
B E G R Ü N D U N G**zum Bebauungsplan "Turmberg IV", Stadtteil Königshofen**

1. Planungsanlaß

Im Rahmen der Vorbereitung des Flächennutzungsplans hat der Gemeinderat der Stadt Lauda-Königshofen in seinen Beratungen vom November 1993 bis 1996 über die Entwicklung der einzelnen Stadtteile beraten. Dabei wurde festgelegt, daß der Entwicklungsschwerpunkt in der Tauberachse in den Stadtteilen Gerlachsheim, Lauda, Königshofen und Unterbalbach liegen soll. Im Stadtteil Königshofen sind derzeit keine Bauplätze mehr vorhanden. Für die Ausweisung eines Baugebietes zum Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern besteht in Königshofen dringender Bedarf.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans soll breiten Bevölkerungsschichten ein Angebot an Bauplätzen gemacht werden und damit etwas zum Ausgleich des Grundstücks- und Wohnungsmarktes beigetragen werden. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans dient der städtebaulichen Fortentwicklung des Stadtteils Königshofen und soll einer vorausschauenden Bodenpolitik dienen.

Das Gebiet wird im derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Tatsache, daß in Königshofen keine Bauplätze mehr zur Verfügung stehen, machen es dringend erforderlich, den Bebauungsplan vor Rechtskraft des Flächennutzungsplans zur Rechtskraft zu bringen (§ 8 Abs. 4 BauGB).

Die Ausweisung dieses Gebiets ist erforderlich, da im Stadtteil Königshofen keine anderen Flächen für die Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Auch das Heranrücken des Wohngebietes an die geplante Trasse der B 290, Umgehung Königshofen, ist insoweit unvermeidbar. Der Gemeinderat geht jedoch davon aus, daß dieser Bebauungsplan die Realisierung der geplanten Umgehungsstraße nicht beeinträchtigt.

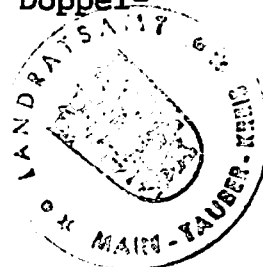
2. Ziel und Zweck der Planung

Das Baugebiet soll dem Wohnen dienen und der großen Nachfrage an Ein- und Zweifamilienwohnhäusern Rechnung tragen. Der Bebauungsplan reicht aus, die städtebauliche Entwicklung im Stadtteil Königshofen zu ordnen.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Für das Baugebiet ist offene Bauweise festgesetzt. Die Grundstücke können flexibel für Einzel- und/oder Doppelhäuser genutzt werden.

-/-



Die Höhenentwicklung der Baukörper wird durch eine maximale Firsthöhe begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird unter Berücksichtigung der Hanglage auf 2 Vollgeschosse festgesetzt. Der Planbereich weist auf einer Gesamtfläche von 2,7 ha insgesamt 25 Bauplätze aus.

4. Erschließung

Die Erschließung der einzelnen Bauabschnitte erfolgt über Stichstraßen, die über die Südanbindung des Turmbergs an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen werden.

Die Wasserversorgung des Gebiets ist gesichert. Die Entwässerung erfolgt über eine neu zu erbauende Verbindungsleitung zur Gewerbestraße.

Das Gebiet ist im allgemeinen Kanalplan berücksichtigt.

5. Realisierung

Der Zuschnitt der Grundstücke innerhalb des Plangebietes erfordert die Durchführung von Bodenordnungsmaßnahmen zur Schaffung von bebauungsfähigen Grundstücken.

6. Beschränkung der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohnungen wird im Planbereich auf max. 2 Wohneinheiten pro Baugrundstück begrenzt.

Das Gebiet ist als Wohnbaufläche für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern vorgesehen. Wegen der gering dimensionierten Erschließung, die als Mischflächen gestaltet werden sollen und der kleinen Baugrundstücke soll dadurch eine Überbelastung der öffentlichen Fläche vermieden werden.

7. Natur- und Landschaftsschutz

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 8a Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)

Das Plangebiet wird derzeit intensiv als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Die Bedeutung für den Naturschutz ist gering, es sind lediglich 8 Bäume vorhanden.

