

D) BEGRÜNDUNG zum Deckblatt vom 16.06.2011

1. Erfordernis der Planung

Um den Bedarf an Reihenhäusern zu decken, wurde vor einigen Jahren an der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes eine entsprechende Bebauung ermöglicht. Um die Restflächen zu verwerten und gleichzeitig den derzeit bestehenden Bedarf an Eigentumswohnungen decken zu können, ist es erforderlich, das Baurecht entsprechend anzupassen. Außerdem sollen die Grundstücke vermarktet und die Baulücken im Bestand reduziert werden.

2. Ziel und Zweck der Planung

Für eine entsprechende Nutzung ist eine Planänderung erforderlich, die im vereinfachten Verfahren erfolgt, da die Änderungen insgesamt als geringfügig angesehen werden und ein frühzeitiges Verfahren bereits 2004 wenn auch auf anderer Plangrundlage durchgeführt wurde.

3. Inhalt der Planung

Die Flächen müssen neu aufgeteilt und die Baugrenzen entsprechend angepasst werden. Sie wurden so gewählt, dass sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Reihenhäuser in der benachbarten Form möglich sind.

Außerdem sollen, wie bereits in den anderen neuen Baugebieten, zweigeschossige Gebäude mit ausbaubarem Dach ermöglicht werden, die eine bessere Nutzung des Obergeschosses ermöglichen und den derzeit geltenden architektonischen Vorstellungen besser entsprechen. Aus gleichem Grund wurden auch die Nutzungsziffern und die Dachform und -neigung geändert.

Um einen Teil der erforderlichen Parkplätze in Garagen unterbringen zu können, wurden die entsprechenden Garagenbaufenster erweitert.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Flächen sind in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans, genehmigt am 13.03.1998, als Wohnbaufläche dargestellt.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Flächen liegen vollständig innerhalb des seit dem 25.07.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Großer Gänsberg II". Südöstlich grenzt die erste Änderung "Großer Gänsberg 2.BA, Reihenhäuser am Burgunderweg", rechtsverbindlich seit dem 22.10.1999 an, die im wesentlichen die Bebauung von acht Reihenhäusern ermöglichte. Nordwestlich grenzt der Bebauungsplan "Großer Gänsberg" an, der über der Straße An der Hessel eine Fläche für den Gemeinbedarf Schule festsetzt. Nördlich grenzt der Bebauungsplan "Hessel-Hagenfeld III" an, der eine Fläche für den Gemeinbedarf Mehrzweckhalle festsetzt. Nordöstlich sind Erweiterungsbauten für Schulzwecke und einen Omnibushaltepunkt für den Schulverkehr vorgesehen.

6. Plangebiet

Das Plangebiet ist im Lageplan dargestellt und umfasst die Restfläche nordwestlich der bereits bestehenden Reihenhäuser am Burgunderweg bis zur Straße An der Hessel, südlich vom Burgunderweg bis nördlich zur Bebauungspiangrenze. Es orientiert sich an den Flurstücksgrenzen für die eine Neuordnung erforderlich ist. Die Größe beträgt etwa 0,19 ha.

7. Umweltverträglichkeit

Da es sich lediglich um Nutzungsänderung handelt, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Die Folgen für die benachbarten Grundstücke sind gering, da sich im Norden der geplanten Gebäude nur eine Böschung mit angrenzender Grünfläche und daran anschließend Schulgebäude befinden.

8. Auswirkung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen (Grundstücksneuaufteilungen) sind erforderlich, die Flächen sind im Eigentum der Gemeinde. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht notwendig.

9. Anregungen aus der Planoffenlage

Im Rahmen der Planoffenlage ging nur vom Landratsamt Karlsruhe ein Schreiben vom 18.08.2011, Az.: 11900530 ein. Es enthielt folgende Stellungnahme:

A) Wir regen an, die Rechtsgrundlagen immer „der Fassung der letzten Änderung“ anzugeben, da oftmals die neuesten Änderungen nicht zeitnah bekannt sind. Die letzte Änderung des BauGB war am 22.07.2011 durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39, S. 1509 ff). Bei der LBO muss die Seitenzahl im GBl. auf S. 358 berichtigt werden.

