

## STADT KANDEL



### BEBAUUNGSPLAN

# „AM HÖHENWEG“, 4. ÄNDERUNG

- BEGRÜNDUNG -

*Projekt 765/ Stand: Dezember 2011*

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>2</b>
1.1	Erfordernis und Zielsetzung der Planung.....	2
1.2	Örtliche Situation und Bestandsbeschreibung .....	2
<b>2</b>	<b>ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DER PLANÄNDERUNGEN.....</b>	<b>3</b>
3.1	Gebäudehöhen.....	3
3.1.1	Bezugspunkt .....	3
3.1.2	Gebäudehöhen .....	4
3.2	Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude .....	5
3.3	Ausschluss von Staffelgeschossen.....	5
3.4	Bebauung im Bereich der Wendeanlage „Am Tabakfeld“.....	5
3.5	Baufeld C1 .....	6
3.6	Sonstige Änderungen .....	7
<b>4</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>8</b>

## **1 ALLGEMEINES**

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Höhenweg“ in der Fassung der 3. Änderung der Stadt Kandel geändert werden. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.08.2011 den entsprechenden Änderungsbeschluss gefasst. Der Geltungsbereich der 4. Planänderung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Er umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Höhenweg“ 3. Änderung und Erweiterung.

### **1.1 Erfordernis und Zielsetzung der Planung**

Das Baugebiet „Am Höhenweg“ ist bereits vollständig erschlossen und überwiegend bebaut. Im Verlauf der Bautätigkeiten wurde deutlich, dass einige der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Bebauung zuließ, die nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt wie auch Teilen der Bewohner übereinstimmte. Dies betrifft insbesondere die Regelungen zu den möglichen Gebäudehöhen sowie zur Anzahl der möglichen Wohnungen pro Wohngebäude.

Der Bebauungsplan „Am Höhenweg“ sieht vor, entlang der Ortsrandstraße „Am Höhenweg“ eine Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern zuzulassen. Als Bezugspunkt für die Höhen der Gebäude wurde das anschließende Straßenniveau festgesetzt. Aufgrund des hängigen Geländes konnten so Gebäude entstehen, deren talseitige Fassaden den Eindruck der Viergeschossigkeit vermitteln. Diese Gebäudehöhen wirken sich auf die umliegende Bebauung negativ aus, so dass dies zum Anlass genommen wurde die bisherigen Höhenfestsetzungen zu überdenken.

Nach dem bisherigen Konzept sollte sich die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auf den Bereich entlang der Straße am Höhenweg konzentrieren. Da die sonstigen Parzellen im inneren Bereich des Baugebietes bereits für Einfamilienhäuser parzelliert waren, wurde im Bebauungsplan kein Handlungsbedarf für die weitere Steuerung von Wohneinheiten gesehen. Durch die Zusammenlegung von Baugrundstücken konnten jedoch auch an anderer Stelle im Bebauungsplan Mehrfamilienhäuser entstehen, so dass die ursprüngliche Gliederungsabsicht des Baugebietes nicht mehr gewährleistet war. Daher wurde seitens einer Bürgerinitiative angeregt auch diesbezügliche Regelungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Stadtrat und die zuständigen Ausschüsse der Stadt haben sich daraufhin umfassend mit den baulichen Gegebenheiten, den ursprünglichen Planungsintentionen und den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Höhenweg“ befasst. Seitens der Stadt Kandel wurde am 25.08.2011 der Beschluß zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Höhenweg“ gefasst, um die ursprünglichen Planintentionen auch mittels geänderter Bebauungsplanfestsetzungen planungsrechtlich umzusetzen.

### **1.2 Örtliche Situation und Bestandsbeschreibung**

Die Erschließungsanlagen innerhalb des Baugebietes sind bereits vollständig hergestellt. Ein Großteil des Baugebietes ist bereits mit Wohngebäuden bebaut. Derzeit sind noch etwa 33 Baugrundstücke unbebaut.

## **2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Gebiet des gesamten Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Die geplanten Änderungen betreffen nicht die zulässige Art der Nutzung. Daher ist auch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Höhenweg“ aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kandel entwickelt.

## **3 BESCHREIBUNG DER PLANÄNDERUNGEN**

### **3.1 Gebäudehöhen**

#### **3.1.1 Bezugspunkt**

Im bisherigen Bebauungsplan war als unterer Bezugspunkt für die Höhen der Gebäude das zugeordnete Straßenniveau festgesetzt. Dies führte in hängigen Bereichen zu deutlich höheren möglichen Wandhöhen an der talseitigen Fassade.

