



## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

## **„Heilbronner Straße/Austraße“**

(08125024\_0795\_051\_01\_BG)

Entwurf ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, 27.11.2020/kah

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

Ergänzt:  
Bietigheim-Bissingen, 25.03.2021/d/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

## **1. Lage im Raum:**

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Ellhofen entlang der Heilbronner Straße und der Austraße. Es umfasst die Bereiche, die ab 1926 durch einen Baulinienplan erschlossen wurden. Die Bebauung erfolgt in relativ einheitlicher Weise in den Dreißiger- und Fünfzigerjahren, die sich vom Baustil her sehr ähnlich waren.

## **2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

In dem Gebiet findet und fand ein Generationenwechsel statt. Die neuen Bewohner bringen teilweise eigene Vorstellung der Grundstücksgestaltung mit, teilweise sind auch einfach nur die üblichen Architekturmoden entstanden. Es gab im Gebiet bereits zahlreiche Änderungen der Gebäudestruktur, insbesondere An- und Umbauten.

Das Gebiet ist durch die Emissionen der Bahnlinie auf der Nordseite und des Straßenverkehrs der B 39 auf der Südseite stark belastet. Auch die Bahnhofstraße und die Grantschener Straße sind als innerörtliche Hauptverbindungsstraßen gut genutzt. Hinzu kommt, dass durch die westlich und nördlich gelegenen gewerblichen Flächen sowie die südlichen Bereiche der Siedlungsentwicklung des Ortskerns, die Wege zu den Frei- und Erholungsflächen relativ weit sind.

Der Bebauungsplan hat daher das Ziel, die zukünftige Verdichtung so zu steuern, dass eine ausreichende Lebensqualität für die Bewohner erhalten bleibt. Sinnvoll wäre es auch, die relativ einheitliche Gebäudestruktur der kleinen Siedlungshäuschen, die einen sehr heimeligen Charakter aufweisen, zu erhalten und die erforderlichen zukünftigen Gebäudeerweiterungen dieser Struktur anzupassen. Die Alternative hierzu war eine höhergeschossige Bebauung, wobei eine viergeschossige Bebauung der erforderlichen städtebaulichen Dichte nicht gerecht wird. Dies wird jedoch eher im städtischen Bereich gesehen, als im noch sehr landschaftlich schönen Ellhofen, weshalb diese Alternative nicht umgesetzt wurde. Gewählt wurde daher eine maßvolle Verdichtung mit zweigeschossigen Gebäuden und einzelnen viergeschossigen Gebäuden als städtebaulichen Abschluss des Gebietes.

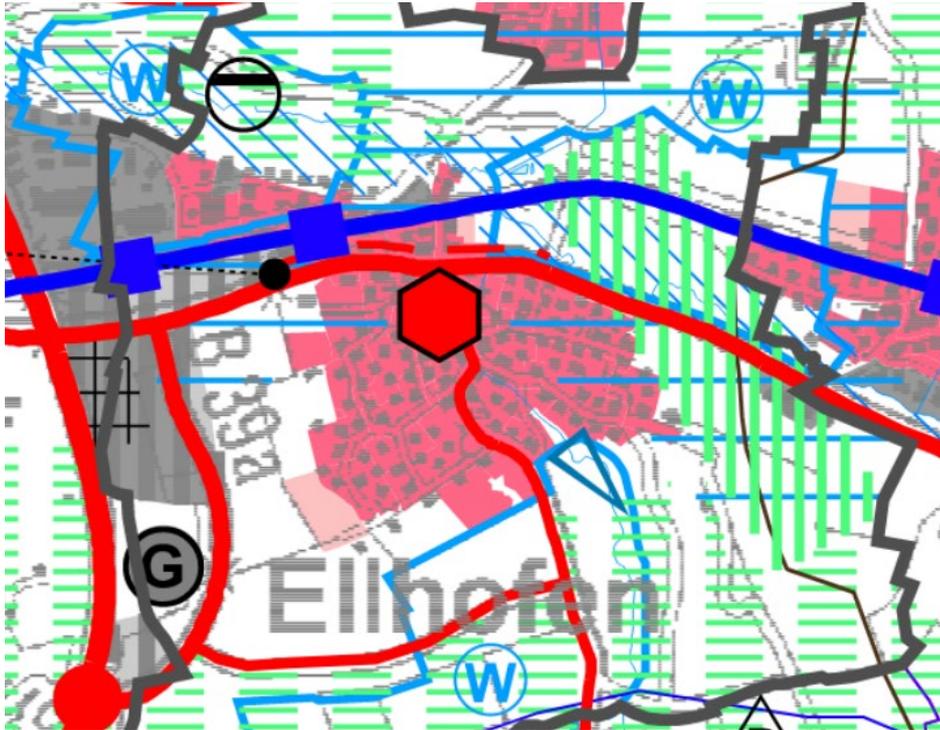
Da die Vorhaben mit den rechtlichen Rahmenbedingungen der alten Ortslinienpläne und den Festsetzungen des § 34 BauGB nicht im ausreichenden Maße möglich waren und sind, sollen die Flächen soweit erforderlich durch neue planungsrechtliche Festsetzungen überplant werden.

