



Stadt Eislingen/Fils

Kreis Göppingen

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Klingengraben – Westliche Silcherstraße“

im Planbereich 18 Klingefeld

1. Die Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Der Gemeinderat der Stadt Eislingen/Fils hat in seiner Sitzung vom 09. Oktober 2008 die Verwaltung beauftragt, einen Bebauungsplan mit folgendem Inhalt vorzubereiten: Ausweisung einer Bauzeile westlich der Silcherstraße (zwischen Albstraße und Weg 557) sowie die Ausweisung einer Kanaltrasse zwischen dem östlichen Ende des Bebauungsplangebiets Klingengraben I und der Silcherstraße.

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a (2) BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Daher soll zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme bei Ausweisung von Wohnbauflächen auch auf vorhandene innerörtliche Baulandreserven zurückgegriffen werden. Das Plangebiet beinhaltet die in diesem Teilabschnitt einseitig angebaute Silcherstraße. Zur Befriedigung des Wohnbedarfs in Eislingen/Fils wird mit Ausweisung einer westlich der Silcherstraße verlaufenden Bauzeile ein Bereich städtebaulich neu geordnet, der bereits erschlossen ist. Mit Eingliederung des Wohngebiets in bestehende Siedlungsstrukturen, können vorhandene Infrastruktureinrichtungen – auch über die Silcherstraße hinaus – wirtschaftlicher ausgenutzt werden. Eine Überbauung des Areals ist derzeit bereits auf Grundlage eines einfachen Bebauungsplans möglich. In diesem Plan sind Baulinien und -fenster definiert. Mit Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen auch die stadtgestalterischen Aspekte Berücksichtigung finden. Weiterhin wird eine städtebauliche Neuordnung angestrebt, die sich an den heutigen Planungsmaßstäben orientiert. Dies soll planungsrechtlich gesichert werden.

Bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Klingengraben – Teil A (westlicher Teil)“ gab es Vorstudien, die eine Arrondierung in diesem Bereich projektierten. Um die Option einer weiteren Arrondierung offen zu halten, werden Stichstraßen angelegt, die eine zukünftige Erschließung sichern. Diese Vorgehensweise begründet sich weiterhin durch die verfolgte Strategie der Stadt Eislingen/Fils, keine Bevorratungsplanung sondern bedarfs- und nachfrageorientierte Stadtplanung zu betreiben.

2. Das Einfügen in die Planungen der Gemeinde

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eislingen/Fils liegt der Entwicklungsschwerpunkt für den Wohnungsbau im Süden. Für das gesamte Plangebiet sieht der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Eislingen – Ottenbach – Salach vom 17. Juni 2004 Erweiterungsflächen für Wohnungsbau (Planung) vor.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung. Für das Plangebiet wird der Flächennutzungsplan von „Wohnbauflächen Geplant“ in „Wohnbauflächen Bestand“ berichtigt.

Für den größten Teil des Geltungsbereichs liegen keine qualifizierten Bebauungspläne vor; lediglich der nördliche Abschnitt des Flurstücks 569, liegt im Bereich des Bebauungsplans 18.3 „Südlich der Albstraße“, rechtsgültig seit dem 18.12.1984. Der Bebauungsplan weist in diesem Bereich Wohnbauflächen aus. Für das Plangebiet westlich der Silberstraße liegt der einfache Bebauungsplan 17.2 „Westl. und östl. der Scheerstraße“ vor. In diesem Planwerk ist eine Baulinie vom 19. März 1936 maßgebend. Die in diesem Plan vorgeschlagene, nicht untergliederte Straßentrasse befindet sich mittlerweile in städtischem Eigentum.

Mit Rechtskraft des hier vorliegenden Bebauungsplans „Klingengraben – Westliche Silberstraße“ werden die überlagerten Teile der Bebauungspläne „Südlich der Albstraße“ sowie „Westl. und östl. der Scheerstraße“ außer Kraft gesetzt.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Umfassungsgrenzen/Planbereich

Das Plangebiet befindet sich im Planbereich 18 Klingefeld, westlich der Silberstraße, auf Flur 2 Kleineislingen, am südlichen Ortsrand Eislingen/Fils. Das Plangebiet umfasst ca. 5 390 m².

