

Bebauungsplan

Bebauungsplan "Am alten Sportplatz"

Ortsgemeinde 56244 Ötzingen

Verbandsgemeinde 56422 Wirges

Begründung :

=====

Allgemeines:

Die Ortsgemeinde Ötzingen beabsichtigt ein neues Sportplatzgelände auszuweisen und zu erschließen. Der vorliegende Bebauungsplan führt das ehemalige Sportplatzgelände einer neuen Nutzung zu. Durch den Abriss des ehemaligen Bauhofes, sowie des Sportlerheims und den Rückbau der Sportstätte soll hier ein neues Baugebiet entstehen. Das am nördlichen Rand des Plangebietes (zur Wohnstraße "Am Sportplatz" gelegene) vorhandene Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr -Ortsgruppe Ötzingen- bleibt erhalten.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Norden über die Wohnstraße "Am Sportplatz". Gleichzeitig ist im südlichen Teil eine Anbindungsstraße zum asphaltierten Wirtschaftsweg (Verbindung zur "Malbergstraße" / K 81) vorgesehen. Die Gesamtlänge der Erschließungsstraße beträgt rd. 300 m. Sie wird in einer Ausbaubreite von 6,00 m angelegt. Lediglich der Einmündungsbereich zur Gemeindestraße "Am Sportplatz" sowie die südliche Querverbindung werden in einer Gesamtbreite von 6,50 m hergestellt.

Durch die Anordnung der Erschließungsstraße und vorgesehene Aufteilung der Baugrundstücke können neben dem bereits vorhandenen Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr weitere 20 Bauplätze einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Der Bebauungsplan wurde in seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auf ein Mindestmaß reduziert, um für unterschiedliche Planungsansätze innerhalb des gesteckten Rahmens Spielraum zu bieten.

Es werden grundlegende Aussagen getroffen über:

- das Erschließungssystem
- die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen
- die maximalen Ausnutzungsziffern
- die maximale Grundflächen- und Geschossflächenzahl
- die maximale Zahl der Vollgeschosse
- die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe
- die Ordnung der öffentlichen und privaten Grünflächen

Art der baulichen Nutzung:

Bei dem Neubaugebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Anpassung an die bereits bestehende Bebauung in der Umgebung der geplanten Maßnahme.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich insbesondere nach der vorhandenen Bebauung. Die Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich am zulässigen Höchstmaß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO, um eine städtebauliche Einbindung in das eher ländliche Ortsgefüge zu erreichen. Sie betragen im allgemeinen Wohngebiet: GRZ = 0,4 ; GFZ = 0,8.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt, um sowohl die Nachbargrundstücke vor übermäßiger Bebauung als auch das Orts- und Landschaftsbild zu schützen. Aus den oben genannten Gründen sind auch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Erschließung/Verkehrsflächen / Ver- und Entsorgungsanlagen / Versiegelung:

Erschließung/Verkehrsflächen

Ötzingen wird über die Kreisstraßen 81 und 142, sowie die Landesstraße 267 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Das Neubaugebiet "Am alten Sportplatz" liegt relativ zentral in der Ortslage und wird an die Ortsstraße "Am Sportplatz" angeschlossen. Die Erschließungsstraße, bei welcher es sich um eine reine Anliegerstraße handelt, wird im Einmündungsbereich sowie im Bereich der südlichen Querverbindung mit einer Breite von 6,50 m und ansonsten in einer Breite von 6,00 m angelegt. Die Anbindungsbereiche an die Wohnstraßen "Am Sportplatz" und an den Wirtschaftsweg zur Gemeindestraße "Malbergstraße" werden jeweils aufgeweitet, um ein störungsfreies Ein- und Ausfahren zu ermöglichen. Hierbei wird die Zufahrt zum Wirtschaftsweg mittels Poller gesperrt und nur bei Bedarf oder im Notfall geöffnet.

Versorgungsanlagen

Die Wasserversorgung des geplanten allgemeinen Wohngebietes erfolgt über das örtliche Versorgungsnetz der Verbandsgemeindewerke Wirges. Die Netzerweiterung für die Ausweisung des Neubaugebietes kann grundsätzlich durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

Die weiteren Versorgungseinrichtungen (Energieversorgung, Telekommunikation etc.) werden an das bestehende Netz der jeweiligen Versorgungsunternehmen angeschlossen und sind somit sichergestellt.

