

Gemeinde Gaiberg

Bebauungsplan

Krautäcker Teil I - 2. Änderung
Teilaufhebung und Erweiterung

Begründung

Ingenieurbüro WEESE + ZUBER GmbH

Im Schilling 4 , 69181 Leimen

Tel. 06224/73380

INHALTSVERZEICHNIS

1. Beschreibung des Plangebietes
 - 1.1 Lage des Plangebietes
 - 1.2 Bestand und vorhandene Nutzung
 - 1.3 Erschließungssituation
2. Ziel und Zweck der Planaufstellung
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Inhalt der Planung
 - 4.1 Städtebauliches Konzept
 - 4.2 Bauliche Nutzung
 - 4.3 Spiel- und Grünflächen
 - 4.4 Verkehrskonzept
 - 4.5 Landschaftspflegerische Maßnahmen
 - 4.6 Schalltechnische Beurteilung
5. Kosten und Finanzierung
6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Lage des Geltungsbereiches

Am 13.03.1996 beschloß der Gemeinderat Gaiberg die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Krautäcker - Teil I", dessen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches durch die Erweiterung und Teilaufhebung des alten Bebauungsplanes am 19.03.1997 neu festgelegt wurden. Nach der Hinzunahme einiger kleiner Bereiche am Reilsheimer Weg und im Zentrum des Plangebietes und dem Wegfall größerer Flächen im Süden und Nordwesten sowie dem Bereich der ursprünglich geplanten Anbindung an die L 600 aus Richtung Leimen, umfaßt das Plangebiet nun eine Fläche von ca. 5,0 ha.

Im Norden begrenzen jetzt die Bammentaler Straße, Flurstück Nr. 158, sowie die Flurstücke Nr. 15 bis 22 und 29/1 das Plangebiet. Im Osten bilden der Reilheimer Weg, Flurstück Nr. 726, sowie das Flurstück Nr. 784 den Abschluß. Der Geltungsbereich umfaßt im Südosten die Flurstücke Nr. 839 bis 849, sowie Teile der Flurstücke Nr. 832 bis 838 und reicht damit bis an die Gemarkungsgrenze zwischen Gaiberg und Bammental. Innerhalb der Gesamtabgrenzung bilden die Flurstücke 789 bis 815, sowie Teile der Flurstücke Nr. 816, 818 bis 820 und 831 bis 838 eine Insel, die nicht überplant wird.

Im Westen wird der Geltungsbereich jetzt von der Gartenstraße, Flurstück Nr. 2104, sowie den Flurstücken Nr. 810, 873/1 und 876 begrenzt und führt im Süden weiter entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 878/6, 876/1, 875 und 874 bis zur Blumenstraße. Östlich der Blumenstraße schließt das Plangebiet die Flurstücke 825 bis 830 sowie Flst.Nr. 863 auf einer Tiefe von ca. 45 m nach Osten hin ein.

Die nordwestliche Begrenzung des Geltungsbereichs verläuft in Verlängerung der Westgrenze von Flst.Nr. 810/2 bis zu Flurstück 808 und im weiteren Verlauf der Flurstücke Nr. 796 bis 808 im Abstand von ca. 50 m zur Blumenstraße.

Anlage 1 zur Begründung gibt einen genauen Überblick über die Ausdehnung der Erweiterung und Teilauflösung der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

1.2 Bestand und vorhandene Nutzung

Das Plangebiet selbst ist noch weitestgehend unbebaut. Einzig der Bereich zwischen der Gartenstraße und der Blumenstraße sowie die Flurstücke 786/1 und 786/2 im Norden und Flurstück 809 werden bereits zu Wohnzwecken genutzt. Auf Flurstück 810/2 befindet sich ein Betriebsgebäude.

Zur Zeit wird das Plangebiet vorwiegend als Ackerland bzw. als Streuobstwiese verwendet. Vereinzelt sind auch sonstige landwirtschaftliche Nutzflächen und Gartenanlagen vorhanden. Dazwischen untergliedern mehrere in Ost-West-Richtung verlaufende Gehölzstreifen mit Sukzessionen das Gebiet. Im Südosten befindet sich eine Obstanlage sowie verschiedene größere Obstbäume.

1.3 Erschließungssituation

Der Kernbereich der überplanten Fläche ist bisher unerschlossen. Durch die Gartenstraße, die Blumenstraße und den Reilsheimer Weg sind die sehr langen Flurstücke nur einseitig angebunden. Die noch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Krautäcker-Teil I" im Westen geplante Anbindung an die L 600 wurde nicht realisiert. Der entsprechende Teil wurde aus dem Geltungsbereich der 2. Änderung herausgenommen. Die ehemals geplante Erschließung im Südosten wird aufgrund der zu erwartenden hohen Kosten für die Entwässerung nicht weiter verfolgt.

2. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die Ursache für die Änderung des Bebauungsplanes liegt in dem Anliegen der Gemeinde, den räumlichen Geltungsbereich zu verkleinern um eine wirtschaftlichere Erschließung zu erzielen. Durch die erneute Überplanung des Gebietes besteht darüber hinaus die Möglichkeit, den Grundstückszuschnitt den heutigen Anforderungen anzupassen, da die ehemals großzügig eingeteilten Flurstücke aufgrund der stark gestiegenen Grundstückspreise nicht mehr zeitgemäß sind. Durch die Bildung von kleineren Grundstücken und die Ausweisung von Hausgruppen wird einer größeren Bevölkerungsgruppe die Möglichkeit geboten, den Wunsch nach einem Eigenheimes zu verwirklichen.

Ein weiterer Grund für die Bebauungsplanänderung ist die angespannte Finanzlage der Gemeinde. Für die Abwasserbeseitigung der südlichen Abschnitte des früheren Plangebietes, Flst. Nr. 825 bis 830 und 860 bis 862 wäre ein verhältnismäßig hoher Aufwand erforderlich gewesen. Durch die Verkleinerung des Bebauungsplangebietes und die damit mögliche Streichung der westlichen Anbindung an die L 600, können die ursprünglich hierfür benötigten Gelder eingespart werden. Die Kosten für den geplanten Lärmschutzwall entfallen vollständig.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan "Krautäcker Teil I - 1.Änderung" wurde am 26.04.1991 vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis genehmigt. Für das Gemeindegebiet von Gaiberg ist der durch Erlaß des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 16.08.1984 genehmigte Flächennutzungsplan des

Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd wirksam, der zur Zeit fortgeschrieben wird. Darin ist das Plangebiet als "Wohngebiet" ausgewiesen. Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes am 13.03.1996 wurde gleichzeitig die Teilaufhebung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Krautäcker Teil I - 1.Änderung" beschlossen. Die entsprechenden Bereiche der Teilaufhebung sind in Anlage 1 dargestellt.

4. Inhalt der Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Der überplante Bereich wird mit Ausnahme des Abschnittes zwischen Reilsheimer Weg und L 600, der als Mischgebiet festgelegt wird, als Wohngebiet ausgewiesen, um dem gestiegenen Bedarf an Bauland nachzukommen. Im Kernbereich des westlichen Teiles des Plangebietes wird eine Verdichtung der Bebauung angestrebt. Diese wird durch die Festlegung der Bauweise als Hausgruppen erreicht. Östlich der Planstraße 1 entstehen so drei Reihenhäuser in zeilenbauweise, die sich entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf in Nord-Süd-Richtung staffeln. Durch die Ost-West-Ausrichtung der Gebäude besteht die Möglichkeit der Ausnutzung der Sonnenenergie. An den beiden nördlichen Reihenhauszeilen bietet sich durch die Topographie die Möglichkeit, die Garagen im Untergeschoß unterzubringen. Damit wird auch das Ziel verfolgt, den Anteil der überbauten Flächen zu minimieren.

An den äußeren Randgebieten des Planungsbereiches ist eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen. Private Grünflächen mit Pflanzgebot zur Ortsrandeingrünung sorgen für einen geeigneten Übergang zur freien Feldflur.

Die geplante Straßenführung wurde aus den topographischen Gegebenheiten entwickelt.

4.2 Bauliche Nutzung

Das überplante Gebiet wird weitgehend als "Reines Wohngebiet" (WR) ausgewiesen. Ausgenommen hiervon sind die bereits bebauten Bereiche zwischen der Garten- und der Blumenstraße sowie der Bereich nördlich der Planstraße 1 und drei Baugrundstücke südlich der Einmündung in den Reilsheimer Weg, die als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt werden. Im Nordosten liegt ein "Mischgebiet" zwischen dem Reilsheimer Weg und der L 600.

Mit der Festsetzung als reines Wohngebiet wird der besonderen, bevorzugten Lage Gaibergs als Wohngemeinde Rechnung getragen.