Das Plangebiet besteht in seiner Nord-Süd-Ausdehnung aus Teilen folgender Flurstücke: 568, 569, 570 sowie 531 (Silberstraße). Zusätzlich umfasst der Geltungsbereich einen Teilabschnitt des geplanten Verlaufs der Kanaltrasse von Ost nach West durch das Flurstück 557 in einer Breite von ca. 3,60 m. Die genaue Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist im zugehörigen zeichnerischen Teil dargestellt.

Nutzung und Städtebau

Die Fläche ist nicht überbaut. Topographisch handelt es sich um einen sanften Höhenrücken, der sich von Ost nach West erstreckt und nach Nordwesten hin leicht absinkt. Im und westlich des Plangebiets erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Gelände wird derzeit als Ackerland genutzt. Daran angrenzend liegen in Sichtweite die Wohnbauflächen des Baugebiets Klingengraben I. Nördlich und östlich grenzt das Plangebiet an gewachsene Wohngebiete mit überwiegend aufgelockerten Baustrukturen aus den 60er/70er Jahren mit zum Teil großzügigen Grundstückszuschnitten.

Im Süden grenzt das Plangebiet an das Grundstück Gebäude Silberstraße 42. Diese Fläche wurde vom Fernmeldeamt der Bundespost Anfang der 70er Jahre zur Einrichtung eines Vermittlergebäudes mit Fernmeldeanschlüssen zur Versorgung von Eislingen/Fils und Holzheim mit dem Bebauungsplan „Westlich der Silberstraße – Vermittlergebäude für Fernmeldeamt“ (Rechtsgültigkeit vom 20. November 1973) überplant. Der Bebauungsplan enthält in der Begründung den Hinweis, dass künftig angrenzende Bebauungspläne auf die bestehende Nutzung Rücksicht zu nehmen haben. Betrieben wird das Vermittlergebäude derzeit durch die Deutsche Telekom mit der ausgewiesenen Nutzung. Ein Konfliktpotential zwischen bestehender und der geplanten Wohnnutzung ist nach Einsicht in das Baugesuch nicht erkennbar, da in diesem Baugesuch ein Wohngebäude auf dem gleichen Grundstück genehmigt werden konnte, ohne das zusätzliche Immissionsschutzanforderungen gestellt wurden. Als Träger öffentlicher Belange, wurden die Belange der Deutschen Telekom in der Behördenbeteiligung abgefragt. Hieraus ergaben sich keine Einschränkungen für den geplanten Wohnungsbau.

Verkehr und Lärm

Nördlich des Plangebiets verläuft die Albstraße, die innerhalb des Straßennetzes eine Sammelfunktion inne hat. Die Verkehrsströme auf der Albstraße fließen im Regelfall in Richtung Nord – Süd über die Scheerstraße im Osten und die Holzheimer Straße im Westen ab. Wohingegen die Silberstraße lediglich als Anliegerstraße zur Erschließung für die angrenzende Bebauung und untergeordnet als Anschluss von Querstraßen dient. Das derzeitige Verkehrsaufkommen der Silberstraße ergibt sich überwiegend aus Verkehrsströmen, die im Gebiet Ziel oder Quelle haben. Gemäß des Gutachtens „Schalltechnische Untersuchung Gemarkung Eislingen, Neubau der B 10 zwischen Göppingen und Gingen vom 02.08.2002“ liegen die Pegelwerte „tags“ im Großteil des Gebiets für die WA-Flächen bei 39 – 44 dB(A). Die Pegelwerte „nachts“ weisen für die Gesamtfläche Werte von 44 dB(A) auf. Die Wohnbauflächen liegen somit innerhalb der Richtwerte gemäß DIN 18005 (tags 55 dB(A), nachts 45

dB(A)). Aus diesen Werten ergibt sich keine Erforderlichkeit zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Denkmalschutz und Archäologie

Im Plangebiet gibt es keinen denkmalgeschützten Bestand. Bisher sind in diesem Bereich keine archäologischen/paläontologischen Funde bekannt.

Bodenverhältnisse

Das Plangebiet ist weitestgehend unversiegelt. Nach der geologischen Karte 1:25 000 überdecken im gesamten Plangebiet quartäre Sedimente die Schichten des Schwarzjuras. Im Gebiet stehen nach der geologischen Übersichtskarte im Bereich des Plangebiets Lehm, Löß und Lößlehm an. Als Bodentyp liegt Braunerde vor. Die lehmigen Böden lassen ein Versickern von Oberflächenwasser nur sehr gering bis nicht zu. In der Bodenschätzung sind die Böden des Plangebiets mit Boden- und Ackerzahlen zwischen 65 und 70 eingestuft.

