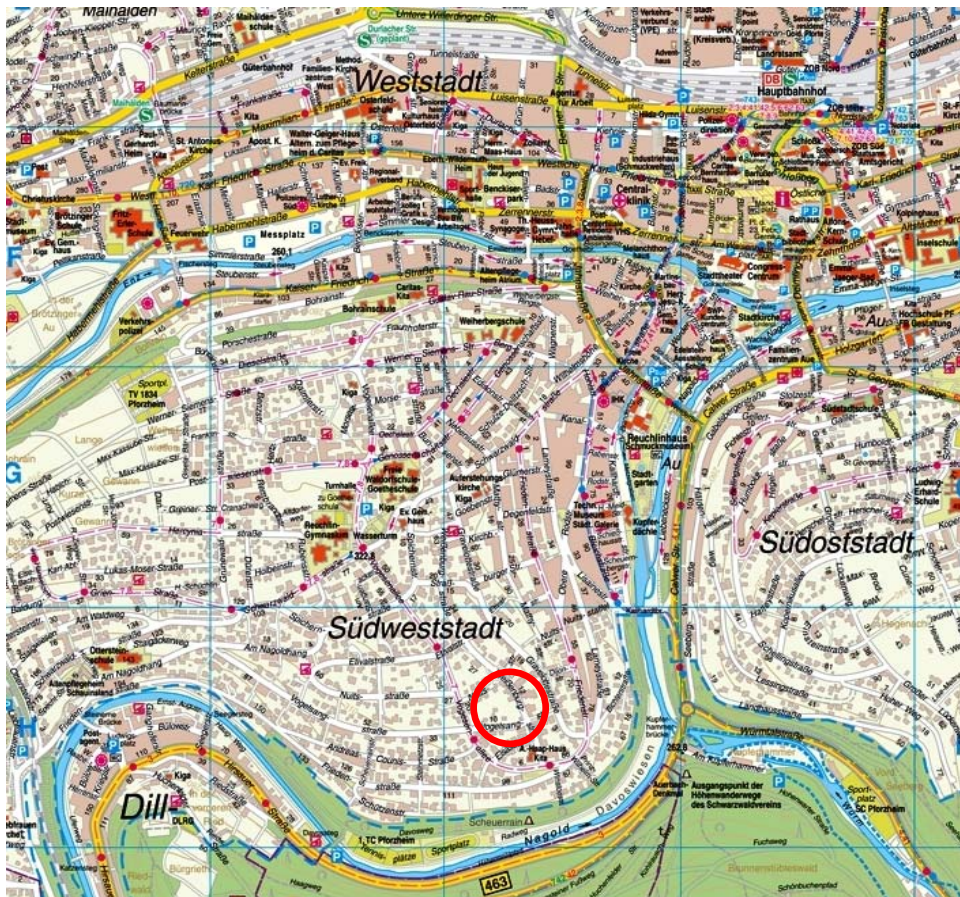


Bebauungsplan

„Weißenburgstraße/Vogelsangstraße“

- Begründung -



Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

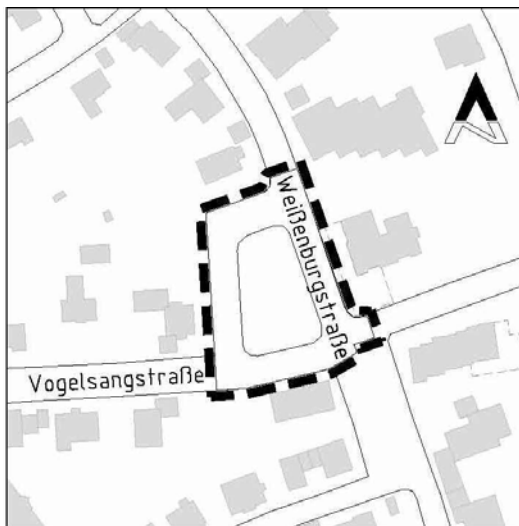
Inhalt:

