



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„WOHNPAK-SCHELMENÄCKER“

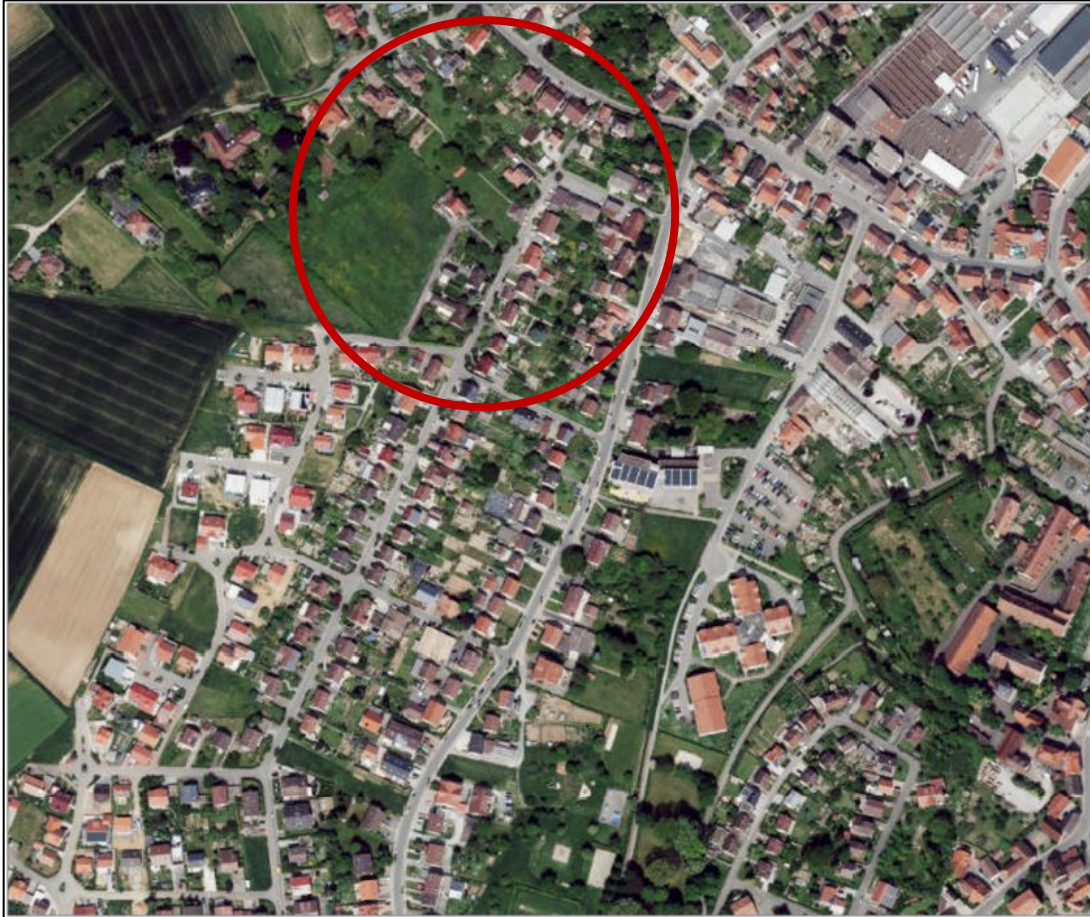
08215059_3490_072_00_BG

ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 13.11.2018/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für
Bau- und Vermessungswesen,
Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

1. LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Oberderdingen, südlich der Heinrich-Blanc-Straße, westlich der Mörikestraße, südlich der Rote-Tor-Straße und nördlich der Adolf-Kögel-Straße. Es handelt sich um die ehemaligen Freiflächen der Villengrundstücke entlang der Heinrich-Blanc-Straße.