Standort für Kulturpflanzen	hoch
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	hoch
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch
Standorte für natürliche Vegetation	sehr gering

Gesamtbewertung **hoch**

Altlasten

Nach der historischen Erhebung altlastenverdächtigter Flächen liegen keine belasteten Flächen im Gebiet.

4. Beschreibung der Planung und ihre Auswirkungen

Städtebauliches Konzept, Struktur

Entlang des bisher einseitig angebauten Teilstücks der Silberstraße zwischen Albstraße und Flst. Weg 557 wird im Zuge einer städtebaulichen Neuordnungsmaßnahme Wohnbauland – orientiert an heutigen, zeitgemäßen Planungsgrundsätzen – im Stadtgebiet geschaffen. Es handelt sich hierbei um eine einzeilige Bebauung westlich der Silberstraße, für die bereits nach § 34 BauGB auf der Grundlage eines einfachen Bebauungsplans Baurecht besteht. Das Baugebiet wird an die Silberstraße angeschlossen. Hieraus ergeben sich einerseits kurze Wegeverbindungen zum Ortskern, den Schulen und Kindergärten, andererseits besteht ein guter Anschluss an das qualifizierte Straßennetz und den ÖPNV.

Im Plangebiet können ca. sechs neue Baugrundstücke gebildet werden. Jeweils nach zwei Baugrundstücken sind Stichstraßen in Richtung Westen vorgesehen, um zukünftig bei Bedarf, ein weiteres Baugebiet zwischen dem Plangebiet und dem Wohngebiet Klingengraben Teil A – Westlicher Teil erschließen und sinnvoll an das innerörtliche Verkehrsnetz anschließen zu können.

Die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich im Wesentlichen an den städtebaulichen Merkmalen der östlich und nördlich angrenzenden Nachbarbebauung. Es werden nur solche textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sind. Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern aus. Diese Festsetzungen orientieren sich an den aufgelockerten Gebäudestrukturen des näheren Umfelds. Um eine angemessene Dichte zu erhalten, wird festgesetzt, dass je Einzelhaus max. drei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit im Plangebiet zulässig sind. Um die angestrebten Bauformen zu ermöglichen und die Bodenversiegelung im verträglichen Rahmen zu halten, ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstwert festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, da Wohnraum zu schaffen vorrangiges Ziel der Planung ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist relativ großzügig bemessen, um den privaten Gestaltungsvorstellungen zur Gebäudepositionierung ausreichend Möglichkeiten zu geben. Dies wird weiterhin möglich, da die Begrenzung der überbaubaren Flächen lediglich durch Baugrenzen erfolgt. Stellplätze, Garagen und Carports sollen sich an der für das Grundstück maßgebenden Haupteerschließungsachse (Stichstraße A + B) orientieren. Aus der Erschließungssituation und den topographischen Ausgangs-

bedingungen heraus ergeben sich Grundstückszuschnitte, die nahezu nach Süden ausgerichtet sind. Stadtgestalterisch unterstrichen wird dies zusätzlich durch Festsetzungen zur Gebäudehauptrichtung. Die so ausgerichtete Bebauung – First in Ost-Westrichtung – ermöglicht die Nutzung alternativer Energien (Solar- und Fotovoltaikanlagen). Lediglich der nördlichste Baukörper kann aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts in der Hauptfirstrichtung frei gedreht werden.

Um eine harmonische Einbindung der neuen Wohngebäude in das bauliche und landschaftliche Umfeld sicherzustellen, werden insbesondere die Erdgeschossfußbodenhöhen (OK-Rohbaumaße) zwingend in m ü. N. N. festgesetzt; Abweichungen um maximal 0,20 m (Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Höhe) sind jedoch zulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) orientieren sich an den zukünftigen Straßenhöhen. Die im zeichnerischen Teil definierten EFH beziehen sich auf die unverbindlich festgelegte Grundstücksaufteilung. Sollten sich bei der Aufsiedlung des Gebiets andere Grundstückszuschnitte ergeben, sind die festgelegten EFH heranzuziehen, ggf. können gemittelte Werte gebildet werden; als Grundlage müssen jedoch die EFH sowie das vorhandene Straßenniveau herangezogen werden. Mit der Über- bzw. Unterschreitungsmöglichkeit soll eine gewisse Flexibilität bei der Bauausführung erreicht werden. Zusätzlich werden zur Wahrung in etwa einheitlicher Gebäudehöhen zwei Vollgeschosse als Höchstmaß in Verbindung mit einer Wandhöhe von maximal 6,20 m über EFH in Verbindung mit einer Dachneigung von 25-35° bei Satteldächern festgesetzt.

