

LANDKREIS KARLSRUHE



TEILORT OBERDERDINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "IM TEICH - 1. Änderung" durch Deckblatt vom 20.07.2010

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Begründung

Begründung ausgearbeitet
Bietigheim-Bissingen, den 20.07.2010/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für
Bau- und Vermessungswesen,
Stadt- und Grünplanung
Tannenbergsstraße 43
74321 Bietigheim-Bissingen

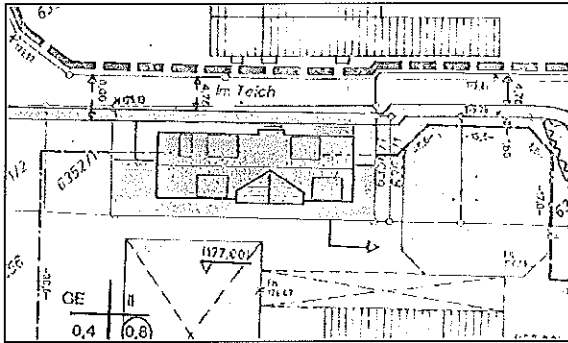
Abwägung und neue Gebäudehöhen ergänzt: Rauschmaier Ingenieure GmbH
Bietigheim-Bissingen, den 26.10.2010/b/kah

Abwägung ergänzt:
Bietigheim-Bissingen, den 03.02.2011/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

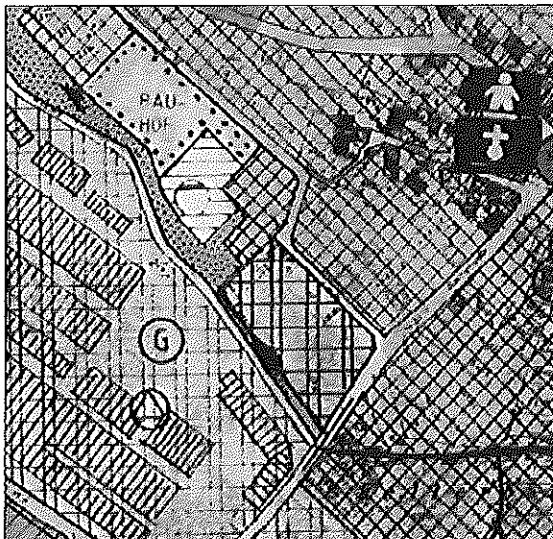
Anlagen zur Begründung:
Anlage 3.1 Textteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Im Teich“

Das Ziel der Bebauungsplanänderung war es, ein Mehrfamilienwohngebäude zu ermöglichen.



liegendes Grundstück für ein Wohngebäude bebaubar gemacht werden. Das Projekt hätte über die Kommunale Wohnbau realisiert werden können.

Mittlerweile hat jedoch der benachbarte Grundstückseigentümer Interesse an den Flächen gezeigt, die er entweder für eigene Wohnzwecke oder zur Erweiterung seines gewerblichen Betriebes nutzen möchte. Um die Verträglichkeit mit der benachbarten Bebauung zu verbessern, wurden die maximalen Gebäudehöhen angepasst. Mit Rücksicht auf die ungewisse Gestaltung der Gebäude wurde die Dachneigung und die Dachform freigegeben.



Die Flächen sind in der seit dem 13.03.1998 genehmigten 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) als gewerbliche Bauflächen enthalten. Weitere übergeordnete Festsetzungen enthält der Flächennutzungsplan nicht.

Durch die 2. Änderung 2006 sind die Flächen nicht betroffen.

Der FNP wird im Zuge der Berichtigung angepasst.



Die Flächen liegen in dem Zwischenbereich der alten Siedlungskerne Ober- und Unterderdingens etwas westlich des alten Ortskerns vom Unterdorf.

Die städtebauliche Struktur ist tatsächlich noch als gemischt anzusprechen, denn neben dem Bauhof, einem Autohaus und einem Hotel sind mehrere Wohnhäuser vorhanden.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 0,0669 ha, die komplett als Mischgebiet ausgewiesen wurden.

Der **Geltungsbereich** umfasst nur das unmittelbar zur Bebauung anstehende Flurstück und die beiden westlich davon gelegenen, die aufgrund der Lage ebenfalls als bebaubar angesehen werden. Der Geltungsbereich orientiert sich dabei an den Flurstücksgrenzen, lediglich dass aufgrund der Straßenplanung noch nicht weg gemessene nördlichste Teilstück des Flst. 6351/2 wurde nicht einbezogen, da es für die Bebauung der Flächen keine Rolle spielt, bzw. ursprünglich für die Fortführung des Gehweges verplant war.

