



KREIS KARLSRUHE

ANLAGE 3



...alles zum Leben

**Oberderdingen**

ORTSTEIL OBERDERDINGEN

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

**„SENIORENWOHNEN IN DER DORFMITTE  
FLEHINGEN“**

Begründung ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 18.09.2007/kah

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

### 1. LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt inmitten der Ortslage des Teilortes Flehingen und hier zwischen der Franz-von-Sickingen-Straße im Süden, der Samuel-Friedrich-Sauter-Straße im Norden, der Gochsheimer Straße im Westen und der Steinbrunnenstraße im Osten.

### 2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Im Landkreis Karlsruhe herrscht rechnerisch eine Vollversorgung mit Pflegeplätzen, einzelne Leerstände zeigen, dass der Bedarf zumindest momentan gedeckt ist. Hingegen herrscht bei den altengerechten und betreuten Wohnungen eine deutliche Unter-versorgung. Der Bedarf der Gemeinde Oberderdingen wird in einer kreisweiten Erhebung mit 43 bis 51 Wohnungen, gemessen an der Zahl der über 75-jährigen, errechnet, tatsächlich stehen bisher nur 16 Wohnungen zur Verfügung.

Da diese Wohnungen bisher nur im Hauptort Oberderdingen zur Verfügung stehen, bot es sich an, die geplante Bebauung der Kohlbachwiesen in dieser Richtung zu berücksichtigen. Die Lage ist dafür nahezu ideal, es handelt sich um eine hinterliegende Bebauung, die nur durch einen Stichweg erschlossen werden soll. Die Lage am Bach und die Verbindung zu den benachbarten Spielplätzen und dem Kindergarten ermöglichen eine Einbindung der alten Bewohner. Zugleich ist der Ortskern und die übrigen Einrichtungen, wie das Schloss von Flehingen gut fußläufig und auf verschiedenen Wegen erreichbar, sodass auch für genügend Abwechslung gesorgt ist. Soziale Dienste sind am Ort vorhanden.

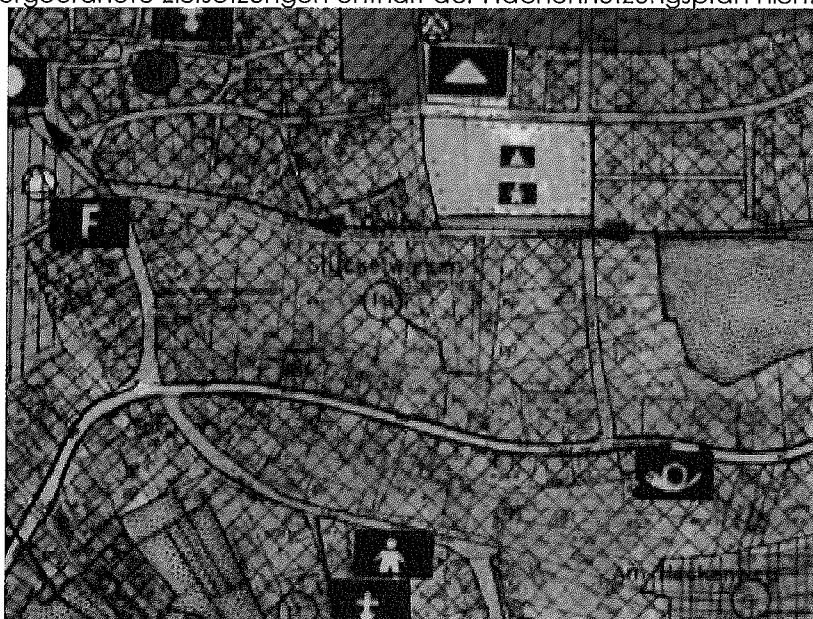
Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung schaffen.

### 3. ÜBERGEORDNETE ZIELSETZUNG

Die Fläche ist in der am 13.03.1998 genehmigten 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche enthalten.

Nördlich des Kohlbaches ist eine Grünfläche und daran anschließend eine Gemeinbedarfsfläche als Kindergarten und für die Schule vermerkt, dort ist heute auch ein Spielplatz.

Weitere übergeordnete Zielsetzungen enthält der Flächennutzungsplan nicht.



Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) wird nach herrschender Rechtsmeinung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan dargestellt. Er umfasst die unmittelbar zur Bebauung anstehenden Wiesenflächen sowie im südlichen Bereich die Flächen der notwendigen Zufahrt, im westlichen Bereich einen Teil der privaten Grünflächen und im nördlichen Bereich einen Teil der öffentlichen Grünflächen, um die geplante Verbindung herstellen zu können.

Er wird umgrenzt

im Osten durch die östliche Flurstücksgrenze des Flst. 467/2, das für eine Bebauung zur Verfügung steht. Das benachbarte Flurstück wurde außen vor gelassen, da der Eigentümer keine Bebauung wünscht und ihm die Erhaltung der Grünfläche wichtig war.

