

Begründung

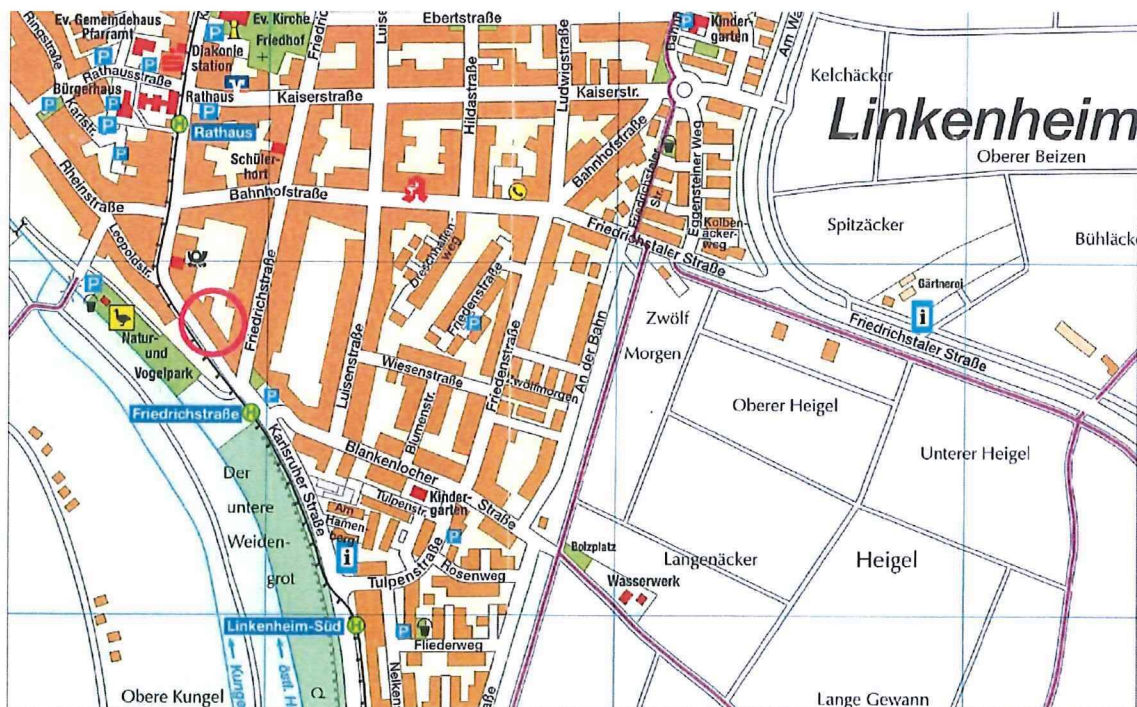
zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften „Karlsruher Straße Süd“,
Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, Ortsteil Linkenheim

I. Lage des Plangebiet, bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Karlsruher Straße Süd“ ist ein Teil des gewachsenen, historischen Ortskernes von Linkenheim und liegt an der Bruchkante zum Tiefgestade.

Die „Karlsruher Straße“ stellt die Hauptverkehrsachse des Ortsteiles dar. Hier befinden sich auch die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen wie das Schul- und Sportzentrum, das Rathaus, das Bürgerhaus sowie die Einzelhandelsgeschäfte des Ortszentrums mit einem zentrenrelevanten Bezug.

Darüber hinaus durchfährt die S-Bahn, die Hochstetten mit den südlich angrenzenden Gemeinden und der Stadt Karlsruhe verbindet, die „Karlsruher Straße“.



Der gewählte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Teil des innerörtlichen Quartiers „Karlsruher Straße“ – „Friedrichstraße“ – „Bahnhofstraße“. Für diesen Bereich gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Bauvorhaben werden somit derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt.

II. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Neubebauung der Grundstücke Flst. Nr. 269 („Karlsruher Straße 4a“) und Flst Nr. 269/1 („Karlsruher Straße 4b“), in Anlehnung an die benachbarte Hausgruppe (Flst. Nr. 270, 270/2, und 270/3 – „Karlsruher Straße 2e bis 2f“), geschaffen werden.

Weitere Ziele sind die grundsätzliche Sicherung der städtebaulichen Struktur, insbesondere im Bereich der als Heimathaus genutzten „Zehntscheuer“, sowie die Schaffung von das bestehende Angebot ergänzenden öffentlichen Parkierungsflächen entlang der „Karlsruher Straße“.

III. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als „Maßnahme der Innenentwicklung“ im **beschleunigten Verfahren** auf der Grundlage des § 13a BauGB.

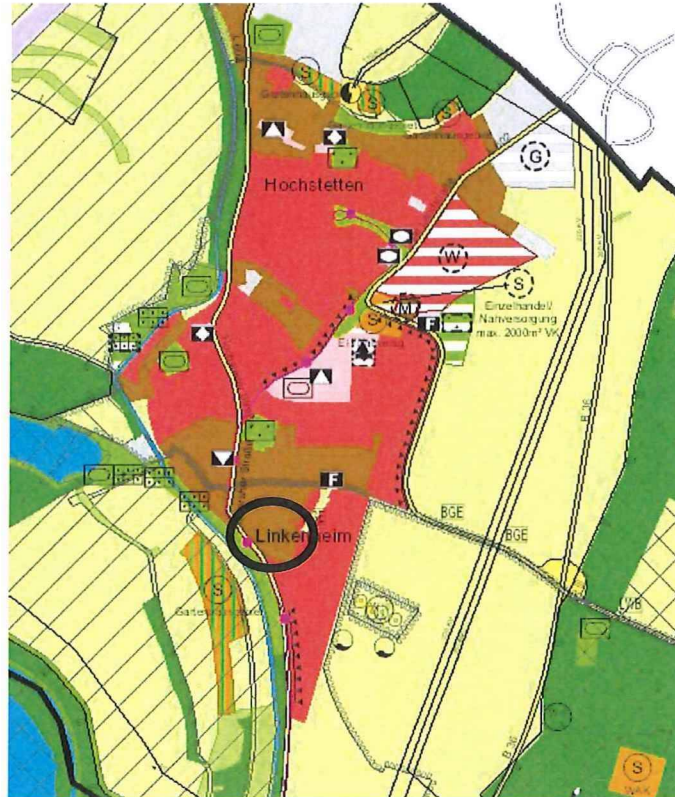
Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von weit weniger als 20.000 m² auf, so dass auf eine überschlägige Vorprüfung der voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen verzichtet wird. Von der Ausarbeitung einer Umweltprüfung, bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes wird somit abgesehen.

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Karlsruher Straße Süd“ sind das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I. S. 2193), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017, die Gemeindeverordnung (Gem.O) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) mit Wirkung vom 15.01.2016, sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 1991, 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 BGBl. I. S. 1057) mit Wirkung vom 13.05.2017.

Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes werden für den Geltungsbereich auch „Örtliche Bauvorschriften“ aufgestellt.

Grundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), geändert durch das Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Die Inhalte des Bebauungsplanes „Karlsruher Straße Süd“ sind aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe des Jahres 2010 entwickelt. Dieser weist die Flächen im historischen Ortskern von Linkenheim als „gemischte Bauflächen“ aus.



IV. Inhalte des Bebauungsplanes

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes war eine im Vorfeld der Planung erstellte städtebauliche Analyse des Gesamtquartiers „Karlsruher Straße“ – „Friedrichstraße“ – „Bahnhofstraße“. Diese Ausarbeitung beinhaltete auch mehrere Entwurfsvarianten für eine bauliche Nutzung der rückwärtigen Grundstücksteile angrenzender Parzellen, welche dann jedoch, aufgrund mangelnder Akzeptanz, zurückgestellt wurden.

