



...alles zum Leben

**Oberderdingen**

GEMARKUNG FLEHINGEN

# **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „ZIMMERPLATZ II“**

## **BEGRÜNDUNG**

08215059\_3491\_028\_00\_BG

Vorentwurf ausgearbeitet:  
Oberderdingen, den 02.06.2014/c/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH  
Beratende Ingenieure für  
Bau- und Vermessungswesen,  
Stadtplanung  
Tannenbergstraße 43  
74321 Bietigheim-Bissingen  
Telefon 07142-9534-0

aktualisiert:  
Bietigheim-Bissingen, den 13.11.2018/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

## 1. Anlass der Planung

Aus L-Bank: Wohnungsmarktbeobachtung 2012: Angesichts des attraktiven baden-württembergischen Arbeitsmarktes, der anhaltenden Euro-Krise sowie der Auswirkungen der europäischen Arbeitnehmerfreizügigkeit blieb die Zuwanderung in den Südwesten im Jahr 2012 ungebrochen. Der positive Wanderungssaldo überstieg dabei im dritten Jahr in Folge das bestehende Geburtendefizit, sodass die Bevölkerungszahl erneut zunahm. In Kombination mit dem bestehenden Trend zu kleineren Haushalten und einem im Jahr 2012 real zumindest stabilen Kaufkraftniveau sorgte dies für ein anhaltend hohes Nachfragepotenzial im Wohnungsneubau. Diesen Entwicklungen steht seit dem Jahr 2011 auch wieder ein stärker wachsendes Angebot an Wohnungen gegenüber. Angesichts des hohen Nachfragepotenzials sowie der bestehenden Ersatzbedarfe ist die Zahl der Baufertigstellungen gegenüber 2011 nochmals angestiegen. Die Nettozuwanderung in Baden-Württemberg führt zu einer anhaltenden Zunahme der Nachfrage nach Wohnraum, die allerdings die Entwicklung der Baufertigstellungen nicht erfüllt. Dadurch werden Angebotslücken und entsprechender Preisdruck in vielen Regionen und Teilsegmenten des baden-württembergischen Wohnungsmarktes mittlerweile deutlich spürbar. Gleichwohl deutet das Niveau der Baugenehmigungen auf ein Fortbestehen der Dynamik im Wohnungsbau zumindest im ersten Halbjahr 2013 hin.

Diese Entwicklungen sind auch im Teiltort Flehingen deutlich spürbar. Zwar wird mittlerweile ein immer größerer Teil des Bedarfes im Bestand abgedeckt, trotzdem sind nach wie vor auch Neubaugrundstücke vor allem des gehobenen Sektors gefragt. Durch die Nachverdichtung der letzten Jahre ist nicht nur der Bestand an Baulücken reduziert worden, sondern auch der Bestand an gehobenen Immobilien. Die konsequenten Bemühungen der Gemeinde Baulücken zu reaktivieren bzw. bei Neubaugebieten gar nicht erst entstehen zu lassen, zahlen sich mittlerweile aus.

Eine frühere Auswertung des Baulückenkatasters erfolgt zum 30.06.2010. Zu diesem Zeitpunkt waren in allen drei Teilorten insgesamt 267 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1666,36 ar unbebaut. Bei der jetzigen Auswertung zum 30.06.2016 waren dies 209 Grundstücke mit einer Fläche von 1.275,23 ar. Dies entspricht einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 6,10 ar. Im Ortsteil Flehingen befindet sich der Großteil der unbebauten Grundstücke im Baugebiet „Hinter dem Berg“. 9 Baulücken entfallen auf den erst kurz vor 2014 erfolgten Vierten Erschließungsabschnitt des Baugebiets „Spitzäcker/Hopfenacker“. Hier ist mit einer zeitnahen Bebauung der Grundstücke zu rechnen, denn diese Grundstücke sind überwiegend in Gemeindehand und sind mittlerweile überwiegend verkauft. Auf viele der anderen freien Grundstücke besteht kein Zugriff, da sich diese in Privatbesitz befinden und für nachfolgende Generationen aufgehoben werden. Aus diesem Grund wird seit einigen Jahren im Zuge einer Bauplatzzuteilung nur noch ein Bauplatz ohne Bauverpflichtung zugeteilt. Bemerkenswert ist der gesamte Rückgang gegenüber 2010 um 58 Grundstücke bzw. Gegenüber 2003 um 124 Grundstücke. Dieser entstand trotz der Ausweisung von Baugebieten in allen drei Ortsteilen! Hieran zeigt sich, dass die Siedlungspolitik der Gemeinde mit der bedarfsgerechten Ausweisung von Baugebieten, parallel zu Innenentwicklungsmaßnahmen, der richtige Weg ist und in dieser Form auch weiter verfolgt werden kann.

