

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

1. Änd. "Kenzinger Pfad"

mit örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Endingen a.K.

(Landkreis Emmendingen)

als Bebauungsplan der Innenentwicklung

nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren



1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Änderung des B-Planes soll der starken Nachfrage nach Wohnraum insbesondere im Mietwohnbereich Rechnung getragen werden. Durch eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern kann eine stärkere Ausnutzung der Grundstücke erfolgen. Damit wird der Flächenverbrauch reduziert. Außerdem ist der Wohnraum in Mehrfamilienwohnhäusern preisgünstiger. Viele Menschen können sich kein Einzelhaus leisten, weder als Eigenheim noch zur Miete.

Die vorhandenen Grundstücksparzellen sind zu klein für eine wirtschaftliche Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern. Mehrfamilienwohnhäuser müssen gewisse Standards erfüllen, die z. T. auch gesetzlich vorgegeben sind wie z. B. Barrierefreiheit. Ein Aufzug ist aber erst wirtschaftlich ab einer größeren Wohnungsanzahl und dies nicht nur in der Anschaffung sondern auch im Betrieb. Ebenso verhält es sich mit einer Tiefgarage. Diese wird auch wirtschaftlicher mit zunehmender Größe. Aus diesem Grund sollen mehrere Grundstücke verschmolzen werden, um wirtschaftlich und städtebaulich vernünftige Grundstücke zu bilden.



2 Verfahren

- 2.1 Der B-Plan „Kenzinger Pfad“ ist am 16.05.2014 rechtskräftig geworden.
- 2.2 Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 15.12.2021.
- 2.3 Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1, da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Mit diesem Bebauungsplan wird die Innenentwicklung gestärkt und einer Außenentwicklung entgegen gewirkt.

Die „Kumulationsregelung“ des § 13a Abs. 1 Nr. 1 findet keine Anwendung, da sich kein Bebauungsplan im räumlichen Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan derzeit in Aufstellung befindet.

Auch wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur UVP oder nach Landesrecht unterliegt (§ 13a Abs. 1 Satz 4).

Auch ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sichergestellt, da die in der Umgebung vorhandene Art der baulichen Nutzung unverändert bleibt.

Somit kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

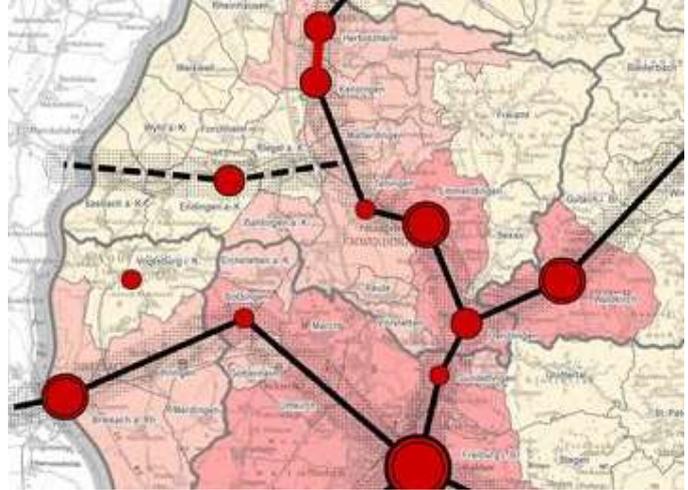
- 2.4 Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Regionalplan

Gemäß den Zielen und Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des rechtswirksamen Regionalplanes des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (RVSO Sept. 2017) ist die Stadt Endingen a.K. als Unterzentrum eingestuft und liegt auf der regionalen Entwicklungsachse Emmendingen - Endingen a.K. - Rheinübergang Sasbach.

Rechts Auszug Strukturkarte, RVSO 2017



Hinsichtlich seiner gewerblichen Funktion ist die Stadt im rechtswirksamen Regionalplan für die Funktion Gewerbe als Siedlungsbereich der Kat. C ausgewiesen mit einer gewerblichen Entwicklungsmöglichkeit von 10 ha.

Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen der Kat. C. Die entsprechenden Einschränkungen gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein sind zu beachten.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich des B-Planes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Nördlicher Kaiserstuhl als Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die Änderung des B-Planes ist keine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



3.3 Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für das Plangebiet derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Besonders geschützte Biotop

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein besonders geschütztes Biotop.

4 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage von Endingen im zentralen Bereich des rechtskräftigen B-Planes „Kenzinger Pfad“ südlich der Karl-Schäffert-Str. und nördlich der Walter-Ermisch-Str.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,79 ha.



5 Ergänzungen / Änderungen / Wegfallen

Die Ergänzungen, Änderungen bzw. Streichungen betreffen nur den Geltungsbereich der 1. Änderung. In den Schriftlichen Festsetzungen sind die *Ergänzungen und Änderungen kursiv und in Rot*, die wegfallenden Festsetzungen sind durchgestrichen dargestellt.

5.1 Ergänzungen / Änderungen

Zeichnerischer Teil

- Keine Änderungen vorgesehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie die Nutzungsschablone bleiben unverändert.

