

KREIS KARLSRUHE

ANLAGE 3

GEMEINDE OBERDERDINGEN

ORTSTEIL OBERDERDINGEN

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**  
und den örtlichen Bauvorschriften

**„IM TEICH“**

Begründungsvorentwurf ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 28.06.1994/ra

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER  
BERATENDE INGENIEURE FÜR  
BAU- UND VERMESSUNGSWESEN  
TANNENBERGSTRASSE 43  
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN  
TELEFON 07142-9532-0

Begründungsentwurf ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 08.10.1996/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen:  
Bietigheim-Bissingen, den 19.10.1999/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

## **1. LAGE IM RAUM**

Das Plangebiet liegt südwestlich der alten Ortslage von Unterderdingen und nördlich der gewerblich genutzten Flächen der Firma E.G.O in Oberderdingen.

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

Das Gebiet weist eine vielfältige, kleinteilige Struktur auf, deren städtebauliche Ordnung verbesserungsfähig ist. Insbesondere sollen weitere Fehlentwicklungen ausgeschlossen werden. Im einzelnen werden folgende Ziele verfolgt:

1. Sicherung von Erweiterungsflächen für den Gemeindebauhof,
2. Ausweisung von Flächen für die Abwasserbehandlung,
3. Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für einen bestehenden Kfz-betrieb,
4. Ausweisung von gemischten Bauflächen,
5. Ausweisung der ehemaligen Mühle als Baudenkmal und von am Bestand orientierten Bauflächen, um Fehlentwicklungen zu verhindern,
6. Ausweisung einer Fläche für den Beginn des Lichtmeßreitens (Lichtmeßplatz),
7. Festsetzung von privaten und öffentlichen, kraichbachbegleitende Grünflächen,
8. Sicherung vorhandener Obstbäume und Neupflanzungen,
9. Sicherung des vorhandenen Ufergehölzes des Kraichbaches,
10. Aufwertung der Flächen entlang des Kraichbaches durch Wiesenflächen und teilweise Renaturierung,
11. Verbreiterung der Verkehrsflächen auf mindestens 5,5 m.

## **3. ÜBERGEORDNETE ZIELSETZUNG**

Die Fläche ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan überwiegend als Baufläche enthalten. In der Fortschreibung sind ebenfalls die Grünflächen dargestellt. Vermerkt sind außerdem der überörtliche Abwasserkanal, die Fläche für den Bauhof und die Fläche für die Abwasseranlage. Weitere übergeordnete Festsetzungen sind nicht erfaßt.

## **4. GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE NUTZUNG**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan dargestellt. Er umfaßt im wesentlichen die Flächen nördlich der Kraich. Er wird umgrenzt:

im Norden durch die Grenze der Flurstücke und zum Bebauungsplan „Leinenbrunnen“,

im Osten durch den Mühlweg, der nicht miteinbezogen wurde, da hier keine Änderungen erforderlich sind und der Straße Im Teich, die miteinbezogen wurde, um sie verkehrsgerecht gestalten zu können,

im Süden durch die Bachstraße, die ebenfalls nicht miteinbezogen wurde, da hier keine Änderungen erforderlich sind. und

im Westen durch die Flurstücksgrenze zum Kraichbach.

Die Grundstücke sind teilweise bebaut oder werden gärtnerisch oder als Wiesenflächen oder Pferdekoppel genutzt. Sie sind bis auf die Verkehrsflächen und die Flächen des Gemeindebauhofes und der Abwasseranlage in privatem Eigentum. Die bebauten Flächen werden als gewerbliche Flächen für ein Autohaus, als Mühle mit Nebengebäuden, als Notunterkunft, die aufgehoben werden soll, als Gemeindebauhof und als Wohngebäude genutzt.

## **5. EINFÜGEN IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG**

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplans „Im Teich“ sind

im Norden durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Leinenbrunnen“ erfaßt, der gewerbliche Bauflächen festsetzt,

im Osten befindet sich nördlich unüberplanter Außenbereich, der teilweise landwirtschaftlich als Obstwiesen genutzt wird, südlich davon befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Kreusslen“ der als Allgemeines Wohngebiet einzustufen ist und die Flächen westlich der Straße Im Teich sind dem unüberplanten Innenbereich zuzuordnen. Sie werden bis auf einen landwirtschaftlichen Betrieb, als Allgemeines Wohngebiet genutzt.

im Süden schließt sich ebenfalls unüberplanter Innenbereich an, der eine gemischte Nutzung aufweist und

im Westen grenzt der Kraichbach und darüberhinaus die gewerblich genutzten Flächen der Firma E.G.O.

