



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN
UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„Stocksäcker“

Entwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 27.03.2007/a/kah

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

Begründung ergänzt:
Bietigheim-Bissingen, den 16.11.2007/a/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Begründung Anlage 3.1 (S.12ff), Kosten ergänzt: INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER
Bietigheim-Bissingen, den 14.10.2008/a/kah

Anlage 3.1: Behandlung eingegangener Stellungnahmen
Anlage 3.2: Auszüge aus dem Lärmgutachten,
Anlage 3.3: Umweltbericht

Lage im Raum:

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Ellhofen, am Ende der Raiffeisenstraße und stellt eine Erweiterung des vor rund zehn Jahren realisierten Baugebietes Steinsfelder Straße dar.

Geltungsbereich:

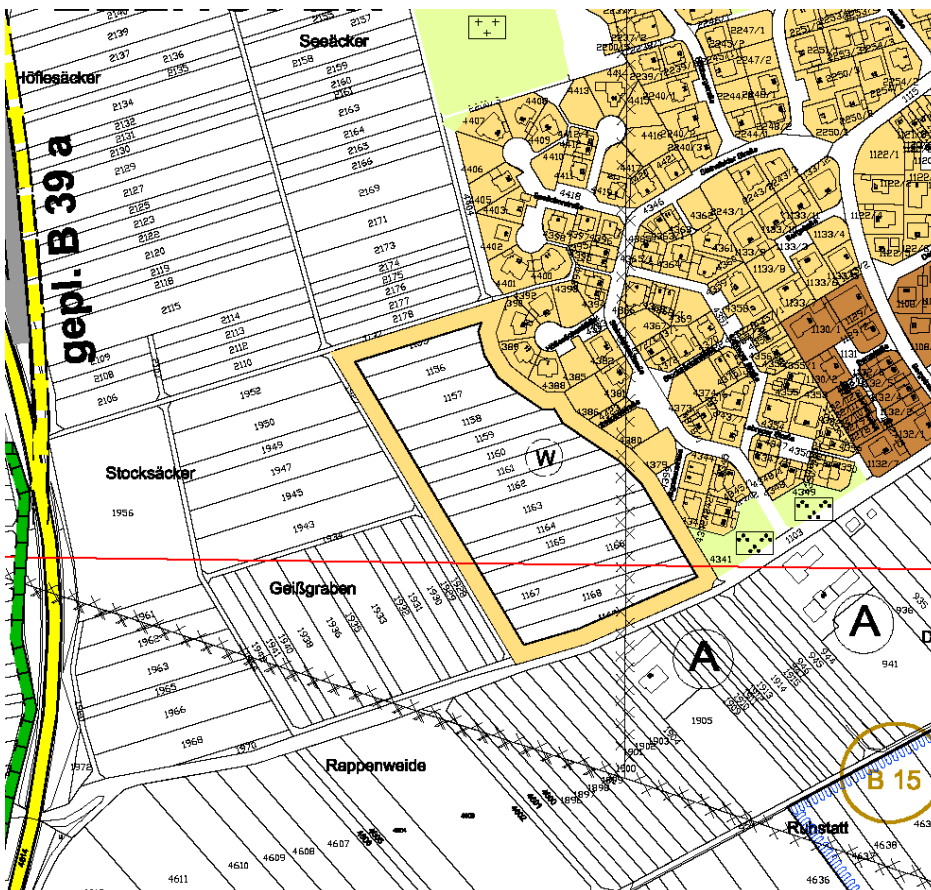
Der Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 3,3 Hektar umfasst das Gewann Stocksäcker, das durch die umgebenden Feldwege abgegrenzt wird.

