

GEMEINDE OFTERSHEIM

04

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplans

**„Auf den Ketscher Weg“
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2. Geltungsbereich	1
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe	1
2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme	2
3. Übergeordnete Vorgaben	4
3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Bestehende Bebauungspläne.....	5
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	5
4. Verfahren	5
5. Artenschutz	6
6. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung	7
7. Beschreibung der Änderungen	7
7.1 Öffentliche Verkehrsfläche.....	7
7.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	8
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche	8

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Plans „Auf den Ketscher Weg“	2
Abb. 2: Umgebung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Plans „Auf den Ketscher Weg“	3
Abb. 3: Auszug Regionalplan Verband Rhein-Neckar	4
Abb. 4: Flächennutzungsplan 2015/2020 Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim.....	4
Abb. 5: Kartenübersicht Schutzgebiete (www4.lubw.baden-wuerttemberg.de)	5
Abb. 6: Ausweisung öffentliche Verkehrsfläche	7
Abb. 7: Sicherung öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	8
Abb. 8: Ausweisung Fläche für Nebenanlagen und Anpassung des Baufensters.....	9

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“ ist der geplante Bau einer Rettungswache.

Diese Neubauplanung der Rettungswache zieht notwendige Flächenänderungen nach sich, die eine Abweichung der planungsrechtlich festgesetzten Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan samt örtlichen Bauvorschriften „Auf dem Ketscher Weg“ darstellen. Um diese Abweichungen zu korrigieren, und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau zu schaffen, wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans samt örtlichen Bauvorschriften „Auf dem Ketscher Weg“ geändert.

Mit der Ansiedlung der Rettungswache ist eine Weiterführung der bestehenden Erschließungsstraße notwendig, um die Zufahrt zu dem Stellplatzbereich der Rettungswache zu ermöglichen und zu sichern. Darüber hinaus dient die Anbindung an die Nansenstraße im Ernstfall als Alternativroute für Rettungsfahrzeuge. Des Weiteren wird der bestehende Fuß- und Radweg, welcher in nördlicher Richtung an einen parallel der Bahnstrecke verlaufenden Feldweg anschließt, planungsrechtlich gesichert.

Mit in Kraft treten der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes samt örtlichen Bauvorschriften „Auf den Ketscher Weg“ innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung außer Kraft gesetzt. Für diesen Teilbereich gelten die Festsetzungen der 1. Änderung.

2. Geltungsbereich

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich an dem Flächenbedarf der geplanten Rettungswache und an der Erschließungsneuordnung. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit der Flurstücksnummer 7280 (teilweise), 7281, 7278. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt insgesamt 5219,4 m²

