



## Begründung

zum Bebauungsplan „Östlich der Robert-Koch-Straße“, 5. Änderung,  
Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, Ortsteil Linkenheim

### I. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Es ist das vordringliche Ziel der Bebauungsplan-Änderung, die im rechtskräftigen Planwerk auf dem Flurstück Nr. 7398 ausgewiesene und zwischenzeitlich nicht mehr genutzte Spielplatzfläche zukünftig als Fläche für eine innerörtliche Nachverdichtung und damit für die Errichtung eines Wohngebäudes nutzen zu können. Für die Planänderung sprechen einerseits der Bedarf an Bauplätzen in der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, andererseits auch die unvorteilhafte Lage des bisherigen Spielplatzes. Dieser liegt am Ende einer Stichstraße und hat keinerlei Anbindungen an ein Wegenetz, welches Wohnquartiere miteinander verknüpft.

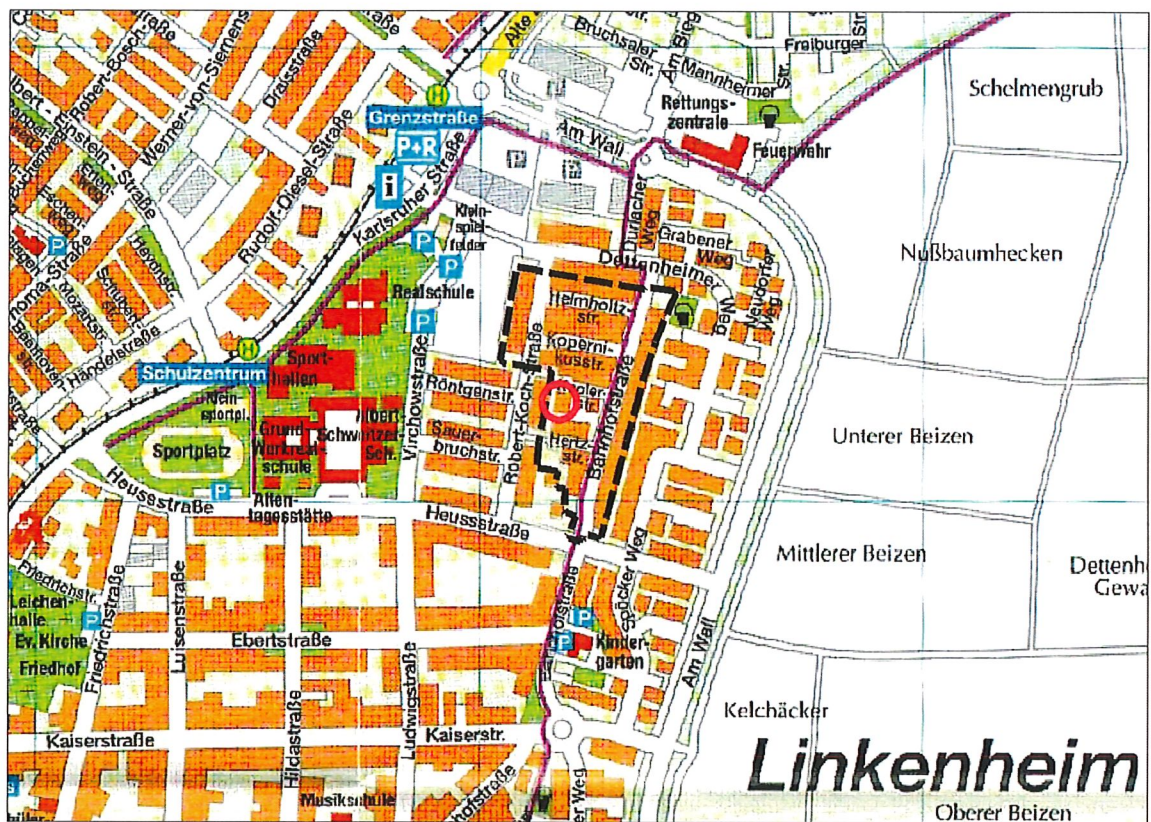
Darüber hinaus werden die rechtskräftigen Festsetzungen, unter Berücksichtigung der in den Jahren 1978 bis 2006 vorgenommenen Bebauungsplan-Änderungen, auf das aktuelle Grundkataster übertragen.

Redaktionelle Änderungen, wie beispielsweise die Anpassung des Geltungsbereiches an die zwischenzeitlich vorgenommene Abgrenzung angrenzender Plangebiete und die sich hieraus ergebende Notwendigkeit einer punktuell zu ergänzenden oder zu ändernden Vermessung der überbaubaren Flächen, waren weitere Zielsetzungen der Bebauungsplan-Neuaufstellung.

Neben diesen redaktionellen Anpassungen wurden in der 5. Änderung des Bebauungsplanes, unter Berücksichtigung einer Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer, auch einzelne, zwischenzeitlich ausgesprochene Befreiungen planungsrechtlich umgesetzt. Sie führten zu einzelnen Modifizierungen bei der Ausweisung überbaubarer Flächen.

