

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ALLMEND“

HORB A. N. - BITTELBRONN

1. Erfordernis der Planaufstellung

Bittelbronn ist eine aufstrebende Teilgemeinde, in der eine anhaltende Nachfrage nach Bauland zu verzeichnen ist.

Die vorhandenen Baugebiete sind weitestgehend gefüllt, die Restbauplätze stehen dem Markt nicht mehr zur Verfügung.

Mit dem Bau der „B 28 neu“ wird Bittelbronn in der Lagegunst steigen und die Nachfrage zunehmen, so daß zusätzlich zum großen örtlichen Bedarf rechtzeitig Vorsorge getroffen werden muß.

Alternativstandorte in Bittelbronn sind nur auf landschaftlich und ökologisch hochwertigen Flächen möglich.

2. Örtliche Planungen

Das Plangebiet ist teilweise bereits im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Horb a. N. enthalten.

In der Fortschreibung des FNP ist das Plangebiet sowie die Erweiterungsfläche „Allmend Mitte“ als Wohnbaufläche enthalten (Anlage).

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Bebauungsplangebiet ist heute Außenbereich nach § 35 BauGB mit landwirtschaftlicher Nutzung.

Der Planbereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Haugensteinquelle. Dies wird in den Festsetzungen berücksichtigt. Andere Schutzgebiete (z. B. Landschaftsschutzgebiet, Grabungsschutzgebiet u. a.) sind nicht ausgewiesen.

4. Bestand

4.1 Bestand außerhalb des Plangebietes

Im Süden und Osten des Plangebietes befinden sich die Baugebiete „Breite“ und „Breite II“, die bis auf wenige Bauplätze in den letzten Jahren bebaut wurden.

Im Westen und Norden schließen als leichte Südhänge ausgeräumte landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Kindergarten und die Grundschule befinden sich südlich der Bahnlinie in unmittelbarer fußläufig erreichbarer Nähe.

Die im Baugebiet „Breite“ vorhandenen Verkehrsanschlüsse sind auf das Neubaugebiet ausgelegt.

Im Westen verläuft die Schopflocher Straße, an die landwirtschaftliche genutzte Flächen anschließen.

4.2 Bestand innerhalb des Plangebietes

Das gesamte Plangebiet wird heute landwirtschaftlich genutzt. Die einzelnen Nutzungen sind der beigefügten ökologischen Flächenbilanz zu entnehmen.

Der leichte Südhang ist mit Ausnahme einiger abgangsgefährdeter Obstbäume am Südrand ausgeräumt. Die Schopflocher Straße verläuft in einem „Hohlweg“.

Der landwirtschaftliche Weg, der die nördliche Abgrenzung des Baugebietes bildet, ist eine „Abkürzung“ aus Schopfloch zur östlichen Ortsmitte.

5. Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption

Zur Erlangung des städtebaulichen Entwurfes wurden im Ortschaftsrat und in der Verwaltung verschiedene alternative Erschließungssysteme diskutiert und das „Hofsystem“ mit Modifikationen (Überfahrt am Ende z.B. für Versorgungsfahrzeuge und zur Schneeräumung) zum endgültigen städtebaulichen Entwurf ausgewählt und weiterbearbeitet.

Die Gruppierung der Einzelgebäude um die „Höfe“ soll soziologische Einheiten - jedeR kennt jedeN - bilden und Identifikation erzeugen.

Diese städtebauliche Form ist auch relativ architekturunabhängig bebaubar und verkraftet „Ausreißer“.

Um die Mitte (speziell im Bereich des gepl. BPlanes „Allmend Mitte“) befindet sich die verdichtete Bebauung.

Zum Rand - der bewußt klüftig gestaltet ist - nimmt die Höhe der Gebäude ab. Die unterschiedlichen Dachneigungen gleichen I - und II - geschossige Gebäude in der Höhe einander an.

