

VORLÄUFIGE BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Schulstraße“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schulstraße“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Gingen an der Fils ist bestrebt Innenentwicklung zu betreiben und hat die Nutzung innerörtlicher Baupotentiale mit großen Anstrengungen vorangetrieben. In den letzten Jahren wurden insbesondere im Bereich zwischen der Donzdorfer Straße und der Dammstraße (Marbacher Öschle) rund 60 neue Bauplätze für Einzel- und / oder Doppelhäuser realisiert. Dennoch besteht in der Gemeinde, insbesondere für junge Familien, weiterhin ein anhaltender Bedarf an neuen Baugrundstücken.

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2035 des GVV Mittlere Fils – Lautertal wurden für die Gemeinde Gingen weitere mögliche Baupotentiale erhoben. Eine dieser potenziellen Bauflächen ist der Bereich südlich der Schulstraße. Ein Großteil der Fläche ist dort als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gekennzeichnet. Zwar sind innerhalb der Fläche keine dem Nutzungszweck entsprechenden Anlagen vorhanden, doch schließen sich unmittelbar im Westen die Hohensteinschule der Gemeinde sowie die Hohensteinhalle an.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde nun ein Teilbereich entlang der Schulstraße von rund 0,62 ha als geplante Wohnbaufläche mit aufgenommen. Hierdurch sollen unter Ausnutzung vorhandener Verkehrsanlagen weitere Bauplätze geschaffen werden und dem Flächenverbrauch in der freien Landschaft entgegengewirkt werden. Zusätzlich soll durch die Entwicklung der neuen Wohnbaufläche der bereits bestehende Siedlungsrand östlich des Gebietes fortgeführt und damit weiter ausgeformt werden.

Zur kurzfristigen Schaffung von Wohnbauflächen soll das Gebiet südlich der Schulstraße auf der rechtlichen Grundlage des § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ umgesetzt werden. Mit der Gesetzesgrundlage können Städte und Gemeinden Bebauungspläne mit einer überbaubaren Grundfläche bis zu 10.000 m² (nicht zu verwechseln mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufstellen. Die Flächen müssen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Neuregelung ist befristet. Das Aufstellungsverfahren für entsprechende Bebauungspläne muss bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss muss bis zum 31. Dezember 2021 erfolgen. Die sonstigen Voraussetzungen für solche Bebauungspläne richtet sich nach § 13 a BauGB.

Um für das Baugebiet verbindliches Planungsrecht zu schaffen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 01.04.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schulstraße“ nach § 13 b BauGB gefasst. In der Zwischenzeit wurden zwei städtebauliche Planungsvarianten erarbeitet und erste Planungsziele definiert.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Um die Öffentlichkeit und die Behörden jedoch frühzeitig und umfassend über die Planung zu informieren, soll die frühzeitige Beteiligung dennoch durchgeführt werden.

Die Ergebnisse der Beteiligung fließen in die weiteren Überlegungen zum Bebauungsplan ein und werden zum nächsten Verfahrensschritt aufgearbeitet.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung:

Die Gemeinde Gingen an der Fils ist gem. Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 der Raumkategorie „Randzone um den Verdichtungsraum“ zugeordnet und als Siedlungsbereich (Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit) festgelegt. Zum Zweck der Freiraumsicherung d.h. zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist in diesen Gemeinden

eine Bruttowohndichte von 60 EW/ha vorgegeben. Der Regionalplan weist ausdrücklich auf den möglichen Ausgleich zwischen Bauflächen mit höherer und mit niedrigerer Verdichtung hin.

Diese geforderte Bruttowohndichte wird durch die geplante Bebauung mit der baulichen Verdichtung durch die Mehrfamilienhäuser eingehalten (s. XI städtebauliche Kenndaten).

