

Nachverdichtung Bebauungsplan „Pfad“ in Neuthard

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung

14.02.2025

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	1
1 Anlass der Planung	2
2 Geltungsbereich	3
3 Planungsrecht	4
3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung	4
3.2 Gewählte Verfahrensart	4
4 Bestand	4
5 Städtebauliches Konzept	5
6 Übergeordnete Planungen	5
7 Schutzvorschriften und Restriktionen	6
7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope	6
7.2 Gewässer-/Grundwasserschutz	6
7.2.1 Offene Gewässer	6
7.2.2 Wasserschutzgebiete	6
7.3 Hochwasserschutz	6
7.4 Denkmalschutz	6
7.5 Altlasten	6
7.6 Immissionsschutz	7
7.7 Artenschutz	7
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen	7
9 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	7
9.1 Überbaubare Grundstücksfläche	7
9.2 Zahl der Wohnungen	7
10 Begründung der örtlichen Bauvorschriften	8
10.1 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung	8

Vorbemerkungen

Bestandteile der Änderung des Bebauungsplanes:

- Zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- Begründung

Rechtsgrundlage der Änderung des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.06.1962 (BGBl. I S. 429)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1082)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

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

1 Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Pfad“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine große Siedlungserweiterung am damaligen nördlichen Ortsrand von Neuthard geschaffen. Der Bebauungsplan sieht die überwiegende Ausweisung eines Reinen Wohngebietes, in Teilen auch eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eine kleinteilige Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen vor. Der Bebauungsplan erlangte 1970 Rechtsgültigkeit, danach wurde das Gebiet auf dieser Grundlage erschlossen und sukzessive bebaut. In den 1970er bis 1990er Jahren wurde der Bebauungsplan mehrfach in Teilbereichen geändert, die grundsätzliche städtebauliche Struktur dabei jedoch beibehalten.

