

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„STEINRENNE“

Gemeinde Steißlingen
Gemarkung Steißlingen

INHALT

1. ALLGEMEINES
2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE
3. BEBAUUNG
4. VERKEHR
5. VER- UND ENTSORGUNG
6. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN
7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
8. STÄDTEBAULICHE DATEN UND KOSTEN
9. UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Südrand der Gemeinde Steißlingen und bildet die Fortsetzung des bebauten Gebietes „Ziegelweg Süd“ in südwestlicher Richtung. Im Norden wird es begrenzt durch den bebauten, bisherigen Ortsrand. Im Westen stößt es an die Landstraße L 226 (Radolfzeller Straße) und im Osten bildet der Wirtschaftsweg „Oberer Weg“ den Abschluss

Die exakten Grenzen des Plangebietes entsprechen dem Aufstellungsbeschluss und sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt:

Plangebietsfläche 4,8435 ha

1.2 Anlass der Planaufstellung

Das vorangegangene Wohnbau-Plangebiet „Ziegelweg Süd“ ist überwiegend bebaut. Es besteht aber weiterhin eine Nachfrage einheimischer Bewerber nach Bauplätzen, bevorzugt für Einfamilienwohnhäuser.

Der Bebauungsplan „Steinrenne“ soll unter Beachtung der in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB aufgeführten Ziele insbesondere zur Fortentwicklung der Gemeinde als Wohnstandort in Abstimmung mit den landschaftlichen Gegebenheiten, auch zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

Obwohl sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt entspannt hat, ist immer noch ein erheblicher Bedarf an Flächen für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern festzustellen. Diese Nachfrage kommt zu einem großen Teil von jüngeren, bereits in der Gemeinde ansässigen Familien.

Im Geschosswohnungsbau ist ein Bedarf an kleineren bis mittleren Wohnungen feststellbar. Die Tendenz geht entsprechend der Altersstruktur zu barrierefreien (Senioren-) Wohnungen in kleinen Hauseinheiten. Um diesen Ansprüchen nachzukommen, wird eine entsprechende Fläche im Plangebiet für diese Art der Bebauung ausgewiesen.

1.3 Abwägungsgebot

Die Gemeinde Steißlingen hat auf der Grundlage von § 1, Abs. 6, BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange abgewogen und darauf folgend den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

1.4 Bezug zu übergeordneten Planungen

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen“ von 1985 ist in vielen Teilen überholt und wird derzeit als „Flächennutzungsplan 2020“ neu aufgestellt. Die Fläche des Plangebiets Flächen wird darin als „Wohnbaufläche“ aufgenommen

In dem Flächennutzungsplanverfahren soll im Frühjahr 2007 der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gefasst werden. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 3 BauGB annähernd parallel zum Flächennutzungsplan erstellt.

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2020 stuft das Plangebiet als hochwertiges ökologisches Vorranggebiet ein und empfiehlt, den geplanten Ortsrand als zukünftige Siedlungsgrenze zu sichern und in die Landschaft einzubinden.

Im Regionalplan 2000 ist das Plangebiet als Erweiterung des Siedlungsgebiets ausgewiesen und wird im Süden durch den regionalen Grünzug begrenzt.

1.5 Topographische und ökologische Situation

Das Plangebiet entwickelt sich in der leicht nach Süden geneigten Fläche zwischen dem Ortsrand und der freien Landschaft. Vom Nordrand steigt das Gelände zunächst gering in Richtung Süden bis zu einer kleinen Erhebung in der Mitte des Plangebiets an. Von dort aus verteilt sich das Gefälle nach Südosten und Südwesten. Insgesamt beträgt der Höhenunterschied bis zu etwa 8,00 m. Geologisch stehen unter nicht sehr mächtigen setzungsempfindlichen Auenlehmen Moränensedimente an. Zur Gründung der Gebäude wird den Bauherren empfohlen geotechnische Untersuchungen und Beratungen zu veranlassen.

Im Plangebiet überwiegt die Ackernutzung mit eingestreuten Obstbaumbeständen. Im Westen befindet sich eine Intensiv-Obstanlage. Naturschutzrechtlich geschützte Flächen befinden sich weder im Plangebiet noch in näherer Umgebung. Weitere Angaben zum Standort macht der Umweltbericht.

