BEGRÜNDUNG

gem.§ 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan "Wolfsberg I 1.Änderung"

in Freudental

vom 11.07.2003

Gemeinde Freudental

Erstellt in Zusammenarbeit mit Architektur- und Stadtplanungsbüro Klaus Brenner

1. Erfordernis der Planung (Ziel und Zweck)

Änderung der Planung:

Im südöstlichen Bereich des Michaelsberges wird die öffentliche Verkehrsfläche zur direkten Erschließung der beiden südöstlichen EFH- Grundstücke erweitert.
Die Leitungsrechte zur Aufnahme von Traufwassermulden in den inneren Quartieren des Michaelsberges und des Teufelbergweges mit Rotenbergstrasse sind auf 2m verkleinert worden.
Das Leitungsrecht zur Aufnahme von Traufwassermulden nördlich des Spielplatzes ist von 5m auf 3m verkleinert worden. Aufgrund der Detailplanung der Traufwassermulden und aufgrund zweier Schreibfehler wurden Bezugshöhen korrigiert. Das Leitungsrecht zur Aufnahme des Oberflächenwassers wurde präzisiert.
Eine UVP – Pflicht wird durch die Änderung der Planung nicht ausgelöst. Von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung kann abgesehen werden (§3 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Nachrichtlich gilt weiterhin die ursprüngliche Begründung zum Bebauungsplan Wolfsberg I vom 02.04.2003:

Die Gemeinde Freudental beabsichtigt im Bereich „Wolfsberg" ein Baugebiet mit allgemeiner Wohnnutzung zu realisieren. Das Baugebiet liegt nördlich
des Ortskerns von Freudental. Die bereits vorhandene Bebauung am Wolfsbergweg soll dabei teilweise arrondiert werden.

Die Gemeinde hält die Entwicklung des Baugebiets aufgrund der Nachfrage aus der Gemeinde nach Familienheimen für erforderlich.

Um der mittelfristigen Entwicklungsplanung der Gemeinde nachzukommen und um eine sinnvolle und ökonomische Erschließung sowie einen städtebaulichen und landschaftsplanerisch befriedigenden Übergang zur freien Landschaft zu erreichen, wird das Plangebiet Wolfsberg in der dargestellten Größe ausgewiesen.

Der Standort ist durch die nahe Lage zum Zentrum von Freudental und die Südwesthanglage für ein Wohngebiet sehr gut geeignet.
Das Plangebiet ist durch die Nähe und die direkte fußläufige Anbindung des Ortskerns an das öffentliche Nahverkehrsnetz (Busse) angeschlossen.

Das Plangebiet stellt durch seine Lage eine wichtige Verbindung zwischen Friedhof, vorhandener Bebauung am Wolfsbergweg und Ortskern dar. Es soll städtebaulich und architektonisch qualitätvoll gestaltet werden.

Um die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele zu verwirklichen, ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen und die derzeit im Verfahren befindliche Flächennutzungsänderung der Planung anzupassen.

2. Grundzüge der Planung

2.1 Plangebiet

Das ca. 4,2 ha große Plangebiet befindet sich am Nordrand von Freudental südwestlich des Wolfsbergweges und des Friedhofes. Im Südosten ist die Heilbronner Straße Grenze des Planungsgebiets. Im Bereich der Einmündung in die Heilbronner Straße ist die Heilbronner Straße Teil des Planungsgebiets. Im Südwesten und Nordwesten begrenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen das Gebiet.

Die zur Bebauung nunmehr anstehenden Flächen werden derzeit weitgehend landwirtschaftlich genutzt.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Planung sieht vor, das Bebauungsplangebiet als allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung und städtebauliche Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl(GRZ) und durch die, entsprechend dem Planeinschrieb, maximale oder zwingende Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Es ist eine GRZ von 0,4 vorgesehen, die bei Reihenmittelhäusern um max. 20% überschritten werden kann.

Die maximalen Gebäudehöhen bewegen sich zwischen ca. 7,5 m im Bereich der Doppel- und Reihenhäuser sowie 8,3 m im Bereich der freistehenden Einzelhäuser.

Die Gebäude orientieren sich mit ihrer Traufseite nach Südwesten in Richtung Steinbach. Entsprechend der leichten Hangneigung staffeln sich die absoluten Gebäudehöhen nach Südwesten ab.
Der südliche Straßenraum der Haupterschließungsstraße wird durch die Längsseiten der angrenzenden Gebäude gefasst.