Weitere Flächen wurden nicht einbezogen, da hierfür keine Änderung erforderlich schienen, insbesondere wurden die südlich durch das Autohaus genutzten Bereiche außen vor gelassen, da sie von diesem benötigt werden und weiterhin nicht wohnwirtschaftlich genutzt werden sollen, um keine Konflikte mit dem südlich angrenzenden Industriebetrieb der EGO zu riskieren.

Die **Einfügung in die Bauleitplanung** besteht zum größten Teil aus dem bereits seit dem 17.04.2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Im Teich“. Eine angedachte 1. Änderung aus dem Jahre 2002 wurde nicht weiterverfolgt, da nicht mehr erforderlich. Die Flächen nördlich der Straße Im Teich sind dem unüberplanten Innenbereich zuzuordnen und werden durch das Hotel und weitere Wohngebäude ebenfalls gemischt genutzt.

Festsetzungen wurden nur insoweit geändert, als es unmittelbar erforderlich war, die übrigen Festsetzungen waren für die Bebauung bereits ausreichend. Dabei wurde die Gebäudehöhe festgelegt, um die nördlich angrenzende Solaranlage nicht zu verschatten, die Geschosszahl, die Erdgeschossfußbodenhöhe und die Dachneigung geändert und die Zahl der Wohneinheiten angepasst. Die ursprünglichen Baugrenzen gingen davon aus, dass die Flächen auch durch das Autohaus genutzt werden sollten, dies ließ sich jedoch damals nicht verwirklichen, sodass die Baugrenzen angepasst werden mussten. Das Pflanzgebot wurde ergänzt, damit eine Durchgrünung der Flächen möglich ist, die ansonsten an den erforderlichen Abständen des Nachbarrechtes scheitern würde.

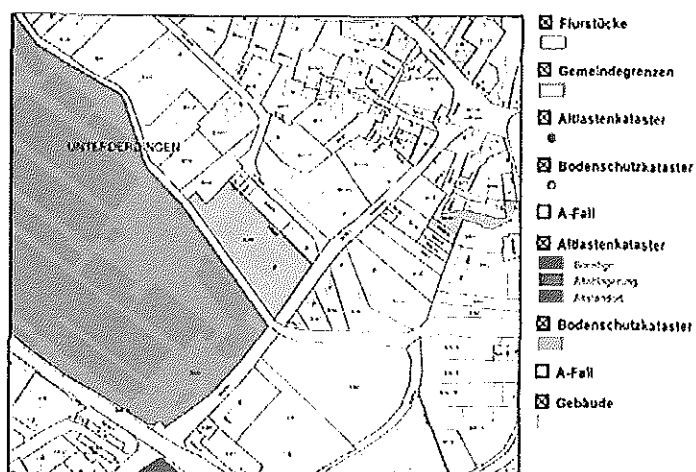
Zusätzliche **Erschließungskosten** sind derzeit nicht ersichtlich. Das Grundstück ist erschlossen und die Straße Im Teich vor einigen Jahren ausgebaut und mit einem Gehweg versehen.

Belange der Umwelt sind allenfalls geringfügig nachteilig betroffen. Eine höhere Versiegelung als gegenüber den rechtsverbindlichen Festsetzungen ist nicht zu erwarten, da die Grundflächenzahl nicht geändert wurde. Der ursprünglich zur Erhaltung vorgesehene Walnussbaum konnte aufgrund der geänderten Nutzungsüberlegungen nicht erhalten werden, er wurde durch die anderen Pflanzgebote ersetzt.

Die Nutzung der Flächen ist nicht nur sinnvoll, um preisgünstigen Wohnraum für Familien zu schaffen, sie dient auch dazu, die Innenentwicklung zu fördern und die Laufzeit der übrigen Baugebiete zu verlängern.

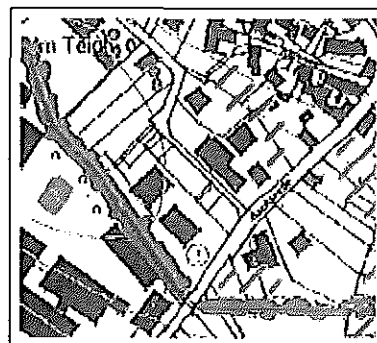
Auf § 13a Abs.2 Ziffer 4, nach der in diesen Fällen die Eingriffe in den Naturhaushalt als bereits vorher zulässig erachtet werden können, wird verwiesen.