Abgrenzung:

Der Geltungsbereich ist im Lageplan dargestellt. Er orientiert sich

- im Norden an der nördlichen Grundstücksgrenze des Feldweges auf Flst. 1137, der miteinbezogen wurde, da er als Ersatz für den östlich gelegenen Feldweg gedacht ist und ausgebaut werden soll,
- im Osten an den Flurstücksgrenzen vorwiegend der benachbarten Bauplätze. Es wurden Teile der Grünflächen einbezogen, die zumeist als Restflächen aus der damaligen Planung nicht anders genutzt werden konnten, außerdem die Teile der Verkehrsflächen, die erforderlich sind, um die notwendigen Anschlüsse sichern zu können.
- im Süden an der Südgrenze des Fahrbahnrandes, teilweise auch der Flurstücksgrenze des Feldweges in der Verlängerung der Raiffeisenstraße, der miteinbezogen wurde, um hier die entsprechenden Festsetzungen als Erschließungsstraße bzw. als Feldweg treffen zu können,
- im Westen wurde der Feldweg auf Flst. 1927 miteinbezogen, da er ebenfalls als Ersatz für den östlich entfallenden Feldweg ausgebaut werden soll.

Übergeordnete Zielsetzung:



In der, seit dem 30.06.2004 rechts-wirksamen 2. Fortschreibung des Flächennutzungs-plans des Verwaltungs-raums Weins-berg sind die Flächen als Wohn-bauland ausge-wiesen. Vermerkt sind die beiden Bergbauberechtig-ungen. Südlich direkt angrenzend ist ein Aussiedler-hof eingetragen. Weitere überge-ordnete Festsetz-ungen enthält der Flächennutzungs-plan nicht.

Einfügen in die örtliche Bauleitplanung:

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplanes sind

- östlich durch den seit dem 13.01.1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Steinsfelder Straße“ erfasst, der ein allgemeines Wohngebiet in ein- und zweigeschossiger Bauweise festsetzt,
- südlich, westlich und nördlich grenzt unüberplanter Außenbereich an, der landwirtschaftlich genutzt wird. Eine Erweiterung der Siedlungsflächen ist, sofern erforderlich, in südlicher Richtung angedacht.

Ziel und Zweck der Planung:

Nachdem die letzten Baugebiete „Weinsberger Weg“ und „Dorfäcker“ erschlossen und weitgehend aufgesiedelt sind und im Rahmen der Innenentwicklung die Flächen im Bereich „Kloster“ in Angriff genommen wurden sowie eine Nachverdichtung in unterschiedlichen Bereichen geprüft und zu Hinweisen und Richtlinien in Bezug auf die Dachaufbauten geführt haben, ergibt sich aufgrund der Anfragen ein weiterer Bedarf an Bauplätzen. Dieser Bedarf konkretisiert sich vor allem im mittleren bis unteren Preissegment und bei kleineren, gut bebaubaren Grundstücken mit geringem Gartenanteil. Diese Grundstücke stehen trotz einzelner Lücken in den vorhandenen Baugebieten nicht zur Verfügung und sollen mit den gegenwärtigen Planungen geschaffen werden.

Bisher wird für die Gemeinde Ellhofen ein leichter Einwohnerzuwachs bis zum Jahre 2025 prognostiziert. Dies ist insofern realistisch, als in der gesamten Region zumindest in den nächsten zehn Jahren mit einer größeren Einwohnerzahl gerechnet wird und der allgemeine Bevölkerungsrückgang sich erst danach bemerkbar machen wird.

Die Prognosen sind dann zutreffend, wenn weiterhin genügend Kinder geboren werden, das hohe Niveau der Arbeitsplätze gehalten werden kann und vor allem wenn keine besonderen Ereignisse, wie die Flüchtlingswellen der achtziger Jahre aus dem Ostblock und die Änderungen seit der deutschen Vereinigung mehr eintreten und sich die derzeit im Süden Europas zu beobachtende Wanderungsbewegung aus Afrika nicht bis nach Deutschland ausbreitet.

Aber auch ohne Einwohnerzuwachs ist es sinnvoll, weiteres Bauland auszuweisen, denn der Trend hin zu mehr Wohnfläche je Kopf der Bevölkerung konnte noch nicht gestoppt werden.

Selbstverständlich hat die Gemeinde kein Interesse daran, mehr Bauland auszuweisen, als der Markt aufnehmen kann, obwohl immer die Hoffnung besteht, dass ein ausreichendes Angebot sich etwas dämpfend auf die Preise auswirken könnte.