Die in den Bebauungsplan-Entwurf des nunmehr eng abgegrenzten Plangebietes aufgenommenen Inhalte stellen sich wie folgt dar:

1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht vor, Teile der überplanten Flächen als „Mischgebiet“ gemäß § 6 der BauNVO auszuweisen. Hier handelt es sich um die Fläche, welche mit dem „Heimathaus“ derzeit eine öffentliche Nutzung aufweist und in deren nord-westlich angrenzenden Umfeld sich vermehrt Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften befinden.

Die Flst. Nr. 269 bis Nr. 270/3 sowie die Bebauung entlang der „Friedrichstraße“ sind zwischenzeitlich vorwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt. Mit diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan für diese Flächen ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO fest.

Die aufgrund der vorhandenen Erschließung und der städtebaulichen Struktur sich hier nicht einfügenden Nutzungen, wie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen.

Gleiches gilt für Vergnügungsstätten im ausgewiesenen „Mischgebiet“. Diese Festsetzung findet, mit Blick auf die angrenzenden öffentlichen Nutzungen und einen an diesem Standort ansonsten zu befürchtenden „Trading down-Effekt“, Aufnahme in den Bebauungsplan.

2. Erschließung / Ausbildung öffentlicher PKW-Stellplätze

Die Erschließung der Bauflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt, gemäß der derzeitigen Situation, auch weiterhin über die „Karlsruher Straße“.

Es ist das Bestreben der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, den aufgrund der S-Bahn-Trasse beengten öffentlichen Straßenraum, und hier insbesondere die für den Fußgänger vorbehaltenen Flächen, freizuhalten von ruhendem Verkehr.

Mit diesem Hintergrund und aufgrund des an diesem Standort zu verzeichnenden großen Bedarfes an öffentlichen PKW-Stellplätzen, schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwölf weiteren öffentlichen PKW-Stellplätzen.

3. Ausweisung der überbaubaren Flächen

Die historische „Zehntscheuer“ bildet, zusammen mit der Bebauung der angrenzenden Grundstücke „Karlsruher Straße Nr. 8 und Nr. 10“, eine zu erhaltende, die Umgebung stark prägende Gebäudeflucht. Diese soll durch die Festsetzung einer Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO auch bei baulichen Veränderungen erhalten bleiben.



An dieser Linienführung orientieren sich die zukünftig geltenden, straßenseitig festgesetzten Baugrenzen auch für die Flst. Nr. 269 und Nr. 269/1.

Darüber hinaus wird die Festsetzung der straßenzugewandten Baugrenze geprägt von den hier geplanten öffentlichen PKW-Stellplätzen und den hierzu zukünftig einzuhaltenden Mindestabständen einer Bebauung.

Die „Zehntscheuer“ (Flst. Nr. 268) weist, trotz der vorhandenen Fensteröffnungen, eine Grenzbebauung zum Flst. Nr. 269/1 auf. Um auf dem Grundstück Flst. Nr. 269/1 noch eine Bebauungsmöglichkeit darstellen zu können, wird hier die überbaubare Fläche mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur Bestandsbebauung („Zehntscheuer“) bzw. zu einer zukünftigen Bebauung auf dem Flst. Nr. 269 festgesetzt. Unterschritten werden damit die in der Landesbauordnung zwischen zwei Gebäuden formulierten Mindestabstände. Dieses wird im vorliegenden Fall begründet mit der historischen zu erhaltenden Bausubstanz sowie mit den in diesem Bereich entstandenen und verfestigten Grundstückszuschnitten.