Das auf der Grundlage des Bebauungsplanes entstandene Wohnquartier liegt innerhalb der in den 70-er Jahren entwickelten Siedlungsstruktur von Linkenheim-Hochstetten. Es befindet sich östlich des Schulzentrums und damit in fußläufiger Entfernung zu den wesentlichen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sowie zu den Haltepunkten der Stadtbahn.

Das von der geplanten Umwidmung einer öffentlichen Grünfläche zu einer Wohnbaufläche betroffene Grundstück liegt am Ende der „Keplerstraße“, welche als Stichweg von der „Bahnhofstraße“ abzweigt.



**Ausschnitt aus dem Ortsplan der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten  
mit Darstellung des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes**

Das Verfahren der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Robert-Koch-Straße“ wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt.

Grundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Eine Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf das Flurstück Nr. 7398, für welches die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes neu formuliert werden. Darüber werden einzelne Änderungen bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen vorgenommen. Sie sind in der Anlage dieser Begründung farbig gekennzeichnet.

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes geltenden Schriftlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit. Die formulierten Festsetzungen der Ursprungsfassung werden mit dem Inhalt der zweiten Änderung redaktionell zusammengefasst und im Zuge der fünften Änderung des Bebauungsplan lediglich um einzelne Hinweise und Empfehlungen ergänzt. Sie werden uneingeschränkt auf das Flurstück Nr. 7398 übertragen und finden damit zukünftig auch bei einer Bebauung dieses Grundstückes Anwendung.

Mit der Rechtskraft der Bebauungsplanänderung werden die nachfolgend aufgeführten rechtskräftigen Planfassungen aufgehoben.

#### **IV. Bisher geltendes Planungsrecht**

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Historie des Bebauungsplanes „Östlich der Robert-Koch-Straße“ der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten.

<b>Planung</b>	<b>Satzungs-Beschluss</b>	<b>Datum der Rechtskraft</b>	<b>Gegenstand der Änderung</b>
Ursprungs-Planung	12.11.1976	27.01.1977	
1. Änderung	20.01.1978	14.12.1979	zeichnerischer Teil
2. Änderung	24.06.1988	15.09.1988	Textteil § 6 Ziffer 4 „Dachgauben“
3. Änderung	20.12.1996	30.01.1997	zeichnerischer Teil, Ergänzung Baufenster für Flurstücke Nr. 7392/1 und Nr. 7392
4. Änderung	15.12.2006	20.12.2006	zeichnerischer Teil, Ergänzung Baufenster für Flurstück Nr. 3314/4

Die nunmehr vorgesehene Planänderung stellt die 5. Änderung des Planwerkes dar.

## **V. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung**

### **A Umwidmung einer öffentlichen Grünfläche in eine Wohnbaufläche**

Die Bebauungsplan-Änderung sieht vor, das bisher als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausgewiesene Grundstück als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung auszuweisen. Für diese Änderung spricht die unattraktive Lage des Grundstückes für einen Kinderspielplatz, die fehlende Vernetzung der bisherigen Grünfläche mit angrenzenden Wohnquartieren sowie der Umstand, dass sich in circa 150 m Entfernung, am „Dettenheimer Weg“, ein weiterer Kinderspielplatz befindet.

Es soll auf dem Grundstück zukünftig nur eine Bebauung zugelassen werden, die sich an der hier vorhandenen und planungsrechtlich festgeschriebenen, städtebaulichen Struktur orientiert.

Das damit neu ausgewiesene Baugrundstück wird über die Keplerstraße erschlossen. Die Verkehrsfläche weist einen Fahrbahnquerschnitt von 4,50 m auf. Der südlich verlaufende, 1,5 m breite Gehweg wird auf der Höhe des ehemaligen Kinderspielplatzes weitergeführt, so dass auch hier zukünftig für die öffentliche Verkehrsfläche ein Gesamtquerschnitt von 6,0 m zur Verfügung stehen wird.

Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit für die Abfallsammelfahrzeuge, sind die Abfallbehälter zur Abholung an die „Bahnhofstraße“ zu bringen.

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

Es ist das erklärte Ziel der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, auf dem Grundstück des Änderungsbereiches nur solche Nutzungen und Gebäude zuzulassen, welche sich in das städtebauliche Umfeld des Gesamtquartiers einfügen. Dieses ist gewährleistet durch die Ausweisung der Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“. Damit sind analog zu den angrenzenden Grundstücken, neben einer Wohnnutzung, nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

Die im § 4 Abs. 3 BauGB genannten „ausnahmsweise zulässigen Nutzungen“ können an diesem Standort nur nach einer Einzelprüfung genehmigt werden.