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	- 3 -
A. Geltungsbereich	- 3 -
B. Anlass und Ziele der Planaufstellung	- 4 -
C. Verfahrensablauf	- 4 -
D. Übergeordnete Planungen	- 4 -
E. Gebietsbeschreibung	- 5 -
1. Vorprägung und Umgebung des Plangebiets	- 5 -
2. Bestehende Planungen	- 6 -
F. Planungskonzept	- 6 -
1. Nutzungskonzept	- 6 -
2. Erschließung	- 8 -
3. Ausgleichskonzept	- 8 -
4. Geprüfte Alternativen	- 8 -
G. Auswirkungen und Folgen der Planung	- 8 -
1. Kosten	- 8 -
2. Flächenbilanz	- 9 -
3. Verkehr	- 9 -
4. Umweltauswirkungen	- 9 -
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	- 10 -
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 10 -
1.1. Art der baulichen Nutzung	- 10 -
1.2. Maß der baulichen Nutzung	- 10 -
1.3. Bauweise	- 10 -
1.4. Überbaubare Grundstücksflächen	- 10 -
1.5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	- 11 -
1.6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhaltung	- 11 -
1.7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 12 -
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 12 -
2.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	- 12 -
2.2. Einfriedungen	- 12 -

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Südweststadt im Rodgebiet an der Ecke Weißenburgstraße/Vogelsangstraße und hat eine Größe von ca. 0,3 ha. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend gärtnerisch genutzt. Darüber hinaus wurden die angrenzenden Verkehrsflächen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.



Geltungsbereich



Luftbild

B. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Im Rodgebiet gibt es nach wie vor eine große Nachfrage nach hochwertigen Baugrundstücken. Dieser Bedarf kann im innenstadtnahen Teil des ursprünglichen Rodgebietes immer seltener befriedigt werden, da nur noch vereinzelt freie Grundstücke und Baulücken vorhanden sind. In der Vergangenheit wurde das Baugebiet mehrmals in westlicher Richtung in den Außenbereich hinein erweitert. Im Sinne der Innenentwicklung soll nun eine bisher als Spielplatz festgesetzte Fläche an der Weißenburgstraße für Wohnbauzwecke entwickelt werden.

Im gültigen Bebauungsplan Nr. 469 „Scheuerberg-Rod“ von 1971 sind zwei Flächen im Rodgebiet als Spielplatz festgesetzt, die jedoch beide nicht entsprechend hergestellt wurden. Da aufgrund der angespannten Haushaltslage der Stadt auf absehbare Zeit nicht mit einer Herstellung der Spielplätze zu rechnen ist, soll die derzeit als Gärten genutzte städtische Fläche in der Weißenburgstraße als Wohngebiet entwickelt werden. Um den Bedarf nach Kinderspielflächen in diesem Bereich dennoch zu decken, soll auf der anderen Fläche, eine Grünfläche in der Gravelottestraße in einer Entfernung von ca. 200 m, ein Spielplatz hergestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung und eine adäquate Grüngestaltung des öffentlichen Raums zu schaffen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind für den vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB (Umweltbericht) ist nicht erforderlich. Naturschutzrechtliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich ist dafür nicht erforderlich. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung der Planung mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit kann abgesehen werden. Im vorliegenden Fall fand eine solche Beteiligung dennoch statt, um die eingebrachten Belange frühzeitig berücksichtigen zu können.

