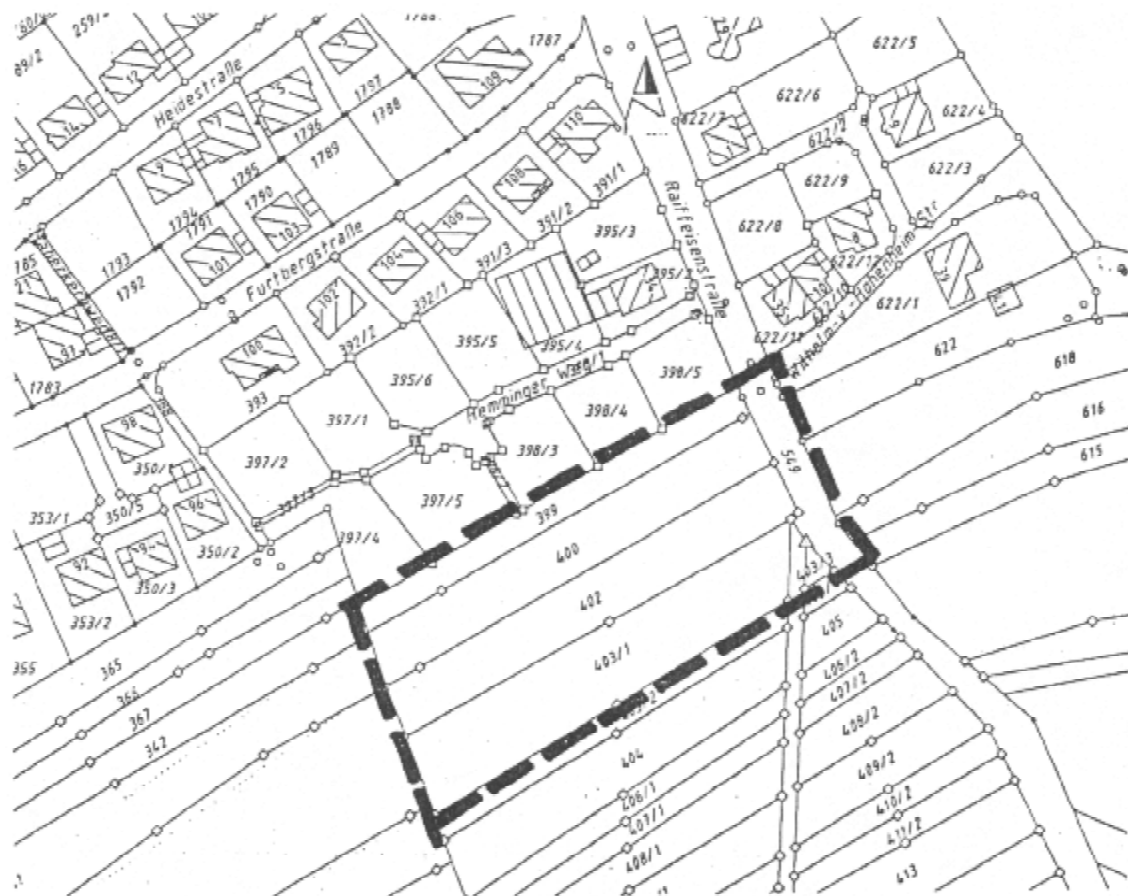


BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„BEIDSEITIG DER RAIFFEISENSTRASSE TEIL II“

BEGRÜNDUNG ohne Umweltverträglichkeitsprüfung

gemäß § 9 (8) BauGB



Übersichtsplan Maßstab 1: 2.000

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Vaihingen an der Enz, den 06.12.2002, 26.02.2003

1. Erfordernis der Planung

Nachdem der 1. Abschnitt des Bebauungsplangebietes „Beidseitig der Raiffeisenstraße“ teilweise bebaut ist, soll zur weiteren Deckung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken in Riet nun ein zweiter Abschnitt realisiert werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Örtliche Planungen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung wurde eine ca. 2,0 ha große Wohnbaufläche ausgewiesen, von der nach dem 1. Abschnitt mit ca. 0,8 ha nun zusätzliche ca. 0,7 ha überplant werden.

Das Gebiet „Beidseitig der Raiffeisenstraße“ ist aufgrund von naturschutzrechtlichen, wasserwirtschaftlichen und topographischen Beschränkungen (Landschaftsschutzgebiet Strudelbachtal, Naturschutzgebiet Heulerberg, §24a-Biotope, Überschwemmungsgebiet Strudelbach, Steilhänge) die letzte Siedlungsreserve für Riet.

Der Landschaftsplan weist auf mögliche Konflikte bezüglich Flora, Fauna und Landschaftsbild hin. Er empfiehlt diese im Rahmen eines Grünordnungsplanes zu untersuchen und durch geeignete Maßnahmen zu begrenzen. Ausgleichsmaßnahmen werden im Aufbau eines Ortsrandes nach Süden, unter Beachtung der topografischen Situation und Aufgreifen vorhandener Strukturen (Heckenriegel) gesehen.