## **6. GRÜNORDNUNGSPLANUNG**

### **6.1 Beurteilung des Eingriffs nach § 8a BNatSchG**

Die Planungen beinhalten nur geringfügige Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild, denn Baumöglichkeiten waren auch in der Vergangenheit vorhanden und die wesentlichen Teile für den Naturhaushalt, also insbesondere die kraichbachbegleitenden Ufer- und Wiesenstreifen werden nicht nur flächenmäßig, sondern auch in ihrer biologischen Wertigkeit geschützt und vor weiteren Veränderungen bewahrt.

## **6.2 Flora und Fauna**

Das Plangebiet wurde bisher sehr unterschiedlich und kleinteilig genutzt. Um diese Struktur zu erhalten, wurden die überbaubaren Flächen festgesetzt und umfangreiche Grünflächen ausgewiesen. Zusätzlich sind die meisten der vorhandenen Obstbäume als Pflanzbindung gesichert. Als Ausgleich für eine zusätzliche Bebauung sind weitere Obstbäume vorgesehen. Durch die Beschränkungen der Wohnnutzung, sollen auch größere Gartenflächen gefördert werden, die eine Fortführung der kleinteiligen Struktur ermöglichen. Dies gilt eingeschränkt auch für eine gewerbliche Nutzung.

## **6.3 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird in seiner Grundprägung nicht verändert, denn die Bebauung liegt inmitten der bestehenden Bebauung und hat keinen landschaftsprägenden Charakter. Die für das Ortsbild und die Auesituation wichtige Abstufung der Höhenentwicklung der Gebäude, wurde jedoch vorgesehen.

## **6.4 Klima**

Die Flächen sind aufgrund ihrer Nutzung und der umgebenden Bebauung nur geringe Kaltluftspender. Auswirkungen auf das Klima der benachbarten Bebauung werden deshalb nicht erwartet.

## **6.5 Boden**

Der Festgesteinsuntergrund besteht im Planareal aus Tonschluffstein mit vereinzelten Dolomit-Lagen des Gipskeupers, welcher u.U. noch Gips enthält. Daher sind Erdfälle oder Bodensenkungen nicht auszuschließen. Überlagert wird der Festgesteinsuntergrund von heterogenem, lehmigem Verwitterungsschutt, Lößlehm und Schwemmlöß. Letzterer weist häufig organische Anteile, seltener Torflinsen auf. Weniger durchlässige Lößlehmhorizonte können als Wasserstauer wirken und so örtlich Schichtwasser führen. Dieses unterliegt je nach Jahreszeit erheblichen Schwankungen. In der Nähe des Kraichbaches kann das Grundwasser mit dem Vorfluter in Verbindung stehen. Zeitweise muß mit einem hohen Grundwasserstand gerechnet werden. Eine Baugrunduntersuchung ist für die einzelnen Bauvorhaben empfehlenswert.

Ein Erdmassenausgleich ist nicht ausgeschlossen, jedoch aufgrund gewässerökologischer Aspekte nicht wünschenswert. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wurde deshalb entsprechend festgesetzt. Der verbleibende Aushub dürfte aufgrund seiner Herkunft nicht verwertbar sein, und ist deshalb, kann er nicht auf dem Grundstück selbst untergebracht werden, nur deponierbar.

Altlasten oder Erdauffüllungen sind keine bekannt, jedoch aufgrund der Lage zum Ort und der bisherigen Nutzung auch nicht ausgeschlossen.

## 6.6 Immissionen

Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung weisen Nutzungen auf, die Ansätze zu einer klassischen Gemengelage in sich tragen. Eine mögliche Konfliktlösung hat deshalb folgende Interessen zu berücksichtigen.