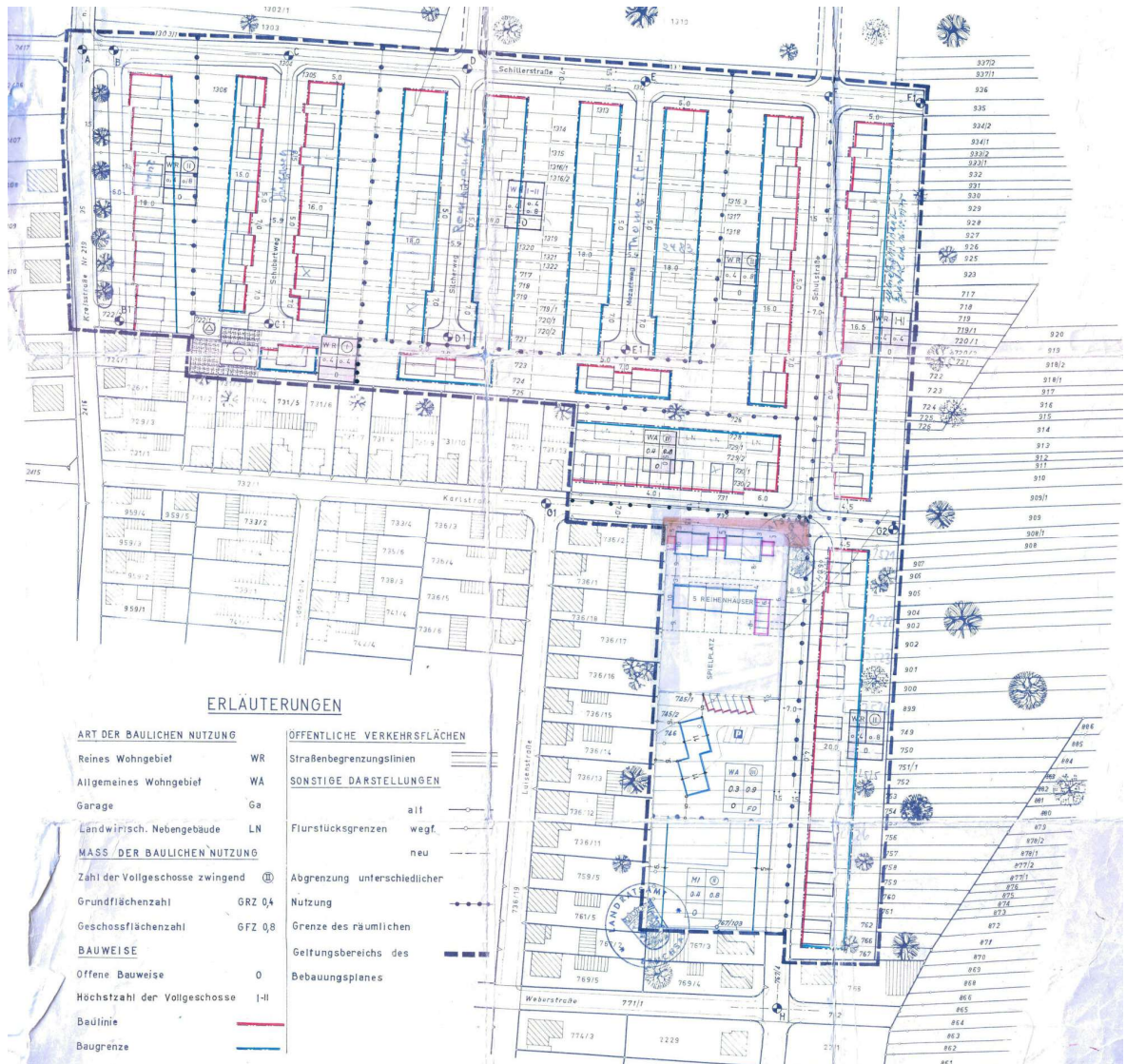


Bild 1: Bebauungsplan „Pfad“, Urfassung 1970

Wie zum Zeitpunkt der Aufstellung weit verbreitet, beinhaltet der Bebauungsplan vergleichsweise enge Festsetzungen zur Bebauung der neu entstehenden Grundstücke. So wurden neben der Begrenzung des Überbauungsgrades auch Vorgaben zur Gebäudegestaltung und -ausrichtung getroffen. Die Bereiche zwischen Straße und vorderer Baukante wurden dabei explizit von Bebauung freigehalten, um einen offenen Charakter der Straßenräume zu erzielen.

Die Baugrundstücke sind bereits seit vielen Jahren zu überwiegenden Teilen bebaut. Im Zuge von Eigentümer- und Generationswechseln wurden Wohngebäude inzwischen verändert, erweitert und erneuert. Ebenso wurden die Freiflächen der Grundstücke durch Bepflanzung, Einfriedungen und Nebenanlagen individualisiert.

In den meisten Fällen erfolgten Veränderungen der Bausubstanz in verträglichem Umfang. Seitens der Verwaltung wird – vor dem Hintergrund einer erwarteten verstärkten Modernisierung des Quartiers – jedoch die Gefahr gesehen, dass zukünftige Baumaßnahmen zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücke, einer Zunahme der Wohnungsanzahl und einem damit verbundenen erhöhten Druck zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs führen werden. Es ist Zielsetzung, städtebaulich unerwünschte Entwicklungen zu verhindern und damit den Gebietscharakter zu wahren.

Der Bebauungsplan bildet in seiner Urfassung auch heute noch eine sinnvolle städtebauliche Grundlage für die weitere Entwicklung des Gebietes. In folgenden Punkten wird jedoch Nachbesserungsbedarf gesehen:

- Die Zahl der Wohnungen soll auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Hierzu wird eine angemessene Verhältniszahl festgesetzt.
- Aufgrund starker Nachfrage sollen im Vorgartenbereich neben offenen Stellplätzen auch überdachte Stellplätze (Carports) zugelassen werden.
- Für Wohnungen wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung vorgenommen.

Im Zuge der vorliegenden Änderung werden diese Punkte als zusätzliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich der Urfassung des Bebauungsplanes. Die Größe des Plangebietes beträgt damit ca. sieben Hektar.



Bild 2: Auszug Liegenschaftskataster mit Geltungsbereich (Quelle: LGL, www.lgl-bw.de)

3 Planungsrecht

3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung

Das Plangebiet ist vollumfänglich mit dem Bebauungsplan „Pfad“ und seinen Änderungen überplant. Gemäß § 30 BauGB können Vorhaben auf dieser Grundlage genehmigt werden.

3.2 Gewählte Verfahrensart

Gemäß § 13 BauGB können Änderungen eines rechtsgültigen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die vorliegende Änderung beschränkt sich auf die Festsetzung einer maximalen Wohnungszahl, der Regelung der Vorgartenbereich sowie die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück. Die unter § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind hierbei erfüllt:

- Die Grundzüge der Planung sind von der Änderung nicht betroffen.
- Durch die Planung werden keine Vorhaben ermöglicht, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (FFH-Gebiete) beeinträchtigt werden.
- Durch die Planung sind keine Vorhaben zu erwarten, bei denen Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen gemäß Bundesimmissionschutzgesetz zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren ist eine Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Ebenso ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB entbehrlich.

