



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN "WENGE - STADION"

GEMEINDE ENINGEN UNTER ACHALM., LANDKREIS REUTLINGEN

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Überörtliche Planungen
 - 3.1 Landesentwicklungsplan
 - 3.2 Regionalplan
4. Örtliche Planungen
 - 4.1 Flächennutzungsplan
5. Angaben zum Plangebiet
 - 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 5.2 Topographie/ Baugrund
6. Umweltverträglichkeit
 - 6.1 Umweltbericht
 - 6.2 Artenschutz
7. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 7.1 Wasserversorgung
 - 7.2 Entwässerung und Schmutzwasserableitung
 - 7.3 Stromversorgung
 - 7.4 Gasversorgung
 - 7.5 Müllentsorgung
 - 7.6 Fernmeldetechnische Versorgung
8. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze und Bauweise
9. Flächenbilanz



1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Eningen liegt im Landkreis Reutlingen. Die Einwohnerzahl im Dritten Quartal 2009 beträgt 10.955 (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Anruftdatum 02.07.2009)

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Eningen unter Achalm wird am südwestlichen Ortsrand in einem eigens dafür eingerichteten Plangebiet neue Sportstätten schaffen.

Die Sportstätten Wenge-Stadion werden entbehrlich und deshalb zu einem Wohngebiet entwickelt. Das Gebiet liegt unterhalb des Kegelberges Achalm inmitten bestehender Wohnbebauung. Es wird im nördlichen Teil von der Wengenstraße begrenzt. Im Osten grenzen die Zeppelin- und die Panoramastraße an das Plangebiet. Im Westen, Süden und Osten grenzt bestehende Bebauung aus Einfamilien-, Reihenhäusern an das derzeitige Sportgelände an.

Der Beschluss zum Bau der Sporthalle „Untere Bäch“ am 13.12.2007 und die damit verbundene Verlegung des Wenge-Stadions macht die Neuordnung dieses Bereichs erforderlich.

Für das Plangebiet wurden mehrere städtebauliche Entwürfe erstellt. Der Gemeinderat entschied sich am 17.07.2009 die Variante 1a des Planungsbüros Künstler vom 14.03.2009 als Grundlage des Bebauungsplanes zu verwenden.

3. Überörtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2002 ordnet die Gemeinde Eningen unter Achalm dem „Verdichtungsraum“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.2.):

- Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.
- In den Verdichtungsräumen ist auf eine geordnete und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens und eine Verminderung verdichtungs- und verkehrsbedingter Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen hinzuwirken.
- Der nicht motorisierte Verkehr ist durch Ausweitung und Aufwertung des Rad- und Fußwegnetzes zu stärken.
- Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzung sind ausreichend Freiräume zu sichern.



3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Eningen unter Achalm liegt nach der Strukturkarte des Regionalplans Neckar Alb 2009 im Verdichtungsraum Reutlingen und ist als Selbstversorgergemeinde auf der Stufe eines Kleinzentrums ausgewiesen