Gestalterische Auflagen (Fassaden, Dächer) sollen die Architektur positiv beeinflussen.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen, Nutzung

Das Baugebiet als „allgemeines“ Wohngebiet ist um die „Mitte“, speziell im Bereich des künftigen BPlanes „Allmend Mitte“, maßvoll verdichtet und in der Höhe nach Norden zum Rand höhenmäßig abgestuft.

Der der Mitte zugeordnete Kinderspielplatz ist Ersatz für den aufgegebenen Standort am Friedhof.

Die Ausweisungen erlauben bei Bedarf eine gewisse Nachverdichtung (künftiger BPlan „Allmend Mitte“ sowie wahlweise I oder II Geschosse).

Eine mit 3 m empfohlene lichte Höhe des Erdgeschosses an der Mitte soll die „Nachrüstung“ mit z.B. einem Laden oder auch Büros ermöglichen.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zu den Dächern und Gebäudehöhen lehnen sich an die in Horb a. N. üblichen Festsetzungen an.

Die Einschränkungen der Materialwahl und die Aussagen zu den Einfriedungen sollen das heute oft verwendete „Überangebot“ auf ein normales Maß zurückführen.

Begrünungen und offene Beläge stützen die Grünordnungskonzeption.

5.4 Äußere und innere Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung knüpft im Osten und Süden an die vorhandenen fertiggestellten „Stummel“ an. Ein weiterer Hauptanschluß erfolgt im Westen an die zu verbreiternde Gemeindeverbindungsstraße Bittelbronn - Schopfloch, die ab dem Baugebiet als landwirtschaftlicher Weg zurückzustufen ist.

Die Anschlüsse sind über die Keltenstraße miteinander verkehrsberuhigt und verschwenkt verbunden, um die Römerstraße zu entlasten.

Eine eventuelle Mehrbelastung der Römerstraße wird durch 3 Verkehrsberuhigungsmaßnahmen als Bestandteil des Bebauungsplanes „Allmend West und Ost“ reduziert. Weitere Beruhigungsmaßnahmen zur Bündelung des Verkehrs nach Osten auf die Schwarzwaldstraße sind bei Bedarf möglich.

Von der Keltenstraße zweigen die nord - süd verlaufenden „Höfe“ ab, wobei immer 2 für Schneeräumung und notwendige Fahrten (z.B. Müll) mit einem Überlauf zusammengefaßt sind. Hier befindet sich die Mehrzahl der Gebäude.

Die private Parkierung ist in den Baufenstern und auf ausgewiesenen Flächen am/im Haus in ausreichender Zahl möglich.

Die nach LBO erforderliche Mindestzahl an Stellplätzen auf privaten Baugrundstücken reicht nicht aus um die zu erwartender PKW's auf den Grundstücken unterzubringen.

- Mehrheitlich Einfamilienhausbebauung mit entsprechender Bevölkerungsstruktur.
- Der öffentliche Raum ist flächensparend angelegt, und kann eine private Parkierung in größerem Umfang nicht ohne Gefahr in Notfällen aufnehmen.

Die nachzuweisende Zahl an privaten Stellplätzen wurde deshalb gegenüber der LBO höher festgesetzt.

Die öffentliche Parkierung erfolgt entlang der Keltenstraße baumüberstellt. Ausserdem kann zusätzlich in den Höfen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) auf den Verkehrsmischflächen geparkt werden.

Die endültige Gestaltung der Straßen und Hofbereiche bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

Fußgänger und Radfahrer sind in den Höfen sowie am Kinderspielplatz mit dem Auto gleichberechtigt und entlang der Keltenstraße auf einem separaten Gehweg geführt.

Der Fußweg zum Kindergarten und zur Schule bzw. Ortsmitte verläuft durch den Kinderspielplatz und nimmt die bestehende Wegeverbindung auf.

„Ausgänge“ nach Norden zum landwirtschaftlichen Weg sollen die Verbindung zu einer langfristig zu sehenden Erweiterung offenhalten (je nach Entwurf Fuß-/Radwege oder auch Fahrwege).

