

# **Stadt Rheinstetten**

## **Bebauungsplan "Mittlerer Leichtsand, I Änderung"**

- Entwurf -

### **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

#### **1. Anlass der Planung**

- 1.1 Geltungsbereich
- 1.2 Ziele und Zwecke der Planung
- 1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse
- 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung
- 1.5 Erneute Offenlage
- 1.6 Umweltbericht
- 1.7 Erschließung und Verkehr
- 1.8 Bodenordnung
- 1.9 Flächenbilanz
- 1.10 Schalltechnische Untersuchung
- 1.11 Ausgleichsmaßnahmen
- 1.12 Nachrichtliche Übernahmen

#### **2. Planinhalt**

##### **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB**

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für die Garagen und Nebenanlagen
- 2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 2.5 Von Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
- 2.6 Grundstücksgröße
- 2.7 Flächen für Tiefgaragen
- 2.8 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche
- 2.9 Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 2.10 Flächen für Gemeinschaftsanlagen
- 2.11 Einsatz der erneuerbaren Energien
- 2.12 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 2.13 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

##### **II. Festsetzungen nach Landesrecht (§9 Abs. 4 BauGB), Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**

- 3.1 Dachgeschosse
- 3.2 Niederspannungsleitungen
- 3.3 Einfriedungen
- 3.4 Stellplätze
- 3.5 Vorgärten
- 3.6 Verbeanlagen

## **1. Anlass der Planung**

Das Planungsgebiet liegt zwischen den bestehenden Wohn- und Gewerbegebieten der Stadt Rheinstetten und der Neuen Messe Karlsruhe. Süd-westlich des Baugebiets „Mittlerer Leichtsand“ befindet sich noch unbebaute, im gültigen FNP als geplantes Wohngebiet „Leichtsand Nord“ im Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Mittlerer Leichtsand“.

Der Bebauungsplan setzt die Art der baulichen Nutzung für das gesamte Baugebiet als Mischgebiet fest.

Seit 2003 wurden im Planungsgebiet ausschließlich Wohngebäude errichtet. Die lärmbelasteten Grundstücke entlang der B 36 sind bisher nicht bebaut.

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und kann sofort bebaut werden.

Der den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zugrunde liegender Bedarf an Grundstücken für messebezogene Gewerbebetriebe und Dienstleistungen mit Ausnahme von einem Messehotel hat sich nicht bestätigt.

Dafür ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sowie nach Erweiterungsflächen für bestehende Gewerbebetriebe groß. Gesucht wird auch neues Standort für den bestehenden Lebensmittelmarkt in der Heinrich Hübsch Straße.

Der Einzelhandelsbetrieb und das Messehotel sollen auf dem Grundstück Flstk. 3851 errichtet werden.

Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes erfordert eine Gebietsausweisung als Sondergebiet Einzelhandel sowie eine Änderung des Flächennutzungsplans. Die Überplanung der für das Einzelhandelsbetrieb und das Hotel vorgesehener Fläche wird in einem gesonderten Bauleitplanverfahren erfolgen. Dadurch ergibt sich eine Änderung des Geltungsbereichs des ursprünglichen Entwurfs des Bebauungsplans.

### **1.1. Geltungsbereich**

Der genaue Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellt.

Es schließt die Grundstücke mit den Flst. Nr. 3827, 3828, 3829, 3830, 3831, 3832, 3833, 3834, 3835, 3836, 3837, 3838, 3839, 3840, 3841, 3841, 3842, 3843, 3844, 3844/1, 3845, 3846, 3847, 3848, 3849 (Teilfläche) und 3850.

### **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Es sollen Raumangebote für nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetriebe, Freiberufler sowie hochwertigen Wohnraum in der innenstädtischen Lage geschaffen werden.

Die Änderungen wurden vorgenommen um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und klare planungsrechtliche Grundlagen sowie Zulassungsvoraussetzungen zu schaffen um eine Durchmischung von Wohnen und nicht störenden Gewerbebetrieben zu erreichen.

Weiteres Planungsziel ist die Bestimmung der Lage von bebauten und unbebauten Flächen und Grünstrukturen sowie Schaffung von Vorgaben für die Höhen, Massen und Gliederung der Baukörper.

Angestrebt wird ein Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet mit urbanen Charakter das neben dem sozial gemischten, kindergerechten, flächen- und kostensparenden, energieeffizienten Wohnen auch Flächen für die Sonderwohnformen sowie gewerbliche und freiberufliche Nutzungen sichern soll.

Das bestehende Erschließungssystem wurde übernommen. Das Änderungsgebiet wurde funktional gegliedert und die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung konkretisiert. Die Standorte für Wohn- und Gewerbebenutzung wurden in Abhängigkeit von der Lage zu den Lärmquellen festgelegt. Die Blockrandbebauung im Allgemeinen Wohngebiet soll eine zusammenhängende und lärmgeschützte Grünfläche sichern.