4. Bauweise

Aufgrund der historischen Bausubstanz sowie der hier vorhandenen Grundstückszuschnitte, setzt der Bebauungsplan für das „Mischgebiet“ die „abweichende Bauweise“ fest. Sie wird dahingehend formuliert, dass zukünftig weiterhin eine einseitige Grenzbebauung, bzw. eine Bebauung mit einem reduzierten Grenzabstand (1,75 m) zulässig sein sollen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan formuliert, in Anlehnung an die im Plangebiet vorhandene Bausubstanz sowie das städtebauliche Umfeld, nicht zu überschreitende Trauf- und Firsthöhen. Durch die Vorgaben wird im Bereich der „Zehntscheuer“ zukünftig nur eine niedrige Traufhöhe, jedoch bei Verwendung steiler Dachformen, eine hohe Firsthöhe zugelassen. Letztere liegen im gesamten Geltungsbereich bei Werten zwischen 10,50 m und 11,75 m.

Als Bezugspunkt für die Festsetzung maximal zulässiger Trauf- und Gebäudehöhen gilt die Höhe des den Straßenkörper begrenzenden Tiefbordsteines, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

V. Örtliche Bauvorschriften

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Karlsruher Straße Süd“ werden, auf der Grundlage der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Örtliche Bauvorschriften“ erlassen. Die formulierten Inhalte sind das Abwägungsergebnis zwischen dem wünschenswerten Einfügen einer Bebauung in die bestehende städtebauliche Struktur des unmittelbaren Umfeldes einerseits und dem Ansinnen der Gemeinde, den Grundstückseigentümern eine auch von modernen Bauformen geprägte Gestaltungsfreiheit einzuräumen. Mit diesem Hintergrund formulieren die „Örtliche Bauvorschriften“ die Vorgaben über die zulässigen Dachformen und lässt dabei auch flachere Dachneigungen zu.

Bei der Errichtung einseitig geneigter Pultdächer beträgt die maximal zulässige Dachneigung 15°. Hierdurch sollen zu hoch in Erscheinung tretende, das Ortsbild dominierende Wandscheiben vermieden werden.

Es wird angeregt, bei der Verwendung einseitig geneigter Pultdächer, höhere Außenwände durch Rücksprünge horizontal zu gliedern.

Die Vorgaben in den „Örtliche Bauvorschriften“ beziehen sich ausschließlich auf die Hauptbaukörper. Sie gelten damit nicht für Garagen und Nebenanlagen, so dass diese beispielsweise auch mit einem Flachdach versehen werden dürfen.

Dominante Werbeanlagen auf Dachflächen, bzw. in Form von Lauf- und Wechsellichtanlagen sind nicht ortsgerecht und würden den Charakter des städtebaulichen Umfeldes widersprechen. Sie werden somit aus Gründen der Ortsgestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der „Örtliche Bauvorschriften“ als „unzulässig“ erklärt.

Der Entwurf der „Örtliche Bauvorschriften“ beinhaltet die Forderung, dass je geschaffener Wohnungen 1,5 PKW-Stellplätze nachzuweisen und auf den privaten Bauflächen zu errichten sind. Die Umsetzung dieser Vorgabe wird aufgrund des beengten öffentlichen Straßenraumes im Bereich des Plangebietes und aufgrund der nicht ausreichenden Anzahl vorhandener öffentlicher PKW-Stellplätze als zwingend erforderlich angesehen.

Die statistischen Zahlen belegen, dass in den Gemeinden des Landkreises Karlsruhe, trotz einer vorhandener S-Bahn-Anbindung, die Anzahl vorhandener PKW je Wohneinheit zwischenzeitlich einen Wert von 1,5 erreicht hat. Bei der Anwendung des § 37 Abs. 1 LBO im Genehmigungsverfahren (ein Stellplatz je Wohneinheit) würde diese Vorgabe ein Defizit an Stellplätzen im Plangebiet zur Folge haben, für welches öffentliche Parkierungsflächen, unter Berücksichtigung des an diesem Standort bereits jetzt bestehenden Bedarfes (Infrastruktureinrichtung und S-Bahn-Haltepunkt), nicht in dem erforderlichen Umfang bereitgestellt werden können. Damit ist es, zur Vermeidung unübersichtlicher Verkehrssituationen und zur Vermeidung von Behinderungen, insbesondere der Fußgänger, unabdingbar, die tatsächlich erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätzen auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen.

