

Stadt Östringen

Satzung über den Bebauungsplan „Sandwiesen“, 3. Änderung

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 01.03.2010 aufgrund der §§ 1, 2, 8-10 und 13 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der letzten Änderung, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, den Bebauungsplan „Sandwiesen“, 3. Änderung, als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 23.11.2009 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan, bestehend aus

- dem Plan im M. 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen vom 23.11.2009

Beigefügt ist eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Östringen, den 02.03.2010

W. Muth, Bürgermeister

Begründung

zum Bebauungsplan „Sandwiesen“, 3. Änderung,
Stadt Östringen

I. Rechtskräftiger Planungsstand und Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan „Sandwiesen“ der Stadt Östringen wurde durch das Landratsamt Karlsruhe am 03.05.1976 genehmigt.

Eine umfangreiche Überarbeitung von drei nicht zusammenhängenden Teilbereichen des Bebauungsplanes wurde am 12.12.1988 als Satzung beschlossen. Sie beinhaltete u. a. eine Neufassung der Schriftlichen Festsetzungen für diese Bereiche sowie eine Ergänzung des Plangebietes.

Die 2. Bebauungsplan-Änderung bezog sich im Jahr 2007 ausschließlich auf die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Flurstück Nr. 14129. Hier sah der ursprüngliche Bebauungsplan eine 3,00 m breite Fuß- und Radwegtrasse mit einer flankierenden Grünfläche vor. Diese wurde für nicht mehr erforderlich angesehen und erfuhr eine Umwandlung zu einer gewerblichen Baufläche.

Der Geltungsbereich eines rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im bisherigen Geltungsbereich des Baugebietes „Sand – Untere Egerten“ der Stadt Östringen überschneidet sich mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Die Abgrenzung des Plangebietes wird im Zuge dieses Verfahrens daher im Nord-Osten reduziert (redaktionelle Anpassung) und an die Abgrenzung dieses Bebauungsplanes angeglichen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sandwiesen“ wird erforderlich, um die Anbindung des im Gebiet „Soliswiesen“ errichteten Schulsportplatzes an die „Bunsenstraße“ planungsrechtlich zu sichern. Des Weiteren werden Plananpassungen vorgenommen, die aufgrund zwischenzeitlich realisierter Bauvorhaben bzw. verkehrstechnischer Empfehlungen (Sichtdreiecke) sinnvoll erscheinen.

Die zeichnerischen Inhalte des Bebauungsplanes „Sandwiesen“ werden zur Verdeutlichung des derzeitigen Rechtszustandes auf ein aktuelles Grundkataster übertragen. Ziel ist es, nach Umsetzung dieser 3. Änderung, ein Gesamtwerk zu erhalten, das die Festsetzungen der ursprünglichen Planfassungen sowie die zwischenzeitlich vorgenommenen Änderungen beinhaltet und den dann bestehenden Rechtszustand darstellt.

II. Lage des Plangebietes

Das Baugebiet „Sandwiesen“ liegt am süd-westlichen Ortsrand der Kernstadt Östringen.

Das Baugebiet ist, bis auf wenige freie Flächen, weitestgehend bebaut.



III. Rechtliche Grundlagen

Die Bebauungsplan-Änderung wird, da die Grundzüge von der Planung nicht betroffen sind, auf der Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Grundlagen für die Festsetzungen und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993, der § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2009, sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

IV. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Die Festsetzungen, die Inhalte dieses Bauleitplanverfahrens sind, wurden im zeichnerischen Teil durch eine farbige Darstellung herausgearbeitet.

Die derzeit rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen / Örtlichen Bauvorschriften vom 28.11.1974 bzw. 25.01.1989 unterliegen keinen Änderungen und behalten damit uneingeschränkt ihre Gültigkeit. Sie liegen aus Gründen der Vollständigkeit den Unterlagen bei.

