

ANLAGE 3 zur Satzung über den Bebauungsplan „Am Triebweg II“

BEGRÜNDUNG

1. Räumliche Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Mit der vorgesehenen Änderung und Erweiterung soll der Bereich nördlich der Stettener Straße neu geordnet bzw. ergänzt werden.

Das Plangebiet wird allseitig von bereits bebauten Flächen begrenzt.

Die südliche Begrenzung bildet die Stettener Straße im Zuge der L 218., im Westen die Jahnstraße, im Norden die vorhandene Bauzeile am Horemer Weg und im Osten die ebenfalls angebaute Straße "Am Horn".

Die Stettener Straße bringt von ihrem vorhandenen Verkehrsaufkommen Immissionen, die in Bezug auf die Nutzung beachtet werden müssen. Die Jahnstraße ist mit einer wohn- und landwirtschaftlich gemischten Nutzung bebaut. Entlang dem Horemer Weg und der Straße "Am Horn" sind ausschließlich Wohngebäude vorhanden.

Mit dem Bebauungsplan wird die städtebauliche Lücke zwischen dem sich zur Zeit in der Bebauung befindlichen Baugebiet "Hinter der Kirche" und der vorhandenen Bebauung Triebweg, Horemer Weg und "Am Horn" geschlossen.

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

2.1 Übergeordnete Planungen

Im bestehenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1972, ist der überplante Bereich bereits als Bauland ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird zur Zeit überarbeitet. Darin ist das Gebiet ebenfalls berücksichtigt.

Die am östlichen Rand mit einbezogenen Grundstücke der Straße "Am Horn" liegen innerhalb des gleichnamigen Bebauungsplanes genehmigt am 02.05.1979.

Der südwestliche Bereich liegt innerhalb des mit Datum vom 10.03.1966 genehmigten Bebauungsplanes "Am Triebweg". Die damals festgelegte Nutzung als Dorfgebiet soll weitgehend aufgehoben werden. Lediglich für einen kleinen Bereich in dem noch ein landwirtschaftlicher Betrieb besteht, wird aus Gründen des Bestandsschutzes an der bisherigen Nutzung festgehalten.

2.2 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Im Bereich des aus dem Jahre 1966 stammenden Bebauungsplanes "Am Triebweg" sind derzeit verschiedene Bauvorhaben in der Planung bzw. bereits im Gange. Die damals getroffenen Festsetzungen beinhalten zum einen nur einen Teil der zur Verfügung stehenden Flächen und berücksichtigen zum anderen nicht die zwischenzeitlich vorhandene Bebauung hauptsächlich in Bezug auf die zu überbaubaren Flächen. Durch die neuen Bauvorhaben und der damit verbundenen Erschließung sollen mit der Erstellung einer Gesamtplanung städtebauliche Fehler vermieden und die Voraussetzungen für bodenordnende Maßnahmen geschaffen werden.

Der Bebauungsplan sorgt für eine städtebauliche Definition und Nutzbarmachung der innerhalb der geschlossenen Ortslage vorhandenen Lücke und vermeidet somit eine weitere Flächenbeanspruchung im Außenbereich. Er bringt ausserdem die notwendige Anbindung zum gegenüberliegenden Bereich "Hinter der Kirche" und soll durch die teilende Ortsdurchfahrt der Landesstraße den Charakter der geschlossenen Ortschaft verfestigen.

3. Vorhandene Topographie und geplante Bebauung

3.1 Topographie

Das vorhandene Gelände fällt ausgehend von der Ecke Stettener Straße/Jahnstraße in nordöstlicher Richtung. Die Höhen liegen zwischen 849 und 840 m üNN.

3.2 Geplante Bebauung

Als Art der baulichen Nutzung ist "Allgemeines Wohngebiet", "Mischgebiet" und „Dorfgebiet“ vorgesehen. Die bisher festgesetzte Nutzung "Dorfgebiet" bleibt nur noch für einen kleinen Bereich erhalten, in dem noch ein landwirtschaftlich genutzter Betrieb vorhanden ist.

Die geplante Festsetzung als "Mischgebiet" trägt zum einen der vorhandenen Bebauung Rechnung und berücksichtigt zum anderen die von der Landesstraße ausgehende Lärmlast, die sich mit 63 dB(A) tagsüber errechnet. Zur Minderung ist eine Lärmschutzpflanzung vorgesehen, welche die Lärmfracht um circa 5 dB(A) reduziert.

