



Stadt Burladingen
Zollernalbkreis

1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Nehberghalde“

8 Begründung

Fassung: 17. September 2018

DR. GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	15
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung.....	15
1.2	Ausgangssituation	15
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	16
2	Erschließung.....	17
2.1	Verkehrliche Erschließung	17
2.2	Energieversorgung	17
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	17
3	Übergeordnete Planungen.....	18
3.1	Regionalplan Neckar Alb 2013	18
3.2	Bauleitplanung.....	18
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	19
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	20
6	Bebauungsplanverfahren.....	21
7	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	21
8	Flächenbilanz	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bestandsaufnahme Plangebiet.....	16
Abbildung 2:	Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot).....	17
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013, unmaßstäblich	18
Abbildung 4:	Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich	18

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Stadt Burladingen beabsichtigt für das geplante allgemeine Wohngebiet den seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplan „Nehberghalde“ zum ersten Mal zu ändern. Die Fläche des ca. 1,0 ha großen Baugebiets wurde bereits Anfang der 90er-Jahre von der Stadt gekauft, es blieb bisher aber unbebaut.

Das Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, auf dem Wiesengrundstück insgesamt 17 Bauplätze mit Grundstücksgrößen zwischen 408 m² und 589 m² zeitnah zu erschließen und für Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Innerhalb der Stadt, in zentraler Lage, kann ein allgemeines Wohngebiet realisiert werden, das sich durch verkehrsberuhigte innere Erschließung, leichte Südwesthanglage sowie eine aufgelockerte Stellung von Gebäuden und Freiräumen auszeichnet und insgesamt einen hohen Wohnwert bietet.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1999 für das Baugebiet vorgesehene Erschließung erweist sich aus heutiger stadtplanerischer Sicht, aufgrund der im südlichen Bereich des Baugebietes geplanten Wendehammer sowie aufgrund der sich daraus ergebenden Anordnung von Bauplätzen, als schwierig. Ebenso ist eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen notwendig, um die modernen Anforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu erfüllen.

Das geplante allgemeine Wohngebiet „Nehberghalde“ ist umgeben von einer bestehenden Wohnbebauung aus den 50er und 70er Jahren. Das bereits bestehende Straßensystem erschließt das Baugebiet an seinen Tangenten, so dass eine flächensparsame innere Erschließung und ein verhältnismäßig geringer Erschließungsaufwand für die geplanten Bauplätze erforderlich sind. Mit der Bebauung dieses Wohngebiets im Nordwesten der Stadt Burladingen wird eine langjährige innerörtliche Baulücke geschlossen. Durch Verdichtung des Innenbereiches werden entsprechende Flächen im Außenbereich geschont und der Landschaftsverbrauch reduziert.

1.2 Ausgangssituation

Das in Westhanglage befindliche geplante Baugebiet wird bisher als Wiesenland intensiv genutzt. Die beiden Grundstücke 7251/1 und 7251/3 sind landwirtschaftlich genutzte Flächen, ohne Baum- oder Strauchbestand.

Das Baugebiet ist durch die Marie-Schenk-Straße erschlossen, die als Feldweg auf den Grundstücken 7251/5 und 7230/4 ausgebaut ist. Die Marie-Schenk-Straße wird im Osten durch eine hohe Hecke begrenzt, die im Zusammenhang mit der Anlegung der angrenzenden Villengrundstücke angelegt wurde. Diese Heckenstruktur bleibt von der Planung unberührt. Sowohl der rechtskräftige Bebauungsplan „Nehberghalde“ aus dem Jahr 1999 als auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes sehen eine Überplanung des Feldweges zugunsten einer privaten Grünfläche vor.

Weitere Erschließung des Gebiets erfolgt durch die Parzelle 7255, eine ca. 4,0 m breite Stichstraße im Westen sowie die Straße Nehberghalde im Norden.

Das Baugebiet befindet sich innerörtlich in einer relativ ruhigen Lage und wird entlang der Straße Ringinger Tal von mehreren Einzelhäusern umschlossen. Im nordwestlichen Bereich grenzt das Baugebiet an das große Gebäude der Textilmaschinenfabrik Ansbert Wernet an, dessen Grundstück ebenfalls von der Straße Nehberghalde erschlossen wird und eine lange Stützmauer zum Baugebiet hin aufweist.

Das gesamte Baugebiet ist derzeit von einem Maschendrahtzaun umzäunt.



Abbildung 1: Bestandsaufnahme Plangebiet

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 742 – 753 m ü. N.N im Nordwesten der Stadt Burladingen und wird mitsamt benachbarter Häuser sowie dem großen Gebäude der Textilmaschinenfabrik von der Straße Ringelsteinhalde, der Straße Ringinger Tal und der Ambrosius-Heim-Straße umrahmt. Im näheren Umfeld des Plangebietes befindet sich der Versammlungsort der evangelischen Kirchengemeinde Burladingen.

Der Bebauungsplan besitzt eine Größe von ca. 1,0 ha und umfasst die Flurstücke 7251/2, 7251/3 (Wiesengrundstück) sowie die Flurstücke 7251/5 und 7230/4 (Feldweg).