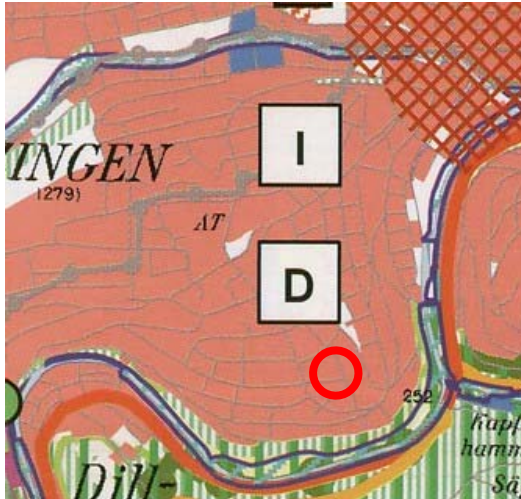
C. Verfahrensablauf

- 16.03.2011 Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss
- 19.04.2011 Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat
- 30.05.2011 -
- 17.06.2011 Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 14.09.2011 Vorberatung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage P 0833)
- 11.10.2011 Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Gemeinderat (Beilage P 0833)
- 07.11.2011 -
- 09.12.2011 Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Offenlage)

D. Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan legt für die Fläche Siedlungsbereich fest.

Der Flächennutzungsplan stellt einen Teil des Plangebietes als Grünfläche dar. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt und die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

E. Gebietsbeschreibung

1. Vorprägung und Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend gärtnerisch genutzt (ca. 1.700 qm). Den übrigen Teil bilden die angrenzenden Verkehrsflächen der Weißenburgstraße und der Vogelsangstraße. Das Plangebiet steigt von Osten nach Westen um ungefähr zwei bis drei Meter an.

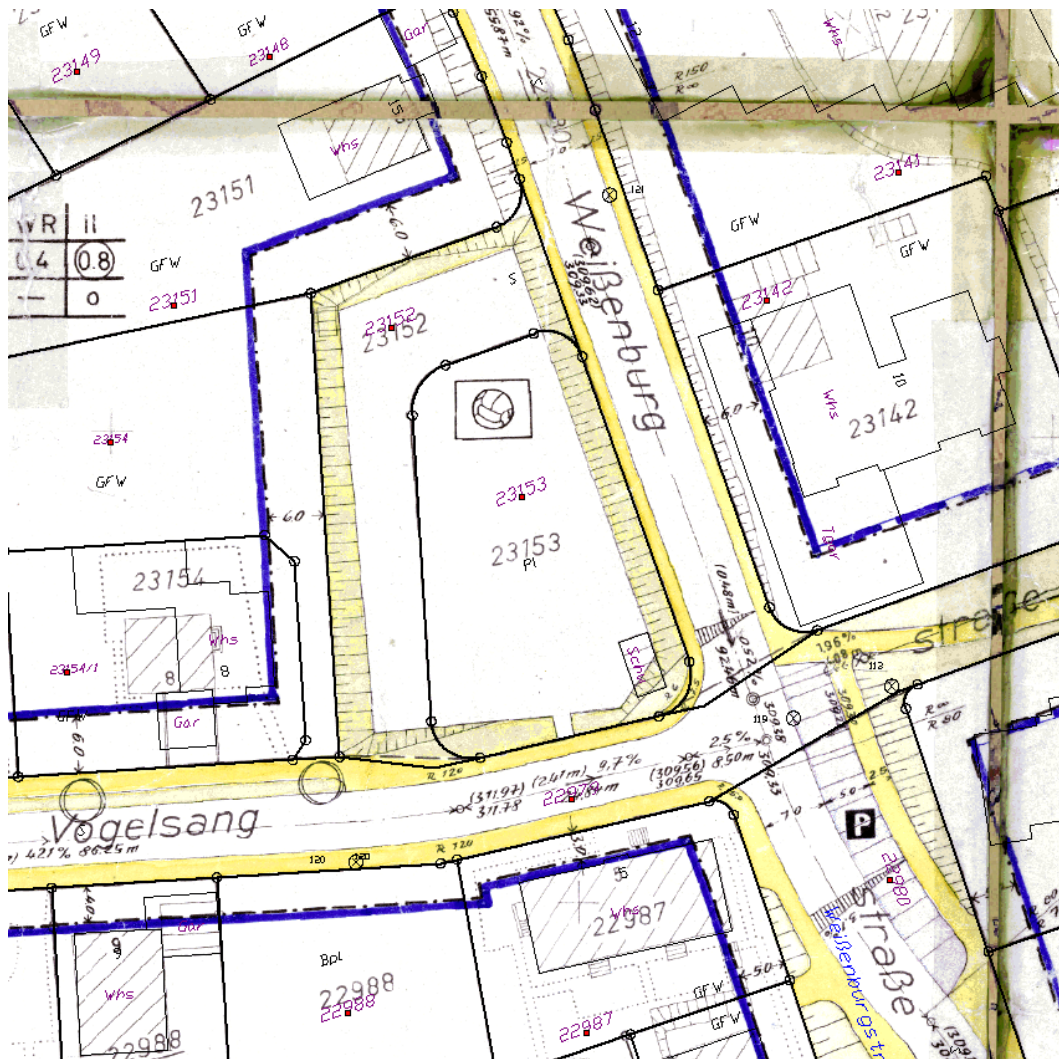
Die Gestaltung des öffentlichen Raums entspricht derzeit nicht dem hochwertigen Charakter des Wohngebietes. Die Fußwegeverbindung in der Vogelsangstraße wird durch Stellplätze optisch unterbrochen. Die Baumreihe in der Vogelsangstraße ist ebenfalls unterbrochen, so dass keine durchgehende Grünverbindung von der Vogelsangstraße in den Grünbereich des Fußweges zur Gravelottestraße vorhanden ist.