In einer Entfernung von 200m verläuft östlich des Plangebiets die Bahnstrecke Stuttgart-Ulm. Laut Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020 des Verbands Region Stuttgart (VRS) ist der Bereich als Trasse für den Ausbau von Eisenbahnstrecken (gem. PS 4.1.2.1.4 (Z)) als Vorranggebiet festgelegt. Zweck des Vorranggebietes ist die geplante Erweiterung der Filstalstrecke im Abschnitt Plochingen – Geislingen um ein drittes Gleis. In diesem Vorranggebiet sind andere raumbedeutsame Nutzungen oder Maßnahmen, die einen späteren Bahnbetrieb entgegenstehen könnten oder mit den Bahntrassen nicht vereinbar sind, unzulässig. Der Bebauungsplan greift nicht in diesen Bereich ein, somit steht die Planung dem geplanten Ausbau der Bahntrasse nicht entgegen.

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte als Fläche für die Landwirtschaft (sonstige Flächen) dargestellt und wird im Osten und Westen vom bestehenden Siedlungsgebiet umgrenzt. Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht. Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der Raumordnung.

2.2 Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2035 des GVV Mittlere Fils – Lautertal ist ein Großteil der Fläche als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gekennzeichnet. Lediglich ein kleiner Teilbereich entlang der Schulstraße wurde in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans als geplant Wohnbaufläche mit rund 0,62 ha aufgenommen.

Die derzeit geplante Bebauung im Gebiet geht über diese geplante Wohnbauflächen, wie sie im genehmigten Flächennutzungsplan dargestellt wird, hinaus.

Zur kurzfristigen Schaffung von Wohnbauflächen und zur Deckung des anhaltenden Bedarfs an neuen Baugrundstücken, soll das Gebiet nun auf der rechtlichen Grundlage des § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ umgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

3 **Bestehendes Planungsrecht**

3.1 Außerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet

Außerhalb des Plangebietes grenzt im Norden an die Schulstraße der Bebauungsplan „Au IV“ aus dem Jahr 1972 an. Östlich der Friedrichstraße verlaufen die Geltungsbereiche der sich überschneidenden Bebauungspläne „Strang I“ (rechtskräftig seit 1981) und „Strang II“ (rechtskräftig seit 1988).

3.2 Innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine anderen rechtskräftigen Bebauungspläne.

4 **Lage/Abgrenzung des Plangebietes**

Das Gebiet befindet sich im Süden des Gemeindegebietes und umfasst ca. 1,43 Hektar. Das Plangebiet liegt zwischen der bestehenden Friedrichstraße im Osten und der Wilhelmstraße im Westen. Im Norden grenzen die Schulstraße und die bestehende Bebauung an. Im Süden befinden sich hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, sowie eine Wiese mit vereinzelt Streuobstbäumen.

Entlang der Wilhelmstraße grenzt das neue Plangebiet an die Hohensteinschule mitsamt den dazugehörigen Sportanlagen und der Mehrzweckhalle an.

Das Plangebiet beinhaltet Teile der angrenzenden Straßenverkehrsflächen, sowie die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 2116 bis 2124.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan zum Bebauungsplan.

5 Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b - in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Gleichzeitig können seit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 Außenbereichsgrundstücke in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen werden, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Bei dem Plangebiet bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden. Das Gebiet“ liegt weitab von bestehenden Vogelschutz- und FFH-Gebieten. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei der Planung nicht zu beachten.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a und § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen. Für den Bebauungsplan wird ein gesonderter Umweltbeitrag erstellt, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und beschreibt.

Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Hierauf wird bewusst verzichtet, um die Belange der Öffentlichkeit und der Behörden frühzeitig zu erkennen und in die Planung mit einzubeziehen.

6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Planung sieht die Bebauung und Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen vor. Durch die Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Baumfällungen, Versiegelung von Flächen usw.). Die Eingriffe und Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Naturhaushalt, Landschaftsbild, Schutzgüter

Mensch und Kultur, Sachgüter werden im weiteren Verfahren verbalargumentativ beschrieben und in einem separaten Umweltbeitrag abgehandelt.

