

STADT BURLADINGEN
ZOLLERNALBKREIS
ANLAGE 4
zur Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes
"Kirchsteige Teil II" im Stadtteil Starzeln

BEGRÜNDUNG

1. Räumliche Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Starzeln. Der jetzt vorgesehene Umfang des Bebauungsplanes bildet einen zweiten Abschnitt der Gesamtbebauung "Kirchsteige", die mit ca. 4,6 ha im Flächennutzungsplan enthalten ist.

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die vorhandenen Hausgärten an, die zu den Gebäuden in der Neue Straße gehören. Im Norden und Westen sind Grünlandflächen vorhanden, die später einer Bebauung zugeführt werden sollen. Im Süden grenzt der erste, zwischenzeitlich voll bebaute erste Abschnitt Kirchsteige an.

2. Einfügung in die Bauleitplanung sowie Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

2.1 Übergeordnete Planungen

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist für den Bereich "Kirchsteige" eine Gesamtbebauung mit ca. 4,6 ha für ein Wohngebiet vorgesehen. Die jetzt beabsichtigte Planung bildet einen weiteren Teilbereich mit einer Fläche von ca. 0,40 ha.

2.2 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Nachdem der Stadtteil Starzeln über keine stadteigenen Wohnbauflächen mehr verfügt und aktuell Interessenten unmittelbar Bauabsichten speziell in diesem Bereich verfolgen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes dringend erforderlich.

Durch die geringe Ausdehnung soll ein rasches Verfahren sowie eine schnelle Erschließung ermöglicht werden.

Es sind fünf Baugrundstücke im "Allgemeinen Wohngebiet" vorgesehen.

3. Vorhandene Topographie und geplante Bebauung

3.1 Topographie

Das vorhandene Gelände fällt in südöstliche Richtung ab. Die Höhen liegen zwischen 656 und 662m, bei einer mittleren Geländeneigung von ca. 8%.

3.2 geplante Bebauung

Entsprechend dem Bedarf und der städtebaulichen Zielsetzung aus dem Flächennutzungsplan ist als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" mit einer 2-geschossigen Bauweise vorgesehen.

Die ca. 0,40 ha große Erweiterung umfasst 5 Wohnbaugrundstücke zwischen 570 und 690 qm.

Im gesamten Geltungsbereich sind Einzel- und Doppelhäuser möglich, deren Firstrichtungen frei wählbar sind. So hat jeder Bauherr die Möglichkeit, die optimale Gebäudestellung für eine solare Nutzung zu wählen.

Gegenüber dem ersten Bauabschnitt soll die Wahl der Dachformen großzügiger gehandhabt werden.

Neben Satteldächern sollen zukünftig auch Walmdächer, Pultdächer (gegenläufig und einseitig geneigt), Krüppelwalmdächer und Zeltdächer mit Neigungen von 10 bis 38 Grad zugelassen werden.

Die Trauf- und Firsthöhen werden ebenfalls nach oben angepasst.

Die spätere bauliche Nutzung der tiefen Grundstücke der Neue Straße, soll durch eine mögliche Wohnnestbebauung offen gehalten werden.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die von der Kirchsteige abzweigende Straße "Am Täle" wird Richtung Norden verlängert. Sie ist Teil einer künftigen Verbindung zur Straße "Beim Spielgarten".

Die planerischen Vorgaben für diese Anbindung wurden bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich "Hebsack II" vorgegeben.

Entsprechend dem Querschnitt im bereits ausgebauten Teil, ist eine Fahrbahn mit 6,00 m Breite, ein 1-seitiger Gehweg mit 1.50 m und ein Sicherheitsstreifen mit 0.50 m vorgesehen.

Um eine spätere Bebauung Richtung Osten zu ermöglichen, wird eine Verkehrsfläche für eine Sticherschließung offen gehalten.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt unter Anknüpfung an das bestehende Netz von der Kirchsteige aus. Später ist eine Ringverbindung zum bestehenden Baugebiet "Hebsack II" geplant.

4.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt innerhalb der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung im Trennsystem.

Anfallendes Oberflächen- und Dachabwasser ist getrennt zu sammeln und abzuleiten. Der geplante Teil II bildet eine Wasserscheide Richtung Norden. Es ist geplant über die Fortsetzung der Straße „Im Täle“, einen Regen- und einen Schmutzwassersammler zur Neue Straße zu führen. Das Schmutzwasser wird an dem dort vorhandenen Mischwassersammler angeschlossen, das Regen-, Hang- und Oberflächenwasser wird der Starzel als Vorfluter zugeleitet.

Der Regenwasserkanal soll auch für die Ableitung des weiteren Abschnittes Richtung Norden und Westen nutzbar sein.

Garagenzufahrten und befestigte Freiflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasenpflaster, im Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder ähnlichem befestigt werden.

Zur Verbesserung des ökologischen Ausgleichs, Einsparung von Trinkwasser und zur Entlastung der Abwasseranlagen, wird den Grundstückseigentümern empfohlen, das anfallende Oberflächen- und Dachabwasser in Zisternen zu sammeln und für den Grauwasserbereich (z.B. Toilette) und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Die Ableitung erfolgt im Rahmen des § 1 der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ vom 22. März 1999.

4.4 Sonstige Versorgungsanlagen

Sonstige Versorgungsanlagen sind derzeit innerhalb des geplanten Geltungsbereiches nicht vorhanden.