Das Plangebiet ist umgeben von der Wohnbebauung des Rodgebietes. In westlicher und nördlicher Richtung grenzt eine lockere, i. d. R. zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit großen Grundstücken zwischen 600 qm und über 1.000 qm an. Es sind nur noch vereinzelt Baulücken vorhanden. Östlich und südlich des Plangebietes im Bereich Friedenstraße / Lameystraße befindet sich eine repräsentative gründerzeitliche Villenbebauung mit z. T. prächtigen Fabrikantenvillen. Dazwischen, insbesondere auf der gegenüberliegenden Seite der Weißenburgstraße direkt an das Plangebiet angrenzend, befinden sich einige größere Mehrfamilienhäuser, die als „Ausreißer“ in diesem Bereich betrachtet werden können. Auch wenn diese Gebäude formal nur zwei Vollgeschosse haben, entsteht für den unvoreingenommenen Betrachter der Eindruck einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung.

2. Bestehende Planungen

Der rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 469 „Scheuerberg-Rod“ von 1971 setzt für den überwiegenden Teil des Plangebietes einen Spielplatz für Jugendliche fest. Die übrigen Flächen sind als Verkehrsflächen und als Böschungen festgesetzt. Im östlichen Teil, wo ein Bereich mit einem großen Baum und einer Bank vorgesehen ist, setzt der Bebauungsplan öffentliche Parkplätze fest.

Die beabsichtigte Wohnbebauung und die Grüngestaltung des öffentlichen Raums sind nach geltendem Planungsrecht nicht zulässig.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 469 „Scheuerberg-Rod“ von 1971

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Es ist eine Wohnbebauung geplant, die dem Charakter des Rodgebietes als hochwertiges, durchgrüntes Wohngebiet gerecht wird. Das bedeutet freistehende Gebäude mit einer geringen baulichen Dichte und einer Vorgartenzone.

Im Zuge der Wohnbebauung soll auch die Grüngestaltung des öffentlichen Raums verbessert werden: Die Fußwegeverbindung aus Richtung Innenstadt / Bleichstraße soll

stärker betont werden. Die „Ankunft“ im Gebiet soll durch einen Bereich mit einem großen Baum und einer Bank attraktiver gestaltet werden. Dadurch wird die Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität verbessert und ein Blickpunkt aus Richtung Vogelsangstraße geschaffen. Diese Planung ist vor dem Hintergrund des demographischen Wandels auch als Stärkung des Fußgängerverkehrs im Sinne der Ziele des Verkehrsentwicklungsplans zu betrachten. Fußgänger können sich auf dem Weg aus der Innenstadt nach dem Anstieg des Fußweges auf der Bank ausruhen.