7 Bestand

7.1 Örtliche Gegebenheiten, Topographie

Bei dem Plangebiet handelt es sich hauptsächlich um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Am südöstlichen Rand des Plangebiets befindet sich auf einem Grünstreifen eine Reihe aus wenigen Obstbäumen. Das Plangebiet ist weitestgehend eben.

7.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Naturschutz-, Vogelschutz-, FFH-, Waldschutz- oder Landschaftsschutzgebieten. Es kommen keine geschützten Biotope vor.

In der näheren Umgebung des Plangebiets liegen folgende Schutzgebiete:

Östlich in ca. 170 m Entfernung liegt das nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG geschützte Biotop mit der Bezeichnung „Gehölze an der Bahnlinie SO Gingen“ und der Biotopnummer 173241173629.

Südwestlich in ca. 300m Entfernung liegt ein nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG geschütztes Biotop entlang der Fils mit der Bezeichnung „Feldgehölzstreifen an der Fils S Gingen“ und der Biotopnummer 173241172402. Der Richtung Norden verlaufende Teil des Filsufergehölzes ist als flächendeckendes Naturdenkmal ausgeschrieben (Schutzgebiets-Nr. 81170250001).

Südöstlich befinden sich unter dem Namen Salbei-Glatthaferwiese II (MW-Nr. 6510011746161135) kartierte magere Flachlandmähwiesen, die als FFH-Mähwiesen eingetragen sind.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist Bestandteil des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Obere Schortelle-Gingen“.

7.3 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum. Die Gemeinde wird die Flächen erwerben und auf der Grundlage des Bebauungsplans eine Bodenordnung durchführen.

7.4 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Schulstraße im Norden, die Wilhelmstraße in Westen und die Friedrichstraße im Osten an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die bestehenden Straßen sind leistungsfähig genug, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen des neuen Wohngebietes aufzufangen.

In einem Abstand von 500m befinden sich zwei Bushaltestellen, wodurch das Gebiet auch über eine fußläufig bequem erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt.

7.5 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

7.6 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

7.7 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Außerhalb des Plangebietes verläuft weiter südlich der Beutelbach als Gewässer II Ordnung.

8 Artenschutz

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, hat die Gemeinde eine tierökologische Voruntersuchung in Auftrag gegeben.

Bei der vorliegenden Untersuchung wurde geprüft, ob in dem für die Planung vorgesehenen Bereich günstige Voraussetzungen für das Vorkommen von Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten vorliegen, mit welchem Artenspektrum zu rechnen ist, und ob ggf. weitere Untersuchungen erforderlich sind.

Ziel der Untersuchung war die Einschätzung der Habitataignung des zur Planung vorgesehenen Gebietes für die o.g. Arten und Artengruppen und die Abstimmung eines eventuell erforderlichen weiteren Untersuchungsbedarfs.

Vorläufige Ergebnisse

Vögel:

Der Geltungsbereich selbst ist in erster Linie als Nahrungshabitat für Kulturfolger geeignet. Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter sind in den wenigen vorhandenen Bäumen aufgrund des jungen Alters und der intensiven Pflege nicht vorhanden. Das Gebiet sollte im Frühjahr (Mitte März bis Anfang Juni) einer weiteren vogelkundlichen Untersuchung unterzogen werden.

Fledermäuse:

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist für Fledermäuse nicht geeignet. In den wenigen älteren Gehölzen im Gebiet sind jedoch Tagesverstecke und Spaltenquartiere durchaus möglich.

Die Artengruppe sollte im weiteren Verfahren und in der Planung geeigneter Maßnahmen zur Verminderung (z.B. jahreszeitliche Aspekte) berücksichtigt werden.

Zauneidechse:

Die Eignung der Flächen für die Zauneidechse im untersuchten Gebiet ist grenzwertig. Es gibt kleinflächig potenziell geeignete Habitate im Süden des Gebietes. Der überwiegende Flächenanteil ist wegen der intensiven Nutzung ungeeignet. Daher ist auch diese Artengruppe im weiteren Verfahren entsprechend zu berücksichtigen.