Firma E.G.O, die westlich des Planbereichs umfangreiche Werkshallen mit Produktion betreibt und durch mögliche Emissionen eine zulässige Wohnnutzung beeinträchtigen kann, andererseits durch eine zu starke Wohnbebauung in ihrer weiteren Entwicklung gehemmt werden könnte. Dieser Konflikt wird klassischerweise durch eine Abstufung der Baugebiete gelöst, sodaß neben gewerblichen Bauflächen gemischte Bauflächen zu liegen kommen, die selbst teilweise gewerblich, teilweise als Wohnstandort dienen und deren Bewohner eine größere Toleranz gegenüber gewerblichen Immissionen haben sollten als Bewohner von Allgemeinen Wohngebieten. Dies drückt sich auch in den höheren, zulässigen Immissionswerten aus. Eine Mischung darf jedoch durch die planerischen Festsetzungen nicht ausgeschlossen sein, deshalb wurden die engen Baugrenzen für gewerbliche Bauten großzügig erweitert. Die Baugrenzen von vorneherein großzügig auszuweisen ist nicht möglich, denn im Mischgebiet darf die Wohnnutzung nicht ausgeschlossen werden, um die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes zu wahren. Zu große Baufenster und eine mögliche Wohnnutzung ermöglichen aber größere Gebäude mit vielen Wohnungen auf engem Raum und vielen Einwohnern. Dies ist der Toleranz gegenüber den benachbarten, gewerblichen Nutzungen nicht förderlich und deshalb nicht gewollt. Aus gleichem Grund wurde auch die Zahl der Wohnungen beschränkt. Gewerbliche Flächen auszuweisen, ist aufgrund der östlich benachbarten Wohnnutzung ebenfalls nicht möglich, denn auch diese Anwohner haben ein Recht darauf, nicht mehr als notwendig ertragen zu müssen. Ähnliche Überlegungen gelten auch für das bestehende Autohaus, den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb, die Mühle und die nördlich anschließenden gewerblich genutzten Flächen.

Ähnliches gilt auch für den gemeindlichen Bauhof. Für Bauhöfe sehen die Empfehlungen des Abstandserlasses von Nordrhein-Westfalen 1990 einen Abstand von 100 m zur nächsten Wohnbebauung vor. Abgesehen davon, daß hierbei größere Bauhöfe gemeint sind, die in ihren Emissionen erheblich deutlicher sind, als der bestehende Bauhof, muß die Abstandsfläche nicht frei bleiben, sondern darf z.B. gemischt genutzt werden. Dies entspricht den Ausweisungen des Plangebietes. Gegenüber der bestehenden Bebauung außerhalb des Gebietes sind keine Verschlechterungen zu erwarten, solange sich die Emissionen des bestehenden Teils nicht ändern und die der Erweiterung an den mischgebietstypischen Emissionen orientieren. Dies ist bei der geringen Größe des Bauhofes zu erwarten.

## 7. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die bauliche Nutzung orientiert sich am Bestand, die Bauflächen sind deshalb als Mischgebiet oder Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde ebenfalls der Situation angepaßt. So ist im südlichen Bereich an der Bachstraße, eine zweigeschossige Bebauung möglich, während für die neu ausgewiesenen Bauflächen eine Höhenbeschränkung vorgesehen ist. Die Dachneigungen berücksichtigen ebenfalls den Bestand und die benachbarten und in der Ortslage gegebenen Neigungen. Die überbaubaren Flächen wurden innerhalb des Mischgebietes stark eingeschränkt, um eine zu große Wohnnutzung ausschließen zu können. Um den

gewerblichen Teil trotzdem zu ermöglichen, wurden für gewerbliche Betriebsgebäude großzügige Ausnahmeregelungen vorgesehen. Ziel der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten ist es, auch im Zusammenhang mit der festgesetzten GRZ von 0,3, im Bereich westlich des an das Industriegelände der Firma E.G.O angrenzenden Grundstücke eine überdimensionierte Zahl an Wohnungen am Übergang zu der festgesetzten privaten Grünfläche zu verhindern. Die etwas reduzierte Grundflächenzahl von 0,3 wurde auch gewählt, um einen lockeren Charakter zu erreichen und bei den relativ großen Grundstücken die versiegelte Fläche zu beschränken und damit die sich aus dem Landschaftsraum und der Nachbarschaft zur Kraich ergebenden Anforderungen gerecht zu werden.

