



Bebauungsplan MÜHLEGRÜN 1. Änderung Begründung

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kappel der Gemeinde Kappel-Grafenhausen an der Ecke Industriestraße / Am Kanal. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Planunterlage.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 4550/15, 4550/16 und 4550/17 sowie Teilflächen des Straßengrundstückes Industriestraße Flst. Nr. 4550/6 mit einer Gesamtgröße von ca. 0,37 ha.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht eines Grundstückseigentümers, im Zuge der Sanierung eines bestehenden Mehrfamilienwohnhauses zusätzlichen Wohnraum im Dachgeschoss zu schaffen.

Am südwestlichen Ortsrand von Kappel wurde in den 1960er Jahren das Baugebiet Mühlegrün entwickelt. Mit der Neufassung des Bebauungsplans MÜHLEGRÜN, rechtsverbindlich seit dem 18. Juli 1997, wurden u.a. Dachaufbauten zugelassen um eine wirtschaftliche Ausnutzung von Dachgeschossen zu ermöglichen.

Im Bereich der Industriestraße 5-9, Flst.-Nr. 4550/15 – 4550/17 ist ein Mischgebiet festgesetzt mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7. Zulässig sind zweigeschossige Gebäude als I+DG (Normalgeschoss und oberstes Geschoss als Vollgeschoss) mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50m.

Unmittelbar angrenzend ist zwischen dem Kanal und der Neurittstraße / Im Mühlegrün ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8. Zulässig sind zweigeschossige Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 6,75 m.

Das Baugebiet Mühlegrün ist vollständig bebaut; eine bauliche Nachverdichtung nur durch Maßnahmen im Bestand möglich. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans MÜHLEGRÜN soll dies im Mischgebiet südlich der Industriestraße ermöglicht werden, einem städtebaulich homogenen Teilbereich, der im Norden und Westen durch die Industriestraße, im Osten durch den Elz-Entlastungskanal und im Süden durch das angrenzende Allgemeine Wohngebiet begrenzt ist. Vorgesehen ist eine Erhöhung der zulässigen Traufhöhen und der Geschossigkeit sowie einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen. Städtebaulicher Maßstab ist das angrenzende Allgemeine Wohngebiet zwischen den Straßen Am Kanal, Neurittstraße und Im Mühlegrün.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, in einem bestehenden Baugebiet in einem städtebaulich homogenen Teilbereich eine städtebauliche Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung zu ermöglichen. Es ist geplant, im Gebäudebestand zusätzlichen Wohnraum durch eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen im Rahmen der umgebenden Bebauung zu ermöglichen.

Die Nachverdichtung erfolgt innerhalb einer vorhandenen Siedlungsstruktur auf einer planungsrechtlich bereits entwickelten und vollständig erschlossenen Baufläche durch die Anpassung der zulässigen Traufhöhe, der Zahl der Vollgeschosse und der Baugrenzen.



Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kappel-Grafenhausen weist den Bereich Mühlegrün als Wohnbaufläche aus. Im Bebauungsplan ist ein Mischgebiet ausgewiesen und ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Änderung ist daher durch das Landratsamt Ortenaukreis zu genehmigen.

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB, umweltrechtliche Belange

Mit der Planänderung wird sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nach Art und Maß der zulässigen Nutzung und nach der zulässigen Gebäudeform nicht wesentlich verändert. Bei der Erweiterung der zulässigen Gebäudehöhen wird der in der umgebenden Wohnbebauung vorhanden Maßstab aufgenommen.

Die Mischbauflächen werden im Bestand zu Wohnzwecken, die Freiflächen als private Hausgärten innerhalb einer geschlossenen Ortslage genutzt. Umweltrechtliche Belange und Schutzziele der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie werden durch die Planänderung nicht berührt.

Damit liegen die Voraussetzungen vor, die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange und von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Umfang und Inhalt der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Mühlegrün weist im Planbereich ein Mischgebiet aus. Zulässig sind eingeschossige Einzelhäuser mit Dachgeschoss in offener Bauweise mit ergänzenden Regelungen zu zulässigen Gebäudehöhen und Dachneigungen innerhalb einer durch Baugrenzen gefassten überbaubaren Grundstücksfläche.

