

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	26
1. Anlass der Planung	26
2. Verfahren	27
3. Räumlicher Geltungsbereich	28
4. Einordnung in übergeordnete Planungen	28
4.1 Landesentwicklungsplanung	28
4.2 Regionalplanung	28
4.3 Flächennutzungsplanung	29
4.4 Verbindliche Bauleitplanung	29
5. Bestandsanalyse	30
5.1 Gelände	30
5.2 Altlasten	30
5.3 Erschließungssituation	32
5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	33
6. Ziele der Planung	34
6.1 Grundzüge der Planung	34
6.2 Planungskonzept	34
6.3 Erschließung	35
6.4 Technische Erschließung	35
6.5 Artenschutz	35
6.6 Grünordnung	36
6.7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	36
 B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	 43
7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften	43

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Ettlingen beabsichtigt, im Stadtteil Bruchhausen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Wohnbebauung der öffentlichen Grünflächen im Kreuzungsbereich der Hornisgrinde- und Kaiserstuhlstraße zuzulassen.

Aufgrund der vormals durch den Siedlungsbereich verlaufenden Hochspannungsfreileitung setzt der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan "Oberfeld-Süd" in den zur Überplanung vorgesehenen Bereichen "öffentliche Grünfläche" fest, da aufgrund der dort bestehenden Freileitung zur Wahrung des Sicherheitsabstandes zur Stromtrasse keine Bebauung zulässig war.

Aufgrund des Wegfalls der Stromleitung können die für die Leitungstrasse sowie zur Wahrung des Sicherheitsabstandes zur Stromleitung als öffentliche Grünanlage festgesetzten Bereiche als innerörtliche Baulücken angesehen werden und sollen daher als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Um die zukünftige Nutzungsoptionen des Plangebietes unter Berücksichtigung des Bestandes zu definieren und das Gebiet städtebaulich und funktional zu ordnen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan "Oberfeld-Süd" als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereiche werden somit vollständig überplant.

Planungsalternativen

Die Stadt Ettlingen hat mit Beschluss des Gemeinderates am 16.03.2016 den sogenannten "Wohnbauflächenatlas Ettlingen 2016" verabschiedet, der insbesondere die weitere Stärkung der Innenentwicklung durch Aktivierung städtischer Grundstückspotenziale in Ettlingen zum Ziel hat. In diesem Rahmen wurden verschiedene Innenentwicklungspotenziale der Stadt Ettlingen untersucht, bewertet und mit einem Entwicklungsziel versehen. Insoweit wurden für die Gesamtmarkung Ettlingens verschiedenste Flächenalternativen untersucht und gegeneinander durch den Gemeinderat abgewogen.

Die betroffene Flächen sind ebenfalls im Wohnbauflächenatlas enthalten und weisen hinsichtlich der städtebaulichen Bewertungskriterien eine sehr gute Eignung auf. Zudem sind die Flächen mit dem Hinweis versehen, dass die Einschränkung durch die Freileitung entfallen kann. Auch vor dem Hintergrund der Entwicklung der Wohnbevölkerung („WiE 2035“) ist die Schaffung von zusätzli-

chem Wohnraum in Ettlingen mit einem möglichst geringen Flächenverbrauch von zentraler Bedeutung.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine klassische Nachverdichtung im Innenbereich.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt 1835 m². Die Summe einer künftig möglichen Bebauung beträgt in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 insgesamt 734 m² in der Grundfläche (bei einer rechnerischen GRZ von 0,4 auf den Geltungsbereich bezogen). Entsprechend der zulässigen Ausnutzung liegt die Gebäudegrundfläche somit weit unterhalb der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m².

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4,5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Eine solche Prüfung bzw. Einschätzung und Bewertung des Planungsgebiets in Bezug auf den Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten wurde durchgeführt (vgl. Teil B-1 Ziffer 6.5 und Anlage B-7 Fachbeitrag Artenschutz).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Die beiden räumlichen Geltungsbereiche mit einer Gesamtgröße von ca. 0,2 ha liegen am südwestlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Bruchhausen an der Hornisgrindestraße und der Kaiserstuhlstraße. Sie umfassen die Flurstücke Nummer 2797 und 2951. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplanung

Laut Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Baden-Württemberg vom 23.07.2002 liegt die Stadt Ettlingen mit seinem Stadtteil Bruchhausen im Mittelbereich Ettlingen im Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein.

