



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Ötigheim
... spielend erleben

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
“Goethe - Areal“ (Entwurf)
Gemeinde Ötigheim
Gemarkung Ötigheim**

Stand: 02.02.2021



1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Goethe-Areal“ hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf den Grundstücken Flst. Nr. 7251/9, 2520, 8376 und Teile der Grundstücke Flst. Nr. 8517 und 7251/2 südlich der Bahnhaltestelle entlang der Goethestraße zu schaffen.

Die Nachfrage an Wohnbauflächen ist groß. Insofern steht sowohl die städtebauliche Aufwertung des Gebietes entlang der Bahnstrecke (Rastatt – Karlsruhe) als auch die Bereitstellung von Wohnbauland zur Deckung des örtlichen Bedarfs im Vordergrund.

Hierbei soll auf Grundlage der für das Gebiet typischen Bebauung mit vorwiegend zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, die bestehende Planungskonzeption geändert und das brach liegende Baulandpotenzial mit einer Fläche von ca. 0,8 ha durch Nachverdichtung zu einem Wohngebiet entwickelt werden, um eine adäquate Ausnutzung des Grundstückes zu erzielen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit im Besitz der Gemeinde Ötigheim und sollen an den Vorhabenträger, Projekt 111 GmbH, veräußert werden.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha und befindet sich im Zentrum der Gemeinde Ötigheim. Es umfasst die Flst. Nr. 7251/9, 2520, 8376 sowie Teile der Flst. Nr. 7251/2, 7251 und 8517.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im **Norden** durch die Flurstücke 7251/2 und 7251/6
- Im **Osten** durch das Flurstück 7251
- Im **Süden** durch die Flurstücke 8517 und 8503
- Im **Westen** durch die Flurstücke 7355, 7357/2, 7357/1, 7358, 7359, 7359/1, 7360, 7363, 8377, 8378, 8379, 8380, 8381 und 8382

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bahnhofstraße, im Osten an die Bahnstrecke Rastatt-Karlsruhe und Süden und Westen an die bestehende Wohnbebauung entlang der Schillerstraße.

Die umgebende Bebauung ist durch zwei- bis dreigeschossige Einzel- und Doppelhäuser gekennzeichnet.

Das Plangebiet wird derzeit als Grünfläche und Parkfläche genutzt. Die vorhandenen baulichen Anlagen wurden als Lagerräume von Vereinen genutzt.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für den Geltungsbereich gibt es derzeit keine planungsrechtlichen Bindungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt in Teilen als Wohnbaufläche und als Bahnanlage ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der



Berichtigung bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt angepasst.

4. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Maßnahmen in Bezug auf eine bessere Ausnutzung und so die Nachverdichtung vorhandener Grundstücke verfolgt. Hierdurch soll eine kontinuierliche Aufsiedlung der vorhandenen Bauplätze gewährleistet werden.

Es handelt sich daher um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, der i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Insofern kann auf den Umweltbericht und die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, da die Maßnahme der Attraktivierung der Nutzbarkeit vorhandener Bauflächen dienen.

Aufgrund der Größe des Plangebiets (Überbaubare Grundstücksfläche unter 20.000 m²) kann von einer überschlägigen Prüfung gem. Anlage 2 zum BauGB abgesehen werden.

5. PLANUNG

5.1 Erfordernis eines VEP / Städtebauliches Konzept

Der VEP (Vorhaben- und Erschließungsplan) ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauung zu schaffen.

Auf den an den bebauten Innenbereich anschließenden und am Übergang zur Bahntrasse gelegenen, bisher unbebauten Grundstücken, soll eine bauliche Entwicklung verfolgt werden.

Der städtebauliche Maßstab wird im Wesentlichen durch die örtlichen Bedürfnisse, die unmittelbare Nachbarschaft, die Topographie und die Ortsrandsituation bestimmt.

Das städtebauliche Konzept sieht die Fortführung von Wohnbebauung durch Neubau von Einzel- und Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen und Dach, Garagen, oberirdische, öffentliche Stellplätze sowie Tiefgaragen vor, um den anfallenden Stellplatzbedarf für die im südlichen Bereich des Geltungsbereiches geplanten Mehrfamilienhäuser zu decken. Hierbei ist sowohl zu begründen, dass die vorgesehene Nutzung grundsätzlich erforderlich ist, als auch am Standort möglich ist.