Im Süden durch die Flurstücksgrenzen der betroffenen Flurstücke, wobei die Neuberechnung des Büros Lohfink zugrunde gelegt wurde. Einbezogen wurden die Flächen, die für eine Bebauung zur Verfügung standen, dann die Fläche des Weges und des Gebäudes Nr. 21, welches abgerissen werden soll, damit eine offene und deutliche Anbindung an den Ortskern möglich wird.

Im Westen bilden ebenfalls die Flurstücksgrenzen die Abgrenzung, die Flächen waren ursprünglich ebenfalls für eine Bebauung vorgesehen, sollen jedoch erst in einem zweiten Schritt bebaut werden und wurden einbezogen, damit keine unkontrollierte Bebauung entstehen kann.

Im Norden bildet die Flurstücksgrenze zum Kohlbach zu einem großen Teil die Abgrenzung, im östlichen Bereich wurde er, sowie die nördlich im öffentlichen Eigentum befindliche Fläche miteinbezogen, um den Anschluss zum nördlich gelegenen Kinderspielplatz zu ermöglichen.

Die benachbarten Flächen sind vermutlich allseits dem unüberplanten Innenbereich zuzuordnen und als gemischte Bebauung anzusprechen. Einige der Rückgebäude entlang der Franz-von-Sickingen Straße dienen noch landwirtschaftlichen Zwecken, nördlich grenzt die Fläche des Spielplatzes und des Kindergartens an.

#### **5. GEPLANTE NUTZUNG**

##### **5.1 Allgemeine Festsetzungen**

Die Festsetzungen orientieren sich an der geplanten Nutzung und der umgebenden Bebauung.

Da betreute oder altengerechte Wohnungen in jedem Wohngebiet zulässig sind, in dem auch Wohnungen zulässig sind, wurde ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dies berücksichtigt, dass keine störenden handwerklichen oder gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gebietes entstehen können, auf der anderen Seite aber genügend Spielraum besteht, auf den Flächen auch versorgungsnahe Dienstleistungen, wie Krankengymnastik, Ärzte oder auch einen gaststättenähnlichen Betrieb anzusiedeln.

##### **5.2 Örtliche Bauvorschriften**

Die Farbe der Dachdeckung ist aus städtebaulichen Gründen von einiger Bedeutung, da sie das Bild eines Ortes entscheidend prägt. Insbesondere in einer leicht hügeligen Landschaft, wie sie hier vorliegt, sind im Gegensatz zur Rheinebene, immer wieder Ausblicke auf den Ort möglich, die sich entscheidend von der Dachlandschaft geprägt werden. Die örtlichen Bauvorschriften dienen deshalb dazu, den Charakter des Ortes zu erhalten und bei aller Individualität einen einheitlichen Charakter zu gewährleisten.

Die Festsetzungen entsprechen den notwendigen Gebäudemaßen für das Raumprogramm und sollen die Gebäudekörper in Art und Maß und Höhe in einem verträglichen Rahmen halten.

Die übrigen Festsetzungen entsprechen den in der Gemeinde üblichen Regelungen.

## 6. ERSCHLIEßUNG UND BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich. Da es außer der Gemeinde nur einen weiteren Eigentümer gibt, ist eine einfache Neuaufteilung der Flurstücke möglich.

Die Erschließung der leitungsgebundenen Versorgung ist im Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz möglich. Die erforderlichen Leitungsrechte sind im Plan vermerkt.

Der Abwasseranschluss ist direkt an den Verbandskanal geplant, da keine Keller vorgesehen sind, ist dies von der Höhenlage her auch möglich.

Weiterhin ist vorgesehen, die Dachflächenwässer direkt dem Kohlbach zuzuführen.

Die Entwässerung der Mischverkehrsfläche und des einzelnen Wohnhauses ist über ein Leitungsrecht ebenfalls Richtung Norden vorgesehen. Ein weiteres Leitungsrecht an der Ostseite soll die Entwässerung des Gehrechtes und eventuell dort vorhandener Leitungen der südlich gelegenen Grundstücke aufnehmen.

Die Flächen werden über Mischverkehrsflächen erschlossen. Am Ende ist eine Wendeanlage vorgesehen, die zusammen mit den als Fahrrecht festgesetzten Flächen auf der privaten Grundstücksfläche ein Wenden eines Müllfahrzeuges erlauben. Da eine spätere Bebauung der westlich gelegenen Flächen angedacht ist, kann diese Fläche später entfallen.

Um den Kohlbach erlebbar zu machen, wurde eine öffentliche Wegefläche entlang des Baches vorgesehen, diese dient im östlichen Bereich auch dazu, den dort vorhandenen Verbandskanal im öffentlichen Eigentum zu halten. Eine weitere wichtige Fußwegeverbindung ist zu dem nördlich gelegenen Spielplatz vorgesehen. Um das vorgesehene Raumprogramm zu ermöglichen wurden die beiden Verbindungswege zwischen der Erschließungsstraße und dem Kohlbachweg als Gehrechte auf privater Fläche vorgesehen, hierdurch ist auch eine in die Außenanlagen integrierbare Gestaltung möglich.