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 04.06.2018

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die sehr großen ehemaligen Gartenbereiche der Grundstücke entlang der Heinrich-Blanc-Straße bieten die Möglichkeit der Nachverdichtung. Da durch die gegenwärtige Zinsstruktur und die gute Wirtschaftslage auch ein erhöhter Bedarf an großen Grundstücken zu beobachten ist, bietet es sich an, diese hier zu realisieren. Die etwa 2007 realisierten vier Bauplätze am Drosselweg sind mittlerweile bebaut. Zwar wäre es auch in den benachbarten neuen Baugebieten möglich, mehrere kleine Grundstücke zusammen zu legen, das würde aber zu unnützen Aufwendungen im vorhandenen Verkehrs- und Erschließungssystem führen. In einem Gebiet, das von vornherein auf große Grundstücke ausgelegt ist, kann das System sparsamer ausgebildet werden.

Von Seiten der Eigentümer ist nun eine gewisse Bereitschaft vorhanden, die Planungen auch zu realisieren. Es soll daher erneut der Versuch unternommen werden, die Voraussetzungen durch einen Bebauungsplan zu schaffen. Die (bisher nur mit den Eigentümern und den gemeindlichen Gremien diskutierten) Planungen von 2011 wurden daher aktualisiert und den heutigen Gegebenheiten angepasst.

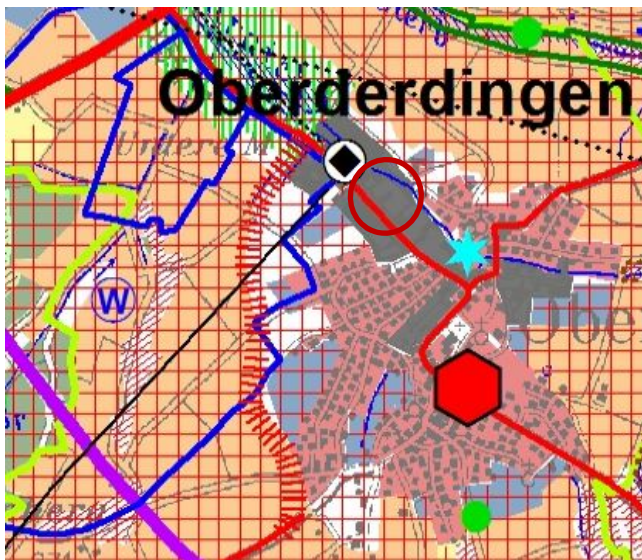
3: BESCHLEUNIGTES VERFAHREN

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO mit 5.114 m² (15.176 m² Bauland mit einer GRZ von 0,3 und 1.402 m² Bauland mit einer GRZ von 0,4) von weniger als 20.000 m².



Die Flächen sind in den vorhandenen Bebauungsplänen als Bauverbotszone erfasst und sollen nun umgewidmet werden.