Ettlingen liegt zwischen den Landesentwicklungsachsen Karlsruhe (- Pforzheim), und Karlsruhe - Rastatt - Gaggenau/Gernsbach (- Freudenstadt).

In der Landesplanung wird Ettlingen als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren übernehmen die Bedarfsdeckung der gehobenen zentralörtlichen Versorgung und sind maßgebliche Kristallisationspunkte für wesentliche überörtliche Lebensbeziehungen der Bevölkerung innerhalb ihrer Verflechtungsbereiche.

Das Mittelzentrum Ettlingen weist Verflechtungen zur Region Nordschwarzwald, Mittelbereich Bad Wildbad und hier besonders zu den Gemeinden Bad Herrenalb und Dobel auf.

4.2 Regionalplanung

Die Plangebiete sind in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) als Siedlungsfläche (über-

wiegend Wohn- / Mischnutzung) im Bestand dargestellt.

Im Norden, Osten und Südosten sind die Plangebiete von weiteren Siedlungsflächen im Bestand mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung umgeben. Im Südwesten verläuft entlang des Siedlungsrandes Bruchhausens ein regionaler Grünzug.

Laut Raumnutzungskarte liegt der Stadtteil Bruchhausen innerhalb des Bereiches zur Sicherung von Wasservorkommen und im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser.

In Ergänzung der Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplanes verknüpft die Regionale Entwicklungsachse Karlsruhe - Ettlingen - Malsch - Rastatt parall zur Achse des Landesentwicklungsplanes entlang der B 36 das Oberzentrum Karlsruhe mit dem Rastatter Raum.

4.3 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe 2010, rechtsgültig seit der Veröffentlichung am 24. 07. 2004 und aktualisiert im November 2017, mit seinen zwei Bereichen als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Die derzeit im FNP dargestellte und über die beiden Geltungsbereiche verlaufende elektrische Fernleitung ab 110 kV wird nicht mehr verwendet, wurde abgebaut und kann dementsprechend aus der Darstellung entfallen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die beiden Teile des Plangebiets werden im FNP von weiteren Wohnbauflächen im Bestand umgeben bzw. im südwestlichen Teilstück am südwestlichen Siedlungsrand von einer besonderen Vegetationsfläche außerhalb von Grün- und Freiflächen begrenzt. Hier ist im FNP auch die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet 'Kinzig-Murg-Rinne zwischen Ettlingen und Malsch' dargestellt.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Die beiden Geltungsbereiche des Bebauungsplans "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße" überlagern Teile des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans "Oberfeld-Süd".

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt in den zur Überplanung vorgesehenen Bereichen eine "öffentliche Grünfläche" fest, da aufgrund der dort bestehenden Freileitung zur Wahrung des Sicherheitsabstandes zur Stromtrasse

keine Bebauung zulässig war.

Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Oberfeld-Süd" werden im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße" nach dessen Inkrafttreten ersetzt. Die Festsetzungen im übrigen Bereich des Bebauungsplans "Oberfeld-Süd" werden nicht berührt und bleiben somit als eigenständige Festsetzungen bestehen.

5. Bestandsanalyse

5.1 Gelände

Die Gelände der beiden Geltungsbereiche sind relativ eben.

5.2 Altlasten

Das unbebaute Flurstück Nr. 2951 liegt vollständig im Bereich der Altablagerung "Oberfeld-Süd", einer ehemaligen Mülldeponie, die in den Jahren 1920 - 1971 von der damaligen Gemeinde Bruchhausen (nun Stadtteil von Ettlingen), betrieben wurde.

Die Altablagerung wurde durch das Landratsamt Karlsruhe, zuletzt am 31.01.2002, auf Beweisniveau 2 mit einem Handlungsbedarf "Belassen - Neubewertung bei Nutzungsänderung" eingestuft.

Im Altlastenkataster wird die Fläche als B-Fall aufgeführt.

