

III. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Am Bahndamm“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

In der Straße Am Bahndamm in Gosbach besteht u.a. durch den Kundenverkehr der Bäckerei Kalik ein erhöhter Parkdruck. Besonders in den Stoßzeiten reichen die Stellplätze der Bäckerei auf dem eigenen Grundstück oft nicht aus, so dass Kunden ihre Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abstellen. Die direkt angrenzende Straße Am Bahndamm eignet sich hierfür jedoch nur wenig. In Verbindung mit der schmalen Fahrbahnbreite sorgen die ungeordnet abgestellten Fahrzeuge oftmals für Probleme. Im weiteren Verlauf der Straße werden Fahrzeuge ungeordnet am Straßenrand oder innerhalb des Grünstreifens abgestellt.

Zur Lösung des Problems hat die Gemeinde bereits mehrere Untersuchungen angestellt. Alle Lösungsansätze haben sich als wenig praktikabel oder zu teuer herausgestellt. Um die Situation besser beurteilen zu können, hat die Gemeinde eine topographische Bestandsvermessung in Auftrag gegeben. Ziel war es, Aussagen über die bestehenden Straßenränder, Grundstückszufahrten und Stützelemente sowie den tatsächlich vorhandenen Bewuchs zu erhalten. Auf dieser Grundlage konnten weitere Planungen erstellt werden. Die Variante, die nun umgesetzt werden soll, sieht vor, die Stellplätze am nördlichen Straßenrand auszuweisen, da dort ein Grünstreifen vorhanden ist, der teilweise mitbenutzt werden kann. Damit ist sichergestellt, dass eine Restfahrbreite übrig bleibt, die zumindest einen Begegnungsverkehr von PKW und Fahrrad zulässt und ausreichend Platz für breitere Fahrzeuge bietet.

Auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans „Nördlich der Bahnhofstraße“, rechtskräftig seit 28.04.1994, sowie dem für Teilbereiche gültigen Deckblatt aus dem Jahr 2003 kann das Vorhaben nicht umgesetzt werden. Damit die Stellplätze gewidmet und markiert werden können, muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden. Die Bebauungsplanänderung soll den Namen „Am Bahndamm“ tragen nur die öffentlichen Flächen umfassen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Ditzenbach hat aus diesem Grund am 14.01.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Bahndamm“ gefasst. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass die privaten und öffentlichen Interessen gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Bad Ditzenbacher Teilorts Gosbach. Der vom Bebauungsplan betroffene Teil der Straße Am Bahndamm erstreckt sich von der Einmündung der Bergstraße bis zur Wendeanlage auf Höhe des Gebäudes Nr. 26. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 870, sowie Teile der Flurstücke 720, 846 und 873 und mit einer Fläche von rund 3.405 m².

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

3 Bestehendes Planungsrecht

Die Straße Am Bahndamm liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Bahnhofstraße“, rechtskräftig seit 28.04.1994 sowie dem für Teilbereiche gültigen Deckblatt aus dem Jahr 2003. Der bestehende Bebauungsplan sieht für die Straße im westlichen Teil, kurz nach der Einmündung der Bergstraße, eine Fahrbahnbreite von 5,50 m vor, weiter östlich sind es nur noch ca. 5,00 m. Auf der Südseite der Straße ist ein etwa 1,50 m breiter Gehweg festgesetzt. Die Festsetzungen weichen teilweise erheblich vom gebauten Bestand ab. Die Straßenbreiten

variieren zwischen 6,00 m und 4,50m, der Gehweg ist im nordöstlichen Bereich lediglich 1,00m breit.

Die Flächen zwischen dem nördlichen Straßenrand und den privaten Grundstücken sind im bestehenden Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. Zusätzlich enthält der Bebauungsplan für die Grünflächen ein flächenhaftes Pflanzgebot bzw. eine Pflanzbindung. In der Örtlichkeit ist mit Ausnahme von Rasenflächen jedoch keine Begrünung vorhanden. Die Festsetzung des Pflanzgebots/ der Pflanzbindung kann daher entfallen.