Die unmittelbar an der L 600 angrenzende Baufläche wird als Mischgebiet ausgewiesen. Zum einen ist sie besonders vom Verkehrslärm beeinträchtigt, zum anderen gibt es in Gaiberg im Bereich des Ortskernes nur wenig entsprechend geeignete Grundstücke für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Ausgeschlossen werden sollen hier jedoch gemäß § 1 (5) BauNVO

Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abschn. 2 Nr. 7 u. 8 BauNVO. Ebenso sind Vergnügungsstätten nach Abschnitt 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Der Gemeinderat Gaiberg beschloß, gemäß § 9 (1) 6 BauGB die Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten aus städtebaulichen Gründen bei Doppelhäusern und Hausgruppen auf max. 2 WE je Gebäude und bei Einzelhäusern auf 3 WE zu beschränken, um dadurch die Bevölkerungsdichte und den damit in direktem Zusammenhang stehenden Stellplatzbedarf überschaubar und kontrollierbar zu gestalten. In diesem Sinne wird auch ein Mindestmaß an Auflockerung gesichert. Mit der dadurch bedingten Reduzierung der benötigten Stellplätze und Garagen und damit der versiegelten Flächen sowie der relativ niedrigen zu erwartenden Verkehrsbelastung werden auch die Belange von Natur und Landschaft in die Planung mit einbezogen.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes entstehen insgesamt 84 neue Baugrundstücke zur vorwiegenden Einzel- und Doppelhausbebauung. Drei Hausgruppen in dem zum Ortszentrum orientierten Bereich berücksichtigen einen Bedarf an kostengünstigem Bauen. Wie aus nachfolgender Tabelle ersichtlich, ist mit ca. 154 neuen Wohneinheiten und ca. 355 Einwohnern zu rechnen.

Anzahl der Gebäude :

	westl. Bereich	Südöstl. Bereich	Gesamtsumme
Einzelhaus	23	22	45
Doppelhaus	24	4	28
Hausgruppe	11		11
Anzahl der Gebäude	58	26	84

Prognostizierte Anzahl der hinzukommenden Wohneinheiten / Einwohner:

Einzelhaus	23 x 2,00 = 46 WE	22 x 2,00 = 44 WE	90 WE	59 %
Doppelhaus	24 x 1,50 = 36 WE	4 x 1,50 = 6 WE	42 WE	27 %
Hausgruppe	11 x 2,00 = 22 WE	---	22 WE	14 %
Anzahl der Wohneinheiten	104 WE	50 WE	154 WE	
Prognostizierte Einwohnerzahl	240 EW	115 EW	355 EW	

Für die Hausgruppen östlich der Planstraße 1 wird jeweils eine getrennte GRZ/GFZ für die Reihenendhäuser und die zwischenliegenden Grundstücke festgelegt. Dies ist aufgrund der viel größeren Grundstücksfläche der Reihenendhäuser erforderlich. Durch die relativ kleinen zwischenliegenden Grundstücke von ca. 150-180 m² Grundfläche wird für eine sinnvolle Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche eine Überschreitung der für ein Reines Wohngebiet nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze der GRZ von 0,4 notwendig. Diese kann gemäß § 17 (2) BauNVO überschritten werden, wenn dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ein Ausgleich geschaffen wird, durch den sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und die Bedürfnisse des Verkehrs vorliegen und sonstige öffentliche Belange entgegenstehen.

Als Ausgleich der Überschreitung der GRZ-Obergrenze ist dort zum einen vorgesehen, die Garagen im Untergeschoß unterzubringen. Die Überschreitung um 0,05 liegt dabei bei einer ungefähren Grundstücksgröße von 150 - 180 m² unterhalb der zu erwartenden Überbauung bei einer freistehenden Garage. Zusätzlicher Versiegelung wird dadurch entgegengewirkt.

Desweiteren wird ein Ausgleich für die Überschreitung dadurch geschaffen, daß für diesen Verdichtungsbereich der 3 Hausgruppen östlich der Planstraße 1 bei einer Gesamtfläche der Grundstücke von 26,2 ar nur eine durchschnittliche GRZ von 0,38 erzielt wird, die damit unterhalb des zulässigen Grenzwertes liegt.

Die starke Verdichtung der Bebauung wird dort außerdem durch die in diesem Bereich vorliegenden zahlreichen Grünflächen kompensiert, sodaß eine Durchgrünung der Verdichtungszone gewährleistet ist und dadurch keine negativen Einflüsse auf das Wohn- und Arbeitsklima zu erwarten sind.