4. ÜBERGEORDNETE FESTSETZUNGEN

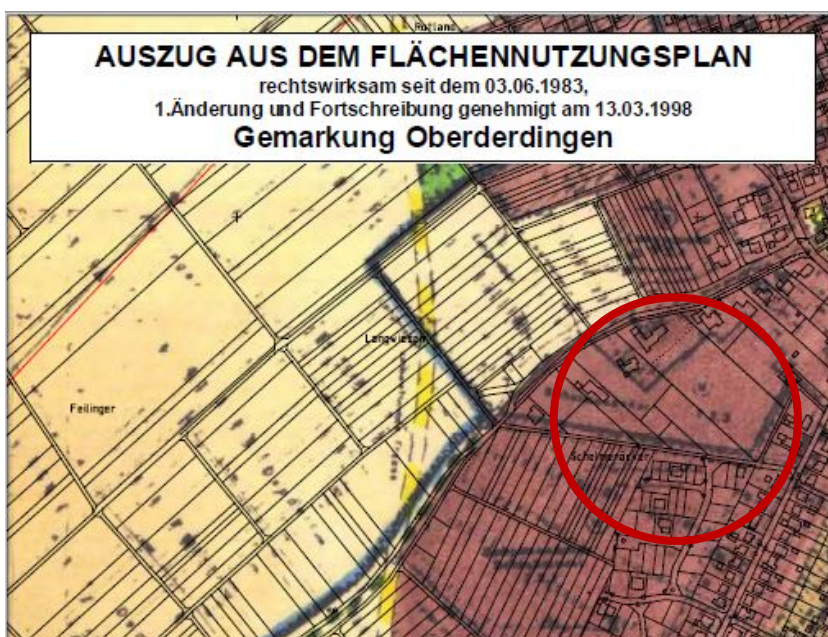
4.1 REGIONALPLAN



Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003,
Raumnutzungskarte Stand Juli 2006

-  Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung, Bestand)
-  Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung (V)

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Die Flächen sind bereits in dem seit 1983 rechtswirksamen Flächennutzungsplan und auch in der am 13.03.1998 genehmigten 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen enthalten. Weitere übergeordnete Zielsetzungen enthält der Flächennutzungsplan nicht.

5. BENACHBARTE FESTSETZUNGEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan dargestellt. Er umfasst die unmittelbar zur Bebauung anstehenden Flächen.

Er folgt im Süden und Südwesten weitgehend den Flurstücksgrenzen. Vom benachbarten Bebauungsplan „Hinter der Schießmauer – 1. Abschnitt 1. Änderung“ rechtsverbindlich seit dem 17.10.2002, geändert bezüglich der Dachfarben durch Beschluss vom 27.02.2004 wurden diejenigen Teile einbezogen, die als unvollständige Bauplätze (südlich der geplanten Verlängerung der Paul Burger-Straße) enthalten waren. Auch eine geringe Teilfläche (ebenfalls südlich der Paul-Burger-Straße) des Bebauungsplans „Hinter der Schießmauer 2. bis 5. BA“ rechtsverbindlich seit dem 02.08.2017, wurde einbezogen um den unvollständigen Bauplatz zu ergänzen und zu verhindern, dass ein Bauplatz in mehreren Bebauungsplänen geregelt ist.

Im Nordwesten folgt der Geltungsbereich einer Linie, die quer durch die Gärten der bestehenden Grundstücke an der Heinrich-Blanc-Straße verläuft und diejenigen Teile mit einbezieht, die für eine Umlegung zur Verfügung standen. Die benachbarten Flächen sind hier im äußersten westlichen Bereich planungsrechtlich nicht erfasst, aufgrund der vorhandenen Bebauung aber dem unüberplanten Innenbereich zuzuordnen. Im weiteren östlichen Bereich gilt, wie im nordöstlichen und östlichen Bereich auch, der seit dem 24.09.1952 rechtsverbindliche Baulinienplan „Uhlandstraße“.

Im nördlichen Bereich folgt der Geltungsbereich den Flurstücksgrenzen, hier wurden die Flst 4090 und 4091 außen vor gelassen, weil keine Bereitschaft zu erkennen war, sich an der Umlegung zu beteiligen.

Im östlichen Bereich folgt der Geltungsbereich erst ebenfalls einer Linie die ein ausreichend großes Baugrundstück ermöglicht und dann im Weiteren ebenfalls den Flurstücksgrenzen. Das Gebäude Mörikestraße 14 wurde außen vor gelassen, weil hier keine Änderungen erforderlich waren. Auch der Weg hinter den Gebäuden 16 und 18 wurde nicht miteinbezogen, da er nicht verändert werden soll.

Die Flächen außerhalb im Südosten entlang der südlichen Mörikestraße sind planungsrechtlich durch ein Plan erfasst, der zwischen 1952 und 1968 erstellt worden sein muss. Sein Name konnte noch nicht ermittelt werden.

