

KREIS KARLSRUHE

ANLAGE 2

GEMEINDE OBERDERDINGEN

ORTSTEIL FLEHINGEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
„SPITZÄCKER/HOPFENACKER, 2. + 3. BA“

Bebauungsplanvorentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 29.01.1996/kah

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

Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:
(Änderungen siehe Ziffer 11 der Begründung)
Bietigheim-Bissingen, den 14.05.1996/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:
(Änderungen siehe Ziffer 12 der Begründung)
Bietigheim-Bissingen, den 30.07.1996/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

1. LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage von Flehingen-Sickingen, an einem nach Süden geneigten Hang.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Bebauungsplan für den 1. Abschnitt des Gebietes Spitzenacker-Hopfenacker ist seit 1994 rechtskräftig. Zwischenzeitlich liegen für 39 Grundstücke bereits Baugenehmigungen vor, viele Gebäude sind bereits im Bau oder fertiggestellt. Nur 4 der 56 Grundstücke sind, bzw. waren vor dem Verkauf der Gemeindebauplätze, in Privathand und unterliegen deshalb keinem Bauzwang. Für die übrigen 13 Plätze kann davon ausgegangen werden, daß auch sie 1996 bebaut werden, sodaß 1997 fast eine vollständige Überbauung im 1. Bauabschnitt erreicht wird.

Bei der Gemeinde sind über 30 Bauplatzinteressenten für Grundstücke in einem 2. Abschnitt des Gebietes vorgemerkt. Es ist deshalb erforderlich den 2. Abschnitt planungsrechtlich auszuweisen. Dies soll in einem Plan geschehen, auch wenn die Erschließung in Abschnitten ausgeführt wird.

3. ÜBERGEORDNETE ZIELSETZUNG

Die Fläche ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche enthalten. Im nordöstlichen Teil kann möglicherweise mit alemannischen Gräbern gerechnet werden. Weitere übergeordnete Festsetzungen sind nicht erfaßt.

4. GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan dargestellt. Er umfaßt die Flächen des 2. und 3. Abschnittes, soweit sie als Bauflächen oder zur Eingrünung vorgesehen sind. Er wird umgrenzt:

im Norden durch die Nordgrenze der betroffenen Flurstücke zum Feldweg auf Flurstück 9068, der nicht miteinbezogen wurde, da er weiterhin der Landwirtschaft zu Verfügung stehen soll.

im Osten durch die Flurstücksgrenzen der betroffenen Flurstücke zum Feldweg auf Flurstück 9122, der ebenfalls erhalten bleibt. Im Südosten wurde der Feldweg auf Flurstück 9095 miteinbezogen, da er nicht mehr benötigt wird. Im weiteren Verlauf wurde der Feldweg auf Flurstück 9117 ebenfalls miteinbezogen, um ihn soweit erforderlich zu sichern oder den Baugrundstücken zuschlagen zu können. Hier wurden auch Teilflächen des benachbarten Baugebietes miteinbezogen, die erforderlich sind, um auf geschnittenen Grundstücke zu bilden und dort auch bereits dafür vorgesehen waren.

im Süden durch die Gehweghinterkante zur Franz-von-Sickingen Straße und die Flurstücksgrenzen zu den bebauten Grundstücken.

im Westen durch Fahrbahn hinterkante zur Bahnbrücker Straße. Die Böschung wurde miteinbezogen, um sie sichern zu können und einen Fußweg zum Ortskern zu

ermöglichen. Im nordwestlichen Teil wurde der bereits im 1. Abschnitt enthaltene Straßenanschluß nicht in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die Grundstücke sind überwiegend ackerbaulich genutzt. Ein großer Teil ist bereits im Eigentum der Gemeinde, sodaß eine rasche Verwirklichung möglich ist.

5. EINFÜGEN IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplans „Spitzäcker- Hopfenacker, Abschnitt C, D und E“ sind im Südosten durch den, seit dem 30.09.1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Spitzäcker - Hopfenacker, Abschnitt A und B“ erfaßt. Letztere wurde durch Deckblatt vom 17.11.1994 erstmals geändert.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan „Seegarten“ an der sportliche Flächen festsetzt. Südwestlich grenzt die alte Ortslage von Flehingen an.

