



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „Kirchhofäcker; 1. Änderung“

(08125024_0795_001_01_BG)

und der Aufhebung der
Bebauungspläne Kirchhofäcker, Änderung Friedhofstraße,
Kirchstraße und
Änderung an der Neuenstädter Straße

Entwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, 29.04.2021/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und
Vermessungswesen, Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen
Telefon 07142-9534-0

1. Lage im Raum:

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Ellhofen im nordöstlichen Ortskern, südlich der Haller Straße. Es umfasst einen Bereich zwischen Kirchstraße, dem Binweg und der Sulmstraße, der die Ortserweiterung in den Fünfzigerjahren darstellte.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Fläche wurde 1950 als Ortserweiterung in den Kirchhofäckern erschlossen und relativ einheitlich bebaut. Durch verschiedene Änderungen ging im Laufe der Zeit der innere rechtliche Zusammenhang verloren. Diesen Zusammenhang wieder herzustellen, war ein Ziel des Bebauungsplanes.

Ein weiteres Ziel war es, eine maßvolle Verdichtung wie im Bereich der Heilbronner Straße – Austraße durch zweigeschossige Gebäude zu ermöglichen und dabei den offenen Charakter des Wohngebietes in seiner Qualität zu erhalten.

Das dritte Ziel war, die Entwicklung des Schulgeländes zu ermöglichen, das durch die sich rasch wandelnden Anforderungen an die Kinderbetreuung in den letzten Jahren auch baulich sehr rasch angepasst werden musste. Dabei hat sich herausgestellt, dass dies im Rahmen des § 34 BauGB schneller möglich ist, als jedes Mal wieder einen Bebauungsplan zu ändern.

3. Geltungsbereich:

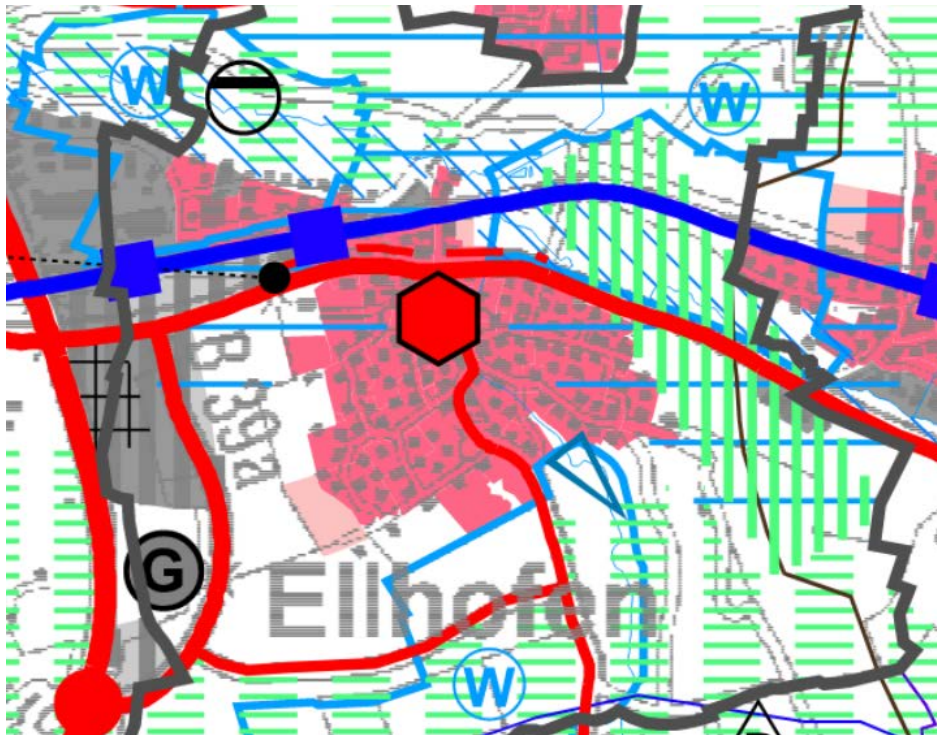
Der Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 2,5 Hektar ist im Lageplan gekennzeichnet und umfasst den Bereich zwischen Binweg/Ellbach, Haller Straße, Sülzbacher Straße, Sulmstraße und Kirchstraße. Er schließt den alten Friedhof ein und lässt das Schulgelände außen vor. Die Abgrenzung orientiert sich an den vorhandenen Flurstücksgrenzen und weicht hiervon nur im Bereich der nordwestlichen Ecke des Friedhofes ab, um die gesamte Fläche des Friedhofes einbeziehen zu können.

