

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

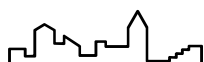
zum Bebauungsplan

1. Änd. "Kenzinger Pfad"

mit örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Endingen a.K.

(Landkreis Emmendingen)



1 Erfordernis der Planaufstellung

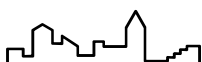
Mit der Änderung des B-Planes soll der starken Nachfrage nach Wohnraum insbesondere im Mietwohnbereich Rechnung getragen werden. Durch eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern kann eine stärkere Ausnutzung der Grundstücke erfolgen. Damit wird der Flächenverbrauch reduziert. Außerdem ist der Wohnraum 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. Die Offenlage wurde vom 27.03. - 02.05.2023 durchgeführt.
- 2.3 Da Bedenken hinsichtlich der Anwendung von § 13a BauGB bestehen, wird das Verfahren nun in ein Normalverfahren gewechselt. Mit der bisherigen Offenlage wurde bereits eine Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, die analog zu einer Frühzeitigen Beteiligung (der Behörden und Öffentlichkeit) gesehen wird. Daher wird im nun durchgeführten Normalverfahren auf eine Frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit verzichtet und gleich eine (erneute) Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

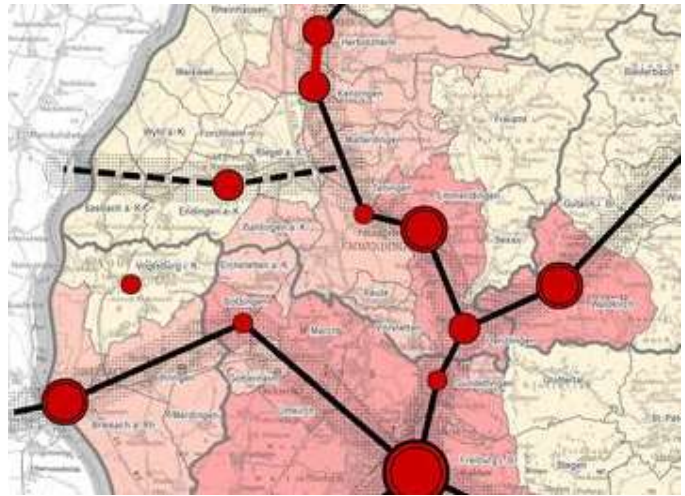


3 Übergeordnete Planung

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.

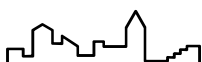


3.3 Europäisches Netz "Natura 2000"

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 Biotope

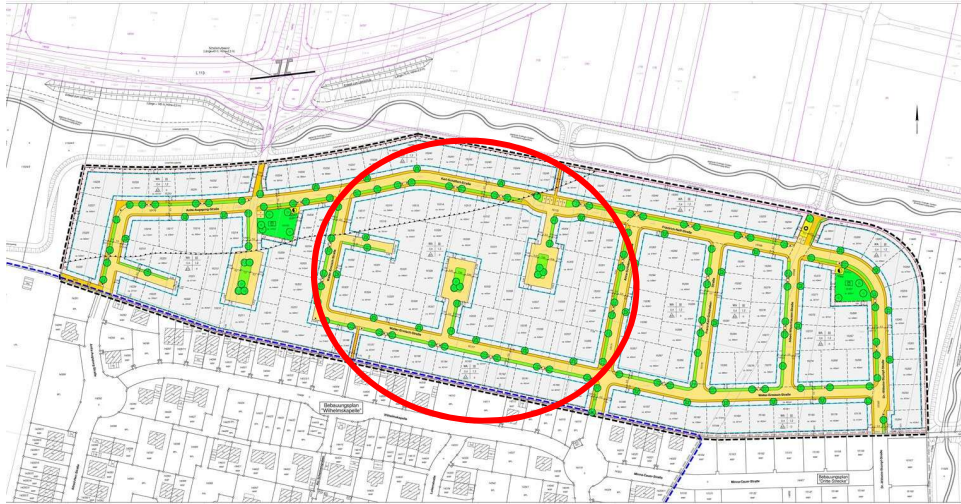
Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein besonders geschütztes Biotop.