Aufgrund des Verkaufs der letzten Bauplätze im Gebiet „Spitzäcker-Hopfenacker“ ist es erforderlich, auch in Flehingen ein neues kleineres Baugebiet planerisch zu beginnen. Das Verfahren wurde 2014 zurück gestellt, weil es die Möglichkeit der Innenentwicklung am Bahnhof gab, die vorrangig genutzt werden sollte.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Bauleitplanung soll die Erschließung der Fläche am nördlichen Ortsrand von Flehingen im Anschluss an die bestehende Bebauung Zimmerplatz I und Alter Sportplatz ermöglichen, um den Bedarf an gehobenen Einfamilienhäusern decken zu können.

Es wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt, um den formellen Verwaltungsaufwand kleiner halten, insbesondere die frühzeitige Beteiligungsrunde einsparen zu können. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO mit  $(13.911 \times 0,4) 5.564 \text{ m}^2$  von weniger als  $20.000 \text{ m}^2$ , die innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Siedlungsflächen liegt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht (der allerdings schon vorlag), bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 13 Abs.2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner soll von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden.

### 3. Vorbereitende Bauleitplanung



Das Plangebiet ist in der im Jahre 2013 als Satzung beschlossenen 2. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen -Kürnbach als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Fläche wurde im Rahmen der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 1998 neu aufgenommen, die Straßenanschlüsse waren seit den sechziger Jahren vorhanden. Die Fläche wurde 1998 aufgrund

der exponierten Lage und des nicht erkennbaren Bedarfs von 3,2 ha auf 1,9 ha reduziert.

### 4. Einfügen in die örtlichen Rechtsverhältnisse

Nördlich und westlich grenzt unüberplanter Außenbereich an, der intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt wird.

Östlich grenzt der seit dem 06.07.1967 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Zimmerplatz“ an, der Wohnbebauung vorsah und auch so genutzt wird.

Südlich grenzt der seit dem 21.05.1982 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Alter Sportplatz“ an, an der ein allgemeines Wohngebiet festsetzte und ebenfalls so genutzt wird. Er war eine Änderung des seit dem 24.05.1967 genehmigten Bebauungsplanes „Hinter der Kirche“, der ebenfalls schon Bauland vorsah, dass jedoch aufgrund der Nutzung als Sportplatz nicht verwirklicht werden konnte. Die Änderung war erforderlich, weil eine höhere Verdichtung angestrebt wurde, als 1967 vorgesehen.

### 5. Geltungsbereich und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften orientiert sich im Osten und Süden an den benachbarten Bebauungsplänen und folgt den Grundstücksgrenzen.

Im Norden folgt er ebenfalls der Grundstücksgrenze zum benachbarten Feldweg, der zumeist nicht miteinbezogen wurde, weil er weiterhin für die Erschließung der landwirtschaftlichen Feldflur und für Spaziergänger erforderlich ist und keine Änderungen erforderlich sind. Lediglich im Nordosten wurde ein Stück, auch der benachbarten Grundstücke, soweit miteinbezogen, dass der Straßenanschluss in der bisherigen Breite fortgeführt werden kann. Dabei wurde auch der nördliche Gehweg planerisch gesichert, auch wenn er angesichts des derzeitigen geringen Verkehrs auf dem Feldweg nicht zwingend hergestellt werden muss.

Im Westen wurde eine sinnvolle Abgrenzung in Verlängerung des vorhandenen Feldweges gewählt. Das relativ große landwirtschaftliche Flurstück wird dadurch zwar zerschnitten, ist aber im Eigentum der Gemeinde und zusammen mit den benachbarten Flurstücken immer noch landwirtschaftlich nutzbar.

## **6. Geplante Nutzungen**

Die Festsetzungen wurden bewusst großzügig gehalten, sie orientieren sich am Bebauungsplan „Wohnpark Oberderdingen“ und ermöglichen sowohl eine traditionelle als auch eine architekturmodische Bauweise.

Um solare Nutzungen soweit als möglich zu fördern, wurden die Grundstücke exakt nach Süden ausgerichtet und keine Firstrichtungen oder Dachformen vorgeschrieben.

Ermöglicht wird eine zweigeschossige Bauweise. Die Einschränkungen erfolgten, damit das dritte Geschoss nicht zu massiv wirkt, sondern als Dachgeschoss in Erscheinung treten kann. Die Einschränkungen sind daher nicht erforderlich, wenn das Dachgeschoss schon im ersten Obergeschoss beginnt.