Westlich sind teilweise gemischt genutzte Neubaugebiete vorhanden.

6. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

6.1 Beurteilung des Eingriffs nach § 8a BNatSchG

Die Planungen beinhalten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die Eingriffe sind nicht vermeidbar, denn der Bedarf an Bauland und Wohnraum ist vorhanden und muß gedeckt werden. Um den Eingriff zu vermindern, wurden folgende Maßnahmen ergriffen:

Die Böschung entlang der Bahnbrückerstraße soll in ihrer gesamten Länge erhalten und nicht zur Erschließung genutzt werden,

das Erschließungssystem orientiert sich an den Höhenlinien und an der Topographie und greift so die Elemente des Landschaftsbildes auf und

der Vegetationsbestand an Gehölzen wurde soweit als möglich als Pflanzbindung gesichert.

Die Eingriffe sind vorwiegend in den Bereichen Wasserhaushalt, Landschaftsbild und Freiraumfunktion zu erwarten. Auch durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebietes, die z.B. umfangreiche Pflanzgebote, sparsame Erschließungsflächen und eine Ortsrandeingrünung umfassen, ist ein vollständiger Ausgleich nicht möglich. Hier sind die Belange der Versorgung mit Wohnraum und der Konzentrierung der Siedlungsflächen an die Entwicklungsachsen des ÖPNV höher zu gewichten.

6.2 Flora und Fauna

Das Plangebiet wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt, ein kleinerer Teil ist mit Obstbäumen bestanden. Ein besonderes Biotop ist entlang des Feldweges im Süden vorhanden. Es wurde bis auf zwei Garagenzufahrten gesichert. Außerdem wurde die Böschung entlang der Bahnbrücker Straße gesichert und nicht zur Erschließung des Baugebietes herangezogen. Hier ist lediglich im Bereich des derzeitigen Lagerplatzes eine Fußwegeverbindung zum Ortskern erforderlich, um die Verbindungswege für den Fußgänger so kurz wie möglich halten zu können. Beide Biotop erfüllen die Merkmale nach § 24a NatSchG, stehen jedoch gemäß § 67 Abs.6 NatSchG nicht unter Naturschutz.

Als Ausgleich sind im Gebiet selbst umfangreiche Pflanzgebote vorgesehen. Zusammen mit den großzügigen Gartenflächen und den Pflanzgebotflächen am Ortsrand ist durchaus zu erwarten, daß sich das Biotopangebot verbessert, wenn diese Flächen in einigen Jahren eingewachsen sind.

6.3 Landschaftsbild

Die Erschließung und die Höhenplanung des Gebietes orientiert sich an der vorhandenen Topographie. Um das Ortsbild zu gestalten, ist entlang der äußersten Bauflächen eine gestufte Bepflanzung mit Büschen vorgesehen.

6.4 Klima

Die Flächen sind aufgrund ihrer ackerbaulichen Nutzung nur geringe Kaltluftspender, der Abfluß ist zudem durch die benachbarten Straßen gestört. Aufgrund der Größe des Baugebietes und der Hanglage ist jedoch nur mit geringen Veränderungen bei den benachbarten Bauflächen zu rechnen.

6.5 Boden

Der Festgesteinsuntergrund im Plangebiet besteht aus Tonschluffsteinen mit dünnen Dolomitsteinbänkchen des Mittleren Keupers km1. Dolomit kann ähnlich wie Gips ausgewaschen werden. Erdfälle und Bodensenkungen sind nicht bekannt, jedoch auch nicht völlig auszuschließen. Im 1.Abschnitt wurden keine Unregelmäßigkeiten bekannt. Der Festgesteinsuntergrund wird von geringmächtigem Hangschutt und Lößlehm oder Schwemmlöß in unbekannter Mächtigkeit überlagert. Für den 1.Abschnitt liegt eine gutachterliche Stellungnahme des Institutes für Erd- und Grundbau Dr. Kärcher vom 19.01.1994 vor. Auch für die weiteren Abschnitte werden Bodenuntersuchungen durchgeführt, die ebenfalls bei der Gemeinde eingesehen werden können.

