

Bebauungsplan “Starenweg/Hardtwaldweg”

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

1. Lage des Gebietes/Übergeordnete Planung

Das Bebauungsplan-Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Silberberg. Es wird vom Hardtwaldweg bzw. der Bahnlinie Weil der Stadt - Stuttgart im Nordwesten, dem Warmbronner Weg im Nordosten und dem Talgrund des Wasserbaches im Süden begrenzt. Der Wasserbach stellt in diesem Bereich auch die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Renningen dar.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 3,6 ha und ist zum großen Teil bebaut. Im Flächennutzungsplan ist es als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Für den östlichen Bereich des Plangebietes gelten bisher die Bebauungspläne “Warmbronner Weg” von 1961 und “Starenweg” von 1967. Der westliche Teil ist bisher nicht überplant.

2. Bestandsdarstellung

2.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet teilt sich in 3 Bereiche auf: einen bereits bebauten nordwestlichen Teil, einen bebauten östlichen Teil (zusammen etwa 3/4 der Gesamtfläche) und einen noch nicht bebauten Mittelbereich. Die vorhandene Bebauung besteht vorwiegend aus 1 - 2 geschossigen Einfamilienhäusern und Reihenhäusern.

2.2 Verkehrssituation/Erschließung

Die Erschließung erfolgt im Westen über den parallel zur Bahnlinie verlaufenden Hardtwaldweg, wobei der nach Osten abzweigende Stichweg zur Erschließung der Gebäude 7 – 23 auf privatem Grundstück verläuft und bisher nicht öffentlich rechtlich gesichert ist. Im Osten erfolgt die Erschließung über den Warmbronner Weg und Starenweg, wobei der nach dem Bebauungsplan „Silberberg Süd“ von 1994 ausgewiesene Ausbau des Warmbronner Weges bisher nicht durchgeführt wurde.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung der bestehenden Bebauung im Bereich Starenweg und Warmbronner Weg ist über öffentliche Kanäle gewährleistet. Die vorhandenen Gebäude im Bereich des Hardtwaldweges (Hardtwaldweg 7 – 23) sind derzeit noch nicht an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen. Diese Grundstücke verfügen über geschlossene Gruben, in denen das Schmutzwasser gesammelt wird.

Die Eigentümer der Grundstücke Hardtwaldweg 17 – 23 betreiben gemeinsam eine Kleinkläranlage auf dem Grundstück Fl.st.Nr. 5675/19. Das biologisch gereinigte Abwasser wird in den bestehenden Wassergraben (Fl.st.Nr. 2437) eingeleitet.

Die Wasserversorgung des Gebietes ist über das bestehende städtische Leitungsnetz gesichert.

2.4 Natur und Landschaft

Aufgrund einer umfassenden Bestandsaufnahme der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele wurden die vorhandenen Wertigkeiten der Schutzgüter Geologie/Boden, Wasser, Klima/

Luft, Flora/Fauna (Biotop) und Landschaftsbild/landschaftsgebundene Erholung auf einer dreistufigen Skala (gering – mittel – hoch) ermittelt.

Dabei wurde für das Schutzgut Boden dem anstehenden Braunerde-Pelosol bzw. Augley aufgrund der pedologischen und ökologischen Ausstattung eine mittlere Wertigkeit zugeordnet. Die ökologische Bedeutung von Flora und Fauna wurde als mittel bis hoch eingestuft. Von besonderem Wert für dieses Schutzgut sind der Bestand an alten Obstbäumen im offenen Hangbereich sowie die Verzahnung des Gebietes mit dem Tal des Wasserbaches und dem damit zusammenhängenden Vorkommen von Amphibienarten der Roten Liste Baden-Württemberg. Die Bedeutung des Schutzgutes (Grund-)Wasser wurde v.a. aufgrund der untergeordneten Grundwasserneubildungsrate des stark abschüssigen Plangebiets und der anstehenden Schichten des Gipskeupers als gering bis mittel eingestuft. Im Bereich des Untersuchungsgebiets bestehen Kaltluftabflußbereiche. Durch die begrenzten Bauhöhen in den Hangbereichen, die keine nachhaltigen Beeinträchtigungen von Luftströmen darstellen, ist dem Schutzgut Klima/Luft eine nur geringe Bedeutung zuzuordnen. Die Wertigkeit des Schutzguts Landschaftsbild/ landschaftsgebundene Erholung wurde vor allem aufgrund der nur sehr begrenzten Zugänglichkeiten der Hangbereiche als gering bis mittel eingeschätzt.