Die Einbindung der Gebäude erfolgt entsprechend des Geländeverlaufs anhand der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen. Der Abstand der Baugrenzen von der Straßengrenze wurde bewusst auf 3,0 m vorgesehen, um die Weite des Straßenraumes zu erhalten. Die Straßenflächen selbst sind mit 7,0 m Fläche (5,5 m Fahrbahn und 1,5 m Pflanzquartiere oder als Mischverkehrsfläche) sehr Flächen sparend ausgebildet.

Die Baumstandorte sollen den Straßenraum gliedern und für eine gute optische Eingrünung des Baugebietes sorgen. Die öffentlichen Grünflächen sind so groß, dass die Abstandsflächen zu den landwirtschaftlichen Grundstücken einhaltbar sind und bei Bedarf auch eine Fußwegeverbindung ermöglicht werden kann. Ein Spielplatz wurde insbesondere für Kleinkinder vorgesehen. Für größere ist der Spielplatz an der Samuel Friedrich Sauter Schule vorhanden. Sollte kein Bedarf vorhanden sein, kann er auch als Bauplatz genutzt werden.

Auch das Verbot der Freileitungen dient der optischen Aufwertung des Baugebietes und ist auch dann sinnvoll, wenn die Nachteile (besonders hinsichtlich der Verlegekosten) berücksichtigt werden.

Das Pflanzgebot der Hecke (teils auf privater Grünfläche), soll die Nachbarn, die besonders im westlichen Teil etwa zwei Meter tiefer liegen, vor direkt an die Grenze gebauten Nebengebäuden schützen.

Die Aufteilung der Bauplätze berücksichtigt die derzeit stark gestiegenen Baukostenpreise und die möglicherweise steigenden Zinsen.

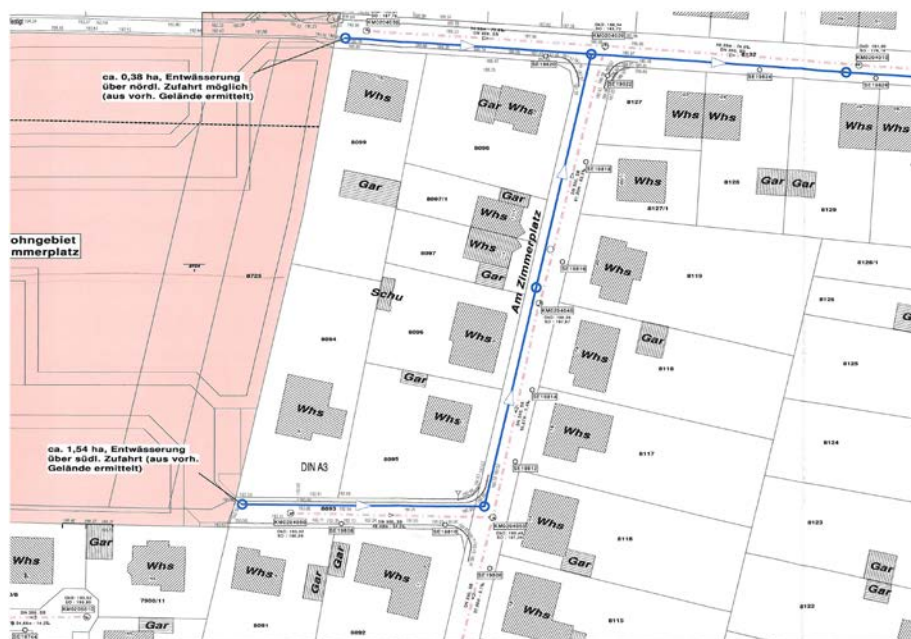
## 7. Erschließung und Bodenordnung

Vom Zimmerplatz aus sind zwei Straßenanschlüsse seit Ende der 60iger Jahre vorhanden, die zur verkehrlichen Erschließung genutzt werden konnten. Da eine Erweiterung nach Westen aufgrund des Wohnbaumangels nicht unwahrscheinlich ist, wurde dort eine platzartig gestaltete Straßenanbindung vorgesehen. Die fußwegbegleitenden Grünflächen dienen vorwiegend der Ableitung des Außenbereichswassers (sollte das im Starkregenfall nicht über die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen abgeleitet werden können. Sie können als öffentliche Grünflächen auch der Erholung oder des Spazierengehens genutzt aber auch aufgeteilt und zur gärtnerischen Nutzung verpachtet werden (für letzteres ist ein wachsender Bedarf festzustellen, weil die Verdichtung in den Neubaugebieten kaum noch gärtnerische Nutzungen ermöglichen).