2.4 Größe der Grundstücke

Die Größe der möglichen Grundstücke liegt bei ca. 2 ar (Reihenmittelhaus) und ca. 5ar (mittlere Grundstücksgröße für Einfamilienhäuser).

2.5 Gestaltung der Gebäude

Die Gestaltung der Gebäude wird durch die unterschiedlichen Dachformen geprägt, die Doppel- und Reihenhäuser (Pultdach) und Einzelhäuser (Satteldach) unterscheiden. Somit können städtebaulich relevante Bereiche akzentuiert werden.
Aufgrund der exponierten Lage vor den Stromberg-Höhen werden bei Ziegeldächern Rot- und Brauntöne und bei Pultdächern Grau- und Silbertöne zur einheitlichen Gestaltung vorgeschrieben.

2.6 Dachlandschaft/ Dachbegrünung und Umgang mit Regenwasser

Die Dachlandschaft gestaltet sich primär durch Satteldächer. Hinzu kommen Pultdächer für Doppel- und Reihenhäuser. Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Verbesserung des Kleinklimas ist besonders auf die Dachbegrünung (bei Flachdächern von Garagen) zu achten.

Die Entwässerung des Oberflächenwassers im Plangebiet erfolgt weitgehend durch offene Rinnen/ Gräben in den Steinbach.

2.7 Verkehrserschließung / Fuß- und Radwege, ÖPNV

2.7.1 Erschließungskonzeption

Das Konzept sieht eine Erschließung des Gebietes mit einer Zufahrt von der Heilbronner Straße (L 1106) mit neu geschaffener Linksabbiegespur aus Richtung Ortsmitte vor.
Die Haupterschließung in Südost-Nordwest Richtung geht in Ringstraßen über.

2.7.2 Straßenraumgestaltung / ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf den Grundstücken und auf den im öffentlichen Straßenraum ausgewiesenen Flächen geregelt. So sind entlang der geplanten Haupterschließungsstraße baumbestandene Längsparkplätze als öffentliche Parkierung festgesetzt. Auch innerhalb der Ringerschließungen sind senkrecht zum Hang verlaufend Längsparker vorgesehen.

2.7.3 Landwirtschaftliche Wege und Radwegesystem

Der bestehende Fußweg zwischen Ortskern und Friedhof im Nordwesten des Planungsgebiets bleibt erhalten bzw. wird zum Fuß- und Radweg ausgebaut. Auch aus dem südöstlichen Teil des Planungsgebiets wird ein Fußweg in Richtung Ortskern angeboten.

2.7.4 Öffentlicher Nahverkehr

An der L 1106, etwa in Höhe der Einmündung Schloßstraße, befindet sich eine Bushaltestelle. Das Plangebiet ist somit an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

2.8 Grünordnung und Ökologie

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit weitestgehend durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die Zufahrt ins Planungsgebiet sowie der Bereich nordwestlich des Friedhofs, an dem der Fußweg zum Ortskern verläuft, werden durch Streuobstwiesen geprägt. Diese Bereiche werden in das städtebauliche Konzept integriert.

Der Grünordnungsplan zeigt Maßnahmen zum Schutz ,zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB auf.
Diese Maßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen.
Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das geplante Bauvorhaben bei Verwirklichung der dargestellten Maßnahmen weitestgehend ausgeglichen wird.
Gegebenenfalls sind restliche Beeinträchtigungen bezogen auf den überdurchschnittlich ausgestatteten Naturraum (der überwiegende Teil der Freudentaler Markung ist Landschaftsschutzgebiet) nicht erheblich.

3. Bestand innerhalb und unmittelbar außerhalb des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nach Südwesten leicht geneigtes Hanggelände mit überwiegend landwirtschaftlichen Flächen. Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Besigheim weist Wohnnutzung aus.
Die FNP-Änderung legt die Erweiterungsmöglichkeiten nach Südwesten fest.
Der Planbereich grenzt im Südwesten und Nordwesten an landwirtschaftliche Flächen, im Südosten an die Heilbronner Straße und im Nordosten an den Wolfsbergweg und den Friedhof an. Von diesem wird an der geringsten Stelle mit den Baufenstern der Einzelhäuser ein Abstand von zehn Metern gewahrt. Durch die leicht Hanglage nach Südwesten, die Ausrichtung der Gebäude in diese Richtung und die Festlegung eines Pflanzgebotes zwischen Baufenstern und Friedhof wird die Ruhe und Würde des Friedhofs gewahrt.

