

Gemeinde **ILLINGEN** im **ENZKREIS**

Bebauungsplan - Entwurf KARLSTRASSE

Begründung

1. Lage und Abgrenzung des Gebiets

Das zur Überplanung anstehende Gebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Illingen. Es wird durch die Klarastraße im Norden, die Grundstücke der Ottostraße 5 und 8, Klarastraße 8 und Karlstraße 6 im Westen, der Karl- bzw. Ensinger Straße im Süden und der Keplerstraße im Osten begrenzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll auf den bisher nicht bebauten Flurstücken 4500/1, 7304/1, 7306, 7306/1 und 4494/1 eine geregelte Bebauung ermöglicht werden.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Zweck des Bebauungsplanes ist die geordnete Bebauung der vorhandenen Baulücken. Als Nutzung für das Plangebiet wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung „Allgemeines Wohngebiet“ festgeschrieben. Die betroffenen Flurstücke werden bisher gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt. Auf den Grundstücken Flst.Nr. 7305 (Ensinger Straße 23), Flst.Nr. 7304 (Ensinger Straße 25) und Flst.Nr. 7306 (Ensinger Straße 27) besteht eine an die Ensinger Straße anschließende Bebauung. Außerdem sind die Grundstücke 7312, 4494, 4494/2 und 4498 bebaut und durch vorhandene Straßen erschlossen.

Das WA-Gebiet wurde festgelegt, damit die Störung durch Beeinträchtigungen, die durch unterschiedliche Nutzungen entstehen, reduziert wird.

Bei der gewählten Erschließungsvariante werden die nördlichen Grundstücksteile von der Klarastraße, die südlichen Grundstücksteile von der Karlstraße bzw. von der Ensinger Straße, das Grundstück 7306 durch die Keplerstraße und die mittleren Grundstücksbereiche durch eine Verlängerung der Ottostraße erschlossen. Die Verlängerung der Ottostraße endet an einem Wendepunkt. Die Breite der Straße beträgt in diesem Bereich 6,0 m, sodass Begegnungsverkehr PKW / LKW möglich ist. Für die Kanalisation, Wasserversorgung und Gasversorgung wurden Bereiche als Leitungsrechte ausgewiesen. Dadurch kann das Abwasser zur Karlstraße abgeleitet werden.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, da sich die Fläche zwischen den bestehenden Wohnbauflächen im Innenbereich befindet und als sonstige Maßnahme der Nachverdichtung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden kann. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 10.640 m² und damit weniger als 20.000 m². Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck

der Natura – 2000 Gebiete (Vogelschutz- und FFH-Gebiete) werden nicht beeinträchtigt. Dadurch, dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren erfüllt werden, kann auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung verzichtet werden.

Entsprechend den Ergebnissen der Artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Karlstraße“ 2012 vom Planungsbüro Beck und Partner wurden Gehölzpflanzungen mit einer Feldhecke und eingestreuten Bäumen auf den Gemeindegrundstücken Flst.Nr. 4428 bis 4430 und Flst.Nr. 4431/1 vorgenommen.

Anhaltspunkte, dass bei einer Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz(BImSchG) zu beachten wären, bestehen keine.

Gründe für eine Verlängerung der Frist zur Offenlage sind nicht ersichtlich. Insbesondere nicht unter dem Gesichtspunkt der Feiertags- oder Ferienzeiten oder der besonderen Komplexität der des Verfahrens.

Auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung des Planungsbüros Beck und Partner 2012 wurden die Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken Flst.Nr. 4428, 4429, 4430 und 4431/1 durchgeführt.

4. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

In der derzeit rechtswirksamen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 mit integriertem Landschaftsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt, so dass die Entwicklung des Gebietes aus dem Flächennutzungsplan gegeben und keine Anpassung des Flächennutzungsplans notwendig ist.

5. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung

Zum Erhalt der Wohnruhe sollen insbesondere die dauerhaft verkehrsverursachenden Nutzungen von Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen werden. In unmittelbarer Nähe befinden sich bereits in derartige Einrichtungen, welche die Versorgungsfunktion für das Wohngebiet übernehmen können.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die maximal zulässigen Geschosse, die überbaubare Grundstücksfläche und durch die maximal zulässigen Höhen festgesetzt. Dabei dient die Festsetzung der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen der städtebaulichen Gestalt, mit welcher die Kubatur der Gebäude festgelegt wird. Eine Nutzung des Dachgeschosses als Vollgeschoss wird ermöglicht. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an der nach BauNVO zulässigen Obergrenze und

gewährleistet somit eine angemessen dichte Bebauung, welche den Charakter der umliegenden Bebauung mit z.T. dichter Reihenhausbauung und andererseits großzügigen Gartenanteilen die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt sowie gleichzeitig dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Die Festlegung der First- und Traufhöhen wurde gewählt, um die Gebäudehöhen an die Geländeoberflächen anzupassen und zusammen mit den überbaubaren Grundstücksflächen die Gebäude in die bestehende Bebauung einzufügen

c) Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Belange einer einheitlichen Ausrichtung der Gebäude.

d) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Diese Festsetzung wurde im Zusammenhang mit der Festsetzung der Stellplatzverpflichtung notwendig, um die gestalterische Qualität des Gebiets zu sichern und sowohl die Auswirkungen insbesondere durch den Stellplatzbedarf als auch den fließenden Verkehr auf die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen zu mindern. Im Zuge des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine optimierte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen entwickelt werden, ohne hierdurch erhebliche Spannungen in anderen Belangen zu entwickeln.

e) Müllfahrzeuge

Nach den Richtlinien (RASt 06) ist für 2-achsige Fahrzeuge (Müllfahrzeuge) ein Flächenbedarf für einen Wendehammer und Wendekreis vorgesehen. Da dieser Richtlinie weder am östlichen noch am nördlichen Ende der Stichstraße mit 4,50 m bzw. 5,00 m Breite entsprochen wird, ist zur Wendemöglichkeit die Abzweigung der beiden Stichstraßen mit ca. 12,00 m x 8,00 m vorgesehen. Die Abfallbehälter der nicht durch das Müllfahrzeug anfahrbaren vier Anwesen müssen hierzu am Leerungstag an die südliche Seite der Ottostraße bereitgestellt werden.

f) Garagen und Carports

Um den Straßenraum offen zu gestalten, sind Garagen auf der Zufahrtsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche nur in einem Abstand von 5,00 m, auf der Längsseite in einem Abstand von mindestens 0,80 m zulässig. Der Abstand von Garagen zur Verkehrsfläche wird auf 5,00 m festgesetzt, um bei Ein- und Ausladevorgängen, anderen kurzfristigen Parkbedarf und als zweitem Stellplatz für die Nutzung innerhalb einer Wohnung ausreichend Stellflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bereitstellen zu können.

Offene Stellplätze und Carports beeinträchtigen das Straßenbild deutlich weniger, weshalb diese im Allgemeinen mit einem Abstand von 0,50 m Abstand an der Straße zulässig sind. Der Abstand wird benötigt, um das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche frei zu halten. Um bei Carports eine Ein- und Ausfahrt zu ermöglichen, ist die Tragkonstruktion um mindestens 1,00 m von der Verkehrsfläche zurückzusetzen. PKW-Stellplätze benötigen kein Lichtraumprofil,

weshalb diese nicht einen Abstand von 0,50 m zur Verkehrsfläche benötigen. Für vereinzelte Grundstücke wurden zudem gesonderte Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze festgesetzt. Dies betrifft insbesondere Eckgrundstücke im Kreuzungsbereich der Klara- und Keplerstraße oder Flächen im Bereich von Grundstücksausfahrten. Da überdachte Stellplätze auch in Teilen mit geschlossenen Elementen versehen werden können, werden diese in die Festsetzungen mit den gesondert ausgewiesenen Garagen und Carportflächen aufgenommen

g) Niederschlagswasserbewirtschaftung/Dachdeckung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert bei Dachbegrünungen Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Die Regelung zu den unbeschichteten Dachdeckungen aus schwermetallhaltigen Metallen dient einer Minderung der anfallenden Konzentrationen toxischer, nicht abbaubarer Schwermetalle im Klärschlamm und in den Oberflächengewässern. Drainagen sind entsprechend der Abwassersatzung ausgeschlossen, um Fremdwasser in den Abwasseranlagen zu mindern.

Eine Versickerungspflicht wird nicht festgesetzt, da auf den Grundstücken eine dezentrale Versickerung über Mulden mit einer belebten Bodenschicht mangels Versickerungsfähigkeit der Böden und ungeeignetem Untergrundes (siehe Hinweis der textlichen 3.2) nicht praktikabel ist. Es wird darauf verzichtet, eine dezentrale Rückhaltung mit Retention vorzuschreiben, da dies sich auf die Entlastungswirkung des RÜB 202 und damit auf das gesamte Entwässerungssystem negativ auswirkt. Durch einen Regennachlauf bzw. den Trockenwetterabfluss werden die Entlastungswirkung und die Verdünnungswirkung des Regenüberlaufbeckens verringert und die Gesamtkanalisation belastet.

Um die Versiegelung des Gebiets soweit wie möglich zu mindern, werden wasserdurchlässige Beläge auf Flächen festgesetzt, welche keine Verunreinigungen erwarten lassen.

h) Leitungsrechte

Die eingetragenen Leitungsrechte sichern die Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

i) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Begrünung der Freiflächen dient der Minimierung der Flächenversiegelung und garantiert somit die Grundwasserneubildung. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirkt die Bepflanzung eine Reduzierung der Lärm- und Staubimmissionen und trägt zur Sauerstoffproduktion bei.

j) Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers und der Versorgungseinrichtungen

Die Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen den privaten Grundstücken und der öffentlichen Verkehrsflächen. Die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

6. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

a) Aneinandergebaute Doppelhaushälften.