Begründung der Festsetzungen:

Geplant sind annähernd die gleichen Festsetzungen wie im östlich angrenzenden Bebauungsplan „Steinsfelder Straße“, da die Flächen ebenso wie in diesem als Wohnbauflächen genutzt werden sollen. Im Bereich der örtlichen Bauvorschriften wurden die Dachfarben etwas freier formuliert und die Regelungen zu den Dachaufbauten den Richtlinien der Gemeinde angepasst.

Um die Zahl der beantragten Befreiungen zu reduzieren, wurde auf die Ausweisung von Garagenstandorten verzichtet, hier werden die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes für ausreichend erachtet.

Außerdem wurden verstärkt Baustreifen statt Baufenster ausgewiesen, vor allem, um auch in der Grundstücksaufteilung flexibel sein zu können. Auch die Größe der überbaubaren Flächen wurde maximiert und nur dort eingeschränkt, wo es aufgrund der Hanglage für die zumeist nördlich liegenden Nachbarn sinnvoll erschien. Da der Standort aufgrund der Nähe zum übergeordneten Straßennetz nicht für Mehrfamilienhäuser ideal ist, die außerdem mehr in der Ortsmitte realisiert werden sollten, wurde eine Beschränkung der Wohnungszahl aufgenommen. Dies soll auch gewährleisten, dass möglichst jede Wohnung Zugang zu einer privaten Freifläche (Gartenanteil) hat.

Die Firstrichtungen wurden vorgegeben, um eine zu wilde Mischung zu vermeiden. An den Stellen, an denen eine Firstrichtung aus städtebaulichen oder Gründen des Landschaftsbildes in Nord-Süd-Richtung sinnvoller gewesen wäre, wurden aus Gründen des Klimaschutzes und um Solarenergieanlagen zu ermöglichen, beide Firstrichtungen zugelassen.

Um den derzeitigen Wünschen der Bauherren entgegen zu kommen und um Solarenergieanlagen besser zu integrieren, wurden die Dachneigungen etwas steiler festgesetzt. Bei der Dachfarbe wurde der landschaftlichen Sichtweise und der Einheitlichkeit mit dem benachbarten Baugebiet größerer Stellenwert eingeräumt als dem Wunsch der Bauherren auch andere Farbtöne (wie blau oder gelb) wählen zu können. Im Hinblick auf die Solarenergieanlagen wurden graue und anthrazitfarbene Materialien zugelassen.

Um die Erschließungskosten in erträglichem Rahmen zu halten, wurden die Verkehrsflächen so sparsam wie möglich ausgebildet. Durch die kleineren Grundstücke, die zum Teil auch besser erschlossen sind, damit die Flexibilität gewahrt wird, ist der Anteil der Verkehrsflächen größer als bei Baugebieten mit größeren Grundstücken. Da insbesondere in den Stichstraßen die Parkmöglichkeiten eingeschränkt sind, wurde eine erhöhte Stellplatzzahl vorgeschrieben.

Da die weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde sicherlich nicht in westlicher Richtung erfolgen wird, wurde dort ein baugebietsbegleitender Feldweg und ein breiterer Grünstreifen vorgesehen, der zusammen mit dem ebenfalls vorgesehenen Wall und der Bepflanzung den langfristigen Ortsrand bilden soll. Zusammen mit den im Anschluss teilweise vorhandenen Obstbäumen kann dies zu einer guten landschaftlichen Einbindung führen.

Am südlichen Rand wurden ebenfalls kleinere öffentliche Grünflächen vorgesehen, diese werden für die Ableitung des Außenbereichswassers aus dem Gebiet benötigt. Die dargestellten Pflanzgebote der großen Bäume dienen der inneren Durchgrünung des Baugebietes sowie der Gliederung und Beschirmung des Straßenraumes. Als Spielpunkt wurde eine kleine, nur fußläufig und damit abseits vom Kfz-Verkehr gelegene Fläche im nördlichen Bereich vorgesehen. Ansonsten stehen die Spielflächen des benachbarten Baugebietes zur Verfügung.

