

Gemeinde Kämpfelbach
Ortsteil Ersingen
Landkreis Enzkreis

Begründung zum Bebauungsplan „Thanweg westlicher Teil“

Fassung für den Satzungsbeschluss vom 27.07.2020

1. Umgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich von Ersingen und umfasst die bestehende Bebauung des westlichen Teils des Thanwegs. Der Planbereich überdeckt sich weitgehend mit dem Planbereich des Bebauungsplans „Than und Buchhölde“ der am 30.01.1963 genehmigt wurde.

Der Planbereich wird nach Norden mit der Bahnlinie Karlsruhe-Stuttgart begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet durch die Heinestraße und die Buchhöldestraße begrenzt. Im Osten bildet ein Teilstück des Thanwegs (Flst. 8047) die Grenze. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Bahnhof von Ersingen.

2. Allgemeine Ziele der Planung

Der Thanweg wurde auf Grundlage des Bebauungsplans vom 30.01.1963 bisher nicht endgültig und satzungsgemäß ausgebaut. Der provisorisch hergestellte Straßenabschnitt ist substantiell erneuerungsbedürftig. Die Gemeinde kann in die Erhaltung des provisorisch befestigten Wegs nicht weitere Steuermittel aus allgemeinen Haushaltsmitteln investieren und möchte den Weg daher endgültig und satzungsgemäß nach Maßgabe der gemeindlichen Erschließungsbeitragssatz herstellen. Da zur Verbesserung der Hydraulik in der Ortskanalisation der bestehende Entwässerungskanal DN 300 auf einen Durchmesser DN 600 aufgeweitet werden muss und auch die Erneuerung der Wasserversorgung im Straßenabschnitt des Plangebietes ansteht, bietet es sich an die Erneuerungsarbeiten an der Infrastruktur in einem Zuge durchzuführen.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll der Innenentwicklung dienen und auch Rechtsgrundlage für den Ausbau des Thanwegs und auch für die Abrechnung der Erschließungsbeiträge sein. Der Ausbau soll in Anlehnung an die bisherigen Straßenhöhen erfolgen. Für den ca. 5,9 m breiten Ausbau des Thanwegs ist kein Grunderwerb erforderlich.

3. Bestehende Planung

Für den größten Teil des Plangebietes gelten die planungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans „Than und Buchhölde“ der am 30.01.1963 genehmigt wurde.