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. 0,83 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. Die nach der 1. Offenlage hinzugekommenen Änderungen sind im Folgenden **fett** dargestellt

5.1 Ergänzungen / Änderungen

Zeichnerischer Teil

- **Vergrößerung Geltungsbereich gegenüber der 1. Offenlage: Im nördlichen Teil entlang der Karl-Schäffert-Str. wird mit einbezogen (Grün-, Gehweg, Zufahrten), dabei Zufahrten verändert**
- Darüber hinaus sind 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 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung
Überschreitung der GRZ bis 0,8 für die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage, sofern diese begrünt ist. **Dabei sind nur Flächen von Tiefgaragen gemeint, die nicht durch Gebäude überbaut sind.**
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 2.1.2 Grundflächenzahl
Klarstellung, dass das Herausragen der Tiefgarage aus dem Boden auf die Rohdecke der Tiefgarage bezogen ist.
- 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.
Klarstellung, dass bei einer Vereinigungsbaulast die Mitte des Gesamtgrundstückes als Bezugspunkt herangezogen wird.
- A 2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen / Firsthöhe
Klarstellung zum Schnittpunkt
- A 2.2.6 Höhe der baulichen Anlagen / Firsthöhe
Klarstellung zum Schnittpunkt
- A 2.3 Gründungstiefe
Bezüglich des mittleren Grundwasserhöchststandes (MHW) wird der aktuell vom Amt für Wasserwirtschaft mitgeteilte Wert auf **173,2** müNN geändert.
- A 2.3.3 Gebäudebreite / A 2.4.3 Gebäudelänge
Mit beiden Festsetzungen sollen übergroße, städtebaulich nicht gewollte Gebäude verhindert werden. **Damit sind nicht Tiefgaragen gemeint.**
Klarstellung, dass als Bezug der Hauptbaukörper ohne Vorbauten wie Balkone herangezogen wird.
Auch Klarstellung, dass bei Gebäuden mit Flachdächern der Bezug freibleibend ist (auch der zur Verkehrsfläche).
- 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 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 6.1 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
Wird nicht gestrichen, da durch Vergrößerung des Geltungsbereiches betroffen.
- 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.
- B 6.2 Rückhaltung Niederschlagswasser
Wird nicht gestrichen, da durch Vergrößerung des Geltungsbereiches betroffen.

5.2 Wegfallende Festsetzungen bzw. Örtliche Bauvorschriften

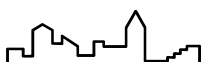
Die entsprechenden Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften werden gestrichen, da sie sich nicht auf den Änderungsbesuch des B-Planes beziehen.

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

5.3 Hinweise zum B-Plan

Aktualisierung der Hinweise insbesondere zu den Grundwasserständen nach Mitteilung durch das Amt für Wasserwirtschaft.

Auch Übernahme der Hinweise des Landesamtes für Geologie hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit.



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.

Im Bebauungsplan kann die GRZ bis 0,8 nur erhöht werden für Tiefgaragen die max. 1,0 m aus dem zulässig, die max. 1,0 m aus der Erde herausragen und für den nicht durch Gebäude überbauten Teil zu mind. 80 % begrünt sind. Damit ist für die Erhöhung der GRZ eine Begrünung gegeben.

Durch die Festsetzung, dass ab 15 erforderlichen Stellplätze diese zu 75 % 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 und die immissionsbedingten Auswirkungen zu verbessern.

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 die immissionsbedingten Auswirkungen verbessert.

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 Umweltbericht

(§ 2 Abs. 4 BauGB)

6.1 Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum B-Plan des Büros Peter Lill, Freiburg vom 14.06.2023 (der dem B-Plan beigelegt ist) kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Stadt Endingen hat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kenzinger Pfad“ beschlossen. Mit der Änderung eines Teilbereichs soll der starken Nachfrage nach Wohnraum insbesondere im Mietwohnbereich Rechnung getragen werden. Durch eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern kann eine stärkere Ausnutzung der Grundstücke erfolgen.

Die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kenzinger Pfad“ erfolgten Anpassungen führen zu keiner zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter, artenschutzrechtliche Belange sind vorerst nicht betroffen. Bei einer Verzögerung des Bauvorhabens könnten jedoch mittelfristig artenschutzrechtliche Belange betroffen sein.