## **3. Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 3,7 Hektar umfasst den Bereich der Heilbronner Straße und der Austraße. Ein kleiner Teil der Grantschener Straße wurde soweit miteinbezogen, wie die räumliche Abgrenzung dies vorgab. Der Geltungsbereich ist im Lageplan dargestellt. Er orientiert sich

- im Norden an den Flurstücksgrenzen zur Bahnlinie bzw. des begleitenden Feldweges, die beide nicht miteinbezogen wurden, weil hier keine Änderungen erforderlich waren,
- im Osten an den Flurstücksgrenzen der bebauten Grundstücke in Abgrenzung zur freien Landschaft,
- im Süden an den Flurstücksgrenzen der durch die Heilbronner Straße und die Austraße erschlossenen Wohnbaugrundstücke, wobei bei Flurstück 2561 und 2560 die Einbuchtung von Flurstück 2567 begründet wurde, weil kein Grund für diese erkennbar war,
- im Westen an der Grenze zu den eingeschränkt gewerblich nutzbaren Bereichen, wobei diese und die geplanten bzw. vorhandenen Verkehrsflächen außen vorgehalten wurden, weil geänderte Regelungen für diese Bereiche derzeit nicht erforderlich erschienen.

#### 4. Übergeordnete Zielsetzung: Regionalplan



Regionalverband Heilbronn-Franken, Ausschnitt aus Raumnutzungskarte im Regionalplan 2020. Die Fläche ist als bestehende Siedlungsfläche zwischen der Bahnlinie und der B 39 (und deren möglichen Neubautrasse) enthalten. Die Fläche liegt im Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Der Beginn einer Richtfunkstrecke liegt unmittelbar benachbart, betrifft das Gebiet aber nicht. Ellhofen selbst ist als Siedlungsbereich (entlang einer Entwicklungsachse) ausgewiesen.

#### Flächennutzungsplan



In der, seit dem 30.06.2004 rechtswirksamen 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2005-2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes „Raum Weinsberg“, zuletzt geändert am 01.02.2011, sind die Flächen als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Vermerkt ist die Bergbauberechtigung, die benachbarten überörtlichen Verkehrsflächen, eine Siedlungserweiterung am östlichen Ende und eine HQ 100 überschwemmte Fläche ebendort. Weitere übergeordnete Festsetzungen enthält der Flächennutzungsplan nicht.

Der Bebauungsplan wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Die Änderung von gemischter 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 01.08.1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Westliche Erweiterung Heilbronner Straße“ (08125024\_0795\_015\_00) erfasst, der im Übergangsbereich von den Wohnbauflächen zu den westlich angrenzenden gewerblichen Flächen liegt.
- südlich im westlichen Teil durch die überörtlichen Verkehrsflächen der B 39 erfasst und ab der Einmündung der Bahnhofstraße dem unüberplanten Innenbereich zuzuordnen. Die Grundstücke unmittelbar neben der B 39 sind zusätzlich im Bebauungsplan „Haller Straße, Werbeanlagen“ (08125024\_0795\_050\_00\_RE) erfasst. Im östlichen Teil sind die Flächen dem unüberplanten Innenbereich zuzuordnen und als gemischte Bebauung entlang der B 39 anzusprechen.
- östlich dem unüberplanten Außenbereich zuzuordnen. Sie werden als Wiesen genutzt.
- nördlich an die überörtlichen Bereiche der Bahnlinie angrenzende Flächen.

## 6. Begründung der Festsetzungen:

Bei den Baugrenzen wurden Baufenster gewählt, um den lockeren Einzelhauscharakter des Gebietes zu erhalten. Zwar wurden die Nebenanlagen auf der unüberbaubaren Fläche nicht weiter beschränkt (außer dem Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche), aber die Hauptgebäude sollten dennoch als Einzelgebäude erkennbar bleiben. Als Abstand von der Grundstücksgrenze wurde generell drei Meter gewählt. Zum einen ermöglicht dies immer noch eine Garage ohne die einfache Form des Hauptgebäudes zu beeinträchtigen, zum anderen dient der vergrößerte Abstand ebenfalls dazu, das aufgelockerte Bild zu erhalten.

Entlang der Heilbronner Straße und der Austraße ist erkennbar, dass die Gebäude alle einen einheitlichen Straßenabstand haben. Um dieses städtebauliche Bild zu erhalten, wurde hier eine Baulinie eingeführt, denn so kann eine „Zahnücke“ durch ein zurückgesetztes Gebäude vermieden werden.

In der Austraße beträgt die Tiefe der Baufenster in nördlicher Richtung 15 m, in südlicher, aufgrund der geringeren Grundstückstiefe, nur 13 m. Auch in der Heilbronner Straße wurde die Tiefe einheitlich gewählt, sofern die Grundstücksverhältnisse dies zuließen. Ziel war es, einen gleichmäßigen Charakter und ein ruhiges Straßenbild zu bekommen, bzw. zu erhalten. Daher wurden die Baugrenzen auch teilweise abweichend vom bisher gebauten Bestand (der Wohnhauserweiterungen) ausgewiesen, in dem Wissen, dass diese Bauteile trotzdem einfachen Bestandsschutz genießen. Bei Neubauten und zukünftigen Anbauten sollten die Baugrenzen aber wirksam werden können.