Außen vor gelassen wurden die randlichen Straßenflächen, denn sie sind bereits vorhanden. Sie werden straßenbautechnisch genutzt und sind damit straßenrechtlich gewidmet. Da sie auch vor einigen Jahren neu hergestellt wurden, gab es auch aus Sicht der Erschließungskosten keinen Grund, diese einzubeziehen.

Soweit der Geltungsbereich der aufzuhebenden Bebauungspläne zu ermitteln war (die alten Pläne und deren späteren Änderungen sind nicht immer ganz eindeutig koloriert), wurde deren Geltungsbereich durch eine gelb unterlegte Fläche dargestellt.

4. Übergeordnete Zielsetzung:

Regionalplan



Regionalverband Heilbronn-Franken, Ausschnitt aus Raumnutzungskarte im Regionalplan 2020. Die Fläche ist als bestehende Siedlungsfläche südlich der B 39 (und deren möglichen Neubautrasse) enthalten. Die Fläche liegt im Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Eilhofen selbst ist als Siedlungsbereich (entlang einer Entwicklungsachse) ausgewiesen.

Flächennutzungsplan



In der, seit dem 30 Juni 2004 rechts-wirksamen 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2005-2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes „Raum Weinsberg“, zuletzt geändert am 01.02.2011, sind die Flächen als gemischte Bauflächen und als Grünflächen ausgewiesen. Vermerkt sind die Bergbauberechtigung, die benachbarten überörtlichen Verkehrsflächen, eine Altlastenverdachtsfläche und ein Baudenkmal. Weitere übergeordnete Festsetzungen enthält der Flächennutzungsplan nicht.

Der Bebauungsplan wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Die Änderung von gemischter in Wohnbaufläche und von Grünfläche (die nur ausgewiesen wurde, um dem Eigentümer Erschließungsbeiträge einsparen zu können) in

Wohnbaufläche wird in die anstehende 4. Fortschreibung aufgenommen.

5. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung:

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplanes sind

- westlich durch den seit dem 09.08.1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Haller Straße“ (08125024_0795_008_00) erfasst, der ein Mischgebiet mit zweigeschossiger Bauweise festsetzt. Die Flächen südlich davon sind bis zur Gemeindehalle einschließlich planungsrechtlich nicht erfasst und damit dem unüberplanten Innenbereich zuzuordnen,
- südlich Flächen mit Rathaus, Kirche und der umgebenden Bebauung planungsrechtlich ebenfalls dem unüberplanten Innenbereich zuzuordnen. Im östlichen Bereich ist die Kirchstraße und die südlich angrenzende Bebauung durch den seit dem 06.04.1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kirchweg“ und Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ (08125024_0795_007_00) erfasst, der hier ein Dorfgebiet mit zweigeschossiger Bauweise festsetzt,
- östlich Flächen als allgemeines Wohngebiet anzusprechen und durch den seit dem 14.07.1962 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Weidich“ erfasst, der weitgehend eine zweigeschossige Bauweise festsetzt,
- nördlich die angrenzen überörtlichen Verkehrsflächen der B 39 an. Die Flächen daran anschließend sind eher dem unüberplanten Außenbereich zuzuordnen und werden teils landwirtschaftlich, teils als Krautgärten genutzt.

