festgesetzte Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.1.  Hauptfirstrichtung

5. Umgrenzung von Flächen, die von Gebäuden (hier Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze) freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)




6. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

6.1.  Straßenverkehrsfläche

6.2.  Straßenbegrenzungslinie

6.3.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

6.3.1  Öffentliche Parkplätze

6.4.  Verkehrsgrün

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)

7.1.  Umspannstation

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)

8.1.  Hier: Leitungsrecht gemäß Ziffer 9 der Schriftlichen Festsetzungen

9. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

9.1.  Erhalt von Einzelbäumen

**10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 (7) BauGB)**



**11. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
(§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)**



12. Hinweis

Die geänderten Festsetzungen der 1. Änderung sind farblich dargestellt bzw. gelb hinterlegt

