



Begründung

zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Rettigheimer Straße/Rodelweg“, Stadt Östringen



Kennzeichnung der Aussagen, die ergänzend in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen wurden.

I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Die Stadt Östringen ist bestrebt, ihren Wohnbauflächen-Bedarf primär durch die Reaktivierung vorhandener Bausubstanz bzw. brach gefallener und damit ungenutzter Flächen im Innenbereich abzudecken.

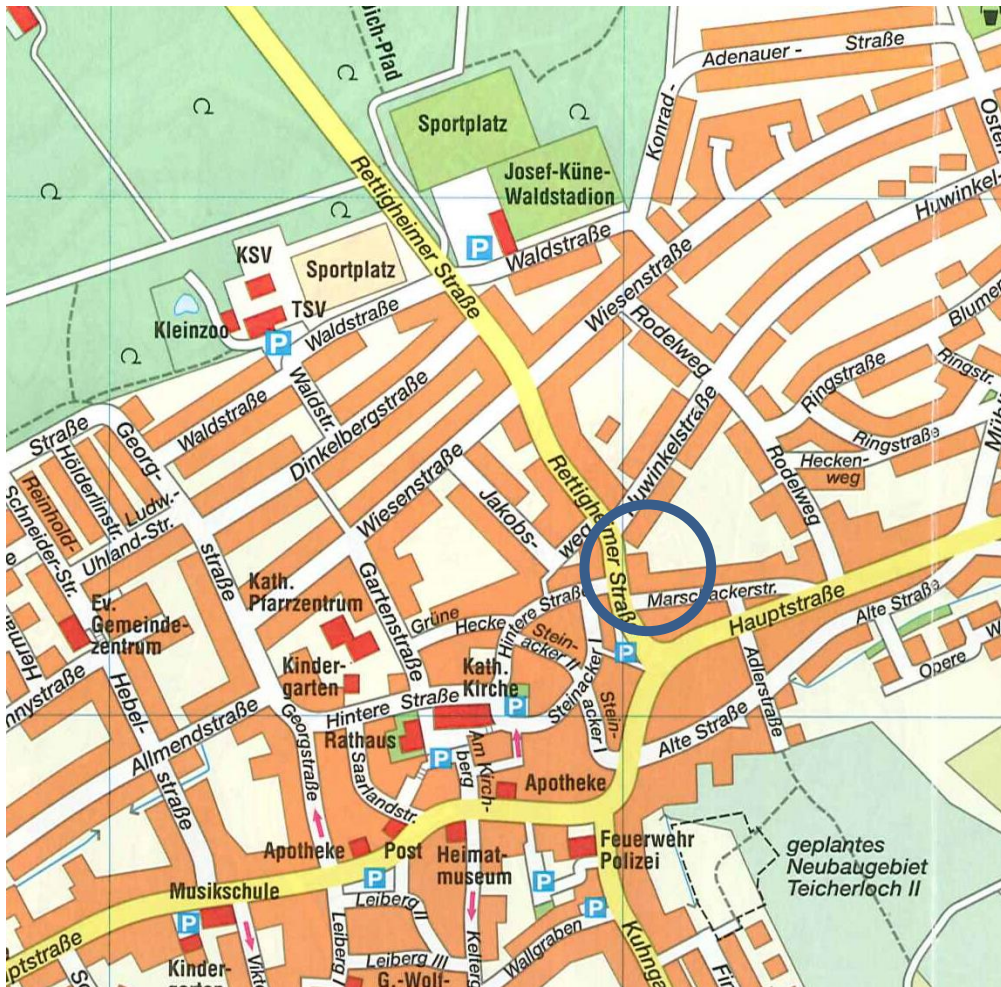
Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rettigheimer Straße/Rodelweg“ entspricht dieser Zielsetzung. So entsteht an diesem Standort, in zentraler Lage von Östringen, die Möglichkeit, Bauflächen, auch für junge Familien, in einer bedarfsgerechten Anzahl und Größe bereitzustellen.

II. Lage des Plangebietes, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Östringen.

Mit dem Grundstück „Rettigheimer Straße Nr. 6“ ist eine Fläche „brach gefallen“, auf welcher nunmehr durch dieses Bauleitplanverfahren die Möglichkeit einer Neubebauung, unter Einbeziehung rückwärtiger Gartengrundstücke, entsteht.