Mit Schreiben vom 02.07.2002 teilte das Landratsamt zu diesem Zeitpunkt mit, dass "sowohl die Deponiegasuntersuchungen als auch die Analytik des Grundwassers keine Gefährdungen für die Umwelt und den Menschen ergeben" und "der Verdacht auf eine Altlast im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes insoweit ausgeräumt" sei. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass bei "Eingriffen in den Untergrund und Änderungen der Nutzung eine neue Situation entstehen kann". Änderungen sind "daher vorab mit dem Umweltamt des Landratsamtes Karlsruhe abzustimmen."

Auf Anfrage der Stadt Ettlingen im Zuge einer geplanten Bebauung des Flurstücks teilte das Landratsamt mit Schreiben vom 27.02.2017 zur Altlastenverdachtsfläche folgendes mit:

"Wir sehen zwar derzeit keine Gefahrensituation, die bei unserer Altlastenbearbeitung zentrales Thema ist, würden aber aufgrund der vorsorgenden Gesichts-

punkte bei einer Umnutzung des Wiesengrundstücks in eine Wohnbaufläche [...] dazu raten, den Wirkungspfad Boden-Mensch auf dem Grundstück explizit untersuchen zu lassen.”

Vor diesem Hintergrund wurde das Flurstück in im September 2017 erneut vom Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH (21.09.2017) untersucht und ein Gutachten mit einer Machbarkeitsstudie für eine Bebauung, eine umwelttechnische Untersuchung, eine Baugrunderkundung und Gründungsberatung erstellt. Es wurden zusätzlich Untersuchungen u.a. des Oberbodens (Mutterbodenaufgabe), der Auffüllung, der tieferen Auffüllung bis zum Anstehenden sowie des Anstehenden durchgeführt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der geotechnisch schützenswerte Oberboden gemäß VwV keine relevanten Schadstoffbelastungen aufweist und der Zuordnungskategorie Z0 entspricht. Er kann demnach nun vor Ort verbleiben und sollte im Zuge des Bodenaustausches wieder als Oberboden eingebaut werden. Sollen ungeachtet dessen dennoch Schadstoffe im Oberboden vorhanden sein, so ist dieser auszutauschen.

Die Auffüllung unterhalb des Oberbodens bis 0,6 m unter GOK (= Bodenaustauschbereich) weist gemäß DepV eine Materialqualität der Zuordnungskategorie DK III und die Auffüllung unterhalb des Bodenaustauschbereiches bis zur Gründungssohle eine Materialqualität der Zuordnungskategorie DK III bzw. DK II auf. Diese sind aufgrund der Einstufungsparameter Glühverlust und/oder TOC extern zu entsorgen. Das Anstehende weist keine umweltrelevanten Bodenbelastungen auf und ist gemäß VwV Boden in die Zuordnungskategorie Z0 einzustufen.

Im konkreten Einzelfall ist mit Zustimmung der zuständigen Behörde für die o. g. zu entsorgenden Auffüllungen mit Deponieklassenzuordnungen aufgrund der Parameter Glühverlust und TOC auch günstigere Einstufungen (im vorliegenden Fall DKII bzw. DK I) möglich, wenn bestimmte zusätzliche Nachweise erbracht werden. Diese erfordern jedoch zusätzliche Untersuchungen an konkret zu entsorgenden Haufwerken, die nur im Zuge der Ausführung der Maßnahmen erbracht werden können (siehe Teil A-4: Hinweise).

Ergänzende Informationen sind dem Ingenieursgutachten des Büros Roth & Partner vom 21.09.2017 zu entnehmen.

5.3 Erschließungssituation

5.3.1 Fließender Verkehr

Die beiden Teilbereiche des Plangebietes liegen am südwestlichen Rand des Stadtteils Bruchhausen der Stadt Ettlingen an der Kreuzung zwischen den Orts- bzw. Sammelstraßen Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße. Die Hornisgrindestraße mündet im Nordosten in die Landstraße. Die Landstraße verläuft als Hauptachse von Südwesten nach Nordosten durch Bruchhausen und bindet südwestlich an die Bundesstraße 3 und nordöstlich an die Landesstraße 607 an. Die B 3 verbindet Bruchhausen mit Raststatt im Süden und das Oberzentrum Karlsruhe im Norden.

Somit ist das Plangebiet an das innerörtliche, regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die ca. 350 - 450 m entfernte Bushaltestelle 'Bruchhausen Oberfeld' zu erreichen.

