

Begründung zum Bebauungsplan „Neuaufstellung Erletal“ in 79346 Endingen

1. Verfahren:

Der Bebauungsplan „Erletal“ wurde im Jahre 1975 rechtskräftig. 1979 und 2014 wurde er geändert. Die jeweiligen Begründungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes sowie zu den ergangenen Änderungsverfahren werden dieser Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes beigelegt.

Im Rahmen der Neuaufstellung werden die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan überarbeitet. Dabei werden die ursprünglichen Bauvorschriften den heutigen Gegebenheiten angepasst und bereits erteilte Befreiungen berücksichtigt.

Der Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgte in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 02. April 2014. Die Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren. Am 26. November 2015 wurde eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Die Offenlage erfolgt in der Zeit vom 19. Juni bis 24. Juli 2017

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich kann aus dem zeichnerischen Teil entnommen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 7,95 ha. Es befindet sich südlich von Endingen.

Es grenzt im Norden an die vorhandene Bebauung mit Schulzentrum, im Süden an Sportanlagen, im Westen und Osten an Landwirtschaftliche Flächen an.

3. Erfordernis und Ziele der Planänderung:

Im Verlauf der vergangenen Jahre wurden im Plangebiet zahlreiche Befreiungen erteilt. Viele Festsetzungen, welche noch von der ursprünglichen Planaufstellung aus dem Jahr 1975 stammen, sind nicht mehr zeitgemäß.

Ferner soll eine Nachverdichtung im Baugebiet ermöglicht werden. Damit soll dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind städtebaulich vertretbar. Die Gebäude werden sich auch künftig in die Bestandsbebauung einfügen und zu einer verträglichen Nachverdichtung führen.

Wohnraum wird dringend benötigt. Trotz der Ausweisung mehrerer Neubaugebiete ist die Nachfrage nach Wohnraum nicht gesunken. Der Verwaltung liegen weit mehr als 200 Bauplatzbewerbungen vor. Durch eine angemessene Nachverdichtung soll die Schaffung weiterer Wohnungen ermöglicht werden. Die Anzahl der Wohnungen je Baugrundstück wird daher nicht begrenzt.

Durch eine Nachverdichtung sollen auch Generationenhäuser entstehen, in dem Kinder die Gebäude ihrer Eltern aufstocken. Hierdurch wird Wohnraum für ortsansässige Bürger geschaffen.

4. Inhalt der Planänderung:

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet folgende wesentlichen Änderungen:

1. Nutzung des Tennis-Vereinsheimes als öffentliche Gaststätte
2. Geringfügige Erhöhung der Trauf- und Gebäudehöhen
3. Geringfügige Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahlen
4. Änderung von WR-Gebieten in WA-Gebiete
5. Änderung einer Spielplatzfläche zu einem WA-Gebiet (Flst. 13811 u. 13811/2)
6. Einbeziehung der bereits bebauten Grundstücke Flst. 8589/1, 8589, 6841, 6841/1, 6797, 6795, 6795/1, 6842/2 und 6842 sowie der bisher unbebauten Grundstücke 8588 und 6840 in den Bebauungsplan „Erletal“
7. Zulässigkeit von II-Vollgeschossen im gesamten Plangebiet.
8. Veränderung von Baugrenzen
9. Einbeziehung der Grundstücke Flst. 6839, 6825, 6824 in den Bebauungsplan und Ausweisung als „Fläche für die Landwirtschaft“.

Der Antrag eines Grundstückseigentümers zur Einbeziehung des Grundstückes Flst. 6877 wurde vom Stadtrat in der Sitzung vom 12. April 2017 abgelehnt. Folglich wurde das Grundstück nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Der entfallene Spielplatz wird durch einen neuen Spielplatz im Bereich des an das Plangebiet angrenzenden Erle-Weiher im Bebauungsplangebiet „Minigolfanlage“ ersetzt.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Grundstücke Flst. 8588 und 6840 werden im Zuge der Bebauungsplanänderung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erletal“ einbezogen.

Das Grundstück Flst. 8588 ist im Flächennutzungsplan enthalten. Das Grundstück Flst. 6840 liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche.

Vor Inkraftsetzung des Bebauungsplanes wird mit den beiden Grundstückseigentümern ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Abgrenzung vorsieht, kann von einer Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes liegt vor.

6. Hochwassergefahrenkarte

Aus der Hochwassergefahrenkarte ist zu entnehmen, dass sich die Tennisplätze sowie das bislang unbebaute Grundstück Flst. 13811/2 im festgesetzten Überschwemmungsgebiet befinden. Das Ingenieurbüro Zink hat bereits einen Planungsvorschlag unterbreitet, wodurch mittels geringer Umbaumaßnahmen die genannten Grundstücke aus dem Überschwemmungsgebiet entfallen würden. Diese Planung soll in den kommenden Tagen mit den Fachbehörden besprochen und zeitnah umgesetzt werden.

Es ist davon auszugehen, dass diese Umbaumaßnahmen am Erlebach umgesetzt sind bis eine Bebauung des Grundstückes Flst. 13811/2 erfolgt.