6. BELANGE DER UMWELT

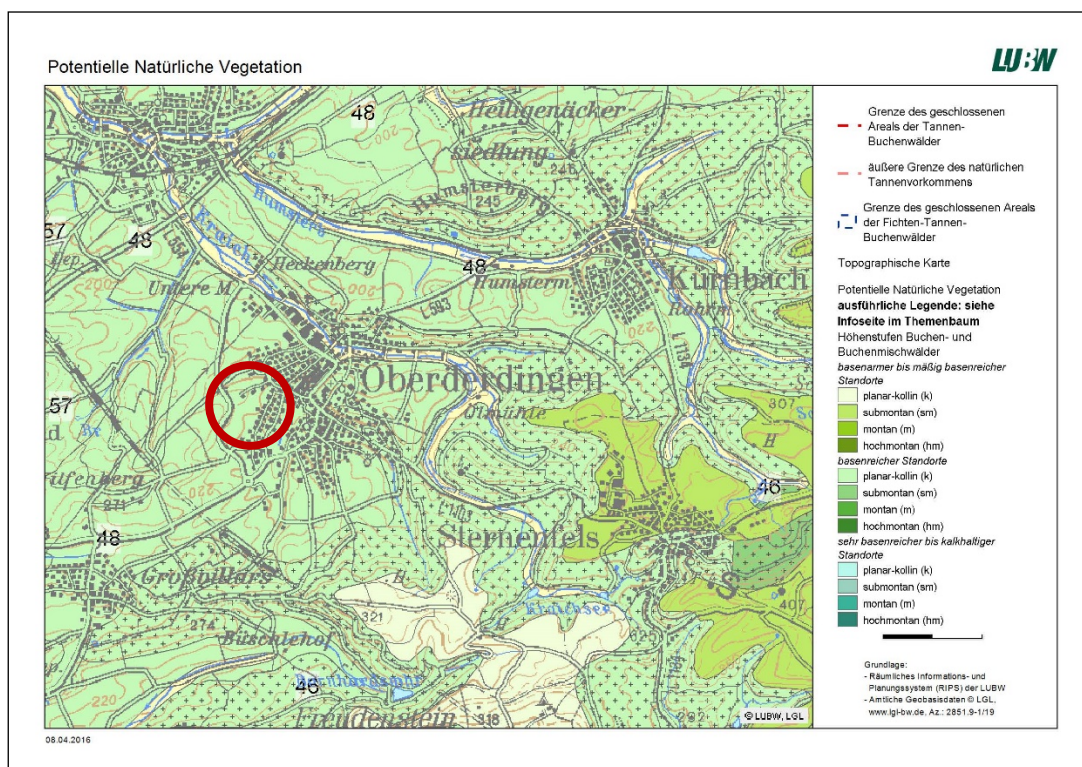
Natur- und Artenschutz

Schutzgebiete



Schutzgebiete des Naturschutzes sind nicht betroffen. Weitere Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind nicht bekannt.

Da die ehemals gut gepflegten Gärten der Gebäude entlang der Heinrich-Blanc-Straße größtenteils ziemlich verwildert waren, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Empfehlungen wurden in Ziffer 3.7 des Textteils übernommen.



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 08.04.2016

Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser versickert vor Ort und fließt ansonsten hangabwärts und wird in den vorhandenen Kanälen der benachbarten Verkehrsflächen gefasst und dem Froschgraben zugeleitet.