Es wurden einige wenige öffentliche Parkplätze vorgesehen. Vor allem, um die Freiheit der Grundstückseigentümer bezüglich der Vorgartenzone nicht weiter einzuschränken, wurden diese nicht vor den privaten Baugrundstücken sondern an öffentlichen Flächen angeordnet. Dies setzt allerdings genügend Stellplätze auf privater Fläche voraus, weshalb auch der Stellplatzschlüssel erhöht wurde.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die Erschließungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Baugebiet „Spitzäcker-Hopfenacker“ möglich, hier wurden die notwendigen Vorarbeiten erledigt.

Besondere Vorgaben aus der Entwässerung außer den allgemeinen technischen Anforderungen lt. den Regelwerken (DWA A-118) gibt es keine. Die beim geplanten Wohngebiet umliegende vorhandene Mischwasserkanalisation wurde im Auftrag der Gemeinde im Jahr 2013 hydraulisch überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass sowohl der Mischwasserkanal in der Straße "Am Zimmerplatz" (in Richtung Süden) als auch in der Eigenmannstraße hydraulisch überlastet ist. Auch ohne das Regenwasser aus dem geplanten Wohngebiet führt ein statistisch dreijährliches Regenereignis rechnerisch zu einer Überflutung auf die Straße. Eine Entwässerung des geplanten Nbg im Trennsystem, um zuzätzliches Regenwasser aus der umliegenden Mischwasserkanalisation fernzuhalten ist daher sehr zu empfehlen. Für eine Entwässerung des geplanten Wohngebiets im Trennsystem sind zwei Varianten möglich: Zu favorisieren ist die Entwässerung über einen separaten Regenwasserkanal DN 300 hin zum vorhandenen RW-Kanal DN 600 in der Bahnbrücker Straße. Eine solche Entwässerung ist topografisch möglich. Der Anschlussschacht KR0206560 in der Bahnbrücker Straße liegt tiefer als die Anschlusspunkte (ca. 13,5m tiefer als Anschlusspkt. Süd) des geplanten Nbg an die Kanalisation. Das Konzept für einen separaten Regenwasserkanal kann dem folgenden Lageplan entnommen werden.



Für eine solche Entwässerung ist die Verlegung von ca. 350 m Kanal (DN 300) und 7 St Kontrollschächten (DN 1000) in der vorhandenen Ortslage erforderlich. Die Baukosten für diese Variante werden mit Baukosten von 2014 geschätzt mit netto (ohne MWSt und Nebenkosten) 159.000 €

Alternativ zu einem separaten Regenwasserkanal kann das anfallende Oberflächenwasser mit Zisternen oder Mulden/ Rigolen auf den einzelnen Grundstücken behandelt werden (Speichern und Versickern). Dies ist allerdings eine problembehaftete Lösung (Boden muss versickerungsfähig sein, Weg des versickerten Wassers schwer nachvollziehbar, Überwachung der Anlagen erforderlich, Verbindung zum überlasteten MW-Kanal über erforderlichen Notüberlauf gegeben). Wenn beabsichtigt ist, zusätzliche Flächen zu erschließen und über den konzipierten RW-Kanal zu entwässern, muss dessen Kanaldimension entsprechend erhöht werden. Aufgrund der vermuteten hydraulischen Überlastung des Mischwasserkanals in der Straße "Am Zimmerplatz" in Richtung Süden kann es sich lohnen, einen separaten Schmutzwasserkanal DN 250 (ca. 110 m) von der südlichen Zufahrt ins Wohngebiet bis zum Kontrollschacht KM0204040 der Mischwasserkanalisation zu verlegen, um das Schmutzwasser in Richtung der Bahnbrückener Straße zu entwässern.

Emissionen sind außer den bei der Feldbewirtschaftung der benachbarten Flächen üblichen, nicht zu erwarten.

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich, die Flächen sollen in einer freiwilligen Umlegung erschlossen werden. Die Gemeinde hält selbst einen größeren Anteil der vorgesehenen Erweiterungsfläche im Eigentum. Damit ist bei einer Realisierung auch sichergestellt, dass die entstehenden Baugrundstücke auch kurzfristig bebaut werden.

## 8. Planungsstatistik

Fläche des Geltungsbereiches:	1,94 ha	100,0%
davon: Bauland	1,39 ha	71,7 %
Verkehrsflächen	0,35 ha	18,0 %
Grünflächen (Spielplatz und Ortsrandeingrünung)	0,16 ha	8,2 %
Private Grünflächen	0,04 ha	2,1 %

Es entstehen etwa 30 Bauplätze für Einfamilienhäuser (8 Bauplätze mit 4 ar, 12 mit 4,5 ar, 6 mit 5 ar, 4 mit 5,4 bis 7,9 ar).