VI. Belange des Landschaft- und Naturschutzes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Gleichzeitig kann, beziehungsweise auf den § 13 Abs. 3 BauGB, auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB verzichtet werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der bereits heute intensiven Nutzung der Grundstücke kann auf dem überwiegenden Teil der Flächen des Geltungsbereiches davon ausgegangen werden, dass diese keinen Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten darstellen und damit bei einer Neubebauung das Entstehen eines Verbotstatbestandes nach dem § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes weitestgehend ausgeschlossen werden kann.

Dennoch ist im Zuge bevorstehender Abrissmaßnahmen insbesondere das mögliche Vorhandensein von Fledermäusen und die Wertigkeit der Bausubstanz für diese Art zu begutachten und der Zeitpunkt für die Durchführung von Abrissmaßnahmen auf diesen Sachverhalt hin abzustimmen.

Aufgrund der noch vorhandenen Gärten kann das Vorkommen von Reptilien nicht gänzlich ausgeschlossen werden, so dass bei einer Neubebauung geeignete Vorkehrungen, insbesondere für Zauneidechsen, zu treffen sein werden.

Eine Rodung von Vegetationsbeständen darf ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres erfolgen.

Soweit die Beseitigung von Vegetation beabsichtigt ist, ist eine Kontrolle im Hinblick auf möglicherweise vorhandene Brutvögel oder Baumhöhlen durchzuführen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es im Verantwortungsbereich eines jeden einzelnen Bauherren liegt, dafür Sorge zu tragen, dass durch die jeweilige Abriss-, bzw. Hochbaumaßnahmen nicht gegen die Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Verschlechterungsverbot, des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) verstoßen wird. Sollten im Einzelfall hierfür Anzeichen erkennbar sein, ist vor Durchführung einer Baumaßnahme ein Fachbüro hinzuzuziehen.

VII. Belange von Altlasten und des Bodenschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der Altstandort „Tankstelle Karlsruher Straße 4 a“ (Flächennummer 04557-000). Ein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf besteht zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht.

Im Rahmen einer orientierenden Untersuchung wurden 1998 in der Bodenluft BTXE festgestellt. Beim Eingriff in den Untergrund kann somit nicht vom Anfall frei verwertbaren Bodenaushubs ausgegangen werden. Anfallender Bodenaushub ist daher fachgerecht zu beproben, zu deklarieren und zu entsorgen.

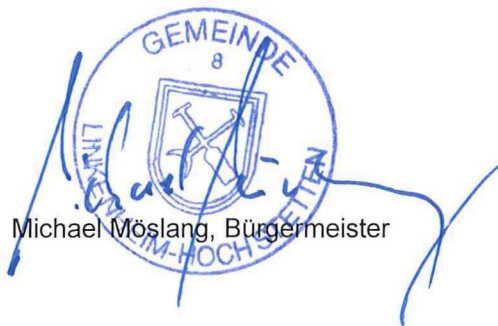
Bei einem eventuellen Belassen der im Untergrund vorhandenen Tanks ist eine Stilllegungsprüfung durch einen Sachverständigen (siehe § 47 AwSV) erforderlich.

VIII. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Karlsruher Straße Süd“ weist eine Gesamtfläche in einer Größe von ca. 0,26 ha auf. Diese gliedert sich wie folgt auf:

| | |
|---|--------------------------|
| ▪ Wohngebiet | ca. 1.339 m ² |
| ▪ Mischgebiet | ca. 1.089 m ² |
| ▪ <u>verkehrsberuhigte Verkehrsfläche</u> | ca. 159 m ² |
| gesamt | ca. 2.587 m ² |

Aufgestellt : Sinsheim/Linkenheim-Hochstetten, 26.05.2017/21.07.2017 – GI/Schiev.



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