Auf den europäischen Artenschutz und das entsprechend novellierte Bundesnaturschutzgesetz wurde hingewiesen. Spezielle Erhebungen fanden nicht statt.



Die Flächen sind in der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen Stand 21.05.2007 nicht enthalten. Lediglich die südwestlich angrenzenden Flächen sind als ehemaliger Gewerbestandort (Autohaus) erfasst.

In der Biotopkartierung der Gemeinde Oberderdingen, Stand 31.12.1998 sind keine besonderen Biotope vermerkt.



Anregungen aus der Offenlage:

Von privater Seite gingen keine Anregungen ein.

Von den Behörden brachte nur das Landratsamt Karlsruhe mit Schreiben vom 14.09.2010, Az.: 10900731 Anregungen vor:

- Die Baugrenzen sind nicht vermaßt,
- Die Baugrenzen sind grün statt blau,
- Die EFH ist in der Legende nicht erläutert, ist Roh- oder Fertigfußboden gemeint?
- Die Erklärung ist entbehrlich, sollte es sich um die Begründung handeln?
- Der FNP muss im Wege der Berichtigung angepasst werden,
- Die Bebauungsplanänderung ist rechtlich problematisch, weil in einem GE-Gebiet ein Mischgebiet ausgewiesen wird mit dem Ziel ein reines Mehrfamilienhaus zur reinen Wohnnutzung zu errichten.

Abwägung:

Die Baugrenzen werden vermaßt.

Die vermeintlich grüne Farbe der Baugrenzen ergibt sich aus der Überlagerung der blauen Farbe und des Gelbanteils des Mischgebietes und ist technisch ohne größeren Aufwand und nur unter Verursachung weiterer Rechtsunsicherheiten (Lücken im Mischgebiet) möglich. Da das Programm den Empfehlungen der baden-württembergischen Rechenzentren folgt und landeseinheitlich normiert ist, ist jede Abweichung unüblich. Außerdem ist die schwarze Liniensignatur der Baugrenze eindeutig, sodass keine Verwechslungsmöglichkeiten bestehen.

Die EFH ist in der Legende des rechtsverbindlichen und weiter gültigen Bebauungsplans erläutert. Da es sich um eine städtebauliche Festsetzung handelt kann nur die Fertigfußbodenhöhe gemeint sein, die Rohfußbodenhöhe tritt städtebaulich nicht in Erscheinung.

Die zusammenfassende Erklärung wird aus den Unterlagen entfernt, die Begründung lag den Unterlagen bereits bei.

Der Flächennutzungsplan wird angepasst.

Die Ansicht, dass die Zulassung eines Wohngebäudes in einer bisher als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche problematisch ist wird geteilt. Dagegen spricht insbesondere auch die Entfernung zur industriell genutzten Fläche der EGO südlich der Kraich. Dafür spricht allerdings, dass die Fläche am Rande des Gewerbegebietes lag, nördlich und westlich davon bereits gemischte Bauflächen vorhanden sind. Aufgrund der in der Umgebung bereits seit langem vorhandenen Wohngebäude halten sich die (geringen) zusätzlichen Einschränkungen für die benachbarten Betriebe auch in engen Grenzen. Um weiteren Landschaftsverbrauch zu verhindern ist es außerdem sinnvoll alle innerörtlichen Möglichkeiten zur Bebauung zu nutzen, dies auch um die vorhandene Infrastruktur (Straße, Kanäle, Leitungen) so gut als möglich auszunutzen. Von daher soll an der Planung festgehalten werden.

Beschluss des ATU vom 26.10.2010, entlang der Straße Im Teich nur Traufen zuzulassen. Dies erfordert auch wieder eine Festsetzung der Dachneigung, die wie im benachbarten Gebiet festgesetzt wurde.

Anregungen aus der erneuten Offenlage:

Es ging nur die Stellungnahme des Landratsamtes vom 25.01.2011, Az.: 10901157 ein.

In Ziffer 4.9 wurde auf die neue Rechtskraft des Gesetzes hingewiesen. Außerdem wurden die Verfahrensvermerke ergänzt.

Der Hinweis, dass bei der EFH die Fertigfußbodenhöhe gemeint sei, läuft ins Leere, da in der Änderung keine Erdgeschossfußbodenhöhe mehr festgesetzt ist.