## **8. ERSCHLIESSUNG**

### **8.1 Fahrverkehr**

Die Erschließung ist über die Straße Im Teich gesichert. Zur Verbesserung der heutigen Situation soll im südlichen Bereich, von der Bachstraße bis zum Wohngebäude auf Flst. 6348 der bestehende Gehweg verlängert und die Straßenbreite auf 4,75 m verbreitert werden. Die übrige Verkehrsfläche soll auf mindestens 5,5 m verbreitert werden, um eine Begegnung Lkw/Lkw zu ermöglichen. Da das erwartete Verkehrsaufkommen entsprechend gering ist, soll die Fläche einen Wohnstraßencharakter erhalten und als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden, wo sich alle Verkehrsteilnehmer die Fläche teilen. Eine Tempo 30 Zone ist beabsichtigt.

Um die Sicherheit auch der Fußgänger zu verbessern, für die kein eigener Gehweg möglich ist, soll der Parkverkehr weitgehend vermieden werden. Es sind deshalb 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt und angesichts der großen Grundstücke auch problemlos möglich.

### **8.2 Wasserver- und Abwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist durch Ausbau des bestehenden Leitungsnetzes sicher zu stellen. Die Untergeschosse können jedoch nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden. Bei den Bauflächen südlich der Straße Im Teich empfiehlt sich eine getrennte Ableitung des Dachflächenwassers direkt in den Kraichbach.

Für die Sicherung der bestehenden Entwässerungskanäle wurden die entsprechenden Leitungsrechte im Plan festgesetzt.

### **8.3 Elektrizitätsversorgung**

Die Elektrizitätsversorgung ist im Anschluß an das bestehende Netz sicherzustellen. Die Umspannstation Mühlweg hat jedoch an Bedeutung verloren, seit die E.G.O eine eigene Station errichtet hat. Es ist deshalb beabsichtigt, die Umspannstation Mühlweg an einen neuen Standort im Planbereich zu versetzen, um die Versorgungsmöglichkeiten des Bereichs Im Kreusslen und Im Teich zu verbessern..

## 9. BODENORDNUNG

Zur Realisierung der Planungen sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. In wenigen Fällen sind Grundstücksteilungen erforderlich, um den Grunderwerb für die öffentlichen Flächen tätigen zu können.

## 10. PLANUNGSSTATISTIK

### 10.1 Flächenstatistik

Fläche des Geltungsbereiches	322,5 ar	100,0 %
davon:		
Öffentliche Verkehrsflächen	20,3 ar	6,3 %
Öffentliche Grünflächen, Wiese	12,5 ar	3,9 %
Öffentliche Grünfläche, Lichtmeßplatz	5,2 ar	1,6 %
Private Grünflächen	107,3 ar	33,2 %
Fläche für Gemeinbedarf, Bauhof	39,6 ar	12,3 %
Fläche für Abwasserbeseitigung und Umspannstation	18,6 ar	5,8 %
gemischte Bauflächen	74,3 ar	23,0 %
gewerbliche Bauflächen	44,7 ar	13,9 %

### 10.2 Nutzungsstatistik

vorhandene Wohnungen	2 WE
Wohnungen auf gewerblichen Flächen	1 WE
Wohnungen auf Flächen für Gemeinbedarf	2 WE
Wohnungen Mischgebiet bei 50 % gewerblicher Nutzung	
50 % Wohnnutzung, 2,5 Bauplätze, je 2 Doppelhaushälften	
je maximal 2 WE	10 WE
weitere Wohnungen in bestehenden Gebäuden	3 WE
Mögliche Einwohnerzahl bei 18 WE und 2,5 E/We	45 E

Die Bruttodichte ist aufgrund des hohen Anteils an Grün-, gewerblichen- und Flächen für den Gemeinbedarf entsprechend geringer.

### 10.3 Kostenannahme der Erschließungskosten

Straßenbau	ca. DM	320.000
Kanalisation und Wasserversorgung	ca. DM	15.000
Öffentliche Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen	ca. DM	28.000
	-----	
Summe	ca. DM	363.000