Sonstige Arten:

Die restlichen Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie finden im Vorhabensgebiet keine geeigneten Lebensräume und können daher von der weiteren Betrachtung ausgenommen werden.

Fazit

Es sind keine weiteren Untersuchungen zu den Artengruppen erforderlich. Verbotstatbestände, für die im Gebiet vorhandenen und potenziell möglichen Arten und Artengruppen können durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden. Dies wird im weiteren Verfahren noch aufgezeigt.

9 Geologie/Boden/Entwässerung Außengebiete

Die Entwässerung des Kanalnetzes der Gemeinde Gingen an der Fils erfolgt im Mischsystem. D.h. dass Niederschlagswasser und Schmutzwasser in einem gemeinsamen Mischwasserkanal abgeleitet werden.

In den Siedlungsflächen in den nordöstlichen Ortsteilen zwischen Hohensteinstraße und Friedrichstraße kommt es bei Starkregenereignissen und / oder lang anhaltenden Niederschlägen immer wieder zu unkontrollierten Abflüssen von Niederschlagswasser aus Außengebieten auf den Straßenoberflächen und Überflutungen der derzeit nicht bebauten Grundstücksflächen sowie an einzelnen bebauten Grundstücksflächen.

Das Plangebiet knüpft unmittelbar an diese Siedlungsflächen an, wodurch die Entwässerung der Außengebiete auch für die zukünftige Entwässerung des Plangebietes eine wesentliche Rolle spielt. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III. Maßnahmen innerhalb dieser Flächen zur Entwässerung der Außengebietsflächen (Gräben, Rückhalteflächen etc.) bedürfen der Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde.

Ein Ingenieurbüro aus Esslingen wurde seitens der Gemeinde Gingen an der Fils beauftragt, im Rahmen einer Studie Lösungswege für die kontrollierte Entwässerung der Außengebietsflächen nordöstlich der Hohensteinstraße aufzuzeigen.

Des Weiteren wurden die Entwässerungsmöglichkeiten im Plangebiet anhand zweier Varianten (Mischsystem und Trennsystem) untersucht. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Wassermengen aus den zusätzlichen Flächen können im bestehenden Kanalnetz abgeleitet werden, wenn die hydraulisch überlasteten Haltungen im Ulmenweg (Schacht 19 – Schacht 22) und Lärchenweg (Schacht 22 – Schacht 23 – Schacht 24) von DN 300 auf DN 400 aufdimensioniert werden.

Dies wurde im Rahmen einer Teilnetzüberrechnung in 2017 überprüft. Ggf. ist ein Anpassen der Regenwasserbehandlung (Drosselabflüsse an den einzelnen RÜB) erforderlich.

10 Lärmschutz

Das geplante Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Schulgelände der Hohensteinschule und den dazugehörigen Sportanlagen. In einer Entfernung von ca. 200m verläuft im Osten auf einer Dammlage die Bahnstrecke Stuttgart-Ulm. Die Lärmschutzwand aus der freiwilligen Lärmsanierung des Bundes endet von Nordwesten kommend auf Höhe des Lärchenweges, etwa 100 m vor dem Plangebiet. Um mögliche Einwirkungen dieser Lärmquellen auf das geplante Wohngebiet zu untersuchen, wurde 2018 bereits eine schalltechnische Untersuchung mit folgenden Ergebnissen durchgeführt.

Sportlärm:

Durch den Regelbetrieb der Hohensteinhalle (Schulsport und Vereinssport) kommt es zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV. Lediglich die freizugängliche Nutzung des Hartplatzes und des Minispielfeldes führen teilweise zu Überschreitungen der Richtwerte. Diese können entweder durch Einschränkungen der Nutzungszeiten der Plätze oder durch eine Schallschutzwand am östlichen Rand entlang des Minispielfeldes vermieden werden. Weiterhin ist bei lautstarken Veranstaltungen in der Halle darauf zu achten, dass die Musikanlagen schalltechnisch begrenzt und die Anzahl der Veranstaltungen auf höchstens 18 jährlich eingeschränkt werden.

