

Begründung

zum Bebauungsplan „Bahnhof II, Änderung Kleingärten“

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Bahnhof II, Änderung Kleingärten“ liegt im Stadtteil St. Ilgen am östlichen Rand des Bebauungsplanes „Bahnhof II“ und beinhaltet die beiden Grünflächen mit der Nutzung „Dauerkleingärten“. Die einbezogene Fläche der Bebauungsplanänderung einschließlich des zwischen den beiden Grünflächen liegenden Straßenbereiches der Hohenstaufferallee beträgt insgesamt 2,42 ha.

2. Rechtliche Verhältnisse

Der Bebauungsplan „Bahnhof II“ wurde am 04.10.1996 rechtskräftig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhof II“ beinhaltete Änderungen im Bereich des Sondergebietes „Parkhaus“ entlang der Bahnlinie und wurde am 21.11.1997 rechtskräftig.

Die „Änderung Lessingstraße“ beinhaltete im wesentlichen die Nutzungsänderung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet und wurde am 17.10.2014 rechtskräftig.

3. Bestand

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bahnhof II“ ist der Bereich, der von den Höchstspannungsfreileitungen der EnBW und der Amprion AG überspannt wird, als private Grünfläche mit der Nutzung „Dauerkleingärten“ festgesetzt, jedoch bisher nicht als Dauerkleingärten genutzt.

4. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Im Rahmen der Umlegung „Bahnhof II“ konnte auf Grund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse kein Grundstückszuschnitt erzielt werden, der die ursprüngliche Planung als private Grünfläche „Dauerkleingärten“ zulässt. Die privaten Grundstücke wiesen die ursprünglichen schmalen Acker-Restflächen auf. Daher war eine einheitliche Nutzung entsprechend dem Bebauungsplan nicht möglich.

Zwischenzeitlich wurden die Grundstücke im Rahmen einer neuen Umlegung neu zugeteilt, dass eine Grünflächennutzung möglich ist. Da ein vorwiegender Teil der Grundstücke jedoch weiterhin in Privateigentum verbleibt, war die ursprünglich vorgesehene Nutzung als „Dauerkleingärten“ nach dem Bundeskleingartengesetz nicht möglich.

Die bestehende Nutzung soll in dieser Bebauungsplan-Änderung in eine „private Grünfläche – Kleingärten“ geändert werden, die kleingliedrige private Eigentumsverhältnisse zulässt.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung werden für die Kleingärten folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- Zweckbestimmung „Kleingärten / Eigentümergeärten und Gartenhäuser“
- max. Festlegung einer baulichen Anlage in Größe und Höhe
- Mindestgröße des Gartengrundstücks für eine Bebauung
- max. Festlegung der befestigten Flächen
- Regelung für das Ableiten von Oberflächenwasser
- Bepflanzung
- Schutzmaßnahmen innerhalb des Leitungsschutzstreifens

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden entlang der Hohenstaufferallee Zufahrtsverbote festgesetzt. Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentl. Belange wurden von der Amprion GmbH um die Maststandorte ein erweiterter Sicherheitsbereich von 25 m um den jeweiligen Mastmittelpunkt aus Sicherheitsaspekten (Schrittspannungen und Potentialverschleppungen) gefordert. Dieser wurde in den zeichn. Festsetzungen neu festgelegt. Die Maststandorte wurden, soweit sie auf eigenen Grundstücken liegen, als Flächen für Versorgungsanlagen definiert.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Für den Bebauungsplan „Bahnhof II, Änderung Kleingärten“ wurden Örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Diese beinhalten Angaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, der Ausführung von Dächern und der Gestaltung der unbebauten Flächen.

5. Ver- und Entsorgung

Für die einzelnen Gartenparzellen ist kein Wasser- bzw. Abwasseranschluß vorgesehen.

6. Umweltverträglichkeit

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen, da die Fläche unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt und aufgrund der Lage im Innerortsbereich erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können.

7. Naturschutzrechtliche und umweltschützende Belange / Begründung

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine Biotop nach § 32 NatSchG ausgewiesen.

8. Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB ist hierbei abzusehen, jedoch werden die Umweltbelange wie folgt gewürdigt und geprüft:

Schutzgut Boden:

Durch die Änderung der Festsetzung „Dauerkleingärten“ in „Kleingärten / Eigentümergeärten“ ergibt sich keine Veränderung.

Schutzgut Oberflächengewässer:

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Oberflächengewässer wird durch die geplante Nutzung ausgeschlossen.

Schutzgut Grundwasser:

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser.

Schutzgut Klima:

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Schutzgut Arten und Biotop:

Im Rahmen der bisherigen Nutzung sind keine schützenswerten Arten und Biotop vorhanden. Das Schutzgut Arten und Biotop erfährt durch die Bebauungsplan-Änderung keine negative Veränderung.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung:

Durch die geplante Bebauungsplan-Änderung ergibt sich eine positive Veränderung auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

Durch die Bebauungsplan-Änderung ergeben sich bei den o.g. Schutzgütern keine Verschlechterungen.

9. Bodenordnung und Kosten

Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht mehr erforderlich.

Für die Herstellung der Erschließungswege betragen die geschätzten Baukosten wie folgt:

- Straßenherstellung ca. 235.000 €
- Beleuchtung ca. 37.000 €

Nußloch, den 13.11.2015

Ingenieurbüro

WEESE + ZUBER GmbH



Leimen, den 10.07.2016

Der Oberbürgermeister