Erschließung

Das Plangebiet ist nach dem Ausbau der Silcherstraße und der Stichstraßen optimal erschlossen. Die Silcherstraße ist bereits heute in das bestehende Straßennetz gut integriert. Durch die Entwicklung des Baugebiets wird sich das Verkehrsaufkommen voraussichtlich nur gering erhöhen. Die vorhandenen Verkehrsanlagen erfahren somit lediglich einen geringen Anstieg an zusätzlicher Verkehrsbelastung. Zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums vom ruhenden Verkehr werden Parkplätze parallel zum Verlauf der Silcherstraße ausgewiesen. Durch diese Bündelung kann der Straßenquerschnitt entsprechend wirtschaftlich bemessen werden.

Von der Silcherstraße gehen westlich zwei neue Stichstraßen – Stichstraße A und Stichstraße B – ab. Die Stichstraßen sollen bei einer Fortführung des Baugebiets in Richtung Westen, als Erschließungsachsen des Gebiets dienen. Als Anliegerstraßen für das Erweiterungsgebiet, die somit keine zusätzliche Sammelfunktion innehaben, werden die Stichstraßen als verkehrberuhigte Bereiche angelegt.

Der bereits heute dringend benötigte Abwasserkanal zur Entlastung der Albstraße, soll in den bestehenden Feldweg Flst. Nr. 557 gelegt werden. Diese Kanaltrasse stellt ein wichtiges Verbindungsstück im Gesamtsystem dar. Der landwirtschaftliche Weg bleibt nach dem Einbau in verkehrlich ausreichender Dimensionierung an das Haupteerschließungssystem angebunden. Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – landwirtschaftlicher Weg – wird die Fläche planungsrechtlich gesichert. Der Weg wird in einer Breite von ca. 3,60 m in das Planwerk aufgenommen. Dies entspricht den heutigen Verhältnissen vor Ort.

Infrastruktureinrichtungen

Der nächstgelegene Kinderspielplatz, der für Kinder und Jugendliche geeignet ist, befindet sich in der Wolfstraße/Schellingstraße und ist fußläufig gut zu erreichen. Im südlichen Teilbereich des Baugebiets Klingengraben I gibt es einen Bolzplatz. In der Mitte des Baugebiets ist ein Kinderspielplatz projektiert und planungsrechtlich gesichert, jedoch noch nicht angelegt. Der Ausbau wird voraussichtlich erst dann erfolgen, wenn eine weitere Aufsiedlung des Baugebiets erfolgt ist. Im Westen schließt das Plangebiet an die freie Landschaft an. Hier bieten sich weitere Möglichkeiten für Kinder zum Spielen. Kindergärten und Schulen sind in der näheren Umgebung vorhanden. Aufgrund des bestehenden Angebots sowie der geringen Größe des Baugebiets ist eine Erweiterung des Angebots nicht erforderlich.

Behandlung von Niederschlagswasser

Ökologisches Ziel der Planung ist ein nachhaltiger Umgang mit dem Niederschlagswasser. Deshalb soll das Dachflächenwasser der Gebäude im Bebauungsplangebiet in Regenwasserzisternen gesammelt und zurückgehalten werden. Das zurückgehaltene Wasser sollte zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Kreisarchäologie

Es ist nie auszuschließen, dass gerade bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten können. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so

dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind. In einem solchen Fall ist die Kreisarchäologie Göppingen und das Regierungspräsidium Stuttgart/ Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/ Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Stellplätze und Carports

Die Dachform wird als Satteldach mit 25 - 35° Dachneigung festgesetzt. Begrünte Dächer für Garagen und Carports wirken aus städtebaulicher Sicht zurückhaltend und tragen ebenso wie das Festsetzen wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt bei. Ausnahmsweise können sich Dächer der Garagen und Carports an die Dachform und Dachneigung des Hauptdaches orientieren, sofern diese an das Hauptgebäude angeschlossen sind.