2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

2.1 Städtebauliche Gestaltung

Die Grundkulisse der bisherigen Siedlungsstruktur der Gemeinde soll auch für die Gestaltung des neuen Plangebiets Leitfaden sein. Wichtigstes Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist die Schaffung einer harmonischen Bebauung. Die Häuserzeilen sollen sich entlang der Erschließungsstraßen entwickeln und dem Landschaftsbild unterordnen.

Im Süd- und Ostteil des Plangebiets wird die Bebauung auf eingeschossige Gebäude, auf eine begrenzte Grundflächenzahl sowie die Festsetzung darauf abgestimmter Trauf- und Firsthöhen begrenzt. Die Gebäude sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen und eine struktur-untypische Verdichtung der Ortsrandlage ausschließen

Im Nordteil des Plangebiets wird die überwiegend zweigeschossig erscheinende Bebauung des bisherigen Ortsrandes weitergeführt. Dabei ist auch ein Teilbereich für einen begrenzten, der Nachfrage entsprechenden Geschosswohnungsbau ausgewiesen.

Um das äußere Erscheinungsbild des Neubaugebietes in das bestehende Ortsbild zu integrieren werden Örtliche Bauvorschriften erlassen. Näheres dazu unter Ziffer 7.

2.2 Haupterschließung

Die Erschließung ist geprägt durch die von Südwest nach Nordost verlaufende Haupterschließungsstraße. Diese bildet die Verlängerung der Remigiusstraße und schließt die nordöstlich gelegenen früheren Wohnbaugebiete („Wornbühl“, „Rehmenbach I + II“ und „Ziegelweg Süd“) an die Landstraße L226 (Radolfzeller Straße) an.

Diese Haupterschließungsstraße ist bereits (in geringfügig abweichendem Verlauf) Bestandteil des Bebauungsplans „Verlängerung Remigiusstraße“, rechtsgültig seit dem 23.09.2004. Mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Steinrenne“ wird der Bebauungsplan „Verlängerung Remigiusstraße“ aufgehoben.

2.3 Ökologische Planungsziele

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen. Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom Büro 365°, gibt Maßnahmen für ökologische Planungsziele vor, welche in die Textlichen Festsetzungen und in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen dienen dem Ausgleich des ökologischen Eingriffs. Darüber hinaus werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Diese werden im laufenden Verfahren detailliert beschrieben und festgelegt. Dazu wird eine Zuordnungsfestsetzung nach § 135 a BauGB getroffen.

2.4 Sonstige Planungsziele

Der verbindlichen Bauleitplanung vorangegangen ist ein städtebaulicher Rahmenplan „Systemplan – Verkehrskonzept“ aus dem Jahr 2001 sowie eine Mehrfachbeauftragung zur Findung eines städtebaulich und gestalterisch schlüssigen Bebauungskonzepts. Die daraus abgeleiteten Erkenntnisse sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Im Mittelbereich des Plangebietes ist nördlich der Remigiusstraße eine Fläche zur möglichen Bebauung mit Doppelwohnhäusern ausgewiesen. Ansonsten sollen unter Berücksichtigung der sensiblen Ortsrandlage und der Schaffung einer intensiven Durchgrünung sowie der Bildung eines

„grünen“ Ortsrandes keine Gebäuderiegel erstellt werden. Hausgruppen sind deshalb nicht zulässig.

3. BEBAUUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Um die Kombination von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen, soll der Betrieb von nicht störenden gewerblichen und freiberuflichen Tätigkeiten im Plangebiet zugelassen werden. Das Planungsgebiet wird daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Damit jedoch der Charakter als Wohngebiet gewahrt bleibt und das zu erwartende Verkehrsaufkommens eingegrenzt wird ist vorgesehen, die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen teilweise als unzulässig auszuschließen.

Zur Gewährleistung der Wohnruhe und zur Verminderung der Störungsquellen soll nur ein dem Wohncharakter des Gebiets entsprechendes Maß an gewerblichen Nutzungen zugelassen werden. Das Verkehrsaufkommen im Umfeld von Gartenbaubetrieben, Verwaltungen und Tankstellen übersteigen das Maß der im Baugebiet geplanten Verkehrszahlen innerhalb der Wohn- und Spielstraßen.

Die notwendige Größe für derartige Anlagen würde sich städtebaulich nicht in die Struktur des Plangebiets einfügen, die Staffelung der Gebäude, die geplanten Durchblicke und die ausreichende Belichtung und Besonnung zur solarenergetischen Optimierung sind nur mit einer kleinteiligen, aufgelockerten Bauweise möglich.