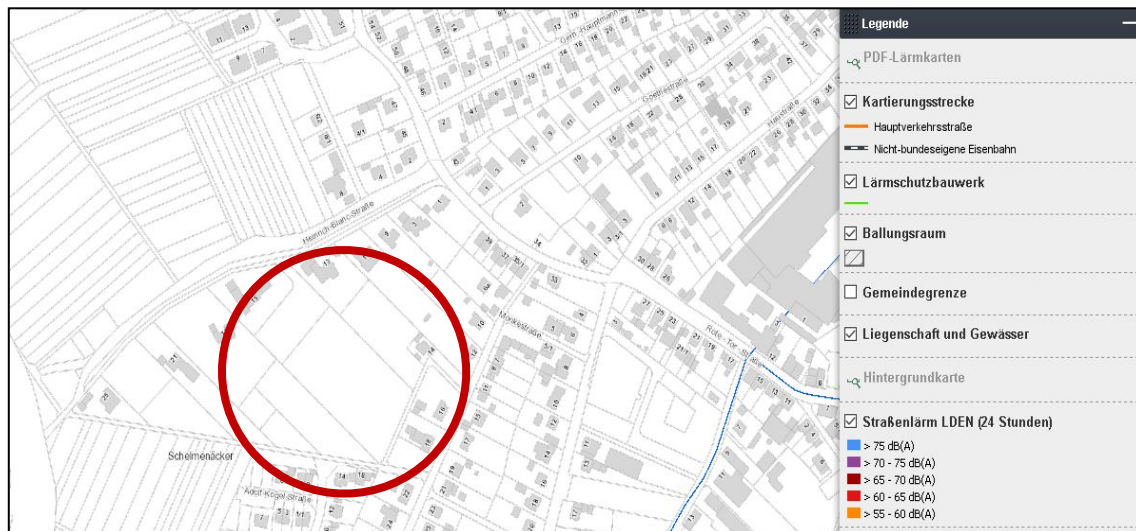
Grundwasser: Aufgrund der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Löß- und Lößlehmböden als Überlagerung von Gipskeuper- und Unterkeuperschichten (Grundwassergeringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters) ist von einer geringen Versickerungs- und Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

Wasserschutz- und Quellschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Flächen sind in den Hochwassergefahrenkarten nicht erfasst.

Selbst Belastungen durch Starkregenereignisse sind aufgrund der umgebenden Bebauung und der Lge nahe des Höhenrückens eher nicht zu erwarten.

Lärmschutz



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 05.06.2018

Belange des Lärmschutzes sind nicht betroffen.

