Stadt Freiberg am Neckar
Kreis Ludwigsburg

Begründung

des Planentwurfes
nach § 9 (8) BauGB
(Teil C)

zur Bebauungsplanänderung
„Gassenäcker-Fuchsäcker"

1. Allgemeines

Die Stadt Freiberg a.N. mit 14.500 Einwohnern befindet sich am Rande des Großraumes Stuttgart in günstiger Verkehrslage mit S-Bahn-Anschluß. Nach den Entwicklungsplänen des Landes und des Regionalverbandes liegt Freiberg a.N. an der Entwicklungsachse Ludwigsburg/Bietigheim-Bissingen und ist als Kleinzentrum ausgelegt.

2. Öffentliches Interesse

Der Bebauungsplan soll im wesentlichen aus zwei Gründen aufgestellt werden:

- Es besteht ein großer Bedarf an Wohnungen.
  Ohne öffentlichen Erschließungsaufwand lassen sich im Gebiet vorhandene Restflächen nutzen. Dies kommt der Absicht entgegen, die fortschreitende bauliche Ausdehnung und den damit verbundenen Flächenbedarf an den Randlagen zu verlangsamen.

- Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahre 1960 regelt entlang der Panoramastraße nur unzureichend die Baumöglichkeit und trifft für den nördlichen Bereich, entlang der Blankensteinstraße, keine Festsetzungen. Um in den planungsrechtlich nicht, oder nur unzureichend abgesicherten, unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes städtebaulich verträgliche Lösungen zu erreichen, soll der Bebauungsplan die erforderlichen Regelungen treffen. Die Schaffung von Wohnraum auf den seither ungenutzten Flächen ist von öffentlichem Interesse.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das überplante Gebiet ist im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan 2002 der Verwaltungsgemeinschaft Freiberg a.N./Pleidelsheim als bestehende Wohngebietsfläche ausgewiesen.

Die gesamte Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet" fügt sich somit in den vorhandenen Bestand und in die Vorgaben des Flächennutzungsplanes ein.

4. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 8.106 m².

Es wird begrenzt

- im Norden durch Flurstück 2958/1
- im Westen durch die Flurstücke 2960/2, 2960, 2963, 2964
- im Süden durch die Panoramastraße und das Flurstück 2954/2
- im Osten durch die Flurstücke 2954/2, 2953/1, 2953/2

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt in einem Teilbereich des nichtqualifizierten Bebauungsplanes „Gassenäcker - Fuchsäcker" (genehmigt am 12. Oktober 1960). Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

6. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Entlang der Panoramastraße und der Blankensteinstraße befindet sich bereits eine Straßenrandbebauung mit vorwiegender Wohnnutzung. In abgewinkelter Form wird das Gebiet zwischen den beiden Straßen durch einen früheren Steinbruch höhenmäßig stark unterbrochen.

7. Geplante Nutzung

Geplant ist, die gesamte Gebietsfläche als „Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO auszuweisen. Um dem Wohnen Vorrang zu geben und Störungen zu vermeiden, sind Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1 - 5 BauNVO nicht zulässig.

8. Bauvorschriften/Städtebau

Die Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen auch für die neu zu bebauenden Flächen den bestehenden Gebäuden. Auf den unbebauten Grundstücken sind Baufenster festgesetzt, die sich in ihrer Größe der Umgebungsbebauung einfügen.

Bei der Festlegung der Geschoßzahl wurde auf die bestehende Bebauung Rücksicht genommen.

Die Anzahl der Wohneinheiten ist für die neu zu bebauenden Flächen begrenzt, um eine Verdichtung zu vermeiden. Ein zuviel an Wohnungen würde eine zusätzliche Parkierung auf der Panoramastraße und Blankensteinstraße bedeuten, die nicht mehr aufgenommen werden kann.

9. Unbebaute Flächen und Grünflächen/Eingriffe in die Ökologie/Ausgleich

a) Bestand

Die jetzt unbebauten Flächen werden überwiegend gärtnerisch genutzt (vorwiegend Rasen).
Außerdem befinden sich im Plangebiet einige Baumbestände aus vorwiegend Eichen (auch Kirsche, Flieder, Holunder), sie weisen einen krautarmen Unterwuchs auf.
Auf dem Gebiet befindet sich noch ein ca. 2 m hoher und 15 m langer Felsanschnitt (aus Muschelkalk), dieser weist jedoch keine nennenswerte spezifische Felsvegetation auf.
Von Westen nach Osten, innerhalb des Plangebietes, verläuft ein Grüngürtel (Feldgehölz, Gartengehölze und Efeu).

b) Eingriffe

Zunächst muß erwähnt werden, daß bei der Planung zur Erneuerung des Bebauungsplanes sehr darauf geachtet wurde, daß die Grünflächen und die darauf stehenden Bäume soweit wie möglich geschont werden können.
Ein Eingriff, und somit eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes besteht allerdings vor allem in der teilweisen Entfernung des Gehölzes und des Felsausschnittes.
Aus der Eichengruppe müssen 1 oder 2 Bäume herausgenommen werden.
Ein weiterer Eingriff entsteht durch die Versiegelung des Bodens durch die Baufenster. Eine Versiegelung durch eine Erschließung des Plangebietes findet nicht statt, da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist.
In das Landschaftsbild wird nicht gravierend eingegriffen, da das Plangebiet von bereits bebauten Grundstücken, von der Blankensteinstraße und von der Panoramastraße umgeben wird.