Im einzelnen wird auf die Bestandsanalyse der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele vom 31.10.2002 verwiesen (Kurzfassung siehe Anlage 3 zu DS 2002 Nr. P 71).

3. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll

- a) die städtebauliche Entwicklung des Gebietes geordnet werden. Dabei wird die bestehende Bebauung aufgenommen und soweit städtebaulich vertretbar Erweiterungen ermöglicht. Für die bisher unbebauten Grundstücke im Mittelbereich werden erstmalig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen und damit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen.
- b) die Erschließung der bebauten und unbebauten Grundstücke am Hardtwaldweg und verlängerten Starenweg öffentlich rechtlich gesichert werden
- c) die Entwässerung der Grundstücke im Bereich Hardtwaldweg neu geordnet werden, insbesondere die Schmutzwasserableitung über die öffentliche Kanalisation hergestellt werden und die Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem über Retentionsfilterbecken zum Vorflutergraben im Wasserbach sichergestellt werden.

4. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung

Das Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) weiterentwickelt werden. Zur Erhaltung des Wohngebietscharakters werden die ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Charakteristik der bestehenden lockeren Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern soll auch im neu zu bebauenden Mittelbereich weitergeführt werden.

Dies soll insbesondere durch nachfolgend aufgeführte Festsetzungen erreicht werden:

- Abgestufte Festlegung der Grundflächenzahl von 0,4 im Nordosten auf 0,25/0,30 am südlichen Ortsrand
- Abweichende Festlegung der offenen Bauweise innerhalb der ausgewiesenen Bauzeilen mit einer Längenbegrenzung von max. 15 m

- Begrenzung der Anzahl der Wohnungen auf max. 2 Wohnungen pro Gebäudeeinheit
- Begrenzung der Gebädekubaturen durch Festlegung der max. Traufhöhen von berg-seits max. 4,5 m und talseitig max. 6,5 m und der max. Firsthöhen von 12 m über dem talseitig festgelegten Gelände
- Festlegung von Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 30° und 48° und einer Firstrichtung parallel zum Hang zur einheitlichen Ortsrandgestaltung im Bereich der Neubebauung

4.2 Erschließung

Das Gebiet wird von drei Stichstraßen erschlossen:

- ein kurzer Stichweg von Osten, vom Warmbronner Weg, im Norden, ca. 35 m lang, 4,5 m breit
- eine Stichstraße von Westen, vom Hardtwaldweg, ca. 120 m lang, 5,25 m breit, Verlängerung nach der Wende durch einen 3,5 m breiten und 17,5 m langen Wohnweg
- eine Stichstraße als Verlängerung des Starenwegs von Osten, ca. 96 m lang, 5,0 m breit.

Die Erschließungsstraßen werden als Mischverkehrsflächen ausgewiesen.

Am Ende der Stichstraßen sind Wendeanlagen vorgesehen: Die Wendeanlagen im Starenweg und Hardtwaldweg sind jeweils für dreiachsige Müllfahrzeuge bemessen.

Der Starenweg wird durch einen Fußweg mit dem Hardtwaldweg verbunden, der wegen des Höhenunterschieds von ca. 5,5 m mit Treppenstufen zu versehen ist.

Der Hardtwaldweg ist entlang der Bahn-Linie als ca. 4 m breiter asphaltierter Weg ausgebaut und dient der Erschließung des Wohngebietes in Verbindung mit dem auszubauenden Stichweg. Auf eine Verbreiterung des Hardtwaldweges wird wegen der hohen Kosten für erforderliche Stützmauern verzichtet. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird im Mittelbereich eine neue Ausweichstelle für den Begegnungsverkehr vorgesehen. Die Erschließungsfunktion des Hardtwaldweges endet im Süden im Bereich des von Osten einmündenden Feldweges Fl.st.Nr. 5675/25 mit der Erschließung des Gebäudes Nr. 25. Der o.a. Feldweg verläuft am südlichen Rand der Wohnbebauung und dient zur Erschließung der geplanten öffentlichen Grünfläche mit Retentionsfilterbecken sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. In südlicher Richtung schließt ein Feldweg in Richtung Renningen an.