In der Gesamtbetrachtung der dargestellten Vorhabenseigenschaften und der dargestellten Nutzungsausrichtung ist es für die Gemeinde Ötigheim erforderlich, am vorgesehenen Standort einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB i.V.m. § 13a BauGB „Goethe-Areal“ aufzustellen.



5.2 Erschließung und Parkierung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene, östlich des Plangebiets verlaufende Goethestraße welcher an die Josef-Saier-Straße und Bahnhofstraße anschließt. Weitere Erschließungsmaßnahmen fallen nicht an.

Über die Goethestraße sind sowohl die oberirdischen Parkieranlagen wie auch die Zufahrt zur Tiefgarage erschlossen.

Der ruhende Verkehr für die Bewohner wird auf dem Grundstück selbst untergebracht. Zudem sind im Gebiet 27 öffentliche, oberirdische Stellplätze vorgesehen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

5.4 Lärmimmissionen

Da von der östlich des Baugebietes angrenzenden Bahnstrecke 4020 Rastatt-Karlsruhe Schienenverkehrslärm ausgehen, sind Beeinträchtigungen auf das geplante Wohngebiet zu erwarten.

Aus diesem Grund wurde eine Schalltechnische Untersuchung des Schienenverkehrslärm und Gewerbelärm bei dem Ingenieurbüro FIRU Gfl mbh, Kaiserslautern in Auftrag gegeben, deren Aufgabe es war, die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet zu ermitteln und zu bewerten sowie die Konsequenzen für den Bebauungsplan aufzuzeigen.

Als aktiver Schallschutz ist eine 3 m hohe und 11 m lange Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecken östlich der Bahnhofstraße von der südöstlichsten Gebäudeecke des geplanten Mehrfamilienhauses in Richtung Süden sowie eine 3 m hohe und 31 m lange Lärmschutzwand im Bereich des südlichen Wendehammers vorgesehen.

Zur Sicherung wohnverträglicher Innenpegel sind zusätzlich zur Lärmschutzwand, Festsetzungen zum passiven Lärmschutz erforderlich.

Die bestehenden ca. 3 m und 3,5 m hohen Lärmschutzwände entlang der Bahnstrecke werden bei den Schallausbreitungsberechnungen berücksichtigt. Für die Berechnung der Schienenverkehrslärmeinwirkungen unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung werden zusätzlich die Schallschutzwand von der der Bahn zugewandten südlichen Gebäudeecke weiter Richtung Süden sowie die Lärmschutzwand im Bereich des südlichen Wendehammers berücksichtigt. Die Wand an der südlichen Gebäudeecke des geplanten Mehrfamilienhauses hat gemäß den Planzeichnungen eine Höhe von 3,0 m (Grundhöhe 119,6 m ü. NN) und eine Länge von 11,0 m. Die Wand im Bereich des südlichen Wendehammers hat eine Höhe von 3,0 m (Grundhöhe 119,9 m ü. NN) und eine Länge von 31,0 m.

Verkehrslärm

Da die DIN 18005 keine Orientierungswerte für Urbane Gebiete kennt, erfolgt die Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete betragen 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.



Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht wird bei freier Schallausbreitung im Plangebiet vor allem im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs, der nicht hinter der Lärmschutzwand liegt, um 5 dB(A) bis 11 dB(A) am Tag und um 1 dB(A) bis 14 dB(A) in der Nacht durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke 4020 überschritten. Auch unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung gemäß dem Städtebaulichen Konzept werden an den schienenzugewandten Fassaden die Orientierungswerte überschritten. Um gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs sicherstellen zu können werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Gewerbelärm

Die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet sind anhand der Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete der TA Lärm zu beurteilen. Diese betragen am Tag 63 dB(A) und in der Nacht/in der ungünstigsten Nachtstunde 45 dB(A).

An der geplanten Bebauung gemäß dem vorliegenden Konzept werden im Tagzeitraum an den zum Gewerbegebiet orientierten Südostfassaden Gewerbelärmeinwirkungen zwischen 57 und 58 dB(A) im lautesten Geschoss berechnet. Der Immissionsrichtwert von 63 dB(A) wird an allen Südostfassaden der geplanten Gebäude um mindestens 5 dB(A) unterschritten. An den den Gewerbeflächen abgewandten Fassaden werden Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 47 dB(A) im lautesten Geschoss prognostiziert. Der Immissionsrichtwert wird an diesen Fassaden um mindestens 16 dB(A) unterschritten.

