Az.: 31-ro-ish.

Anlage zu DS 1983 Nr. P 30/5

Bebauungsplan "Untere Burghalde"

B e g r ü n d u n g

1. Bisherige Planungen

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart vom 30.11.1981 als Wohnbaufläche und Grünfläche in Kombination ausgewiesen.

Grundlage für die bisher durchgeführte Bebauung an der "Unteren Burghalde" "Mittleren Burghalde" und "Am Sonnenrain" waren:

a) der Ortsbauplan von 1928 und der rechtskräftige Bebauungsplan "Hinterm Lamm" vom 27.01.1950 für den Bereich südlich der Stuttgarter Straße bis zum Grundstück Untere Burghalde 33.

b) Der Bebauungsplanentwurf "Engelberg" vom 01.12.1958.

Nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes wurden ab 1961 Baugenehmigungen nach § 34 BBauG erteilt. Im Jahre 1975 wurde ein Rahmenplan für das Gebiet Burghalde aufgestellt, der als Entscheidungshilfe bei der Beurteilung von Einzelbauvorhaben diente.

2. Städtebauliche Zielsetzungen und Erfordernisse zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen folgende städtebauliche Ziele erreicht werden:

- Ordnung der durch die Bebauung nach § 34 BBauG eingetretenen städtebaulichen Entwicklung

- Festlegung der künftigen baulichen Nutzung unter Beachtung der umgebenden Bebauung und der landschaftlichen Situation

- Erhaltung und Entwicklung des Wohngebietes unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, u.a. Erweiterung des Baugebietes im Osten, entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplanentwurf

- Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

- Festlegung und Sicherung der öffentlichen und privaten Grünbestände

- Ausbau und Verbesserung der Erschließungsanlagen (Straßen, Kanalisation, Wasserversorgung)

Zur Durchsetzung der o.a. städtebaulichen Zielsetzungen und Belange sowie zur Koordinierung der dazu erforderlichen verschiedenartigen Fachplanungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann sichergestellt werden, daß alle und nicht nur einzelne für die städtebauliche Entwicklung wesentlichen Faktoren berücksichtigt werden.

Die Notwendigkeit einer städtebaulichen Konzeption zur Bebauung der Unteren Burghalde wurde bereits 1975 mit der Aufstellung eines Rahmenplanes vom Gemeinderat festgestellt. Der Rahmenplan diente als Entscheidungshilfe bei der Beurteilung von Einzelbauvorhaben nach § 34 BBauG und ist als Vorstufe zum Bebauungsplan anzusehen.

3. Städtebauliche Planung

Das Gebiet der Unteren Burghalde einschl. Mittlere Burghalde und Am Sonnenrain ist zum größten Teil bebaut. Die Bebauung ist im gesamten gesehen, aufgelockert, mit privaten Grünflächen durchsetzt und besteht überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern.

Es wird angestrebt, den Charakter des Wohngebietes zu erhalten; das soll durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht werden:

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die vorhandenen und zukünftigen Lärmimmissionen (siehe auch Ziffer 7) wird das Gebiet, mit Ausnahme des Bereiches Stuttgarter Straße 6 bis 10, als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Um zu gewährleisten, daß der derzeitige Gebietscharakter mit Wohnnutzung erhalten bleibt, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausdrücklich nicht zugelassen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Die festgelegte Grundflächenzahl liegt zwischen GRZ 0,2 und GRZ 0,4 und ergibt sich aus den wechselnden Grundstücksgrößen in Abhängigkeit zur festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche. Nach der vorliegenden Planung ist eine maximale Überbauung von ca. 27 % der Grundstücksflächen erreichbar.

Die festgelegte Geschoßflächenzahl liegt zwischen GFZ 0,4 und GFZ 1,0. Es ist eine maximale mittlere Geschoßflächenzahl von 0,56 erreichbar.

Die nach § 17 BauNVO maximal zulässigen Nutzungswerte von GRZ 0,4 und GFZ 0,8 bei 2-geschossiger Bebauung werden bei weitem nicht ausgeschöpft.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden als Bauzeilen mit einer Tiefe von 12 - 20 m unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung festgelegt. Dabei ergeben sich für die bestehende Bebauung meistens noch Erweiterungsmöglichkeiten.

Die verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen (ca. 72 %) und die ausgewiesenen privaten Grünflächen (ca. 1 %) werden durch den Bebauungsplan als Freiflächen ohne bauliche Nutzung mit Ausnahme von Nebenanlagen auf Dauer gesichert.

3.3 Bauweise

Es ist überwiegend eine offene Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 20 m vorgeschrieben. Zulässig ist die Erstellung von Einzel- und Doppelhäusern, wobei gem. § 4 (4) BauNVO in überwiegenden Teilen des Geltungsbereiches pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zugelassen sind. Mit dieser Festsetzung soll der Charakter der bestehenden Bebauung mit überwiegend Familienheimen erhalten werden.