3.2 Stellung der Gebäude

Die Führung der in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen ergibt sich bei wirtschaftlicher und flächensparender Aufteilung überwiegend parallel zum Verlauf des Nord- und des Südrandes des Plangebiets.

Der im Rechtsplan integriert dargestellte Gestaltungsplan empfiehlt für die Mehrzahl der Gebäude eine reine Süd-Orientierung einer Hauptdachfläche um die passive Nutzung der Solarenergie zu optimieren (Solarthermie, Photovoltaik). Eine Staffelung der Gebäude ermöglicht auf den Grundstücken Durchblicke und ausreichende Belichtung und Besonnung der Häuser. Durch die Südausrichtung der Gebäude entsteht darüber hinaus eine Verzahnung entlang des Straßenraums. Sie trägt zur Geschwindigkeitsdämpfung bei und bildet außerdem optimale Vorplätze für Stauräume.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich einerseits an der näheren Umgebung orientieren und andererseits eine angepasste Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zulassen. Die Gebäude sollen am Plangebietsrand eingeschossig und im Anschluss an den bisherigen Ortsrand maximal zweigeschossig erscheinen. Vielfach ist entweder das Unter- oder das Dachgeschoss ein zweites anrechenbares Vollgeschoss. Mit der Begrenzung der Trauf- und First-

höhen wird gewährleistet, dass das Landschaftsbild in seinem Charakter keine wesentliche Beeinträchtigung erfährt.

Die Dachlandschaft in Wohngebieten der Gemeinde Steißlingen ist geprägt von Satteldächern. Zur solaren Nutzung der gesamten Dachfläche soll den Grundstückserwerbern in einem Teilgebiet ermöglicht werden auch Gebäude mit Pultdach zu erstellen. Um eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargebäude zu gewährleisten wird die Pultdachfirsthöhe auf ein Maß zwischen Trauf- und Firsthöhe des Satteldachs begrenzt und die Lage des Pultdachfirstes an der Straßenseite festgesetzt.

3.4 Zahl der Wohneinheiten

Im Anschluss an den bisherigen Ortsrand ist eine zweigeschossige Bauweise mit möglichem Dachausbau zulässig. Um die städtebauliche Eigenart der angrenzenden bestehenden Bebauung fortzusetzen und eine unerwünschte Umstrukturierung zu verhindern, wird hier die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beschränkt. Darüber hinaus wird mit dieser Beschränkung eine dem Erschließungssystem unangemessene Steigerung des Verkehrsaufkommens und städtebaulich unerwünschte Konzentration von erforderlichen Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken verhindert.

4. VERKEHR

4.1 Verkehrserschließung

Die Ausgestaltung der Haupteerschließung im mäanderförmigen Verlauf wirkt geschwindigkeitsdämpfend. Straßenbegleitbäume, Parkbuchten und der südseitig abgerückte Gehweg sollen jedoch die Sammelstraßenfunktion zu erkennen geben.

Der Ausbau der Haupteerschließungsstraße erfolgt mit beidseitigem Gehweg, wobei der südseitige durch einen Grünstreifen mit Allee-Baumpflanzung von der Fahrbahn abgetrennt ist. Das voraussichtliche Verkehrsaufkommen unter Anrechnung des zur erwartenden Entlastungsverkehrs aus den nordöstlich angrenzenden früheren Plangebietes ist im Umweltbericht abgehandelt. Das Ergebnis muss bei der Gestaltung der Bebauung (Schallschutzmaßnahmen) durch die Bauherren Berücksichtigung finden.

Die weitere innere Erschließung erfolgt durch eine Wohnstraßen-Schleife im Südostteil. Mit einem teilweise verkehrsberuhigten Ausbau soll der Durchfahrtsverkehr minimiert werden. Im Bereich der Wohnstraßen-Schleife ist mit einem reinen Anwohnerverkehr zu rechnen. Mit einem teilweise verkehrsberuhigten Ausbau im Mittelbereich soll erreicht werden, daß die Anwohner die jeweils kürzeste Strecke zur Remigius-Straße nutzen, unabhängig von der weiteren Fahrtrichtung.

Die Erschließung der Grundstücke Nr. 1 bis Nr. 8 erfolgt über Stichstraßen mit Wendemöglichkeit für PKW. Für LKW wird keine Wendemöglichkeit vorgesehen

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und insbesondere der Einsicht in den Straßenraum beim Ausfahren aus Garagen wird ein Stauraum von 5,50 m Tiefe in Verbindung mit Vorgaben zur Ein-