Aus gestalterischen Gründen wird ein deckungsgleicher Anbau bei Doppel- und Reihenhäusern gefordert. Bei unterschiedlicher Bebauungstiefe wird dies durch eine annähernd gleiche Höhe des Daches an der Traufe des bestehenden Gebäudes und der gleichen Dachneigung an der Verkehrsfläche erreicht.

b) Dachform und –Neigung der Hauptgebäude

Durch die Festsetzung wird die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange berücksichtigt. Der Dachneigungsbereich orientiert sich an den angrenzenden Wohngebieten und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

c) Dachaufbauten

Die Festsetzung wird aus gestalterischen Gründen getroffen, welche einheitlich Dachaufbauten als untergeordnete Körper in den Dachflächen erscheinen lassen.

d) Dachdeckung und Fassadengestaltung

Die Farbgebung für die Dachdeckung und die Fassadengestaltung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Um eine einheitliche Gestaltungsform der Gebäude zu gewährleisten, sollen sich die Farbgebung und die Materialwahl an diesem Rahmen halten.

e) Werbeanlagen

Werbeanlagen sind sehr ortsbildprägend. Es ist deshalb in einem Wohngebiet besonders wichtig, den Gewerbetreibenden diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und Regelungen zu finden. Die Anwesen an der Ensinger Straße sind einem vergleichbar höheren Störungspotential ausgesetzt, eignen sich jedoch ebenfalls für eine wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzung. Es ist nicht auszuschließen, dass Fremdwerbung an der Durchgangsstraße die Nutzung ergänzen kann, weshalb diese mit in geringerem Umfang als diejenige an der Stätte der Leitung zugelassen wird.

f) Führung von Versorgungsleitungen

Durch das Verbot von Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen soll eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine

oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen und somit dem Planungsziel einer hochwertigen Wohnnutzung widersprechen. Innerhalb des Gebiets fallen ohnehin verschiedene Tiefbauarbeiten an, so dass die unterirdische Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den anderen Versorgungsträgern und dem Straßenbau durchgeführt werden kann.

g) Anzahl der Stellplätze

Mit der Festsetzung wird die gestalterische Qualität des Gebiets gesichert. Um ein Ausweichen des notwendigen Stellplatzbedarfs auf die öffentlichen Verkehrsflächen auch außerhalb der Gebiets in den für eine wesentliche Zunahme des ruhenden Verkehrs nicht geeigneten z.T. sehr engen Flächen zu minimieren, wird der Stellplatzbedarf am Ort des Bedarfs erfüllt. In diesem gewachsenen Gebiet lässt der zur Verfügung stehende Raum auf den öffentlichen Verkehrsflächen keine Auslagerung von Stellplätzen zu weshalb der zu erwartende ruhende Verkehr, wie in der Stellungnahme der Polizeidirektion beschrieben auf den Privatgrundstücken unterzubringen ist. Die Anbindung an den ÖPNV befindet sich in einem Abstand von 250 – 350 m Luftlinie, weshalb nach dem aktuellen Nutzerverhalten nicht erwartet werden kann, dass der Bedarf an einem Stellplatzanteil merklich verringert wird.

7. Verfahrensstand

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren wurde am 09.12.2015 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand nach der Veröffentlichung im Mitteilungsblatt am 11.12.2015 vom 18.12.2015 bis zum 18.01.2016 statt. Die Behörden wurden vom 05.01.2016 bis zum 06.02.2016 zur Stellungnahme aufgefordert. Nachdem festgestellt wurde, dass Teile des Umlegungsplanes im Bereich oberhalb der Kreuzung mit der Klarastraße nicht im Bebauungsplangebiet enthalten sind, wurde eine Erweiterung des Bebauungsplangebiets erforderlich. Die Änderung und Ergänzung des geänderten Entwurfes wurde am 13.09.2017 gebilligt. Die Offenlage des Entwurfs fand vom 22.09.2017 bis einschließlich 23.10.2017 statt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 14.09.2017 zur Stellungnahme bis zum 16.10.2017 aufgefordert.

8. Flächenstatistik

Fläche des Geltungsbereiches	1,74 ha	100,0 %
davon:		
überbaute Grundstücksflächen	0,38 ha	21,8 %
neu überbaubare Grundstücksflächen	0,76 ha	43,7 %
vorhandene Straßen- u. Gehwegflächen (Klarastraße und Karlstraße)	0,32 ha	18,4 %
neue Straßen u. Gehwegflächen	0,21 ha	12,1 %
neue Parkflächen	0,02 ha	1,1 %
neue Grünflächen u. Spielplatzfläche	0,05 ha	2,9 %

Aufgestellt: Illingen, den 24.01.2018