Die Bushaltestelle wird von der Buslinie 110 (Waldprechtsweier - Malsch - Bruchhausen - Ettlingen Erbprinz) der Nahverkehr Mittelbaden Walz GmbH bedient.

Der regionale Schienenverkehr bzw. die Anschlussstelle für den überregionalen Schienenverkehr ist über die S-Bahnhaltestelle in Ettlingen Erbprinz oder über die S-Bahnhaltestelle in Bruchhausen, die ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt ist, gegeben. Hier verkehren die S-Bahnlinien S71, S81, R4 in Richtung Karlsruhe, Weingarten (Baden) und Bruchsal im Norden bzw. Raststatt und Forbach (Schwarzwald) im Süden.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb der Hornisgrindestraße bzw. Kaiserstuhlstraße sind keine eingezeichneten oder farblich und materiell abgegrenzten Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden, es kann jedoch auf der Straßenverkehrsfläche geparkt werden.

5.3.4 Radverkehr und Fußgänger

Fußgänger und Radfahrer können das Plangebiet über das öffentliche Straßennetz erreichen.

5.3.5 Technische Erschließung

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich. Somit stehen Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur in den umliegenden Straßenzügen zur Verfügung.

5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

5.4.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Die beiden Teilbereiche des Plangebietes sind derzeit unbebaut und liegen innerhalb eines Wohngebietes am südwestlichen Siedlungsrand von Bruchhausen.

Der Teilbereich östlich der Hornisgrindestraße wurde zum Begehungstermin zur artenschutzrechtlichen Einschätzung der jeweiligen Bereiche des Plangebiets im Juli 2017 als Rasenfläche genutzt, die Fläche ist zu den Straßen hin stark mit Gehölzen bewachsen und somit z.T. straßenseitig nicht einsehbar. Auf dem Teilbereich westlich der Hornisgrindestraße befindet sich eine regelmäßig gemähte Grün- bzw. Rasenfläche, die offen zugänglich ist. Im hinteren Bereich zum Siedlungsrand sowie an der seitlichen südöstlichen Grundstücksgrenze befinden sich ebenfalls Gehölzbestände. Zwischen Hornisgrindestraße und Grundstück sind derzeit Altglascontainer verortet.

Die beiden Flächen wurden zur Wahrung des Sicherheitsabstandes zur Leitungstrasse genutzt und sind aus diesem Grund nicht bebaut.

5.4.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist vor allem von Wohnnutzung geprägt. Im Nordosten, ca. 100- 150 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich ein Spielplatz.

Im größeren weitläufigeren Umfeld sind vereinzelt andere Nutzungen wie Gastronomie, Einzelhandel (CAP-Markt, Apotheke, Stoffgeschäft, Computerzubehör etc.), öffentliche Einrichtungen (Kindergarten, Ortsverwaltung, Baggersee) vorhanden.

Die vorhandene Bebauung im direkten Umfeld besteht vorwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

6. Ziele der Planung

6.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen im Sinne einer moderaten Nachverdichtung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wohnbebauung für die im Wohnbauflächenatlas der Stadt Ettlingen enthaltenen Flächen geschaffen werden und somit der potenzielle Nachverdichtungsbereich des Wohnbauflächenatlas der Stadt Ettlingen für die Innenentwicklung genutzt werden. Ein aktueller Bedarf zur Schaffung von Wohnraum macht eine vollständige Überplanung des derzeit bestehenden Bebauungsplans "Oberfeld-Süd" notwendig.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsgrundsätze beachtet werden:

- Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung durch Bebauung von Baulücken und Brachen im innerörtlichen Bereich,
- konfliktfreie Eingliederung der Wohnbebauung in die umgebende Nutzungsstruktur,
- Regelung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen,
- Regelung notwendiger privater Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken,
- die Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung.

6.2 Planungskonzept

Durch die Überplanung der bislang rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Oberfeld-Süd" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine moderate Nachverdichtung im Zuge der Aktivierung dieses Flächenpotenzials innerhalb der bestehenden Wohnbebauung durch die Festsetzung der Wohnnutzung zu ermöglichen. Damit wird ein potenzieller Nachverdichtungsbereich für die Innenentwicklung genutzt. Durch die Überplanung des bestehenden Bebauungsplans "Oberfeld-Süd" kann die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich reduziert werden.