Der Bebauungsplanentwurf lag von 04.03.2011 bis 04.04.2011 öffentlich aus. In Rahmen der Offenlage sind die Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange sowie Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit eingegangen. Auf Grund der Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplanentwurf geändert.

Der Änderungen des Bebauungsplansentwurfs beinhalten dem geänderten Geltungsbereich sowie die weitergehende Konkretisierung der planerischen Absichten der Gemeinde bezüglich der Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

### **1.3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Alle Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittlerer Leichtsand“, rechtskräftig seit 06.03.2003.

### **1.4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der FNP 2020 weist das Plangebiet als Wohn- und Gemischte Bauflächen aus. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **1.5 Erneute Offenlage**

In Rahmen der Offenlage wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB zu dem Entwurf des Bebauungsplans eingeholt und die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 04.03.2011 bis 04.04.2011 beteiligt.

Es sind 15 Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangen. In Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 3 Stellungnahmen abgegeben. Gleichzeitig wurden die Vorstellungen der Gemeinde bezüglich der Wohnbebauung konkretisiert sowie eine Entscheidung bezüglich der Durchführung eines getrennten Bauleitplanverfahrens für das Sonderbaugelände Einzelhandel und Messehotel getroffen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs für das Allgemeine Wohngebiet wurden konkretisiert.

Die Grundlage der geänderten Festsetzungen bietet der städtebauliche Entwurf, der ein verdichtetes Geschosswohnungsbau mit grünem Innenhof und Tiefgarage vorsieht. Diese Lösung wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 18.10.2011 aus den vorgestellten Varianten als Vorzugsvariante rausgesucht und zur weiteren Bearbeitung empfohlen.

Die Anregungen und Bedenken wurden abgewogen und größtenteils in dem geänderten Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Für das Baugelände wurde zusätzlich auf Grund der Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz-Untere Naturschutzbehörde eine Artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Festsetzungen zu den Schallschutzmaßnahmen wurden auf der Grundlage des Gutachtens des Mailänder Ingenieur Consult GmbH von 2002 im Bebauungsplan verbindlich festgeschrieben. Auf Anregung des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe wurden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet auf das in der BauNVO vorgegebene Maß zurückgenommen.

Einige Anregungen wurden als Hinweise aufgenommen.

Die Erweiterungsfläche des Holzbetriebes Hirsch wurde auf Grund der Stellungnahme des Eigentümers als Eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Festsetzungen der überbaubaren Flächen sowie der Art und Maßes der Nutzung für das Mischgebiet an der Karlsruher Straße wurden weitgehend aus dem Bebauungsplanentwurf vom 10.02.2011 übernommen.

Eine erneute Auslegung wird gem. §4a Abs.3 BauGB durchgeführt.

### **1.6. Umweltbericht**

Ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung sind nicht erforderlich.

Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Der Anteil der überbauten und versiegelten Flächen hat sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Mittlerer Leichtsand“ vom 2002 nicht erhöht.

Der landschaftsplanerischer Beitrag und die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung vom Planungsbüro Zieger- Machauer GmbH gelten auch für die Änderung.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde zusätzlich durchgeführt. Das Änderungsgebiet bietet keinen Lebensraum für geschützte Arten.

## **1. 7. Erschließung und Verkehr**

### 1.7.1. Entwässerung und Abwasserbeseitigung

Entwässerung und Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser aus dem gesamten Plangebiet wird in das vorhandene Versickerungsbecken eingeleitet.

### 1.7.2. Wasser- Gas- und Stromversorgung

Wasser- Gas- und Stromversorgung ist vorhanden.

### 1.7.3. Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet liegt an der Stadtbahnlinie S2 an der Haltestelle „Leichtsandstraße“.

## **1.8. Bodenordnung**

Die Grundstücke Flst. Nr. 3827, 3828, 3829, 3834, , 3837, 3838, 3839, 3840, 3841, 3841, 3842, 3843, 3844, 3844/1, 3845, 3850 sind Privateigentum.

Die Grundstücke Flst. Nr. 3830, 3831, 3832, 3833, 3835, 3836, 3846, 3847, 3848, 3849 (Teilfläche) gehören der Stadt Rheinstetten.

## **1.9. Flächenbilanz**

Gesamtfläche der Baufelder (Ohne Straßen) beträgt ca. 1,9883 ha, die überbaubaren Grundflächen 12390 m<sup>2</sup>.

Die Verkehrsflächen sind bereits erstellt.

366 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen (Nell-Breuning-Ring) werden entsiegelt und dem Bauflächen zugeschlagen (in der Bilanz berücksichtigt).

