

Stadt: Lauda-Königshofen

## Begründung

zum

### Bebauungsplan "Großer Flur"

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs ( BauGB )

#### 1. Erfordernis der Planaufstellung

In der Stadt Lauda-Königshofen und seiner Nachbarschaft besteht eine große Nachfrage nach Bauland, die durch Aufstellung dieses Bebauungsplans gemindert werden soll. Im Stadtteil Lauda ist das Gesamtgebiet "Großer Flur" nach der derzeitigen Flächennutzungsplanung die einzige zusammenhängende Wohnbaufläche einer Neubauerschließung. Die Ausweisung des Baugebiets mit verschiedensten Wohnformen soll hier breiteren Bevölkerungsschichten ein Angebot an Baugebiete bieten. Durch den Vollzug des Bebauungsplans will die Stadt das Angebot an Bauland erweitern und damit etwas zum Ausgleich des Grundstücks- und Wohnungsmarkts beitragen sowie eine vorausschauende Bodenpolitik betreiben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient auch der städtebaulichen Fortentwicklung der Stadt. Die Bebauung soll gelenkt sowie die einzelnen Nutzungen festgelegt werden.

#### 2. Geltendes Recht

##### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Lauda-Königshofen war die damals als Wohnbaufläche vorgesehene Teilfläche des Baugebiets "Großer Flur" von der Genehmigung ausgenommen worden, da Konflikte mit bestehenden Nutzungen zu befürchten waren. Diese Bedenken bestehen heute nicht mehr. Im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Stadt, dessen Feststellungsbeschluss am 22.05.2000 getroffen worden ist und der zur Genehmigung vorgelegt wurde, ist das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Großer Flur" als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Die konkretisierte Ausweisung als allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet im Bebauungsplan entspricht dieser vorbereitenden Planung. Der Bebauungsplan wird nach Genehmigung des fortgeschriebenen, parallel aufgestellten Flächennutzungsplans aus diesem entwickelt sein. Der Bebauungsplan soll vor der Genehmigung des Flächennutzungsplans zur Rechtskraft gebracht werden. Er dient zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung und zur Erweiterung des Angebots an Bauland. In der Stadt Lauda-Königshofen besteht eine rege Wohnungsnachfrage, die aus der Funktion der Stadt resultiert. Die Stadt liegt verkehrsgünstig und ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen, so dass eine Erweiterung des Wohnungsangebots geboten ist. Die Ausweisung einer Wohnbebauung ist in diesem Gebiet besonders erwünscht, da der Wohnbedarf hier gegenüber anderen Flächen effektiv erfüllt werden kann.

Die vorgesehene Planung entspricht der beabsichtigten Entwicklung der Stadt.

Die Stadt Lauda-Königshofen hat zur Erarbeitung einer städtebaulichen Konzeption Entwürfe ausarbeiten lassen. Der städtebauliche Entwurf der Architekten und Stadtplaner ZOLL und Partner ist gestalterische Grundlage dieses Bebauungsplans.



## 2.2 Sonstige Planungen

Das Plangebiet liegt in der festgesetzten Wasserschutzzone III A "Tauberäue". Die allgemeinen Auflagen, Hinweise und Vorschriften der Rechtsverordnung sind beim Bauen in dieser Schutzzone zu beachten.

## 3. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan "Großer Flur" soll vorwiegend der Ausweisung einer Wohnbebauung dienen und ein möglichst ungestörtes Wohnen ermöglichen.

Der Wohnwert eines Gebiets wird auch durch die Funktion und den Ausbau des Verkehrserschließungssystems beeinflusst. Auf diesen Aspekt wurde bei der Planung besonders Wert gelegt. Die einzelnen Straßen besitzen entsprechend ihrer Erschließungsfunktion eine hierarchische Abstufung der Linienführung und der Dimensionierung. Dies wird auch beim Ausbau durch eine entsprechende Gestaltung berücksichtigt werden.

Obwohl in diesem Gebiet eine starke Mischung unterschiedlicher Wohnformen geplant ist, wurde angestrebt, mit Grund und Boden verhältnismäßig sparsam umzugehen. Dies gilt insbesondere für die Dimensionierung der Verkehrsflächen, die entsprechend dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen sparsam bemessen sind und in den Hauptachsen durch begleitende Baumpflanzungen geführt werden. Diese Baumpflanzungen entlang der Straßen sollen auch durch ihr Schattendach die Aufheizung der versiegelten Flächen mindern und somit eine ökologische Verbesserung erzielen. Landschaftlich wird angestrebt, diese Verkehrswege als Grünzüge im Gelände auszubilden und wahrzunehmen.

