



GEMEINDE STEINACH
Ortenaukreis

Gemeinsame Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Biberacher Straße"

I. Erfordernis der Planänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde 1998 als Satzung beschlossen. Zwischenzeitlich wurden die Erschließungsstraßen, ausgenommen der Planstraße B und einem Teilstück der Planstraße C, als Baustraßen errichtet bzw. die Ver- und Entsorgungsanlagen gebaut. Die meisten Grundstücke im südlichen Bereich des Geltungsbereiches sind zwischenzeitlich bereits errichtet worden.

Bei den Verkaufsverhandlungen der Gemeinde Steinach hat sich deutlich gezeigt, dass sich die Baureihe nördlich der Planstraße B (Rosenweg) kaum vermarkten lassen. Grund hierfür ist die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte besondere Bauweise, die beinhaltet, dass die Gebäude durch Garagen, Nebengebäude oder Wandscheiben mit einer Höhe von 2,50 m miteinander verbunden werden müssen.

Zwischen dieser Baureihe und der Gemeindeverbindungsstraße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ein öffentlicher Grünstreifen vorgesehen. Nun möchte die Gemeinde Steinach in diesem Bereich einen weiteren Lärmschutzwall errichten, um so den Schutz der Gebäude bzw. vor allem der Freiflächen gewährleisten zu können.

Da an dem Verkauf der Grundstücke großes Interesse besteht bzw. der Bedarf an Wohnbauflächen da ist, sieht es die Gemeinde Steinach als eine vordringliche Aufgabe an, durch diese Bebauungsplanänderung vermarkt-bare Grundstücke zu schaffen.

II. Ziele und Zweck der Planänderung

Durch die geplante Bebauungsplanänderung soll die festgesetzte Kettenbauweise im nördlichen Bereich des Plangebietes entfallen. Hier sollen ebenso wie im übrigen Bereich Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können.

Der geplante Lärmschutzwall auf der Südseite der Gemeindeverbindungsstraße soll nun die Schutzfunktion übernehmen. Die unter Anlage 5 beigefügte Schalltechnische Untersuchung vom Juli 2001 sowie das Schreiben vom 06.03.2002 des Lärmgutachters weisen nach, dass bei Errichtung dieses zweiten Walls auf die Kettenhausbebauung verzichtet werden kann.

Die Ausweisung der Baulinie wird jedoch beibehalten, um zu gewährleisten, dass die Gebäude im nördlichen Grundstücksbereich errichtet werden, nahe zu den Lärmemitteln gerückt. So entstehen größtmögliche abgeschirmte Außenbereiche auf der Südseite der Grundstücke.

Gemäß den Aussagen des Ingenieurbüros für Verkehrswesen Koehler, Leutwein und Partner, Karlsruhe, kann aus lärmtechnischer Sicht auch auf die Kettenhausbebauung für die drei Grundstücke am Ende der Planstraße A (Tulpenweg) verzichtet werden.

Die Festsetzungen der passiven Lärmschutzmaßnahmen für die Außenbauteile der Gebäude im Lärmpegelbereich III bleiben weiterhin zwingend notwendig.

Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans jedoch nicht verändert.

III. Inhalt der Planänderung

III.1 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Zwischen der geplanten Baureihe nördlich des Rosenweges und der Gemeindeverbindungsstraße wird die Errichtung eines Lärmschutzwalles festgesetzt. Dieser muss mit einer Mindesthöhe von 2,50 m über Oberkante Gemeindeverbindungsstraße errichtet werden. Der Abstand der Dammkronen zur Straßenachse darf 7,50 m nicht überschreiten.

Um den Nachweis erbringen zu können, dass dieser geplante Lärmschutzwall die Funktion der ursprünglich festgesetzten Kettenhausbebauung übernehmen kann, wurde die schalltechnische Untersuchung, die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erstellt wurde, fortgeschrieben.

In dieser Fortschreibung 2001 wurde geprüft, ob ein Lärmschutzwall als aktive Schutzmaßnahme ausreicht bzw. wenn ja, welche Höhe dieser Lärmschutzwall aufweisen muss. Diese Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung ist der Bebauungsplanänderung unter Anlage 5 beigelegt.

III.2 Grünplanung

Der im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erarbeitete Grünordnungsplan bleibt in vollem Umfang rechtskräftig. Die in diesem Bereich geplante Pflanzung einer Feldhecke erfolgt nun auf dem geplanten Wall.

