

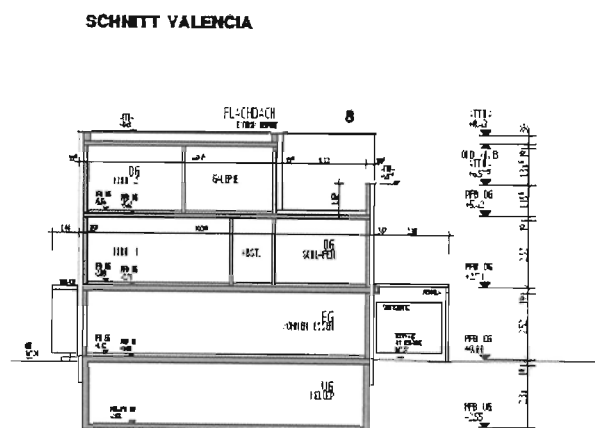
BEGRÜNDUNG

Die ursprünglichen Planungen konnten so nicht verwirklicht werden, da sich kein Käufer für die Grundstücke fand. Auch eine im Jahr 2008 erfolgte Änderung der Planungen, die auf einem Konzept eines Bauträgers beruhte, brachte nicht den gewünschten Erfolg.

Die Planungen des jetzigen Bauträgers sehen ein verändertes Erschließungskonzept vor, dass mehr Häusern den Blick auf den Neckar gestattet, eine stärkere Südorientierung enthält und durch die Anordnung, die beinahe geschlossene Bauweise und einen Lärmschutz entlang der Beihinger Straße ein ruhigeres Wohnen ermöglicht.

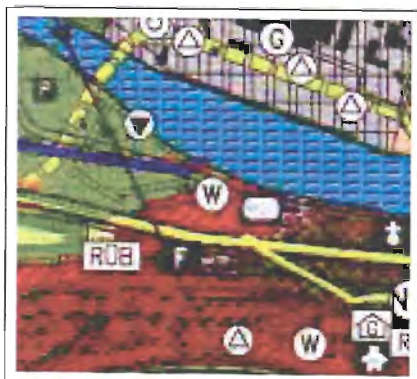
Angepasst wurden auch die Gebäudehöhen, die Abstandsflächen und die Dachform. Auf die Geschosszahl wurde verzichtet, da keine Beiträge mehr zu leisten sind und die anderen städtebaulichen Maße als ausreichend erachtet wurden.

Den Planungen lag folgende Systemskizze zugrunde:



Die GRZ für Nebenanlagen wurde erhöht, um ausreichende Stellflächen, Pergolen, Zugangswege, eine Tiefgarage usw. Zu ermöglichen. Dadurch verringert sich zwar der Gartenanteil, die Nebenflächen geben aber einen größeren Mehrwert in der Wohnqualität und treffen die Bedürfnisse der heutigen Käufer besser als große Gärten.

Die Flächen liegen am Ortsausgang Richtung Freiberg/Beihingen zwischen der Beihinger Straße L 1138, östlich der neugebauten Sporthalle und der Hochwassermauer des Neckars.



Die Fläche ist in der seit dem 10.11.2007 rechtswirksamen Flächennutzungsplanänderung des Gemeindeverwaltungsverbandes als Wohnbaufläche bzw. entsprechend des alten Zustandes im östlichen Teil noch als Fläche für den Gemeinbedarf Sporthalle enthalten. Weitere übergeordnete Zielsetzungen sind nicht bekannt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs.2 Ziffer 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

Die benachbarten Flächen sind durch folgende Festsetzungen erfasst:

- | | |
|----------|--|
| Westlich | sind die Flächen durch den seit dem 25.11.2004 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Sporthalle erfasst, der hier Flächen für Gemeinbedarf vorsieht und die durch den Neubau der Sporthalle auch so genutzt werden. |
| Nördlich | schließen sind die Flächen des Neckars mit Ufer und Hochwasserschutzmauer an. |
| Westlich | liegt eine Teilfläche als private Grünfläche, die noch im Bebauungsplan Sporthalle geregelt ist. Die übrigen Flächen sind durch Baulinienpläne vom 26.11.1902 erfasst und werden überwiegend wohnbaulich genutzt. |
| Südlich | sind die Flächen ebenfalls wohnbaulich genutzt und durch den Baulinienplan vom 26.11.1902 geregelt, westlich anschließend gilt der seit dem 07.05.1986 rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Wohngebiet „Steigle“ sowie eine seit dem 03.03.1988 rechtsverbindliche „1. Änderung Steigle“. Hier ist das Feuerwehrgebäude vorhanden. |

Der Geltungsbereich orientiert sich im Osten an den Flurstücksgrenzen und lässt die Flurstücke außen vor, die nicht für die aktuelle Bebauung zur Verfügung stehen, im Süden und Westen folgt er dem jetzigen Fahrbahnrand, wie er im Rahmen der Erweiterung der Beihinger Straße im Zusammenhang mit dem Neubau der Sporthalle hergestellt und so ähnlich bereits im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt wurde. Nördlich bildet der Bestand der Hochwasserschutzmauer die Grenze, wobei nicht die Grenze des Katasters sondern eine kürzlich erfolgte Einmessung zugrunde gelegt wurde, diese stimmen lediglich im Nordosten weitgehend miteinander überein.