Die geplanten Gebäude 13 bis 17 weisen an der Südostfassade keine Immissionsorte auf. Auch dort würde der Immissionsrichtwert eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden.

In der ungünstigsten Nachtstunde werden an den Südostfassaden der geplanten Gebäude Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 45 dB(A) im lautesten Geschoss berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Urbanen Gebieten von 45 dB(A) in der Nacht wird an den Südostfassaden eingehalten. An den den Gewerbeflächen abgewandten Fassaden der geplanten Gebäude wird der Immissionsrichtwert an allen Fassaden in allen Geschossen um mindestens 10 dB(A) unterschritten.

Aufgrund der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung werden entsprechende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im zeichnerischen Teil als auch in den textlichen Festsetzungen festgesetzt.

5.5 Geologisches Gutachten

Basierend auf der Historischen Erkundung 1999 und der 2001 durchgeführten Erkundungsmaßnahmen, wurde im Mai 2019 das Ingenieurbüro Roth + Partner GmbH beauftragt, ein ergänzendes Gutachten in Bezug auf die vorhandenen Untergrundbelastungen und Kampfmittel zu erarbeiten.

Auf dem gesamten Gelände wurden anthropogene Auffüllungen von max. 2,0 Metern u. GOK erkundet. Im Durchschnitt reicht die Auffüllung bis in eine Tiefe von ca. 1,20 – 1,40 Metern u. GOK. Die Auffüllungen bestehen überwiegend aus einem kiesigen, sandigen, schwach schluffigen Boden/Bauschuttgemisch (Beton-,



Ziegelstein- und Schwarzdeckenbruchstücke, Kohle- und Aschereste sowie Schlacke).

Der maximale Anteil an mineralischen Fremdbestandteilen wurde in den Bohrungen RKS 7 und RKS 8 (ca. 10 – 20 %) angetroffen. In den übrigen Sondierungen sind im Mittel schätzungsweise ca. 10 % min. Fremdbestandteile enthalten.

Zudem wurden selten nichtmineralische Fremdbestandteile (<3 %) wie Eisen oder Keramik, sehr vereinzelt Holz vorgefunden.

Unter den Auffüllungen stehen bis zur Endtiefe bei 3 Meter u. GOK beige bis graue Sande und Kiese mit geringen Schluffanteilen an.

Bodenschutzrechtliche Übersichtsbewertung

Im Hinblick auf die zukünftige Nutzung wurden ergänzend die durchgeführten Analysen in Anlehnung an die BBodSchV bewertet.

Nachfolgend werden die Prüfwerte für Wohngebiete herangezogen.

Bewertung Wirkungspfad Boden-Mensch (unversiegelte Fläche)

Auf eine Bewertung für Kinderspielplätze (nur kleinflächig) wurde hier verzichtet.

In der Probe RKS 8 (0,5-1,6 m) liegt der Benzo(a)pyrene-Gehalt (gemäß BBodSchV maßgebender Einzelstoff bei den PAK) mit 16 mg/kg deutlich über dem Prüfwert Boden-Mensch für Wohngebiete von 4 mg/kg.

Eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch wäre vorhanden, wenn das Material an der Geländeoberfläche liegen würde. Aber aufgrund der Tatsache, dass sich über dem auffälligen Horizont noch 0,5 Meter weniger belastetes Bodenmaterial befindet, ist keine Gefährdung vorhanden.

Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze

Momentan besteht hier kein Handlungsbedarf da kein Nutzpflanzenanbau stattfindet.

Wirkungspfad Boden-Grundwasser

Aufgrund des punktuell festgestellten Benzo(a)pyren-Gehaltes von 16 mg/kg im südlichen Untersuchungsbereich (RKS 8) bis 1,6 m u. GOK ist eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser nicht grundsätzlich auszuschließen.

Eine Abschätzung der Grundwassergefährdung aufgrund der vorhandenen Bodenuntersuchungen anlehnend an das in Rheinland-Pfalz angewendete Arbeitsblatt ALEX 13 Tab. 2, das auf Basis von Feststoffgehalten erfolgte, zeigt, dass eine Grundwassergefährdung nicht zu erwarten ist.

