



Gemeinde Oberderdingen

Ortsteil Flehingen Bebauungsplan "Wohnanlage Bahnhofstraße", 2. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Entwurf
12.04.2017

Begründung



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07KRS16008

Gemeinde Oberderdingen

Bebauungsplan „Wohnanlage Bahnhofstraße“, 2. Änderung in Flehingen

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	2
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	3
2 Lage und Größe des Plangebietes	3
3 Beschreibung der Umweltauswirkungen	4
4 Planungsrechtliche Festsetzungen	4
5 Örtliche Bauvorschriften	4
5.1 Zahl der Stellplätze	4
6 Städtebauliche Kenngrößen	4

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Naturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. S. 686)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13 BauGB ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13 BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Wohnanlage Bahnhofstraße“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine Nachnutzung einer innerörtlichen, teilweise brachliegenden Fläche in Angrenzung zum Ortskern von Flehingen geschaffen. Die Planung sieht die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 30 Bauplätzen für ein breites Spektrum verschiedener Gebäudeformen vor, welches durch eine Ringstraße erschlossen wird. Der Bebauungsplan erlangte 2015 Rechtsgültigkeit. 2017 erfolgte eine 1. Änderung, bei der die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen sowie die Baugrenzen in einem Teilbereich verändert wurden. Weiterhin wurde die Zulässigkeit von Tiefgaragen ausgeweitet, um für die entlang der Bahnhofstraße geplanten Mehrfamilienhäuser ausreichend Parkraum bereitstellen zu können. Inzwischen hat die Erschließung des Baugebietes begonnen.

Durch die bisherige Festsetzung von 1,5 Stellplätzen je Wohnung in Mehrfamilienhäusern werden eine hohe Zahl an Stellplätzen erforderlich, die vornehmlich in Tiefgaragen bereitgestellt werden müssen. Durch die Lage in direkter Nachbarschaft zum Bahnhof muss das Erfordernis dieser hohen Zahl an Stellplätzen vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit von Bauvorhaben jedoch hinterfragt werden. Daher wird seitens der Gemeinde der Nachweis eines Stellplatzes je Wohnung in Mehrfamilienhäusern gemäß LBO für ausreichend erachtet. Diese Sichtweise wird von der Baurechtsbehörde geteilt, es wird jedoch keine Möglichkeit einer Befreiung gesehen, so dass der Bebauungsplan ein zweites Mal geändert werden muss.

Mit der vorliegenden Änderung wird somit nur die Regelung zu Stellplätzen modifiziert, weitergehender Änderungsbedarf besteht nicht. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht betroffen sind, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert werden.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Gegenüber dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan erfolgt keine Ausweitung des Geltungsbereiches. Die Größe des Plangebietes beträgt weiterhin ca. 2,38 Hektar.



Bild 1: Katastralauszug mit Geltungsbereich

3 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erfolgt ausschließlich eine Veränderung der Stellplatzanforderung. Eine weitergehende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ist damit nicht verbunden.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnanlage Bahnhofstraße“ werden unverändert übernommen.

5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnanlage Bahnhofstraße“ werden mit Ausnahme des aufgeführten Punktes unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen.

5.1 Zahl der Stellplätze

Der bisherige Stellplatzschlüssel sieht den Nachweis von 2 Stellplätzen je Wohnung in Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser vor. Für Wohnungen in Mehrfamilienhäuser sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Weiterhin ist geregelt, dass bei Anlagen für betreutes Wohnen eine weitergehende Reduzierung auf bis zu 0,5 Stellplätze je Wohnung vorgenommen werden kann.

Zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Wohnungen sollen gemäß Bebauungsplan an der Bahnhofstraße drei Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage ist dabei erforderlich und städtebaulich erwünscht. Allerdings wird der bisher festgesetzte Stellplatzschlüssel seitens der Gemeinde als zu hoch angesehen, da aufgrund der Zahl der geplanten Wohnungen sehr viele Stellplätze nachgewiesen werden müssen und damit das Bauvorhaben erheblich verteuern. Ein Mindestnachweis gemäß LBO von einem Stellplatz je Wohnung wird als ausreichend eingestuft, da die Gebäude über eine besondere Lagegunst in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs verfügen und somit eine hohe Attraktivität auch für Pendler aufweisen. Seitens der Baurechtsbehörde wird diese Reduzierung mitgetragen.

Im Gegenzug wird die Sonderregelung für betreutes Wohnen aus den örtlichen Bauvorschriften entfernt. Es sind somit für jede Wohnung in Mehrfamilienhäusern ein Stellplatz nachzuweisen.

6 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	2,38 ha	100,0 %
Bauflächen	1,69 ha	71,0 %
Öffentliche Grünflächen	0,04 ha	1,7 %
Private Grünflächen	0,21 ha	8,8 %
Verkehrsflächen	0,44 ha	18,5 %