Die Erschließungskosten werden über die Grundstückserlöse finanziert, die Gemeinde ist Eigentümerin der Flurstücke, bodenordnende Maßnahmen sind daher, außer Neuaufteilungen, nicht erforderlich.

Die Fläche des Geltungsbereich beträgt 0,6 ha (6368 m²)
Davon sind 161 m² öffentliche Grünfläche (Spielplatz),
1041 m² Verkehrs- bzw. -grünflächen und
5166 m² Allgemeines Wohngebiet.

Belange der Umwelt sind allenfalls geringfügig nachteilig betroffen. Die möglicherweise geringfügigen höheren Versiegelungen und der Verlust der noch stehenden alten Kastanien sind sinnvoll, um weitere Nutzungen des Außenbereiches zu verzögern. Ein Ausgleich der entfallenden Bäume ist aufgrund der gewünschten dichteren Bebauung kaum möglich, allerdings wurden entsprechend den Planungen umfangreiche Pflanzgebote festgesetzt, die zumindest teilweise ausgleichend wirken können. Auch die zusätzlichen Grünflächen, die für den Lärmschutzwall benötigt werden, können als Ausgleich für die etwas geringeren Grünflächen des Spielplatzes wirken. Auf § 13a Abs.2 Ziffer 4, nach der in diesen Fällen die Eingriffe in den Naturhaushalt als bereits vorher zulässig erachtet werden können, wird verwiesen.

Auf den europäischen Artenschutz und das entsprechend novellierte Bundesnaturschutzgesetz wurde hingewiesen.

Eine artenschutzrechtliche Abhandlung mit einer Untersuchung auf Vögel, Fledermäuse und den Juchtenkäfer wurde im Juni 2008 durchgeführt und ergab keine Vorkommen.

Das im Juni 2005 erstellte Lärmgutachten zur Ermittlung der zu erwartenden Emissionen der Sporthalle auf die benachbarte Wohnbebauung ergab einige bauliche Maßnahmen an der Sporthalle, die mit dem Bau auch umgesetzt wurden. Die Zusammenfassung lautete wie folgt:

Im Rahmen von schalltechnischen Untersuchungen wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die neue Sporthalle inklusive der Verkehrsgeräusche für das Baugenehmigungsverfahren zum Bau der Halle ermittelt und beurteilt.

Mit den gewählten Emissionsansätzen für die Geräusche von der Sportanlage und den PKW-Parkplätzen ist für den Fall, dass sämtliche öffenbaren Fenster geöffnet sind, bei der benachbarten Wohnbebauung unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Nutzungsszenarien für die Sportanlage insbesondere innerhalb der Ruhezeiten mit Überschreitungen der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV [1] zu rechnen. Um die dauerhafte Einhaltung der Anforderungen der 18. BImSchV [1] zu gewährleisten sind ausgehend von den Nutzungsszenarien folgende Festlegungen unbedingt einzuhalten (und Teil der Baugenehmigung):

- Die außerschulische Nutzung der Sporthallen und des Gymnastikraumes ist auf den Zeitraum zwischen 6 und 22 Uhr zu begrenzen.
- Beim Trainingsbetrieb in der Halle sind die Lamellenfenster in der Mitte und im Osten der Nordfassade ab 20" Uhr geschlossen zu halten. Dies ist durch zeitgesteuerte automatische Schließmechanismen sicher zu stellen.
- Bei Spielbetrieb in der Halle sind die Lamellenfenster im Osten der Nordfassade grundsätzlich geschlossen zu halten. Die Fenster in der Mitte und im Osten der Nordfassade und im Osten der Südfassade sind innerhalb der Ruhezeiten geschlossen zu halten. Die übrigen Lamellenfenster können einzeln oder in Kombination innerhalb der jeweils 2-Stündigen Ruhezeiten maximal je 40 Minuten geöffnet werden und in der übrigen Zeit ständig geöffnet bleiben. Dies ist durch zeitgesteuerte automatische Schließmechanismen sicher zu stellen.
- Sämtliche Außenbauteile im Gymnastikraum sind bei geräuschintensiven Vereinsfeierlichkeiten geschlossen zu halten. Eine Nutzung der Terrasse ist bei solchen Veranstaltungen nicht möglich.
- Die Besucher der Halle sollten darauf aufmerksam gemacht werden, dass sie sich beim Verlassen der Halle der sensiblen Nachbarschaft entsprechend verhalten und keinen unnötigen Lärm verursachen.

Die Nutzung des Gymnastikraumes für geräuschintensive Vereinsfeierlichkeiten, der zu diesem Zweck mit besonderen Schallschutzmaßnahmen ausgerüstet wurde, führt bei geschlossenen Fenstern und Türen zu keinen Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen in der Nachbarschaft.

Aus dem Jahre 2008 liegt auch eine Baugrunduntersuchung vor, die stark wechselnde Untergrundverhältnisse wie alte Erosionsrinnen, Hangschutt, alte Neckarseitenarme mit stark schrumpfungsgefährdetem Material, Kiese, Sande und Auelehmen feststellt. Die Untersuchung bezieht sich auf die damalige Bauträgerkonzeption ohne Keller. Die Empfehlung auf wasserziehende Pflanzungen zu verzichten wurde in die Hinweise aufgenommen.

Eine im Februar 2010 erstellte Untersuchung gab Hinweise zur Dimensionierung der aufgrund der Südgärten erforderlichen Lärmschutzeinrichtungen entlang der Beihinger Straße.