3.4 Zahl der Vollgeschosse, Höhenbegrenzung und gestalterische Festsetzungen

Es sind überwiegend 2 Vollgeschosse zulässig. Lediglich entlang der Stuttgarter Straße (Stuttgarter Straße 6 bis Stuttgarter Straße 26) mit Zuordnung zum zentralen Stadtgebiet, ist eine 3-geschossige Bebauung zugelassen. Im Osten im Bereich der Grundstücke Flurstücke-Nr. 1674/2 bis 1674/4 und 1675/1 ist als Übergang zur freien Landschaft eine 1-geschossige Bebauung vorgeschrieben.

Durch die festgelegten Höhenbeschränkungen, insbesondere der talseitigen Traufhöhe von max. 6,00 m bei 2-geschossiger Bebauung, wird sichergestellt, daß sich die Gebäude in ihrem Erscheinungsbild der bestehenden Bebauung anpassen.

Darüberhinaus soll durch gestalterische Festsetzungen, wie z.B. Dachgestaltung, Farbgebung und Materialien, eine landschaftsgerechte Einbindung erreicht werden.

3.5 Planungsdaten

Gesamtfläche	ca. 13,3 ha
Öffentliche Verkehrs- und Grünfläche	ca. 1,3 ha
Private Grünfläche	ca. 0,1 ha
Nettowohnbauland	ca. 11,9 ha

4. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Untere Burghalde mit einer Länge von ca. 1150 m, sowie über die Mittlere Burghalde und die Straße "Am Sonnenrain".

Die bestehenden Wege haben eine Breite von 3 - 4 m und sind unzureichend befestigt. Sie erfüllen nicht die an Erschließungsanlagen aus Verkehrs- und Sicherheitsgründen zu stellenden Anforderungen.

Es ist deshalb ein Ausbau der Erschließungsstraßen vorgesehen, wobei nachfolgend aufgeführte Planungsziele angestrebt werden:

- Verbesserung der Straßenverhältnisse (Fahrbahndecke mit Unterbau, Querschnittsgestaltung)

- Verhinderung von Durchgangsverkehr und schnelles Fahren

- Sichere Fußgängerführung

- Weitgehende Erhaltung vorhandener Anlagen, insbesondere Weinbergmauern und Bepflanzungen.

Die Planungsziele sollen durch folgende Festsetzungen und Maßnahmen erreicht werden:

a) Differenzierte Festlegung der Querschnittsgestaltung in Anpassung an die topographischen Gegebenheiten, und zwar:

   - für die Untere Burghalde im Wechsel Querschnitte von 6,00 m Breite und 4,50 m Breite, in Teilbereichen bis 3,20 m Breite. Die Engstellen wurden so festgelegt, daß ausreichende Sichtverhältnisse gegeben sind.

   - für die Mittlere Burghalde 4,75 m Straßenbreite unter Verwendung der bestehenden Wegeparzellen.

   - für die Straße "Am Sonnenrain" 4,75 m Straßenbreite.

b) Ausgestaltung der Verkehrsflächen als Mischflächen mit optischen Gliederungen durch Pflasterrinnen sowie Längs- und Querpflasterungen.

Durch die angepaßte Querschnittsgestaltung ist es möglich, die bestehenden Stützmauern weitgehend zu erhalten und nur wenige neue Mauern zu errichten.

Dadurch werden einerseits landschaftliche und gestalterische Gesichtspunkte berücksichtigt und andererseits die Herstellungskosten in einem vertretbaren Rahmen gehalten.

Die Einmündung der Mittleren Burghalde in die Stuttgarter Straße muß aus verkehrstechnischen Gründen aufgehoben werden.

Die Mittlere Burghalde wird statt dessen durch Verlängerung in westlicher Richtung an die Untere Burghalde angeschlossen.

Um eine geordnete öffentlich-rechtliche Erschließung aller Grundstücke im Bereich der Mittleren Burghalde zu sichern, wird die bisher im Privatbesitz stehende Straße als öffentliche Straße ausgewiesen.

5. Landschaftliche Gestaltung

Der östliche Teil des Bebauungsplangebietes liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen und Landschaftsbestandteilen entlang der Autobahn Stuttgart - Heilbronn und Stuttgart - Karlsruhe vom 22.04.1941. Es ist vorgesehen, in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, die Verordnung neu zu fassen und das Burghaldengebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmen, da das im Landschaftsschutzgebiet geltende generelle Bauverbot durch die vorhandene Wohnbebauung faktisch aufgehoben wurde.

Durch gezielte planungsrechtliche Festsetzungen, wie das Maß der baulichen Nutzung und Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen werden relativ große Freiflächen im Hangbereich gesichert und dadurch der Charakter des stark durchgrünten Wohngebietes erhalten.

