

128

12

LANDKREIS LUDWIGSBURG

ANLAGE 2

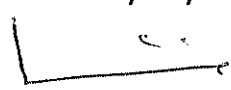
GEMEINDE WALHEIM

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF

"LÄNGERMANN"

- UMSPANNSTATION HEILBRONNER STRAßE -

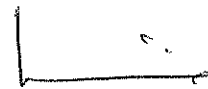
Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Biss., den 23.09.93/hi/kah



ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER
BAULEITPLANUNG, TIEFBAU-
PLANUNG UND VERMESSUNG
TANNENBERGSTRASSE 43
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN

Ergänzt aufgrund Anregungen und
Bedenken und Gemeinderatsbeschuß
vom 19.01.1994 (s.Ziffer 14 Begr.)
Bietigheim-Biss., den 19.01.1994/kah

ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER



1. **ALLGEMEINES**

Seit der Erschließung des Baugebiets "Badstube" vor ca. 10 - 12 Jahren konnte die Gemeinde Walheim keine gewerblichen Bauflächen erschließen.

Auch sind die Möglichkeiten für die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen kaum gegeben, dies ist der Grund, die im Bereich des Umspannwerks sehr bescheidenen Reserven zu erschließen.

2. **ÖFFENTLICHES INTERESSE**

Auf der südlich des Umspannwerks ausgewiesenen Fläche möchte ein Walheimer Bürger eine Lagerhalle erstellen, für die nördliche Gewerbefläche ist von Seiten des Eigentümers ebenfalls ein Bauinteresse gegeben.

Die Planung ist im Interesse der Gemeindeentwicklung auch von öffentlichem Interesse.

3. **ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im gemeinsamen Flächennutzungsplan für den "Verwaltungsraum Besigheim" ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Versorgungsfläche ausgewiesen. Die gewerblichen Flächen sollen in der Fortschreibung berücksichtigt werden.

4. **EINFÜGUNG IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG**

Die an das geplante Plangebiet angrenzenden Nutzungen sind:

Im Norden: Derzeit landwirtschaftliche Flächen, die als Sport- und Freizeitgelände genutzt werden sollen

Im Osten: Heilbronner Str. / Bahnlinie / Dampfkraftwerk

Im Süden: Bahnlinie / B 27 / Gewerbegebiet Badstube

Im Westen: B 27 / davon westl. das Wohngebiet "Längermann"

5. **BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Das nördlich gelegene Grundstück, Flst.Nr. 741, wird als Gartenland genutzt, während die übrige Fläche mit Ausnahme einer südlichen Teilfläche als Umspannwerk genutzt ist.

Der südliche Teil des Flurstücks 646/6 (Heilbronner Str. 51) wird nicht genutzt.

6. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Der Bebauungsplan berücksichtigt den Bestand des Umspannwerks, desweiteren ist Gewerbegebiet als Festsetzung geplant.

Die Nutzungen wurden eingeschränkt, um das westlich anschließende Wohngebiet und die geplanten Sport- und Freizeitanlagen nicht zu belasten, denn diese sind durch die B 27 bereits vorbelastet.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dachform, Gebäudehöhen

Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen die vorhandene Bebauung als auch die Topografie und die Lage des Plangebiets.

Die max. Gebäudehöhe (GBH) ist im Lageplan eingetragen. Sie ist auf die ebenfalls eingetragene max. Fußbodenhöhe bezogen.

8. ERSCHLIESSUNG / VERSORGUNG / ENTSORGUNG

8.1 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung ist bereits gegeben. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind nur bestimmte in dem Lageplan eingetragene Bereiche für Grundstücksanschlüsse geeignet und zugelassen.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung ist durch Anschluß an die bestehende Leitung mit Anschlußmöglichkeit südwestlich des Umspannwerks sicherzustellen. Im Bebauungsplan sind deshalb Leitungsrechte eingetragen.

8.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser ist, wie unter 8.2 beschrieben, sicherzustellen, die erforderlichen Druckverhältnisse und Mengen sind gewährleistet.

