

Gemeinde Dürnau
Bebauungsplan "Nördlich der Bahnhofstraße"

Begründung zum Bebauungsplan

Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Dürnau ist seit längerer Zeit nicht mehr in der Lage, Bauplätze für Wohnbebauung anzubieten. Darüber hinaus ist der private Grundstücksmarkt praktisch nicht vorhanden, da es in der gesamten Gemeinde kaum Baulücken gibt. In der Gemeinde Dürnau einen Bauplatz für ein Wohnhaus zu finden, ist somit derzeit nicht möglich.

Die Gemeinde hat im Flächennutzungsplan drei potentielle Flächen, die kurz-, mittel- und langfristig für eine Wohnbebauung geeignet sind. Die vorliegende Fläche am nördlichen Rand der Gemeinde ist die kleinste dieser Gebiete und ermöglicht ca. 10 neue Wohngebäude.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich südlich der ehemaligen Bahnlinie, nördlich der Bahnhofstraße und westlich der Jurastraße.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Raum Bad Boll stellt für die vorliegende Fläche Wohnbauland dar. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Beschreibung des Bestandes

Der südliche Bereich des Bebauungsplanes ist bereits bebaut. Hier befinden sich vier Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden. Der neu zu überbauende Bereich befindet sich im Norden auf den Flurstücken 203, 204/1 und 195. Diese Flächen werden landwirtschaftlich nicht genutzt und liegen somit brach. Lediglich das Flurstück 203 dient als Hausgarten. Dieses Grundstück ist bereits mit einem Gartenhaus bebaut. Im Zuge der Erschließung wird dieses Gebäude abgebrochen.

Die Vegetation im Gebiet ist unterschiedlich. Das Flurstück 203 ist dicht bewachsen, aber durch mangelnde Pflege verwildert und überwuchert. Die restliche Fläche weist teilweisen Obstbaumbestand auf. Es existieren zwei herausragende Einzelbäume. Zum einen die alte Linde östlich des Bahnhofes und zum anderen einen Walnussbaum auf dem Flst. 203. Beide Bäume werden erhalten und durch Pflanzbindung gesichert.

Anbindung an das überörtliche Straßennetz und Innere Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt im Osten an die Jurastraße. Die geplante Wohnstraße führt in Richtung Westen und endet in einer für dreiachsige LKW ausgelegten Wendeplatte. Die Straße ist 5,5m breit und hat aufgrund des geringen KFZ-Verkehrs keinen separaten Gehweg. öffentliche Stellplätze sind an der Westseite der Jurastraße vorgesehen. Von der geplanten Wendeplatte führt ein Fußweg zur Bahnhofstraße.

Gemeinde Dürnau

Bebauungsplan "Nördlich der Bahnhofstraße"

Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung ist nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Anlehnung an den Bestand, als Wohngebiet vorgesehen. Die Grundflächenzahl beträgt fast überall 0,4, da aufgrund der Grundstücksgrößen keine geringere GRZ sinnvoll ist. Die maximalen Höhen der Gebäude werden durch eine Firsthöhe und eine Traufhöhe begrenzt, die auf eine für jeden Bauplatz individuelle Bezugsebene bezogen sind.

Im Gebiet sollen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Um die Verdichtung in Grenzen zu halten, wird die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude auf maximal 2 beschränkt.

Die Dachform kann zwischen klassischem Satteldach und Pultdach gewählt werden. Andere Dachformen sind ausgeschlossen.

Ökologie und Ausgleich gemäß 4 Ia BauGB

Begleitend zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan mit Bilanzierung des Eingriffes und des Ausgleiches erstellt. In diesem Grünordnungsplan ist der Bestand ausführlich erläutert und bewertet.

Mit den dort beschriebenen Kompensationsmaßnahmen und den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibt für den Ausgleich des Eingriffes noch ein Defizit von 0,151 ha Ausgleichsfläche. Der Ausgleich wird durch die Gemeinde an anderer Stelle vorgenommen.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Bebauungsplanung Eine UVP- Pflicht nach Vorprüfung des Einzelfalls ("Screening") ist nach Nummer 18.7.2 nicht erforderlich. Die Voraussetzung für Vorprüfungspflicht ist eine zulässige Grundfläche von 20.000 m². Die Größe des vorliegenden Plangebietes liegt unterhalb des vorgegebenen Schwellenwertes.

Anzahl der erforderlichen Stellplätze

Die geplante Wohnstraße hat eine Breite von 5,5 Meter und am Ende eine Wendeplatte, die für LKW zum Wenden geeignet ist. Auf diesen Flächen müssen LKW, PKW, Fahrrad und Fußgänger Raum finden. Allerdings funktioniert dieses Straßensystem nur dann, wenn keine parkenden Fahrzeuge die Straßenflächen blockieren und gleichzeitig die schwächeren Verkehrsteilnehmer durch Unübersichtlichkeit gefährden. Aus diesem Grund wird von der nach der Landesbauordnung vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 pro Wohneinheit erhöht. Dieses soll bewirken, dass die Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Somit haben die Verkehrsteilnehmer ausreichend Raum, um gemeinsam am Verkehr teilnehmen zu können.