Die geplante Bebauung schließt sich an ein bestehendes Baugebiet an. Es wird jedoch verkehrstechnisch weitgehend unabhängig erschlossen, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf andere Gebiete zu erwarten sind.

## 4. Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Planung des Gesamtgebiets, die südöstlich über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausreicht, hatte das Ziel, Planungs- und Realisierungsabschnitte zu ermöglichen, so dass diese gesamte Planung in gestaffelten Zeitabschnitten vollzogen werden kann. Dabei ist in den einzelnen Bauquartieren ein möglichst vielseitiges Angebot unterschiedlicher Wohnformen vorgesehen.

Das Baugebiet lebt durch die vom Erschließungssystem vorgegebene einheitliche Gliederung. Dabei reiht sich die Verkehrsstruktur im Gesamtgebiet wiederholend aneinander und gibt der städtebaulichen Gestaltung wiederkehrende Merkmale. Die verdichteteren Baugebietsteile sind vorwiegend entlang der Hauptanliegerstraßen angeordnet, während in den Randzonen entsprechend dem abgestuften Verkehrsnetz die etwas lockere Einzelhausbebauung entstehen soll. Durch diese Gliederung ist auch infolge der beabsichtigten Wechselwirkung zwischen Bebauungsdichte und Verkehr eine verkehrsgerechte Dimensionierung und somit Abstufung der Straßenverkehrsflächen ermöglicht worden.

## 5. Erschließung

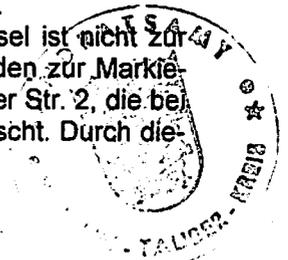
### 5.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung erfolgt mit Ausnahme kleinerer Bauflächen, die in unmittelbarem Anschluss an der bestehenden Bebauung liegen, von der Kreisstraße K 2832 (Becksteiner Str.) aus. Als Verteiler ist hier ein Kreisverkehr vorgesehen, über den eine verkehrssichere Verteilung der Verkehrsteilnehmer ermöglicht wird. Daneben trägt dieser Kreisverkehr auch zur Verminderung der Geschwindigkeit des fließenden Verkehrs der Kreisstraße K 2832 bei.

Das Baugebiet besitzt über diese Kreisstraße eine zügige Anbindung zum Stadtkern sowie zur Bundesstraße B 292.

Die innere Erschließung erfolgt über die Haupteerschließungsstraßen Str. 1 und Str. 2, die eine Verteilerfunktion besitzen. Das gesamte Verkehrssystem ist dabei entsprechend seiner Verkehrsbelastung und Verkehrsbedeutung abgestuft und gegliedert. Durch ordnungsrechtliche Festsetzungen können die einzelnen Bereiche später in ihrer Funktion weitergehend eingeschränkt werden. Dabei sind verkehrsberuhigte Bereiche und Geschwindigkeitsbeschränkungen (Zone 30) vorgesehen.

Im Verlauf der Str. 2 ist im Südosten ein „kleiner Kreisverkehr“ geplant. Dieser Kreisverkehr ist nicht zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens notwendig, sondern aus städtebaulichen Gründen zur Markierung eines Bauabschnitts sowie vor allem zur Unterbrechung des Straßenabschnitts der Str. 2, die bei einer späteren Erweiterung der Bebauung geradlinig weitergeführt werden soll, erwünscht. Durch die-



sen Kreisverkehr wird der Verkehr auf der Trasse der Str. 2 verlangsamt bzw. gebremst und eine Zäsur im Baugebiet erreicht.

Ein Kreisverkehr anstelle der Kreuzung der Straßen 1 und 2, wie vom Verkehrsamt beim Landratsamt angeregt, ist aus verkehrstechnischen Erwägungen nicht erforderlich und hier aus städtebaulichen Gesichtspunkten wegen seines Flächenbedarfs sowie der Zuordnung von Bebauung und Marktfläche nicht vertretbar.