Zur Vermeidung einer zu starken Verdichtung des Plangebiets und zur Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung sind nicht überbaubare Grundstücksflächen und Pflanzgebote festgesetzt. Diese dienen auch der Eingrünung des westlichen Gebietsrandes im Übergang zur freien Landschaft. Hinsichtlich Körnung, Dichte und Höhenentwicklung orientiert sich die Planung an der vorhandenen Umgebungsbebauung.

6.3 Erschließung

Für den fließenden Verkehr ergeben sich durch die Planung keine Änderungen. Das Plangebiet wird weiterhin über die Hornisgrindestraße bzw. Fremersbergweg angebunden.

Auch im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs sind durch die Planung keine Änderungen angedacht, an die derzeitige ÖPNV-Struktur wird festgehalten.

6.3.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

6.3.3 Rad- und Fußweg

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger ist auch weiterhin über die angrenzenden Straßen gesichert.

6.4 Technische Erschließung

Durch die innerörtliche Lage und vorhandenen Bestandsgebäuden sind über die angrenzenden Erschließungsstraßen bereits Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur gegeben.

Für die Versickerung von Regenwasser auf den Baugrundstücken sind nicht stark versiegelte Freiflächen auf dem Baugrundstück von Vorteil.

6.5 Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Geländes durchgeführt (Kartierungstermin 29.06.2018) und daraufhin eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erarbeitet (siehe Anlage B-7).

Danach sind keine der Realisierbarkeit der Bebauungsplanung entgegenstehenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, wenn Fällarbeiten außerhalb der Vogelbrutsaison (Oktober bis Februar) durchgeführt werden.

6.6 Grünordnung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes sind entsprechend der textlichen Vorschriften (siehe Teil A - 1, 1.7.5) zu begrünen und zu bepflanzen.

Die Versiegelung von Flächen ist zum Schutz der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu minimieren. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden daher Festsetzungen getroffen um die Bodenversiegelung durch Stellplätze, Zufahrten, Garten- und Grünanlagenwege sowie Hof- und Terrassenflächen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zusätzlich werden Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen.

6.7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.7.1 Art der baulichen Nutzung, Fläche für die soziale Wohnraumförderung

Entsprechend der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Wohnnutzung wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung der Wohnnutzung und um Beeinträchtigungen, insbesondere der umgebenden Wohngebiete, auszuschließen, wird von der Möglichkeit der Feinstaubbelastung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht. Dadurch sollen Störungen und erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung, auch aus Gründen der Verkehrsvermeidung, verhindert werden. Daher sind im Plangebiet sonstige nicht störende Gewerbe- und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig.

Die wertvollen Innenbereichsflächen sollen den zulässigen Nutzungen vorbehalten werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für die Verwaltung sollen sich bevorzugt in der Stadtteilmitte konzentrieren und werden deswegen am Siedlungsrand ausgeschlossen.

Um den sozialen Wohnungsbau zu begünstigen und Flächen für diese Wohnformen im Stadtteil bereitzustellen, dürfen im WA 1 nur Wohngebäude errichtet werden, die die gebäudebezogene Voraussetzung für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Ausschlaggebend für die Zulässigkeit von Wohngebäuden im WA 1 ist also nicht die tatsächliche Förderung, sondern allein die Förderfähigkeit.

6.7.2 Maß der baulichen Nutzung

■ Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist im WA 1 und WA 2 mit zwei Vollgeschossen zum Teil höher als die am unmittelbaren Siedlungsrand eingeschossigen Bestandsgebäude. Da die Bestandsgebäude östlich der Hornisgrindestraße und südlich der Kaiserstuhlstraße jedoch zwei Vollgeschosse aufweisen, werden zwei Vollgeschosse als städtebaulich vertretbar erachtet, auch um die Ecksituation in der Achse Kaiserstuhlstraße und Hornisgrindestraße zu betonen.

■ Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unverhältnismäßige Geschosshöhe zu verhindern, ist sowohl die maximale Trauf- als auch die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets als Höhen über Normalnull festgesetzt.

Im WA 1 ist durch die Begrenzung der maximalen Traufhöhe (TH) auf 123,1 m ü.NN. sowie der maximalen Firsthöhe (FH) von 126,1 m ü.NN. ein Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 6,09 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,09 m zulässig. Im WA 2 ist die maximale Trauf- und Firsthöhe auf WH = 123,5 m und FH = 126,5 m ü.NN. begrenzt, hier ist ein Gebäude mit einer Traufhöhe von max. 6,30 m sowie einer Firsthöhe von max. 9,30 m zugelassen.