c) Vermeidung/Unterlassen

Aufgrund des großen Bedarfes an Bauland lassen sich die oben angeführten Beeinträchtigungen nicht vermeiden.
Es muß jedoch auch erwähnt werden, daß bereits ein alter Bebauungsplan für dieses Gebiet besteht, so daß eine Unterlassung ohnehin nicht möglich wäre. Der jetzige Bebauungsplan stellt im übrigen eine Verbesserung dar, vor allem im Hinblick auf Erhaltung von Grünfläche und den darauf befindlichen Gehölzen.

Da es sich bei dem Plangebiet um von bereits bebauten Grundstücken umgebene Restflächen handelt, kann eine Versiegelung des Bodens durch neu gebaute Straßen und Wege vermieden werden, da das Gebiet durch die Panoramastraße und die Blankensteinstraße bereits ausreichend erschlossen ist. Eine Verlagerung von Bauland an andere Stellen (z.B. an den Ortsrand) wäre somit eindeutig schlechter, da eine vollständige (Neu-) Erschließung des Gebietes notwendig wäre.

d) Ausgleichsmaßnahmen/Minderung

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind beabsichtigt:

- Die unbebauten privaten Flächen sollen gärtnerisch angelegt werden.

- Es besteht ein Pflanzgebot für 14 heimische standortgerechte Laubbäume auf das ganze Plangebiet verteilt (insbesondere zur Straße hin oder durch Baumgruppen an den Grundstücksgrenzen). Dadurch wird die Entfernung von Bäumen, die innerhalb von Baufenstern stehen, kompensiert.

- Eine Pflanzbindung ist ebenfalls vorgeschrieben.
  Bäume sind zu erhalten, sofern sie der baulichen Nutzung nicht entgegenstehen. Vor allem die von Westen nach Osten, verlaufende Böschung ist durch die geplante Bebauung kaum betroffen.
  Dies stellt somit auch eine Minderung der Eingriffe dar.

- Eine weitere Möglichkeit die bestehenden Eingriffe zu kompensieren, ist die Flachdachbegrünung von Garagen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, daß die Bebauung noch große Freiräume läßt, die ausreichend Möglichkeiten zur Durchgrünung bieten.

e) Abwägung

Zunächst muß bei der Abwägung der Belange erwähnt werden, daß es sich hier nur um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes von 1960 handelt. Im Bezug auf die Verdichtung und die Anzahl der Wohneinheiten hat der neue Bebauungsplan strengere Festsetzungen.
Es wird hier die Verdichtung eines bereits bestehenden Wohngebiets bevorzugt, um so einer wesentlich flächenintensiveren und teureren Neuerschließung von Baugebieten vorzubeugen. Bei der Planung wird auf einen möglichst geringen Flächenverbrauch geachtet, so daß wertvolle und schützenswerte Grünflächen so weit wie möglich geschont werden können.
Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch die Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen zum Teil kompensiert.

Es ist durch den großen Bedarf an Bauland erforderlich, Wohnbauflächen auszuweisen.
Dadurch, daß so gut wie keine Erschließung notwendig ist, können Restflächen innerhalb von bebautem Bereich bebaut werden und somit eine Verlagerung in ökologisch bedeutsamere Gebiete entgegengewirkt werden.

Nach Abwägung der Belange ist eine Änderung des Bebauungsplanes als sachgerecht anzusehen.

10. Erschließung

10.1 Verkehrserschließung

Das Gebiet ist durch die bestehenden Straßen ausreichend erschlossen. Weitere öffentliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich.

10.2 Entwässerung

Die Entwässerung der bestehenden Bebauung entlang der beiden angrenzenden Straßen erfolgt in vorhandenen Mischwasserkanälen. Entlang der Panoramastraße ist die Möglichkeit der Freispiegelentwässerung aufgrund der vorhandenen Leitungshöhe eingeschränkt bzw. teilweise nicht möglich. Die Mischwasserkanäle führen hangabwärts, zum Klärwerk Freiberg a.N.

10.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Leitungsnetz der Stadt sichergestellt.

10.4 Elektrizitätsversorgung

Das Kraftwerk Altwürttemberg AG, in Ludwigsburg ist Versorgungsträger der Stadt Freiberg a.N.

10.5 Gasversorgung

Gasleitungen der KAWAG liegen bereits in der Blankensteinstraße und der Panoramastraße.

11. Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig.
Private Grenzregelungen bleiben hiervon unberührt.

12. Erschließungskosten

Öffentliche Erschließungskosten fallen nicht an.

Freiberg a.N., den 20.06.1994
-Stadtbauamt-

Hornickel