Die Fläche ist als „weitestgehend eben“ zu bezeichnen und wird seit längerem nicht mehr bzw. nur noch ansatzweise gärtnerisch genutzt.



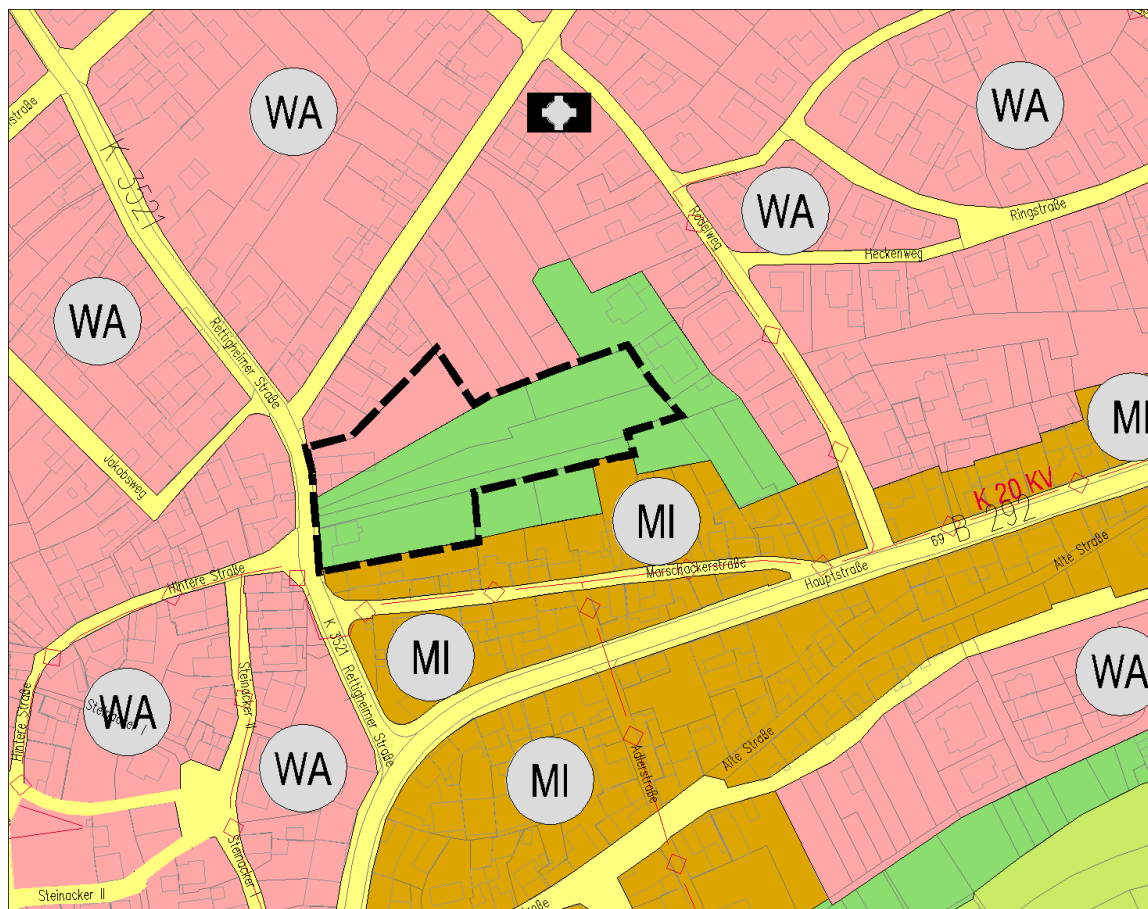
III. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Maßnahme der Innenentwicklung“. Die vorgesehene Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist möglich, da die durch das Bauleitplanverfahren zukünftig zulässige Grundfläche einer ergänzenden innerörtlichen Bebauung in der Summe deutlich unter 20.000 m² liegt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit diesem Hintergrund somit auch ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Östringen ist die mit dem Bebauungsplan „Rettigheimer Straße/Rodelweg“ überplante Fläche Bestandteil einer „private Grünfläche“ ausgewiesen.

Die Umnutzung zu einer „Wohnbaufläche“ entspricht aufgrund der gewählten Konzeption einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist ein Beitrag zu der von der Stadt Östringen angestrebten Nachverdichtung und Erneuerung des gewachsenen Ortskernes.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB zu einem späteren Zeitpunkt auf dem Wege der Berichtigung angepasst.



Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rettigheimer Straße/Rodelweg“ bzw. den Erlass der „Örtliche Bauvorschriften“ gelten die nachfolgend genannten Gesetze und Verordnungen :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698)

Für alle Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

IV. Städtebauliche Erläuterungen

Die Planung sieht vor, eine brach gefallene Fläche sowie überwiegend nicht mehr bewirtschaftete Grünflächen im Inneren des Quartiers „Marschacker Straße – Rettigheimer Straße – Huwinkelstraße“ einer innerörtlichen Bebauung zuzuführen.

Hinsichtlich einer städtebaulich verträglichen Dichte ist auf die angrenzende Baustruktur sowie auf durch eine Gartennutzung geprägten örtlichen Charakter zu verweisen.

1. Erschließungs-Konzeption

Die im Inneren des Quartiers geplanten sechs Einzelgrundstücke werden über einen Erschließungsstich an die „Rettigheimer Straße“ angebunden.

Die Breite des geplanten Wohnweges beträgt 5,00 m. Die gewählte Straßenbreite ist ausreichend bemessen für den Begegnungsfall zweier PKW. Vorgesehen ist ein höhengleicher Straßenausbau.

Die am Ende des Erschließungsstiches konzipierte Wendeanlage mit einem Durchmesser von 18,00 m ermöglicht, dass die Grundstücke gemäß RSt 06 auch für die direkte Abfallentsorgung erschlossen sind.

Die Planung sieht, primär für Besucher des Plangebietes, die Ausweisung von zwei öffentlichen PKW-Stellplätzen, nahe der „Rettigheimer Straße“ vor.

Die im Osten des Plangebietes als „private Grünfläche“ ausgewiesenen Flächen werden über ein im zeichnerischen Teil dargestelltes Gehr- und Fahrrecht bzw. über angrenzende Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen.

Der in Verbindung mit dem Gebäude „Rettigheimer Straße Nr. 2“ verbleibende Grundstücksteil des Flurstückes Nr. 158/1 erhält seine Erschließung ausschließlich über die „Rettigheimer Straße“. Die hier vorgesehenen öffentlichen Parkplätze, die Ausgestaltung und Bepflanzung einer Fläche als Verkehrsgrün sowie das durch Planeinschrieb ausgesprochene „Verbot der Zufahrt“ stellen das Planungsrecht für diesen Sachverhalt dar.

Die „Rettigheimer Straße“, als eine innerörtliche Hauptstraße, ist gegenüber dem neu geplanten Erschließungsstich bevorrechtigt. Mit diesem Hintergrund wurde der Wohnweg soweit als möglich und sinnvoll in Richtung Norden verschoben. Hierdurch soll, ausgehend von einer auf der „Rettigheimer Straße“ gefahrenen Geschwindigkeit von 50 km, die erforderliche Haltesichtweite von 35,00 m gewährleistet werden. Maßgeblich für eine Beurteilung der Sichtverhältnisse ist, aufgrund des auch weiterhin vorhandenen baulichen Bestandes, das Gebäude „Rettigheimer Straße Nr. 2“.

Auf die Ziffer IV. 6. dieser Begründung (Lage der überbaubaren Fläche) wird ergänzend verwiesen.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit werden, in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde des Landratsamtes sowie dem Polizeipräsidium Karlsruhe, flankierende Maßnahmen, wie beispielsweise eine Geschwindigkeitsbeschränkung bzw. das Anbringen eines Verkehrsspiegels, empfohlen.

2. Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die angrenzenden Wohnquartiere und in Abstimmung mit dem gewählten Erschließungskonzept werden die über den neuen Erschließungsweg angebotenen Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

Mit Hinweis auf die Zielsetzung der Stadt Östringen, die Lage des Plangebietes sowie den geringen Querschnitt des Erschließungsweges werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Plangebiet grundsätzlich nicht zugelassen

Die an die „Rettigheimer Straße“ angrenzenden Bauflächen werden, mit Blick auf die städtebauliche Struktur der die „Rettigheimer Straße“ flankierenden Bauflächen, als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, der innerörtlichen Lage und zur Vermeidung möglicher Konflikte, werden die im § 6 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie werden somit im ausgewiesenen „Mischgebiet“ zukünftig nicht zulässig sein.