6. Begründung der Festsetzungen:

Für den Bereich der aufzuhebenden Bebauungspläne außerhalb des Geltungsbereich der 1. Änderung (im Wesentlichen das Schulgelände und die Straßenflächen) waren keine Festsetzungen erforderlich, die Regelungsmöglichkeiten des § 34 BauGB schienen ausreichend.

Im Bereich der Wohnbebauung wurden bei den Baugrenzen die vorderen Baugrenzen aus den alten Bebauungsplänen übernommen, um die dahinter stehende städtebauliche Gestaltung des Straßenraumes übernehmen zu können. Die Vor- und Rücksprünge der Baugrenze sollten die einheitliche Straßenflucht unterbrechen und bestimmte Eckpunkte besonders betonen ohne dominant zu wirken. Die seitlichen Baugrenzen wurden einheitlich drei Meter von der Grundstücksgrenze gewählt. Zum einen entspricht das ebenfalls den damaligen städtebaulichen Vorstellungen und war in den Abstandsvorschriften der Landesbauordnung so geregelt, zum anderen betont dies den offenen städtebaulichen Charakter des Gebietes und ermöglicht ganz praktisch ein Garagengebäude in den Zwischenräumen ohne Missformen beim Hauptbaukörper zu veranlassen. Die hinteren Baugrenzen wurden in der Regel mit sechs Meter Abstand zur Grundstücksgrenze gewählt, um genügend Abstand zwischen den einzelnen Baukörpern in Nord/Südrichtung erhalten zu können. Überbaute Teile kamen relativ selten vor und haben Bestandsschutz (dürfen renoviert und erneuert, aber nicht erweitert werden und sind bei Neu- oder Erweiterungsbauten auf dem übrigen Grundstück zu beseitigen).

Baustreifen, und damit auch die Möglichkeit zusammen zu bauen, wurden entlang der Sülzbacher Straße und im Mischgebietsteil vorgesehen, vor allem um besser auf den Lärm reagieren zu können, aber auch, weil nördlich davon keine Bebauung betroffen war. Das etwas größere Baufeld an der Kirchstraße soll am Endpunkt des Baugebietes auch eine gewisse Verdichtung ermöglichen. Die zulässige Verdichtung ist auch der Grund, dass hier keine Beschränkung der Wohnungszahl erfolgte, die im übrigen Gebiet für eine gleichmäßigere Struktur und genügend Freiflächen auf dem Grundstück selbst sorgen sollte. Beim Mischgebiet spielten auch die beiden vorhandenen gewerblichen Einheiten eine Rolle. Hier ist etwas mehr Freiheit sinnvoll, damit die Betriebe auf eventuelle Anforderungen aus dem Immissionsschutz flexibler reagieren können.

Der größte Teil des Gebietes wurde als Wohngebiet und nicht mehr als Mischgebiet ausgewiesen, weil er sich in der Vergangenheit so entwickelt hatte, es derzeit auch einen erhöhten Bedarf an Wohnungen gibt und diese auch möglichst wenig gestört werden sollten, nachdem sie schon durch den Verkehrslärm belastet sind. Auf dem Grundstück Sulmstraße 3 ist noch ein Betrieb für Erdbau (und Obstbau) gemeldet, die Flächen werden vorwiegend als Lagerplatz genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzung, sollte sie zukünftig überhaupt noch fortgeführt werden sollen, auch wohngebietsverträglich möglich ist. Die beiden anderen gewerblichen Nutzungen, ein Vertrieb von Autoteilen und ein Hausmeisterservice, sind im Bereich des Mischgebietes angesiedelt.

Die Friedhofsfläche wurde aufgenommen, zum einen, um sie gezielt als Grünfläche zu sichern, denn sie wird auf absehbare Zeit auch noch für Bestattungen in vorhandenen Grabstätten benötigt. Es sollte aber auch die Möglichkeit eröffnet werden, andere Nutzungen der Freizeitgestaltung nicht auszuschließen, sofern hierfür ein Bedarf erkennbar wird und diese friedhofsverträglich möglich ist.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen wurden aus dem letzten Bebauungsplanentwurf Rotäcker I übernommen, um ein einheitliches Bild in der Gemeinde zu erhalten. Sie sind sinnvoll, um den Straßenraum nicht zu stark optisch einzuengen, sondern ihm seinen ursprünglich gewollten offenen Charakter zu erhalten.

