

Gemeinde Bempflingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„KELTERNAUCHTERT - 7. ÄNDERUNG“ IM BEREICH KELTERSTRASSE 20

Entwurf vom 28.10.2022, ergänzt 15.11.2022

Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Rahmenbedingungen
- 5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzung
- 6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- 7 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 8 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Kelternauchtert - 7. Änderung“ liegt im Süd-Westen von Bempflingen an der Parkanlage Bempflinger Wasen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kelternauchtert. Er umfasst ein Grundstück, welches nach Abriss des Wohngebäudes neu bebaut werden soll.

Da davon auszugehen ist, dass bei der Neubebauung eine Nachverdichtung entsteht, welche die bestehenden Festsetzungen ausschöpft, sind zum einen die hierdurch möglichen Gebäudekubaturen städtebaulich zu prüfen, und zum anderen die Belastung der öffentlichen Flächen durch einen zusätzlichen Parkierungsdruck Gegenstand des Handlungserfordernisses.

Anlass der vorliegenden Planaufstellung bzw. Planänderung sind aus Sicht des Plangebers fehlende bzw. interpretationsfähige Höhenfestsetzungen hinsichtlich der Gebäudehöhe in Verbindung mit der Ausgestaltung der Dachgeschosse. Das Erfordernis der Bebauungsplanänderung besteht durch den konkreten Handlungsbedarf, den ein Baugesuch im Geltungsbereich auslöst. Durch die derzeit geltenden Festsetzungen der Traufhöhe, der Dachneigung und relativ großen Baufenstern sind hohe Gebäude möglich, die sich städtebaulich nicht in die Umgebungsbebauung einfügen. Gleichzeitig besteht bezüglich der Unterbringung von Stellplätzen Regelungsbedarf. Die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich Kelternauchtert sind für den hohen Parkierungsdruck nicht ausgelegt, es bedarf demnach einen steuernden Eingriff. Die Stellplatzverpflichtung der Gemeinde umfasst den Bereich Kelternauchtert nur teilweise, die Stellplatzverpflichtung soll demnach entsprechend den aktuell für die Gemeinde üblichen Regelungen aufgenommen werden.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des zugrundeliegenden, gültigen Bebauungsplans „Kelternauchtert – 6. Änderung“ als Satzung beschlossen (ausgefertigt am 6.10.2021).

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die aus den umliegenden Bestandsgebäuden entwickelte maximale Gebäudehöhe klarstellend festzusetzen und somit ein einheitliches städtebauliches Bild zu wahren, sowie den Parkierungsdruck, der durch Nachverdichtungsmaßnahmen entsteht, zu lenken.

Die Gemeinde Bempflingen hat am 15.10.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Kelternauchtert - 7. Änderung“ aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung Kelternauchtert nicht berührt werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,06 ha.

2 Vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB

Durch die Änderung wird lediglich die Höhe der baulichen Anlagen ergänzt und planungsrechtlich gesichert, sowie eine Stellplatzverpflichtung als örtliche Bauvorschrift aufgenommen. Da es sich somit nur um eine Konkretisierung der eigentlichen Planung handelt, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kelternauchtert - 7. Änderung“ gelten die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Kelternauchtert, 1. Änderung“, i.K.g. am 26.09.1974 in Verbindung mit "Kelternauchtert, 2. Änderung", i.K.g. am 25.07.1986, unvermindert weiter. Die Änderungen wurden in der 6. Änderung vom 27.2.2015 zusammengefasst.

Darüber hinaus beinhaltet die vorliegende Änderung keine weiteren Ergänzungen und Änderungen, auch nicht im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Das Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann angewandt werden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Diese Tatbestandsvoraussetzungen des § 13 BauGB sind ebenfalls erfüllt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neckartenzlingen (wirksam seit 25.04.1997) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Westlich angrenzend wird eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz dargestellt. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben.



Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neckartenzlingen, Plangebiet in Rot

3.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Kelternauchtert (Urschrift 1964), zuletzt geändert in der 5. Änderung und zusammengefasst in der 6. Änderung 2015.

Der Bebauungsplan „Kelternauchtert, 1. Änderung“ (1974) legt für das Plangebiet ein Mischgebiet mit zwei Vollgeschossen, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 in offener Bauweise fest. Die Gebäudehöhe wird durch die max. Höhe von 6 Metern zwischen Oberkante Dachsparren und Hausgrund festgesetzt. In der 2. Änderung des Bebauungsplans (1986) wurde die Dachneigung auf 47°-53° geändert.