## **1.10. Schalltechnische Untersuchung**

### **1.11. Ausgleichsmaßnahmen**

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zu der von dem Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH geplanten und durchgeführten Extensivierung von Ackerflächen nordöstlich des Baugebiets „Mittlerer Leichtsand“ sind nicht notwendig.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden berücksichtigt.

## **2. Planinhalt**

### **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

#### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Es soll ein Quartier mit urbanen Charakter und vielfältigen Nutzungen entstehen.

2.1.1 Im östlichen Teil des Plangebiets an der Karlsruher Straße wurde allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Orientierung ermöglicht die Wohn- und Schlafräume an der lärmabgewandten Seite zum Innenhof zu errichten. Die bestehende Wohnbebauung an der Franz-Josef-Buss Straße wurde in das allgemeine Wohngebiet einbezogen.

2.1.2 Die Ausweisung als Mischgebiet im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und entlang der Fußverbindung zur Messe soll neben den Erweiterungsflächen für die bestehenden

Gewerbebetriebe auch Flächen und Räume für Neuansiedlungen von nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben, Freiberuflern und Verwaltungen schaffen.

Dem angestrebten Schutz der gewerblichen Nutzung wird durch Festsetzung einer weitgehenden Nutzungsbindung für den ersten Vollgeschoß gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 und 2 BauNVO im gesamten Mischgebiet Rechnung getragen.

Obwohl in Mischgebieten Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr. zugelassen werden können, werden diese aufgrund der Verkehrserzeugung in den Abend- und Nachtstunden wegen der Nähe zu der geplanten Wohnbebauung ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss von Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, die mit einer großen Anzahl von Besuchern und Verkehrsaufkommen verbunden sind, soll auf die unmittelbare Nähe zur Wohnbebauung besonders Rücksicht genommen werden.

Die Beschränkung der Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe soll die Ansiedlung von Discountern aufgrund der Verkehrserzeugung verhindern. Die Verkaufsflächen sollen sich der kleinteiligen Bebauungsstruktur des geplanten Gebiets anpassen.

2.1.3. Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets auf dem Flurstück 3850 an der B 36 soll eine Erweiterungsfläche für das bestehende Gewerbegebiet und gleichzeitig eine Lärmschutzbebauung sichern.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine großzügige Grundstücksausnutzung ermöglichen und gleichzeitig dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit der Fläche gerecht zu werden.

Die zulässige Überschreitung der GRZ durch Flächen für die intensiv begrünten Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiets soll zur deren Anlage anregen. Durch den „Tiefgaragenbonus“ sollen versiegelte Stellplatzflächen im Innenbereich vermieden werden.

Durch die Verlagerung der Stellplätze in das Untergeschoß soll eine Durchgrünung des Wohnquartiers in Form einer zusammenhängenden Grünfläche ermöglicht werden. Die Versiegelung der Flächen im Innenhof der Wohnbebauung soll reduziert werden.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in der Vertikalen erfolgt durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen als Höchst- und Mindestmaß. Die Festsetzung der Gebäudehöhen soll die unterschiedliche Höhenausdehnung beschränken und ein einheitliches Straßenbild sichern.

## **2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

Die offene Bauweise ermöglicht eine Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen.

Die Festsetzung der geringeren Tiefen der seitlichen Abstandsflächen in der abweichenden Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet soll die Entstehung einer Blockrandbebauung begünstigen um den Lärmschutz für den Innenbereich zu erreichen. Die verminderte Abstandsflächentiefen entsprechen den Abstandsflächentiefen in Besonderen Wohngebieten.

Im Misch- und Gewerbegebiet soll durch den Wegfall der Begrenzung auf 50 m Gebäudelänge eine Nutzungsflexibilität ermöglicht werden.

## **2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Der Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet soll zusätzliche Versiegelung der Grundstücke verhindern und die Fläche als wohnungsnaher, halbprivater Grün- und Erholungsfläche sichern. Diese Flächen sollen als Grünanlage mit Sitzgelegenheiten, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen. Diese Fläche kann mit einer intensivbegrünten Tiefgarage unterbaut werden.

## **2.5 Von Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen**

Die verminderte Abstandsflächentiefen in Teilen des Allgemeinen Wohngebiets entsprechen den Abstandsflächentiefen in Besonderen Wohngebieten. Durch die Festsetzung soll ein urbaner geschossener Charakter des Straßenraums erreicht, und gleichzeitig der Innenhof gegen den Lärm vom KFZ- Verkehr- abgeschirmt werden.

## **2.6 Mindestmaße der Baugrundstücke**

Durch die Festsetzung der Mindestmaße von Baugrundstücken sollen städtebaulich unerwünschte Bauformen auf zu kleinen und ungünstig geschlossenen Grundstücken sowie die Parzellierung von an sich genügend großen Flächen in zu kleine Baugrundstücke unterbunden werden.