Im bereits ausgebauten Teil der Straße "Am Triebweg" befindet sich schon seit längerem eine Werkstätte für die Gewerke Heizung/Sanitär, die jedoch unter die nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe eingeordnet werden kann.

Der nördliche Bereich, der bereits von einer Wohnbebauung umgeben ist, soll als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen werden.

Entsprechend der vorhandenen Topographie sowie dem gegebenen Bedarf, sollen für den gesamten Bereich 2-geschossige Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

Als Dachform sind im "Allgemeinen Wohngebiet“, im "Mischgebiet" und „Dorfgebiet“, Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit verschiedenen Neigungen vorgesehen.

Im "Mischgebiet 2" sollen unter dem Aspekt einer verstärkt gewerblichen Nutzung entlang der Ortsthroughfahrt an Stelle der Krüppelwalmdächer Pultdächer zugelassen werden.

Für die bestehende Bebauung besteht in allen Teilen Bestandschutz.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die neuen Erschließungsstraßen des Plangebietes werden an die vorhandenen Ortsstraßen "Am Horn" und Jahnstraße angebunden.

Die erste Erschließungsstraße verläuft als Querspange parallel zur Stettener Straße und nutzt im Bereich der Straße "Am Horn" eine bereits früher planerisch festgelegte Fläche im Einmündungsbereich. Unter Berücksichtigung einer evtl. doch verstärkt gewerblichen Nutzung ist eine Fahrbahn mit 5,50m sowie ein separater Gehweg mit 1,50m Breite vorgesehen

Die Straße "Am Triebweg" ist in ihrer westlichen Hälfte bereits ausgebaut, verfügt jedoch noch über keinen Gehweg. Dem gegenüber ist der Einmündungsbereich zur Straße "Am Horn" ebenfalls fertig hergestellt und mit einem einseitigen Gehweg versehen. Die Schaffung einer durchgehenden Fußgängerverbindung wird insbesondere zur Schulwegsicherung der Kinder zu den vorhandenen Einrichtungen für erforderlich gehalten.

Das im nördlichen Bereich vorgesehene Wohngebiete soll über eine Wohnstraße mit verkehrsberuhigter Linienführung erschlossen werden.

Durch die verkehrsberuhigte Straßenführung wird der Wohncharakter des Gebietes aufgewertet und die Erschließungsstraße u.a. als Kommunikationsbereich für Aufenthalt und Freizeit zur Verfügung gestellt.

Unter der Berücksichtigung eines flächensparenden und ökologischen Erschließungssystem wurde generell auf die Ausweisung öffentlicher Parkbereiche verzichtet.

Um die Gefährdung des Fußgängerverkehrs, insbesondere spielender Kinder zu minimieren, soll das Abstellen von Kraftfahrzeugen im öffentlichen Straßenraum unterbleiben, um die erforderliche Übersicht zu gewährleisten. Aus den dargelegten Gründen wird es erforderlich, die nach der LBO festgelegte Stellplatzverpflichtung entsprechend zu erhöhen.

Die Errichtung der erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken dient auch der Reduzierung des Park-Such-Verkehrs und der Verbesserung der Andienung mit Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt unter Anbindung an das bestehende Netz mit ausreichendem Druck vom vorhandenen Hochbehälter.

4.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung ist im Mischsystem vorgesehen. Die notwendigen Kanäle können an vorhandene Ortssammler angeschlossen werden. Die hydraulische Eignung wird mit dem "Allgemeinen Kanalisationsplan" nachgewiesen, der derzeit überarbeitet wird. Für das Oberflächen -und Dachabwasser wird eine dezentrale Versickerung vorgeschrieben.

In der Straße "Am Triebweg" ist bereits ein Abwassersammler vorhanden.

Die Reinigung der Abwässer erfolgt im gemeindeeigenen Klärwerk, das ebenfalls zur Zeit überplant wird.

4.4 Sonstige Versorgungsanlagen

In der Südost-Ecke des beplanten Bereichs befindet sich eine 20-KV Freileitung der EnBW. Diese muß mit der geplanten Bebauung verkabelt werden.

Für neu zu verlegenden Strom-und FE-Kabel ist ebenfalls eine Verkabelung vorgeschrieben.

Das bereits bestehende Freileitungsnetz für die Niederspannungsversorgung soll erhalten bleiben.