Außenantennen

Die Anzahl von Außenantennen pro Gebäude wird beschränkt, um die Fassaden und Dächer nicht zu verunstalten.

Niederspannungsfrei- und Telekommunikationsleitungen

Niederspannungsfreileitungen und oberirdisch geführte Telekommunikationslinien werden ausgeschlossen, da sie das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums negativ beeinflussen. In Eislingen/Fils ist es schon seit vielen Jahren Standard, sämtliche Leitungen unterirdisch verlegen zu lassen.

Müllbehälter

Freistehende Standorte von Müllbehältern sind aus optischen Gründen an drei Seiten zu begrünen, damit das Stadtbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

Einfriedigungen

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zum öffentlichen Raum hin zu wahren, sind tote Einfriedigungen entlang des öffentlichen Verkehrsraums nur bis 1 m Höhe und in Form von Natursteinen, Holz-, Stahl- oder Drahtgeflechtzäunen zulässig. Diese sind zu hinterpflanzen, wobei gebietsheimische Gehölze zu bevorzugen sind.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund der leicht geneigten Topographie des Geländes sind Bauherren versucht, Geländemodellierungen vorzunehmen, um ein ebenes Baugrundstück zu erhalten. Dadurch werden jedoch die Eigenart des ursprünglichen Geländes zerstört und zum Teil die Nachbargrundstücke abgewertet. Weiterhin werden zusätzlich hohe Abfangungen notwendig, die häufig zu gestalterischen Defiziten führen. Aus diesen Gründen werden die Aufschüttungen und Abgrabungen auf eine Differenz von 50 cm begrenzt.

5. Umweltbericht/ Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im faktischen Bebauungsbereich nach § 34 BauGB. Das Grundstück soll entsprechend den städtebaulichen Zielen einer neuen Nutzung zugeführt und im Sinne der Innenentwicklung überplant werden. Der Zulässigkeitsmaßstab wird durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändert. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Natura-2000-Gebiete) und der europäischen Vogelschutzgebiete vor, so dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen. Des Weiteren liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b vor; der Bebauungsplan ist ebenfalls nicht UVP-pflichtig. Auf dieser Grundlage wird für das Aufstellungsverfahren das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Bei der vorliegenden Planung kann somit auf die Erstellung eines Umweltberichts mit Eingriffsregelung verzichtet werden; ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig gelten.

6. Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird ein Bereich neu geordnet, der im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbauflächen ausgewiesen ist und für den bereits heute nach einem Baulinienplan Planungsrecht besteht. Auf Grundlage dieser Planung werden die Erschließung optimiert sowie die Voraussetzungen für die erforderliche Kanaltrasse geschaffen. Insgesamt haben die Böden des Plangebiets eine hohe Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt. Die bereits über Jahrzehnte andauernde ackerbauliche Nutzung des Areals hat den Boden nachhaltig geprägt. Die Wertigkeit des Bodens ist durch den anthropogenen Eingriff bezüglich der Lebensraumfunktionen als Standort für natürliche Vegetation als sehr gering einzustufen, so können die Folgen des Eingriffs als gering betrachtet werden. Festsetzungen im Bebauungsplan und in den örtlichen Bauvorschriften wie Straßenbäume, wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung auf Carports und Garagen, sorgen dafür, dass die Auswirkungen der Planung minimiert werden. Außerdem wurden die Erdgeschossfußbodenhöhen so festgelegt, dass ein Massenausgleich auf dem Baugrundstück stattfinden kann. Besonders für das Schutzgut „Boden“ können durch diese Festsetzungen die Eingriffe abgemildert werden. Die wirtschaftlichere Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen spricht ebenfalls für die mögliche Bebauung. Nennenswerte Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten.

7. Umsetzung / Planverwirklichung

Die Flurstücke 570 und 569 befinden sich in Privatbesitz; das Flurstück 568 und 557 sind städtisch. Im Rahmen eines freiwilligen Umlegungsverfahrens wurden parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans bodenordnende Maßnahmen durchgeführt. Die Bedürfnisse der Eigentümer sind in der Planung überwiegend berücksichtigt.

