
Bebauungsplan Waldsiedlung**Begründung**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Bebauung der "Waldsiedlung" in der ehem. Gemeinde St. Ilgen begann vor ca. 30 Jahren. Ein qualifizierter Bebauungsplan lag nicht vor.

Es handelte sich ursprünglich um eine Flüchtlings-siedlung. Grundrißgestaltung und Ausstattung der Häuser war entsprechend bescheiden.

Die Grundstücksaufteilung wurde, vor der ersten Bebauung so gewählt, daß in gewissem Umfang Ausbauten und Erweiterungen der vorh. Häuser möglich sind und diese auch den heutigen Bedürfnissen der Bewohner sowie auch einer angemessenen Wohnkultur entsprechen.

Es steht somit im öffentlichen Interesse, daß durch Aufstellung des Bebauungsplanes "Waldsiedlung" Ausbaumöglichkeiten im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung möglich sind. Die Erstbebauung des gesamten Gebietes ist - abgesehen von einer kleinen Bebauungsabrundung (4 Bauplätze) im Süden des Plangebietes - bereits abgeschlossen.

2. Flächennutzungsplan und überörtl. Planungen

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der ehem. Gemeinde St. Ilgen ist die "Waldsiedlung" als Wohnbaugebiet ausgewiesen. Aufgrund verschiedener überörtlicher Planungen (B 3 neu), (Standort einer Untersuchungshaftanstalt etc.) konnte der Flächennutzungsplan bisher noch keine Rechtskraft erlangen. Auch in den vorh. überörtlichen Planungen ist die "Waldsiedlung" als Wohnbaugebiet aufgenommen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes grenzt im Norden an die Kreisstraße K 4156 (NuBloch-Sandhausen), im Osten an die Bundesbahnlinie Heidelberg-Karlsruhe, im Süden an landwirtschaftlich genutztes bzw. Waldgelände und im Westen an Waldgelände. Über die südlich und westl. angrenzenden Flächen bestehen keine Planungsabsichten.

Die nach dem Gesetz vorgesehenen Abstände der Bauflächen zur Straßenbegrenzung der Kreisstraße im Norden mit 20,0 m sind eingehalten. Der Abstand zwischen der Baufläche für einen Kiosk und der Kreisstraße beträgt 22,0 m ca.

Die Bebauung entlang der Bundesbahnstrecke ist seit Jahren abgeschlossen; der Mindestabstand von 7,50 m zum Gleis ist in allen Fällen eingehalten bzw. überschritten.

4. Bestand innerhalb des Bebauungsplanes

Die im Bebauungsplan eingetragenen öffentl. Straßen sind vorhanden und voll ausgebaut (einschl. Gehwege). Die eingetragenen Wege auf der Westseite des Geltungsbereichs sind ebenfalls als "Naturwege" vorhanden.

Die öffentlichen Parkplätze an der Hermann-Löns-Straße sind als Vorbehaltsfläche vorgesehen; ein Ausbau erfolgt nur nach Bedarf, d.h. wenn und soweit durch parkende PKW Behinderungen feststellbar sind.

Alle Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sind vorhanden. Ein weiterer Ausbau des Systems ist nicht erforderlich.

Im westl. Bereich des Plangebiets ist eine Vorbehaltsfläche für Spiel- und Erholungsanlagen ausgewiesen. Durch Überalterung des Baumbestandes und damit verbundenes teilweises Abholzen in den vergangenen Jahren hat sich die Waldtraufe bereits an die eingetragene geplante Waldgrenze verschoben. Durch Anlegen geeigneter Pflanzungen soll hier ein angemessener Übergang von den Hausgärten zum vorhandenen Hochwald hergestellt werden. Im Zuge dieser Arbeiten ist vorgesehen einen Spielplatz für die "Waldsiedlung" anzulegen und einen neuen Wanderweg mit Verbindung zum vorh. Wegenetz auszubauen, und zwar ohne daß die Neupflanzungen hierdurch beeinträchtigt werden.

