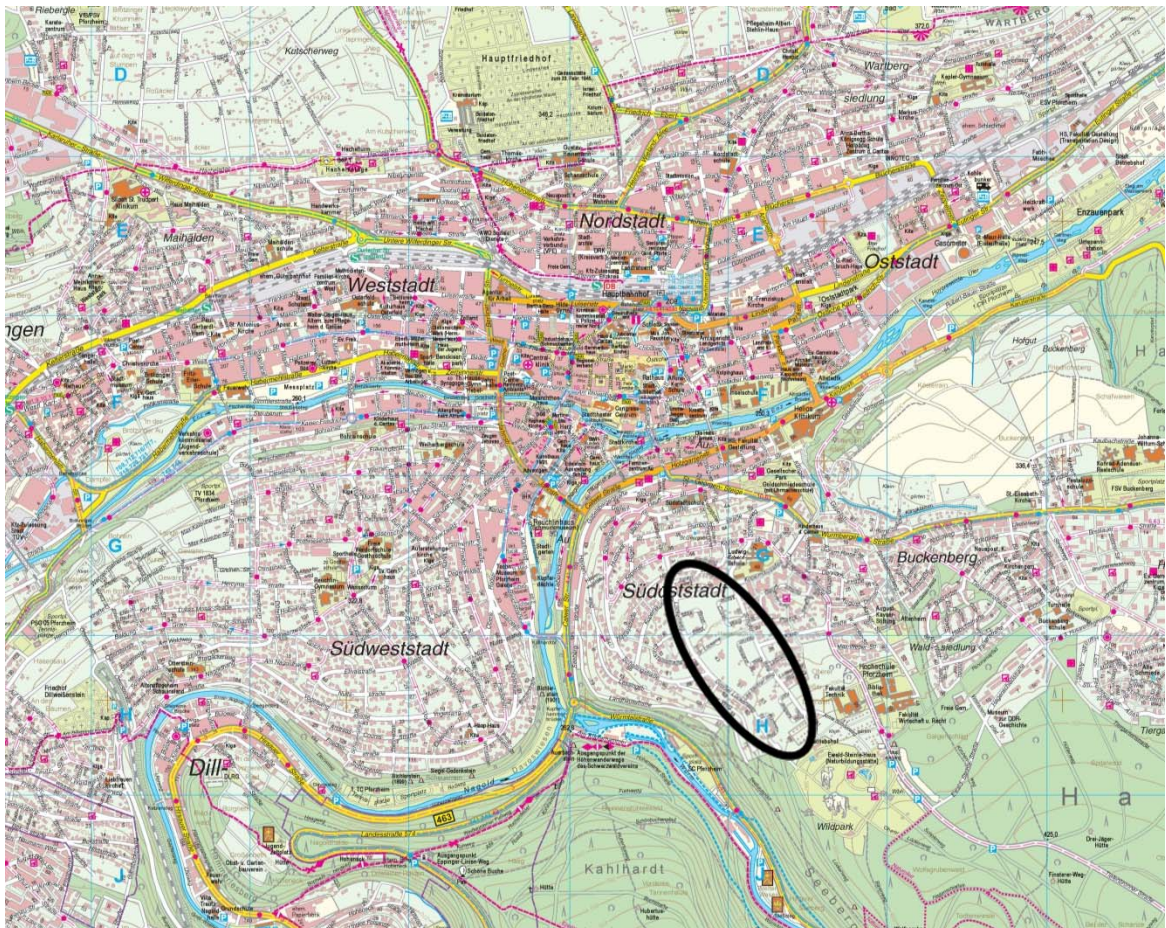


Bebauungsplan „Hegenach, 1. Änderung“

- Begründung -



**Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB**

Inhalt:

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	- 3 -
A. Geltungsbereich	- 3 -
B. Anlass + Ziele der Planaufstellung	- 3 -
C. Verfahrensablauf	- 3 -
D. Übergeordnete Planungen	- 4 -
E. Gebietsbeschreibung	- 4 -
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	- 4 -
2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	- 4 -
3. Bestehende Planungen	- 4 -
4. Rechtliche Bindungen	- 4 -
5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	- 4 -
F. Planungskonzept	- 5 -
1. Nutzungskonzept	- 5 -
2. Erschließung	- 5 -
3. Grün-/Freiraumkonzept	- 5 -
4. Ausgleichskonzept	- 5 -
5. Geprüfte Alternativen (wenn kein Umweltbericht)	- 5 -
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	- 6 -
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	- 6 -
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 6 -
1.1. Maß der baulichen Nutzung	- 6 -
1.2. Flächen für Nebenanlagen und Garagen	- 7 -
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 7 -
2.1. Geländemodellierung	- 7 -

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Der **Geltungsbereich für die Änderung der textlichen Festsetzungen** umfasst den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 678 Teilgebiet „Südoststadt“ – Ausschnitt „Hegenach“ – vom 26.09.2005. Er liegt in der Südoststadt zwischen dem Großen Lückenweg im Südwesten, der Kopernikusallee im Nordwesten, dem Schoferweg im Nordosten und dem Wald im Südosten.