Eine breitere Ausführung der Straße und der Wendeplatte hätte deutliche Mehrkosten zur Folge und die zur Verfügung stehende Bauplatzfläche verringert sich. Dieser wirtschaftliche Nachteil ist

Gemeinde Dürna Bebauungsplan "Nördlich der Bahnhofstraße"

nicht vertretbar. Darüber hinaus soll das optische Bild der neuen Wohnbebauung durch parkende Fahrzeuge auf der Fahrbahn nicht gestört werden.

Wasserversorgung

Das neue Wohngebiet wird an die bestehende Wasserversorgung an der Jurastraße und der Bahnhofstraße angebunden. Es erfolgt eine Ringverbindung zwischen den beiden bestehenden Leitungen, so dass optimale Versorgungssicherheit gewährleistet wird. In der Jurastraße muss ein Teilstück aufdimensioniert werden.

Entwässerung

Das gesamte Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Ein Trennsystem ist wirtschaftlich nicht durchführbar, da der Abstand zum nächsten Vorfluter sehr groß ist und gleichzeitig die bestehende Bahnlinie gequert werden muss. Dies ist aus topographischen Gründen nur mit hohem Aufwand machbar.

Die Gemeinde hat ein ingenieurgeologisch - bodenmechanisches Gutachten erstellen lassen. Daraus geht hervor, dass die vorliegenden Böden keine Versickerung des unverschmutzten Dachwassers zulassen. Somit kann den Vorgaben des Wassergesetzes nicht Rechnung getragen werden, das Regenwasser im Gebiet zu belassen um zu versickern bzw. zu verdunsten. Der am **nördlichen Rand des Baugebietes verlaufende MW-Sammelkanal** ist ausreichend dimensioniert, um das Mischwasser ohne Retention aufnehmen zu können.

Bahnlinie

Nördlich des Bebauungsplangebietes grenzt die ehemalige Bahnlinie Göppingen - Boll an. Die Strecke wurde vor mehreren Jahren stillgelegt. Der Bahnkörper ist allerdings noch als Bahnanlage gewidmet. Durch den Beschluss der Anliegergemeinden und des Regionalplanes der Region Stuttgart, ist die Wiederaufnahme des Schienenverkehrs langfristiges Ziel.

Durch die geplante Bebauung ist die Wiederaufnahme direkt nicht betroffen, da keine Bahnanlagen tangiert sind. Allerdings kann ein Konflikt zwischen Wohnen und Bahnverkehr entstehen, falls der Betrieb wieder aufgenommen wird. Der Gemeinde ist dieser eventuelle Konflikt bekannt. Aufgrund der mangelnden Alternativen im Ort und dem durch dieses geplante Gebiet endgültig ausformulierten Abschluss des Siedlungskörpers, wurde die Fläche im FNP als Wohnfläche dargestellt und soll nun umgesetzt werden. Das Heranrücken der Bebauung an die Bahnlinie ist bereits in der Gemeinde selbst und den anderen Bahngemeinden vorhanden, so dass hierbei kein gänzlich neuer Konfliktpunkt geschaffen wird.

Falls der Bahnbetrieb langfristig wieder aufgenommen wird, ist es Aufgabe des zukünftigen Betreibers, diesem Konflikt zu begegnen.

Gemeinde Dürnau

Bebauungsplan "Nördlich der Bahnhofstraße"

Geologie

Die Gemeinde hat ein ingenieurgeologisch- bodenmechanisches Gutachten erstellen lassen. Die Untersuchungen sind nur punktuell erfolgt, so dass die Hinweise nur allgemein gehalten werden können. Es wird empfohlen, vor der Bebauung der einzelnen Grundstücke Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Aufgrund der teilweise vorhandenen künstlichen Auffüllungen und der weichen Konsistenz dieser Böden sind sie zur Lastabtragung nicht geeignet. Es wird deshalb empfohlen, die Gründung bis auf die Braunjuraschichten zu vertiefen. Bei nicht unterkellerten Gebäuden kann die Gründung auch durch pfeilerförmige Vertiefungen erfolgen.

Zum **Schutz der Gebäude gegen Durchfeuchtung** ist es in Teilbereichen erforderlich, die Untergeschosse als wasserdichte und auftriebssichere Wannen auszubilden.

Altlasten

Derzeit sind keine Altlasten im Gebiet bekannt.

Realisierung, Bodenordnung, Kosten

Der Großteil der Flächen des Gebietes ist im Eigentum der Gemeinde. Zur Realisierung des Bebauungsplanes soll eine Bodenordnung in Form einer Zerlegung stattfinden.

Sämtliche Kosten werden durch den Verkauf der Bauplätze refinanziert.

Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 10.632 m² Diese gliedert sich in folgende Flächen

Vorhandene Verkehrsflächen:	1.120 m ²
Vorhandene Grünflächen:	346 m ²
Vorhandene Bauflächen:	3.890 m ²
Geplante Verkehrsflächen:	658 m ²
Geplante Bauflächen:	4.617m ²

Zell unter Aichelberg, den 13. April 2004

gez.

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger

Dürnau , den 26.04.2004

gez.

Buchmaier, Bürgermeister