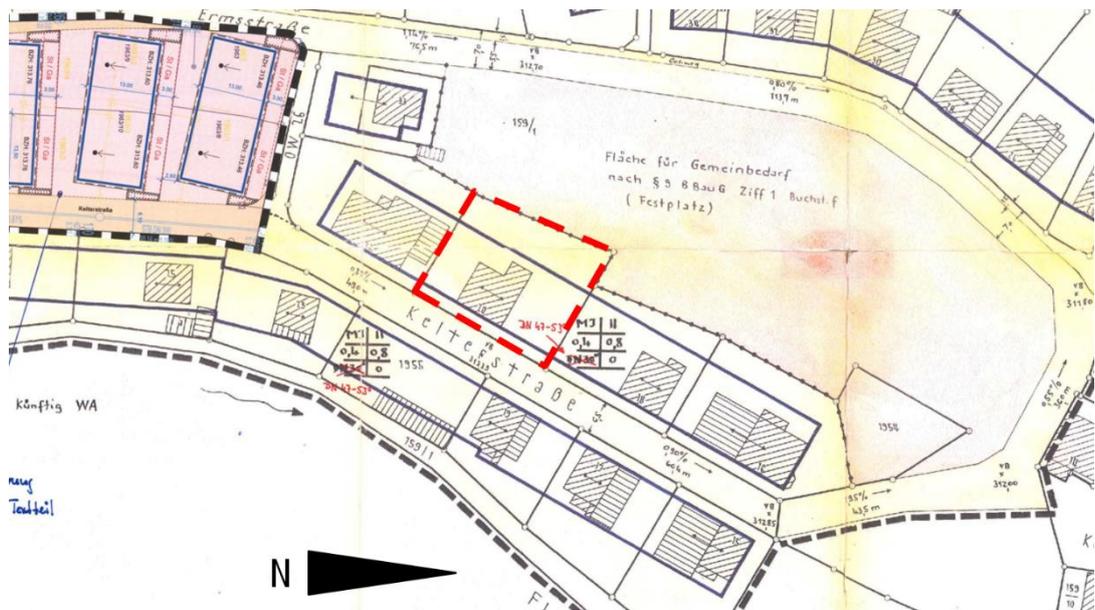


Abbildung 2: Bebauungsplan „Kelternauchtert, 6. Änderung“ von 2015, Plangebiet in Rot

Wie bereits ausgeführt wird durch den vorliegenden Bebauungsplan „Kelternauchtert - 7. Änderung“ lediglich die Höhe der baulichen Anlagen -Firsthöhe- und die Stellplatzverpflichtung festgesetzt. Es gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften der oben aufgeführten Bebauungspläne unvermindert weiter.

3.3 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich BP „Kelternauchtert - 7. Änderung“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,06 ha.

4 Rahmenbedingungen

4.1 Lage und Nutzung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Kelternauchtert - 7. Änderung“ liegt im Süd-Westen von Bempflingen. Das Plangebiet befindet sich direkt an einer Parkanlage und in knapp 400m Entfernung vom Gemeindezentrum. Die Bundesstraße B 312 verläuft in 150 Metern westlich des Grundstücks. Östlich und westlich fließen die Gewässer Erms und der Bempflinger Mühlkanal vorbei. Der Bahnhof von Bempflingen ist ca. 750m Luftlinie entfernt.



Abbildung 3: Lage im Raum, Abgrenzung des Plangebiets in Rot (Grundlage: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW, Amtliche Geobasisdaten © LGL (www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19) und © BKG (www.bkg.bund.de))

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Grundstück mit einem Wohnhaus, welches abgerissen wurde und neu gebaut werden soll. Richtung Westen hat das Grundstück einen großzügigen Garten in Richtung Park. Nördlich, östlich und südlich befinden sich ähnliche Baukörper mit maximal zwei Vollgeschossen plus ein Dachgeschoss. Das Plangebiet wird über die Kelterstraße erschlossen.



Abbildung 4: Bild Kelterstraße – Blick von Süden nach Norden; Plangebiet ist das zweite Haus von links; Gebäude ist mittlerweile abgerissen

5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzung

Im Plangebiet wird durch die bisher geltenden Festsetzungen die Höhe der Gebäude nur durch über die Zahl der Vollgeschosse (2), die Gebäudehöhe bis zum Dachsparren (6m) und die Dachneigung 47°-53° geregelt. Die Ausgestaltung des Daches ist aufgrund einer erlaubten Dachneigung von bis zu 53° sehr großzügig und ermöglicht somit durch die Tiefe der Baufenster sehr hohe Gebäude.

Durch die Ergänzung einer maximalen Gebäudehöhe soll die Höhe der Umgebungsbebauung aufgegriffen und städtebaulich gesichert werden. Die umliegenden Gebäudehöhen liegen zwischen 7,30 und 10,60 m. Lediglich das Gebäude Nummer 16 bildet mit ca. 11,50 m Höhe die Ecksituation am Bempflinger Wasen aus.