Der bestehende landwirtschaftliche Weg am Nordrand verbleibt in seinem jetzigen Zustand und ist nicht zur Erschließung vorgesehen. Mit einem parallelen Graben / Rigole sollen Oberflächenwässer aus den landwirtschaftlichen Bereichen abgehalten werden.

5.5 Grünordnung/Ökologie

Zur Ermittlung der Schwere des in Bezug auf § 8a BNatschG zu erwartenden Eingriffes wurde eine Flächenbilanz nach dem Modell des Landes Hessen aufgestellt. In dieser Tabelle wurden die vorhandenen Nutzungs- und Biotypen erfaßt, bewertet und der vorhandenen Planung gegenübergestellt. Hierbei wurden die gesamten Bauflächen „Allmend“ (West, Mitte und Ost) betrachtet. Die Flächenbilanz ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Im Geltungsbereich befinden sich überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen. Wertvollere Elemente wie Streuobstbäume, Hecken und Wiesenraine sind nur vereinzelt in den Randbereichen anzutreffen, die im westlichen Bereich entlang der Schöpflocher Straße sogar teilweise erhalten werden können. Bei der Bewertung wurde daher für den Bestand eine vergleichsweise geringe Punktzahl ermittelt.

Die Planung sieht verschiedene grünordnerische Maßnahmen vor, die eine teilweise Kompensation des Eingriffes gewährleisten sollen. Bei einer Umsetzung der verbindlich festgesetzten Maßnahmen können ca. 87 % des Eingriffes ausgeglichen werden. Bei einer Umsetzung von zusätzlichen, nicht verbindlichen festgesetzten Maßnahmen könnten sogar ca. 95 % ausgeglichen werden. Zusätzliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erscheinen daher nicht erforderlich.

Die Wirkungen der wichtigsten Maßnahmen ist im folgenden kurz dargestellt:

Klima:

Durch die Anordnung der Bebauung in Nord-Süd-Richtung ist die im Landschaftsplan geforderte Durchlüftung des Baugebietes und der anschließenden Ortslage gewährleistet. Mit der geplanten Durchgrünung und der möglichen extensiven Dachbegrünung sollen die klimatischen Verhältnisse im Baugebiet verbessert werden.

Bodenversiegelung:

Zu einer Verringerung der Bodenversiegelung und zur Schonung des Grundwasserhaushaltes tragen Maßnahmen wie die Festsetzung von Zisternen und Leistungsrechten, die zu einem späteren Zeitpunkt die Anlage einer offenen Dachflächenentwässerung über Gräben und Rigolen ermöglichen sollen, von wasserdurchlässigen Belägen für die Befestigung von Garagenzufahrten u. ä. sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf wenig belasteten Verkehrsflächen bei.

Eingrünung:

Die festgesetzten Pflanzgebote sollen eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes sicherstellen. Neben flächigen Pflanzgeboten auf privaten Flächen (Gärten) gehören hierzu auch die festgesetzten Einzelbäume im Straßenraum und entlang den Höfen. Nach Norden wird das Baugebiet mit einem durchgehenden Pflanzstreifen (naturnahe Hecke oder Baumreihe) eingegrünt. Durch die gewählte Erschließungsstruktur entsteht so eine Vernetzung der Grünstrukturen innerhalb des Gebietes.

Wesentliche Pflanzungen sollen bereits im Zuge der Erschließung erstellt und zusammen mit den Grundstücken veräußert werden.

Darüber hinaus soll durch die Höherlage der Erschließungsflächen eine ausgeglichene Erdmassenbilanz und somit eine Schonung der vorhandenen Deponien erreicht werden.

Die Anwendung solarer Energiegewinnungs- und Einsparpotentiale ist über die Ausweisungen des Planes möglich.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse an Ab- und Zuwasser sowie Elektrizität (2 Standorte, Stationen im Plan enthalten) werden mit der Erschließung hergestellt, u.a. mit einer neuen Abwasserleitung zur Ortsmitte.

Wertstoffsammelplätze sind ausgewiesen.

Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über Zisternen. Um deren Aufnahmefähigkeit zu gewährleisten, ist mindestens die Hälfte des Fassungsvermögens in die Kanalisation bzw. vorzugsweise über Versickerung verzögert abzuführen.

Darüber hinaus kann ein Graben / Rigolensystem zur zusätzlichen Aufnahme von Ober- und Dachflächenwässern auf Wunsch nachgerüstet werden (auch in 30 Jahren), wobei Überläufe in die Kanalisation Überschwemmungen nicht entstehen lassen.

Die Planumsentwässerung der Gehwege und der Überläufe (zusammen mit wasserdurchlässigen Belägen) reduziert ebenfalls die Abführung von Regenwasser in die Kanalisation.

6.0 Realisierung der Planung

In diesem Verfahren werden zunächst die Bereiche „Allmend West“ und „Allmend Ost“ zur Rechtskraft gebracht werden.

Der Bereich „Allmend Mitte“ bleibt bis zu einer Klärung der Grundstücksfrage ausgespart. Er soll zu einem späteren Zeitpunkt in einem gesonderten Verfahren zur Rechtskraft gebracht werden.

Mit der Erschließung des Baugebietes soll unmittelbar nach dem Eintreten der Rechtskraft begonnen werden. Es ist geplant, die Bereiche „Allmend West“ und „Allmend Ost“ in zwei Bauabschnitten zu erschließen. Im 1. Bauabschnitt soll die Haupteerschließungsstraße (Keltenstraße) zusammen mit den südlichen Stichstraßen, einigen Anschlüssen nach Norden und dem Spielplatz gebaut werden.

Der Kauf der Grundstücke durch die Stadt Horb a.N. ist gesichert und in Teilbereichen bereits erfolgt.

Zum Teil werden Grundstücke an die Eigentümer rückveräußert. Bei allen Verkäufen tritt ein privatrechtliches Baugebot in Kraft.

7. Flächen und Einwohnerdaten

Gesamtfläche „West und Ost“	ca. 53.780 qm	
Fläche „Mitte“ nicht im BPlan enthalten	ca. 12.595 qm	
Bestehende Straßenflächen	ca. 4.830 qm	
Baufläche (brutto) „West und Ost“	ca. 48.950 qm	= 100,00 %
Innere Erschließungsflächen	ca. 7.805 qm	= 15,90 %
Öffentliche Grünfläche (Spiel- platz) und Wege	ca. 1.410 qm	= 2,89 %
Versorgungsanlagen (Trafos)	ca. 110 qm	= 0,22 %
Wohnbaufläche (netto)	ca. 39.625 qm	= 80,95 %

Zahl der Häuser „Ost“ (freistehende EFH)	21
---	----

Zahl der Häuser „Mitte-Süd“ (Doppel- und Reihenhäuser)	12
---	----

Zahl der Häuser „West“ (freistehende EFH)	33
(Doppelhäuser)	10

Gesamt	76
--------	----

76 Häuser x 3 bis 4 Bewohner = ca. 230 bis 300 neue Bewohner

Zahl der Häuser „Mitte“, nicht im BPlan (freistehende EFH)	13
(Doppelhäuser)	8

Gesamt	21
--------	----

21 Häuser x 3 bis 4 Bewohner = ca. 60 bis 85 neue Bewohner

8. Kosten

Die anfallenden Erschließungskosten sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gedeckt.

Aufgestellt:

Stuttgart, den 11.03.1996


Grieser, RBM

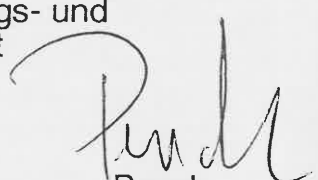
Freier Architekt
Klopstockstr.57

70193 Stuttgart
Tel.: 0711 - 63 48 50
Fax: 0711 - 636 44 91

Anerkannt:
Horb a. N., den 28. März 1996

Stadtplanungs- und
Hochbauamt


Scherer


Penck

28. März 1996
Horb a. N., den
Bürgermeisteramt


Munding, BM