Im vorderen Bereich der Straße Am Bahndamm ist nördlich des Straßenrandes zusätzlich noch eine Böschungssignatur und die Signatur für Stützmauern enthalten. Dies entspricht dem tatsächlich hergestellten Bestand und sorgt für den notwendigen Ausgleich des Höhenunterschieds.

4 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Bahnhofstraße“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Im vereinfachten Verfahren findet die Aufstellung ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, statt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Im vereinfachten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Diese Option wurde wahrgenommen.

5 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Wie sich die Fläche zurzeit darstellt, wird das Plangebiet nicht als ökologisch wertvoll bewertet. Negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die ökologische Vielfalt sind daher nicht zu erwarten.

Das Vorhaben ist in seinem Umfang und Ausmaß zu gering, als dass negative Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten sind. Auch die Erholungsfunktion des Plangebiets kann aufgrund der Größe und Nutzung nicht als bedeutend eingestuft werden. Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Zusammenfassend ist die Änderung sinnvoll und aus ökologischer Sicht vertretbar. Die Planung ist damit im Grundsatz folgerichtig und gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft vertretbar.

6 Artenschutz

Aufgrund der geringfügigen Änderung des Bebauungsplans (Reduzierung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün zugunsten von Stellplätzen) und der geringen Eignung des Gebietes bzw. der fehlenden Betroffenheit von Lebensräumen sind keine Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten und Artengruppen zu erwarten.

Die im Plangebiet vorhandenen Strukturen weisen keine Habitatsignatur für seltene oder bedrohte Arten auf. Lediglich die Stützmauer aus Natursteinen am nordwestlichen Rand des

Plangebiets eignet sich grundsätzlich als Aufwärmplatz für Zauneidechsen. An diesen Strukturen ändert sich jedoch nichts.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

7 Bestand

7.1 Örtliche Gegebenheiten

Bei den Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen. Der Straßenraum umfasst eine Fahrbahn mit einer Breite von 4,50 bis 6,00 m und einen etwa 1,00 bis 1,50 m breiten straßenbegleitenden Gehweg. Auf der nördlichen Straßenseite besteht ein öffentlicher Grünstreifen (Verkehrsgrün). Dieser ist auf Straßenniveau teilweise mit Rasengittersteinen ausgelegt, im hinteren Bereich der Straße Am Bahndamm als Rasenfläche ausgebildet und wird bereits heute zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Im Nordwesten des Plangebiets besteht auf der Nordseite der Grünfläche eine Natursteinmauer, welche dem Ausgleich des Höhenunterschieds dient.

7.2 Topographie

Das Gelände im Plangebiet fällt von West nach Ost ab. Im westlichen Teil der Straße Am Bahndamm ist das Gefälle steiler, dort besteht auch zwischen der Straße und den nördlich angrenzenden Grundstücken ein Höhenunterschied von etwas mehr als einem Meter. Im östlichen Teil der Straße ist das Gelände etwas flacher.

7.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

7.4 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

7.5 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

7.6 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in öffentlichem Eigentum.

7.7 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Gewässer.

8 Planungsziele und Planungskonzeption

Die Planung sieht vor, sowohl den vorhandenen Straßenraum wie auch die straßenbegleitende Grünfläche zu erhalten. Gleichzeitig sollen zur Ordnung des Verkehrsaufkommens 26 öffentliche Stellplätze ausgewiesen werden. Diese sollen sich größtenteils innerhalb der öffentlichen Grünfläche befinden, im vorderen Bereich der Straße Am Bahndamm reicht die Grünfläche hierfür nicht aus, so dass die Stellplätze teilweise in den Straßenraum hineinragen. Im Nordwesten des Plangebiets ist der Grünstreifen bereits heute mit Rasengittersteinen belegt und eignet sich daher gut zum Abstellen der Fahrzeuge. Abgesehen von einer entsprechenden Kennzeichnung sind hier erstmal keine baulichen Veränderungen vorgesehen. Im Bereich der 16 Stellplätze, die sich im hinteren Teil der Erschließungsstraße befinden, ist der Grünstreifen derzeit als Rasenfläche ausgebildet und eignet sich daher nur bedingt als Stellplatzfläche. Hier wäre zumindest eine Befestigung der Stellplätze angebracht.