Abwägung: Dass die vielen und kurz hintereinander folgenden Änderungen der gesetzlichen Grundlagen wenig praxistauglich sind, wird ebenso gesehen. Der Schreibfehler bei der LBO wird berichtigt. Die Änderung des BauGB wird nicht übernommen, da sie zum Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses noch nicht bekannt war und daher nicht Grundlage des Beschlusses sein konnte.

B) Sowohl der textliche Teil, als auch die Begründung sollten mit dem Datum 16. Juni 2011 versehen werden.

Abwägung: Der Zusatz wird zur Klarstellung ergänzt.

C) Zu 1.10 der ergänzten textlichen Festsetzungen: Diese Festsetzung ist nicht möglich und geht nur durch Baulastenübernahme.

Abwägung: Dass zur Rechtssicherheit eine grundbuchliche Sicherung erforderlich ist, ist bekannt. Trotzdem zeigt die Frage I) dass es richtig ist, auf diese Lösung auch schon im Bebauungsplan hinzuweisen. Der Textteil wird daher nicht geändert.

D) Bereits in unserer letzten Stellungnahme hatten wir angemerkt, dass der letzte Satz unter Ziffer B und auch C entfallen kann. Wir sind nicht der Meinung, dass es dem bessern Verständnis dient.

Abwägung: Die Meinung wird nicht geteilt. Es ist schon aus Gründen der Nachvollziehbarkeit für den Bürger in der täglichen Verwaltungspraxis sinnvoll darauf hinzuweisen, welche Teile unverändert bleiben und welche nicht.

E) Der Plan ist nach wie vor nicht maßstäblich.

Abwägung: Die Angabe des Lageplanformates wurde korrigiert.

F) Eine Legende wurde erneut nicht beigelegt.

Abwägung: Die Legende findet sich auf Seite 4 des Deckblattes, die wichtigsten Planzeichen werden dort zur besseren Nachvollziehbarkeit ergänzt.

G) Die Maße sind teilweise nach wie vor nicht lesbar.

Abwägung: Die Anregung ist nicht nachvollziehbar, denn selbst auf einem guten DIN A4 Ausdruck sind alle relevanten Maße erkennbar. Die Maße des Baugesuches sind für die Festsetzungen des Bebauungsplanes unwichtig, das Hinterlegen der Planungen soll nur die architektonischen Vorstellungen dokumentieren.

H) Das Garagenbaufenster ist nicht vermaßt.

Abwägung: Die Maße werden ergänzt.

I) Wo ist die öffentliche Verkehrsfläche und wo befindet sich die Zufahrt zur hinteren Garage?

Abwägung: Weitere öffentliche Verkehrsflächen enthält der Geltungsbereich der 3. Änderung nicht, das Grundstück ist ausreichend über den Burgunderweg und die Straße An der Hessel erschlossen. Die Zufahrt zu den hinteren Garagen soll nach den derzeitigen Vorstellungen des Architekten über das vordere Grundstück erfolgen, was

sinnvoll ist um die vorderen als Gartenanteil nutzbaren südorientierten Flächen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

J) Das im alten BP ausgewiesene Pflanzgebot und die Garagenbaufenster überschneiden sich. Dies stellt einen Widerspruch dar. Pflanzgebot und Garagenbaufenster sind zu trennen und eindeutig zu vermaßen.

Abwägung: Die Vermaßung der Garagenbaufenster wird nachgetragen. Gemäß B) Satz 1 des Textteils werden die zeichnerischen Festsetzungen des alten Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung aufgehoben. Das Planzeichen für die Pflanzbindung (nicht das Pflanzgebot) kann zur Klarstellung der neuen Fläche ergänzt werden.