Die im Bereich der Grundstücke 8264 u. 8265 ausgewiesene Böschung mit einer nach § 24a NatSchG geschützten Hecke wurde vor Jahren entfernt. Dieser Bereich wird aber auch durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

Dennoch muß von einem - wenn auch geringem - Eingriff in den Naturhaushalt gesprochen werden. Zur Minderung dieses Eingriffs werden im Planbereich verschiedene Pflanzflächen sowie eine Grünanlage (zugleich Spielplatz) und Straßenbegleitgrün ausgewiesen.

-/-



Die im Süden des I. Bauabschnitts vorhandene Hecke entlang des "Hohlweges", Flst.Nr. 8296, wurde aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans herausgenommen. Sie dient -wie auch die Grünanlage im Süden des II. Bauabschnitts- der besseren Einbindung des Gebiets in die freie Landschaft und soll erhalten bleiben. Ferner werden für die Baugrundstücke Pflanzgebote für je einen hochstämmigen einheimischen Laubbaum vorgeschrieben. Das vorgesehene Straßenbegleitgrün soll ebenfalls dem Ausgleich dienen.

Die Höhenbegrenzungen sollen eine harmonische Anpassung an die topographischen Geländebeziehungen gewährleisten.

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist gering, im Hinblick auf die im öffentlichen Interesse dringend notwendige Bereitstellung von Baugelände zur Deckung des derzeitigen Wohnbedarfs jedoch unvermeidbar und vorrangig, da andere Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Auf die als Anlage 1 dieser Begründung beigefügte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird verwiesen.

Durch die Ausweisung von kleinen Baugrundstücken wird auch der Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Versiegelung des Bodens wird durch die Festsetzung des Bebauungsplans auf das notwendige Maß beschränkt.

8. Landschaftsschutzgebiet/Wasserschutzzone

Das hier überplante Gebiet liegt sowohl im Landschaftsschutzgebiet als auch in der Wasserschutzzone III A der Stadt Lauda-Königshofen.

Es wird davon ausgegangen, daß es keine Kollisionen mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung bzw. der Wasserschutzgebietsverordnung gibt.

9. Emmissionen/Lärmschutz

Durch das Baugebiet führt die Sammelstraße für das Gebiet "Turmberg", die sogenannte "Südanbindung". Außerdem befindet sich in einer Entfernung von ca. 220 m das Gewerbegebiet "Wöllerspfad".

Etwa 380 m südlich des Baugebietes befindet sich das Schützenhaus des Königshöfer Schützenvereins, dessen Schießanlage halb eingehaust ist.

Zur Prüfung, ob von diesen Anlagen bzw. Gebieten Lärmemissionen ausgehen, die das geplante Wohngebiet beeinträchtigen könnten, hat die Stadt Lauda-Königshofen ein Gutachten erstellen lassen.

Das Büro Bender + Stahl, Ludwigsburg kommt in diesem Gutachten vom 10.02.1998 zu dem Ergebnis, daß

1. Nachteile, bzw. Belästigungen durch das Gewerbegebiet für die Bauabschnitt I und II nicht befürchtet werden müssen;
2. nach den Erfahrungen der Gutachter aus vergleichbaren Situationen davon ausgegangen werden kann, daß der Betrieb der Schießanlage zu keinen unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen führt, insbesondere deshalb, weil ausschließlich mit kleinkalibrigen Waffen und Luftgewehren geschossen wird und lärmintensive, großkalibrige Waffen nicht verwendet werden.



In einem weiteren Gutachten des selben Büros vom Juni 1997 kommt man bzgl. des Verkehrs auf der "Südanbindung" Turmberg zu dem Ergebnis, daß es an den Baufenstern entlang dieser Straße zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 [max. 3 dB(A)] kommt, daß aber durch die aus Gründen des Wärmeschutzes vorzusehenden Fenster die entsprechenden Werte eingehalten werden bzw. es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen kommt.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat zu diesem Gutachten Stellung genommen und angeregt, auf den ursprünglich vorgesehenen III. Bauabschnitt im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 8324 bis 8329 zu verzichten, da für diesen Bereich bereits derzeit mit Lärmemissionen zu rechnen ist und durch eine spätere Nutzung der bisher ungenutzten Flächen im Gewerbegebiet "Wöllerspfad" weitere, größere Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Lauda-Königshofen, den 06.05.1998


Bürgermeister



Bebauungsplan "Turmberg IV"
 Stadtteil Königshofen

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Anlage 1 zur Begründung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in die Natur- und Landschaft zu erwarten. Der Ausgleich dieser Eingriffe soll weitgehend innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen. Das durch die Planung in Anspruch genommene Gelände ist heute intensiv landwirtschaftlich genutzt und besitzt keine besonderen ökologischen Schutzgüter.