Wie dargestellt, ist nach derzeitiger Kenntnis und im Hinblick auf die Nutzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch und für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze entsprechend der BBodSchV keine Gefährdung gegeben. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist eine Gefährdung nicht zu erwarten.

Die Sanierung der Altlasten erfolgt durch den Vorhabenträger nach den einschlägigen Vorschriften und Richtlinien entsprechenden der Nutzung des Geländes als urbanes Gebiet (MU).



5.6 Kampfmittel

Das Erschließungsgebiet wurde in Teilbereichen bombardiert. Die multitemporalen Luftbildauswertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes haben Verdachtsflächen ergeben, welche durch eine private Kampfmittelerkundungsfirma sondiert und teilweise geräumt wurden. Über die untersuchten Bereiche hinaus kann das Vorhandensein weiterer Verdachtspunkte nicht ausgeschlossen werden. Speziell Bereiche tiefer 2 m unter vorhandener Geländeoberkante können nicht freigegeben werden. Bei Erdarbeiten wird eine aushubbegleitende Betreuung durch einen Feuerwerker empfohlen.

6. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zielsetzung ist es, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen. Daher wird das Plangebiet als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Nach § 6a (2) Ziff. 5 zulässige Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gem. § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.

Ausnahmen nach § 6a (3) BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen, um das Wohnen im Plangebiet und in den angrenzenden Wohngebieten vor allem durch zusätzlichen Verkehr nicht zu stören. Außerdem soll ein durch erhöhten Parkplatzbedarf bedingter Flächenverbrauch vermieden werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Grundflächenzahl, die max. Gebäudehöhen und die Zahl der Vollgeschosse wird das Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird verzichtet.

Bezugshöhe für die Gebäudehöhe ist die Höhe des Straßenrandes bezogen auf die Gebäudemitte. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird vom Bauherren im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Dadurch wird dem Bauherren ein Spielraum eingeräumt, ob etwa das Untergeschoss oder das Dachgeschoss besser genutzt werden soll.

Die konkrete Form und innere Organisation des Gebäudes bleibt ansonsten dem Bauherrn überlassen.

Die Grundflächenzahl beträgt im Urbanen Gebiet (MU) 0,8. Damit sind die maximal zulässigen Grundflächen der BauNVO ausgeschöpft. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird gewährleistet.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten eine dem Standort angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke, die die benachbarte Bestandsbebauung fortführt.



6.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, um die Umsetzung der städtebaulichen Idee zu gewährleisten. Das städtebauliche Konzept sieht die offene Bauweise vor.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der westlich zum Plangebiet anschließenden, bestehenden Wohnbebauung entlang der Schillerstraße. So kann die vorhandene städtebauliche Körnung aufgenommen und fortgeführt werden.

6.4 Höhe baulicher Anlagen

Es sind die maximalen Gebäudehöhen, bezogen auf die zu ermittelnde Bezugshöhe festgesetzt.

Insgesamt orientieren sich die festgesetzten Gebäudehöhen an den Höhen der Bestandsgebäude im nahen Umfeld des Plangebiets. So kann der Erhalt des ortstypischen Charakters gesichert werden.

Damit das oberste Geschoss bzw. die Ansicht der Gebäude nicht zu dominant wirken, muss das oberste Geschoss einen Rücksprung zu den Gebäuderändern auf der westlichen Gebäudeseite von mindestens 1,50 m einhalten.

6.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Garagen und überdachte Stellplätze inkl. allseitig geschlossene Fahrradhäuser / Gerätehäuser können nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden und müssen auf der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dadurch soll gewährleistet werden, dass vor den Garagen ein ausreichender Stauraum erhalten bleibt.

Dies erhält zusätzlich die optische Gliederung bzgl. einer lockeren Bebauung und so das großzügige Erscheinungsbild des Straßenraumes.

Offene Stellplätze und Tiefgaragen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die mit Pflanzgeboten belegten Flächen sind jedoch vor Überbauung zu schützen.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Durchgrünung des Gebietes werden Festsetzungen für die Außenanlagen getroffen wie z.B. Pflanzgebot für Bäume und flächenhaftes Pflanzgebote. Dadurch ist bei der gebotenen Funktionalität des Gebietes eine ausreichende Durchgrünung gegeben.

