

Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan

"KARLSRUHER STRAßE 2“

im Ortsteil Linkenheim

BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht,

für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Karlsruher Straße 2“

gemäß § 2a des Baugesetzbuches (BauGB)

1. Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im Südlichen Teil von Linkenheim. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,556 ha einschl. aller Flächen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Eigentümer des Grundstückes Karlsruher Straße 2 beabsichtigt denn im Süden von Linkenheim-Hochstetten befindlichen ehemaligen ALDI Markt abzureißen und das Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen.

Es ist die Errichtung von 16 Doppelhaushälften und einem freistehenden Wohnhaus in dem Baugebiet vorgesehen. Die derzeitig vorhandene Bebauung hat eine fast 80%-ige Flächenversigelung. Durch die vorgesehene Bebauung werden Teile dieser Fläche wieder entsiegelt und leisten damit einen Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die zukünftige Bebauung passt sich durch eine großzügige Grünflächengestaltung in die vorhandene umliegende Bebauung ein.

Das Neubaugebiet „Langer Berg“ befindet sich im Ortsteil Hochstetten, die Gemeinde stellt aufgrund der räumlichen Entfernung zum Neubaugebiet einen Wohnbedarf für den Ortsteil Linkenheim fest. Zudem ist durch den Wegfall der Nutzung des ehemaligen ALDI Marktes (Leerstand seit 1998) eine Gewerbebrache entstanden. Die Gemeinde sieht hier eine Möglichkeit diese Gewerbebrache weiterzuentwickeln und ihn in einen lebendigen Teil der Gemeinde zu verwandeln. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung hält die Gemeinde deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes für erforderlich. Der Gemeinderat hat deshalb am 03.02.2006 beschlossen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Größe des Grundstücks beträgt ca. 5600 qm und wird seitlich von der Karlsruher Straße aus erschlossen.

Der Grundstückseigentümer hat sich in einem Erschließungsvertrag verpflichtet, die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen auszuarbeiten und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen, zur Realisierung des Bauvorhabens sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

3. Vorbereitende Bauleitplanung / Übergeordnete Planstufen

Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke werden im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Satzungen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).

4. Ziel und Zweck der Planung

Mit den Satzungen über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des vorgenannten Bauvorhabens geschaffen werden.

5. Schriftliche und zeichnerische Festsetzungen

Die schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen sichern das Vorhaben in dem geplanten Umfang und sind Grundlage für eine angemessene städtebaulich gestalterische Einbindung des Projektes.

6. Umweltbericht

Der Begründung beigefügt ist ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

7. Stellplätze

Damit die Straße nicht nur als Kfz- Verkehrsfläche genutzt wird, sondern als „Wohnstraße“ die Qualität des Wohnumfeldes bestimmt, wird die Straße als „verkehrsberuhigt“ ausgebaut. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn nicht eine übergroße Anzahl von Kraftfahrzeugen in diesem Bereich abgestellt wird, zumal der Straßenraum aus ortsgestalterischen Gründen nicht überdimensioniert sein wird. Durch das begrenzte Parkplatzangebot im Straßenraum werden für das Baugebiet die Ausweisung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt um die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen. Die sozioökonomische Struktur der zukünftigen Bewohner erlaubt vorwiegend Wohngrundstücke mit offener Bauweise oder Doppelhäuser. Sie werden sich weitgehend aus Pendlern zusammensetzen, die mit dem PKW zu auswärtigen Arbeitsplätzen fahren. Durch die häufige Berufstätigkeit mehrer Familienmitglieder wird hier ein hoher Prozentsatz von Autos pro Familie (in der Regel mehr als 2) anzutreffen sein. Im öffentlichen Straßenraum besteht nur ein eingeschränkter Parkraum, der für Besucher freigehalten werden muss.

In absehbarer Zeit ist nicht davon auszugehen, dass hier eine einschneidende Veränderung in der PKW-Dichte erfolgt oder – anders formuliert – die Akzeptanz öffentlicher Verkehrsmittel größer wird.

8. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Planbereich wurde die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf 2 begrenzt.

Durch die Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten soll erreicht werden, dass sich die Neubaumaßnahme am südlichen Siedlungsrand von Linkenheim-Hochstetten in seine Siedlungsstruktur einfügt und dem vorhandenen Charakter der Wohnbebauung in der Tulpenstraße entspricht. Die hier vorhandene Struktur soll sich im Bebauungsplangebiet fortsetzen.

Diese Festsetzung garantiert, dass die städtebauliche Ordnung nicht durch übernutzte Grundstücke beeinträchtigt wird.

Eine ortsuntypische bauliche Verdichtung würde zu einer Störung des Ortsbildes führen.

Durch die Begrenzung der Wohnungen wird außerdem die vermehrte Anzahl von Stellplätzen, sowie der Individualverkehr vermindert, was zu einer größeren Wohnruhe der Anwohner des neuen Baugebietes führen wird.

9. Verwirklichung

Der Eigentümer beabsichtigt das im Bebauungsplan dargestellte Bauvorhaben bis zum 31.12.2007 zu verwirklichen. Entsprechende Baufristen ergeben sich aus dem Erschließungsvertrag.

Linkenheim-Hochstetten, 15.03.2006

GEMEINDE LINKENHEIM-HOCHSTETTEN

Johs

Bürgermeister