7. Erschließung

An den Erschließungsanlagen ergeben sich keine Veränderungen. Die Baugrundstücke werden über die vorhandenen Erschließungsstraßen und öffentlichen Versorgungsleitungen (Kanalisation, Wasserversorgung) erschlossen. Die Versorgungsleitungen können ggf. erweitert werden.

Das Grundstück Flst. 8588 wird über den dortigen Wirtschaftsweg erschlossen. Eine Umwidmung erfolgt zeitnah. Das Grundstück Flst. 6840 wird über den Freiburger Weg erschlossen. Ein Eingriff in den vorhandenen Hohlweg erfolgt dabei nicht. Es wird ausschließlich die bereits vorhandene Grundstückszufahrt in Anspruch genommen.

Ferner ist eine Versorgung mit Strom (NetzeBW), Erdgas (Badenova) sowie Telekommunikation (Telekom) gewährleistet.

Überörtliche Straßen befinden sich nicht im Plangebiet. Die Stadt Endingen ist in Ihrer Eigenschaft als örtliche Straßenverkehrsbehörde selbst für gemeindeeigene Straßen zuständig.

8. Flächenbilanz

54.406 m² Bauplatzfläche
7.566 m² Straßenfläche
3.934 m² Gehwege, Wege
2.688 m² Grünflächen, Grünstreifen, Rigolen, ...
4.724 m² Sportplatz, Vereinsheim Tennis (Flst. Nr. 6826)
2.013 m² Gemeinbedarf Kindergarten
4.040 m² landwirtschaftliche Fläche
111 m² Gewässer (Bach)
21 m² Versorgungsstation

79.503 m² Gesamtfläche

9. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Erforderliche Erschließungs- und Baumaßnahmen zur Herstellung von Hausanschlussleitungen werden von Privat übernommen. Eine entsprechende Regelung erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag.

10. Städtebauliche Konzeption:

Die Festsetzungen sind großzügig gehalten. Eine enge Reglementierung erfolgt nicht. Den Bauherren soll eine individuelle Planung ihrer Gebäude ermöglicht werden.

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Im Plangebiet befindet sich ein Kindergarten sowie eine Sportanlage für den Tennisclub. Im Vereinsheim ist eine öffentliche Gaststätte zulässig. Nur diese Festsetzung im Bebauungsplan ist es überhaupt möglich einen Betreiber/Pächter für das Vereinsheim zu engagieren und dieses wirtschaftlich zu betreiben.

Tankstellen sind im Plangebiet nicht zulässig. Ein Bedarf besteht hierfür nicht. Außerdem soll auf den Grundstücken dringend benötigter Wohnraum entstehen. Demgegenüber sollen Ferienwohnungen, Fremdenzimmer und Gästehäuser nicht ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen sind bereits jetzt vorhanden. Sie können gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 zugelassen werden.

Mit der Ausweisung der Grundstücke Flst. 6824, 6825 und 6839 als Landwirtschaftliche Grünfläche soll zum Ausdruck gebracht werden, dass diese Grundstücke für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung stehen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wurde einheitlich im Bereich der Wohnbaugrundstücke mit II festgesetzt, im Bereich der Tennisanlage mit I Vollgeschoss. In Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe ist somit die Errichtung von 2 ½ geschossigen Gebäuden möglich, wobei das Dritte Geschoss kein Vollgeschoss sein darf.

Die Grundflächenzahl wurde in der Regel mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Diese Festsetzungen sollen eine verdichtete Bebauung ermöglichen und damit dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung tragen.

In exponierten Lagen beträgt die Grundflächenzahl 0,3. Im Bereich des Tennisclubs beträgt die Grund- und Geschossflächenzahl 0,15.

Für die max. Gebäudehöhen wurden Bezugspunkte auf das Gelände (NN) bzw. die Straße (Mitte, Grundstück) festgesetzt.

Durch die Vorgabe fester Bezugspunkte sollen spätere Unklarheiten vermieden werden.

Die zulässige Gebäudehöhe wurde begrenzt, um auch bei tiefen Baukörpern mit steiler Dachneigung die Dachfläche nicht unverhältnismäßig hoch werden zu lassen.

10.3. Bauweise

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Im Falle einer Nachverdichtung sollen verschiedene Planungsvarianten möglich sein. Eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen erfolgt nicht.

10.4. Nebenanlagen

Die Festsetzung der Nebenanlagen soll ohne genaue Flächenzuweisung eine möglichst flexible Handhabung beim Erfordernis der Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ermöglichen.

10.5. Garagen, Carports, Stellplätze

Im öffentlichen Bereich sind Stellplätze nur begrenzt vorhanden. Diese sind von den Bauherren auf den Baugrundstücken anzulegen.

Dabei sind Garagen nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig. Mit Carports ist ein Abstand von 0,5 m zu den öffentlichen Flächen einzuhalten.

10.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen

Mit den getroffenen Festsetzungen soll die Umsetzung des Grünordnungsplanes im Plangebiet gewährleistet werden. Der Umweltbericht mit Grünordnungsplan ist dem Bebauungsplan beigelegt.