In Kombination mit den möglichen Staffelgeschossen wirkt die mögliche Fassade noch massiver.



**Abb. 1: Staffelgeschoss und talseitige Ansicht der Mehrfamilienbebauung am Höhenweg**

Der Abstand zu der nächstgelegenen Einfamilienhausbebauung ist jedoch im Bebauungsplan oft sehr gering. Daher wirken sich die möglichen Höhen der Mehrfamilienhausbebauung ungünstig auf die Belichtung und Besonnung wie auch die allgemeine Wohnqualität der umliegenden, tiefer gelegenen Bebauung aus.

Um die Gebäudehöhen auch an der talseitigen Fassade wirksam zu begrenzen wird in der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Höhenweg“ der Bezugspunkt geändert:

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Regelungen zu den Gebäudehöhen gilt nun der Schnittpunkt des aufgehenden Wandteils (Außenhaut) mit der Oberkante des Fertiggeländes am tiefst gelegenen Punkt des Gebäudes. Durch diese Festsetzung können die tiefer gelegenen Fassaden wirksam in ihrer Höhe begrenzt werden. Durch die Wahl des Fertiggeländes als unterer Bezugspunkt werden nun alle visuell wirksamen Wandteile bei der Berechnung der Wandhöhen erfasst.

Um aber auch für die hangaufwärts gelegenen Wandflächen die gleichen Höhenbegrenzungen festzusetzen, wird ergänzend festgelegt, dass auch an der gegenüberliegenden Fassade die festgesetzten Traufhöhen, gemessen zwischen Fertiggelände und oberem Bezugspunkt an keiner Stelle überschritten werden dürfen.

Dadurch wird vermieden, dass Gebäude mit einer höheren Wandhöhe zur Bergseite hin errichtet werden.

### **3.1.2 Gebäudehöhen**

Die Gebäudehöhen waren im bisherigen Bebauungsplan weitgehend einheitlich festgesetzt. Demnach betragen die zulässige Gesamthöhe (GHmax) 12,10m und die zulässigen Wandhöhen 6,60m. Zusätzlich werden für den Großteil des Baugebietes zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Durch die Änderung des Bezugspunktes in der vorliegenden 4. Planänderung werden mitunter auch Gebäudeteile unterhalb des ersten Vollgeschosses (Sockelhöhen) bei der Berechnung der Wandhöhen herangezogen. Aus diesem Grunde wurden die möglichen Wandhöhen geringfügig auf 7,60m erhöht. Die zulässige Gesamthöhe (GHmax) bleibt für den Bereich entlang des Höhenweges unverändert (Baufelder B, C1 und C2). Ebenso unverändert bleibt die Regelung zu den möglichen Vollgeschossen.

Für die sonstigen Bereiche mit Ausnahme des Bereichs E werden die möglichen Gebäudehöhen von 12,10 m auf 10,5 m reduziert.

Bei der Konzepterstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes sollte das Baugebiet bereits strukturell in einen Bereich mit höheren Baumassen entlang des Höhenweges und einem weniger verdichteten Gebiet im inneren Bereich gegliedert werden. Diese gewünschten unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen erfordern aber auch eine Differenzierung bezüglich der Gebäudehöhen. Da nun für diesen „Innenbereich“ zusätzlich eine Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude aufgenommen werden soll, erscheint eine Reduzierung der Gebäudehöhen auf das für Ein- bis Zweifamilienhäuser übliche Maß folgerichtig und konsequent.

Innerhalb des Baugebietes sind auch Pultdächer zulässig. Diese besondere Dachform eröffnet gerade hinsichtlich der zulässigen Wandhöhen spezielle Möglichkeiten, die nach Auffassung der Stadt zusätzlich geregelt werden müssen. Um (zu) hohe Wandhöhen zu vermeiden, werden für Pultdächer eigenständige Höhenfestsetzungen sowie Regelungen zur zulässigen Dachneigung getroffen.

Hiermit ist eine Reduzierung des möglichen Maßes der baulichen Nutzung verbunden. Im Rahmen der Abwägung zu den Festsetzungen der Gebäudehöhen sind die Interessen der Grundstückseigentümer an der Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen und damit des größeren Nutzungsgrades zu berücksichtigen.