Verkehrslärm:

Die Verkehrslärmeinwirkungen durch den Bahnverkehr führen hauptsächlich nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte an den Gebäuden. Solange gesunde Wohnverhältnisse vorliegen, können jedoch im Rahmen der Bauleitplanung nach Abwägung der unterschiedlichen Belange Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005 hingenommen werden. Als zusätzliche Schutzmaßnahmen wird empfohlen passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen werden in der DIN 4109 konkretisiert und geregelt. Hierdurch können erhöhte Schallimmissionen im Nachtzeitraum sachgerecht berücksichtigt werden.

Die Hinweise sind in den Bebauungsplan zum geplanten Wohngebiet „Schulstraße“ mit aufzunehmen.

11 Planungsziele und Planungskonzeption

Variante I sieht eine parallel zur Schulstraße verlaufende Erschließungsstraße mit 6,0m Breite vor, die an die bestehende Friedrichstraße im Osten und Wilhelmstraße im Westen anknüpft. Entlang der Schulstraße und des neuen Siedlungsrandes im Süden entstehen jeweils 7 Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser. Entlang der neuen Wohnstraße ist eine verdichtete Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern und 6 Einzelhäusern vorgesehen. Mit dem städtebaulichen Konzept können somit in Summe drei Mehrfamilienhäuser und 20 Einzelhausbauplätze entstehen. Die Einzelhäuser in zweiter Reihe werden durch eine 4,0m breite Stichstraße erschlossen.

Variante II stellt zusätzlich zur geplanten Wohnstraße eine Verlängerung des bestehenden Akazienweges, ausgehend von der Schulstraße in Richtung Süden dar.

Durch diese so entstehende Ringerschließung werden alle Grundstücke optimal an das bestehende Verkehrsnetz angebunden, so dass eine zusätzliche Stichstraße (s. Variante I) entfallen kann. Variante II sieht eine etwas lockere Bebauung vor. So entstehen neben zwei Mehrfamilienhäusern, rund 18 Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser.

Für die Einzel- und Doppelhäuser sind zwei Geschosse vorgesehen, damit sich die Bebauung harmonisch in den Bestand einfügen kann. Die Mehrfamilienhäuser treten mit zwei Geschossen und einem versetzten Dachgeschoss höher in Erscheinung und werden deshalb angrenzend zur Hohensteinschule platziert, um einen fließenden Übergang von der dreigeschossigen zur zweigeschossigen Bebauung zu schaffen.

Entlang der neuen Erschließungsstraßen ist ein einseitiger Gehweg vorgesehen, um den fußläufigen Verkehr vom Straßenverkehr zu trennen und die fußläufige Anbindung des Gebietes zu gewährleisten. Die Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass ein gleichzeitiges Längsparken am Straßenrand möglich ist, ohne den Begegnungsverkehr zu beeinträchtigen. Weitere öffentliche Stellplätze sind im Bereich der Mehrfamilienhäuser geplant.

Die Gebäude sind alle in Richtung Süd / Südwesten ausgerichtet. Zwischen den Mehrfamilienhäusern ist ausreichend Abstand vorhanden. Diese Flächen können als gemeinschaftliche Grünzonen genutzt werden. Um einen Übergang zur freien Landschaft und den südlich angrenzenden Ackerflächen zu schaffen, ist am südlichen Rand des Plangebietes eine lockere Randeingrünung vorgesehen.

12 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 14.365 m² (ca. 1,4 ha).

Im neu zu erschließendem Bereich des Plangebietes sind je nach Variante ca. 18-20 Grundstücke für Einzel- und/oder Doppelhäuser geplant, sowie 2-3 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser. Mit der geplanten Bebauung werden bei Variante I rund 48 Wohneinheiten (WE) entstehen, Variante II kommt auf rund 39 Wohneinheiten

Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,1 (Stand 31.12.2019, Statistisches Landesamt BW) werden im Gebiet ca. 80 bis 100 Einwohner (EW) wohnen.

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18