8.4 Elektrizitätsversorgung

Die Neckarwerke sind Versorgungsträger und können nach Ausbau des Leitungsnetzes die Versorgung mit elektrischer Energie garantieren.

9. GRÜNORDNUNGSMASSNAHMEN

Die grüngestalterischen Belange wurden in den Lageplan, in die Legende und in den Textteil (Ziff. 3) aufgenommen und werden mit der Rechtskraft des Bebauungsplans rechtsverbindlich. Dadurch ist die Verwirklichung der Grünplanung gesichert.

Die Festsetzungen sollen das Biotopangebot verbessern und einen Ausgleich für die geplante Bebauung schaffen.

10. BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen notwendig. Auf privater Basis vorzunehmende Grenzregelungen und Grundstücksteilungen sind möglich.

11. PLANUNGSSTATISTIK

Fläche des Geltungsbereichs:	ca.	74,0 ar
davon best. öffentlich		
Verkehrs- u. Grünflächen	ca.	25,3 ar
Umspannwerk	ca.	30,4 ar
Gewerbl. Bauflächen		
(2 Teile)	ca.	18,3 ar

12. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN (geschätzt)

12.1 Öffentliche Verkehrsanlagen	--
12.2 Ver- u. Entsorgung	ca. 40.000 DM

13. NATURHAUSHALT (Umweltverträglichkeit)

Die Planung ist begleitet von dem Willen den Eingriff in die Landschaft und damit in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten und durch Ersatzmaßnahmen möglichst auszugleichen.

Im einzelnen sind nachfolgend aufgeführte Maßnahmen bzw. Festsetzungen Ausdruck dieses Planungsgrundsatzes.

1. Es sind für Stellplätze nur wasserdurchlässige Befestigungen zulässig.
2. Pflanzgebote, wie Außenwand- und Dachbegrünung
3. Pflanzbindung
4. Nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

**14. ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN UND GEMEINDE-
RATSBESCHLUß VOM 19.01.1994**

**14.1 Landratsamt Ludwigsburg, vom 25.11.1993, Az.:201-621.41
Wa/Ha**

a) Böschungsbereiche der B 27 mit Pflanzbindung sichern und mit Pflanzgebot Gehölzen versehen.

Plan und Textteil wurden unter der Ziffer 3.1.6 und 3.2.2 ergänzt.

b) Zusätzliche großkronige Bäume vorsehen.

Der Plan wurde, soweit die bestehenden Stromleitungen dies zuließen, durch das entsprechende Pflanzgebot ergänzt.

c) Artenspektrum der großkronigen Bäume und der Sträucher ergänzen.

Die Ziffern 3.1.1 und 3.1.3 des Textteils wurden entsprechend überarbeitet.

d) Pflanzbindung genauer ausführen und die DIN 18920 ergänzen.

Der Textteil wurde unter der Ziffer 3.2 ergänzt.

e) Abwasserbeseitigung sicherstellen

Die Abwasserbeseitigung ist über die vorhandenen Kanäle des Umspannwerkes sichergestellt, ein entsprechendes Leitungsrecht ist bereits im Plan enthalten.

f) Erschließen des Grundwassers ist anzuzeigen.

Der Hinweis ist bereits im Textteil Ziffer 4.1 enthalten

g) Immissionschutz beachten

Die Nutzungen des Gewerbegebietes wurde bereits im Textteil unter der Ziffer 1.1.1 Nr. 1 auf mischgebiets-typische Nutzungen eingeschränkt. Ein Mischgebiet selbst konnte nicht ausgewiesen werden, denn Wohnungen sollten aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes durch die B 27, die Eisenbahn, die Umspannstation und möglichen zukünftigen Nutzungen der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen nicht zulässig sein. Aus gleichem Grund wurden auch Wohnungen für Betriebsinhaber und die anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

14.2 Landratsamt Ludwigsburg, vom 30.12.1993, Az.:222-621.41
Rz/K

a) Lärmrichtwerte der gewerblichen Flächen begrenzen.