Entsorgungsanlagen

Die Beseitigung der anfallenden Schmutz- und Regenwässer im Plangebiet wird im Trennsystem erfolgen. Gleichfalls soll die Ableitung der Außengebietswässer aus dem Bereich "Im Merzenborn" erfolgen.

Zusätzliche Maßnahmen zur Behandlung der Oberflächenwässer auf den Privatgrundstücken sind wünschenswert.

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Regenwasser könnte über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Rückhalteanlage geleitet werden. Von dort sollte das Regenwasser gedrosselt (Entleerung über einen Zeitraum von 12 Stunden) in das Kanalsystem der VG-Werke Wirges bzw. in den Vorfluter abgegeben werden. Das Fassungsvermögen der Rückhalteanlage sollte mind. 3,50 m³ betragen.

Die Nutzung des gesammelten Regenwassers als Brauchwasser (Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) wird empfohlen. Wird diese vorgesehen, sollte das Brauchwasservolumen zusätzlich zu dem o.g. Rückhaltevolumen vorgehalten werden.

Nutzung regenerativer Energien

Im Zusammenhang mit der Errichtung von Neubauten bzw. Um- und Erweiterungsbauten wird die Nutzung regenerativer Energien empfohlen. Insbesondere bei der Gewinnung von Solarenergie ist hierbei die Anordnung der Baukörper bzw. die Neigung der Dachflächen zu beachten.

Versiegelung

Stellplätze und nicht überbaubare Flächen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu befestigen. Diese Erfordernisse einer Minimierung des durch die Versiegelung bedingten Eingriffes in den Landschaftswasserhaushalt ergibt sich aus den Forderungen des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Landeswassergesetzes (§ 61 LWG).

Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen:

Für die Grundstücksfreiflächen werden Mindestflächen festgesetzt, die gärtnerisch anzulegen sind.

Von den festgesetzten Grünflächenanteilen ist wiederum eine Mindestfläche zu bepflanzen.

Für die Einfriedung wird ein Gestaltungsrahmen entsprechend der ländlichen Lage des Neubaugebietes festgesetzt, der in Art und Höhe der jeweiligen Funktion entsprechend einen Spielraum zulässt, darüber hinaus jedoch verhindert, dass durch vielerlei Nebeneinander das Ortsbild negativ beeinflusst wird.

Übergeordnete Planungen

Die Verbandsgemeinde Wirges wird die Fläche des Bebauungsplanes „Am alten Sportplatz“ in der Ortsgemeinde Ötzingen in der aktuellen Neuauflage des Flächennutzungsplanes berücksichtigen. Dieser befindet sich zu Zeit in der Vorbereitung zum Verfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

Landespflegerische Maßnahmen / Beschleunigtes B-Plan - Verfahren

Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich künftig um eine brachliegende Fläche innerhalb eines Siedlungsbereiches. Hierdurch kann gem. Baugesetzbuch als Bebauungsplanverfahren ein so genanntes "Beschleunigtes Verfahren" durchgeführt werden. Damit soll eine sinnvolle Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von Flächen ermöglicht werden. Die Voraussetzung des § 13a, Abs. 1, Nr. 1 des Baugesetzbuches sind erfüllt, da die überplante Fläche kleiner als 20.000 qm ist und auch die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entbehrlich ist. Weiterhin entstehen keinerlei Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6, Nr. 7b 'Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes', da es sich um ein bereits für sportliche Zwecke genutztes und versiegeltes Gelände handelt.

Es wird ein Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a des Baugesetzbuches angestrebt. Hierdurch kann von einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Aufgrund der Tatsache, dass sich durch die geplante Maßnahme die Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus landespflegerischen Gesichtspunkten nicht verschlechtert, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Auf den Privatgrundstücken sollen ersatzweise Pflanzungen durchgeführt werden. Die geeigneten Pflanzen, die verwendet werden können, sind als Pflanzenliste unter Punkt 5.3 der textlichen Festsetzung nach § 9 BauGB erfasst.

Beurteilung der Lärmsituation

Das Neubaugebiet "Am alten Sportplatz" wird von keiner überörtlichen Straße tangiert. Die Anbindung erfolgt an die Anliegerstraße "Am Sportplatz". Insofern sind lärmmäßige Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr nicht zu erwarten.