4 Bestand

Das Plangebiet umfasst Grundstücke im nördlichen Teil von Neuthard. Diese sind zu überwiegenden Teilen mit Wohngebäuden überbaut. Die Bebauung südlich der Straße Im Pfad mit den Stichstraßen Dürerweg, Rembrandtweg und Thomaweg besteht dabei aus Ein- und Zweifamilienhäusern auf großzügig zugeschnittenen Grundstücken. Entlang der Schulstraße sowie der Karlstraße ist die Bebauung stärker verdichtet – die Gebäude weisen ein zusätzliches Geschoss und geringere Abstandsflächen auf.



Bild 3: Bebauung am Dürerweg



Bild 4: Bebauung an der Karlstraße



Bild 5: Luftbild mit Geltungsbereich

5 Städtebauliches Konzept

Gegenüber der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption werden mit der vorliegenden Planung keine Veränderungen vorgenommen. Der Charakter eines im nördlichen Teil aufgelockerten, Richtung Süden zunehmend verdichteten Wohnquartiers bleibt erhalten. Ebenso ergeben sich keine Änderungen in der verkehrlichen und technischen Erschließung.

6 Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Mit der vorliegenden Änderung erfolgt keine Änderung der Art der baulichen Nutzung.

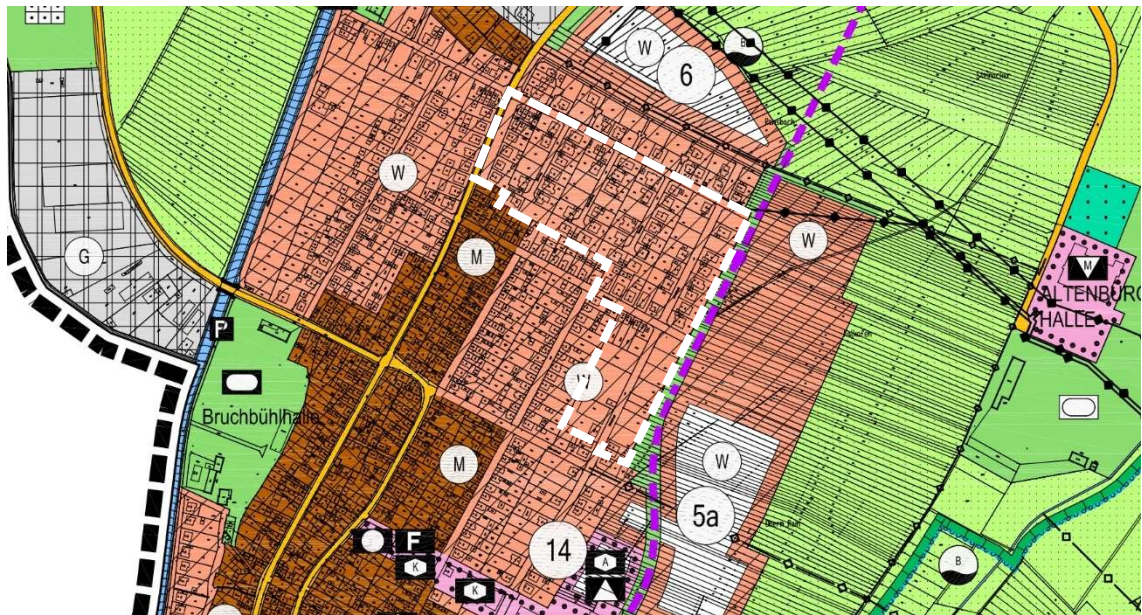


Bild 6: Flächennutzungsplan der VVG Bruchsal, Ausschnitt Neuthard

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmal oder gesetzlich geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung tangiert.

7.2 Gewässer-/Grundwasserschutz

7.2.1 Offene Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine offenen Fließ- oder Stehgewässer.

7.2.2 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig angeordneter Wasserschutzgebiete.

7.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Auch bei Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}) ist von keinen Überschwemmungen auszugehen.

7.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

7.5 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

7.6 Immissionsschutz

Mit der vorliegenden Änderung werden ausschließlich Regelungen zur zulässigen Wohnungszahl, zu den Grundstückszufahrten, zu Carports und zu Stellplatzverpflichtung getroffen. Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen ergeben sich hierdurch nicht.