Der **Geltungsbereich für die Änderung der Planzeichnung** umfasst lediglich das Flurstück 40534. Dieses liegt an der Ecke Kopernikusallee / Schoferweg.

B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 678 „Hegenach“ wurde im Jahr 2005 rechtskräftig. Es soll ein Baugebiet entstehen, welches sich eignet in einer sehr aufgelockerten Bauweise bebaut und für den gehobenen Bedarf an Einfamilienhäusern bereitgestellt zu werden. Das Gesamtkonzept strebt an, großzügig geschnittene Baugrundstücke zu realisieren, die in die vorhandene, reich differenzierte Grünstruktur eingefügt sind. Durch entsprechende Festsetzungen soll die bauliche Dichte und dadurch die zu erwartende Zahl der Bewohner begrenzt werden. Den ökologischen Belangen und Randbedingungen wird ebenfalls entgegengekommen.

Die Bauanträge in der letzten Zeit haben jedoch gezeigt, dass diese gestalterischen Grundgedanken, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen, in den textlichen Festsetzungen nicht eindeutig genug formuliert sind. Es kommt von Seiten der Bauherrschaft und des Baurechtsamtes immer wieder zu Irritationen, wie genau die Festsetzungen auszulegen sind.

Um Fehlentwicklungen vorzubeugen und Klarheit für alle Beteiligten zu schaffen, sollen einzelne bestehende Festsetzungen konkretisiert und ergänzende Festsetzungen aufgenommen werden.

Da schon ein nicht unerheblicher Teil des Baugebietes bebaut ist bzw. bereits Genehmigungen erteilt wurden, können keine ergänzenden Festsetzungen rein gestalterischer Natur mehr vorgenommen werden, wie z.B. bei der Änderung des Bebauungsplans „Lange Gewann“. Um die Qualität des Gebiets zu sichern, werden im Genehmigungsverfahren und in den Verkaufsverhandlungen die Beratungen der Bauherren intensiviert.

Des Weiteren wurde von Seiten des Amtes für Bildung und Sport festgestellt, dass die Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte aufgrund ihrer geringen Ausnutzungsziffern nicht für den Bau einer Kindertagesstätte nach heutigem Standard geeignet ist. Das Maß der Nutzung der Gemeinbedarfsfläche wird angehoben.

C. Verfahrensablauf

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind für den vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Im vereinfachten Verfahren sind die Umweltprüfung und somit auch der Umweltbericht nach § 2 (4) bzw. § 2a Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB kann abgesehen werden.

D. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Das Baugebiet Hegenach schließt direkt an die bereits vorhandene Bebauung des Osthangs der Südoststadt zur Würm hin und an die vorhandene Bebauung zwischen Tiefenbronner Straße und Schoferweg an.

Die umgebende Bebauung ist im Westen geprägt von überwiegend großen Einfamilienhäusern und im Osten von Mehrfamilienhäusern und der Hochschule mit ihren Freiflächen.

Das Plangebiet selbst ist geprägt von Villen mit großzügigen Freibereichen.

2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Teile des Baugebiets Hegenach sind bereits gemäß dem Bebauungsplan mit Einfamilienhäusern bebaut. Ebenso gibt es einige Baugenehmigungen und bekannte konkrete Planungen für Einfamilien- und Doppelhäuser, die jedoch noch nicht realisiert sind.

3. Bestehende Planungen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 678 Teilgebiet „Südoststadt“ – Ausschnitt „Hegenach“ – vom 26.09.2005. Es setzt durchgängig ein Allgemeines Wohngebiet fest und definiert das Maß der Nutzung. Diese ist der vorhandenen Bebauung angepasst relativ gering gehalten, sodass großzügige Wohngebäude entstehen können und der Versiegelungsgrad gering gehalten wird.

4. Rechtliche Bindungen

Im Plangebiet bestehen bereits viele Baugenehmigungen für Einfamilien- und Doppelhäuser. Diese werden durch die Bebauungsplanänderung jedoch nicht tangiert.

5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Die Luftbildauswertung ergab, dass das Planungsgebiet mit Sprengbomben bombardiert wurde; es muss innerhalb des bombardierten Bereichs mit Sprengbombenblindgängern gerechnet werden. Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln können vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg bzw. privaten Firmen durchgeführt werden.