Durch die gestiegenen Mobilitätsansprüche der Bevölkerung ist die Zahl der PKW pro Kopf in den letzten Jahren ständig gestiegen. In Gaiberg wird diese Situation noch zusätzlich durch die fehlenden Infrastruktureinrichtungen (z.B. Supermarkt) verschärft, die die Einwohner dazu zwingt, die Einrichtungen anderer Gemeinden zu nutzen, um ihren täglichen Bedarf zu decken. Dies wiederum erfordert die Benutzung eines PKW, da die Verbindungen des ÖNVP keine ausreichenden Alternativen für Gaiberg bieten. Daneben führte auch die gleichfalls gewachsene Anzahl an Singlehaushalten zu einem Anstieg des KFZ-Bestandes, sodaß insgesamt die in der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GBL.617) festgelegte Anzahl von notwendigen Stellplätzen, die bei der Errichtung von Wohnungen herzustellen sind, nicht mehr ausreichen werden

Gemäß § 74 (2) 2 LBO kann jedoch die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen durch örtliche Bauvorschriften in Form einer Satzung bis zu zwei Stellplätze erhöht werden.

Dem großen Bedarf an Parkflächen steht nur ein beschränktes Angebot an öffentlichen Parkflächen im Straßenraum gegenüber. Dieser Umstand ist dadurch bedingt, das weite Teile der Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen sind. Durch die wechselseitige Anordnung von Stellplätzen mit Bäumen und der damit verbundenen Verringerung der Straßenbreite soll eine Geschwindigkeitssenkung des Verkehrs erzielt werden. Innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches ist das Parken nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen gestattet. Da durch Zufahrten zu Stellplätzen im Vorgartenbereich ein nicht unbedeutlicher Teil der möglichen Stellflächen im öffentlichen Verkehrsraum wieder wegfällt, müssen auf den jeweiligen Grundstücken zur Sicherstellung geordneter Verkehrs- und Parkverhältnisse Stellplätze in ausreichender Zahl zur Verfügung gestellt werden. Um dies zu gewährleisten und den Grundstückseigentümer zu verpflichten, wird die Zahl der anzulegenden notwendigen Stellplätze in der Stellplatzverpflichtung (sh. schriftl. Festsetzungen Ziffer 2.7.1) in Abhängigkeit des Haustypes und der Anzahl der Wohneinheiten erhöht.

Aufgrund des fehlenden Durchgangsverkehrs, der Erhöhung der bereitzustellenden notwendigen Stellplätze sowie der ausreichend ausgewiesenen öffentlichen Parkflächen sind keine negativen Beeinträchtigungen der Verkehrsverhältnisse durch das Bebauungsplankonzept zu erwarten.

4.3 Spiel- und Grünflächen

Die in der Landesbauordnung geforderten Flächen für Spielplätze für Kinder bis zu 6 Jahren sind aufgrund der weniger dichten Bebauung auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen. Für Kinder von 6 bis 12 Jahren muß jedoch eine Gemeinschaftsanlage errichtet werden. Eine Fläche hierfür bietet sich in der östlich der Planstraße 1 ausgewiesenen Grünfläche an. Bei der Ausgestaltung des Spielplatzes sollen Einrichtungen zur Abschirmung der Lärmemission Berücksichtigung finden.

Daneben entstehen innerhalb des Verdichtungsbereiches zwei weitere kleinere Parkanlagen, die der Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung dient. Private Grünflächen an den am Ortsrand liegenden Baugrundstücken sorgen für eine ausreichende Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft.

4.4 Verkehrskonzept

Die Hapterschließung des Plangebietes erfolgt durch die Planstraße 1, die die Blumenstraße mit der L 600 in Richtung Bammental verbindet. Durchgangsverkehr ist aufgrund des Wegfalls der Anbindung an die L 600 im Westen nicht zu erwarten, sodaß hier nur mit dem Anliegerverkehr zu rechnen ist. Nach Norden ermöglicht eine 6,5 m breite Anschlußstraße zwischen Flurstück Nr. 786/3 und 786/4 die weitere Erschließung der nördlich gelegenen Grundstücke zwischen dem Geltungsbereich und der Hauptstraße.

Für den Teilbereich im Südosten erfolgt die Hapterschließung durch eine nach Westen führende, schleifenförmige Verbindung der Schillerstraße zur Wielandstraße (Planstraße 2). Die Trassenführung wird durch die Topographie und die Anforderungen der Abwasserbeseitigung bestimmt, und ebenso werden Belange der Verkehrsberuhigung berücksichtigt.

Zwischen den Planstraßen 1 und 2 ist ein Verbindungsweg geplant, der weitestgehend nur als Wirtschaftsweg ausgebaut wird und neben der Erschließung der dazwischen verbleibenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücke auch als Fußwegverbindung vor allem zum geplanten Spielplatz dienen soll.

Der Ausbau des mittleren Abschnittes der Planstraße 1 erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich. Durch die wechselseitige Anordnung von öffentlichen Parkflächen kann so der Verkehrsfluß abgebremst werden und die Lärmbelastung sowie das Gefahrenpotential minimiert werden. Ebenso trägt es zur Steigerung der Wohnqualität bei. Mit der Neupflanzung von Bäumen teils beiderseits der Parkflächen kann eine Auflockerung und Durchgrünung der Verkehrsfläche geschaffen werden.