Die Gestaltung der Verkehrsflächen durch Bepflanzungen und durch Pflasterungen soll das Baugebiet prägen. Insbesondere wird die Straße 2, die etwa parallel zur Kreisstraße und zum Hang verläuft, als Alleinstraße geplant. Sie wird später dominant als Grünzug im Gebiet zu erkennen sein. Die reinen Anliegerstraßen sind als Mischverkehrsflächen ausgewiesen, auf denen keine Trennung der Verkehrsteilnehmer erfolgt, sondern ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Fahrzeugverkehr und Fußgängern herrschen wird. Diese Mischverkehrsflächen sind sparsam dimensioniert. Sie sind jedoch funktionsgerecht.

Im Bereich der Str. 1 und Str. 2 ist in verkehrsgünstiger Lage des Gebiets eine Marktfläche ausgewiesen, die im Gebietszentrum auch zur unmittelbaren Grundversorgung der Bewohner dienen dürfte.

Über die Fläche des "Markts" sollen auch Versorgungs- und Einsatzfahrzeuge von und zur Str. 7 fahren. Weiterhin kann über die Marktfläche die Andienung im Baugebietsteil MI 1 erfolgen.

Eine hohe Bedeutung wird in diesem Baugebiet dem Fuß- und Radfahrverkehr beigemessen. Parallel zum Hang sind entlang der Becksteiner Str. sowie in der Grünfläche im Nordosten des Baugebietes besondere Fuß- und Radwege vorgesehen, die getrennt von den Verkehrsstraßen als attraktive Verbindungen angelegt werden sollen. Diese Wege können später im anschließenden südöstlichen Baugebietabschnitt fortgeführt werden.

Öffentliche Parkplätze sind vor allem entlang der Straßen Str. 1 und Str. 2 in Parallelaufstellung vorgesehen. Damit diese Parkstreifen zwischen den Baumpflanzungen erhalten bleiben, muss die Zahl der möglichen Einfahrten allerdings beschränkt bleiben.

## 5.2 Ver- und Entsorgung

Die überörtliche Ver- und Entsorgung des Baugebiets ist gesichert. Die generelle Planung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist erarbeitet.

Das Baugebiet soll im Mischsystem entwässert werden.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch die Stadtwerke.

Brandschutz:

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist entsprechend § 34 Abs. 1 LBO i.V. mit dem Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs e.V. sicherzustellen und muss über das zu planende Leitungsnetz mit dem erforderlichen Leitungsdruck gedeckt werden.

Die vorhandenen Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den einzelnen Baugrundstücken sowie Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Von der "Gasversorgung Taubertal" wird Gas als leitungsgebundene umweltfreundliche Heizenergie angeboten, so dass durch dieses Angebot dem vorbeugenden Immissionsschutz Rechnung getragen werden kann. Das Versorgungsunternehmen beabsichtigt, die Gashausesanschlüsse im Zuge der Erschließungsmaßnahme bereits in die Bauplätze einzulegen.

Die Badenwerk AG (Rechtsnachfolger EnBW) benötigen neben der unmittelbar am Gebietsrand gelegenen Station eine weitere Ortsnetzspannstation im Plangebiet, die als Versorgungsfläche ausgewiesen ist. Durch das Gebiet führen momentan 20 KV Kabelleitungen. Soweit erforderlich, wird die Leitungstrasse durch Leitungsrechte gesichert und im Übrigen nachrichtlich in den Plan eingetragen.

## 6. Umweltbelange (§ 1a BauGB)

### 6.1 Bodenbelastungen

-Verdachts- und altlastverdächtige Flächen sowie Altlasten

Im Geltungsbereich des Baugebiets sind im Plangebiet selbst aus historischen Erkundungen keine Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt und auf Grund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten. Es dürften somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sein.

Auf die nahe der nordöstlichen Baugebietsgrenze außerhalb des Geltungsbereichs des Baugebiets gelegene Deponie "ehemalige Lehmgrube" der Fa. Ruppel wird hingewiesen.

Wegen der Nähe dieser ehemaligen Deponie zum Baugebiet werden im Textteil zu Baugebiet Hinweise zur Behandlung belasteter Materialien aufgenommen, sofern verunreinigte Boden angetroffen werden sollten.