### **3.2 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude**

Wie bereits mehrfach an anderer Stelle beschrieben, sollten sich Mehrfamilienhäuser entlang des Höhenweges konzentrieren. Aufgrund der bereits erfolgten kleinteiligen Parzellierung wurde seitens des Plangebers davon ausgegangen, dass im inneren Baugebiet auch tatsächlich nur kleinere Wohneinheiten realisiert würden. Da allerdings Grundstücke zusammengelegt werden können und die bandartig festgesetzten Baufenster auch größere Mehrfamilienhäuser im inneren Baugebiet zulassen, wurde seitens der Stadt beschlossen für einen Teilbereich die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei pro Gebäude zu begrenzen.

Der Innenbereich soll entsprechend den bereits hergestellten Anwesen für das Wohnen in Ein- und Zweifamilienhäusern vorbehalten sein. Dieser Intention entspricht auch die Dimensionierung der inneren Erschließung des Baugebietes „Am Höhenweg“. Die als Mischverkehrsflächen mit Querschnitten von 5,5m ausgewiesenen Erschließungsstraßen können nur geringe Verkehrsmengen aufnehmen. Öffentliche Stellplätze, die sinnvollerweise bei Mehrfamilienwohnhäuser auch für Lieferanten und Besucher bereitgestellt werden sollten, sind kaum vorhanden.- Durch die Begrenzung der Wohneinheiten auf zwei pro Wohngebäude wird der Gebietscharakter im inneren Bereich gewahrt.

### **3.3 Ausschluss von Staffelgeschossen**

Die bislang im Baugebiet mit Staffelgeschossen realisierten Vorhaben haben gezeigt, dass durch die Staffelgeschosse das Problem der sichtbaren Wandhöhen nochmals verstärkt wurde. Daher entschloss sich der Plangeber die Zulässigkeit von Staffelgeschossen entlang des Höhenweges entsprechend des Bestandes (Baufelder B und C2) weiterhin zuzulassen, in den restlichen Baufeldern jedoch Staffelgeschosse auszuschließen um in den kleinteiligen Baufeldern keine dreigeschossig-wirkenden Gebäude zuzulassen.

Bislang ist ein Gebäude mit Staffelgeschossen in den für das Wohnen in Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehenen Bereichen realisiert. Dieses Gebäude weist aufgrund seiner verbindlichen Baugenehmigung Bestandsschutz auf.

Mit der Aufnahme dieser Regelung werden im Wesentlichen die Gestaltungsmöglichkeiten der zukünftigen Bauherren beschränkt. Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung und somit des Nutzungsgrades sind mit der Regelung nur marginal verbunden.

### **3.4 Bebauung im Bereich der Wendeanlage „Am Tabakfeld“**

Die nördlich der Wendeanlage „Am Tabakfeld“ noch unbebauten Grundstücke sind aufgrund ihrer Lage direkt an der geschlossen wirkenden und höher gelegenen Wohnbebauung schwer vermarktbar. Daher wurden im Rahmen der 4. Änderungen Bebauungsmöglichkeiten untersucht, die zum einen eine attraktive Gebäudegestaltung und Freiflächenorientierung für die drei Baugrundstücke zulassen und gleichzeitig auch die Belange der nahegelegenen Reihenhauses- und Mehrfamilienhausbebauung bezüglich Belichtung und Besonnung ausreichend berücksichtigen.

Für die drei Baugrundstücke wird nun in Abstimmung mit den Eigentümern eine Bebauung mit Pultdächern verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Um eine optimale Südausrich-

tung der Grundstücke zu ermöglichen, ist es erforderlich die nördliche Baugrenze des Baufeldes geringfügig nach Norden zu verschieben.

Im Gegenzug werden durch die verbindliche Festsetzung des Pultdaches die möglichen Gebäudehöhen auf maximal 8,5 m beschränkt werden und somit deutlich geringer als im bisherigen Rechtsplan ausfallen, was zu einer Verbesserung der Belichtungssituation der nördlich und westlich gelegenen Grundstücke führt.