III.3 Ver- und Entsorgung

Zwischenzeitlich wurde die Fernwasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Kleine Kinzig an die nördliche Geltungsbereichsgrenze verlegt. Die neue Lage wurde eingemessen und nachrichtlich in den zeichnerischen Teil übernommen. Die dort eingetragenen, mit Leitungsrecht belasteten Flächen entlang der Fernwasserleitung mit einer Gesamtbreite von 6 m (3 m links und 3 m rechts der Leitungsachse) sind gleichzeitig als Schutzstreifen festgesetzt. Die Flächen müssen daher von jeglicher Bebauung freigehalten werden. In diesem Bereich dürfen auch keine Mauern erstellt werden. Eine Verringerung des einseitigen Schutzstreifens, gemessen von Rohrleitungsachse, von 3,00 m auf 1,50 m ist bei Errichtung von untergeordneten Gebäuden ausnahmsweise nach Zustimmung des Zweckverbandes Wasserversorgung Kleine Kinzig zulässig, wenn die Fundamentierung bis unterhalb der Rohrsohle reicht und dieses als Stiefelfundament ausgeführt wird. Dies bedeutet, dass zur Transportleitung hin eine glatte Wandfläche entsteht und das Fundament unter das Gebäude verbreitert wird. Das Anpflanzen tiefwurzelnder Pflanzen ist im Schutzstreifen nicht zulässig.

Das Aufschütten des geplanten Lärmschutzwalles ist im Schutzstreifen gestattet. Bei einem eventuellen Rohrbruch müssen die Kosten für das Abtragen des Lärmschutzwalls von der Gemeinde Steinach getragen werden.

Die Trasse des Schmutzwasser-Verbandssammlers musste im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches geringfügig verschoben werden. Im Rahmen eines Bauantrages wurde festgestellt, dass die Leitungsachse bei einem Schacht, der sich in der öffentlichen Grünfläche westlich der Einmündung Biberacher Straße – Prinzbacher Straße befindet, ca. 1,30 m neben dem Mittelpunkt des Schachtdeckels befindet. Bei den übrigen Schächten

liegt die Leitungsachse unter dem Schachtdeckel. Durch die Änderung der Lage muss auch das entsprechend erforderliche Leitungsrecht angepasst werden. Da die südliche Begrenzung des Leitungsrechtes deckungsgleich mit der hinteren Baugrenze ist, verschiebt sich diese ebenfalls. Hierbei handelt es sich um eine Verschiebung zwischen 0,50 – 1,30 m nach Süden.

Im zeichnerischen Teil sind die erforderlichen, mit Leitungsrechten belasteten Flächen entlang des Verbandskanals und der Wasserleitung mit einer Gesamtbreite von 3 m (1,50 m links und 1,50 m rechts der Leitungsachse) eingetragen. Hier dürfen keine Mauern erstellt und keine Bäume gepflanzt werden.

Die drei bestehenden Leitungen sind im Grundbuch eingetragen. Die Leitungsrechte bzw. Schutzstreifen und ihre Abmessungen sind in den Eintragungsbewilligungen für die Dienstbarkeiten ebenfalls geregelt.

III.4 Bebauungsvorschriften

Die rechtskräftigen Bebauungsvorschriften bleiben ansonsten unverändert; sie werden lediglich im Zuge dieser 1. Bebauungsplanänderung als neues Textwerk gefasst bzw. in bauplanungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften getrennt.

IV. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Somit entwickelt sich die Änderung des Bebauungsplanes aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

V. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

VI. Auswirkungen der Planänderung

Die Umsetzung der Bebauungsplanänderung verursacht nur einen geringen Kostenaufwand bezüglich der Errichtung des Lärmschutzwalles. Hier ist mit einem Betrag von ca. 12.000 € brutto zu rechnen. Bezüglich Erschließung, Ver- und Entsorgung oder Folgeeinrichtungen entstehen für die Gemeinde Steinach keine zusätzlichen Kosten.

Offenburg /

Ausgefertigt:

Steinach, den 22. September 2007.....

GmbH
weissenrieder
 Ingenieurbüro für Bauwesen
 und Stadtplanung
 Im Seewinkel 14
 77652 Offenburg



Stern

.....
 Kerstin Stern, Dipl. Ing.
 Freie Stadtplanerin VDA

Edelmann



.....
 Frank Edelmann
 Bürgermeister