Kompensationsmaßnahmen sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen sind im Zuge des Vorhabens nicht erforderlich.

Auf die ausführliche Darstellung im Umweltbericht wird verwiesen.

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.

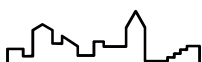
ca. 0,83 ha

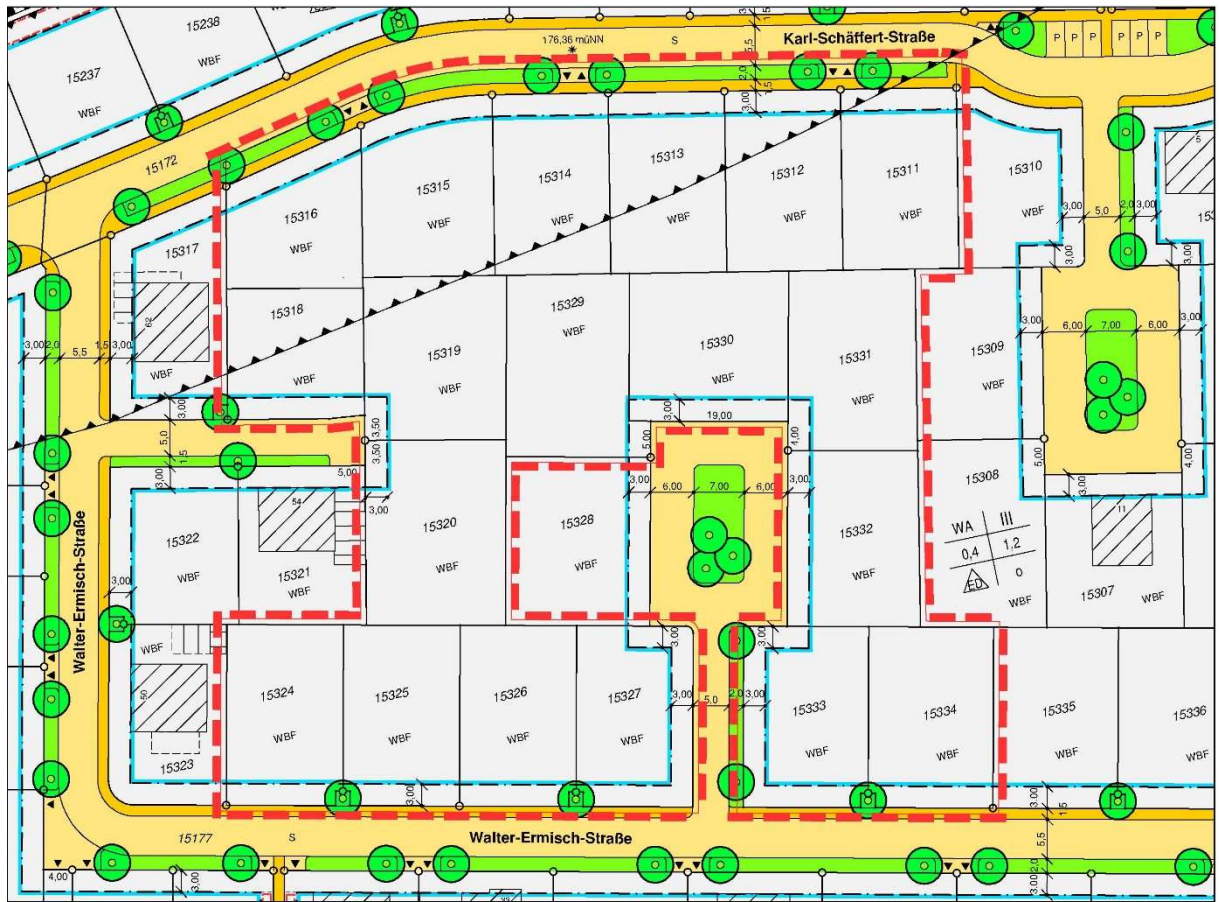
Endingen a.K., den 08.02.2023 HOF
geändert 14.06.2023
13.12.2023

Endingen a.K., den

.....
Planer

.....
Metz, Bürgermeister





(Plan unmaßstäblich)

