

Bürgermeisteramt
der
Stadt Endingen

Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Niederdorf, Kenzinger Straße, Schelmeneck“ in 79346 Endingen

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1. Änderungsverfahren:

Der Bebauungsplan „Niederdorf, Kenzinger Straße, Schelmeneck“ wurde am 22.06.1977 rechtskräftig.

In den folgenden Jahren fanden 6 Änderungen statt.

Der Gemeinderat der Stadt Endingen hat in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 19.01.2022 die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Niederdorf, Kenzinger Straße, Schelmeneck“ beschlossen.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB. Ein Naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt.

1. Das Plangebiet ist bereits von zwei Seiten von baulichen Anlagen umgeben und befindet sich dadurch im Siedlungsbereich der Stadt Endingen. Darüber hinaus handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

2. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm.

3. Es ist eine Ausweisung als Mischgebiet vorgesehen. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt sich nicht.

4. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dem Bedarf nach Wohnraum und einer angemessenen Nachverdichtung Rechnung getragen.

Die geplanten Änderungen umfassen lediglich planungsrechtliche Vorschriften im zeichnerischen und schriftlichen Teil.

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich kann aus dem zeichnerischen Teil, Deckblatt zur 7. Änderung des Bebauungsplanes entnommen werden.

Von der 7. Änderung des Bebauungsplanes sind die Grundstücke Flst. Nr. 11238, 11238/3 und 12401/2 betroffen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,29 ha.

3. Erfordernis und Ziele der Planänderung:

Die Stadt Endingen beabsichtigt in mehreren Baugebieten eine Nachverdichtung. Damit soll dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Auf den betroffenen Grundstücken wird der Bau von Attikageschossen ermöglicht. Beim Bau von Sozialwohnungen sind künftig 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen.

Zum Bau eines Sozialwohnhauses auf dem Grundstück Flst. 11238/3 wird außerdem der dort geplante Wendehammer auf das Grundstück Flst. 11238 verlegt und die Baugrenzen entlang der Straße entsprechend angepasst.

Das Änderungsgebiet umfasst eine Mischgebietsfläche.

Um eine weitere Nachverdichtung in einem für das Gebiet verträglichen Maß zu steuern und den noch vorherrschenden Charakter des Gebietes mit großen Grundstücken zu erhalten, ist es notwendig, die bauliche Entwicklung über ein Instrument zu steuern, das über den § 34 BauGB hinausgehende Anforderungen an die Bebauung stellt.

Daher ist zur Schaffung und Sicherung von Baurecht, die Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dem Bedarf nach Wohnraum und einer angemessenen Nachverdichtung Rechnung getragen.

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.

4. Inhalt der Planänderung:

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet folgende wesentlichen Änderungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Unter Ziff. 1.8 Trauf- und Firsthöhe.:
Eine Regelung zur Zulässigkeit von Attikageschossen wird unter Nr. 3 ergänzt.

2. Örtliche Bauvorschriften:

- Beim Bau von Sozialwohnungen sind 1,5 Stellplätze je Wohnung erforderlich

3. Zeichnerischer Teil:

- Verlegung des Wendehammers und entsprechende Anpassung der Baugrenzen

Die Änderung erfolgt im zeichnerischen Teil in Form eines Deckblattes.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht für die überplanten Grundstücke ebenso wie der Bebauungsplan eine Mischgebietsfläche vor.

Es kann somit von einer Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden.
Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes liegt vor.

6. Hochwassergefahrenkarte

Aus den Berechnungsergebnissen der Hochwassergefahrenkarte der LUBW lässt sich für den überplanten Bereich keine Hochwassergefahr ableiten.

7. Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt.

8. Erschließung

Die Maria-Theresia-Straße und die Üsenberger Straße sind bereits vollständig ausgebaut.

Südlich der Maria-Theresia-Straße befindet sich eine Stichstraße (12401/2). Diese wurde als Otto-Vetter-Straße benannt. Dieser Stichweg endet am Vereinsgelände des Kleintierzuchtvereines.

Westlich der Grundstücke Flst. 11245, 11244, 11243, 11242, 11241, 11240, 11238 und 11238/3 ist eine Verbreiterung dieser vorhandenen Straße vorgesehen.

Außerdem sah die 5. Änderung des Bebauungsplanes einen Wendehammer am Ende dieser Straße vor. Dieser Wendehammer soll nun im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes in den Bereich des Grundstückes Flst. 11238 verlegt werden.

Öffentliche Versorgungsleitungen (Kanalisation, Wasserversorgung) sind in dieser Straße bereits vorhanden.

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.

9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Änderungsgebietes beträgt rd. 29 ar.

10. Beabsichtigte Maßnahmen

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

11. Städtebauliche Konzeption:

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

11.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet nicht zulässig. Ein Bedarf besteht hierfür nicht.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wurde einheitlich im Bereich des Plangebietes mit III festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt.

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

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.

11.3. 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.

11.4. Nebenanlagen

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

11.5. Garagen, Carports, Stellplätze

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

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

Beim Bau von Sozialwohnungen sind 1,5 Stellplätze je Wohnung anstatt 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Zusammenhang mit der Belegung der Sozialwohnungen der Bedarf an Kfz-Stellplätzen geringer sein wird.

11.6. 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 den Festsetzungen zur Dachneigung von 0 – 42° 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 einer Dachfläche 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.

Endingen, den

Tobias Metz
Bürgermeister