Ein vollständiger Erdmassenausgleich ist aufgrund der Topographie und den bereits vorhandenen Straßenanschlüssen nicht möglich. Trotzdem wurde angestrebt, soviel Erdmaterial als möglich im Baugebiet selbst zu belassen.

Altlasten auf den Bauflächen sind keine bekannt und aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen auch nicht zu vermuten

6.6 Immissionen

Im Süden des Gebietes grenzen die bestehenden Sport- und Freizeitflächen „In den Seegärten“ an. Hier sind zwei Fußballfelder, ein Hundesportplatz und ein Motorsportgelände vorhanden, die durch die örtlichen Vereine für den Trainings- und Sportbereich genutzt werden. Für die Motorsportanlage liegt eine immissionschutzrechtliche Genehmigung vor. Hierfür wurde 1989 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, was feststellt, daß bei normalem Übungsbetrieb tagsüber die Immissionsrichtwerte in ausreichendem Maße unterschritten werden. Nach 22.00 und vor 6.00 Uhr werden die Sportanlagen üblicherweise nicht genutzt.

7. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die Flächen sind als Mischgebiet ausgewiesen, um sie der Nutzung des alten Ortskerns anzupassen. Die Gebäude wurden entlang den Erschließungsstraßen angeordnet. Wo dies möglich war, wurden Wohnhöfe geschaffen, die sich um eine Wendeplatte gruppieren. Die Stellung der Gebäude orientiert sich entweder an den Höhenlinien oder, sie wurde nach Süden ausgerichtet, um optimale Besonnungen zu erreichen. Aus gleichem Grund sollen auch Dachneigungen bis 40 ° zugelassen werden. Die Festsetzungen der Gebäudehöhen orientieren sich an eingeschossigen Gebäuden. Die übrigen Festsetzungen wurden entsprechend den bisherigen Plangebietten aufgenommen.

Da Flehingen an die Stadtbahn angeschlossen ist, wurde eine städtebauliche Verdichtung diskutiert. Um die ländliche Struktur des Ortsteils zu erhalten, wurde auf einen Geschosswohnungsbau verzichtet. Eine Verdichtung wird dennoch erreicht, indem die Grundstücke verkleinert wurden und auf eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten verzichtet wird. Durch die Höhenfestsetzungen sind in den Hangbereichen bis zu 3 Wohnungen, je eine im Unter-, im Erd- und im Dachgeschoß, möglich. Auf dem Höhenrücken sind aus landschaftlichen Gründen nur zwei Wohnungen übereinander möglich. Trotzdem ergibt sich insgesamt gesehen eine für den Ortsteil sehr hohe Verdichtung.

8. ERSCHLIESSUNG

8.1 Verkehr

Die Erschließung ist über die Franz-von-Sickingen Straße und die Bahnbrücker Straße gesichert. Die innere Erschließung wurde in Verbindung mit dem 1. Abschnitt als Schleifenerschließung ausgebildet, einzelne Bereiche sind als Wohnhöfe mit Wendepunkten ausgebildet. Sie werden mit Anliegerwegen verbunden, um Versorgungsfahrzeugen eine wirtschaftliche Fahrweise zu ermöglichen. Die Verbindungen zur freien Landschaft und zum Ortskern sind durch Fußwege sichergestellt.

8.2 Parkierungen

Es sind einige öffentliche Parkplätze geplant, insbesondere an den Wendeflächen, um diese freizuhalten. Die Erschließungsstraßen selbst wurden sehr flächensparend ausgebildet, ein Parken ist hier nur eingeschränkt möglich. Es ist deshalb erforderlich, genügend private Stellplätze zu schaffen.

8.3 Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist im Anschluß an das vorhandene Netz möglich. Zwei weitere Umspannstationen sind im Lageplan eingetragen. Für die Versorgung des 1. Bauabschnittes wurde bereits eine provisorische Freileitung erstellt, die im Zuge der Baumaßnahmen als Erdkabel verlegt werden soll.