8. Kostenschätzung / Wirtschaftlichkeit

Die Erschließung erfolgt über die Silberstraße sowie über neu anzulegende Stichstraßen. Anfallende Erschließungsbeiträge (Straße, Kanal und Wasser) werden nach der jeweiligen Satzung abgerechnet. Aufgrund der allgemein zu erwartenden rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und die Zentrumsnähe des Plangebietes, ist die bestehende Infrastrukturausstattung (Spielplätze, Kindergarten, Schule, etc.) als ausreichend anzusehen; Folgeeinrichtungen sind nicht notwendig.

Eislingen/Fils, den 03. November 2009/ 10. März 2010

Baudezernat/Planungsamt

(61-ko



Dirk Ringleb
Dipl.-Ing.(FH)
Stadtplaner

Anlage

Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen des LRA Göppingen
Merkblatt zur flächenhaften Versickerung von Niederschlagswasser des LRA Göppingen (Stand 06/2009)



M E R K B L A T T

zur flächenhaften Versickerung von Niederschlagswasser

1. Niederschlagswasser darf nur von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen in Wohngebieten versickert werden.
2. Niederschlagswasser von unbehandelten/unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern ist auf Grund seiner hohen Belastung der Kläranlage zuzuleiten.
3. Es werden Flächen von ca. 10 – 15 % der Größe der abflusswirksamen Fläche für die Anlage dezentraler **grasbewachsener Mulden** benötigt.
4. Niederschlagswasserversickerung darf nur **flächenhaft über eine mindestens 30 cm mächtig mit Rasen bewachsene Bodenschicht** erfolgen. Eine unterirdische Schacht- oder Rigo- len-Versickerung ist nicht zulässig.
5. Der Grundwasserflurabstand muss mind. 1 m betragen.
6. Bereiche, die für die Versickerung vorgesehen sind, dürfen vor und nach dem Bau nicht befahren oder verdichtet werden.
7. Die Lage einer Versickerungsanlage sollte so gewählt werden, dass es zu keinen Beeinträchtigungen kommen kann (Vernässungen von Kellern und Nachbargrundstücken).
8. Abstände zu Gebäuden sollen mind. 4 – 6 m (bei Unterkellerung) und bei nicht unterkellerten Gebäuden mind. 2 – 3 m betragen.
9. Die Bemessung einer Versickerungsanlage ist von einem Fachkundigen durchzuführen. Auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 wird verwiesen.
10. Für die Niederschlagswasserversickerung ist sehr sorgfältig der Durchlässigkeitsbeiwert zu bestimmen. Dies erfolgt am Besten mit Baggerschürfen/Bohrungen und Versickerungsversuchen. Die Ergebnisse müssen von Hydrogeologen und Bodenkundlern bewertet werden (ggf. könnte auf gemeindliche Untersuchungen zum Bebauungsplan zurückgegriffen werden).
11. Die Versickerungsleistung und Rückhaltung ist auf ein mindestens 5-jähriges Niederschlagsereignis festzulegen.
12. In Wasserschutzgebieten (Zonen I und II) sind Versickerungen von Niederschlagswasser nicht erlaubt. In der Zone III ist das Versickern von Dachflächenwasser erlaubt, das Versickern von Niederschlagswasser aus befestigten Grundstücksflächen jedoch nicht.
13. Auf Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtigen Flächen darf keine Versickerung erfolgen.

Zur Vertiefung von Detailfragen wird der Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg empfohlen. Das Umweltschutzamt im Landratsamt Göppingen steht gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Stand: 06/2009

Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen

1. Hinweise und Empfehlungen

1.1 Allgemeines

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. § 1a Abs.2 BauGB), insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Das Landratsamt stellt dafür Daten, soweit vorhanden zur Verfügung.

Nach §2 (2) BBodSchG erfüllt der Boden

1. natürliche Funktionen als
 - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
 - Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
 - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
 - Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
 - Rohstofflagerstätte
 - Fläche für Siedlung und Erholung
 - Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Zielsetzung ist es, die Funktionen des Bodens zu sichern sowie negative Einwirkungen auf seine natürlichen Funktionen so weit wie möglich zu Vermeiden. In dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) zum Bebauungsplan soll der Planungsträger nachvollziehbar aufzeigen, welche Belange des Bodenschutzes durch die Planung betroffen sind und wie er sich mit diesen Belangen auseinandersetzt. Werden die nachfolgenden Punkte beachtet, so sind die gesetzlichen Bestimmungen und damit die wesentlichen Belange des Bodenschutzes i.d.R. ausreichend berücksichtigt.