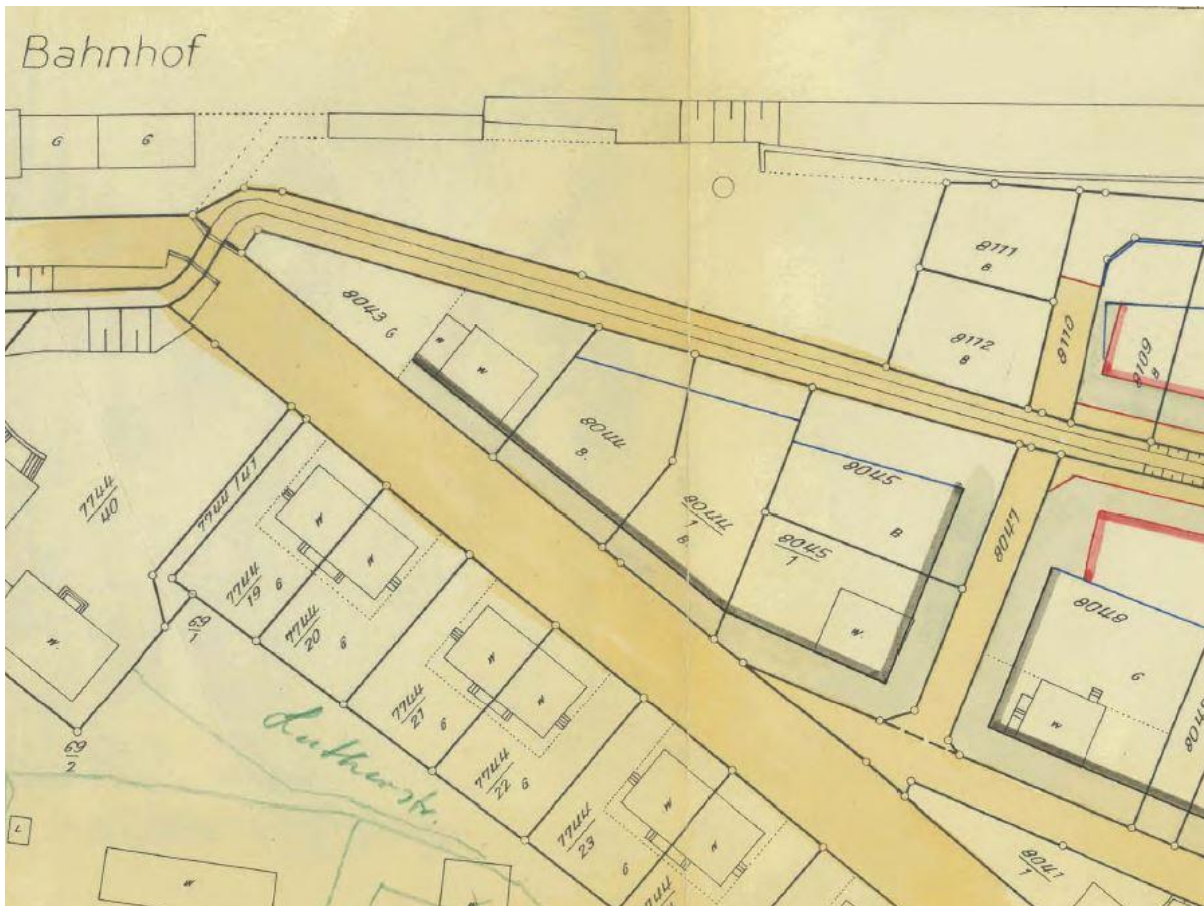


Abb: Auszug aus dem Bebauungsplan „Than und Buchhölde“, am 30.01.1963 genehmigt

Zulässig waren 2-geschossige Wohnhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser in halboffener Bauweise. Die Gebäudestellung hatte traufseitig entlang der Straße zu erfolgen. Der Thanweg ist im Bereich des Plangebietes als zum Ausbau vorgesehene Straße festgesetzt.

In der Begründung wurde ausgeführt, dass es einer Umlegung nicht bedarf, da aufgrund der halboffenen Bauweise fast alle Grundstücke bebaubar seien.

in halboffener Bauweise vorgesehen. Eine Umlegung in diesem Gebiet ist nicht vorgesehen, da auf Grund der vorgesehenen halboffenen Bauweise fast alle Grundstücke bebaubar sind. Für die Grenzabstände

Abb: Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan „Than und Buchhölde“

Mit der Neufassung des Bebauungsplans wurde ein Baufluchtenplan aus dem Jahr 1946 neu gefasst. Aus den Planunterlagen ergibt sich, dass die Grundstücke im Plangebiet des Bebauungsplans „Thanweg westlicher Teil“ zwischen Heinestraße und dem Thanweg schon damals an keiner Baulandumlegung teilgenommen haben und auch keinen Flächenabzug für den Ausbau der Heinestraße hinzunehmen hatten.

4. Verfahren nach § 13 a BauGB, Umweltprüfung, Untersuchungen

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Den restlichen noch nicht bebauten Grundstücken im Plangebiet soll ein Rechtsrahmen gegeben werden, der sich am baulichen Bestand orientiert. Hierdurch kommt es zu einer maßvollen Nachverdichtung. Der Bebauungsplan stellt auch klar, dass die Grundstücke entlang der Heinestraße über den Thanweg angebunden werden können. Entlang des Thanwegs kann eine weitere Nachverdichtung erfolgen.

Für den Ausbau des Thanwegs als öffentliche Erschließungsanlage soll ein solides rechtliches Fundament geschaffen werden. Teil der Innenentwicklung ist, dass der Thanweg endgültig und plangerecht ausgebaut werden kann. Mit dem Ausbau beabsichtigt die Gemeinde die Steigerung der Attraktivität des Gebietes. Die Gemeinde ist bestrebt, dass die letzten Baulücken im Gebiet, auch durch die geplanten Maßnahmen, geschlossen werden.

Das Plangebiet ist seither bereits Baufläche. Die Erforderlichkeit des Bebauungsplans wurde bereits eingangs der Begründung dargestellt. Der Bebauungsplan darf im vorliegenden Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13 a Absatz 3 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. In den öffentlichen Bekanntmachungen wird hierauf verwiesen.

Mit der städtebaulichen Entwicklung der Fläche werden im Grundsatz die Belange des Artenschutzes berührt. Der unmittelbare Einwirkungsbereich der Planung ist jedoch die Straßenflächen des Thanwegs beschränkt. Diese Fläche ist bereits seither befestigt. Eine Besorgnis, dass durch das Vorhaben geschützte Arten in ihren Habitaten beeinträchtigt werden könnten, besteht nicht. Die Gemeinde hat daher keine Untersuchung im Hinblick auf den Artenschutz durchführen lassen.

5. Bebauung und Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Nutzungen für Schank- und Speisewirtschaften sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nicht erwünscht. Solche Nutzungen können im Mischgebiet, das direkt angrenzt, realisiert werden. Zugelassen sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Der Wohncharakter soll im allgemeinen Wohngebiet deutlich im Vordergrund stehen.

Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Anlagen für Verwaltung und für kirchliche, kulturelle und soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ebenfalls zugelassen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da solche Nutzungen den Gebietscharakter erheblich stören würden.