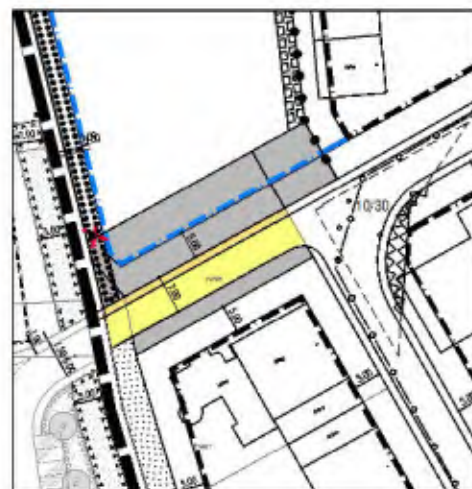
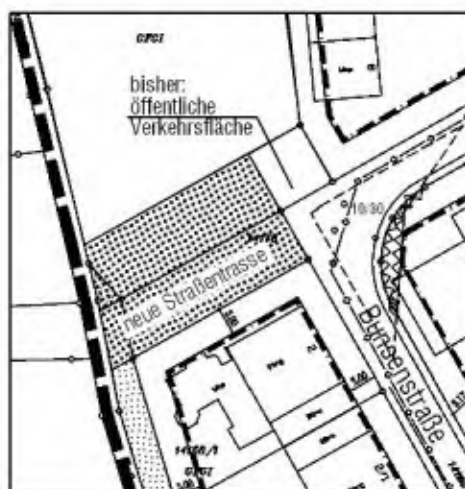
Folgende Änderungen sind Inhalte der Bebauungsplan-Änderung :

1. Das Flurstück Nr. 14178 wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1976 als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen. Hintergrund dieser Festsetzung war die Option, hier ggf. zu einem späteren Zeitpunkt das Gewann „Soliswiesen“ anbinden zu können. Nachdem hierfür nunmehr die Notwendigkeit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Soliswiesen“ (rechtskräftig seit dem 16.11.2007) und die Errichtung eines Schulportplatzes eingetreten ist, wird durch die Änderung des Bebauungsplanes „Sandwiesen“ diese Option umgesetzt.

Die Planung sieht die Ausweisung einer Erschließungsstraße mit einem einseitigen Gehweg und einer Gesamtbreite von 7,00 m vor. Die hierfür nicht benötigte Restfläche des genannten Flurstückes wird dem angrenzenden gewerblich genutzten Grundstück zugeteilt und als „GE“-Gebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Über die ausgewiesene Erschließungsstraße werden ca. 70 PKW-Stellplätze für Lehrkräfte, aber auch für Besucher von Veranstaltungen an das Straßennetz der Stadt Östringen angebunden.

2. Eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 2536 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls als „private Grünfläche“ bzw. „öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesen.



Zwischenzeitlich wurde auf diesem Grundstück ein Fachmarkt-Zentrum errichtet. Damit ist die ange-dachte Erweiterung der Anliegerstraße in diesen Bereich hinein nicht mehr erforderlich bzw. möglich. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sandwiesen“ passt das Planungsrecht an den baulichen Bestand auf dem Flurstück Nr. 2536 an. Ausgewiesen wird, in Anlehnung an das bestehende Pla-nungsrecht des Umfeldes, eine „gewerbliche Baufläche“.

Der Mindestabstand der überbaubaren Fläche zur „Bunsenstraße“ wird durchgängig mit 5,00 m defi-niert.

3. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist auf den Bauflächen in den Einmündungsbereichen Sicht-dreiecke aus, die nicht den aktuellen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entspre-chen. In der Bebauungsplan-Änderung werden nunmehr die Sichtfelder entsprechend dieser Richtli-nie auf Haltesichtweiten von 10,00 m und Schenkellängen von 30,00 m reduziert. Hierbei wird der starken Verkehrsbelastung, bedingt durch die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, und dem gängi-gen Fahrverhalten Rechnung getragen. Die gewählten Maße gehen von der vorhandenen „Rechts-vor Links-Regelung“ und einer Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h aus.
Die überbaubaren Flächen werden an die so konzipierten Sichtfelder angepasst und ergeben punk-tuell eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen.

4. Auf der Höhe der Flurstücke Nr. 2474 und Nr. 2478 wird die zur B 292 hin ausgerichtete Baugrenze neu vermaßt. Gemäß den Vorgaben des Straßengesetzes für Baden-Württemberg beträgt der ein-zuhaltende Mindestabstand vom vorhandenen Fahrbahnrand 20,00 m (bisheriges Maß 25,00 m von der Fahrbahnachse). Hierbei bleibt die Einfädelspur als Zufahrt für den vorhandenen Verbraucher-markt unberücksichtigt. Sie ist Bestandteil der auf dem Privatgrundstück angelegten Parkierungsan-lage.

Auf die straßenbaurechtlichen Beschränkungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz wird verwiesen.