Zwischen der Garten- und der Blumenstraße entsteht eine neue, 4 m breite Verbindungsstraße, um eine weitere Zufahrtmöglichkeit in die Gartenstraße zu schaffen. Die Blumenstraße wird im südlichen Bereich auf eine Breite von 6,5 m ausgebaut und endet im Süden mit einem Wendehammer und mehreren öffentlichen Parkplätzen. Die Verlängerung der Blumenstraße wird auch weiterhin als landwirtschaftlicher Weg bestehen bleiben.

Die Anbindung des Reilsheimer Weges an die L 600 wird verkehrsgerecht umgestaltet. Die Zufahrt in das Baugebiet erfolgt künftig über einen übersichtlich angelegten Einmündungsbereich an der Bammentaler Straße.

Durch die Teilaufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Verkleinerung des Planareals entfällt der Anschluß an die L 600 in Richtung Leimen und damit der hierfür erforderliche Lärmschutzwall.

4.5 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Sowohl bei der Erstfertigung als auch im Rahmen der 1. Änderung wurden die wesentlichen Aspekte einer Grünordnung durch Voruntersuchungen im Rahmen der "Dorfentwicklung" und des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Weitere Untersuchungen wie z.B. Aufnahme des Baumbestandes wurden durch entsprechende Vorschriften in die o.g. Pläne eingearbeitet. Ein Grünordnungsplan wurde in den beiden vorangegangenen Verfahren in Abstimmung mit den beteiligten Trägern für nicht erforderlich erachtet.

Der jetzige Planentwurf enthält weitergehende Festsetzungen zur Verbesserung des ökologischen Ausgleiches. Um den hochwertig einzustufenden Streuobstbestand weitgehend zu erhalten und den Eingriff in die Natur einzuschränken sollen die gegebenen Geländeverhältnisse nicht verändert werden, wie auch die Baukörper sich dem Gelände so anzupassen haben, daß Stützmauern zu Nachbargrundstücken nicht erforderlich werden. Abschnitt 2.4.2 der Schriftlichen Festsetzungen und die Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude Abschnitt 1.10.1 enthalten entsprechende Vorschriften.

Ergänzend wurden folgende Maßnahmen aufgenommen:

1.4.2 Stellflächen entlang der Straßenbegrenzungslinie

1.7.1 Begrünung der Grundstücksfläche von 40 %

1.7.3 Bäume auf Parkplätzen und Stellflächen

1.7.5 Dachbegrünung

1.7.6 Bestandschutz für Bäume

2.4.3 Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag

2.4.4 Begrünung von Garagen und Carports

Im Plan werden an den Randzonen zur freien Landschaft auf den Baugrundstücken private Grünflächen festgesetzt. Das darauf ausgewiesene Pflanzgebot nach § 9 (1) 25 BauGB ist als Ortsrandeingrünung anzulegen und grenzt damit die bebauten Grundstücke von den unbebauten Flächen ab. Damit wird jedoch gleichzeitig ein geeigneter Übergang zur freien Landschaft erreicht. Desweiteren sind in dieser Grünfläche noch einige erhaltenswerte Bäume ausgewiesen, die durch Neupflanzungen ergänzt werden. Die im Innenbereich des Geltungsbereiches gelegenen Parkanlagen schaffen eine Auflockerung der bebauten Flächen und bilden eine Vernetzung mit dem nicht überplanten Bereich westlich des Reilsheimer Weges.

5. Kosten und Finanzierung

Es entstehen der Gemeinde Gaiberg für die Erschließung des Baugebietes folgende überschlägig ermittelten Kosten:

Straßenherstellung	DM	2.400.000,--
Kanalisation	DM	980.000,--
Wasserversorgung	DM	280.000,--
Beleuchtung	DM	150.000,--
Bepflanzung	DM	40.000,--
Gesamtkosten	DM	<u>3.850.000,--</u>
		=====

Die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließung selbst durchzuführen und entsprechende Haushaltsmittel einzuplanen.

6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Sicherung der Planung soll im Rahmen der Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr nach § 19 BauGB die im Plan eingetragene Parzellierung unter Beachtung der sonstigen Festlegung maßgebend sein.

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Durchführung der bereits eingeleiteten Baulandumlegung bilden.

Leimen, den 29.07.1998

Ingenieurbüro
WEESE + ZUBER GmbH



Gaiberg, den **29. Juli 1998**

Der Bürgermeister