4.3 Entwässerung

Für die bestehende Bebauung im Bereich des Hardtwaldweges und die geplante Neubebauung im Mittelbereich (verlängerter Starenweg) ist ein erstmaliger Anschluß an die öffentliche Kanalisation geplant. Die zukünftige Entwässerungskonzeption sieht für diesen Bereich eine Trennung der Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser (Trennsystem) vor. Das Schmutzwasser wird über neue Kanäle vom Hardtwaldweg über den geplanten Verbindungsweg zum verlängerten Starenweg in den bestehenden Hauptsammler im Starenweg geleitet.

Das Schmutzwasser von der außer Betrieb zu nehmenden Kleinkläranlage für die Gebäude Hardtwaldweg 17 bis 23 wird über eine Freispiegelleitung ebenfalls zum Kanal im Starenweg abgeleitet. Für die Einlegung der Leitungen wurden soweit erforderlich Leitungsrechte ausgewiesen.

Das anfallende Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen der Privatgrundstücke (Dächer, Hofflächen, Zufahrten u.ä.) - soweit dieses nicht auf den Grundstücken versickert werden kann - und von den öffentlichen Verkehrsflächen (östlicher Hardtwaldweg, verlängerter Starenweg) wird über neue Regenwasserleitungen vom Hardtwaldweg und verlängerten Starenweg zum Talgrund geleitet und über eine ca. 70 m lange offene begrünte

Mulde dem geplanten Retentionsfilterbecken zugeleitet. Mit Hilfe eines Überlaufbauwerkes wird das Niederschlagswasser in den vorhandenen angrenzenden Wassergraben auf Renninger Gemarkung eingeleitet. Das zugeleitete Niederschlagswasser kann nach einer hydraulischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele vom Wassergraben abgeführt werden, unter der Voraussetzung, dass der Querschnitt des teilweise zugewachsenen Grabens unter Berücksichtigung des vorhandenen Bewuchses wieder hergestellt wird (Pflegekonzept). Die erforderlichen Maßnahmen wurden mit der Gemeinde Renningen und dem Landratsamt Böblingen (Wasserwirtschaft und Naturschutz) abgestimmt. Nach dem Wassergesetz vom 1.1.1999 soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1999 erstmals bebaut werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werde. Dies wird im westlichen Bebauungsplanbereich mit dem geplanten Entwässerungskonzept erreicht. Im östlichen bebauten Bebauungsplanbereich Starenweg/Warmbronner Weg erfolgt die Entwässerung über eine bestehende Mischkanalisation. Die vorhandenen Entwässerungsanlagen genießen Bestandschutz. Bei Neubebauung ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu untersuchen. Wenn dies aufgrund der Bodenverhältnisse oder topographischen Gegebenheiten nicht oder nur teilweise möglich ist, kann weiterhin eine Ableitung in das vorhandene öffentliche Entwässerungssystem zugelassen werden.

Wasserversorgung

Das Gebiet Starenweg/Hardtwaldweg ist bereits an die städtische Wasserversorgung angeschlossen. Im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen wird eine Neuordnung des Leitungssystems vorgenommen. Die Einspeisung in das Baugebiet erfolgt künftig über den Starenweg.

4.4 Grünordnung

Vom Ingenieurbüro Dr.Eisele wurde ein Landschaftsplanerisches Gutachten zum Bebauungsplan "Starenweg/Hardtwaldweg" erstellt. Die 5 Potentiale des Gebietes (Geologie und Böden, Wasser, Luft/Klima, Flora und Fauna, Landschaftsbild und Erholung) wurden erfaßt und analysiert, mögliche Beeinträchtigungen ermittelt und bewertet, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation sowie zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen vorgeschlagen.