In der Vogelsangstraße soll die Baumreihe bis zum Grünbereich des Fußweges fortgesetzt und der Gehweg aufgeweitet werden. Dadurch wird eine durchgängige Grünverbindung hergestellt und der Straßenraum vor der neuen Wohnbaufläche aufgewertet, was letztendlich auch zu einer Aufwertung der Grundstücke führt.



Planungskonzept

2. Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen Weißenburgstraße und Vogelsangstraße bereits erschlossen, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind keine Konflikte zu erwarten. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die Haltestellen Vogesenallee und Vogelsangstraße der Linie 7 in einer Entfernung von ca. 150 m zum Plangebiet gewährleistet.

3. Ausgleichskonzept

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten hierbei Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewendet.

4. Geprüfte Alternativen

Die Alternative, auf dieser Fläche und auf der Fläche in der Gravelottestraße jeweils einen Spielplatz herzustellen, wurde in den vergangenen Jahrzehnten nicht umgesetzt. Vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltssituation ist nicht davon auszugehen, dass beide Spielplätze hergestellt werden, zumal die beiden Flächen lediglich 200 m voneinander entfernt liegen.

Um den Bedarf nach Kinderspielplätzen in diesem Bereich zu decken, soll ein Spielplatz hergestellt werden. Die Alternative, den Spielplatz in der Weißenburgstraße herzustellen und die Fläche in der Gravelottestraße zu bebauen, wird nicht weiter verfolgt. Diese Fläche wurde schon vor längerer Zeit als öffentliche Grünfläche hergestellt und wird entsprechend genutzt. Außerdem ist die Fläche stark abschüssig, so dass auch aus topographischen Gründen eine Bebauung ungünstig ist.

Die Alternative, alles beim Alten zu lassen, wird ebenfalls nicht weiterverfolgt, da der Bedarf nach hochwertigen Wohnbaugrundstücken im Rodgebiet vorhanden ist und das Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung verfolgt wird.

Von verschiedenen denkbaren Varianten einer Wohnbebauung, die von einer Bebauung mit zwei Wohngebäuden auf großen Grundstücken bis hin zu einer maximalen Ausnutzung der Fläche durch vier Wohngebäude auf kleinen Grundstücken reicht, wird die Variante einer lockeren Bebauung mit zwei Wohngebäuden weiterverfolgt.

G. Auswirkungen und Folgen der Planung

1. Kosten

Die Grundstücke sind bereits über die Weißenburgstraße und die Vogelsangstraße erschlossen, so dass keine wesentlichen Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden. Für die Herstellung des Gehwegs und die Grüngestaltung des öffentlichen Raums sowie die Verlegung einer Abwasserleitung (siehe unten) entstehen Kosten, denen jedoch höhere Einnahmen durch den Verkauf städtischer Grundstücke gegenüberstehen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit die Kosten zur Verlegung der Abwasserleitung vom zukünftigen Bauherrn getragen werden.

2. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 2.857 qm. Davon sind 1.640 qm Wohngebiet und 1.217 qm öffentliche Verkehrsfläche, wovon wiederum 67 qm als Fußgängerbereich festgesetzt sind. 68 qm macht die straßenbegleitende Grünfläche aus.

3. Verkehr

Durch die Grüngestaltung und die Aufwertung der Fußwegeverbindung entfallen zwei Stellplätze in der Weißenburgstraße. Angesichts der deutlichen Aufwertung des Wohnumfeldes ist dies jedoch vertretbar. Der Parkdruck in der Umgebung wird sich durch die Planung nur geringfügig erhöhen und weiterhin vergleichsweise niedrig sein.