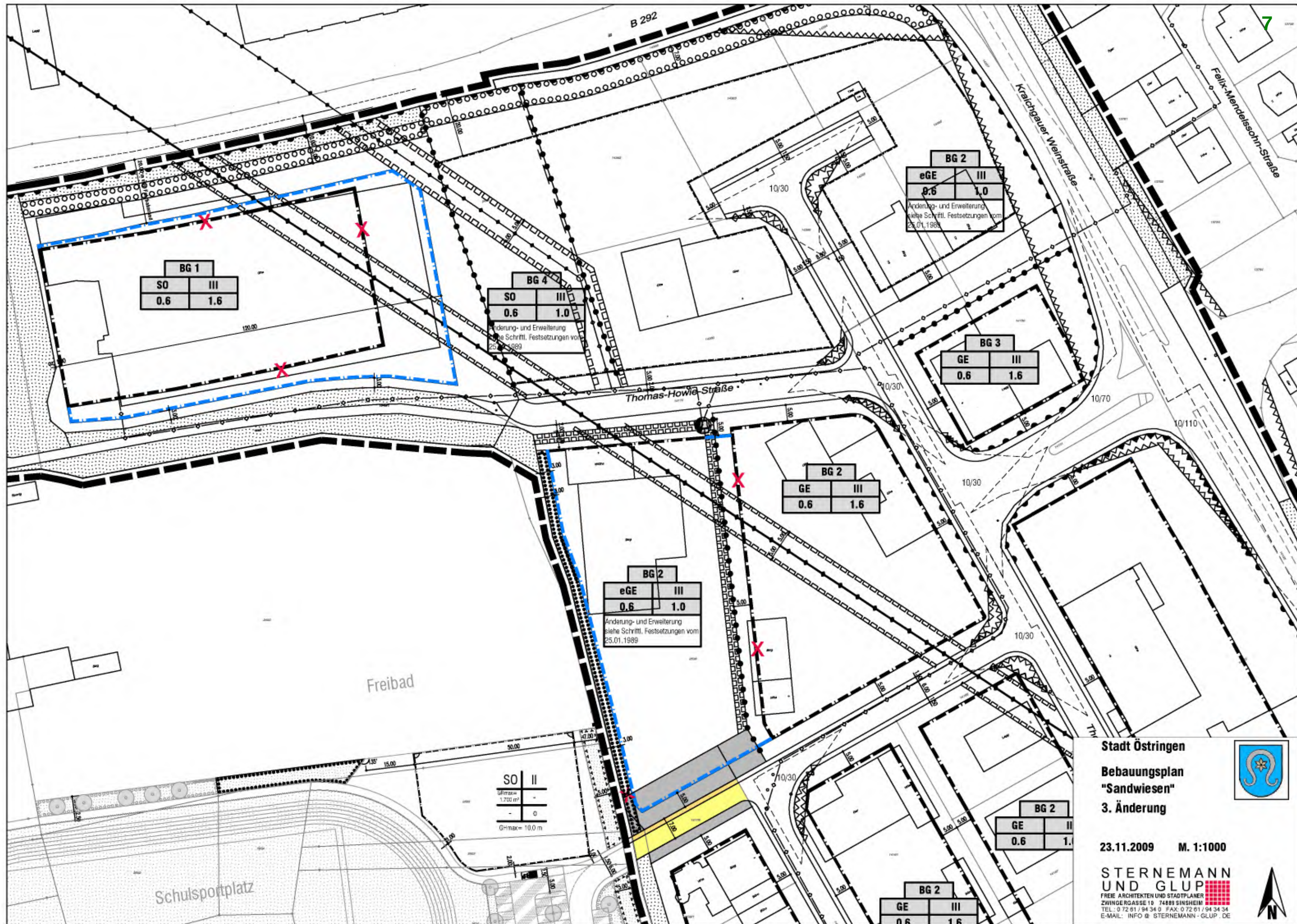
Des weiteren wird die überbaubare Fläche im Süden und Osten an den Bestand des hier vorhande-nen Einzelhandelsmarktes angepasst.

Aufgestellt : Sinsheim, 16.11.2009; ergänzt : 01.03.2010 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLÄNER
ZWINGLIGASSLE 10 • 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 • FAX: 0 72 61 / 94 34 34

W. Muth, Bürgermeister

Architekt



Stadt Östringen
Bebauungsplan
"Sandwiesen"
3. Änderung



23.11.2009 M. 1:1000

**STERNE MANN
 UND GLUP**
 FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER
 ZWINGERGASSE 10 74899 SINSHEIM
 TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
 E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP .DE