2.2 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat beschloss am 28.06.1995 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für das Gesamtgebiet. Der Beschluss zur Teilung des Bebauungsplanes erfolgte am 21.10.1998. Der Satzungsbeschluss für den 1. Abschnitt erfolgte am 30.06.1999.

Bereits im Dezember 2001 wurde in der Verwaltungsstelle Riet mit den Grundstückseigentümern die Umlegungs- und Erschließungsbedingungen besprochen. Alle anwesenden Grundstückseigentümer waren mit

den Konditionen (38,5% Flächenabzug, 3% Ökoabgabe, Übernahme der Gesteungskosten) einverstanden.

Im Juli 2002 wurde der städtebauliche Entwurf für den 2. Abschnitt in den Gremien vorgestellt.

Im September wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Die Anregungen sind in die Abwägung eingeflossen.

2.3 Städtebaulicher Bestand

2.3.1 Bestand im Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen 291 und 299 m über NN am südlichen Ortsrand des Stadtteils Riet. Der Hang fällt mit ca.11-13 % von Südost nach Nordwest ab. Zur Zeit werden die Flächen noch landwirtschaftlich genutzt. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich der restliche Teil des Feldgehölzes (24a-Biotop), das bereits im 1. Planungsabschnitt beginnt.

2.3.2 Bestand außerhalb des Plangebietes

Im Norden und Nordwesten grenzt eingeschossige (talseits zweigeschossige) Wohnbebauung mit hangparallelen Satteldächern und einer Dachneigung von ca. 22-30° an. Direkt an das Planungsgebiet grenzend befindet sich der 1. Teil des Bebauungsplanes, der sich an den nördlich angrenzenden Bebauungsplänen orientiert und eingeschossige (talseits zweigeschossigen) Einzel- und Doppelhäuser mit einem 22-30° steilen Satteldach vorsieht.

3. Planung

3.1 Abgrenzung des Plangebiets

Die Abgrenzung des Plangebiets entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes und orientiert sich an den Flurstücksgrenzen.

3.2 Nutzung

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

3.3 Bebauung, Bau-/Wohnformen

Der Entwurf orientiert sich an den talseits angrenzenden Bebauungsplänen. Vorgesehen sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach (Dachneigung 22-30°). Talseitig wird das Untergeschoss teilweise als normales Geschoss sichtbar sein, so dass hier weitere reguläre Aufenthaltsräume angeordnet werden können.

Entsprechend den Festsetzungen der umliegenden Gebiete sind Dachgauben unzulässig. Quergiebel sind nur bergseits und nur bei hangparallel ausgerichteten Gebäuden sowie bei den beiden letzten giebelständigen Gebäuden am Ende der Straße zulässig.

Für die nördlichere Bauzeile wurde zusätzlich zur traufständigen Gebäudestellung zur Erhöhung des individuellen Gestaltungsspielraums auch eine giebelständige Bebauung ermöglicht.

Die Gebäudezeile, die schließlich den Ortsrand bildet, steht traufständig zur Straße. In erster Linie entsteht so ein ruhiger Ortsrandabschluss. Außerdem stehen die Gebäude so erschließungsgünstig, die große Gartenfläche liegt dann in südlicher Richtung.

Aus Rücksicht auf die nördlich angrenzende Bebauung wird mit den geplanten Baufenstern ein Grenzabstand von 5,00m vorgesehen (anstatt dem Mindestgrenzabstand von nur 2,50m).

Die Stellung der Baukörper bzw. die Ausrichtung der Fassaden ist von der Größe und Lage und somit auch von der Erschließung des Planungsgebiets abhängig und soweit möglich nach Süden orientiert.

Die Wahl der Dachneigung ist durch ein städtebauliches Prinzip bestimmt: Talwärts befinden sich steilere Dächer, während nach oben hin, zur freien Landschaft, die Dächer immer flacher werden.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die den Bebauungsplan benennende Straße.

Die ins Plangebiet führende Stichstraße ist am Ende mit einem Wendehammer für Müllfahrzeuge versehen. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens ist keine Trennung zwischen Fuß- und Fahrverkehr vorgesehen.

Von der Stichstraße geht ein Fußweg als Querverbindung ab. Der Fußweg schließt an den bestehenden Fußweg aus dem ersten Abschnitt an. Außerdem sichert der Fußweg die Anbindung an den Abwasserkanal.

4. Grünordnung

Der südliche Ortsrand wird von einem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flurstück gebildet. Dieses direkt an das Planungsgebiet angrenzende Flurstück dient der Oberflächenwasserableitung der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen. Dieses Grundstück ist bereits durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit für den beabsichtigten Zweck gesichert.

Entlang dieses Flurstücks verläuft innerhalb des Geltungsbereiches ein 3,00 m breiter Pflanzgebotsstreifen, der am südwestlichen Gebietsrand mit einer Breite von 5,00m fortgesetzt wird und in die Arrondierungsfläche des geschützten Feldgehölzes übergeht.