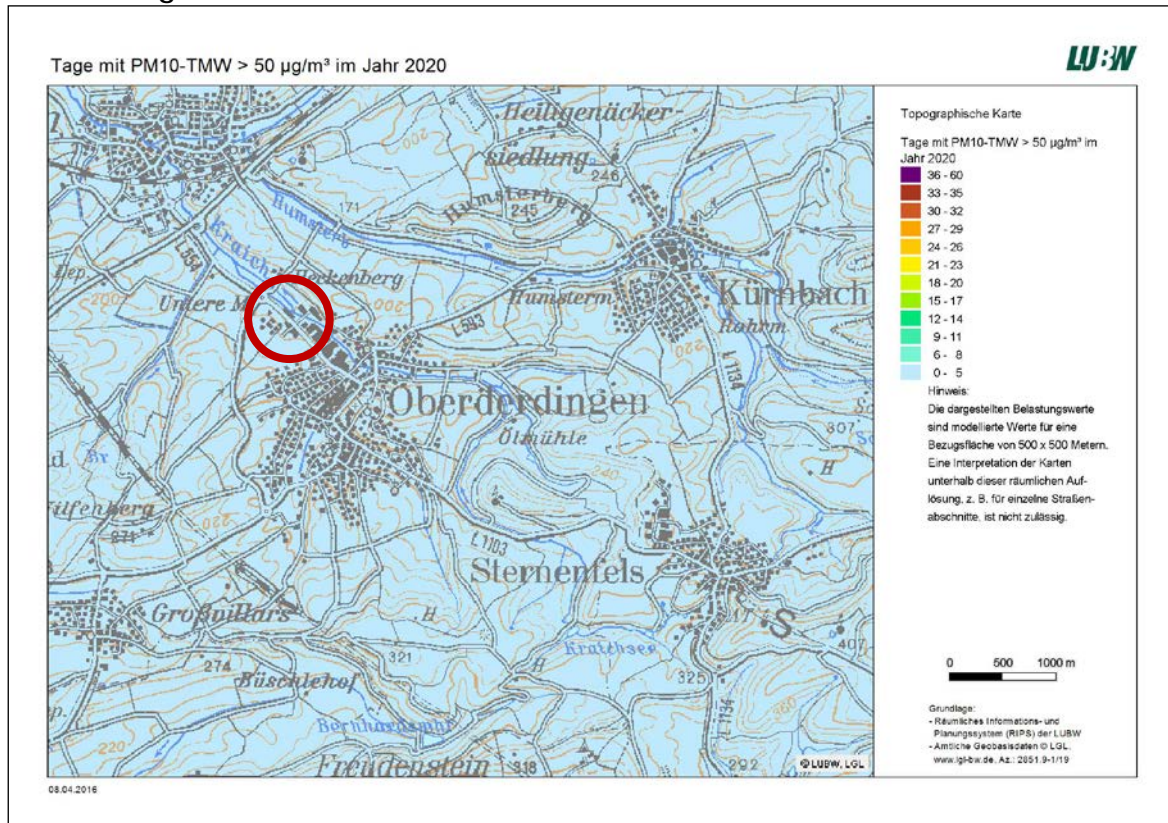
Bodenschutz

Die Planungen führen zu einer stärkeren Versiegelung des Bodens. Zwar wurden große Grundstücke und geringere Grundflächenzahlen ausgewiesen, trotzdem wird sich auf größeren Teilflächen ein Verlust an Bodenfunktionen einstellen. Zwar liegt nicht mehr der ursprüngliche Zustand des Bodens vor, denn die Flächen wurden bei der Anlage der Gärten teils in der Höhe verändert, teils mit Gartengebäuden überbaut. Die unveränderte Bodenbewertung betrug L 73 Lö 76/79 und wies damit einen relativ hohen Wert auf. Altlasten sind keine bekannt. Theoretisch könnte ein Teil des Bodens zur Bodenverbesserung verwendet werden, da dieser aber aufgrund des vorhandenen Bewuchses aufwändig von Wurzeln und Siedlungsresten gereinigt werden müsste und das Aufwertungspotential der Gemarkungen Oberderdinges gering ist (weil überall hochwertige Böden auf den Äckern vorliegen und Waldböden nicht genommen werden dürfen) ist das nicht sinnvoll.