6.7 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Notwendige Beeinträchtigungen des Grundstücks zur Herstellung der Erschließungsanlagen sind zu dulden. Dies ermöglicht eine flächensparende Erschließung und klare Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen an der Einfassung der Straße.



7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche und gestalterische Qualität des Wohngebiets werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Gestaltung der unbebauten Grundstücke für notwendig erachtet.

Die örtlichen Bauvorschriften sichern eine mit der Bestandsbebauung harmonisierende Bebauung und gewährleisten zugleich den einzelnen Bauherren ausreichenden Spielraum für eine individuelle Gestaltung.

7.1 Fassadengestaltung

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung erfolgen aus gestalterischen Gründen, da Erfahrungen gezeigt haben, dass glänzende, grelle und reflektierende Farben und Materialien störende Auswirkungen auf Nachbargrundstücke haben und sich des Weiteren nicht in die Bestandsbebauung integrieren.

7.2 Dachform und Dachgestaltung

7.2.1 Dachform

Als zulässige Dachform wird das Flachdach festgesetzt.

Ziel der Festsetzung über Dachform ist eine ruhige Dachlandschaft mit einheitlichem Charakter, welche sich in die Bestandsbebauung einfügt.

7.2.2 Dachdeckung

Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien fügen sich nicht in die Bestandsbebauung ein und haben störende Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke. Sie sind nicht zulässig.

Von einer Dachbegrünung wird abgesehen, da vorgesehen ist, auf den Dachflächen vollflächig Photovoltaikanlagen zu errichten und lediglich einen 0,75 m breiten Umgang als Kiesstreifen freizulassen.

7.2.3 Solaranlagen

Solaranlagen sind in ihrer Größe und dem Ort der Anbringung begrenzt, da sie sich gestalterisch in die Dachlandschaft integrieren sollen.

Aufgeständerte Solaranlagen sind zulässig, um eine optimale Nutzung der Solarenergie zu gewährleisten. Diese sind aus gestalterischen Gründen um 0,75 m vom Dachrand zurückzusetzen.

7.3 Ausgestaltung der unbebauten Flächen

Mit den Festsetzungen zur Ausgestaltung der unbebauten Flächen soll die dauerhafte gärtnerische Unterhaltung der nicht bebauten Flächen sichergestellt werden. Steingärten erfüllen die angestrebten ökologischen und gestalterischen Funktionen, auch in Teilen nicht, und sind daher nicht zulässig.

Aus ökologischen Gründen und zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind versiegelte Flächen wie z.B. offene Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.



7.4 Höhenlage des Geländes / Einfriedungen

Es sind die maximalen Gebäudehöhen festgelegt, bezogen auf die jeweils zu ermittelnde festgesetzte Bezugshöhe. So bleibt dem jeweiligen Bauherrn ein gewisser Spielraum zwischen der vom Architekten festzulegenden Fußbodenhöhe und einem möglichen Kniestock.

In Bezug auf Einfriedungen werden Festsetzungen getroffen, um die Höhe dieser zu begrenzen. Hohe Einfriedungen wirken sich negativ auf das Straßenbild aus. Somit werden die Höhen für Einfriedungen auf 1,0 m begrenzt.

Das Gelände ist abzuböschten bzw. der Höhenlage der Straße anzupassen. Um Problemen im Grenzbereich vorzubeugen ist hier die Angleichung an die Nachbargrundstücke in den Text aufgenommen.

Für Terrassentrennwände sind auf einer Länge von 2,50 m ab der Hauswand eine Höhe von 1,80 m zulässig.

Bei Grenzgaragen ist die Wandhöhe und Wandfläche ab geplanten Gelände zu rechnen, da bei noch nicht bebauten Nachbargrundstücken das Gelände noch nicht angeglichen bzw. aufgeschüttet ist.

An den Grundstücksgrenzen sind Böschungen vom Nachbarn vorübergehend bis zur Auffüllung des Nachbargeländes zu dulden, um den Einsatz von Mauerscheiben zu vermeiden.

7.5 Außenantennen

Außenantennen in zu großer Zahl können andere gestalterische Festsetzungen überformen. Ein Übermaß an Antennen an und auf den Gebäuden wird sich negativ auf das Erscheinungsbild eines Gebäudes aus und beeinträchtigt das gesamte Siedlungsbild. Daher wird ihre Zahl begrenzt.