4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

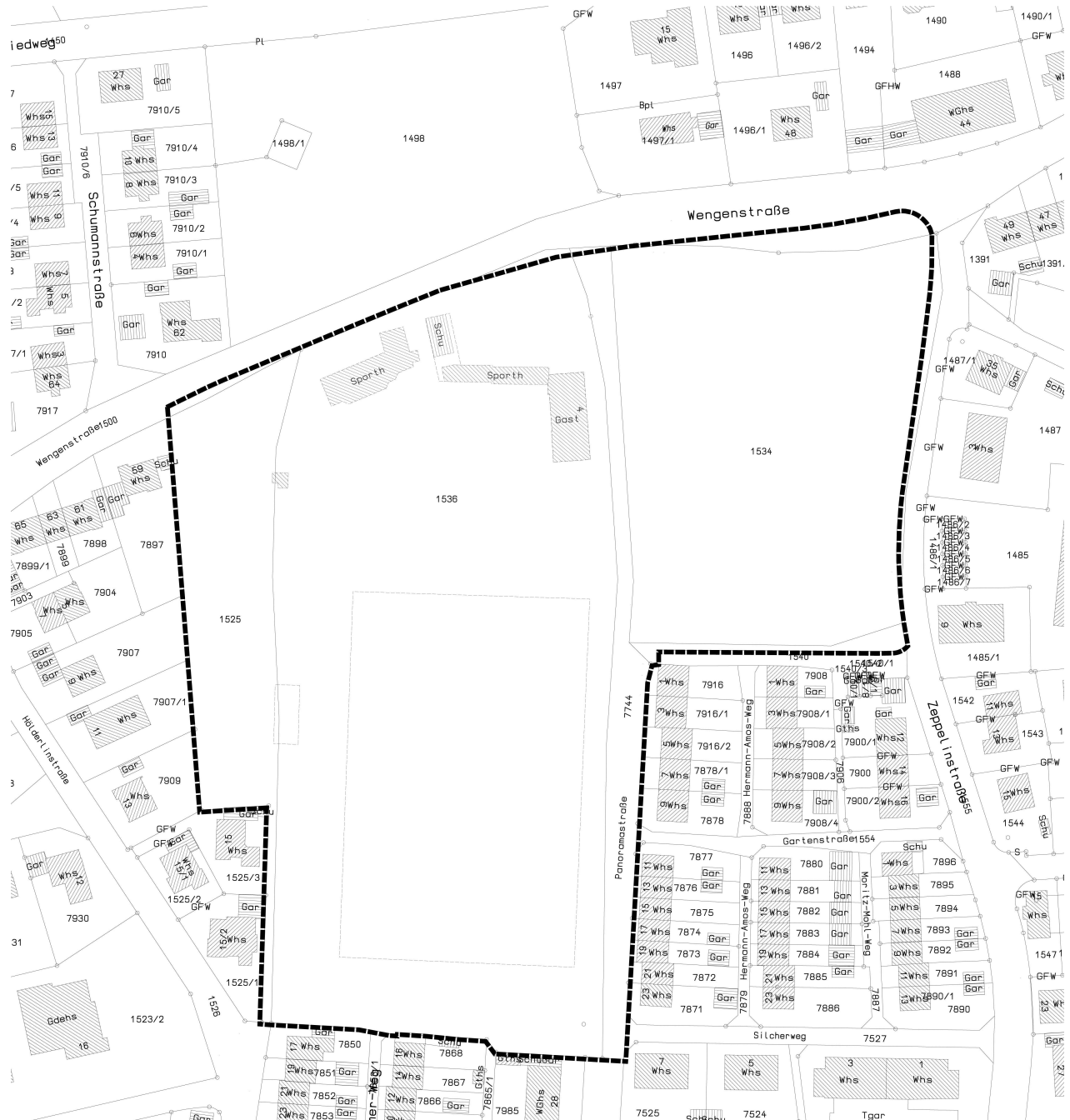
Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 17.07.2008 gefasst. Da sich die Planung der Verkehrsberuhigung- Wengenstraße mit Bushaltestelle, Kreisverkehr und Verwendung der Mehrzweckfläche Flst. 1498 noch in der Abstimmung befindet, wird der Geltungsbereich abweichend von diesem Beschluss im Norden um die Flst. 1498,1498/1 und 1500 Teilfläche verkleinert.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb bereits bebauter Bereiche. Die umliegende Bebauung aus den neunzehnhundert 50-er bis 70-er Jahren besteht überwiegend aus Einfamilien- und Reihenhäusern. Der derzeit bestehende Sportplatz wird aufgegeben und an eine andere Stelle verlagert.

Die Fläche in dieser Abgrenzung beträgt ca. 2,92 ha.



Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



5.2 Topographie/ Baugrund

Der derzeitige Sportplatz wurde in das bestehende Gelände eingegraben um einen ebenen Sportplatz zu erstellen. Somit gibt es innerhalb des Geltungsbereiches zwei Geländeversprünge. An der westlichen Grenze des Plangebiets ist ein Niveauunterschied von ca. 7,5m und ca. 2m zwischen der Höhe Panoramastraße und dem östlichen Teil des Plangebiets. Durch das im Folgenden beschriebene Baugrundgutachten wurde herausgefunden, das an der südwestlichen Ecke die Überdeckung zum darunter liegenden Kalksandsteinhorizont nur 0,55m ist. An nicht stark abgegrabenen Stellen im Osten liegt der Horizont bis ca. 4m unter der Geländeoberfläche. Darum wird das Plangebiet im westlichen Teil um bis zu 2,5m aufgeschüttet, so dass die Gebäude oberhalb des Felshorizonts gründen.



Das Straßenniveau der Straße A wird im westlichen und südwestlichen Planbereich um ca. 1,5m bis 2,5m angehoben. Die Straße C wird an der Kreuzung zur Straße D auf die Höhe der Panoramastraße um ca. 1,5m bis 2m angehoben. Darum ist das Gelände um die geplante Bebauung an die geplante Straße anzupassen.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Ermittlung der Bodenbeschaffenheit ein baugrundgeologisches Übersichtsgutachten erstellt (Stand Februar 2008):

Baugrundgeologisches Übersichtsgutachten Erschließungsgebiet „Wengenstadion“ Eningen unter Achalm	TerraConcept Consult GmbH
--	---------------------------

Auszug:

„*Schlussbemerkungen*

Die Untergrundverhältnisse wurden auf der Grundlage von sechs Rammsondierungen und neun Rammkernsondierungen sowie verschiedenen bodenmechanischen und chemischen Laborversuchen beschrieben und beurteilt. Die Angaben beziehen sich auf die Untersuchungsstellen. Sollten sich darüber hinaus Fragen zu Sachverhalten ergeben, die im vorliegenden Gutachten nicht oder abweichend erörtert wurden, so ist der Gutachter zu einer ergänzenden Stellungnahme aufzufordern. Aufgrund der zu erwartenden unterschiedlichen Gründungsbereiche empfehlen wir für einzelne Bauvorhaben detaillierte Baugrunderkundungen, die auf die jeweilige spezifische Planung abgestimmt sind.“

Das Gutachten kann bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Eningen unter Achalm eingesehen werden.