3. Maß der baulichen Nutzung

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden lässt der Bebauungsplan im „Allgemeines Wohngebiet“ die im § 17 BauNVO genannte Obergrenze für die Festsetzung zulässiger Grund- und Geschossflächenzahlen zu.

Im „Mischgebiet“ werden, in Anlehnung an die vorhandene Baudichte der angrenzenden Flächen, Grundflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,5 festgesetzt.

Die nicht zu überschreitenden Traufhöhen betragen 6,25 m bzw. 6,75 m und ermöglichen somit die Ausbildung zweier Vollgeschosse. In Verbindung mit der Vorgabe der „Örtliche Bauvorschriften“ über die zulässige Dachneigung ist darüber hinaus die Ausbildung eines ausbaufähigen Dachgeschosses möglich. Gleichzeitig werden durch diese Festsetzung jedoch zu hoch in Erscheinung tretende Gebäudekubaturen vermieden. Die vorgenommenen Höhenbeschränkungen erfolgen in Anlehnung an die im Umfeld bestehende Siedlungsstruktur.

4. Bauweise

Mit Blick auf die unmittelbar angrenzende Bebauung werden im Plangebiet ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.

Die Ausbildung von Hausgruppen würde in diesem Quartier zu einer dem Umfeld widersprechenden Riegelbebauung führen und somit der Charakteristik des nach wie vor durch Gärten geprägten Umfeldes widersprechen.

5. Überbaubare Fläche

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche soll einerseits eine Bebauung mit nach Süden bzw. Süd-Westen hin ausgerichteten Freiflächen ermöglichen, andererseits jedoch sollten Gebäude entstehen, die den Straßenraum räumlich begrenzen und erlebbar macht.

Entlang der „Rettigheimer Straße“ gewährleistet der Bebauungsplan, dass im „Mischgebiet“ Raumkanten entstehen, die den Straßenraum definieren.

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 158/1 fordert der Bebauungsplan zukünftig das Abrücken einer Bebauung um mindestens 1,00 m von der Fahrbahnbegrenzungslinie der „Rettigheimer Straße“. Hierdurch sollen die Sichtverhältnisse für die aus der Anliegerstraße herausfahrenden Fahrzeuge in Richtung Ortsmitte verbessert werden.

Es ist darauf zu verweisen, dass das Gebäude, unabhängig von dieser Festsetzung, auch langfristig einen Bestandsschutz genießt und die Festsetzung nur für den Fall einer Neubebauung gilt.

6. Beschränkung der Wohneinheiten

Der Bebauungsplan lässt je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zu. Begründet wird diese Festsetzung einerseits mit der gewählten Erschließungs-Konzeption, andererseits mit dem städtebaulichen Umfeld, das primär von Einfamilienhäusern geprägt ist.

Damit können im Inneren des neu ausgeformten Quartiers maximal 12 Wohneinheiten entstehen.

Entlang der „Rettigheimer Straße“ beschränkt der Bebauungsplan die nicht zu überschreitende Anzahl maximal zulässiger Wohneinheiten auf „3 Stück“. Diese Vorgabe wird begründet mit den relativ geringen Grundstücksgrößen und der damit problematischen Platzierung der erforderlichen PKW-Stellplätze, unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens in der „Rettigheimer Straße“.

V. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Die Nutzung eines bereits bebauten Grundstückes, unter Einbeziehung angrenzender ehemals intensiv genutzter Gartenflächen, vermeidet die bedarfsgerechte Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich der Stadt Östringen.

Als Ausgleich für die punktuelle Entfernung des zwischenzeitlich entstandenen Bewuchses und der Beanspruchung bisher nicht bebauter Flächen setzt der Bebauungsplan fest, dass je 250 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Einzelbaum und je 25 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen sind.

Die Standorte zur Erfüllung dieser „Pflanzgebote“ können auf den zukünftigen Baugrundstücken frei gewählt werden.

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, formulieren die „Örtliche Bauvorschriften“ die Forderung, dass Zufahrten sowie die privat anzulegenden PKW-Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen sind.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind Einfriedigungen lediglich in Form von Hecken bzw. als transparente, zu hinterpflanzende Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG auszuschließen, hat die Stadt Östringen, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, im Februar/März 2016 eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durch das Büro Blaser, Esslingen, erstellen lassen.

Als Ergebnis hieraus fanden am 10.05.2016, 03.06.2016, 30.06.2016 sowie am 20.07.2016 hinsichtlich vorkommender Fledermausarten und siedlungsbewohnender europäischer Vogelarten vertiefende Begehungen statt.