Die Eingriffe in die Naturpotentiale Wasser, Klima, Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholung werden als nicht erheblich eingestuft bzw. können durch Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden. Zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation der Beeinträchtigungen sind Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden, wie

- Pflanzbindungen bzgl. des alten Sreuoobstbestandes
- Pflanzgebote für Obstbäume, Hecken und Wildstauden
- Versickerung von Oberflächenwasser
- Begrünung von Flachdachgaragen
- wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen und Hofeinfahrten

Die auf dieser Grundlage erarbeitete Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung ergab eine Kompensation der Eingriffe mit Ausnahme der Schutzgüter Boden sowie Flora und Fauna. Der durch Wiederherstellungskostenansatz ermittelte "Restkompensationsbedarf" von ca. 10 750 € (brutto) soll im Rahmen des Entwicklungskonzeptes FND "Feuchtgebiet im Wanenwald" für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

Im einzelnen wird auf das Landschaftsplanerische Gutachten des Ingenieurbüros Dr. Eisele vom 31.10.2002 verwiesen (Kurzfassung siehe Anlage 3 zu DS 2002 Nr. P 71).

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften

Zur Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes des Wohngebietes "Starenweg/Hardtwaldweg" wird eine "örtliche Bauvorschrift" gem. § 74 LBO erlassen.

Die im Plangebiet vorherrschende Dachform (Satteldach) wird als zulässige Dachform festgeschrieben, um die charakteristische Dachlandschaft zu erhalten. Dachaufbauten und -einschnitte werden so festgelegt, dass sich dem Betrachter auch in Zukunft eine "ruhige" Dachlandschaft in diesem Ortsrandgebiet präsentiert.

Städtebaulich störende Anlagen wie Antennen werden auf ein erträgliches Maß reduziert. Noch bestehende Freileitungen haben Bestandsschutz, sollten aber in Zukunft unterirdisch verlegt werden.

Vor allem aus ökologischen Gründen werden Festlegungen über die Herstellung der Stellplätze und ihre Zufahrten getroffen, um einen Beitrag zur Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken zu leisten.

Aus dem gleichen Grund ist die Versickerung des Niederschlagswassers - nach dem neuen Wassergesetz - auf den Grundstücken vorzusehen, soweit dies möglich ist. Die mit einer Bebauung einhergehenden nachteiligen Veränderungen des natürlichen Wasserkreislaufs werden hiermit gering gehalten. Das in Versickerungsmulden gesammelte Niederschlagswasser reduziert wesentlich den Oberflächenabfluß des Regenwassers und trägt damit zur Neubildung von Grundwasser bei.

Die Regenwasserversickerung dient u.a. der Vermeidung von Eingriffen in Oberflächengewässer und in das Grundwasser und bildet somit einen Ausgleich für Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Flora und Fauna (siehe auch Ziffer 4.3 und 4.4 der Begründung).

6. Durchführung der Maßnahmen

6.1 Erschließungsanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen werden wie folgt geschätzt:

Erschließungsanlagen		
Starenweg		100 000,- €
Hardtwaldweg		310 000,- €
Verbindungsweg Hardtwaldweg/Starenweg		45 000,- €
Stichweg Warmbronner Weg		45 000,- €
Summe Verkehrsanlagen	(brutto)	500 000,- €
Entwässerungsanlagen einschl. Retentionsfilterbecken		300 000,- €
<u>Wasserversorgung</u>		<u>103 000,- €</u>
Gesamtsumme	(brutto)	903 000,- €

Für die oben angeführten Erschließungsanlagen, die erstmalig bebauungsplanmäßig hergestellt werden, sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu erheben.

Für die bebauten Grundstücke, die erstmalig an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, sind Anliegerbeiträge nach der gültigen Abwassersatzung zu erheben.

Für die Grundstücke, die aufgrund des Bebauungsplanes erstmalig bebaut werden, wird ein Abwasserbeitrag und ein Wasserversorgungsbeitrag nach der jeweils geltenden Beitragssatzung erhoben.

6.2 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans - insbesondere Zuteilung der öffentlichen Verkehrsflächen, die nicht im Eigentum der Stadt sind und Neuordnung der erstmalig zu bebauenden Grundstücke - ist die Einleitung eines Umlegungsverfahrens für den westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes erforderlich.

Leonberg, den 26.11.2002

Lopau

Rohwer