I. Biotopbewertungsrahmen

<u>Biotoptypen</u>	<u>Wertfaktor</u>
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen übererdete Tiefgaragen	0,2
4. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	0,3
5. Extensiv bewirtschaftete Ackerflächen mit Wildkräutern	0,6
6. Gartenflächen Private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
7. Öffentliche Grünfläche	0,5
8. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; (gem. BauGB § 9 (1) Ziffer 20 und 25)	0,6
9. Intensive Grünlandnutzung	0,4
10. Extensive Grünlandnutzung	0,8
11. Streuobstwiesen	0,8
12. Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8

II. Ist-Zustand

<u>Biotoptypen</u>	<u>Fläche</u>	<u>Wertfaktor</u>	<u>Biotoppunkt</u>
Ackerland intensiv (BA I, II)	25.089 m ²	0,3	7.526,70
8 Einzelbäume a 15 m ²	120 m ²	0,8	96,00
Feldwege	2.100 m ²	0,0	0
Bestand insgesamt			7.623,00 =====



III. Planung

1. Bauplatzflächen

BA I = 9.151 m²

davon :

6294 m ² bebaut 0,3 =	1.888,2 m ²	0	0
3189 m ² bebaut 0,25=	797,25 m ²	0	0
0,05 Pflaster (Zufahrt)	474,15 m ²	0,1	47,42
0,05 Rasengitter u.a.	474,15 m ²	0,2	94,84
Restfläche gärtn./			
grün genutzt	5.517,25 m ²	0,4	2.206,90
	<u>9.151,00 m²</u>		

BA II = 8.660 m²

davon:

6990 m ² bebaut 0,3	2.097,00	0	0
1670 m ² bebaut 0,25	417,50	0	0
0,05 Pflaster/Zufahrt	433,00	0,1	43,30
0,05 Rasengitter u.a.	433,00	0,2	86,60
Restfläche gärtn./			
grün genutzt	5.279,50	0,4	2.111,80
	<u>8.660,00</u>		

Bauplatzflächen insgesamt 4.318,70
=====

2. Straßenflächen

Straße 1 785 m²
Straße 2 306 m²
Straße 3 1.157 m²

2.248 m²

./. Pflanzbeete im
Straßenbereich

(ohne Einzelbäume)

Straße 1 60 m²

Straße 2 36 m²

Straße 3 244 m²

340 m²

0,5

170

restl. Straßenfl.

1.908 m²

0

0

3. Fußwege

BA I 0

BA II 158

158

0

0

-/-



4. Straßenbegleitgrün - Einzelbäume
(ohne Bäume in Pflanzbeeten)

BA I 3 Bäume
BA II 7 Bäume
 10 Bäume

á 15 m² 150 m² 0,8 120

5. Öffentliche Grünflächen

PF 1 1.100 m²
PF 2 430 m²
Spielpl. 1.122 m² 2.652 m² 0,5 1.326

6. Einzelbäume Baugrundstücke
(Pflanzgebot je 1 Hochstamm)

29 Bäume á 15 m² 435 m² 0,8 348

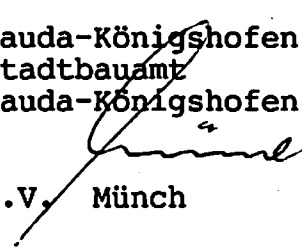
Plangebiet insgesamt 6.283
=====

IV. Vergleich

Biotoppunkte vor der Planung 7.623
Biotoppunkte nach der Planung 6.283

Der Eingriff in die Natur wird zu 82,42 % ausgeglichen.

Lauda-Königshofen, den 05.05.1998
Stadtbauamt
Lauda-Königshofen


i.V. Münch