4.5 Voraussichtliche Kosten der Erschließung

Wasserversorgung	ca.	€ 21.000.-
Schmutzwasser- und Oberflächenwasserableitung	ca.	€ 109.000.-
Straßenbau	ca.	€ 76.000.- -----
Summe gesamt (ohne Nebenkosten und Grunderwerb)	ca.	€ 206.000.- =====

5.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft/ Bodenschutz/Nutzungsverträglichkeit

Wie bereits erwähnt, ist das gesamte Gebiet "Kirchsteige" im Flächennutzungsplan als Bauland ausgewiesen.

5.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

5.1.1 Bestand und Analyse

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Es handelt sich um eine nach Süden und Südosten abfallende Hanglage, welcher bei einer Bebauung keine Ortsbild prägende Gestaltung zukommt. Die überplanten Flächen liegen in keinem Schutzgebiet. Biotope sind ebenfalls nicht betroffen.

5.1.2 Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und Maßnahmen zur Vermeidung sowie Minderung der Beeinträchtigung

Durch die geplante Bebauung gehen die beanspruchten Grünflächen dauerhaft für eine landwirtschaftliche Nutzung verloren. Land- oder forstwirtschaftliche Betriebseinheiten werden jedoch durch die Entnahme nicht beeinträchtigt.

Mit der Umnutzung der Bodenschichten von Grünland zu Bauland geht keine wesentliche Beeinträchtigung von Arten- und Lebensgemeinschaften einher.
Das Landschaftsbild wird durch die momentan geringe Ausdehnung nicht beeinträchtigt.

Zum Ausgleich und zur Minderung des geringfügigen Eingriffs sind in den planerischen und textlichen Festsetzungen Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich vorgesehen.

Dazu zählen:

- Entwässerung im modifizierten Trennsystem mit getrennter Sammlung und Ableitung des Oberflächen- und Dachabwassers einschl. Drainagen;
- verbindliche Verwendung wasserdurchlässiger Beläge;
- Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb der Baugrundstücke über Sickermulden oder als Flächenversickerung;
- Reduzierung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß;
- Empfehlung zum Bau von Regenwasserzisternen auf den privaten Grundstücken
- Pflanzgebot für hochstämmige, heimische Laubbäume;
- Empfehlung zur Fassadenbegrünung und Nutzung solarer Energiequellen.

5.1.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Die vom Büro Dr. Grossmann, Balingen erstellten Unterlagen beinhalten eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.

Diese Unterlagen mit Umweltbericht einschließlich Bestands- und Maßnahmenplan und die saP, sind Bestandteile des Bebauungsplanes.

5.2 Bodenschutz

Nach der in §1 Abs.5 Satz 3 BauGB enthaltenen Bodenschutzklausel soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Die Bodenschutzklausel des §1 Abs.5 Satz 3 BauGB verhindert nicht generell eine neue Ausweisung von Bauland in bisher un bebauten Bereichen. Allerdings muss eine Berücksichtigung mit Grund und Boden im Rahmen des Möglichen gegeben sein. Nach §4 Abs.2 Bodenschutzgesetz ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Eine unter diesem Blickwinkel durchgeführte Prüfung führt zu dem Ergebnis, dass auf die vorgesehene Bebauungsplanung nicht verzichtet werden kann. Da konkrete Bauabsichten und Planungen für die teilweise Neubebauung innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches vorhanden sind, ist umgehender Handlungsbedarf gegeben.

5.3 Nutzungsverträglichkeit

Der jetzt überplante Teilbereich setzt die nach dem Flächennutzungsplan vorgegebene Art der Bebauung um.

Aus dem geplanten Eingriff ergeben sich keine beachtenswerten Konflikte und Ausgleichspotentiale.

Die weitere Nutzungsverträglichkeit ist jedoch mit der Gesamtbebauung zu prüfen.

6.0 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich ca. 4010 qm (100 %)

davon:

Allgemeines Wohngebiet ca. 3283 qm (82 %)

Verkehrsflächen ca. 727 qm (18 %)

Es werden 5 neue Baugrundstücke geschaffen.

7.0 Bruttowohndichte

Die Erfahrung zeigt, dass Einfamilienhausgrundstücke unter 500 qm Fläche so gut wie nicht nachgefragt werden. Dagegen wird eher eine verdichtete Bebauung in Form von Doppelhäusern erkennbar, da sich solche Einheiten sehr wirtschaftlich bauen lassen. Es wird daher davon ausgegangen, dass ca. ein Drittel der Baugrundstücke für eine Doppelhausbebauung genutzt werden.

Bei der vom Statistischen Landesamt ermittelten Belegungsdichte von 2.3 EW/WE, bei 1.36 Wohneinheiten je Hauseinheit, ergibt sich für das Baugebiet folgende Bruttowohndichte:

$(2.3 \text{ EW/WE} \times 1.36 \text{ HE/WE} \times 5 \text{ WE}) / 0,40 \text{ ha} = \text{ca. } 39 \text{ EW/ha}$

Zuschlag für Doppelhausbebauung:

$(2.3 \text{ EW/WE} \times 0.64 \text{ HE/WE} \times 3 \text{ WE}) / 0,40 \text{ ha} = \text{ca. } 11 \text{ EW/ha}$

Summe

50 EW/ha.

Aufgestellt:

Meßstetten, den 15.06.2015

Büro Wesner, Meßstetten

Ausgefertigt:

Burladingen, den 21. JULI 2016

Ebert, Bürgermeister