Planungsrechtliche Festsetzungen

- A 1.1 Art der Nutzung
Ohne Hervorhebung ist die genauere Aufführung der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Teilnutzungen.
- A 2.1.1 Maß der baulichen Nutzung
Überschreitung der GRZ bis 0,8 für die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage, sofern diese begrünt ist.
Damit soll ermöglicht werden, dass die Freiflächen um die Gebäude von erforderlichen Stellplätzen weitestgehend freigehalten werden und somit das Wohnumfeld attraktiver gestaltet werden kann.
- A 2.2.1 Höhe der baulichen Anlagen / Traufhöhe
Klarstellung zum Schnittpunkt
Definition, wo die Traufhöhe bei Gauben, Querhäusern u.a. sowie bei entsprechenden Attikageschossen angesetzt wird. Dabei werden bestimmte Bauteile bei der Höhenbestimmung nicht herangezogen. Auch ist nur 1 Attikageschoss mit max. 4,0 m Höhe zulässig.
Damit soll der Ausbau von Dachgeschossen bzw. obersten Geschossen erleichtert werden.
- A 2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen / Firsthöhe
Klarstellung zum Schnittpunkt
- A 2.3 Gebäudetiefe / A 2.4 Gebäudelänge
Mit beiden Festsetzungen sollen übergroße, städtebaulich nicht gewollte Gebäude verhindert werden.
- A 3.1 Bauweise
Nähere Erläuterung zur offenen Bauweise dahingehend, dass nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.
- A 3.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
Klarstellung, dass die Tiefgarage einschließlich der Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen darf.
Damit soll eine flexible Anordnung der Tiefgarage ermöglicht werden.
- A 5.4 + 5.5 Flächen für Stellplätze und Garagen
Klarstellung, dass die Tiefgaragen auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig sind.
Auch Klarstellung, dass ab 15 erforderlichen Stellplätzen pro Wohngebäude die erforderlichen Stellplätze pro Wohneinheit in einer Tiefgarage hergestellt werden müssen. Besucherstellplätze müssen dagegen oberirdisch hergestellt werden.
Damit soll ermöglicht werden, dass die Freiflächen um die Gebäude von erforderlichen Stellplätzen weitestgehend freigehalten werden und somit das Wohnumfeld attraktiver gestaltet werden kann.
- A 9.1 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)
Redaktionelle Klarstellung, dass die Fläche im nördlichen Teil des Plangebietes der Änderung gemeint ist.

- A 10.6 Anpflanzung von Bäumen
Festsetzung dahingehend, dass nach jeden 4 Stellplatz eine Baumpflanzung erforderlich ist. Dies bezieht sich auf die Gesamtzahl der oberirdischen Stellplätze. Die Baumpflanzungen müssen zwischen (und nicht seitlich) der Stellplätze vorgesehen werden.
Damit soll eine Durchgrünung größerer Stellplatzanlagen ermöglicht werden.

Örtliche Bauvorschriften

- B 1.2 Dachneigung
Klarstellung dass die Dachneigung für Einzelhäuser und Doppelhäusern bereits ab 0° zulässig ist.
Bei Doppelhäusern ist eine Anpassung der beiden zusammengebauten Doppelhäuser erforderlich.
Damit soll die Flexibilität in der Dachgestaltung erhöht werden.
- B 1.3.1 Dachaufbauten
Redaktionelle Klarstellung, dass die festgesetzten Zahlen Maximalwerte darstellen.
Sowie Klarstellung hinsichtlich der zulässigen Gesamtlänge.
Damit sollen übergroße, gestalterisch nicht gewollte Dachaufbauten und Dacheinschnitte verhindert werden.
- B 1.3.2 + 1.3.3 Dachaufbauten
Um gestalterisch nicht gewollte übergroße Dachaufbauten bzw. Gauben zu verhindern werden diese hinsichtlich ihrer Größe beschränkt.
- B 1.4 Dacheindeckung
Festsetzung, dass unbeschichtete Metalleindeckungen unzulässig sind.
Damit soll der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden werden.

Festsetzung, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 8° begrünt werden müssen.
Damit soll die Regenwasserrückhaltung und das Mikroklima verbessert werden.
- B 2.3 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen
Unzulässigkeit von Schottergärten.
Damit sollen naturnahe Gärten ermöglicht werden
- B 2.4 Gestaltung befestigter Flächen
Klarstellung, wie diese Flächen ausgeführt werden sollen, z.B. wasserdurchlässig.
Damit soll die Versickerungsfähigkeit der Böden verbessert werden.

- B 3 Einfriedung
Festsetzung zur Höhe und Gestaltung der Einfriedungen.
Damit soll eine ortstypische Gestaltung sowie ein harmonischer Übergang vom öffentlichen Raum zu den Vorgärten ermöglicht werden.
- B 3.1 Stellplatzverpflichtung
Neue Festsetzung, dass für Gebäude mit 10 und mehr Wohneinheiten 0,1 Besucherstellplätze pro Wohneinheit geschaffen werden müssen.
Für die Besucher der Gebäude müssen (oberirdisch) Stellplätze geschaffen werden.