Das Ergebnis wurde durch das untersuchende Büro mit Datum vom September 2016 in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegt.

Dieses kann dahingehend zusammengefasst werden, dass das Plangebiet Fledermäusen in geringer Individuumstärke als Jagdhabitat dient und die zu beobachtenden Aktivitäten sowie fehlende Ein- und Ausflüge die Schlussfolgerung zulassen, dass die Gebäude des Untersuchungsraumes als Fortpflanzungsstätte auscheiden.

Hinsichtlich der Vogelwelt gehen durch das Vorhaben Nahrungshabitate für das festgestellte Artenspektrum verloren. Im Plangebiet wurden 9 Brutvogelarten ermittelt, so dass mit der Durchführung des Vorhabens ein Verlust an Brutstätten verbunden sein wird.

Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung stellt zusammenfassend fest, dass, unter Berücksichtigung vorzunehmender Rodungs- und Abbruchzeiträume, sichergestellt werden kann, dass die Durchführung von Baumaßnahmen nicht dem Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG widerspricht.

Unter der Ziffer 8. der „Schriftliche Festsetzungen“ wird die Begrenzung des Rodungszeitraumes von Gehölzen bzw. des Abbruchzeitraumes von Gebäuden ein verbindlich einzuhaltender Bestandteil des Bebauungsplanes.

VI. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der „Rettigheimer Straße“ angeschlossen werden.

Eine getrennte Ableitung des Oberflächenwassers in einen Vorfluter bzw. eine örtliche Versickerung ist aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse bzw. des hierdurch entstehenden Aufwandes wirtschaftlich nicht darstellbar. Die Entwässerung erfolgt daher über die in diesem Bereich vorhandene Mischwasserkanalisation.

VII. Örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Östringen erlässt, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, für das Plangebiet eine Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“. Sie sollen gewährleisten, dass sich die zukünftige Bebauung in die umliegende Siedlungsstruktur einfügt.

Die Satzung beinhaltet daher, neben der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung, insbesondere Angaben zur Ausgestaltung der Dächer für die Hauptbaukörper.

Während sich im ausgewiesenen „Mischgebiet“ die Vorgaben eng an der historisch gewachsenen Bausubstanz der „Rettigheimer Straße“ orientieren, lassen die „Örtliche Bauvorschriften“ im rückwärtigen Bereich auch hiervon abweichende Dachformen zu.

So dürfen im ausgewiesenen „Allgemeines Wohngebiet“ auch Gebäude mit einseitig geneigten Pultdächern, Zelt- und Flachdächern, aber auch mit flacher geneigten Sattel- und Walmdächern errichtet werden.

Die statistischen Zahlen belegen, dass die Anzahl der PKW je Wohneinheit einen Wert von annähernd 1,5 erreicht hat. Die hierdurch zum Ausdruck kommende Diskrepanz zwischen der Anwendung des § 37 Abs. 1 LBO und dem tatsächlichen Bedarf lässt ein Defizit an PKW-Stellplätzen erwarten, für das weder auf der „Rettigheimer Straße“, noch auf dem neu konzipierten Anliegerweg ein entsprechender Parkraum bereitgestellt werden kann.

Eine Überlastung des öffentlichen Verkehrsraumes durch parkende Fahrzeuge wäre somit sowohl im Einmündungsbereich, als auch auf der Erschließungsstraße zu erwarten und würde zu einem unvermeidbaren Gefährdungspotential führen.

Dies gilt insbesondere für eine mögliche Verschlechterung der Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich der Stichstraße in die „Rettigheimer Straße“, als auch für die Gefährdung nicht motorisierter Verkehrsteilnehmer durch versperrte (zugeparkte) Gehwege.

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit und der funktionalen Anforderungen an die öffentlichen Verkehrsflächen wird es daher als „zwingend erforderlich“ angesehen, eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

VIII. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	0,28 ha
Mischgebiet	0,12 ha
private Grünfläche	0,16 ha
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>0,07 ha</u>
Gesamtfläche	0,63 ha

Aufgestellt : Sinsheim, 20.01.2014/17.11.2014/20.09.2016 – GI/Ru

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

Felix Geider, Bürgermeister

Architekt

Östringen
Östringen
Östringen
Östringen
Östringen