Im Nordwesten bilden das 24a-Biotop mit Arrondierungsfläche und eine Pflanzgebotsfläche den Ortsrand. Dieses Feldgehölz wird gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB (Flächen und/oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) dauerhaft gesichert. Die Arrondierungsfläche dient primär der Sicherung des 24a-Biotops. Die Pflanzgebotsflächen dienen zum einem dazu, dass die Flächen mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden, noch wichtiger aber

ist, dass diese Bereiche ganz von baulichen Anlagen freizuhalten sind, da sie den Ortsrand bilden.

Der 3 m breite Grünstreifen mit Baumbepflanzung entlang der Raiffeisenstraße wird, wie im ersten Abschnitt begonnen, hier fortgesetzt um den Übergang in die Landschaft zu verdeutlichen und die Wichtigkeit der Straße auch als Teil eines übergeordneten Wanderwegenetzes zu betonen.

5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das bergseitig anfallende Regenwasser wird außerhalb des Plangebiets am südöstlichen Rand in einer Regenwassermulde aufgefangen. Soweit es hier nicht versickert, wird es über eine öffentliche Grünfläche und die geplante Straße bzw. entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in den Regenwasserkanal der Raiffeisenstraße abgeleitet. Die entsprechende Mulde im 1. Bauabschnitt kann somit entfallen.

Ebenso wird das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser, soweit es auf den Grundstücken nicht versickert, in den oben beschriebenen Regenwasserkanal eingeleitet.

Vorsorglich ist für eventuell von Westen her anfallendes Oberflächenwasser eine kleine Mulde auf den privaten Grundstücken im Pflanzgebot vorgesehen. Von dort wird das Regenwasser über die öffentliche Grünfläche (Arrondierungsfläche des 24a-Biotops) in eine bereits vorhandene Mulde aus dem 1. Bauabschnitt weitergeleitet.

Das Schmutzwasser wird über den Fußweg zum Schmutzwasserkanal in den Hemminger Weg vom 1. Bauabschnitt eingeleitet.

Zur Sicherung der oben genannten Entwässerung werden auf privaten Flächen entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Stadt festgesetzt.

6. Folgeverfahren

Es ist eine Umlegung und ein städtebaulicher Vertrag vorgesehen.

7. Städtebauliche Daten

Plangebiet	7.250 m ²	100%
Nettowohnbauland	5.470 m ²	75,4%
Öffentliche Verkehrsflächen:		
innere Wohngebietserschließung incl. Fußweg	700 m ²	9,6 %
äußere Wohngebietserschließung incl. Verkehrsgrün (Raiffeisenstraße weitgehend Bestand)	460 m ²	6,3 %
Feldweg incl. Verkehrsgrün	272 m ²	4 %
Private Grünfläche / 24a-Biotop incl. Arrondierung	300 m ²	4 %
Öffentliche Grünfläche (Entwässerungsmulde)	48 m ²	0,7 %

Zahl der Gebäude 12 Einzelhäuser bzw. Doppelhaushälften

Anzahl der Wohneinheiten ca. 21 (1,8 WE /Gebäude)

8. Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert am 27.07.2001 ergibt sich gemäß § 3a nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Der in der Anlage 1 UVPG „Liste UVP –pflichtige Vorhaben“ unter Ziffer 18.7 aufgeführte untere Schwellenwert (20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Bau NVO, der eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich macht) wird mit den geplanten ca. 1723 m² (angenommene durchschnittliche GRZ 0,315) bei weitem unterschritten.

9. Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung gemäß § 1 a BauGB

Siehe auch Anlage 5.

- Eine Vermeidung des Eingriffs ist aufgrund des örtlichen Bedarfs an Wohnraum nicht zu erreichen.
- Eine Verminderung ist aufgrund diverser kompensatorischer Maßnahmen möglich (siehe Anlage).

- Als bedeutendste Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz ist die Extensivierung einer bislang landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche anzuführen, die flächenmäßig den Verlust von ca. 34 a Boden ausgleicht (Ausgleich im Verhältnis 1 : 1).

Im Sinne der Mehrfachwirkung wird mit dieser Maßnahme auch ein Ausgleich für das Schutzgut „Arten und Biotop“ erreicht.

- Bei den Schutzgütern Grundwasser, Oberflächenwasser verbleiben Eingriffe in geringer Höhe, die nicht ausgleichbar sind.

Eine Eingriffsminimierung und Kompensation wurde nach sorgfältiger Abwägung sämtlicher Belange im erforderlichen gehaltenen Umfang vorgenommen bzw. festgesetzt.

Somit ist sich die Stadt bewusst, dass ein vollständiger Ausgleich nicht möglich ist und ein Defizit verbleibt.

Die aufgrund des Ausgleichsdefizits nicht berücksichtigten Belange von Natur und Landschaft werden zurückgestellt, da in der Abwägung der örtliche Wohnraumbedarf (Eigenentwicklung) stärker gewichtet wurde und andere Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Vaihingen an der Enz 06.12.2002,26.02.2003