Die Bebauung entlang der Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße weist zum Teil etwas niedrigere (z.B. 123–125 m ü.NN., d.h. zwischen ca. 6 - 9 m) und zum Teil etwas höhere Firsthöhen (z.B. 127–128 m ü.NN., d.h. zwischen ca. 9,50– 11,20 m), als in den Plangebieten zugelassen, auf.

Die Festlegung der Höhenentwicklung orientiert sich somit an den umgebenden Bestandsgebäuden und bildet städtebaulich ein verträgliches Mittelmaß zwischen den niedrigeren und höheren angrenzenden Gebäuden in der unmittelbaren Umgebung. Somit soll ein harmonisches Erscheinungsbild und ein Einfügen in die Umgebungsbebauung gewährleistet werden.

Die maximalen Firsthöhen sollen in Verbindung mit der Dachform ein zu großes Gebäude verhindern.

■ Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen

Die zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen ergibt sich insbesondere aus den überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m § 19 BauNVO Abs. 4 BauNVO.

6.7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

■ Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert und zusätzlich die neue Bebauung an die Bauweise der Bestandsgebäude in der Umgebung angepasst. Entsprechend der in der Umgebung vorhandenen offenen Bauweise wird die offene Bauweise mit Einzelhäusern bzw. Doppel- und Einzelhäuser festgesetzt.

■ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien städtebaulich verträglich gegliedert.

Mit der Ausweisung von Baulinien wird der ortsbildprägende Charakter der vorhanden Umgebungsbebauung entlang des Straßenraums (Hornisgrindestraße, Fremersbergweg) zur räumlichen Straßeneinfassung fortgesetzt und langfristig gesichert.

6.7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der ausgewiesenen Flächen zugelassen. Zuwege und Grundstückszufahrten sind davon ausgenommen. Um einen begrünten Vorgarten zu sichern und die Zuwegung und Grundstückszufahrten zu begrenzen dürfen diese max. 1/3 der Breite des Vorgartens einnehmen.

Für das WA 1 wird für die flexible Unterbringung von Stellplätzen auf dem Grundstück auch eine begrünte Tiefgarage unter der Geländeoberfläche in der festgesetzten Fläche 'TGa' bzw. auch im Bereich 'NA/TGa' ermöglicht.

Im WA 2 sind Garagen in das Gebäude zu integrieren und auch nur auf Teilflächen des Erdgeschosses gemäß § 12 Abs. 5 BauNVO zulässig, um auf dem Grundstück genügend Freiflächen zu schaffen, im Erdgeschoss ein reines Garagengeschoss zu vermeiden und somit weitere Nutzungen innerhalb des Geschosses zu ermöglichen.

Um dennoch eine Flexibilität der Grundstücksnutzung zu erreichen, können Nebenanlagen im WA 1 nach § 14 BauNVO innerhalb der Umgrenzung der Flächen

für Nebenanlagen 'NA' sowie je Grundstück eine Nebenanlage bis 20 m³ und ein Abfallstandplatz bis zu 10 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzfläche wird dabei zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche dazugezählt. D.h. die nach Bebauungsplan zugelassenen Nebenanlagen und Abfallstandplätze können auch innerhalb dieses Bereiches errichtet werden. Dabei ist das Anpflanzgebot innerhalb dieser Fläche zu beachten. Die Begrenzung der Grundfläche der Nebenanlagen soll gleichzeitig einem Übermaß an Bebauung in den begrünten Bereichen entgegen wirken und genügend Freiflächen schaffen.

6.7.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Festsetzung dient dazu, die Ein- bzw. Ausfahrten von den Verkehrsflächen Hornisgrindestraße bzw. Kaiserstuhlstraße zu den Wohngrundstücken zu regeln. Um verkehrsgefährdende Situationen zu vermeiden, liegen Zufahrtsbeschränkungen vor allem in den Kurvenbereichen, hier wird ein Anschlussverbot an die Verkehrsflächen festgeschrieben.