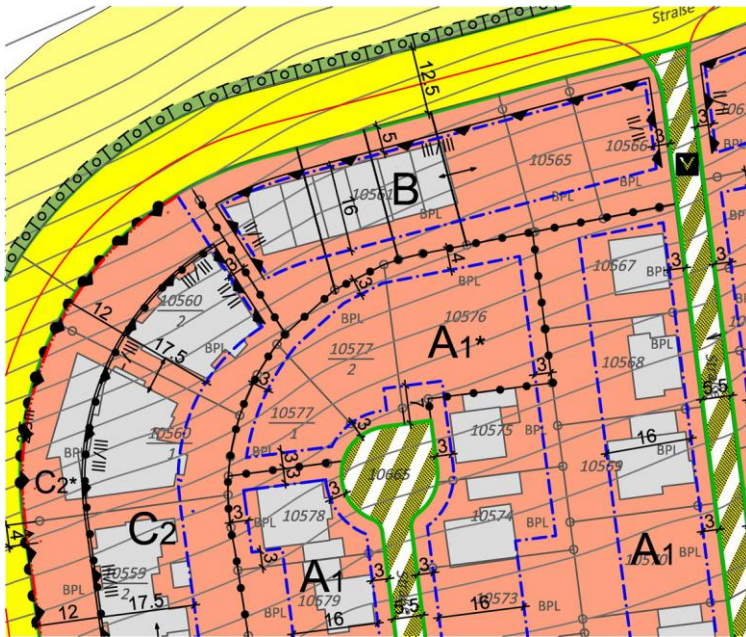


Abb. 2: Geänderte Baufensterfestsetzung im Bereich „Am Tabakfeld“

### 3.5 Baufeld C1

Das Baufeld C1 liegt parallel zum Höhenweg. Für dieses Baufeld ist die offene Bauweise festgesetzt, d.h. hier sind sowohl Reihenhäuser wie auch Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Nach der erfolgten Parzellierung mit Grundstücksbreiten zwischen 10- und 12m sind diese Grundstücke bislang für Doppelhäuser vorgesehen. Nachteilig wirkt sich die mittige Anordnung der Baufenster auf die Marktfähigkeit der Grundstücke aus. Der Abstand der vorderen Baugrenze beträgt ca. 12 m, wodurch die Gärten quasi in einen Ost- und einen Westgarten geteilt werden. Da zum Höhenweg keine Ein- und Ausfahrten zulässig sind, werden über Dienstbarkeiten die Zugangsmöglichkeiten zu einzelnen Grundstücken geregelt.

Um die Marktfähigkeit zu verbessern, wird in der vorliegenden 4. Änderung das Baufenster Richtung Höhenweg verschoben. Dadurch entstehen auf der ruhigen Ostseite deutlich verbesserte Gartenbereiche. Zusätzlich werden Gemeinschaftsstellplätze an der Nord- und Südseite der Grundstücke festgesetzt, um den ruhenden Verkehr zu ordnen und um auf Dienstbarkeiten im Vorgartenbereich verzichten zu können. Zusätzlich wird durch die Verschiebung des Baufensters ein größerer Abstand zwischen der im Baufeld C1 höheren Bebauung und der anschließenden Wohnbebauung in Ein- und Zweifamilienhäusern erreicht.

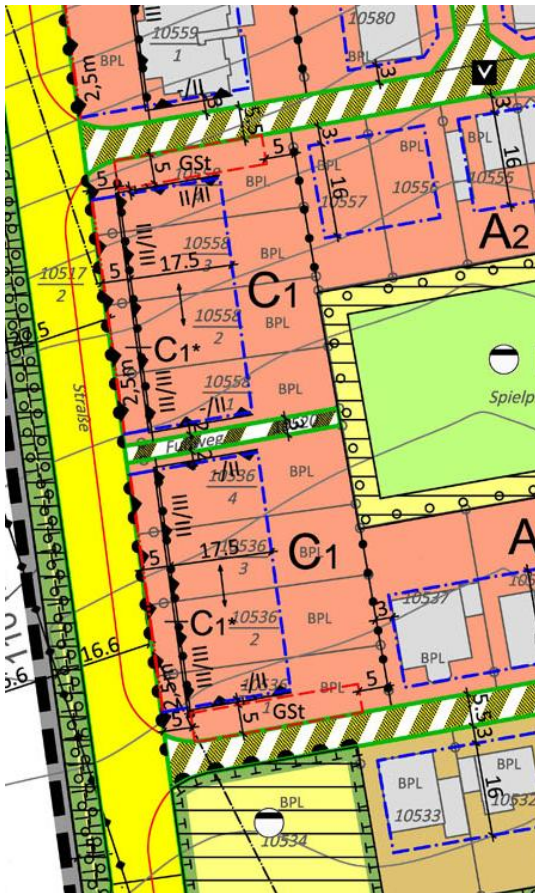


Abb. 3: Geänderte Baufensterfestsetzung im Bereich C1

Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt bleibt entlang des Höhenweges bestehen, um die dort befindlichen öffentlichen Parkplätze weiterhin erhalten zu können.