Um die Antennen und Satellitenschüsseln den Gebäuden unterzuordnen bzw. in die Dachgestaltung zu integrieren, wurden weitergehende Festsetzungen in Bezug auf den Anbringungsort getroffen.

7.6 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen und andere Freileitungen erhöhen die Gefahr von Unfällen. Des Weiteren entsprechen sie nicht den heutigen Ansprüchen an ein harmonisches Ortsbild. Sie sind daher nicht zugelassen.

7.7 Anzahl der Stellplätze

Nach § 37 Abs. 1 der am 01.01.1996 mit Änderung vom 10. November 2009 in Kraft getretenen Fassung der Landesbauordnung (LBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung nur noch ein (1) geeigneter Stellplatz herzustellen (notwendiger Stellplatz).

Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können die Gemeinden / Städte gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO für das Ortsgebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Ortsgebietes durch Satzung (auch Bebauungsplan) bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen



(§ 37 Abs. 1) auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

Die Voraussetzungen zum Erlass einer solchen örtlichen Bauvorschrift liegen aus Gründen des Verkehrs insbesondere dann vor, wenn durch die örtlichen Verhältnisse bei Nachweis von nur einem Stellplatz je Wohnung verkehrsgefährdende Zustände zu befürchten sind.

Gründe des Verkehrs können auch dann vorliegen, wenn in Gemeinden mit unzureichender Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) davon ausgegangen werden muss, dass die Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Voraussetzungen zum Erlass einer solchen örtlichen Bauvorschrift aus städtebaulichen Gründen können auch dann vorliegen, wenn in Ortsteilen auf Grund der städtebaulichen Planung ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten ist, die Erschließungsanlagen aus stadtgestalterischen Gründen jedoch so konzipiert sind, dass ruhender Verkehr dort nicht untergebracht werden soll bzw. kann.

Aus Gründen der "örtlichen Sondersituation" soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Goethe-Areal" die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) durch örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO zum Teil erhöht werden und zwar bei:

| | |
|--|----------------------|
| Wohnungen bis 50 m ² Wohnfläche | auf 1,0 Stellplätze. |
| Wohnungen größer 50 m ² bis 100 m ² Wohnfläche | auf 1,5 Stellplätze. |
| Wohnungen größer 100 m ² Wohnfläche | auf 2,0 Stellplätze. |

Damit soll erreicht werden, dass der durch Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge weitgehend auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen nicht zu gefährden.

1. Städtebauliche Gründe

Um Räume mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, sieht der Bebauungsplan häufig bewusst keine Funktionstrennung für Verkehrsflächen mit einem funktional getrennten Nebeneinander von Fahrverkehr, Fußgängerverkehr und ruhendem Verkehr auf angemessen dimensionierter Fläche vor.

Diese Flächen haben nur dann Aufenthaltsqualität und können gleichzeitig ein harmonisches Nebeneinander gewährleisten, wenn der ruhende Verkehr nicht zu große Flächenanteile in Anspruch nimmt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugebiete werden nicht nur durch den fließenden, sondern auch durch den ruhenden Verkehr belastet. Es ist Aufgabe der Gemeinde, im Rahmen ihrer Planungshoheit und auch als Straßenbaulastträger dafür Sorge zu tragen, dass geordnete Verkehrsverhältnisse gegeben sind und dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.



Die Breiten der Erschließungsstraßen wurden aus verkehrsberuhigenden Gründen so gering wie möglich gehalten. Durch diese Maßnahme werden auch die Unterhaltungskosten geringer gehalten und der Flächenverbrauch ebenso.

Bei den geringen Straßenbreiten darf der Verkehr nicht durch parkende Pkws behindert werden.

Auch bei Straßen mit begleitendem Gehweg sollte das Straßenrandparken in starken Grenzen gehalten werden, allein aus Gründen der Verkehrssicherheit. Denn jedes parkende Fahrzeug ist für Kinder, die dieses Fahrzeug nicht überblicken können, eine Gefahrenquelle. Die meisten Unfälle mit Kindern passieren in Tempo 30-Zonen mit längs parkenden Autos am Straßenrand.

Bestand an öffentlichen Parkplätzen

Die Planung sieht neben dem "Gelegenheitsparken" auf den öffentlichen Verkehrsflächen, das zudem durch Grundstückszufahrten stark eingeschränkt ist, wenige öffentliche Parkplätze vor.