Ziel ist es, durch die Ausweisung von 10 öffentlichen Stellplätzen im vorderen Bereich der Straße Am Bahndamm dem erhöhten Parkplatzbedarf durch die Kundschaft der Bäckerei Kalik und die Besucher der Angrenzer gerecht zu werden und den Verkehrsfluss in der Straße sicherzustellen. Im hinteren Bereich der Straße Am Bahndamm sollen 16 öffentliche Stellplätze ausgewiesen werden. Dort wird bereits heute durch die Anwohner und deren Besucher innerhalb der öffentlichen Grünfläche geparkt. Ziel der Planung ist es für diesen Bereich die Parksituation zu ordnen und planungsrechtlich zu legitimieren. Im Gegensatz zu der ungeordneten Möglichkeit zum Abstellen von Fahrzeugen, ist durch die fest ausgewiesenen Stellplätze gewährleistet, dass die Zufahrt zu den privaten Grundstücken und der Begegnungsverkehr im Straßenraum ohne Probleme möglich ist.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan wird die Fahrbahn als öffentliche Straßenverkehrsfläche und der straßenbegleitende Gehweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) festgesetzt. Die Ränder entsprechen dabei dem tatsächlich vorhandenen, im Zuge der Bestandsvermessung aufgenommenen, Bestand und werden nur im Bereich der geplanten Stellplätze unterbrochen oder angepasst. Damit wird der bestehende Straßenraum planungsrechtlich gesichert.

Die geplanten Stellplätze werden ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Bauliche Veränderungen sind hier erstmal nicht vorgesehen. Die Stellplätze sollen lediglich markiert und gewidmet werden.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist entsprechend der textlichen Festsetzung unverbindlich. Damit kann die Erschließungsstraße zu einem späteren Zeitpunkt um- oder ausgebaut werden, ohne dass der Bebauungsplan angepasst werden muss.

Am nördlichen Rand des Plangebiets wird im Bereich der Stellplätze ein Zu- und Abfahrtsverbot zu den privaten Grundstücken festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass es zu keinen Konflikten kommt und die vorgesehene Nutzung des Straßenraums möglich ist.

9.2 Öffentliche Grünflächen

Die im bestehenden Bebauungsplan „Nördlich der Bahnhofstraße“ als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche zwischen dem nördlichen Straßenrand der Straße Am Bahndamm und den privaten Grundstücken wird auch im neuen Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vekehrsgrün“ festgesetzt. Sie dient der Durchgrünung des Straßenraums und beinhaltet die Böschungen sowie die Natursteinmauer zum Ausgleich des Höhenunterschieds.

9.3 Versorgungsflächen

Im Westen des Plangebiets befindet sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche, nördlich der Straße Am Bahndamm eine Gas-Reglerstation. Deren Standort wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt und entsprechend gesichert. Zulässig sind hier lediglich Einrichtungen und Anlagen für die Gasversorgung.

Zusätzlich befindet sich innerhalb der Straßenverkehrsfläche ein Hauptstreckenschieber der Gas-Hochdruckleitung. Dieser muss jederzeit frei zugänglich sein, um bei einer möglichen Störung betroffene Abschnitte vom Netz trennen zu können. Die Straßenplanung wurde daraufhin angepasst, so dass sich keine Stellplätze im Bereich der Versorgungsanlagen befinden.

9.4 Pflanzbindungen

Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Pflanzbindung wird entnommen, da auf den betreffenden Flächen keine erhaltenswerten Grünstrukturen vorhanden sind. Die Grünfläche auf Straßenniveau ist entweder mit Rasengittersteinen belegt oder als Rasenfläche hergestellt. Lediglich aus den Fugen der Natursteinmauer schauen vereinzelt Stauden hervor.

10 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 3.405 m² (ca. 0,34 ha).

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18