Die Gebäudehöhe für das Plangebiet wird auf 11,0 m begrenzt, um der umliegenden Bebauung zu entsprechen und den aktuellen Anforderungen an Dach- und Gebäudedämmung nachkommen zu können.

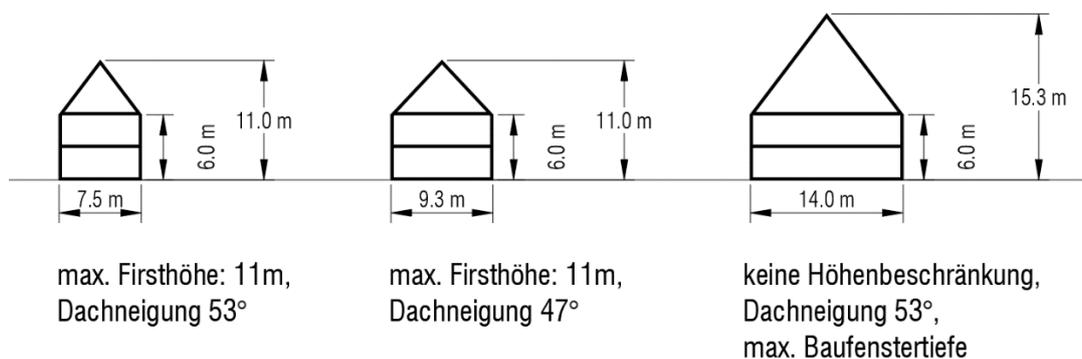


Abbildung 5: Schema der möglichen Baukörperentwicklung

Mit der Festsetzung der maximalen Firsthöhe ist es weiterhin möglich, zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss zu errichten. Durch die Festsetzung wird verhindert, dass die Dachaufbauten im Vergleich zur Umgebung unverhältnismäßig hoch ausgebaut werden können. Die Festsetzung verhindert auch, dass durch Ausbauten eines ursprünglich nicht zu Wohnzwecken genehmigten Dachbodens zusätzlicher Wohnraum entsteht und somit der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum erhöht wird.

Als Bezugshöhe wird für das Plangebiet die zukünftige Straßenhöhe festgesetzt. Somit wird der Bezug auf die städtebaulich relevante Höhe im öffentlichen Raum fixiert.

6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Der öffentliche Raum kann dem immer höheren Nutzungsdruck durch ruhenden Verkehr nicht aufnehmen. Gemäß der gesellschaftlichen Entwicklung ist davon auszugehen, dass je Haushalt mehr als ein Kfz vorhanden ist. Vor allem in Bestandsgebieten, deren Straßenraumgestaltung und Stellplatznachweise auf dem

Grundstück noch von wesentlich weniger Motorisierung ausgegangen sind, werden die Verkehrsflächen für andere Verkehrsteilnehmer, v.a. Fußgänger durch abgestellte Fahrzeuge weitgehend eingeschränkt. Es kommt vielerorts zu Einbußen in der Verkehrssicherheit. Diesem Phänomen wurde in der Gemeinde Bempflingen bereits 1997 durch die Aufstellung einer Stellplatzsatzung für die Innerortsbereiche nachgekommen, wodurch die Anforderungen von Stellplatznachweisen auf den privaten Grundstücken erhöht wurden. Das Gebiet Kelternauchtert fällt jedoch nicht unter den Geltungsbereich der Satzung, obwohl auch hier die Straßenräume bereits derzeit vom ruhenden Verkehr beschlagnahmt sind. Bei Nachverdichtungsmaßnahmen erhöht sich der entsprechende Parkierungsdruck, so dass hier Regelungsbedarf entsteht. Durch die zusätzlichen Wohngebäude nimmt auch auf den Grundstücken die Fläche zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen zu. Aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen wurde daher – angelehnt an die Festsetzungen im Baugebiet „Obere Au II“ – abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit über 70 qm erhöht.

Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine zusätzliche Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

Kleinere Wohnungen benötigen meist nur einen Stellplatz, da sie als Single-, Einlieger- oder Seniorenwohnungen dienen. Der niedrigere Bedarf wird in der Festsetzung berücksichtigt und entspricht den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (§37 LBO).

7 Bodenordnung / Folgeverfahren

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Die Erschließung ist gesichert. Eine Bodenordnung ist nicht notwendig. Folgeverfahren sind nicht notwendig.

8 Auswirkungen des Bebauungsplans

Es ist keine Bodenordnung erforderlich.

.....

Bernd Welser,
Bürgermeister