Die geplanten Grünflächen und Bäume sollen den Straßenraum gliedern und die Eingangssituation als räumlichen Platz mit Aufenthaltsfunktion bilden.

## 7. PLANUNGSSTATISTIK

Fläche des Geltungsbereiches	0,81 ha	100 %
davon:		
Verkehrsflächen (Straße und Fußwege)	0,08 ha	9 %
Öffentliche Grünflächen (Einfahrt und Kohlbach)	0,11 ha	16 %
Private Grünfläche (Grabeland)	0,21 ha	25 %
Wohnbauflächen	0,41 ha	50 %

Erschließungskosten: werden noch errechnet.

## 8. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Bestand



Die Flächen werden derzeit als mit Obstbäumen bestandene Pferdekoppel genutzt. Bei dem südlichen Grundstück handelt es sich um eine ehemalige kleine Hofstelle, deren rückwärtige Gebäude schon zum Teil abgebrochen wurden und einen kleinen Hausgarten. Der dort vorhandene öffentliche Weg ist derzeit nur geschottert.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, soll nach § 13a BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt lediglich 8.200 m<sup>2</sup>, wobei in einem ersten Schritt nur 4.112 m<sup>2</sup> Bauland vorgesehen sind.

Wasserhaushalt:

Die unversiegelten Flächen stellen einen gewissen Wert im Wasserhaushalt dar, der zukünftig so in der Art nicht mehr zur Verfügung steht. Die Eingriffe können durch die geplanten Maßnahmen, das Dachflächenwasser direkt dem Kohlbach zuzuleiten, minimiert werden.

Die Uferränder des Kohlaches sind teils als Erholungsflächen vorgesehen, was in Zusammenhang mit der offenen Wasserfläche einen deutlichen Wert für die Bewohner darstellen kann. Die geringfügigen zusätzlichen Belastungen sind daher unvermeidbar. Ein Gewässerrandstreifen in einer naturnaher Ausbildung ist aufgrund der beiderseits verlaufenden Kanäle nicht möglich.

Die Flächen waren in der Vergangenheit einmal wohl bis zu 0,6 m hoch überflutet. Aufgrund der historischen Bebauung lässt sich das auch gut nachvollziehen. Um der Hochwassergefahr entgegen zu wirken, wurden die Erdgeschosse in einer Höhe von 0,7m über Gelände ermöglicht. Außerdem sind bachaufwärts Hochwasserrückhaltebecken in Planung und Bau, sodass der Verlust des geringen Retentionsraumes aufgefangen werden kann.

#### Flora und Fauna:

Um zu gewährleisten, dass keine besonders geschützten Arten betroffen sind, wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung erstellt, die als Anhang beiliegt. Danach ergibt sich, dass keine wertvollen Biotope oder Arten betroffen sind.



Auszug aus Natura 2000, Stand 2001

#### Boden:

Wertvolle Böden sind im Auebereich nicht zu erwarten. Einen gewissen Wert haben die gärtnerisch genutzten Bereiche, hier ist humoser Oberboden vorhanden, der nach dem Bau der Gebäude für die Außenanlagen Verwendung finden kann. Die Entseidelungen im Bereich der südlichen landwirtschaftlichen Hofstelle und die Umwandlung in öffentliche Grünflächen können geringfügig ausgleichend wirken. Der Verlust der Bodenfunktionen im übrigen Bereich, insbesondere durch die zusätzlichen Versiegelungen, ist nicht ausgleichbar. Zum einen stehen hierfür keine Flächen zur Verfügung, zum anderen wird der Schaffung von altengerechten Wohnungen Priorität eingeräumt.

#### Klima:

Auch hier sind geringfügige Verschlechterungen zu erwarten, da siedlungsnahen Wiesen mit ihrem Potential zu Kaltluftentstehungsflächen und zum Ausgleich der Temperaturschwankungen verloren gehen. Aufgrund der isolierten Lage inmitten der Ortslage und der Höhenverhältnisse werden die nachteiligen Auswirkungen aber nur als geringfügig eingeschätzt.

#### Erholung/Mensch:

Hier ist eine eindeutig positive Entwicklung zu verzeichnen, wenn es gelingt, altengerechte Wohnungen in einer guten und ruhigen Wohnlage zu schaffen und diese an den Ort anzuschließen. Positiv ist auch die mögliche Verbindung zum Kindergarten und dem Kinderspielfeld, sowie die bessere Erreichbarkeit und Erlebbarkeit des Kohlbaches.

#### Fazit:

Deutliche Eingriffe im Bereich des Bodens stehen geringfügigen Eingriffen im Bereich der übrigen Schutzgüter und deutlichen Vorteilen im Bereich der Innenentwicklung und der Schaffung von altengerechten Wohnungen und einem entsprechenden Umfeld gegenüber.