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept eines Allgemeinen Wohngebiets bleibt. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Von der Möglichkeit in § 1 (6) BauNVO, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in § 4 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden, wird Gebrauch gemacht. So sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im gesamten Gebiet unzulässig. Ihre Ansiedlung würde verstärkt Kfz- und Lkw-Verkehr erzeugen und dem angestrebten ruhigen und gehobenen Wohncharakter widersprechen.

2. Erschließung

Die Änderungen des vorliegenden Bebauungsplanes haben keine Auswirkungen auf das Erschließungskonzept des Gebietes „Hegenach“.

Die Erschließung ist bereits abgeschlossen.

3. Grün-/Freiraumkonzept

Das bestehende Grün- und Freiraumkonzept bleibt unverändert. Die vorhandenen Grünflächen prägen das Gebiet in besonderem Maße. Um diesen Charakter auch in Zukunft im Grundsatz zu erhalten, wurden verschiedene Festsetzungen getroffen. Dabei wurde der große, bestehende Parkwald (in der Mitte des Bebauungsplangebiets) als zu erhaltende private Grünfläche festgesetzt. Die weiteren Erhaltungs- und Pflanzgebote berücksichtigen darüber hinaus die vorhandene Gehölzstruktur bzw. verweisen auf standorttypische Baum- und Straucharten.

Im Randbereich des Bebauungsplans wurden einzelne Teilflächen den angrenzenden, bebauten Wohnquartieren zugeordnet; die Festsetzung einer privaten Grünfläche - Vorgarten - soll sicherstellen, dass diese Flächen ebenfalls zu einer Durchgrünung des Gebiets beitragen.

4. Ausgleichskonzept

Die Änderungen des vorliegenden Bebauungsplanes haben keine Auswirkungen auf das Ausgleichskonzept des Gebietes „Hegenach“.

Der Ausgleich ist bereits abgeschlossen.

5. Geprüfte Alternativen (wenn kein Umweltbericht)

Da es sich bei der vorliegenden Plan um eine Bebauungsplanänderung mit nur geringfügigen Anpassungen und Ergänzungen handelt, bestand keine Notwendigkeit Alternativen zu prüfen.

G. Auswirkungen + Folgen der Planung

Durch die Änderungen im Rahmen des Bebauungsplanes „Hegenach, 1. Änderung“ ergeben sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 678 Teilgebiet „Südoststadt“ – Ausschnitt „Hegenach“ – vom 26.09.2005 keine Auswirkungen auf das Nutzungs-, Bauungs- und Erschließungskonzept des bestehenden Bebauungsplanes.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Bei dem Bebauungsplan „Hegenach, 1. Änderung“ handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung. Für einen Teil der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen ergeben sich Änderungen und Ergänzungen gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 678 Teilgebiet „Südoststadt“ – Ausschnitt „Hegenach“ aus dem Jahr 2005. Diese Änderungen sind nachfolgenden aufgeführt.

Sämtliche sonstige textliche und zeichnerische Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 678 Teilgebiet „Südoststadt“ – Ausschnitt „Hegenach“ behalten auch im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Hegenach, 1. Änderung“ ihre Gültigkeit. Eine planungsrechtliche Abwägung hinsichtlich dieser Festsetzungen hat bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 678 stattgefunden. Bezüglich der Erläuterung zu diesen Festsetzungen wird daher auf die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 678 verwiesen.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. *Maß der baulichen Nutzung*

In der Planzeichnung wurde das Maß der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche soweit angehoben, dass eine 5- bis 6-gruppige Kindertagesstätte auf dem Grundstück errichtet werden kann. In der ursprünglichen Planung von 2005 war Planungsgrundlage noch eine 2-gruppige Kindertagesstätte. Dementsprechend waren die damals festgesetzten Ausnutzungsziffern (1 Vollgeschoss, GRZ 0,3) der angrenzenden Wohnbauflächen ausreichend und wurden auch für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf zwei angehoben und die Grundflächenzahl auf 0,5. Das Grundstück befindet sich am Rand des Plangebietes und passt sich auch mit dieser erhöhten Ausnutzung immer noch in die umgebende Bebauung ein, die auf den gegenüberliegenden Straßenseiten ebenfalls ein höheres Maß der baulichen Nutzung aufweist. Nördlich sind zwei Vollgeschosse zulässig und östlich drei Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl von 0,4 ohne jegliche Begrenzungen der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 BauNVO.