Die Lärmrichtwerte wurden im Textteil unter der Ziffer 1.11.2 ergänzt.

14.3 Denkmalschutzamt vom 11.11.1993 Az.: II/Sto

Hinweis im Textteil ergänzen.

Der Hinweis unter der Ziffer 4.2 wurde entsprechend ergänzt, die Rettungsgrabung bereits veranlaßt.

14.4 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim vom
04.11.1993 Az.: II-118 074/74

a) Geringbelastete Verkehrsflächen wasserdurchlässig gestalten

Die Festsetzung ist bereits im Textteil unter der Ziffer 2.2.2 enthalten.

b) Hinweise zum Grundwasserschutz ergänzen

Der Textteil wurde unter der Ziffer 4.1 ergänzt.

c) Allgemeiner Kanalplan ergänzen und Regenwasserbehandlung klären

Der Allgemeine Kanalplan wird bei Gelegenheit ergänzt. Der Hauptsammler von Endschaft 312 bis RÜB 137 wurde hinsichtlich der Kapazität untersucht. Die Berechnung der zusätzlichen Fläche ergab Belastungsgrade der Kanalisation von 20 - 79 %, ist also mehr als ausreichend. Bei der Berechnung wurde auch eine heute übliche Regen-spende von 140 l/sec/ha berücksichtigt, die im AKP noch mit 120 l/sec/ha angenommen wurde.

Eine Neuplanung der Regenwasserbahandlung ist nicht erforderlich, denn das notwendige RÜB 137 wurde bereits gebaut. Die geringe zusätzliche Menge führt auch zu keiner Überlastung des RÜB, die eine eventuelle Erweiterung sinnvoll macht.

Analge 1 zur Begründung

Amt für Wasserwirtschaft
und Bodenschutz
Schloßgasse 6

27.10.1992

7122 Besigheim

REGELUNGEN ZUM SCHUTZ DES BODENS

1. Allgemeine Regelungen

1.1 Wiederverwertung von Erdaushub

- 1.1.1 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 1.1.2 Einer "Vor-Ort-verwertung" des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erforderniss ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Minimierung/Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- 1.1.4 Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
- 1.1.5 Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

1.2 Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N/cm²) ausgeführt werden.

1.3 Bodenbelastungen

- 1.3.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- 1.3.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschliessen sind.
- 1.3.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, sind unverzüglich das Landratsamt Ludwigsburg und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim zu benachrichtigen.
- 1.3.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

2. Spezielle Regelungen

2.1 Oberboden

Die Ausräumtiefe für humosen Oberboden beträgt 0,15 - 0,3 m.

- 2.2 Empfehlungen zur Verwertung von Erdaushub generell ist das Belassen des Erdaushubs innerhalb des Planungsbereiches möglich.

- 2.2.1 Steinfreier Lößlehm (Bodenart uL₁ s. Erkundungsbericht: im Oberhang abgegrenzter Bereich) weist bei Konsistenz > halbfest gute Verwertungseignung auf. Er kann z.B. zur Verbesserung landwirtschaftlicher Nutzflächen und für Rekultivierungszwecke im Garten- und Landschaftsbau, ggf. auch vor Ort im Baugebiet, genutzt werden. Darüber hinaus wird entsprechendes Material bei der Ziegelherstellung sowie beim Bau von Dämmen oder im Deponiebau zur Abdichtung eingesetzt.

- 2.2.2 Übrige lehmige Böden (steinfrei bis maximal Steingehalt 5 %, Bodenart uL, sL) sind bei Konsistenz > halbfest für Rekultivierungszwecke (s.o.) sowie für erdbau-technische Zwecke (z.B. Dammbau, Lärmschutzwälle) verwendbar.

- 2.2.3 Toniger Erdaushub ist bei entsprechenden bodenphysikalischen Kennwerten (s. Erkundungsbericht) für die Abdichtung von Deponieflächen nutzbar.