Klima und Freizeit

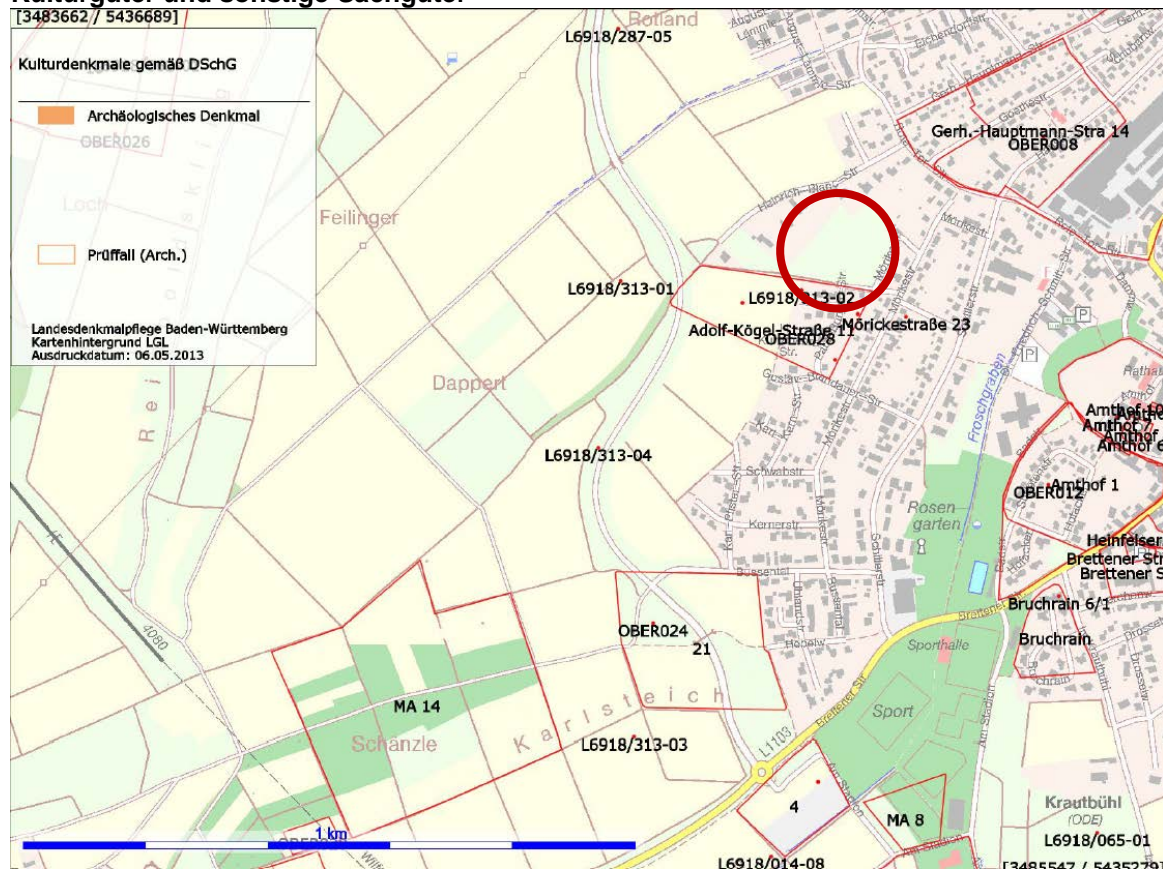
Aufgrund der umgebenden Bebauung sind klimaökologische Faktoren für den Ortsteil nicht zu erwarten. Die Flächen waren bisher auch nicht frei zugänglich, sodass auch kein Verlust an Erholungsraum zu verzeichnen ist.

Luftbelastung



Die Luftbelastung ist in der geringst möglichen Zone eingestuft.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter



Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Eine formelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde nicht erstellt. Dies ist einer der Vorteile, die das beschleunigte Verfahren bietet, um schneller zu baureifem Land zu kommen. Zu erwarten wäre, dass vor allem beim Schutzgut Boden aufgrund der hohen natürlichen Bewertung ein Defizit auftreten würde. Dieses kann innerhalb des Schutzgutes erfahrungsgemäß nicht ausgeglichen werden. Die Gemeinde ist im Moment noch damit beschäftigt, den schutzgutübergreifenden Ausgleich für die anderen Baugebiete umzusetzen, sodass bei einer strengen Anwendung der Ausgleichspflicht, das Bauland erst in einigen Jahren zur Verfügung gestellt werden könnte, wenn wieder genügend Flächen erworben werden konnten die aufwertungsfähig sind.

7. PLANUNGSDetails

Allgemeine Festsetzungen

Vorgesehen ist eine sehr aufgelockerte Einzelhausbebauung. Um den Charakter des Wohngebietes zu unterstreichen wurden geringere GRZ als üblich festgesetzt und die Wohnungszahl beschränkt.

Die übrigen Festsetzungen wurden bewusst geringer gewählt, um auch besondere architektonische Lösungen zu ermöglichen und zukünftige Architekturvorstellungen nicht auszuschließen.

Um einzelne Ferienwohnungen nicht auszuschließen, wurden Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.

Örtliche Bauvorschriften

Die Farbe der Dachdeckung ist aus städtebaulichen Gründen von einiger Bedeutung, da sie das Bild eines Ortes entscheidend prägt. Insbesondere in einer leicht hügeligen Landschaft, wie sie hier vorliegt, sind im Gegensatz zur Rheinebene, immer wieder Ausblicke auf den Ort möglich, die sich entscheidend von der Dachlandschaft geprägt werden. Die örtlichen Bauvorschriften dienen deshalb dazu, den Charakter des Ortes zu erhalten und bei aller Individualität einen einheitlichen Charakter zu gewährleisten.