Im WA 2 wird zusätzlich ein Bereich für die Zu- und Ausfahrt auf das Grundstück geregelt. Hier soll die Zufahrt bzw. Ausfahrt analog zu den gegenüberliegenden Grundstücken über die Kaiserstuhlstraße erfolgen.

6.7.6 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung der vorhandenen Verkehrslärmeinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr im Umfeld des Plangebietes durchgeführt worden. Die gesamte Untersuchung und die Ergebnisse sind unter Anlage B-6 (Fachbeitrag Schall) zu finden.

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete am Tag und in der Nacht überschritten werden. Im Ergebnis wird daher die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

An den in der Nacht zum Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen ist die Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen. Die Schallschutzfestsetzungen sind aus dem Fachbeitrag Schall (Anlage B-6) abgeleitet.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand am Fahrbahnrand lassen sich im Plangebiet nicht umsetzen. Des Weiteren lassen sich Gebäuderiegel als Abschirmmaßnahme aufgrund von möglicher Einzelhausbebauung auf dem bebaubaren Plangebiet ebenfalls nicht umsetzen.

6.7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

▪ Bodenschutz

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

▪ Wasserdurchlässige Materialien

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind private Zufahrten und Zugänge, offene Stellplätze, Wege in Garten- und Grünanlagen sowie Hof- und Terrassenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht.

▪ Unzulässige Dachflächenmaterialien

Zum Schutz vor schädlichen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Wasser werden Dachflächen sowie Regenrinnen und Regenfallrohre aus unbeschichtetem Metallen wie Kupfer, Zink und Blei ausgeschlossen, wenn sie nicht mit einer dauerhaften Schicht geschützt sind.

▪ Leuchtmittel

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand sind im WA 1 zur Schonung von Insekten für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden und zur freien Landschaft ausgerichtete Außenbeleuchtung unzulässig.

▪ Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

‘Vorgarten’ als Garten- und Grünflächen anzulegen, dabei darf die Vegetationsfläche nicht mit flächenbedeckenden Ziersteinen ausgeführt sein. Zusätzlich dazu müssen in der dafür festgesetzten Fläche im Übergang zur freien Landschaft auch Baumpflanzungen erfolgen.

Koniferen sind aus gebietsgestalterischen Gründen und zum Schutz der Insektenvielfalt unzulässig, auch um Grünflächen mit ortsunüblichen Pflanzen zu vermeiden. Koniferen reduzieren das Nahrungsangebot für Insekten und Tiere (z.B. Bienen, Vögel und Schmetterlinge) und tragen durch ihr einheitliches Erscheinungsbild zu einer gewissen Vereinheitlichung bzw. Uniformierung der Gärten bei.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden, wird die Begrünung bei Dächern mit keiner bzw. einer geringen Dachneigung bis 7° festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird durch einen Substrataufbau von mindestens 12 cm auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht.

■ Gehölzrodungen und Baumfällarbeiten

Zum Schutz der Vögel während der Brutzeit ist das Roden und der Rückschnitt von Gehölzen nur innerhalb eines bestimmten Zeitraums zulässig.

■ Ökologische Baubegleitung

Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Bau- oder Abbrucharbeiten sind durch einen Fachgutachter ökologische zu begleiten, um etwaige artenschutzrechtliche Betroffenheit ausschließen bzw. notwendige vertiefende Untersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (LRA) festzulegen.

■ Begrünungs- und Freiflächenplan

Der Bebauungsplan ermöglicht die Nachverdichtung von heute noch unbebauten Grundstücken. Diese waren bisher insbesondere durch gewachsene Grünstrukturen geprägt. Die durch die Planung wegfallenden Bestandsstrukturen weisen eine gewisse Wertigkeit auf, weswegen verschiedene grünordnerische und naturschutzrechtliche Festsetzungen als kompensatorische Maßnahmen im Bebauungsplan gesichert werden.

Mit dem Bauantrag bzw. Kenntnissgabeverfahren ist ein Begrünungs- und Freiflächenplan einzureichen, der die Einhaltung dieser grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen nachweist.

Durch die Festsetzung werden die Grundstücke aufgewertet und sollen zusätzlich einen positiven Beitrag zur Natur und dem Mikroklima leisten.

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

7.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße" überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5).

7.2 Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung neuer Baukörper in die umgebende Bebauung Wert gelegt.