- 2.2.4 Sonstiger bindiger Erdaushub mit Konsistenz < halbfest ist wenig brauchbar. Dieses Material kann z.B. zur Verfüllung offengelassener Steinbrüche oder Lehmgruben verwendet werden.

KREIS LUDWIGSBURG

129

ANLAGE 2

GEMEINDE WALHEIM

ERGÄNZUNG ZU ZIFFER 13 DER BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„LÄNGERMANN“
- UMSPANNSTATION HEILBRONNER STRAßE -

ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 03.08.1994/kah

St. Blumhardt

ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER
BAULEITPLANUNG, TIEFBAU-
PLANUNG UND VERMESSUNG
TANNENBERGSTRASSE 43
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN

13. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

13.1 Wasserhaushalt

Die Planungen beinhalten eine geringfügige, weitere Versiegelung der Landschaft, deren Folgen nicht ausgeglichen werden können. Vorgesehen ist jedoch, die versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten und selbst die Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

13.2 Flora und Fauna

Im Plangebiet ist bisher das Gebäude und die Hofflächen des Umspannwerkes vorhanden, eine nördliche Teilfläche ist mit einzelnen Fichten bestanden. Entlang der Heilbronner Straße befindet sich eine Fläche die als Straßengraben ausgebaut ist und eine vielfältige Grasvegetation aufweist. Sie wurde als Grünfläche ausgewiesen und gesichert. Auch die dort vorhandenen Bäume sind als Pflanzbindung in den Plan aufgenommen worden, sie sollen durch weitere Pflanzgebote von hochwachsenden Bäumen in ihrer Wertigkeit ergänzt und gesteigert werden.

Der Böschungsbereich der B 27 weist die übliche Strauchvegetation auf, die ebenfalls als Pflanzbindung gesichert wurde und im nördlichen Bereich, soweit dies mit den Sichtverhältnissen vereinbar ist, ergänzt wird.

Eine weitere Verbesserung des Biotopangebotes ist durch die Pflanzgebote auf den Bauflächen zu erwarten, insbesondere durch die Bäume und die Außenwandbegrünungen. Da es sich um sehr kleine Bauflächen handelt, ist eine gute Vernetzung zu den übrigen Grünflächen gegeben.

13.3 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird in seiner Grundprägung nicht verändert, denn die Höhe der Baukörper orientiert sich am vorhandenen Gebäude und wird größtenteils durch den Damm der B 27 aufgenommen. Die geplanten Bäume dienen auch dazu, die Baukörper einzubinden.

13.4 Klima

Die Flächen sind aufgrund ihrer vorhandenen Nutzung keine Kaltluftspender. Auswirkungen auf das Klima der benachbarten Bebauung werden nicht erwartet.

13.5 Boden

Der Boden besteht vermutlich aus Löß und Lößlehm, der jedoch nicht mehr in der ursprünglichen Lage erhalten ist, denn es wird mit archeologischen Funden aus der Römer- und Kletenzeit gerechnet. Weitere Veränderungen brachten der Straßenbau und die vorhandenen Gebäude, Zufahrten und Kabelstränge des Umspannwerkes. Die zusätzlichen Veränderungen sind deshalb unbedeutend.

13.6 Immissionen

Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind aufgrund des Verkehrslärms der B 27 und der Bahnlinie erforderlich. Ein aktiver Lärmschutz scheidet aufgrund der Höhenlage der Lärmquellen und des Landschaftsbildes aus, denn der vorhandene Damm sollte nicht noch weiter betont werden.

13.7 Beurteilung des Eingriffs nach § 8a BNatSchG

Die Planungen sind notwendig, denn Walheim hat keinerlei Flächen mehr, ortsansässige gewerbliche Betriebe so anzusiedeln, daß eine Verbesserung der Wohnbedingungen im alten Ortskern erreicht werden kann. Die Flächen bieten sich aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen an. Für das Landschaftsbild ist durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen und durch die Begrenzung der Gebäudehöhen keine Verschlechterung zu erwarten. Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind durch die vorgesehenen Pflanzgebote als ausgeglichen zu betrachten.