7.7 Artenschutz

Mit der vorliegenden Änderung werden ausschließlich Regelungen zur zulässigen Wohnungszahl, zu den Grundstückszufahrten, zu Carports und zu Stellplatzverpflichtung getroffen. Eine Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Belangen ist nicht erkennbar.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes erfolgt ausschließlich die Begrenzung der Wohnungszahl, die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sowie die Regelung von baulichen Anlagen in den Vorgartenbereichen. Sie ist nicht verbunden mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades oder der zulässigen Gebäudekubatur. Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben sich daher nicht.

9 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan sah die explizite Freihaltung der Vorgartenbereiche zwischen Straße und Gebäudevorderkante zur Sicherung eines aufgelockerten Straßenbildes vor. Im Zuge der sukzessiven Bebauung wurden jedoch abweichend von dieser Vorgabe auch Nebenanlagen und Carports realisiert. Vor dem Hintergrund einer erhöhten Stellplatzverpflichtung (s. u.) soll den Eigentümern bzw. Bauinteressenten größerer Spielraum bei der Umsetzung von Stellplätzen eingeräumt werden. Hierzu wird im Vorgartenbereich die Errichtung von Carports zugelassen. Der Ausschluss von Garagen bleibt jedoch bestehen.

9.2 Zahl der Wohnungen

Die kleinteilige Wohnbebauung im Plangebiet weist überwiegend zwei bis drei Wohnungen je Gebäude auf. Allerdings liegen der Gemeinde regelmäßig Anträge für Mehrfamilienhäuser mit einer hohen Anzahl an kleineren Wohnungen vor. Diese führen in übermäßiger Zahl jedoch zu einer Veränderung der Wohnstruktur und führen zu einer übermäßigen Verdichtung der Quartiere mit entsprechendem Konfliktpotenzial. Städtebauliche Zielsetzung der Planung ist die Gewährleistung einer verträglichen Nachverdichtung entsprechend der ursprünglichen Zielsetzung des Bebauungsplanes und die Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die bestehende Struktur.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB besteht die Möglichkeit, die Zahl der Wohnungen in einem Bebauungsplan zu begrenzen. Dies kann je Gebäude, aber nach Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes von 1998 auch als Verhältniszahl in Bezug auf die Grundstücksgröße erfolgen. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass mit einer solchen Regelung auf einzelnen kleinen Grundstücken eine Wohnnutzung nicht vollständig verhindert wird.

Um eine übermäßige und damit unverträgliche Zahl der Wohnungen im Plangebiet zu verhindern, wird im Bebauungsplan eine Begrenzung von einer Wohnung je angefangener 200 m² Grundstücksfläche festgesetzt, so dass auf einem typischen Grundstück von z. B. 700 m² vier Wohnungen realisiert werden können. Dieser Wert entspricht der bestehenden Siedlungsstruktur und wird als städtebaulich angemessen angesehen.

10 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

10.1 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Gemäß § 37 LBO ist je Wohnung ein geeigneter Stellplatz auszuweisen. Insbesondere im ländlichen Raum sowie in den Randbereichen von Ballungszentren ist jedoch eine hohe Pkw-Dichte festzustellen, die in zunehmenden Maß zu Problemen bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs führt. Hiervon betroffen sind insbesondere die Ortslagen, die auf den Kfz-Verkehr nur bedingt ausgerichtet sind, über eine vergleichsweise hohe Bewohnerdichte verfügen sowie durch Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen zusätzlich verstärkt frequentiert werden.

Zwar ist der relative Pkw-Bestand in Karlsdorf-Neuthard je 1.000 Einwohner in den letzten Jahren nicht mehr erheblich gestiegen, durch ein stetiges Anwachsen der Bevölkerung in der Gemeinde hat die absolute Zahl der Kraftfahrzeuge dennoch erheblich zugenommen. Hinzu kommen verstärkte Pendlerbewegungen mit entsprechenden Verkehrsbewegungen.

Aus den genannten Gründen wird die Stellplatzforderung der Landesbauordnung als nicht ausreichend angesehen. Gemäß § 74 Abs. 2 LBO besteht für Gemeinden jedoch die Möglichkeit, bis zu zwei Stellplätze je Wohnung vorzuschreiben. In der vorliegenden Planung wird dabei nach Wohnungsgröße unterschieden, da nicht davon auszugehen ist, dass Bewohner von kleinen Wohnungen zwei Fahrzeuge besitzen. Erst ab einer Wohnungsgröße von 50 m² müssen zwei Stellplätze je Wohnung nachgewiesen werden.