4. Verkehr - Immissionen

Durch ein Gutachten sind die auf den östlichen Rand des Plangebietes einwirkenden Schallimmissionen ermittelt und bewertet worden. Für die Baufenster, die der L 1106 am nächsten liegen, sind nennenswerte Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 zu erwarten. Die Überschreitungen resultieren aus den Lärmemissionen des Straßenverkehrs, die auf der Basis einer Verkehrsprognose für das Jahr 2013 berechnet wurden. Bei einer zugrunde gelegten zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h auf der Landesstraße und ohne weiteren Lärmschutz würde ein nennenswerter Teil des Gebiets im Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) liegen und wäre nur unter erheblichen Einschränkungen mit Wohngebäuden bebaubar (z.B. Zwangslüftungseinrichtungen). Zum Schutz der Anwohner vor schädlichen Umweltwirkungen sind daher geeignete Schutzmaßnahmen erforderlich. Durch aktive Schutzmaßnahmen in Form eines ca. 150 Meter langen und mindestens 2,0 Meter hohen, abgetreppten und begrünten Steilwalls kann auf die Ausweisung des Lärmpegelbereichs IV verzichtet werden. Teile des Gebietes liegen dann im Lärmpegelbereich III und II. Daher sind zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 dort zusätzlich passive Maßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Ein kleiner Teil der Bauflächen liegt im Lärmpegelbereich III, in dem für die Außenbauteile der betroffenen Fassaden eine Nachweispflicht für Luftschalldämmung vorzusehen ist. Im daran anschließenden Lärmpegelbereich II ist durch Grundrissgestaltung etc. dem Lärmschutz Rechnung zu tragen. Die Grenzen der Lärmpegelbereich sind im Bebauungsplan durch entsprechende Signaturen dargestellt.

Aufgrund der stadträumlichen Lage und der städtebaulichen Situation auf der Gefällestrecke am Ortseingang aus Richtung Bönnigheim ist aus der Sicht des Gemeinderates ein höheres Schallschutzbauwerk abzulehnen und die Kombination aus passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen.

Die mögliche Lärm-Zusatzbelastung durch das geplante hochabsorbierend ausgebildete Lärmschutzbauwerk entlang der L 1106 wurde die für die bestehenden Gebäude im Wohngebiet östlich der Stuttgarter Straße rechnerisch quantifiziert. Mit Pegelzuwächsen von maximal 0,1 dB(A) bis 0,3 dB(A) an den direkt der Landesstraße zugewandten Fassaden ist nicht mit relevanten Erhöhungen des Lärmpegels durch die Restreflexionen zu rechnen – das menschliche Gehör nimmt Schalldruckpegeldifferenzen erst ab ca. 3,0 dB(A) wahr. Die Sanierungsgrenzwerte werden dadurch ebenfalls nicht überschritten.

5. Ver.- und Entsorgung

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird die Ver- und Entsorgung des Plangebietes gesichert.

6. Bodenordnung

Um die Planung realisieren zu können, bedarf es der Neuordnung der Grundstücke bzw. der Grundstücksflächen.

7. Altlasten

Der Gemeinde ist kein Hinweis oder Verdacht auf altlastverdächtige Flächen innerhalb des Planungsgebiets bekannt.

8. Kosten

Zum Stand der Einreichung des Bebauungsplans ist mit folgenden Kosten zu rechnen (incl. Mwst., Stand III/02) gerundet:

Straßen- und Wegebau	640.000 EUR
Straßenbeleuchtung	25.000 EUR
Kanalisation	360.000 EUR
Wasserversorgung	150.000 EUR
Spielplatz	40.000 EUR
Bepflanzung (Bäume/Ansaat)	19.000 EUR
Ausgleichsmaßnahme	30.000 EUR
Lärmschutz	105.000 EUR
Planungskosten/Honorare	220.000 EUR
Summe	**1.589.000 EUR**

Aufgestellt, 11.07.2003
Gemeinde Freudental/ Klaus Brenner