10.7. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich Gestaltung der Gebäude getroffen.

Dies gilt für die Dachneigung und die Gestaltung der Dachflächen.

Mit der Festsetzung der Dachneigung von 0 – 45° sind nahezu alle Dachformen zulässig. Eine Einschränkung erfolgt über die festgesetzte Gebäudehöhe.

Mit der Unzulässigkeit von leuchtenden und blinkenden Werbeanlagen soll eine übermäßige optische Beeinträchtigung vermieden werden.

Eine Firstrichtung wurde für die Gebäude bewusst nicht festgesetzt. Im Hinblick auf eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie wird eine entsprechende Ausrichtung nach Süden empfohlen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben. Innerhalb dieser Merkmale kann der Bauherr seine Vorstellungen realisieren.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wurde mit 1,5 anstatt wie bisher mit 1,0 je Wohnung festgesetzt.

Dadurch wird den tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung getragen. Im Zuge einer Nachverdichtung muss auch für die zusätzlichen Fahrzeuge eine Parkmöglichkeit geschaffen werden. Dies steht vor dem Hintergrund, dass öffentliche Parkplätze nur in begrenzter Anzahl zur Verfügung stehen.

11. Umweltbericht

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG BAU) vom 24.06.2004 besteht grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). In einem Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht des Büros Simonsen Lill Consult vom 01.06.2017 (der ebenso wie der Grünordnungsplan und Bestandsplan dem B-Plan beigelegt ist) kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Die Stadt Endingen a.K. hat die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Erletal" beschlossen (Fläche: rd. 7,9 ha). Gegenüber dem derzeit rechtsgültigen B-Plan erfolgt eine Flächenerweiterung um rd. 1,5 ha. Die Erweiterung des Geltungsbereichs erfolgt im östlichen Bereich des Plangebiets und stellt eine sinnvolle Abrundung des Wohngebietes dar. Die zusätzlichen Flächen sind bereits überwiegend bebaut.

Fast die gesamte Fläche soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, dazu kommen noch einige Sonderflächen (Kindergarten, Sportanlagen) sowie „Flächen für die Landwirtschaft“. Die Geländehöhe des Plangebiets liegt bei etwa 200 m über NN. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, insgesamt jedoch gut durchgrünt.

Im Entwurf zum Bebauungsplan sind für die Allgemeinen Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen, im Bereich der Flst. 6840, 8588, 8589, 13826 und 13837 wurde eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan waren die Bereiche westlich der Straße „Im Erle“ überwiegend mit einer GRZ von 0,3 ausgewiesen, mit der Erhöhung der GRZ in einigen Teilbereichen kann nun eine sinnvolle Nachverdichtung erfolgen.

Die wesentliche Beeinträchtigung der Umwelt geht von der Versiegelung/Pflasterung von rd. 2.700 m² aus, die sich negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser auswirken wird. Die Versiegelung von Boden ist dauerhaft, der Eingriff in Natur und Landschaft daher ebenfalls. Durch die Festsetzungen in den Bebauungsvorschriften zur Abwasserbeseitigung, zum Grundwasserschutz und zum Bodenschutz werden die Eingriffe auf die Schutzgüter Boden und Wasser verringert.

Durch eine Bebauung gehen überwiegend Flächen mit einem geringen Wert für den Naturhaushalt verloren (Garten, Weinbaufläche, Dominanzbestände, Spielplatz mit

Zierrasen und Ziergehölzen). Darüber hinaus ist der Verlust einer Böschung mit Ruderalvegetation und aufkommenden Gebüsch und Gestrüpp zu verzeichnen. Des Weiteren ist mit dem Verlust von mehreren Einzelbäumen zu rechnen.

Naturschutzfachlich von Bedeutung ist, ob der in das Plangebiet hineinragende Bereich des Hohlweges durch die Baumaßnahmen in Anspruch genommen wird. Das Baufenster wurde daher an die Grenze des geschützten Hohlweges gelegt, um eine bauliche Nutzung zu verhindern. Nach Angaben des Vorhabenträgers ist eine Beanspruchung des Hohlweges nicht geplant und sollte auch unbedingt unterbleiben.

Mögliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Avifauna: Tötung von Jungtieren durch Baumrodungen) können mit einer Bauzeitenbeschränkung bei der Bauaufreimung vermieden werden (Maßnahme V 1). Darüber hinaus ist Vermeidungsmaßnahme V 2 zum Schutz der Zauneidechse erforderlich (s. Kap. 5.3).

Außerhalb des Plangebiets sind weiterhin die landschaftspflegerischen Maßnahmen A 1, A 2 und A 3 umzusetzen. Dabei werden ehemals für den Weinbau genutzte Flächen in Grünland umgewandelt, z.T. werden Obstgehölze gepflanzt.

Die durchzuführenden landschaftspflegerischen Maßnahmen erfüllen auch artenschutz-rechtliche Funktionen.

Alternative Standorte, die einen geringeren Eingriff in den Naturhaushalt erzeugen, konnten nicht ermittelt werden.

Endingen, den 21.09.2017

H.-J. Schwarz
Bürgermeister