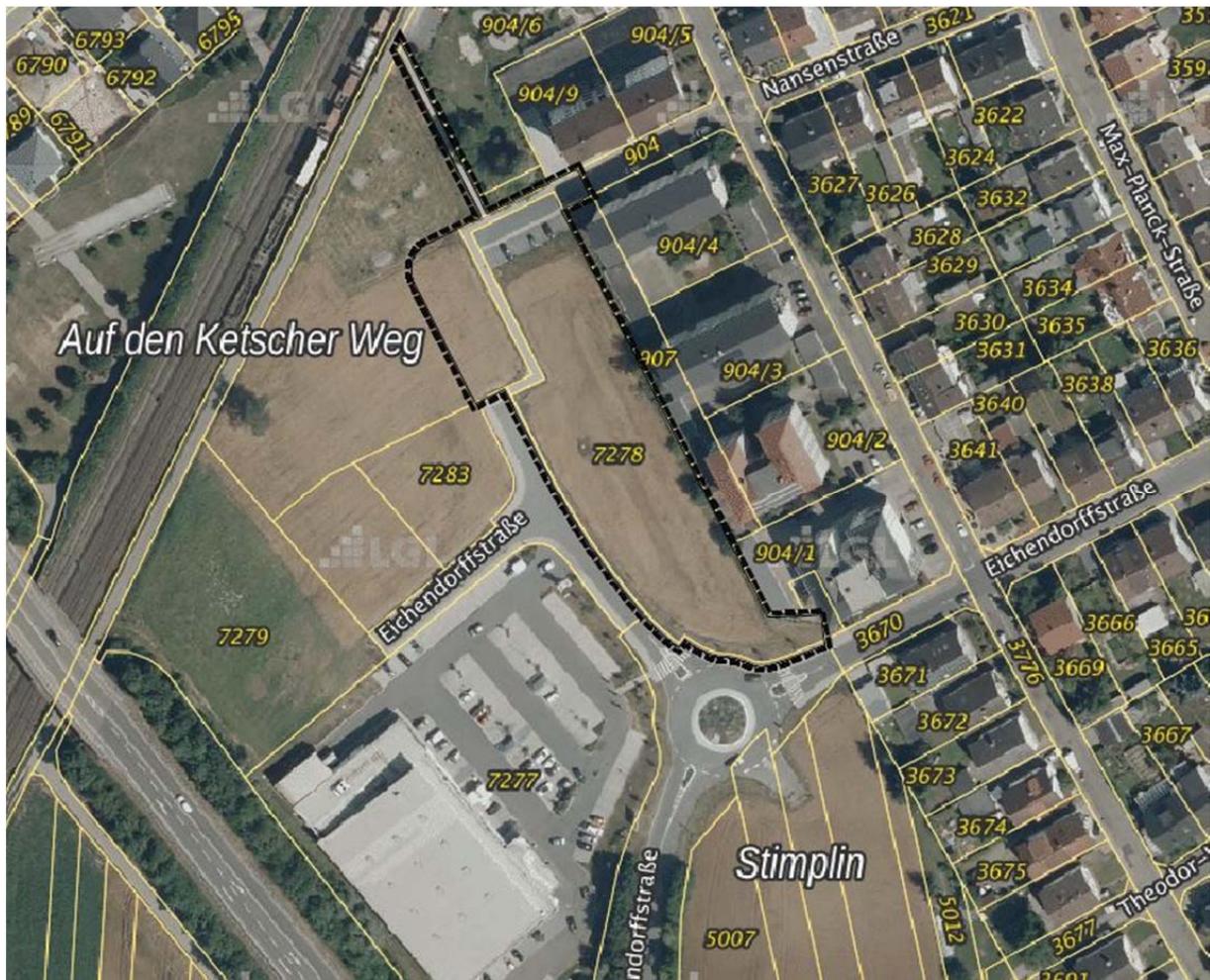


Abb. 2: Umgebung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Plans „Auf den Ketscher Weg“ (LGL/bhm)

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.



Abb. 3: Auszug Regionalplan Verband Rhein-Neckar
(Verband Rhein-Neckar, 2014)

Im aktuellen Regionalplan Verband Rhein-Neckar liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Gebiet, das als geplante Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen ist.

Die Vorgaben des Regionalplanes stehen der Planung nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan



Abb. 4: Flächennutzungsplan 2015/2020 Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim
(Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim 2006)

Im aktuellen Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg – Mannheim, ist der Geltungsbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kultur“ ausgewiesen.

Im Zuge der nachrichtlichen Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kultur“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ergänzt.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert der bestehende Bebauungsplan samt örtlichen Bauvorschriften „Auf den Ketscher Weg“. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereichs. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Auf den Ketscher Weg“ bleiben von dieser Änderung unberührt.

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Schutzgebiete

LUBW

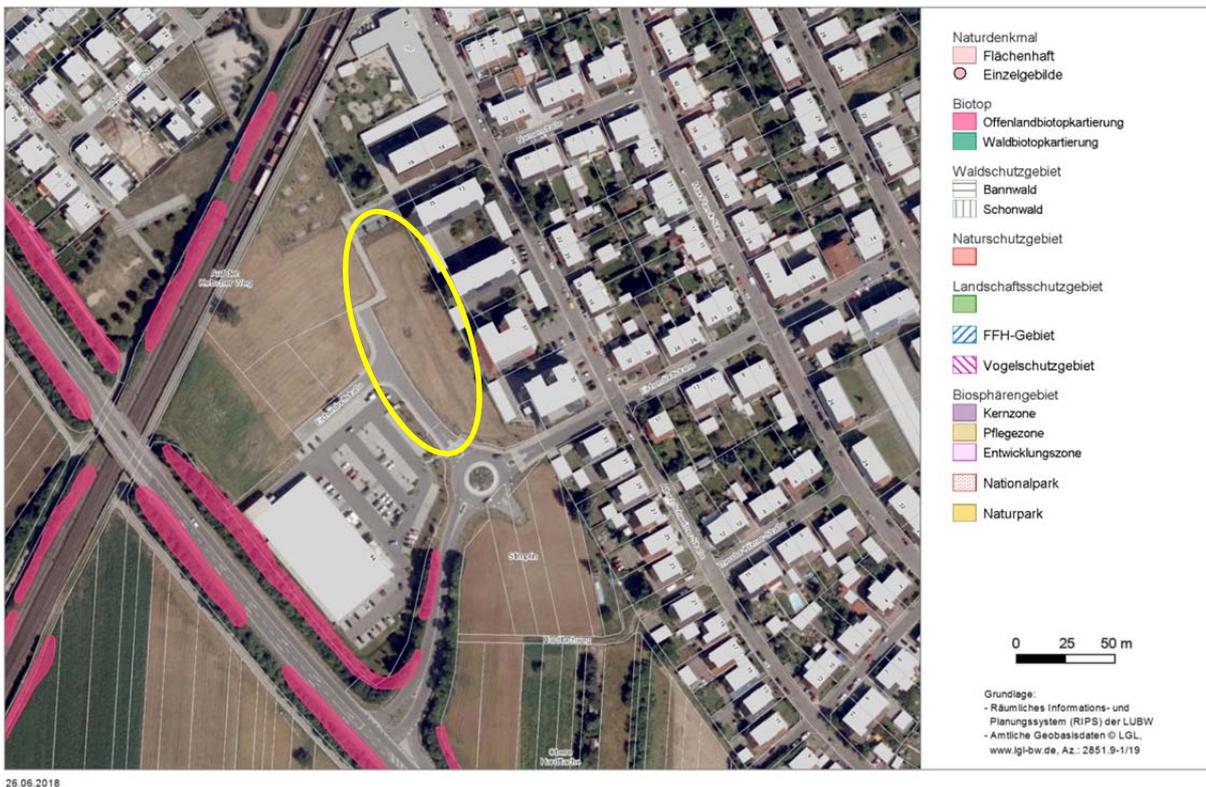


Abb. 5: Kartenübersicht Schutzgebiete
(www4.lubw.baden-wuerttemberg.de)