Insgesamt wurden die öffentlichen Flächen so sparsam wie möglich ausgebildet, um die Erschließungskosten in einem erträglichen Rahmen halten zu können. Diese sind durch den zusätzlichen Traufwasserkanal, an den später auch andere Baugebiete angeschlossen werden können, insgesamt deutlich über denen der bisherigen Baugebiete.

Bei den Nutzungen wurden die Anlagen für kulturelle, kirchliche und sportliche Zwecke sowie die Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, da diese eher im Ortskern erwünscht sind, um dessen Zentralität zu stärken und das Wohngebiet frei von zusätzlichem Verkehr zu halten.

Emissionen:

Die umgebenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, es handelt sich im nördlichen Bereich um Ackerflächen, im südwestlichen Bereich ist auch eine Reihe hochstämmige Obstbäume vorhanden. An einer Stelle grenzt eine Niederstammpflanzung an. Die daraus entstehenden Emissionen sind ortsüblich und daher mit der Wohnbebauung verträglich.

Der südlich angrenzende Aussiedlerhof hat seinen Schwerpunkt im Wein- und Obstbau und daher die Viehhaltung vor einigen Jahren aufgegeben. Da die Hoffläche zum Baugebiet hin zusätzlich durch die Scheune abgeschirmt ist, sind auch von dieser Seite aus keine unzumutbaren Konflikte zu erwarten.

Deutlich hörbar, insbesondere bei entsprechenden Wetterlagen und Windrichtungen, werden die Lärmemissionen der Autobahn und der B 39a sein. Da aktive Maßnahmen aufgrund der Entfernung weitgehend wirkungslos sind, bleibt nur, passive Maßnahmen vorzuschreiben. Die Lärmemissionen wurden in einem Gutachten von Bender und Stahl vom Oktober 1992 vorausgeschätzt (siehe Karten in der Anlage). Danach ergibt sich, dass tagsüber mit Maßgeblichen Außenlärmpegeln von bis zu 60 dB(A) und damit 5 dB(A) über dem Richtwert der DIN 18005 von 55 dB(A) zu rechnen ist. Maßgebend ist aber der Zeitbereich nachts, wo Maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 55 dB(A) errechnet wurden, die über 10 dB(A) über den Richtwerten von 45 dB(A) liegen. Das heißt, dass vor allem nachts ein Schutz der Wohnräume erforderlich ist. Der Lärmpegelbereich III ist in den meisten Fällen bei einem ausreichenden Wärmeschutz ohnehin eingehalten, ein Hinweis erfolgte dennoch, damit die Bauherren auch Grundrisslösungen ins Auge fassen und z.B. Schlaf- und Kinderzimmer eher an die Ostseiten orientieren.

Um die Emissionen durch Heizenergie zu minimieren, wurde versucht, die Gebäude soweit als möglich nach Süden auszurichten. Ganz gelang dies nicht, da aufgrund der Gewanngrenzen eine exakte Südausrichtung zu weniger gut geschnittenen und daher eher dreieckigen Grundstücken geführt hätte, die vom Markt nicht gewünscht werden. Aus gleichem Grund wurden auch die Firstrichtungen soweit als möglich südorientiert festgesetzt, und nur in den städtebaulich wichtigen Bereichen (insbesondere zum langfristigen Ortsrand hin oder im Bereich der Fassung der Wendeplatten) sind auch andere Firstrichtungen möglich.



Erschließung und Bodenordnung:

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Gas, Elektrizität, Telekommunikation und Müllabfuhr ist im Anschluss an die vorhandenen Leitungen möglich.

Die im ehemaligen Feldweg am östlichen Rand liegenden **Haupttelefonleitungen** müssen nach dem derzeitigen Stand in die Straße A oder den westlichen Feldweg verlegt werden.