4.5 Voraussichtliche Kosten der Erschließung

Wasserversorgung	ca.	70.000.- €
Kanalisation	ca.	125.000.- €
Straßenbau	ca.	346.000.- €
Verkabelung 20-KV-Leitung/Mast	ca.	15.000.- €
Verkabelung Telekom-Leitg.	ca.	12.000.-€
Lärmschutz/Sonstiges	ca.	70.000.-€

Summe gesamt	ca.	638.000.- €
		=====

5.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft/ Bodenschutz/Nutzungsverträglichkeit

Wie bereits erwähnt ist der geplante Bereich im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesen und zu einem großen Teil von vorhandenen Bebauungsplänen bereits überplant.

5.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

5.1.1 Bestand und Analyse

Neben den bereits bebauten Flächen wird ausschließlich landwirtschaftlich genutztes Grünland beansprucht, das für den Arten- und Bodenschutz von keiner bzw. geringer Bedeutung ist.

Der gesamte Bereich liegt weder in einem Naturschutzgebiet noch in einem Landschaftsschutzgebiet, sondern vielmehr bereits im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Biotope werden von der Planung nicht berührt.

Durch die vorgesehene Überplanung wird die Beanspruchung weiterer Flächen im Außenbereich vermieden und so einem schonenden Umgang mit Natur und Landschaft Rechnung getragen.

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

Durch die geplante Bebauung gehen die restlichen Grünflächen dauerhaft für eine landwirtschaftliche Nutzung verloren. Landwirtschaftliche Betriebseinheiten werden jedoch durch die Entnahme nicht beeinträchtigt.

Eine direkte Auswirkung auf die Natur und Landschaft ist nicht gegeben.

Als Ausgleich für den Eingriff ist entlang der Stettener Straße im Zuge L218 ein Grüngürtel mit einer Schutzpflanzung vorgesehen. Dieser Pflanzgürtel soll neben der lärmindernden Wirkung mit ökologischer Ausgleich zur Entwicklung von Flora und Fauna sein.

Zusätzlich beinhaltet die Bebauungsvorschriften ein verbindliches Pflanzgebot für die öffentlichen und privaten Flächen. Neben den festgelegten Standorten für hochstämmige Bäume sind auf mindestens 10 Prozent der Grundstücksflächen standortgerechte Büsche und Bäume zu pflanzen.

Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich:

- Ausweisung öffentlicher Grünbereiche
- Pflanzgebot für private Flächen
- Massenausgleich durch geplante Höhenfestlegung
- Gebot zur Versickerung und zur Nutzung des Niederschlagswassers im Bereich der privaten Grundstücke
- Gebot zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Zufahrten und befestigter Freiflächen.

5.2 Bodenschutz

Nach der in § 1 Abs.5 Satz 3 BauGB enthaltenen Bodenschutzklausel soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Bevor Außenbereichsflächen für die Bebauung in Anspruch genommen werden, hat die Gemeinde deshalb die Notwendigkeit, das Ausmaß und die Intensität sorgfältig zu prüfen.

Die Bodenschutzklausel des § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB verhindert nicht generell eine neue Ausweisung von Bauland in bisher unbebauten 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.

Mit der Inanspruchnahme der im Innenbereich liegenden Flächen und den vorgesehenen planerischen Maßnahmen in Bezug auf Versiegelung Verdichtung und Bepflanzung, werden die gesetzlichen Erfordernisse berücksichtigt.

5.3 Nutzungsverträglichkeit

Das geplante Baugebiet setzt die vorhandene bzw. gegebene Bebauung in seiner Art fort.

Aus den vorgesehenen Nutzungen untereinander sind keine Konflikte zu erwarten.

Darüber hinaus stellt der überplante Bereich eine gute Möglichkeit dar, in dem zügig und ohne Konflikte mit sonstigen geschützten Bereichen wie Wasser- oder Landschaftsschutzgebieten ein Baugebiet realisiert und somit den bauwilligen Interessenten Flächen zur Verfügung gestellt werden können. Insofern stellt die beabsichtigte Ausweisung im vorgesehenen Planbereich in der Gesamtheit eine weniger belastende Inanspruchnahme für den Gesamtnaturhaushalt dar.

6.0 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 59300 qm (100%)
davon:	
vorh. Bauflächen	ca. 15054 qm (25%)
geplante Bauflächen	ca. 32680 qm (55%)
Verkehrsflächen	ca. 7646 qm (13%)
öffentl Grünflächen	ca. 3920 qm (7%).

Es sind insgesamt 47 neue Baugrundstücke mit max. 3WE geplant.

Ausgefertigt:

Schwenningen, den

19.03.2002



Bucher, Bürgermeister