In der 1. Änderung wird eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen um ca. 600 m² vorgenommen und die Regelungen zur Zahl der Vollgeschosse und der Traufhöhe modifiziert.

Erschließung, Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Das Plangebiet ist durch die Industriestraße vollständig erschlossen, die ortüblichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden. Eine Erschließung über den Wag Am Kanal ist nicht vorgesehen.

2. Begründung der Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Für das Gebiet ist die Ausweisung eines Mischgebiets nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unverändert festgesetzt.

Die Regelungen zu den Ausnahmen – Ausschluss von Vergnügungsstätten – werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen.



Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, die Baugrenzen und die maximalen Gebäudehöhen (Traufhöhe in Verbindung mit der Dachneigung) festgesetzt.

Unverändert übernommen wird die Festsetzung der GRZ.

In Anlehnung die die planungsrechtlichen Festsetzungen des benachbarten Allgemeinen Wohngebiets werden erhöht

- die GFZ von 0,7 auf 0,8
- die Zahl der Vollgeschosse von I+DG auf II
- die zulässige Traufhöhe von 4,50m auf 6,75 m
- die überbaubare Grundstücksfläche in rückwärtigen Bereich

Mit den Anpassungen wird eine städtebaulich gewünschte Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung erreicht. Entsprechend dem Charakter der umgebenden Bebauung wird eine Bebauung ermöglicht, die einen zweigeschossigen Baukörper mit zusätzlichem Dachgeschoss (baurechtlichen kein Vollgeschoss) ermöglicht. Die Baugrenze wird parallel zur südlichen Nachbargrenze angeordnet, so dass kleinteilige bauliche Erweiterungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen möglich werden.

Es wird eine offene Bauweise unverändert festgesetzt.

Verkehrsflächen

Unverändert dargestellt ist ein Abschnitt der Industriestraße als vorhandene, vollständig ausgebaute innerörtliche Anliegerstraße

Örtliche Bauvorschriften / Gestaltungsvorschriften

In der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die Gestaltungsvorschriften unverändert übernommen.

Zu den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

Hier werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen und Hinweise nachrichtlich übernommen, die zum Verständnis des Bebauungsplans oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Altlastverdachtsflächen:

Im Rahmen der „flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Mühlegrün, 1. Änderung die Grundstücke der Altablagerung „Hanfreeze, Industriestraße“ als Altlastenverdachtsfläche betroffen. Diese Flächen sind bislang im Bebauungsplan Mühlegrün nicht aufgenommen.

Die Altablagerung wurde bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung beim Landratsamt Ortenaukreis –Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- am 29. April 1997 auf Beweinsniveau "BN 0" (Historische Erhebung) hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzgutes "Grundwasser" in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft. Des Weiteren wurde die Altablagerungsfläche nach erfolgter Fortschreibung der Erfassung altlastverdächtiger Flächen und Altlasten im Ortenaukreis (Nacherhebung) erneut am 01. Oktober 2010 bewertet



und auf Beweismiveau "BN 1" weiterhin in "B = Belassen zur Wiedervorlage" (Kriterium: Entsorgungsrelevanz) eingestuft.

Die Einstufung in "Belassen zur Wiedervorlage" ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit. Auf der Fläche können dennoch Altlasten, z. B. Bodenverunreinigungen, vorhanden sein. Die Einstufung in "Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Nutzungsänderung, Abbruch- und Erdarbeiten, Neubebauung, Entsiegelung) ist jedoch über das weitere Vorgehen erneut zu entscheiden.

Unter Berücksichtigung des Umfangs der 1. Änderung

- Erhöhung der Schoßflächenzahl
- Erhöhung der zulässigen Traufhöhe

ist aus Sicht der Altlastenbearbeitung festzuhalten, dass es sich bei der Bebauungsplanung um keine bewertungsrelevanten Sachverhaltsänderungen handelt.

3. Sonstiges

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,37 ha mit folgenden Nutzungszuordnungen:

- | | |
|-------------------------------|---------|
| - Allgemeines Wohngebiet ca. | 0,31 ha |
| - Verkehrsflächen, öffentlich | 0,06 ha |