4. Umweltauswirkungen

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend gärtnerisch genutzt. Auf der Fläche befinden sich Gärten mit einzelnen Obstbäumen, Sträuchern und Gartenschuppen. Das Plangebiet grenzt sich mit einer Hecke entlang des Gehwegs an der Vogelsangstraße sowie einem Gehölzstreifen gegenüber dem nördlich angrenzenden Wohngrundstück ab. Besonderes Merkmal der Vogelsangstraße ist eine Birkenreihe in einem Gehweg begleitenden Pflanzstreifen.

Das geltende Planungsrecht setzt einen Spielplatz für Jugendliche fest. Bei einer Umsetzung dieses alten Planungsrechts würde die gärtnerische Nutzung aufgegeben und auch die Gehölze in der Fläche müssten entfallen. Der Gehölzstreifen am nördlichen Rand könnte ggf. erhalten bleiben.

Die aktuelle Planung sieht hingegen ein Wohngebiet vor, so dass die Gehölze nicht erhalten werden.

Es ist wahrscheinlich, dass sich in diesem Gehölzstreifen Vogelarten aufhalten, die unter den Artenschutz fallen. Eine nachhaltige Schädigung von Populationen geschützter Arten ist allerdings nicht zu erwarten, da die im Gebiet vorkommenden Vogelarten in den großen Gärten der Umgebung mit ihrem Gehölzbestand ausreichend Ausweichmöglichkeiten finden können. Rodungen am Gehölzbestand sollen außerhalb der Brutzeit stattfinden.

Wesentliche Veränderungen im Hinblick auf Lärm- und Schadstoffimmissionen sind aufgrund der Planung zweier Wohngebäude mit jeweils maximal zwei Wohnungen nicht zu erwarten. Die zusätzliche Versiegelung fällt aufgrund der geringen GRZ und im Hinblick auf das Umfeld nicht ins Gewicht.

Positive Auswirkungen auf das Stadtbild sowie das Kleinklima sind durch die vorgesehenen Baumpflanzungen in der Straße und auf den Grundstücken zu erwarten.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf soll das Ziel einer lockeren, hochwertigen Wohnbebauung umgesetzt werden.

1.1. Art der baulichen Nutzung

Um den Charakter eines hochwertigen Wohngebietes zu erhalten wird als Art der Nutzung ein Reines Wohngebiet festgesetzt und die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei Wohnungen begrenzt.

Um eine dem Charakter des Wohngebietes angemessenen Gestaltung des öffentlichen Raums zu erreichen, wird im Bereich der Ankunft des Fußweges aus der Vogelsangstraße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich festgesetzt.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch eine niedrige Grundflächenzahl von 0,25, eine entsprechende Geschossflächenzahl von 0,5 soll der vorhandene Villencharakter bewahrt werden. Größere Mehrfamilienhäuser, wie sie östlich der Weißenburgstraße vorzufinden sind, sollen vermieden werden. Der besondere Charakter des Rodgebietes als hochwertiges Wohngebiet rechtfertigt diese engen Festsetzungen.

Zweigeschossige Gebäude sind typisch für die Villenbebauung in der Umgebung. Daher werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Es soll ein Dachgeschoss bzw. ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Zusätzlich wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, um eine höhere Bebauung durch geschicktes Ausnutzen des Vollgeschossbegriffs zu verhindern. Da es das Plangebiet leicht abschüssig ist und der Bezug zu den Bestandsgebäuden für die Höhenbeschränkung relevant ist, wird die maximale Höhe baulicher Anlagen über Normalnull festgesetzt. So kann erreicht werden, dass die Gebäudehöhen im Verhältnis zum Bestand unabhängig von einer möglichen Geländemodellierung sind. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird mit 321 m über Normalnull festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von ca. 10 m entspricht.

1.3. Bauweise

Es wird offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt, um eine lockere, durchgrünte Bebauung zu gewährleisten.