1.2 Ermittlung der örtlichen Bodenverhältnisse

Um die örtlichen Bodenverhältnisse beurteilen zu können, sollte im Vorfeld einer Ausweisung von Baugebieten von einem Sachverständigen im Zuge der geotechnischen Baugrunderkundung eine bodenkundliche Bestandsaufnahme sowie eine Beurteilung der Versickerungseignung des Untergrundes durchgeführt werden. Erst dann ist es möglich, für den anfallenden Erdaushub eine

Eignungsprüfung hinsichtlich verschiedener Möglichkeiten zur Wiederverwendung sowie eine Abschätzung evtl. vorhandener Bodenbelastungen vorzunehmen.

1.3 Auswirkungen der Bebauung/Planungsanforderungen

Vor der Durchführung von Bauvorhaben ist eine plangebietsbezogene und nachvollziehbare Darstellung der vorhandenen Nutzungen, der Bodenfunktionen sowie die Auswirkungen der Bebauung auf die Bodenfunktionen einschließlich einer kurzen Bewertung durchzuführen. Bewertungsgrundlage hierzu ist das Heft 31 aus der Reihe "Luft, Boden, Abfall" des damaligen Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg mit dem Titel "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" sowie Auswertungen von Angaben aus der Bodenschätzung und den vorhandenen Spezialkartierungen (z. B. geologische Karten, Bodenkarten). In der Bewertung sind schutzbedürftige und schutzwürdige Böden darzustellen.

1.4 Den Bedarf plausibilisieren

Der Bedarf an Bauland ist kurz zu begründen (Eigenentwicklung, Migration...). Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sollten vorhandene, ausgewiesene Baugebiete vollständig in Anspruch genommen werden. Zudem sollte eine abschnittsweise Erschließung von Baugebieten durchgeführt werden.

Gemäß § 1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbar-machung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Nach § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 bis 4 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist zu prüfen, ob

- die Flächeninanspruchnahme des Projekts bedarfsgerecht ist und ob eine Realisierung des Projekts mit einer geringeren Flächeninanspruchnahme
- eine Wiedernutzung beispielsweise von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen
- eine Nutzung von Baulücken oder eine Inanspruchnahme weniger wertvoller Böden

möglich ist. Funktionslos gewordene Bausubstanz ist - wenn möglich - einer geeigneten Nutzung zuzuführen (z.B. Brachflächenrecycling). Die Möglichkeit einer Nachverdichtung sollte in vorhandenen Baugebieten geprüft werden.

1.5 Bebauungsdichte

Eine angepasste bauliche Verdichtung bei Wohnbauten ist ein wesentliches Anliegen des Bodenschutzes. Die Minimierung der Flächenversiegelung ist ein wichtiges Ziel zum Schutz der Böden.

Der Nachweis der Einhaltung der Bruttowohndichte sollte sich an dem Bauflächenerlass (GABI, Nr. 22, 1984) orientieren.

1.6 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund des hohen Flächenbedarfs, ist es notwendig die vorhandenen Bauflächen besonders effektiv zu nutzen. Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO sollte deshalb soweit wie möglich ausgeschöpft werden. Insbesondere sollten eine Reihen- bzw. Doppelhausbebauung

sowie mehrgeschossige Bauformen in Betracht gezogen werden. In Gewerbe- und Industriegebieten ist eine mehrgeschossige Bebauung anzustreben.

2. Regelungen zum Schutz des Bodens

2.1 Bodenversiegelungen

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Mindestmaß zu beschränken. So sind z. B. auf Zufahrten, Gartenwegen, Stellplätzen u. a. wasserdichte Beläge zu vermeiden. Soweit andere Beläge nicht entgegenstehen, sollen nur Schotter- bzw. Kiesbeläge, Rasengittersteine oder breitfugiges Pflaster zugelassen werden. Bei Bauvorhaben mit einem hohen Kfz Aufkommen sollten mehrgeschossige Parkieranlagen, Tiefgaragen u.a. vorgesehen werden.