### 3.6 Sonstige Änderungen

Im Nordteil des Bebauungsplanes war bislang ein zu erhaltender Baum festgesetzt. Dessen Lage war allerdings nicht richtig im Bebauungsplan übernommen. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die Lage des Baumstandortes angepasst und das betreffende Baufenster entsprechend geringfügig erweitert.

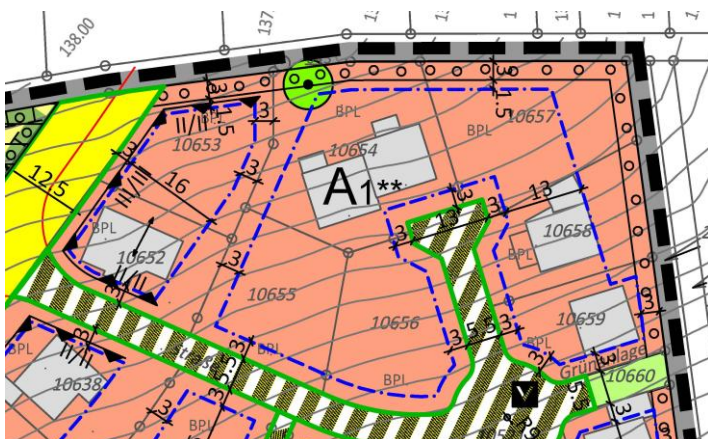


Abb. 4: Geänderte Baufensterfestsetzung im Nordteil des Bebauungsplanes

Im bisherigen Bebauungsplan war dem Grundstück Stresemannstrasse 18 bislang keine Nutzungsschablone zugeordnet. Dieser Fehler wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes geheilt und dem Grundstück entsprechend der Umgebungsbebauung in der Stresemannstraße die Nutzungsschablone A 1 zugeordnet.



**Abb. 4: Zuordnung der Nutzungsschablone für das Grundstück Stresemannstraße 18**

#### **4 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert. Das bisherige Konzept bleibt bestehen. Die Erschließungsanlagen sind hergestellt.

Dies trifft auch für die Entwässerung zu. Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat, da Art und Maß der baulichen Nutzung nicht in relevanter Art verändert werden, keinerlei Auswirkungen auf den Anfall von Schmutz- oder Oberflächenwasser. Die Entwässerung erfolgt über die vorhandenen Systeme.

Die sonstigen Versorgungsanlagen wie Wasser-, Telefon- und Stromversorgung werden ebenfalls durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

#### **5 ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN**

Der Umfang der geplanten zulässigen Bebauung wird durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gesteuert. Durch die Festlegung von Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie der differenzierten Gebäudehöhen werden die Baumassen hinsichtlich räumlicher Ausdehnung und Höhe umfassend begrenzt. Diese Festsetzungen werden jedoch durch die vorliegende Bebauungsplanänderung und die Reduzierung der möglichen Gebäudehöhen für einen Teilbereich nur marginal tangiert.

Auch durch die sonstigen Planänderungen werden ökologische Belange nicht tangiert.

Durch die Bebauungsplanänderung werden auch keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Schutzgüter der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder der Europä-

ischen Vogelschutzgebiete werden ebenfalls nicht berührt. Auch sind innerhalb des Plangebietes keinerlei erhaltenswerte Grünbestände vorhanden.

Durch die Bebauungsplanänderung werden ansonsten auch keine gesundheitsrelevanten Folgen ausgelöst.

Da der Bebauungsplan weitestgehend lediglich bereits vorhandene, schon vor der Planänderung zulässige Nutzungen (Gewerbeflächen und Verkehrsflächen) festsetzt:

- wird kein Rahmen für Vorhaben im Sinne des § 14b Abs. 3 UVPG gesetzt,
- werden andere Pläne und Programme nicht beeinflusst,
- hat die Planänderung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter
- ergeben sich keine durch die Planänderung hervorgerufenen erheblichen Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit.

Geschützte Objekte werden durch die Planänderung nicht berührt. Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Gebietes unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten liegt nicht vor und ist nicht zu erwarten.