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 2017, ergänzt durch die Gesetzgebung des Jahres 2021, anzuwenden. Damit sind, abweichend der Vorgaben für die Nachbargrundstücke, auch Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen, sofern sie nicht mit dem Nutzungszweck und dem Ruhebedürfnis eines „Allgemeines Wohngebiet“ kollidieren.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Auf den gebildeten Grundstücken entlang der „Bahnhofstraße“, der „Hertzstraße“ und auch der „Keplerstraße“ sind lediglich eingeschossige Gebäude mit maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,5 zugelassen.



Diese Begrenzung zulässiger Vollgeschosse sowie die genannten Maße einer baulichen Nutzung werden nunmehr auch im Sinne der Zielsetzung der Bebauungsplan-Änderung für das Flurstück Nr. 7398 festgesetzt.

### **3. Bauweise**

Auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken des Änderungsbereiches befinden sich Einfamilienwohnhäuser in Form von Einzelhäusern, bzw. Doppelhaus-Hälften. In Anlehnung an den baulichen Bestand wird, unter Berücksichtigung des sehr schmalen Straßenquerschnittes der „Keplerstraße“, auf dem Grundstück des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes zukünftig auch nur die Errichtung eines Einzelhauses oder zweier Doppelhaus-Hälften mit maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude möglich sein.

Damit ist sichergestellt, dass der öffentliche Straßenraum, trotz einer ergänzenden Bebauung, nicht durch den fahrenden oder ruhenden Verkehr überlastet wird.

### **B Änderungen bei der Ausweisung der überbaubaren Fläche**

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden die in der Anlage gekennzeichneten und nachfolgend kurz beschriebenen Änderungen bei der Ausweisung der überbaubaren Fläche vorgenommen.

Dieses betrifft einerseits die überbaubaren Flächen östlich der Bahnhofstraße. Hintergrund dieser erforderlichen Anpassung ist der Umstand, dass im Zuge der damaligen Grundstücksneubildung die östlichen Grundstücksgrenzen abweichend von dem Geltungsbereich der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes gewählt wurden und auf dieser fiktiven Linie die Vermaßung aufbaute.

Die Neufassung des Bebauungsplanes weist nunmehr, bei gleichbleibender Bautiefe, eine von der öffentlichen Verkehrsfläche aus vermaßte Baulinie mit einem Abstand von 2,50 m zur Bahnhofstraße aus. Diese Vorgabe entspricht der damaligen Intention und ist identisch mit den realisierten Standorten der zwischenzeitlich hier errichteten Gebäude.

Die Bautiefe der überbaubaren Flächen für die Grundstücke nördlich der Helmholzstraße wird, analog der Bestandsbebauung der Flurstücke 7426, 7427, 7428 und 7429, von bisher 8,0 m auf nunmehr 9,0 m vergrößert.

Weitere Änderungen betreffen, eingehend auf genehmigte Bauvorhaben, die festgesetzten Baulinien, bzw. Baugrenzen auf den Flurstücken 7394, 7394/1 und 7409.

## **V. Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Die überplante Fläche ist vollständig freigeräumt von den hier ehemals vorhandenen Spielgeräten und weist im Bestand eine Brache mit einer jungen Ruderalvegetation auf. Auf der Fläche befinden sich weder Einzelbäume noch Gehölzstrukturen.

Aufgrund des Zustandes des Plangebietes, aber auch aufgrund der für die Änderung des Bebauungsplanes gewählten Gesetzesgrundlage, wird auf die Durchführung einer vertiefenden Umweltprüfung bzw. die Ausarbeitung eines Umweltberichtes und einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet.

Um sicherzustellen, dass bei einer Bebauung des genannten Flurstückes nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, hat die Gemeinde Linkenheim-Hochstetten durch das Büro Zieger-Machauer, Altlußheim, eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse über die Fläche erstellen lassen.

Auf der Grundlage einer Begehung kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass bei einer Bebauung des Grundstückes keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Aufgrund der Bestandssituation kann auf eine vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung unter der Voraussetzung verzichtet werden, dass die Fläche bis zu ihrer Bebauung kurzrasig und gehölzfrei gehalten wird.

Die artenschutzrechtliche Potentialanalyse ist ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung. Auf die unter der Ziffer „B“ der Schriftlichen Festsetzungen gegebenen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

## **VI. Allgemeingültige Hinweise zum Grundwasserschutz bzw. zur Ableitung des Niederschlagswassers**

Das Vorhaben befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers vom 28.03.1985 ist zu beachten. Der Bau und der Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.

Um dem § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gerecht zu werden, sollte überprüft werden, ob eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in Wohngebieten ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird.

## **VII. Erschließungsbeiträge**

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Robert-Koch-Straße“ löst für die Grundstückseigentümer des Quartiers keine zusätzlichen Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB aus.

Aufgestellt : Sinsheim, 06.10.2021/28.01.2022/29.04.2022/10.11.2022 – GI/Ru

  
Michael Möslang, Bürgermeister



**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 

Anlage

Kennzeichnung der geänderten Festsetzung überbaubarer Flächen