5.2 Wegfallende Festsetzungen bzw. Örtliche Bauvorschriften

Die entsprechenden Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften werden gestrichen, da sie sich nicht auf den Änderungsbesuch des B-Planes beziehen.

Die Festsetzung zur Sockelhöhe (A 2.2.4) entfällt, da damit eine barrierefreie Bebauung ermöglicht wird.

5.3 Begründung für die Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ

Die Orientierungswerte der Grundflächenzahl GRZ gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO werden durch die Anrechnung der Tiefgaragenfläche bis zu einer Grenze von 0,8 (Tiefgaragenbonus) überschritten. Die Überschreitung gegenüber dem Orientierungswert von 0,4 bzw. 0,6 mit den Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete betrifft gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 lediglich bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Ziel der B-Plan-Änderung ist eine verdichtete Bebauung der Grundstücke entsprechend dem Bedarf in Endingen bei gleichzeitiger Steigerung der Attraktivität des Wohnumfeldes.

Mit der Änderung wird keine größere Versiegelung der Grundstücke durch oberirdische Gebäude ermöglicht. Durch die Festsetzung, dass die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage erbracht werden müssen, und somit die oberirdischen Stellplätze wesentlich reduziert werden, ist es möglich, das Wohnumfeld in diesem Bereich durch eine bessere Durchgrünung attraktiver zu gestalten. Eine höhere Verdichtungsmöglichkeit ergibt sich ausschließlich durch ein zurückversetztes Attikageschoss. Mit dieser Nachverdichtung wird Grund und Boden entsprechend den Anforderungen des BauGB geschont. Auch sind so keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt gegeben. Da das Grundstück nicht vollständig unterbaut werden kann, sind nur geringe Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten.

Da infolge der Änderung die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Grundflächenzahl GRZ des Hauptgebäudes unverändert bleiben, werden die gesunden Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt.

Mit der Festsetzung, die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen, wird die Zahl der oberirdischen Stellplätze wesentlich reduziert und somit auch die verkehrsbedingten Emissionen entlang der Karl-Schäffert-Straße verringert und die immissionsbedingten Auswirkungen verbessert.

Die Grundstücke des Änderungsbereiches befinden sich in städtischem Eigentum. Die Kriterien der Stadt bei der Vergabe von Grundstücken beziehen in hohem Maße auch Kriterien wie Städtebau und Architektur, Klimaschutz und Ökologie mit in den Entscheidungsprozess ein.

Da die Werte des § 17 BauNVO nur Orientierungswerte darstellen, und die Überschreitung dem in § 19 Abs. 4 genannten Wert von 0,8 entspricht, geht die Stadt zusammenfassend davon aus, dass mit der geänderten Festsetzungen keine nachteiligen Auswirkungen sowohl auf die Umwelt als auch auf gesunden Wohnverhältnisse verbunden sind.

6 Umweltbelange / Artenschutz

(§ 2 Abs. 4 BauGB)

6.1 Zusammenfassung

Die Darstellung der artenschutzrechtlichen Belange zum B-Plan des Büros Peter Lill, Freiburg vom 08.02.2022 (die dem B-Plan beigelegt ist) kommt zu folgendem Ergebnis:

Mit der Änderung der GRZ für die Anlage der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage mit Zufahrt wird keine größere Versiegelung der Grundstücke durch oberirdische Gebäude ermöglicht. Durch die Festsetzung, dass die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage erbracht werden müssen, und somit die oberirdischen Stellplätze wesentlich reduziert werden, ist es möglich, das Wohnumfeld in diesem Bereich durch eine bessere Durchgrünung attraktiver zu gestalten. Eine höhere Verdichtungsmöglichkeit ergibt sich ausschließlich durch ein zurückversetztes Attikageschoss.

Die Festsetzung zur Begrünung von flach geneigten Dachflächen könnte sich zumindest positiv auf den Lebensraum von Insekten auswirken.

Insgesamt kann jedoch festgestellt werden, dass die im Zuge der 1. Änderung des B-Plans „Kenzinger Pfad“ einhergehenden Änderungen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine signifikanten Auswirkungen auf die artenschutzrechtlichen Belange haben. Daher sind auch im Zuge der 1. Änderung des B-Plans keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich.

7 Denkmalschutz

Archäologische Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Bei Bodenfunden, Bildstöcken, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen oder ähnlichem, welche von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2, Postfach 200152, 73712 Esslingen, bzw. 0761/208-3570 hinzuzuziehen (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

8 Ver- und Entsorgung

Die von der 1. Änd. des B-Planes betroffenen Grundstücke bzw. Bereiche können an das vorhandene Straßen- und Kanalnetz angeschlossen werden.

9 Altlasten

Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Boden- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Emmendingen unverzüglich mitzuteilen. (Stand 31.12.2015)

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche.

ca. 0,79 ha

Endingen a.K., den 08.02.2023 HOF

Endingen a.K., den

.....

Planer

.....

Metz, Bürgermeister



(Plan unmaßstäblich)