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.

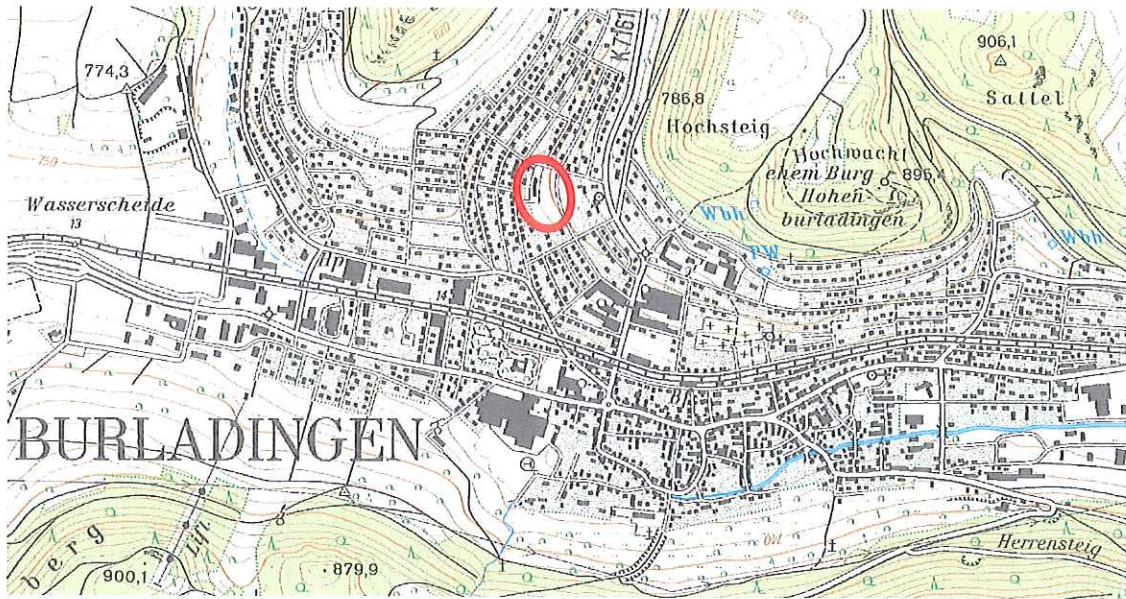


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

2. Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Der Planungsbereich wird verkehrlich von Norden über die Straße Nehberghalde und von Westen über die Straße Ringinger Tal erschlossen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nehberghalde“ wird für das Baugebiet eine durchgängige innere Erschließung geplant.

Die etwa 3 m breite Marie-Schenk-Straße im Osten wird derzeit als Feldweg genutzt. Allerdings soll dieser Feldweg im Rahmen der Realisierung des Baugebiets in eine private Grünfläche umgewandelt werden und somit künftig nicht mehr zur Verfügung stehen.

2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Netze BW GmbH und die Gasversorgung durch die Stadtwerke Albstadt gesichert.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz abgeführt werden.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Bodenflächen wird in Retentionszisternen gesammelt und darf nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden. Das Übereich kann aufgrund der Lage des Gebiets in einem vollständig umschlossenen Umfeld, das nicht über einen Regenwasserkanal und keinen natürlichen Vorfluter verfügt, nicht direkt dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden, sondern kann nur in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Für das Plangebiet „Nehberghalde“ bestehen keine entgegenstehenden Ausweisungen im Regionalplan 2013 Neckar-Alb, da dieses dort als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ ausgewiesen ist.

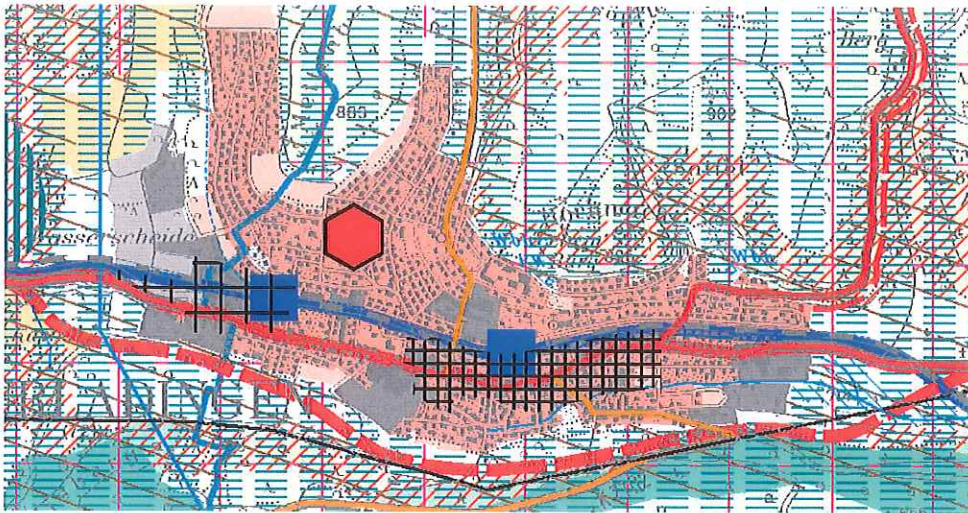


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar Alb 2013, unmaßstäblich

3.2 Bauleitplanung

Der seit dem Jahr 1995 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burladingen stellt das Plangebiet als eine geplante Wohnbaufläche dar. Seit dem Jahr 1999 besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet.