## 6.2 Bodenschutz

Durch die Planung erfolgt eine Inanspruchnahme von Freiflächen und damit des Bodens.

Nach Vollzug der Planung wird das Schutzgut "Boden" in seinen Funktionen als Lebensraum für Tiere sowie als Standort für Pflanzen und als Filter und Puffer zum Schutz des Grundwassers gemindert. Die Versiegelung führt in diesem Gebiet nur geringfügig zur Abnahme der Grundwasserneubildung, da die Wasserdurchlässigkeit der Deckschicht gering ist. Die Bedeutung als landwirtschaftliche oder gärtnerische Produktionsfläche für Nutzpflanzen ist in diesem Gebiet untergeordnet. Die Planung minimiert die Eingriffe durch die Erhaltung von Freiflächen sowie durch Festsetzungen und Vorschriften. Im Bebauungsplangebiet wird eine verhältnismäßig gute Verdichtung erreicht. Durch sparsame Dimensionierung der Verkehrsflächen und durch sonstige Festsetzungen wird die Bodenversiegelung auf ein vertretbares Maß begrenzt.

Es wird angestrebt, die Deponien durch Erdaushub des Baugebiets nur gering zu belasten. Deshalb sind generell Aufschüttungen mit Erdmaterial des Baugrubenaushubs zugelassen. Daneben sind die Höhen baulicher Anlagen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gestaltung so festgelegt, dass der erforderliche Erdaushub minimiert wird. Weiterhin wurde bei der Planung der neuen Straßen darauf geachtet, dass bei Einfügung in das bestehende Gelände der Erdaushub für den Straßenbau gering bleibt.

## 6.3 Naturschutzrechtliche Regelung nach § 1a BauGB und § 8 a BNatSchG

Durch die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplans sind innerhalb seines Geltungsbereichs Eingriffe in die Natur und Landschaft durch beabsichtigte Veränderungen der Bodengestalt und Nutzung der einbezogenen Grundflächen zu erwarten.

Das durch die Planung betroffene Gebiet ist heute durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es ist überwiegend als "strukturarme" Kulturlandschaft zu bezeichnen und besitzt keine ökologisch wertvollen Natur- und Landschaftsgüter. Gegenüber der bestehenden Nutzung entsteht somit durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts. Jedoch ist eine andauernde Veränderung der natürlichen Funktion des Bodens durch die teilweise Versiegelung infolge der geplanten Bebauung zu erwarten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient im Wesentlichen der Ausweisung eines Wohngebiets und damit der Schaffung von Wohnraum. In der Stadt besteht ein Wohnbedarf der Bevölkerung. Dieser Wohnbedarf resultiert aus der Entwicklung der Stadt und der allgemeinen Zunahme des Wohnflächenbedarfs der Haushalte. Die Wohnraumversorgung kann weder durch den vorhandenen Bestand noch in anderen Baugebieten gedeckt werden und soll durch Aufstellung dieses Bebauungsplans verbessert werden. Auch ist momentan innerhalb der Stadt kein anderer günstigerer Standort zur Verwirklichung einer Wohnbebauung vorhanden.

Die Bebauungsplanung zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung besitzt einen hohen Stellenwert. Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher unvermeidbar.

Durch die städtebauliche und grünordnerische Planung werden jedoch die Eingriffe minimiert und weitgehend ausgeglichen. Insbesondere erfolgt durch Anlegung von Freiflächen eine qualitative ökologische Kompensation und Aufwertung.

Zum Ausgleich sind im Bebauungsplan Festsetzungen als Pflanzgebote getroffen. Weiterhin wurden neue öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen. Die Bodenversiegelung ist durch sparsame Ausweisung von Straßenverkehrsflächen beschränkt. Außerdem verbleiben Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke, die begrünt angelegt werden. Die Stellplätze sowie Zufahrten und Zugänge in den privaten Baugrundstücken sind aus ökologischen Gründen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Der erforderliche Ausgleich wird weitgehend in den einzelnen Grundstücken der geplanten Vorhaben und in den öffentlichen und privaten Grünflächen erreicht.

Zur Beurteilung der naturschutzrechtlichen Belange wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz von der *ibu*-Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH aufgestellt, in der anhand eines Bewertungsrahmens eine generelle ökologische Bewertung des Bestands und der Planung vorgenommen wurden. Auf diese Eingriffs- und Ausgleichsbewertung wird verwiesen.