Durch die Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie von Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten werden planerische Vorkehrungen zur Erhaltung des landschaftlichen Charakters der Burghalde getroffen. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung einer privaten Grünfläche im Bereich der Grundstücke Untere Burghalde 112 und 114 (Flurstück-Nr. 1684 und 1683/2) im Anschluß an die Grünfläche entlang der Autobahn.

6. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes ist möglich. Die Versorgungsleitungen müssen teilweise erneuert werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt teilweise noch über Hauskläranlagen, zum größten Teil jedoch über private Entwässerungsleitungen, die von der Oberen Burghalde über die Untere Burghalde bis zur Seestraße führen und dort an das öffentliche

Kanalisationsnetz angeschlossen sind. Lediglich im westlichen Teil der Unteren Burghalde zwischen Stuttgarter Straße und Burggasse, sowie in der Mittleren Burghalde und Am Sonnenrain bestehen öffentliche Abwasserkanäle. Eine Verbesserung der Entwässerung ist dringend erforderlich.

Es ist vorgesehen, zur Abwasserableitung in die Untere Burghalde östlich der Burggasse einen Kanal zu verlegen und die Privatgrundstücke über geeignete Anschlußleitungen, soweit möglich unter Verwendung der bestehenden Leitungen, anzuschließen. Für Grundstücke, die nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen, sind Leitungsrechte ausgewiesen.

Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Sammler zur Ableitung der anfallenden Abwässer des Burghaldengebietes wurde überprüft. Einige Kanalstrecken im Bereich Burggasse und Rosengarten sind überlastet und müssen bei auftretenden Schwierigkeiten ausgewechselt werden.

7. Lärmimmissionen

Im Bebauungsplangebiet werden die zulässigen Planungsrichtpegelwerte der DIN 18005 durch Einwirkungen des Verkehrslärms überschritten. Bei der Bebauung sind deshalb besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen, die so beschaffen sein müssen, daß in den Aufenthaltsräumen der Gebäude eine um mindestens 10 dB (A) betragende Lärmminderung gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel dauernd gewährleistet ist. Dies kann z.B. durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- abgewandte Gebäudeorientierung
- Grundrißgestaltung
- Schallschutzfenster

8. Durchführung der Maßnahmen, Kosten und Finanzierung

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ist ab 1985 vorgesehen.

Die Kosten für die Herstellung bzw. Erneuerung der Erschließungsanlagen werden wie folgt veranschlagt:

Straßenbau einschl. Stützmauern, Beleuchtung und Entwässerung (ohne Grunderwerb und Ing.-Leistungen)	2.190.000,-- DM
Kanalisation	450.000,-- DM
Wasserversorgung	430.000,-- DM
Gesamtkosten	3.070.000,-- DM

In der Finanzplanung 1983 - 1987, sowie im Wirtschaftsplan des Wasserwerkes sind folgende Mittel eingestellt:

Straßenbau	2.190.000,-- DM
Kanalisation	450.000,-- DM
Wasserversorgung	430.000,-- DM

8.1 Erschließungsaufwand und öffentlich-rechtliche Beiträge

a) Erschließungsbeitrag

Nach § 127 ff BBauG wird der Erschließungsaufwand
- Kosten für Straßenbau einschl. Straßenentwässerung, Stützmauern, Beleuchtung sowie Grunderwerb einschl. Vermessungskosten und Ingenieurleistungen -

zu 90 % auf die erschlossenen Grundstücke verteilt. Verteilungsmaßstäbe sind Grundstücksfläche und zulässige Geschoßfläche.

b) Abwasserbeitrag

Für Grundstücke, die bisher noch nicht an die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen angeschlossen sind, entsteht nach Fertigstellung des öffentlichen Kanals ein Abwasserbeitrag.

c) Wasserversorgungsbeitrag

Für Grundstücke, die bisher noch nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen sind, entsteht ein Wasserversorgungsbeitrag.

8.2 Bodenordnung und Grunderwerb

Die Durchführung einer Baulandumlegung ist nicht erforderlich, da die vorhandenen Grundstücke so gestaltet sind, daß ohne Neuordnung die bebauungsplanmäßige Nutzung verwirklicht werden kann.

Lediglich im Bereich der Grundstücke Flurstück-Nr. 1680 bis 1674/2, die erstmalig erschlossen werden, sind bodenordnende Maßnahmen vorgesehen.

Zum Ausbau der Verkehrsflächen ist der Erwerb von ca. 3921 qm privaten Grundstücksflächen erforderlich. Gleichzeitig können ca. 265 qm öffentliche Flächen, die bisher bereits teilweise privat genutzt werden, den privaten Grundstücksflächen zugeordnet werden.

Es ist vorgesehen, die Grundstücksabtretungen über Vereinbarungen, ggf. in Verbindung mit grenzregelnden Maßnahmen, durchzuführen.

Aufgestellt, den 15.12.1983

Stadtplanungsabteilung

Rohwer/Jakob

Dezernat III

Dr. Hassler