Abbildung 4: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die rechtssichere Änderung des Bebauungsplans und somit für die Realisierung von Wohnbebauung in Burladingen zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke des Wohnens dienen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch die Anforderungen an eine familiengerechte Wohnbebauung sowie durch die Anforderung ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Aus diesem Grund soll die Festsetzung der GRZ mit 0,4 sowie der Geschossflächenzahl mit 0,8 den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen, welches sich innerhalb eines städtischen Wohnumfeldes befindet. Aus ortsbildprägenden Gründen wurde die Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 10 m beschränkt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der benachbarten Bebauung und gewährleisten dadurch ein harmonisches Ortsbild.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie geplanten Grünstrukturen gewährleistet werden. Zudem sollen den Bauherren größere Freiheiten bei der Überplanung der Fläche fürs Wohnen zugesprochen werden. Aus diesem Grund werden große Baufenster und keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die freie Wahl der Firstrichtung wird zugelassen, um eine maximale Ausnutzung des Baugrundstückes zu ermöglichen und den Bauherren möglichst viele Freiheiten zuzusprechen.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen und Stellplätze orientieren sich an den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes, welches überwiegend für die Errichtung einer familiengerechten Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern geplant ist. Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.

Nebenanlagen sind zur Unterbringung von Gartengeräten etc. notwendig. Durch die Begrenzung der Anzahl und Größe soll die Versiegelung begrenzt werden. Darüber hinaus soll so einer Zersiedelung der Ortslage entgegen gewirkt werden.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

Die unüberbaubare Fläche dient dem Schutz der Stützmauer. Es ist ein Abstand zur Bebauung von mindestens 4 m einzuhalten.

Die regelmäßige Pflege der privaten und öffentlichen Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig.

Die Pflanzgebote dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Wohngebietes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden

soll. Sie wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Mit der Festsetzung von PFG 2 und PFG 3 soll eine optische Trennung zwischen Straßenraum und versiegelten privaten Flächen sichergestellt und ausreichende Abstände von Gebäuden zu vorhandenen Vegetationsstrukturen gewährleistet werden.

5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Stadt Burladingen auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Die Vorschriften der Dachformen und Dachneigung weichen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nehberghalde“ ab, indem alle Dachformen zugelassen werden. Anstelle dessen gelten Festsetzungen für das Maß der Höhe der baulichen Anlagen und die Anzahl der Vollgeschosse. Somit kann einerseits durch die Höhenbeschränkung ein einheitliches Ortsbild gewährleistet und andererseits durch die Zulassung aller Dachformen den Bauherren größere Freiheiten in der Gestaltung der Gebäudearchitektur zugesprochen werden.

Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern werden Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen. Für eine möglichst städtebaulichverträgliche Gestaltung der Baukörper sind glänzende Materialien sowie eine unbeschichtete metallische Dacheindeckung untersagt.

Die Verpflichtung eine Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 4° auszuführen, wurde festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten eines attraktiven Ortsbildes sowie des Naturhaushalts gerecht zu werden.

Da Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen und es sich bei dem Bebauungsplan nur um ein ca. 1,0 ha großes Baugebiet handelt, werden Werbeanlagen aufgrund der Nichterforderlichkeit untersagt. Stattdessen werden bei Bedarf Hinweisschilder bis zu einer maximalen Größe von 1 m² zugelassen, um auch anderen Gebäudenutzungen im Baugebiet gerecht zu werden.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sollen einen offen wirkenden Straßenraum und Erholungsbereich (Gärten) gewährleisten. Aus ökologischen Gründen sollen Einfriedungen, wie Zäune oder Mauern, die nicht an den öffentlichen Straßenraum grenzen, ab einer Höhe von 1,00 m zwingend begrünt werden. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchschutz, aber eine potentielle Gefahr für Kinder dar und ist deshalb nicht zulässig.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind die Zufahrten und die nicht überdachten Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen und zur Gewährleistung eines leichtgängigen Verkehrs auf der Erschließungsstraße wird die Anzahl der anzulegenden Stellplätze auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt.

6. Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (vgl. Erläuterungen zur Auswirkung der Planung in Kapitel 3.5).

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im vereinfachten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

7. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht eine Änderung der Erschließung und der Bauplatzanordnung eines bisher unbebauten innerstädtischen Baugebietes vor, welches derzeit intensiv als Wiesenland genutzt wird. Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

8. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereiches	9.611,6
<u>darin enthalten:</u>	
Wohngebietsfläche	7.056,3
Verkehrsflächen	1.282,8
Öffentliche Grünflächen	31,9
Flächen für Pflanzgebote innerhalb der privaten Bauplätze	1.240,6

Aufgestellt:
Balingen, den 15.05.2013


Dr. Klaus Grossmann

Ausgefertigt:
Stadt Burladingen, den 15.05.2013


Harry Ebert
Bürgermeister