Für den Bestand wurden entsprechend dem gewählten Bewertungsrahmen etwa 22230 Werteinheiten ermittelt. Nach dem Eingriff beträgt die Bewertung der Planung etwa 18870 Werteinheiten, so dass ein Defizit von ca. 3360 Werteinheiten ( 15 % ) verbleibt.

Die Planung greift in ein Gebiet ein, in dem keine ökologisch wertvollen Schutzgüter vorhanden sind. Somit ist ein Ausgleich innerhalb des Bebauungsplangebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Unsicherheit einer Wertung weitgehend erreichbar.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit ist zu werten und eine Abwägung der Belange vorzunehmen. Der Gesetzgeber sieht ausdrücklich die Abwägung der Belange vor. Somit ist die Ausgleichsforderung



kein unüberwindbarer Planungsleitsatz und kein Optimierungsgebot, sondern sie ist ein gleichwertiger Belang neben anderen Belangen, der einer Abwägung und Bewertung zu unterziehen ist. In einem Neubaugebiet besitzt jedoch der naturschutzrechtliche Ausgleich einen hohen Rang. Die einzelnen Argumente der Abwägung werden nachstehend aufgeführt.

- Der Anteil der ausgewiesenen Grünflächen im Plangebiet beträgt etwa 15 %, der Verkehrsflächenanteil erreicht etwa 22 % der Gebietsfläche. Somit ist der Anteil der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen in diesem Gebiet sehr hoch und eine Erweiterung der Grünflächen wirtschaftlich nicht mehr vertretbar.
- Durch die Grünplanung wird eine qualitativ hochwertige grünordnerische Gestaltung erreicht. Insbesondere wird der Straßenraum durch Baumpflanzungen mit hohen Aufwendungen gestaltet.
- Es entstehen in diesem Baugebiet für die Baureifmachung Kosten, die über den üblichen Aufwendungen in anderen Baugebieten liegen und eine hohe Belastung für die Beteiligten bringen.

Bei der Abwägung sind im Wesentlichen die Belange des Naturschutzes zur Entwicklung und Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und das Planungsziel der Deckung des Wohnbedarfs sowie der Eigentumsbildung der Bevölkerung einzustellen. Dabei wird der Schaffung von Wohnraum im Stadtgebiet ein hoher Stellenwert eingeräumt. Weiterhin sind die besonders hohen wirtschaftlichen Aufwendungen für die Maßnahme (Grüngestaltung mit Baumpflanzungen) zu berücksichtigen. Somit kann ein geringes Defizit der Ausgleichsbilanz hingenommen werden.

#### 6.4 Baugrund und Hydrogeologie

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden der Untergrund und die Grundwasserverhältnisse des Gebiets vom Büro **Roos Geo Consult** erkundet. Die wesentlichen Aussagen dieses "Baugrundgutachtens mit grundbautechnischen Empfehlungen" werden gekürzt angegeben:

Im Bebauungsplangebiet stehen Sand- und Tonsteine des oberen Buntsandsteins an, die von unterschiedlich mächtigen Lößablagerungen überdeckt sind. Der in den Aufschlüssen angetroffene Sandstein ist je nach Verwitterung der Bodenklasse 6 (leicht lösbarer Fels) oder der Bodenklasse 7 (schwer lösbarer Fels) zuzuordnen. In Teilen des Baugebiets ist beim Baugrubenaushub und den Tiefbauarbeiten mit Felsaushub zu rechnen.

Bei den Baugrunduntersuchungen wurde nur in einem Schurf eine geringe Menge Schichtwasser angetroffen. Allerdings wird bei extremen Regenperioden der Zutritt von Schicht- und Sickerwasser in Baugruben und Gräben nicht ausgeschlossen.

Auf das Gutachten des Büro **Roos Geo Consult** wird verwiesen.

#### 6.5 Niederschlagswasser

Nach dem Wassergesetz (§ 45 b Abs. 3) soll das Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand schadlos möglich ist.

Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung steht an der Oberfläche des Baugebiets überwiegend Löß an, in dem eine Versickerung wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit nicht möglich ist. Eine Versickerung wäre auch durch die Hängigkeit des Geländes und der fallenden Schichtung erschwert. Außerdem würde die Mächtigkeit der Deckschicht für eine schadlose Versickerung nicht immer ausreichen.

Da das Plangebiet in der Zone III A des Wasserschutzgebiets "Tauber- und Taubertal" liegt, wäre auch eine gezielte Versickerung nach Aussage des Landratsamts nicht zulässig.

Die Entwässerung des Gebiets wird über ein Mischsystem erfolgen, bei dem starke Regenfälle in einem Regenüberlaufbecken gespeichert und nach Beckenfüllung abgeleitet und dem Vorfluter zugeführt werden. Dabei liegt der nächste Vorfluter, die Tauber, in einer Entfernung von etwa 500 m vom Baugebiet. Für die vorgesehene Einleitung in das öffentliche Gewässer der Tauber wird ein gesondertes Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Die Ableitung der Entlastungswassermengen vom Baugebiet in die Tauber ist infolge der Länge der Ableitungstrasse sowie ihrer Durchquerung unter dem Bahngelände durch Vorpressung sehr aufwendig. Diese wasserwirtschaftliche Maßnahme ist deshalb auch bei der Abwägung naturschutzrechtlicher Belange als Verbesserung der Umwelt zu würdigen und zu werten.

#### 6.6 Immissionen

Die Stadt Lauda-Königshofen hat zum Bebauungsplan "Großer Flur" eine schalltechnische Untersuchung ausarbeiten lassen. Auf diese Untersuchung des Ingenieurbüros Dr. Bender + Stahl aus dem Jahr 1997 und vom August 1999 wird verwiesen.



Das Baugebiet ist den nachstehend aufgeführten Lärmeinwirkungen aus der Nachbarschaft ausgesetzt:

- Straßenverkehrslärm der K 2832 (Becksteiner Str.)
- Bahnlinie
- Sportanlage an der Badstraße
- Gewerbegebiet an der Bahnlinie
- Kasernengelände der Tauber-Franken-Kaserne

Die wesentlichen Aussagen der schalltechnischen Untersuchung werden im Folgenden angesprochen.

#### a. Straßenverkehr:

Das Verkehrsaufkommen der Becksteiner Straße (K 2832) verursacht Lärmbelastungen, so dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung überschritten werden.

Als Verkehrskenndaten der K 2832 wurde als Verkehrsprognose der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) mit 7500 KFZ/24 h angegeben und die zulässige Höchstgeschwindigkeit nordwestlich der Anbindung (Kreisel) des Baugebiets mit 60 km/h und südöstlich der Anbindung mit 70 km/h angesetzt. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Immissionspegel für 9 Bezugspunkte für den Tag-/Nacht-Zeitbereich ermittelt.

Ohne Lärmschutzmaßnahmen würden sich für die obersten Geschosse der Bebauung maximale Immissionspegel von etwa 63 dB(A) tags und von 55 dB(A) nachts ergeben und damit Überschreitungen der Orientierungswerte eintreten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beurteilungspegels für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 -Schallschutz im Städtebau- betragen:

für allgemeine Wohngebiete (WA)	tags = 55 dB (A)
	nachts = 45 dB (A) bzw. 40 dB (A)
für Mischgebiete (MI)	tags = 60 dB (A)
	nachts = 50 dB (A) bzw. 45 dB (A)

Es wird deshalb eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m als aktive Immissionsschutzanlage entlang der Becksteiner Straße festgesetzt. Durch diese aktive Schallschutzmaßnahme wird eine Pegelminderung bis maximal 8,5 dB(A) erreicht. Der maximale Immissionspegel im obersten Geschoss beträgt dann im Einzelfall:

tags = 58,1 dB (A)
nachts = 50,3 dB (A)

Durch die aktive Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) sind die Orientierungswerte für die Baugebiete (WA und MI) nur noch an 2 geplanten Baukörpern im unmittelbaren Anbindungsbereich des Gebiets an die Kreisstraße überschritten. Auf Grund der Außenlärmpegel an diesen beiden Gebäuden sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III entsprechend DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- durch bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm zu erbringen. Der Nachweis der Luftschalldämmung ist dabei unabhängig von der Gebietsausweisung bei Wohnnutzung ab Lärmpegelbereich III zu führen. Bei einer eventuellen Büronutzung wäre der Nachweis der Schalldämmung erst ab dem Lärmpegelbereich IV erforderlich, so dass für diese Nutzung die Anforderungen an die Schalldämmung erfüllt sind.