1.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Es sind zwei einzelne Baufenster vorgesehen, um eine Durchgrünung zu ermöglichen und einen größeren zusammenhängenden Baukörper auszuschließen. Mit einem Abstand von 6 m zur Straße wird die Festsetzung des bestehenden Bebauungsplans für die benachbarten Grundstücke aufgenommen und die Vorgartenzone fortgeführt. Zu den

benachbarten Grundstücken wird ebenfalls ein Abstand von 6 m eingehalten, was der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplans gerecht wird, der für zweigeschossige Gebäude einen Grenzabstand von 6 m festsetzt.

Zudem soll der Gehweg in der Vogelsangstraße aufgeweitet werden, um die Baumreihe in der Vogelsangstraße fortsetzen zu können. Entsprechend werden im Bebauungsplan die öffentliche Verkehrsfläche verbreitert und Verkehrsgrünflächen sowie Baumstandorte festgesetzt. Von diesen Standorten kann geringfügig abgewichen werden, falls dies aufgrund von bestehenden Leitungen erforderlich sein sollte. Nach den vorliegenden Leitungsplänen haben die Baumstandorte einen Abstand von ca. 0,5 m zu den Telekommunikationstrassen. Dieser Abstand ist bei entsprechenden Schutzmaßnahmen ausreichend.

1.5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Abwasserleitung, die das Grundstück Weißenburgstraße 15 entwässert, verläuft derzeit teilweise unter dem geplanten Baufenster. Um die Bebaubarkeit und damit auch den Wert Grundstücks möglichst wenig zu beeinträchtigen, ist eine Verlegung an die nördliche Grenze des Geltungsbereiches vorgesehen. Die geplante Leitungstrasse wird planungsrechtlich mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Eine Entwässerung des Grundstücks Weißenburgstraße 15 direkt in Richtung Weißenburgstraße ist nicht möglich, da auf diesem Teilstück der Weißenburgstraße keine Abwasserleitung liegt.

1.6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhaltung

Es wird eine extensive Dachbegrünung der Flachdächer festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und eine weitere Zunahme der versiegelten Fläche und der abzuleitenden Regenwassermenge zu vermeiden. Zugleich wird der Verlust an Lebensraum minimiert und eine positive Wirkung auf das Klima im direkten Umfeld erzielt. Um die Qualität der Begrünung zu definieren, wird der Abflussbeiwert als Indikator gewählt. Dies stellt sicher, dass die gewünschte Rückhaltung des Regenwassers und damit auch gute Bedingungen für die Bepflanzung gewährleistet sind.

Die Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und im Straßenraum hat ebenfalls eine positive Wirkung auf das Klima im Umfeld. Die Bäume wirken als Schattenspende und Staubfilter. Nicht zuletzt geht es um die gestalterische Einbindung der Grundstücke in die von Gärten geprägte Umgebung sowie die Gestaltung des Straßenraums und der Fußwegeverbindung entlang der Vogelsangstraße.

Um die Nachhaltigkeit der getroffenen Maßnahmen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass alle zu pflanzenden Bäume dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust durch Neupflanzung zu ersetzen sind.

1.7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind als dauerhaft wasserdurchlässige Flächen herzustellen. Mit dieser Festsetzung soll der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert werden und eine Zunahme der versiegelten Fläche und der abzuleitenden Regenwassermenge vermieden werden.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden Gehölzrodungen auf den Grundstücken zeitlich begrenzt, um den Vogelbestand in der Brutzeit nicht zu stören.

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

2.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen gewährleisten, dass das Erscheinungsbild des Gebietes erhalten und die Vorgartenzone fortgeführt wird.

2.2. Einfriedungen

Die Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen sollen einen gestalterisch qualitätvollen Übergang von der Wohnbebauung zur öffentlichen Fläche schaffen.

Pforzheim, 18.07.2011 (zuletzt redaktionell geändert am 26.01.2012)

62 GS

62 DA