7.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

▪ Fassaden- und Wandgestaltung

Im WA 2 sind Garagen in das Gebäude zu integrieren und auch nur auf Teilflächen des Erdgeschosses gemäß § 12 Abs. 5 BauNVO zulässig, um auf dem Grundstück genügend Freiflächen zu schaffen, im Erdgeschoss ein reines Garagengeschoss zu vermeiden und somit weitere Nutzungen innerhalb des Geschosses zu ermöglichen.

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden der Gebäude in Form von Materialvorgaben und Farbtönen getroffen. Sie orientieren sich zudem an den Bestand in der Umgebung, die Spannbreite ist jedoch so breit gewählt worden, dass eine individuelle und flexible Gestaltung ermöglicht wird. Die Verwendung von Materialien mit blendenden und glänzenden Eigenschaften sind aufgrund ihrer Blendungswirkung ausgeschlossen.

Schrille (aufdringliche) Farben in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben, Neonfarben sowie glänzende Farben werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung einer aufdringlichen Gestaltung ausgeschlossen. Sie treten gestalterisch zu stark in Erscheinung und können Nachbargrundstücke sowie das Ortsbild stören.

■ Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung orientieren sich an der Bebauung in der Umgebung und an den Vorschriften des Bebauungsplanes "Oberfeld-Süd". Die Vorschriften sichern eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt der Bebauung ohne die Nutzungsmöglichkeiten zu stark einzuschränken. Obwohl in der Umgebung überwiegend anthrazitfarbene Dachziegel vorhanden sind, werden auch rotbraune Dachziegel /Dachsteine zugelassen, da diese vereinzelt in der unmittelbaren Umgebung vorhanden sind.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden, wird die Begrünung der Flachdächer sowie flachgeneigten Dächern festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht.

Durch die Zulässigkeit der Dachaufbauten wird eine moderate Erweiterung der Wohnfläche ermöglicht. Die Vorschriften dazu orientieren sich hierbei an die Vorschriften des Bebauungsplanes "Oberfeld-Süd".

■ Werbeanlagen

Im Sinne einer ruhigen Gestaltung im allgemeinen Wohngebiet werden Werbeanlagen in ihrer Größe und Anzahl auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt.

Die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen zudem sicherstellen, dass die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden und gleichzeitig für zulässige Nutzungen ausreichend Werbemöglichkeiten eröffnet werden.

Um das Straßen- und Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, die Wohnqualität nicht zu stören sowie Verkehrsteilnehmer nicht zu gefährden, sind Werbepylone, selbstleuchtende Werbeanlagen sowie drehbare Werbeträger, auch solche mit wechselnden Motiven, unzulässig.

7.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter

■ Außenanlagen

Aus gestalterischen Gründen sollen von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Nachbargrundstücken einsehbare Abfallsammelbehälter und Lagerplätze eingehaust oder eingegrünt werden.

■ Einfriedungen

Im Sinne eines offenen und begrünten Ortsbildes werden Materialvorgaben getroffen und die Höhe der Einfriedungen begrenzt. Da im Plangebiet zwei Eckgrundstücke vorhanden sind, werden auch Regelungen zu Sichtdreiecken getroffen um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Die Höhen der Einfriedungen zwischen den Grundstücken orientiert sich zur Gleichbehandlung der beiden überplanten Grundstücke zum restlichen Gebiet an die Festsetzungen des Bebauungsplans "Oberfeld-Süd".

■ Geländeveränderung

Aus gestalterischen Gründen und um den natürlichen Geländeverlauf möglichst zu erhalten, werden Vorgaben zu Geländeveränderungen getroffen. Demnach sind Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke aufeinander abzustimmen. Dadurch soll eine starke Überformung der Geländeoberfläche der Baugrundstücke verhindert werden und damit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen werden. Um die Geländeänderungen zu steuern, werden Aufschüttungen und Abgrabungen über 50 cm nur ausnahmsweise zugelassen.

■ Antennen und Niederspannungsfreileitungen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der architektonischen Fassadengestaltung sind Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) zurückversetzt zur Außenwand und nur auf den Dächern der Gebäude zugelassen. Aufgrund des gestalterischen Anspruchs werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m ²
Allgemeine Wohngebiete	1.835
Gesamt	1.835