Das von den Dachflächen und den Garagenvorplätzen abfließende **Regenwasser** soll in einem eigenen Leitungssystem gesammelt und getrennt abgeleitet werden. Hierzu kann ein zweiter Kanal in der Raiffeisenstraße umgenutzt werden, lediglich am Regenüberlaufbecken und am Entlastungskanal sind einige Umbaumaßnahmen erforderlich, damit das Wasser direkt dem Ellbach zugeleitet werden kann.

Von der offenen Ableitung wurde aus folgenden Gründen abgesehen:

- a) Die nutzbare Fläche der heute kleiner werdenden Baugrundstücke wird dadurch erheblich verringert, was angesichts des Ziels möglichst preiswertes Bauland anbieten zu können nicht sinnvoll ist.
- b) Der Verwaltungsaufwand, die Gräben durchzusetzen und ihren Bestand zu erhalten ist sehr hoch und in keinem vertretbaren Verhältnis.

- c) Es handelt sich um Lössböden, die Versickerung ist daher eher untergeordnet. Zwar spielt bei den Gräben auch die Verdunstung und der Zeitverzug noch eine Rolle, insgesamt überwiegt aber der natürliche Abfluss. Da das jetzt vorgesehene modifizierte Trennsystem bereits zu erheblich höheren Kosten führt, ist eine zusätzliche Belastung der Bauplätze nicht sinnvoll.

Die Wendeflächen am Ende der **Stichstraßen** sind so ausgebildet, dass ein dreiaxsiges Müllfahrzeug durch einmaliges Zurückstoßen um Fahrzeuglänge wenden kann. Dies setzt jedoch voraus, dass die Wendeflächen auch freigehalten werden.

Öffentliche **Parkplätze** sind hauptsächlich entlang der Frankenstraße ausgebildet, die in ihrer Gestaltqualität der Steinsfelder Straße im benachbarten Baugebiet folgt. Am Übergang zur freien Landschaft (am Ende der Stocksäckerstraße) sind ebenfalls einige Stellplätze vorhanden, sowie an zwei weiteren Punkten im Baugebiet.

Bei der **Wasserversorgung** ist eine Druckerhöhungsstation erforderlich, damit alle Grundstücke mit ausreichendem Versorgungsdruck angeschlossen werden können.

Zur Realisierung der Planungen sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Es ist eine freiwillige Umlegung mit Hilfe eines Erschließungsträgers geplant.

Statistik:

Fläche des Geltungsbereichs (inkl. Feldweg Nord und Teil Raiffeisenstraße)	3,36 ha	100,0 %
davon		
Verkehrsflächen (incl. Verkehrsgrünflächen)	0,66 ha	19,6 %
Feldwege	0,18 ha	5,4 %
Wohnbauland	2,27 ha	67,6 %
Öffentliche Grünfläche	0,25 ha	7,4 %

Es sind etwa 58 Bauplätze möglich, wovon vier als Doppelhausplätze ausgebildet wurden. Die durchschnittliche Bauplätzgröße beträgt knapp 400 m².

Nimmt man an, dass in jedem dritten Gebäude eine Einliegerwohnung erstellt wird, dann ergibt das bei etwa 2,3 Einwohnern je Wohnung etwa 177 Einwohner, was einer Bruttowohndichte von 52 E/ha entspricht.

Kostenannahmen:

Verkehrsanlagen	973.000,- €
Endausbau Verkehrsanlagen	115.000,- €
Kanalisation innerhalb des Baugebietes	585.000,- €
Umbau der Kanalisation außerhalb	74.000,- €
Wasserversorgung, incl. Druckerhöhungsanlage	360.000,- €
öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrünflächen	95.000,- €

Zusammen mit den sonstigen Kosten (Umlegung, Planung, Vermessung) ergeben sich Kosten von insgesamt 2,40 Mio €, was einem Anteil von knapp 105,- €/m² entspricht. Bei der Gemeinde verbleibt zusätzlich ein Anteil von knapp 100.000,- € als Anteil für das zukünftige Baugebiet Dorfäcker II in Bezug auf die Kanalmaßnahmen in der Raiffeisenstraße.