Bedingt dadurch stehen innerhalb des Plangebietes nur wenige Besucherparkplätze zur Verfügung. Es kann so nicht als ausreichend angesehen werden, um den seit der Aufstellung des Bebauungsplans deutlich erhöhten Eigenbedarf abzudecken.

Weitere Stellplätze sind nur mit erhöhtem finanziellen Aufwand (Herstellung) und gestalterischen Einbußen realisierbar.

Zusammenfassung der städtebaulichen Gründe

Wegen der zahlreich freizuhaltenden Grundstückszufahrten sind die Erschließungsstraßen nicht dazu geeignet, den aus der Reduzierung der privaten Stellplatzverpflichtung durch die LBO 1996, mit Änderung vom 10. November 2009, auf nur noch einen Stellplatz je Wohnung, folgenden erhöhten Bedarf an Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum abzudecken.

2. Gründe des Verkehrs

Auch wenn das Angebot des ÖPNV durch die Stadtbahn in Richtung Karlsruhe und in Richtung Rastatt gut ausgebaut ist, kann aufgrund der ländlich geprägten Struktur Ötigheims, immer komplexer werdender Verkehrsbeziehungen und einem mobilen Lebensstil junger Familien nicht damit gerechnet werden, dass sich dadurch die Anzahl der Fahrzeuge pro Wohnung entscheidend reduziert.

Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs

Bei mangelndem Parkplatzangebot steht zu befürchten, dass die Bewohner ihre Kraftfahrzeuge dann in zunehmendem Maße auch verbotswidrig an engen Stellen und vor Grundstücksein- und Ausfahrten abstellen werden.

Besonders gravierend ist in diesem Zusammenhang, dass dann auch die ungehinderte Durchfahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Notarzt- und Krankenwagen sowie Versorgungsfahrzeuge (z.B. Abfallbeseitigung) nicht mehr gewährleistet sein könnte.

Außerdem würden in den Verkehrsflächen durch das ausufernde Parken und durch den sich dazwischen durchzwängenden Fahrzeugverkehr die Verkehrsverhältnisse so unübersichtlich, dass auch die Sicherheit des Fußgängerverkehrs beeinträchtigt würde.



3. Zusammenfassung

Aufgrund der "Sondersituation", die sich aus der Änderung der LBO nach Aufstellung des Bebauungsplanes, dem Motorisierungsgrad, den städtebaulichen Zielsetzungen und dem Zwang zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ergibt, hält es die Gemeinde für notwendig, die Stellplatzforderung pro Wohnung gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO durch örtliche Bauvorschrift auf 1,5 zu erhöhen.

7.8 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Goethe-Areal" werden alle bisher im Geltungsbereich gültigen planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen außer Kraft gesetzt.

8. Umweltbericht

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Insofern kann auf den Umweltbericht und die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, da sich der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb des bebauten Innenbereichs Ötigheims befindet.

9. Artenschutz

Eine faunistische Bestandserfassung wurde im Sommer 2020 durch das Büro agIR erstellt.

Im Planungsgebiet des Goethe-Areals wurden Zauneidechsen und Mauereidechsen nachgewiesen, diese sind laut § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Damit durch die Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ausgelöst werden, müssen die auf der Eingriffsfläche vorkommenden Tiere auf eine vorgezogen hergestellte CEF-Fläche umgesiedelt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches war die Umsetzung von CEF-Maßnahmen nicht möglich. Stattdessen wurden Ende August 2020 im Gewinn Kreuzäcker (ca. 500 m²) Flurstück 9766 Gemarkung Ötigheim (im Besitz der Gemeinde Ötigheim) direkt an der neuen Bahnlinie eine CEF-Flächen angelegt. Alle abgefangenen Tiere aus dem Plangebiet wurden bis Anfang Oktober 2020 umgesiedelt und protokolliert. (agIR November 2020)



10. Kosten der Planverwirklichung

Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass sämtliche Kosten des Verfahrens und der Erschließung vom Vorhabenträger zu übernehmen sind.

11. Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung, FIRU Gfl mbH, Jan. 2020
- Protokoll zur Umsiedlung von Eidechsen „Goetheareal“, agIR Nov. 2020

aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, den 02.02.2021

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung
Bahnhofstraße 4
73235 Weilheim a.d. Teck

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom xy.xy.xyxy zugrunde.

Ötigheim, den _____

Frank Kiefer
Bürgermeister