2.2 Vermeidung von Erdaushub und Wiederverwertung vor Ort

Je tiefer Bauwerke in den Untergrund einbinden, umso größer werden die Schwierigkeiten mit der mengenmäßigen Bodenverwertung, mit der Vorflutbeschaffung für Abwasser und Regenwasser und mit der Problematik des Grundwasserkontaktes. Die Schwierigkeiten können gemildert werden, indem die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) so festgelegt wird, dass ein Massenausgleich stattfindet.

Eine Anhebung der EFH bringt folgende Vorteile:

- Verringerung des anfallenden Erdaushubs verbunden mit Einsparungen bei der Abfuhr und Ablagerung
- Entlastung der Erd- und Bauschuttdeponien
- Kosteneinsparungen bei der Baulanderschließung im Rahmen der Herstellung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch geringere Leitungstiefen
- Minderung der Gefahr eines Kontaktes des Baukörpers mit dem Grundwasser
- Verringerung der Gefahr von baubedingten Grundwasserbeeinträchtigungen (Verunreinigungen)
- Reduzierte Wasserhaltung im Falle dennoch stattfindender Grundwassereinbindung

Unumgänglicher Bodenaushub ist möglichst am gleichen Ort einer Verwendung zuzuführen. Dabei ist der hochwertige Oberboden wieder ausschließlich für die Rekultivierung oder Bodenverbesserung der nicht überbauten Flächen zu verwenden.

2.3 Ausführen von Erdarbeiten

Verwertungsgrundsätze von Bodenmaterial sind in der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) geregelt.

Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem, bröseligem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen. Vor einem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen. Dieser ist dann, vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

2.4 Zwischenlagerplätze für humosen Mutterboden und humusfreien Erdaushub

Den Bauherren soll ermöglicht werden, Erdaushub und Mutterboden außerhalb des eigenen Bauplatzes bis zur Wiederverwendung innerhalb des Baugebietes zwischenzulagern. Dazu sollen trockene, nicht vernässte Zwischenlagerplätze ausgewiesen werden. Mulden, Senken und Flächen mit Wasserzuzug sind dafür ungeeignet. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten zwischengelagert werden. Humoser Mutterboden sollte weitgehend frei von Pflanzenteilen sein und nicht höher als 2 m geschüttet werden. Für einen geordneten Wasserabfluss ist zu sorgen. Die Mieten sollten, bei einer geplanten Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten, stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Winterraps, Ölrettich...), begrünt werden. Eine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall darf nicht erfolgen.

2.5 Überschüssiger Erdaushub

Der Überschuss an Erdaushub muss einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Dazu ist für das Baugebiet eine überschlägige Berechnungen für die Menge des überschüssigen Erdaushubs anzustellen. Bei einer Menge von über 2.000 m³ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Bodenschutzbehörde vorzulegen. Die Inhalte der Informationsschrift Heft 10 aus der Reihe „Luft, Boden, Abfall“ des damaligen Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg mit dem Titel „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Die Informationsschriften sind im Internet unter

<http://www.xfaweb.baden-wuerttemberg.de/bofaweb/berichte.htm>
zugänglich.

2.6 Kontaminierter und verunreinigter Erdaushub

Verunreinigter Erdaushub darf auf keinen Fall unbehandelt wiederverwendet werden. Wurden Böden, bis zur Bebauung, bisher landwirtschaftlich genutzt, können diese in der Regel als unbelastet angesehen werden. Klärschlammaufbringung oder Pestizidbehandlungen können jedoch Belastungen verursacht haben. In der Nähe stark befahrener Straßen, in Gewerbegebietsnähe oder bei baulicher Vornutzung muss mit Bodenbelastungen gerechnet werden. Im Zweifelsfall ist in Absprache mit dem Landratsamt Göppingen – Umweltschutzamt ein sachverständiger Gutachter für weitere Untersuchungen zu beauftragen.

2.7 Bauwege und Baustraßen

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern bzw. sinnvoll direkt zu verwerten. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegebau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wieder hergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

2.8 Bauabfälle, Bauschutt

Reste von Bauchemikalien, leere Behälter, Folien u. a. Abfälle dürfen auf keinen Fall vergraben werden. Es wird empfohlen, im Baugebiet geschlossene und dichte Abfallsammelbehälter aufzustellen.