Die Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten wurde dahingehend ergänzt, dass dies für alle Zufahrten gilt, unabhängig von der Art des verwendeten Materials oder dessen Versickerungsfähigkeit. Hier kam es wiederholt zu Unstimmigkeiten bezüglich der Anrechenbarkeit von Zufahrten, die mit versickerungsfähigem Belag geplant wurden. Mit der ergänzten Festsetzung ist dies nun eindeutig.

Der letzte Absatz „Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen (§ 21 (1) BauNVO).“ wurde gestrichen.

Intention der Festsetzung ist es, dass kein zusätzliches Vollgeschoss durch ein Garagen-
geschoss entsteht. Der Absatz entfällt, da zum einen der §-Bezug redaktionell angepasst
werden müsste. Und zum anderen, da es eine nicht erforderliche Festsetzung ist, weil es
sich um den rechtlichen „Normalfall“ handelt.

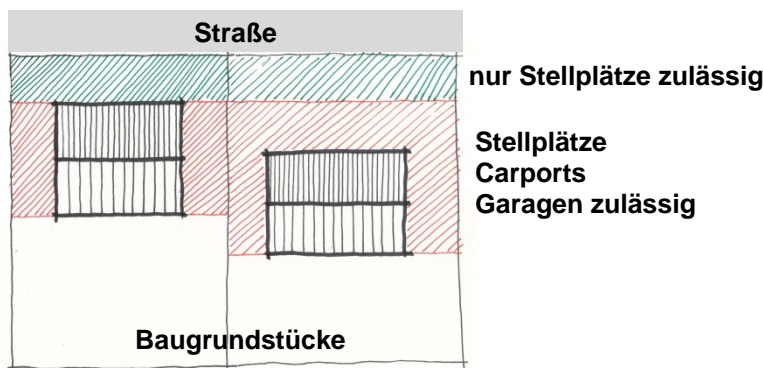
1.2. Bauweise

Es wurde genauer definiert mit welchen Bauteilen das geringfügige Vortreten über die
Baugrenze hinaus zulässig ist, da es auch hier immer wieder Unstimmigkeiten darüber
gab, was als Gebäudeteil zu werten ist und was nicht.

Es dürfen nun nur noch untergeordnete Gebäudeteile geringfügig hervortreten. Dieser
Begriff ist unmissverständlich, da er in der Landesbauordnung definiert ist.

1.3. Flächen für Nebenanlagen und Garagen

Hauptintention der Festsetzung war es, dass keine Garagen, Carports und Stellplätze in
den hinter den Gebäuden liegenden Gartenbereichen entstehen.



Die Festsetzung wird deshalb ihrer Intention nach neu formuliert:

„Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücks-
flächen seitlich der Gebäude oder vor den Gebäuden zulässig.

Stellplätze sind zusätzlich auch in den Vorgartenbereichen zulässig.

Nebenanlagen sind in der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“

Von der Festsetzung ausgenommen sind die als Vorgärten festgesetzten privaten Grün-
flächen. Stellplätze sind dort nicht zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

2.1. Geländemodellierung

Es wurde eine Festsetzung zur Geländemodellierung ergänzt.

„Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind die Grundformen des natürlichen Geländes
weitgehend zu erhalten. Bodenmodellierungen sind unter Verwendung von Erdaushub
aus dem Grundstück zulässig, wobei Nachbargrundstücke durch Aufschüttungen und
Abgrabungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Geländeänderungen mit einer Hö-
hendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände von mehr als 0,5 m, sind nur in be-
gründeten Ausnahmefällen zulässig und genehmigungspflichtig.“

Ziel dieser Festsetzung ist es, unverhältnismäßige Aufschüttungen und Abgrabungen (z.B. wegen Fernsicht oder Berechnung Vollgeschosse) zu verhindern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gehen vom natürlichen Geländeverlauf und den Straßen aus. Mit unverhältnismäßigen Aufschüttungen wird nicht nur das Gelände verändert, sondern es hat auch Einfluss auf die Höhenentwicklung der Gebäude. Dies könnte alternativ über die Festsetzung einer Gebäudehöhe gelöst werden. Dies ist im Gebiet Hegenach jedoch schwierig, aufgrund der vorhandenen Topografie und dem Umstand, dass es auch für größere Villen offen sein soll, die ggfls. mit über der Norm liegenden Raumhöhen geplant werden. Um keine zu großen Einschränkungen zu erzeugen und die Möglichkeiten für außergewöhnliche Bauformen offen zu lassen, müsste sehr differenziert vorgegangen werden. Die Beschränkung der Aufschüttungen und Abgrabungen in Verbindung mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse ist hier die wesentlich einfachere und effektivere Methode die Höhenentwicklung der Gebäude zu regulieren.

Pforzheim, den 24.10.2017
62 SH