# Stadt Kandel

# Bebauungsplan
# "Nord-West - Teilgebiet K2", 3. Änderung

**im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

**Entwurf**
**24.06.2021**

# Begründung

BIT STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

07KDL20018

07KDL20018
Stadt Kandel
Bebauungsplan „Nord-West - Teilgebiet K 2“, 3. Änderung

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis ..... 1
Vorbemerkungen ..... 2
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes ..... 3
2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart ..... 4
3 Lage und Größe des Plangebietes ..... 4
4 Übergeordnetes Planungsrecht ..... 5
5 Beschreibung der Umweltauswirkungen ..... 5
6 Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 5
6.1 Maß der baulichen Nutzung ..... 5
6.2 Überbaubare Grundstücksflächen ..... 6
7 Örtliche Bauvorschriften ..... 6

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2021 (GVBl. S 66)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss nicht durchgeführt werden.

# 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Seit Mitte der 1990er Jahre ist die Stadt Kandel mit der Schaffung eines zukünftigen Wohnschwerpunktes im Nordwesten der Stadt befasst. Mit dem Baugebiet „Höhenweg“ wurde ein erster Teilbereich realisiert, mit dem Baugebiet „Nord-West“, unterteilt in die Bereiche K 2 und K 7 sollen weitere Bauplätze für Einfamilienhäuser, aber auch Geschosswohnungsbau angeboten werden.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet K 2 wurde bereits 2008 begonnen und konnte 2018 mit dem Satzungsbeschluss und der öffentlichen Bekanntmachung abgeschlossen werden. Die Erschließung des Baugebietes wird derzeit durchgeführt.

Inzwischen werden verstärkt Bauvoranfragen und Bauanträge auf Grundlage des Bebauungsplanes eingereicht. Dabei stellte sich heraus, dass einzelne Festsetzungen zum einen interpretationsbedürftig sind und zum anderen aufgrund der langen Planungszeit aktuellen Wünschen der Bauinteressenten nicht mehr entsprechen. Aus diesem Grund wurde bereits 2020 eine 1. Änderung mit der Überarbeitung weniger Festsetzungen durchgeführt. Weitere Änderungen wurden in einer 2. Änderung vorgenommen.

Bild 1: Bebauungsplan „Nord-West, Teilgebiet K2“, 2. Änderung

Als problematisch wurde von vielen Bauinteressenten die Vorgaben zur Trauf- und Firsthöhe eingestuft, welche sich am tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am geplanten Gebäude bemisst. Nach Abschluss der Erschließung weichen die Straßen mit ihren Höhen teilweise erheblich von dem natürlichen Gelände ab. Zusammen mit den aus städtebaulichen Gründen bewusst knapp gewählten Trauf- und Firsthöhen müssen Erdgeschosse von Wohngebäude in Einzelfällen unterhalb der

entsprechenden Erschließungsstraße angeordnet werden. Dies führt zu gestalterischen Konflikten und widerspricht den Empfehlungen zum Schutz vor Starkregenereignisse, welche eine Erdgeschosshöhe oberhalb der Straßenhöhe beinhaltet.

Zur Beilegung dieser Problematik wurde verschiedene Möglichkeiten einer Veränderung des Bezugspunktes diskutiert. Nach Beschluss des Stadtrates soll statt dem natürlichen Gelände die Straßenhöhe der maßgebende Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhe sein. Allerdings wird diese Veränderung nur im Bereich der Nutzungsschablone 2 vorgenommen, die den flacheren Teil des Plangebietes einnimmt. Dagegen erfolgt in den steileren Lagen (insbesondere Nutzungsschablone 3) keine Veränderung, da dies zu eklatant höheren Gebäudeansichten führen würde. Diese sollten mit den gewählten Festsetzungen bewusst vermieden werden.

Weiterhin wird mit der vorliegenden Änderung eine Anpassung eines Baufensters vorgenommen.

## 2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt eine punktuelle Modifizierung der textlichen Festsetzungen. Die Grundzüge des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen. Der Bebauungsplan kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist hierbei nicht erforderlich.

## 3 Lage und Größe des Plangebietes

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes wie auch der 1. Änderung erfolgt mit der vorliegenden 2. Änderung keine Ausweitung des Geltungsbereiches. Das Plangebiet besitzt weiterhin eine Größe von ca. 12,74 ha.

Bild 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## 4 Übergeordnetes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kandel ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche enthalten. Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Bild 3: Flächennutzungsplan der VG Kandel, Ausschnitt Kandel

## 5 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt eine Überarbeitung einzelner planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften. Diese dienen insgesamt einer Vereinfachung der Planung, führen jedoch weder zu einer Mehrversiegelung noch zu einer weitergehenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Auch artenschutzrechtliche Belange werden nicht betroffen.

## 6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes bzw. der 2. Änderung werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen verändert. Andere Festsetzungen werden unverändert in die Planung übernommen.

### 6.1 Maß der baulichen Nutzung

Die bisherige Festlegung des Bezugspunktes für Trauf- und Firsthöhe auf den natürlichen Geländeverlauf führt aufgrund der Topografie und den teilweise über natürlichem Gelände befindlichen Straßenhöhen zu Problemen bei der Bebauung der Grundstücke. Aus diesem Grund wird im Bereich der Nutzungsschablone 2 der Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe verändert. Maßgebend ist damit die Straßenhöhe in Angrenzung zum jeweiligen Baugrundstück. Im Bebauungsplan werden nachrichtlich geplante Straßenhöhen ergänzt, welche als Orientierung dienen können.

### 6.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Bebauungskonzeption sah auf den Flurstücken 10816/1 und 10816/2 die Errichtung eines Doppelhauses mit gemeinsamer Grenzbebauung vor. Entgegen der Konzeption ist auf 1081/1 aktuell die Errichtung eines Einzelhauses vorgesehen. Aufgrund des an einem Doppelhaus orientierten Baufensters ist die Bebaubarkeit von 10816/2 erheblich eingeschränkt, da Abstandsflächen gemäß LBauO eingehalten werden müssen. Zur Erweiterung der baulichen Möglichkeiten wird eine Ausweitung des Baufensters nach Süden vorgenommen.

## 7 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplanes werden unverändert in die vorliegende 3. Änderung übernommen.