Bei besonders tiefen Grundstücken zwischen der Heilbronner Straße und der B 39 wurden einzelne Baufenster ergänzt, wo dies ohne zu große Beeinträchtigung der nördlich gelegenen Gebäude möglich schien und wo bereits Gebäude vorhanden waren. Diese sind durch einzelne Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen und bewusst deutlich lockerer als einzelne Gebäude angeordnet, um den Charakter als hinterliegende untergeordnete Bebauung zu erhalten und auf die erhöhten Lärmemissionen zu reagieren.

Die Bahnhofstraße erhielt keine eigenen Festsetzungen, denn die Eckgebäude sind eher den beiden Wohnstraßen zugeordnet.

An den Endpunkten des deutlich abgrenzbaren Wohngebietes wurden deutlich höhere (vier- statt zweigeschossige) Gebäude zugelassen, um das Gebiet optisch abzuschirmen. Eine Erweiterung der Wohnbauflächen scheint aufgrund der benachbarten Nutzungen (westlich Gewerbe, östlich Überschwemmungsgebiet und ebenfalls Gewerbe) wenig wahrscheinlich.

Besonderheiten gab es bei den Plätzen Heilbronner Straße 1 bis 9, die aufgrund der geringen Grundstückstiefe und des gebauten Bestandes nur 1,2 m Abstand zur Straßenfläche haben. Die Eigentumsverhältnisse ließen nicht erkennen, dass eine Umlegung und Neubau der Flächen, so wünschenswert das für die städtebauliche Struktur auch sein würde, möglich gewesen wäre. Bei Platz 11 wurde dann die Struktur wieder aufgenommen, weil es die Eigentumsverhältnisse zuließen.

Überbaute Teile haben Bestandsschutz (dürfen renoviert und erneuert, aber nicht erweitert werden und sind bei Neu- oder Erweiterungen auf dem übrigen Grundstück zu beseitigen)

Die Zahl der Wohneinheiten wurde beschränkt, damit genügend Freiflächen außerhalb der Wohnung den einzelnen Anwohnern zur Verfügung stehen, um die Belastungen durch die benachbarten Verkehrsflächen auszugleichen. Zwar wäre es wünschenswert, die vorhandenen Siedlungsflächen durch mehr Wohnungen intensiver zu nutzen, dies setzt aber genügend ausgleichende Freiflächen (z.B. einen öffentlichen Park) voraus, an dem es hier mangelt.

Die Beschränkung der Werbeanlagen soll den Wohncharakter fördern und alle Einflüsse fernhalten, die das Wohnen nachteilig beeinflussen könnten, denn davon gibt es durch die Verkehrsemissionen bereits genug. Zwar eignen sich die Flächen entlang der Bahnlinie für großformatige Werbung, die auch städtebaulich für das Ortsbild als minder störend eingestuft wurden. Auch dass nur die Nordseite der Grundstücke betroffen ist, spricht nicht gegen große Werbeanlagen. Da der unmittelbare Nahbereich des Grundstücks (z.B. durch den Blick auf eine Gehölzpflanzung entlang der Bahnlinie) aber aufgrund der Vorbelastungen einen erheblichen Stellenwert hat, wurde insoweit dem Wohncharakter der Vorzug eingeräumt.

Bei den Festsetzungen der Dachformen von Garagengebäuden und von Einfriedungen wurden die Festsetzungen des letzten Bebauungsplanentwurfs Rotacker I sinngemäß übernommen.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten wurden unterhalb der zulässigen Traufhöhe auf ein Mindestmaß beschränkt und damit deutlich weiter gefasst als in der Richtlinie über Dachaufbauten üblich. Oberhalb der zulässigen Traufhöhe wurden Dachgauben ausgeschlossen, um die städtebauliche Wirkung der Gebäude in ihrer Höhe begrenzen zu können. Dies soll zum einen modernen Bauformen Rechnung tragen, zum anderen aber auch die Verdichtung der bestehenden Gebäude im (ersten) Dachgeschoss ermöglichen, ohne dass der Dachstuhl komplett erneuert werden müsste.

## 7. Erschließung

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

Die Straßenoberflächen wurden vor einigen Jahren saniert.

Die Zufahrten zu den Bebauungen in zweiter Reihe sind durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern, eine öffentliche Verkehrsfläche erscheint nicht zwingend erforderlich.

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 GABl.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	3,69 ha	100,0 %
davon		
Verkehrsflächen (incl. Verkehrsgrünflächen)	0,51 ha	13,8 %
Wohnbauland	3,12 ha	84,6 %
Fläche für den Gemeinbedarf	0,06 ha	1,6 %

Zusätzliche Erschließungskosten sind derzeit nicht erforderlich.