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Natur- oder Bodendenkmäler liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

4. Verfahren

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Der Gesetzgeber knüpft mit § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme

von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Diesem Ziel trägt das geplante Vorhaben Rechnung, da durch die Umnutzung der bestehenden Fläche eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vermieden und eine Ausweitung des Siedlungsbereichs in den Außenbereich verhindert wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 14.05.2014 - 4 CN 9.14, Rn. 23).

Die zu überplanende Fläche übersteigt nicht eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Zudem begründet das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen gemäß Natura 2000 Vorprüfung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Auch wenn auf einen Umweltbericht verzichtet wird, sind artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Das Artenschutzrecht ist der Abwägung nicht zugänglich. Es muss in einem Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Dementsprechend sind die Anwendungsvoraussetzung für die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Darüber hinaus muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; dies bedeutet, es wird keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung benötigt.

5. Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Im Frühjahr / Sommer 2012 sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten Zauneidechsen abgefangen und in ein eigens dafür hergerichtetes Ersatzhabitat (CEF-Maßnahmenfläche) umgesiedelt. Durch die unmittelbar angrenzende CEF-Maßnahmenfläche ist das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse im Planungsgebiet zu erwarten.

In den Hinweisen des Bebauungsplans werden Maßnahmen beschrieben um Verbotstatbestände zu vermeiden.

6. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf den Ketscher Weg“ soll in Hinblick auf die Erschließung der Parkierungsflächen der geplanten Rettungswache, die Erschließungsstraße in Richtung Norden, an die Nansenstraße fortgeführt werden. Des Weiteren wird der bereits bestehende Fuß- und Radweg im Bereich der Nansenstraße planungsrechtlich gesichert.

Die Ausweisung einer Fläche für Nebenanlagen (Übungshof Feuerwehr) auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Rettungsdienst“ ermöglicht den Bau eines Übungsturms. Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf der Fläche für Nebenanlagen angepasst und auf eine maximale Gebäudehöhe von 16m festgesetzt. Das Bauflächenmaß auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Rettungswache“ wird im nördlichen Bereich bzw. westlichen Bereich an die Planungen der Rettungswache angepasst und entsprechend reduziert bzw. leicht vergrößert.

7. Beschreibung der Änderungen

Im Folgenden werden die Änderungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“ beschrieben und begründet.

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Durch die Neubauplanungen der Rettungswache und die Lage der zugehörigen Parkierungsfläche, ist eine Verlängerung der Erschließungsstraße an die Nansenstraße erforderlich um eine Notausfahrt für die Rettungsfahrzeuge zu sichern. Daher wird die öffentliche Verkehrsfläche in Richtung Nansenstraße fortgeführt und die Zufahrt zur Parkierungsfläche der Rettungswache gesichert.



Abb. 6: Ausweisung öffentliche Verkehrsfläche
 linke Abbildung: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“
 rechte Abbildung: Zeichnerischer Teil der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“
 (eigene Darstellung)

7.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Der bestehende Fuß- und Radweg in Richtung Norden, wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“ planungsrechtlich gesichert.



Abb. 7: Sicherung öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“
 linke Abbildung: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“
 rechte Abbildung: Zeichnerischer Teil der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“
 (eigene Darstellung)

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Ausweisung einer Fläche für Nebenanlagen (Übungshof Feuerwehr) auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Rettungsdienst“ ermöglicht den Bau eines Übungsturms. Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf der Fläche für Nebenanlagen angepasst und auf eine maximale Gebäudehöhe von 16m festgesetzt. Das Bauflächenmaß auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Rettungswache“ wird im nördlichen bzw. westlichen Bereich an die Planungen der Rettungswache angepasst und entsprechend reduziert.

Die bereits im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl sichert im Plangebiet die mit der Nutzung „Feuerwehr, Rettungsdienst“ einhergehende und erforderliche Befestigung von Flächen. Durch den technischen Charakter eines Feuerwehrgerätehauses bzw. einer Rettungswache kann tendenziell auch von einer höheren Versiegelung der Fläche ausgegangen werden.

Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden bewusst sehr variabel gehalten, um den für die Nutzung „Feuerwehr, Rettungsdienst“ erforderlichen Bedarf an befestigter und versiegelter Fläche zu gewährleisten und keine zu großen Einschränkungen für die nachfolgenden Detailplanungen zu schaffen.



Abb. 8: Ausweisung Fläche für Nebenanlagen und Anpassung des Baufensters
linke Abbildung: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“
rechte Abbildung: Zeichnerischer Teil der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“
(eigene Darstellung)