8.4 Wasser- und Abwasser

Die Wasserversorgung ist im Anschluß an das bestehende Netz möglich. Die Abwasserentsorgung ist durch die Vorarbeiten des 1. Abschnittes und die Kanalsanierungen der Franz-von-Sickingen Straße gewährleistet.

9. BODENORDNUNG

Zur Realisierung der Planungen sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.



10. PLANUNGSSTATISTIK

10.1 Flächenstatistik

Fläche des Geltungsbereiches	ca. 7,32 ha	100,0 %
davon:		
Grünflächen, Böschung, Ortsrand und Spielplatz	ca. 0,58 ha	7,9 %
Verkehrsflächen	1,17 ha	16,0 %
Bauland Mischgebiet	5,57 ha	76,1 %

10.2 Nutzungsstatistik

Nettobauland	ca. 5,57 ha
ca. 113 Bauplätze, mittlere Bauplatzgröße	ca. 4,9 ar
mögliche Wohnungen (2,2 Wohnungen je Bauplatz)	ca. 250 Wohnungen
mögliche Einwohner (2,3 E/Wohnung)	ca. 575 Einwohner
Wohndichte bezogen auf die Bruttobaufläche	ca. 78 E/ha

10.3 Kostenannahme der Erschließungskosten

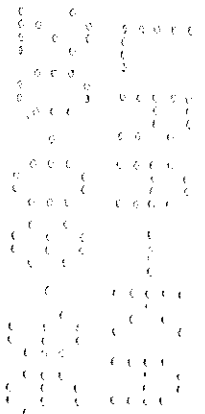
Die Flächen sollen in zwei Abschnitten erschlossen werden. Die Kosten verstehen sich ohne Planungs- und Bauleitungskosten.

2. Bauabschnitt:

Verkehrsflächen im Baugebiet	ca. 755.000 DM
Kanalisation	ca. 760.000 DM
Wasserversorgung	ca. 330.000 DM
Grünflächen	<u>ca. 110.000 DM</u>
Summe	ca. 1,9550 mio DM

3. Bauabschnitt:

Verkehrsflächen im Baugebiet	ca. 980.000 DM
Kanalisation	ca. 860.000 DM
Wasserversorgung	ca. 440.000 DM
Grünflächen incl. Spielplatz	<u>ca. 170.000 DM</u>
Summe	ca. 2,450 mio DM



11. ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN UND GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 14.05.1996

11.1 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt vom 24.04.1996

Die von den Sportanlagen ausgehenden Emissionen sollten unter den Richtwerten liegen.

Dies ist bereits durch Gutachten nachgewiesen, die Begründung Ziffer 6.6 wird entsprechend ergänzt.

11.2 Polizeipräsidium vom 15.04.1996

Es wird angeregt, weitere öffentliche Stellplätze zu schaffen.

Die Zahl der öffentlichen Stellplätze wird auf 42 erhöht.

11.3 Energieversorgung Schwaben AG vom 06.05.1996

In der Begründung ist auf die provisorische Freileitung einzugehen.

Die Ziffer 8.3 der Begründung wird entsprechend geändert.

11.4 Landratsamt - Baurechtsamt- vom 07.05.1996

Die gewählten Festsetzungen sind als MI und nicht als MI/e zu bezeichnen.

Lageplan und Legende werden entsprechend korrigiert.

11.5 Landratsamt - Umweltamt - vom 10.05.1996

a) Es sollte ausführlicher dargestellt werden, daß die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes abgewogen wurden.

Die ökologische Stellungnahme vom 19.06.1992 wird der Begründung als Anlage beigegeben.

b) Die Ortsrandeingrünung ist zu schmal.

Die Ortsrandeingrünung wird im Lageplan im nördlichen Bereich verbreitert.

c) Die Pflanzenarten des Textteils sollten überarbeitet werden.

Der Textteil wird entsprechend geändert.

12. ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN UND GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 30.07.1996

12.1 Frau Freia Pingert, Flehingen

regte an, das in ihrem Miteigentum stehende Grundstück Flst. 6004 als private Grünfläche zu erhalten.

Das Bauland wird geringfügig reduziert, ein Baufenster verschoben und im Lageplan, Textteil und Legende die private Grünfläche ergänzt.