Über das im Westen anschließende Friedhofsgelände liegt ein rechtsgültiger qualifizierter Bebauungsplan vor (Friedhof-Sandbuckel)

5. Die bauliche und sonstige Nutzung

Die Wohnhausgröße und die Ausstattung der Häuser entspricht überwiegend dem Status der fünfziger Jahre. Dies geht auch eindeutig aus der ausgewiesenen überbauten Grundstücksfläche hervor:

ca. 8.00 x 8.00 = 64,- qm überbaute Fläche für das Wohnhaus.

Die heutigen Wohnbedürfnisse erfordern eine bessere Ausstattung und hiermit verbunden den berechtigten Wunsch vieler dort nach dem Kriege angesiedelter Eigentümer nach einer Vergrößerung der Wohn- und Nutzfläche.

Die Erneuerungsbedürftigkeit vieler Konstruktionselemente unterstützt ebenfalls den Wunsch nach gleichzeitiger Erweiterung.

Die Geschoßflächennutzung wurde - wie aus Anlage 1 ersichtlich - so gewählt, daß die ausgewiesene Nutzung im Mittel erreicht bzw. überschritten werden könnte, wenn alle Erweiterungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden. Die in der Tabelle erfaßten Werte wurden überschläglich ermittelt. Sie geben daher nicht in jedem Falle den größtmöglichen Nutzungswert an.

Aufgrund dieses Ergebnisses bedarf es keiner Veränderung der ausgewiesenen Nutzungen.

6. Immissionsschutz

6.1 Kreisstraße K 4156

Entlang der Kreisstraße war die Bebauung bereits abgeschlossen. Bevor Mitte der 60iger Jahre - bedingt durch den Neubau einer Brücke über die Bundesbahnstrecke - die Straßentrasse höher gelegt wurde. Soweit aufgrund gesetzlicher Vorschriften Immissionsschutzmaßnahmen notwendig werden, ist deren Durchführung Aufgabe des Straßenlastträgers. Bei der Planung wurde jedoch darauf geachtet, daß der gesetzlich vorgeschriebene Abstand zwischen Bebauung und Fahrbahnrand nicht nur eingehalten werden kann, sondern wesentlich überschritten wird.

6.2. Bundesbahn

Die Bebauung entlang der Bundesbahnstrecke Karlsruhe - Heidelberg ist seit Jahren abgeschlossen. Die dort errichteten Häuser befinden sich in einem guten baulichen Zustand. Die vom Bahnbetrieb ausgehenden Immissionen werden von den anliegenden Eigentümern nicht als "erheblich störend" empfunden. Die möglichen Störungen waren darüberhinaus vor Erwerb des Grundstückes und vor Beantragung der Baugenehmigung bekannt, gesetzliche Regelungen hinsichtlich des Schallschutzes entlang der Bahnlinie bestanden seinerzeit nicht. Es können daher von den Anliegern auch nicht nachträglich Schallschutzmaßnahmen gefordert werden. Sofern Anlieger an der Bundesbahnstrecke eine Genehmigung zum Umbau oder zur Erweiterung ihres Hauses beantragen, werden diese auf die erf. Schallschutzmaßnahmen hingewiesen.

7. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Da das Plangebiet bereits voll erschlossen ist, entstehen keine nennenswerten Erschließungskosten mehr.

Die Kosten setzen sich daher im wesentlichen zusammen aus:

Planungs- u. Verm.-Kosten	5.000,-- DM
Kosten für Durchführung des Pflanzgebots und Ausbau eines Kinderspielplatzes	10.000,-- DM
Kosten für Ausbau von öffentl. Parkplätzen (bei Bedarf) je Platz 2.500,- DM	
Kosten dieses Verfahrens	15.000,-- DM
	=====

In diesem Falle erübrigt sich, die Wirtschaftlichkeit nachzuweisen.

8. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die baurechtliche Bearbeitung der Erweiterungs- und Umbaugesuche im Genehmigungsverfahren.

Für die Herstellung der Waldgrenze ist für geringe Flächen ein Ausstockungsantrag zu stellen.

Leimen, im Februar 1978

Der Planfertiger:

Dipl.-Ing. Ottoneinz Kothe
Freier Architekt
Lenastr. 23 6906 Leimen-St. Ilgen

Bürgermeisteramt-Bauamt -

Der Bürgermeister:

Heuer

Ehrbar .