

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Räumlicher Geltungsbereich

Der Planungsbereich wird im Norden von der Rheingold- u. Friedrichstraße, im Westen von der Straße Unter den Weiden, im Süden vom Neckarauer Waldweg bzw. von der Wohnbebauung am Neckarauer Waldweg und im Osten vom Neckarauer Waldweg begrenzt.

Gegenwärtige Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes

Im westlichen Teil wird das zukünftige Baugelände derzeit landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. An diese Fläche grenzt im Osten eine Sportplatzanlage an. Die an den Neckarauer Waldweg grenzenden Grundstücke sind überwiegend bebaut.

Nutzung angrenzender Grundstücke

Die Flächen nördlich der Rheingoldstraße (Niederfeld IV) werden noch gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt. Sie sollen aber in Wohnbauland umgewandelt werden. Der entsprechende Bebauungsplan ist in Bearbeitung. Bei den übrigen angrenzenden Bereichen handelt es sich um Wohnbauland.

Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

In dem vom Gemeinderat gebilligten Flächennutzungsplanentwurf ist der Bereich zwischen der Straße Unter den Weiden und dem Sportplatz als Fläche für die Landwirtschaft bezeichnet. Diese Aussage wird geändert werden. Die Festsetzungen für die übrigen Flächen stimmen mit dem Flächennutzungsplanentwurf überein.

Qualifizierte Bebauungspläne bestehen für das gesamte von der Maßnahme betroffene Gebiet nicht.

Grundbesitzverhältnisse

Der überwiegende Teil der innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen zur Erschließung von Wohnbaugrundstücken für 2-geschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geschaffen, um den Bedarf an Grundstücken für diese Art der Bebauung in guter Lage gerecht zu werden.

Die Bebauung an der Rheingoldstraße ist weitgehend geschlossen und nach Süden orientiert. Sie bildet so einen gewissen Lärmschutz gegen von der Rheingoldstraße ausgehende Lärmbelästigungen.

Die Mitte des Baugebietes bildet ein kleiner Spiel- und Ruheplatz mit umgebender Reihenhausbauweise. Hier werden Festsetzungen getroffen, um die gewünschte räumliche Wirkung zu erzielen.

Sämtliche neu zu bildenden Grundstücke und die bereits bebauten Flächen an der Friedrichstraße und am Neckarauer Waldweg werden als reine Wohngebiete ausgewiesen. Als Grundflächenzahlen werden 0,3 (Bereiche B) bzw. 0,4 (Bereiche A) und als Geschößflächenzahl 0,8 (für alle Grundstücke) festgesetzt.

Äußere Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Neubaugebietes erfolgt im Norden an die Rheingoldstraße, im Süden an den Neckarauer Waldweg. Wegen der relativ geringen Größe des Planungsgebiets sind weitere Verkehrsanschlüsse nicht erforderlich.

Innere Verkehrserschließung

Vorgesehen ist eine ringförmige Erschließungsstraße in die zum Teil als Stichwege ausgebildete Allzweckwege münden. Diese Allzweckwege sind wiederum durch Fußwege verbunden. Teilweise sind die Fußwege befahrbar auszubilden, um für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge Schleifenfahrten zu ermöglichen. Die nicht befahrbaren Fußwege werden durch Pfosten abgegrenzt.

Flächen, Wohnungen, und Einwohner

Größe des Planungsgebietes	ca. 14,2 ha
geplantes Wohngebiet	ca. 9,7 ha
Kinderspielplatz	ca. 0,1 ha
Sportgelände	ca. 2,0 ha
Verkehrsflächen	ca. 2,4 ha

Zahl der neu entstehenden Wohnungen

in 1- und 2-geschossiger Einzel- und Doppelhausbauweise	ca. 225
in 2-geschossiger Reihenhausbauweise	ca. 84
Zahl der Wohnungen insgesamt	ca. 309

Zahl der künftigen Bewohner

ca. 840

- / Dieser Begründung sind als Anlage 1 die Zusammenstellung der bei der Erschließung des Gebietes voraussichtlich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten und als Anlage 2 ein Ausschnitt aus dem Stadtplan mit der Begrenzung des Planungsgebietes beigefügt.



Becker
Stadtdirektor