## **2.7 Flächen für die Tiefgaragen und Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen außerhalb dieser Flächen in allgemeinen Wohngebiet**

In allgemeinen Wohngebiet sind notwendige Stellplätze in den Tiefgaragen anzulegen. Oberirdische Stelleplätze für Besucher und Behinderte sind nur im Straßenraum zulässig. Der Ausschluss soll die Versiegelung von nicht überbauten Flächen verhindern um die Anlage einer zusammenhängenden Grünfläche zu ermöglichen. Zudem soll die Belästigung durch Lärm und Abgase auf den Straßenraum beschränkt werden.

## **2.8 Von der Bebauung frei zu haltenden Fläche**

Die Festsetzung der von der Bebauung frei zu haltenden Fläche ist einerseits durch stadtökologische Aspekte wie Vermeidung von Wärmeinseln andererseits auch durch die Absicht das historische Ortsbild Forchheims in der zeitgemäßen Formsprache weiter zu entwickeln. Das Orts- und Straßenbild ist das durch den Wechsel zwischen straßenseitiger offener Bebauung und den der „Grünen Finger“ der rückwärtigen Gärten geprägt.

## **2.9 Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zwecksbestimmung**

Das Plangebiet ist über die Franz-Josef-Buss-Straße erschlossen.

Die Erschließung parallel zur Karlsruher Straße soll auf Geh- und Radweg mit der Möglichkeit der Durchfahrt für Müll-, Möbel- und Krankentransporte reduziert werden. Die Fläche wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung G+R festgesetzt.

Die Funktion der Straßen soll auf die Erschließungsfunktion für die Wohnbebauung reduziert werden und den Charakter der halbprivaten Wohnstraßen erhalten. Die Funktion als zusätzliche Parkierungsfläche für die Messebesucher soll entfallen.

Direkt an dem Fußweg zur Messe sind keine Ein- und Ausfahrten anzulegen um die kollisionsfreie Abwicklung des Besucherverkehrs zu sichern

## **2.10 Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Kinderspielplatz**

Die rechtliche Erforderlichkeit der Anlage von einem Kinderspielplatz ergibt sich aus dem § 9 Abs.2 LBO in V.m. § 1 LBOAVO. Die Nutzbare Fläche eines Kinderspielplatzes muss mind. 3m<sup>2</sup> je Wohnung betragen. Bei einer Hofartiger Anlage von 80-90 WE bildet ein gemeinsames Kinderspielplatz von 240-320 m<sup>2</sup> eine Mitte der Grünanlage.

## **2.11 Einsatz der erneuerbaren Energien**

Um die EEWärmeG und EwärmeG bereits in der Konzeptphase der Planung zu berücksichtigen wurden die Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Auf Grund der Vorbelastung des Gebiets mit Abgasen des KFZ-Verkehrs von der B 36 sollen die zusätzliche Belastungen durch die Abgase und Anlieferung von Einzelfeuerungen beschränkt

werden. Auf Grund des angestrebten breiten Spektrum der Wohnungsnutzern, kann eine gemeinschaftliche Anlage optimal ausgelegt werden.

## **2.12. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Auflagen, die sich aus der schalltechnischen Untersuchung von Mailänder Ingenieur Consult GmbH, 2002 ergaben, wurden übernommen und den Änderungen des Bebauungsplans eingepasst.

Die Untersuchungen wurden unter der Annahme durchgeführt, dass das Baugebiet als Mischgebiet ausgewiesen werden soll.

Die Untersuchungen ergaben, dass die Lärmeinwirkungen von der B 36 und der Karlsruherstraße die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiet überschreiten.

Die Gliederung des Mischgebiets in Wohn-, Misch-, und Gewerbegebiet stellt je nach Nutzungsart unterschiedliche Anforderungen an den Außenbauteilen von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen.

Die Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

## **2.13. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Verbesserung des Kleinklimas Sicherung des Charakters eines „Grünen Viertels“ werden Pflanzbindungen für bestehende Straßenbäume, sowie Begrünung der Stellplatzflächen und der Flächen zwischen Gehweg und Baulinie oder Baugrenze festgesetzt.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Um ein einheitliches Straßenbild bei der Vielfalt der Nutzer und Nutzungen zu Sichern wurden gestalterische Regeln zur Fassadengliederung, Ausbildung von Dachgeschossen, Vorgärten, Stellplätzen, Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen.

## **III. Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen nach anderen Vorschriften**

Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage vom 01.08.1996 wurde übernommen.

Rheinstetten 05.01.2012 (Stand 17.01.2012)

Baurecht und Stadtplanung