Im Gegensatz zu anderen Baugebieten handelt es sich bei den Neuplanungen um relativ große Grundstücke mit deutlicher Tiefe, einer geringen Ausnutzbarkeit.

8. ERSCHLIEßUNG UND BODENORDNUNG

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist über die Paul-Burger-Straße und den Stichweg zur Mörikestraße, die auf kurzem Wege zur Schillerstraße anschließt, gesichert. Eine weitere Verteilung ist über die Verlängerung der Paul-Burger-Straße nach Südosten geplant, die über den 4. und 5. Bauabschnitt des benachbarten Wohngebietes zur Ortsentlastungsstraße angebunden werden soll.

Die Flächen sind aufgrund der geringen Belastungen als Mischverkehrsflächen vorgesehen. Ein Fußweg ist nur entlang der Paul-Burger-Straße vorhanden.

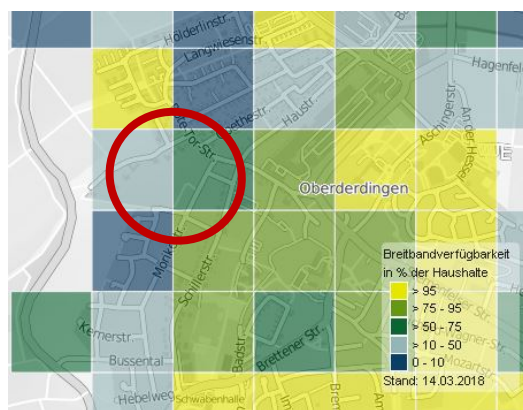
Ver- und Entsorgung

Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Elektrizität sind im Anschluss an die benachbarten Leitungen gegeben und nach den Erneuerungen in der Mörikestraße etwa im Jahre 2002 auch leistungsfähig genug.

Ein Gasanschluss ist beim Ausbau der Mörikestraße vorgesehen gewesen.

Die Entwässerung der Planflächen muss im Mischsystem erfolgen, d.h. es wird kein Regenwasserkanal und Regenwasserrückhaltung zusätzlich verlegt. Gemäß dem Hauptentwurf „Westliches und nördliches Ortsnetz mit RÜB Bachstraße“ aus dem Jahre 2001 und der dazugehörigen wasserrechtlichen Genehmigung vom 09.10.2002 kann das Erweiterungsgebiet nur im Mischsystem erschlossen werden. Das Abwasser läuft vermutlich über die Schiller- und Mörikestraße zum RÜB „Bachstraße“, wo eine Entlastung stattfindet. Eine Trennkanalisation mit Beaufschlagung des Froschgrabens als Vorfluter ist nicht möglich, da der Froschgraben diese Wassermengen nicht abführen kann.

BREITBANDVERSORGUNG



Quelle: www.zukunft-breitband.de, Breitbandatlas-Karte des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur

Die Erschließung mit dem **ÖPNV** ist über die bestehenden Haltestellen Ortsmitte, Amthof und Freibad sichergestellt, die fußläufigen Entfernungen zu diesen Haltestellen entsprechen noch den definierten Bedienstungsstandards im Nahverkehrsentwicklungsplan des Landkreises.

9. FLÄCHENSTATISTIK

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich. Es ist allerdings aufgrund der geringen Zahl an Eigentümern eine freiwillige Umlegung geplant.

Die Planungen wurden 2018 vom Gaus-Krüger-Koordinatensystem auf das UTM Koordinatensystem umgestellt.

Fläche des Geltungsbereiches	1,93 ha	100,0 %
davon:		
Verkehrsflächen	0,28 ha	14,5 %
Wohnbauflächen	1,65 ha	85,4 %

Erschließungskosten: werden noch errechnet.