6. Umweltverträglichkeit

6.1 Umweltbericht

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nicht erforderlich.

6.2 Artenschutz

Die Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz sind zu beachten. Eine „Prüfung möglicher Fledermauslebensstätten im Eninger Wenge-Stadion“ wurde durchgeführt (Pustal 2010, Bearbeiter: Dipl.-Biologe R. Gottfriedsen). Die Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

- Winterquartiere von Fledermäusen sind keine betroffen.
- Als Sommerquartiere können die Kellerbereiche der Tribüne, die übrigen vorhandenen Gebäude (Vereinsheim, Umkleide etc.) sowie 4 – 5 Bäume mit Höhlen dienen.

Durch den Abriss der Gebäude im Winterhalbjahr (von Oktober bis März) wird der Verbotstatbestand (Tötungsverbot) gem. § 44 (1) i. V. m. § 44 (5) vermieden. Für den Wegfall möglicher Sommerquartiere ist auf Basis eines sog. Worst-Case-Szenarios ein Ersatz zu schaffen. Entsprechende Maßnahmen sind im Textteil festgesetzt. Als Maßnahmen kommen das Anbringen von Fledermauskästen und



die Bereitstellung von Einschluflmöglichkeiten in Gebäuden in Betracht (z. B. an Schuppen, Trafohäuschen, Sportheim, Wasserbehälter, Rathaus, Kirchen). Die Gebäude, die für Fledermäuse optimiert werden sollen, stehen derzeit noch nicht fest. Diese Maßnahmen an Gebäuden werden z. B. über städtebauliche Verträge rechtlich gesichert. Die Kontrolle der Maßnahmen erfolgt durch die Aufnahme der Maßnahmen in das Ökokonto der Gemeinde Eningen unter Achalm. Das Ökokonto gewährleistet eine Übersicht über die Maßnahmen und deren Umsetzung. Im Textteil werden unter Kap. 2 Hinweise zum Artenschutz gegeben: Diese Hinweise dienen zur Optimierung der Planung für den Fledermausschutz.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird von der städtischen Wasserversorgung sichergestellt.

7.2 Entwässerung und Schmutzwasserableitung

Die Entwässerung erfolgt durch den bestehenden Mischwasserkanal in die bestehende Ortskanalisation. Dabei soll das Dachflächenwasser über eine Rückhaltung in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Aus Platzgründen wurde auf eine zentrale Rückhaltefläche verzichtet. Daher wird zur Retention des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen der Bau von ökologischen Entwässerungssystemen vorgeschrieben. Hierbei ist auf jedem Grundstück, die im Bebauungsplan festgesetzte Zisterne zu erstellen.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

7.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

7.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Reutlingen.

7.6 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird von seiner Nutzung mit der Zweckbestimmung Wohnen als Wohnbaufläche in verschiedene Abschnitte unterteilt. Die Festsetzungen der verschiedenen Abschnitte sollen die gemischte Nutzung; d.h. verschiedene Wohntypen in einem Teilquartier wie Sie im städtebaulichen Entwurf aufgezeigt wurden, umsetzen.



8.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung der Trauf- und Firsthöhe und die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) hinreichend bestimmt.

Die Festsetzungen zu den Grundflächen- und Geschossflächenzahlen wurden überschlägig überprüft und daraufhin abgestimmt, dass die im städtebaulichen Vorentwurf gewünschte Geschosszahl möglich ist.

Im WA 1 sollten die Kettenhäuser, als verdichtetste Wohnform, bei einer Grundflächenzahl von 0,4 eine große Geschossflächenzahl von 0,8 erhalten. Die Reihenhäuser sollen niedriger sein und erhalten darum die GFZ 0,7.

Im WA 2 wurde bei ein- bis zweigeschossiger Bauweise die GRZ 0,3 und GFZ 0,6 geplant. Diese Zahlen wurden ebenfalls für WA 5 gewählt um bei den relativ großen Grundstücken, Mehrfamilienhäuser in Punkt- und nicht in Zeilenbauweise entstehen zu lassen. In WA 4 wurden für die bis zu 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshäuser eine GFZ von 1,2 gewählt.

9. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	ca.	2,08ha	ca.	71%
Straßenverkehrsfläche	ca.	0,42ha	ca.	14%
Geh- und Radwegfläche	ca.	0,14ha	ca.	5%
<hr/>				
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,28ha	ca.	10%
<hr/>				
Gesamtgebiet	ca.	2,92ha	ca.	100%

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 19.05.2011 zugrunde.

Reutlingen, den

Eningen unter Achalm, den 28.06.2011

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

gez.
Alexander Schweizer
Bürgermeister