

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan „Gochsheimer Pfad II“, 1. Änderung,
Gemeinde Zaisenhausen

I. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Gochsheimer Pfad II“ reagiert die Gemeinde Zaisenhausen auf die im Zuge der Umlegung und der Erschließungsplanung aufgekommenen Wünsche nach einem etwas größeren Gestaltungsspielraum für die zukünftigen Bauherren.

Untersucht wurde die Frage inwieweit es städtebaulich vertretbar ist, einzelne Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe sowie der Gestaltung von Dachflächen zu modifizieren, ohne hierbei die ursprüngliche Zielsetzung einer ortsgerechten, in das Landschaftsbild integrierten Bauform aufzugeben.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung erarbeitete Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Tekturpunkte der Planänderung bzw. der Änderung der „Örtliche Bauvorschriften“ keine umweltbezogene Relevanz haben. Diese Einschätzung gilt auch für die Anhebung der maximal zulässigen Traufhöhe am nord-östlichen Rand des geplanten Neubaugebietes, da die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 9,00 m unverändert Inhalt des Bebauungsplanes bleibt.

Ebenfalls keine Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes hat der nunmehr etwas größere Gestaltungsspielraum bei der Wahl der Dachneigung.

Alle, in der Ursprungsfassung formulierten grünordnerischen Festsetzungen behalten sowohl innerhalb, als auch außerhalb des Plangebietes „Gochsheimer Pfad II“ uneingeschränkt ihre Rechtskraft und werden im Zuge der Erschließung bzw. der Ansiedlung des Plangebietes umgesetzt.

III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gab das Baurechtsamt des Landkreises Karlsruhe redaktionelle Hinweise zu den Planungsinhalten. Diese bezogen sich punktuell auch auf Festsetzungen, die ursprünglich nicht Inhalt des Änderungsverfahrens waren.

Nach einer intensiven Erörterung der einzelnen Themenfelder hat der Gemeinderat hieraufhin den Beschluss gefasst, verschiedene Vorschläge aufzugreifen und hat damit den Umfang der Bebauungsplan-Änderung um einige Tekturpunkte erweitert.

Seitens der Öffentlichkeit gingen zu den Änderungspunkten des Bebauungsplanes keine Anregungen ein.

Dem im Zuge des Verfahrens geäußerten Wunsch, für die Bauzeile entlang der L 618 die verbindlich festgesetzten passiven Schallschutz-Maßnahmen zu streichen bzw. in eine freiwillig umzusetzende Empfehlung umzuwandeln, konnte aufgrund der nach wie vor gültigen Kernaussage der schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2005 nicht entsprochen werden. Fragen der Wirtschaftlichkeit sowie die nur begrenzte Wirkung sprachen letztendlich auch gegen das Aufschütten eines Lärmschutz-Walls, der als Alternative in die Diskussion gebracht wurde.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Bebauungsplan-Änderung sowohl bei der Öffentlichkeit, als auch bei den Trägern öffentlicher Belange auf keine grundlegenden Bedenken gestoßen ist.

IV. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Änderung des Bebauungsplanes „Gochsheimer Pfad II“ betrifft die Grundzüge des im Jahr 2010 aufgestellten Bebauungsplanes nicht. Diese sollen nach der Überzeugung des Gemeinderates weiterhin unverändert Bestand haben.

Grundsätzlich andere Entwurfs-Varianten stehen damit, abgesehen von einzelnen Detailfragen, nicht zur Diskussion.

Aufgestellt : Sinsheim/Zaisenhausen, 13.07.2012 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

W. Bratzel, Bürgermeister

Architekt