Nutzung der "Birkenhalle"

Westlich des Plangebietes befindet sich die "Birkenhalle" der Ortsgemeinde Ötzingen mit den entsprechenden Parkplätzen. Es ist darauf hinzuweisen, dass gemeindliche Veranstaltungen (Fortbildungsmaßnahmen, Seminare, Frauenkaffee, Herbstkonzert, Buchausstellungen und Geburtstagsfeiern) als auch Feiern bei besonderen kommunalen Festen (Fastnacht, Kirmes etc.) in der "Birkenhalle" und deren Umfeld stattfinden.

Die Immissionsbelastungen des Gebietes wurden in der schalltechnischen Immissionsprognose zur Erschließung eines neuen Wohngebietes „Am alten Sportplatz“ in Ötzingen, aufgestellt durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies, 56154 Boppard vom 16.11.2015, untersucht.

Im Rahmen der Nutzung der gemeindeeigenen Birkenhalle für Sportveranstaltungen sowie der integrierten Festveranstaltungsräume ist von Seiten der Ortsgemeinde Ötzingen darauf zu achten, dass die im Gutachten vorgegebenen und im Folgenden aufgeführten Rahmenbedingungen eingehalten werden:

a) Veranstaltungen in der Sporthalle

Durchführung von Sportveranstaltungen nur im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr).

b) Nutzung des Festveranstaltungsraumes - Überwiegende Nutzung

Der übliche Nutzungsablauf (Feierlichkeiten zwischen 11:00 Uhr und 22:00 Uhr bei geschlossenen Fenstern und mit bis zu 30 Personen auf der Außenterrasse - z.B. Seniorenveranstaltungen) ist auf die Tageszeit zu begrenzen.

c) Nutzung des Festveranstaltungsraumes - Seltene Ereignisse

Auf Grund der Immissionstechnischen Untersuchung ist die Durchführung seltener Veranstaltungen in den Festveranstaltungsräumen, welche im Laufe des Nachmittags beginnen und bis in die Nachtstunden andauern, an nicht mehr als 10 Tagen pro Jahr möglich. Hierbei werden die Richtwerte der TA-Lärm für seltene Ereignisse sowohl zur Tageszeit von 70 dB(A) als auch zur Nachtzeit von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten.

Zur uneingeschränkten Nutzung der Terrasse im Freibereich der Birkenhalle wurde die Tiefe des Baufensters auf der westlichen Seite des Plangebietes auf 15,00 m begrenzt. Gleichzeitig ist es erforderlich, die bestehende Terrasse um 1,50 m in westlicher Richtung zu versetzen.

Sollten wider Erwarten mehr als 10 der o.g. seltenen Ereignisse innerhalb eines Jahres auftreten, so sind die in der Prognose unter Kapitel 5 'Maßnahmen zur Anforderungserfüllung im Plangebiet' dargestellten Maßnahmen umzusetzen.

Unter Berücksichtigung dieser, in der schalltechnischen Immissionsprognose des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies, 56154 Boppard vom 16.11.2015 aufgeführten, Maßnahmen sind aufgrund von Veranstaltungen in der Sporthalle, der

Nutzung der Festveranstaltungsräume sowie seltener Ereignisse keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

Flächenaufteilung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan "Am alten Sportplatz" wurde folgende Flächenaufteilung ermittelt:

Fläche Geltungsbereich

15.424 m² ⇒ 1,54 ha

Fläche allgemeines Wohngebiet (WA)

11.061 m² ⇒ 1,11 ha

öffentliche Verkehrsflächen

1.846 m² ⇒ 0,18 ha

öffentliche Grünfläche (Spielplatz)

1.999 m² ⇒ 0,20 ha

Fläche Bestandsschutz (Feuerwehrgerätehaus)

518 m² ⇒ 0,05 ha

Kosten der Maßnahme

Für die Erschließung des Neubaugebietes "Am alten Sportplatz" in der Ortsgemeinde Ötzingen wurden folgende Kosten ermittelt:

Abbruch ehem. Bauhof & Sportlerheim sowie Rückbau der Sportstätte	40.000,00 €
Herstellung der Verkehrsflächen inkl. Nebenanlagen	352.500,00 €
Herstellung der Entsorgungsleitungen (Kanalisation)	174.000,00 €
Herstellung der Versorgungsleitungen (Wasserleitung)	32.500,00 €

56422 Wirges, im November 2015



Alexander Hübinger
Diplom-Ingenieur