Für Neubauten wurde die Verpflichtung aufgenommen Zisternen zu erstellen. Für den Bestand schien dies nicht zumutbar, weil ein größerer Aufwand bei der Entwässerungsplanung vermutet wurde, der bei einem Neubau leichter zu leisten wäre. Da Ellhofen aufgrund der topografischen Lage und der vorhandenen überörtlichen Verkehrsflächen keine Möglichkeit hat etwas für die Regenrückhaltung im Siedlungszusammenhang zu tun, schien dies die beste Möglichkeit etwas für den Wasserhaushalt zu erreichen.

7. Erschließung:

Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich, die vorhandenen Netze sind ausreichend.

Die Straßenoberflächen wurden vor wenigen Jahren saniert.

Von oberirdischen Freileitungen im **Kommunikationsbereich** wurde aus Gründen der Versorgungssicherheit und des Landschaftsbildes abgesehen, auch wenn immer wieder die Meinung vertreten wird, dies sei aufgrund des Telekommunikationsgesetzes nicht zulässig. Im Kommentar (Schlotterbeck) zur LBO ist jedoch ausgeführt: Niederspannungsfreileitungen sind Freileitungen mit Nennspannungen bis 1000 Volt (Effektivwert), bei Gleichstrom bis 1500 Volt. Zu den Niederspannungsfreileitungen gehören auch die Leitungen der Telekommunikationstechnik (Fernmeldeleitungen). Zwar ist das Wort „Niederspannungsfreileitung“ ein feststehender Begriff der Energietechnik, der an sich Fernmeldeleitungen nicht umfasst. Aus der Entstehungsgeschichte der Vorschrift ergibt sich indessen, dass mit dem Wort „Niederspannungsfreileitungen“ alle Freileitungen mit niedriger Spannung erfasst werden sollten (vgl. dazu Erlass v. 05.10.1973 GABI.S.1026).

Aus städtebaulicher Sicht sind Unterscheidungen in Freileitungen für reine Stromversorgung oder für Telekommunikation auch nicht sinnvoll. Andere Leitungen sind auch nur deshalb nicht erwähnt, weil bisher noch niemand auf die Idee gekommen ist, Hausanschlussleitungen für Wasser oder Gas oberirdisch zu verlegen, diese wären aus städtebaulicher Sicht ebenfalls nicht wünschenswert. Für die Leitungsführung von TK-Linien im öffentlichen Straßenraum - und nur dort - gilt selbstverständlich das TKG. Verfahrensherr ist die Gemeinde. Bei ihrer Entscheidung (Zustimmung) hat die Gemeinde nach dem TKG abzuwägen und dabei die baurechtlichen Vorschriften (also die Verpflichtung von Stromversorger und Straßenbeleuchtungsbetreiber zu verkabeln) zu berücksichtigen. Insoweit besteht keine direkte Bindung, aber

"Abwägungsmaterial" für die Entscheidung nach dem TKG. Im Privatgrundstücksbereich gilt dagegen das Baurecht voll und ganz. Dort ist bekanntlich das TKG nicht anzuwenden.

8. Bodenordnung

Zur Realisierung der Planungen sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

9. Statistik:

Fläche des Geltungsbereichs	2,52 ha	100,0 %
davon		
Verkehrsflächen	0,21 ha	8,3 %
Wohnbauland	1,69 ha	67,1 %
Mischgebiet	0,33 ha	13,1 %
Friedhofsfläche	0,29 ha	11,5 %

Zusätzliche Erschließungskosten sind derzeit nicht erforderlich.