5.2. Lärmbelastungen aus der Umgebung

Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im Norden an die bestehende Bahnlinie Stuttgart – Karlsruhe anschließt. Störungen von dort wirken sich unmittelbar auf die Situation im Baugebiet aus. Durch die Neufassung der Planung werden keine neuen nicht schon vorhandenen Baurechte an Grundstücken begründet. Das einzige noch unbebaute Grundstück zwischen Thanweg und der Bahnlinie wird als Mischgebiet ausgewiesen. Aufgrund der Größe und des Zuschnitts dieses Grundstücks wäre dieses wohnwirtschaftlich kaum nutzbar. Es ist jedoch im Grundsatz auch heute schon bebaubar.

Für die Lärmsanierung an Bahnstrecken investiert die Bahn zwischenzeitlich enorme Summen. Potentiell fällt auch der vom Plangebiet betroffene Abschnitt unter die Voraussetzungen für eine Lärmsanierung. Konkrete Maßnahmen der Bahn sind nicht bekannt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am baulichen Bestand. Gegenüber dem baulichen Bestand ist keine weitere Nachverdichtung des Gebietes angedacht. Die überarbeiteten baurechtlichen Vorschriften sollen neu geplanten Vorhaben bzw. für den Umbau von bestehenden Gebäuden einen klaren Rechtsrahmen vorgeben, der sich am baulichen Bestand orientiert diesem aber einen Rechtsrahmen geben soll.

Alle Grundstücke werden mit zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern bebaubar sein. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Seitliche Grenzabstände zwischen den Gebäuden sind einzuhalten. Die Ausnutzbarkeit der überbaubaren Flächen wird relativ hoch. Die relativ eng entlang der Straßenabgrenzung gezogenen neuen Baugrenzen gewährleisten, dass eine kompakte Bebauung entstehen kann. Diese kann relativ hoch werden.

Im Bebauungsplan werden keine Bezugshöhen für die Gebäude festgelegt. Die festgelegten Trauf- und Firsthöhen werden in Meereshöhen (über NN) angegeben.

6. Erschließung und Bodenordnung

6.1 Verkehrsanlagen

Der Thanweg hat hauptsächlich innerörtliche Verbindungsfunktion und wird als Zuwegung zum Bahnhof genutzt. Daneben dient der Thanweg der Erschließung der durch ihn erschlossenen Grundstücke. Die Verkehrsbelastung durch den Kraftfahrverkehr ist relativ gering.

Beabsichtigt ist, den Thanweg als Mischverkehrsflächen auf die volle Bruttobreite von 5,9 m auszubauen. Abzüglich einer beidseitigen Schrammbordeinfassung verbleibt eine nutzbare Straßenbreite von 5,3 bis 5,4 m. Eine Funktionstrennung zwischen Fahr- und Fußgängerverkehr ist nicht geplant und aufgrund der geringen Verkehrsbedeutung nicht erforderlich.

Der Ausbau des Thanwegs soll in etwa auf dem Niveau des bestehenden Fahrweges erfolgen. Als Straße bedarf es einer ausreichenden Entwässerung in Längsrichtung. Auch in Querrichtung muss die Straße zur Entwässerungseinrichtung hin entwässert werden. In aller Regel wird es bei bereits gerichteten Zufahrten zu unverzichtbaren Angleichungsarbeiten kommen, da die Straße aus entwässerungstechnischer Sicht bestimmte geometrische Grundanforderungen zu erfüllen hat.

6.2 Bodenordnung bzw. Grunderwerb für den Straßenausbau

Grunderwerb für den Straßenausbau ist nicht erforderlich. Bodenordnende Maßnahmen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Die erschlossenen Grundstücke sind bebaubar.

6.3 Erschließung

Die Gemeinde beabsichtigt den Thanweg im Plangebiet erstmals endgültig herzustellen. Hierfür werden die erschlossenen Grundstücke zu einem Erschließungsbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz herangezogen. Von zwei oder weiteren Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke werden mit einem reduzierten Erschließungsbeitrag veranlagt, der die Mehrfacherschließung berücksichtigt. Näheres regelt die Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Kämpfelbach.

Die Kosten der Aufdimensionierung des Entwässerungskanals und die Kosten der Erneuerung der Wasserleitung hat die Gemeinde aus den hierfür vorgesehenen Haushaltsmitteln zu tragen.

7. Flächenbilanzierung

Die Flächen innerhalb des Baugebietes teilen sich wie folgt auf:

Bauflächen:

| | | |
|-------------------------|------------|--------------------------|
| - Mischgebiet | ca. | 420 m ² |
| - Wohngebiet | ca. | 3.140 m ² |
| <u>Verkehrsflächen:</u> | <u>ca.</u> | <u>840 m²</u> |
| Gesamtfläche: | ca. | 4.400 m ² |

Fassung für den Satzungsbeschluss vom 27.07.2020

Aufgestellt:

Niefern, den 11.05.2020
Harald Bohner, Stadtplaner

Ingenieurbüro
BOHNER

Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Harald Bohner

75223 Niefern-Öschelbronn, Mühlstraße 1
Tel.: 07233 / 96 14 - 0 Fax: 96 14 - 30
E-Mail: ingenieurbuero@buerobohner.de