Das Bebauungsplangebiet wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Verkehrslärm) erforderlich sind, und es werden entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) festgesetzt.

#### b. Bahnlinie

Durch den Schienenverkehr sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 -Schallschutz im Städtebau- zu erwarten.

#### c. Sportanlage

Zur Beurteilung der Lärmemissionen der Sportanlage wurde auf dem Kleinspielfeld, das dem Bebauungsplangebiet am nächsten liegt, ein intensiver kontinuierlicher Bolzplatzbetrieb für die Maximalabschätzung der Lärmeinwirkung angenommen. Selbst bei dieser Annahme wird der Immissionsrichtwert der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 50 dB(A) auch innerhalb der Ruhezeiten tags nicht überschritten.

#### d. Gewerbegebiet an der Bahnlinie

Für die Ermittlung der Lärmeinwirkungen des Gewerbegebiets wurde eine Schallabstrahlung von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und von 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts zugrundegelegt. Die sich ergebenden Beurteilungspegel



von 48 dB(A) tags und 33 dB(A) nachts überschreiten nicht die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für Gewerbelärm.

Weiterhin wurde eine orientierende Schallmessung im Bereich der Wohnbebauung zur Überprüfung des getroffenen Ansatzes durchgeführt, die das Ergebnis bestätigte.

e. Kasernengelände (Nahbereich - militärische Anlagen der Tauber-Franken-Kaserne)

Das Bebauungsplangebiet "Großer Flur" liegt im Nahbereich der Tauber-Franken-Kaserne. Es kann deshalb tags und nachts bei besonderen Ereignissen mit Lärmimmissionen durch den militärischen Betrieb gerechnet werden.

Die Wehrbereichsverwaltung geht von einer anzusetzenden Schallabstrahlung von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> für das Kasernengelände aus, so dass sich im Bebauungsplangebiet Beurteilungspegel bis zu 53 dB(A) ergeben würden, und die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete nachts überschritten wären. Die Orientierungswerte für die Tagzeit sind eingehalten.

Auf Grund der heutigen Nutzung als "Schlafkaserne" sind nächtliche Lärmeinwirkungen derzeit nur ausnahmsweise zu befürchten. Ob eine Nutzungsänderung des Kasernengeländes tatsächlich die angesetzte Schallabstrahlung von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> erreicht, kann momentan nicht beurteilt werden.

Das Kasernengelände grenzt andererseits bereits heute an Wohngebiete, so dass auf Grund des tatsächlichen Bestands und der damit bestehenden Konfliktsituation das allgemeine Gebot der Rücksichtnahme zu beachten ist. Somit muss die Nutzung auf dem Kasernengelände die Belastungen der Nachbarschaft durch Tun oder Unterlassen möglichst minimieren. Die von der Wehrbereichsverwaltung angegebenen Werte der Schallabstrahlung können deshalb nicht angehalten werden.

Es scheint auch vertretbar, die Kaserne nicht als einen "typischen" öffentlichen Betrieb anzusehen, bei dem entsprechend Beiblatt 1 zu DIN 18005 die niedrigeren Orientierungswerte anzusetzen sind, sondern nachts den höheren Orientierungswert zu beachten.

Auf Grund der bestehenden Verhältnisse ergibt sich bei Ansatz eines Schalleistungspegels von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> (anstelle von 65 dB(A)/m<sup>2</sup>) nachts ein Beurteilungspegel von 42 dB(A) für das allgemeine Wohngebiet und von 48 dB(A) für das Mischgebiet.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind dann sowohl für das allgemeine Wohngebiet als auch für das Mischgebiet eingehalten, wenn der höhere Wert entsprechend dem Nachtwert für Verkehrsanlagen zugrunde gelegt wird.

Im Bebauungsplan ist zusätzlich ein Hinweis auf eventuelle Lärmimmissionen durch die militärischen Anlagen aufgenommen.

## 7. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen und wird weitgehend als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zugelassen. Die ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zugelassen. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die städtebauliche Struktur des Gebiets ein, da die städtebauliche Konzeption in der Gestaltung und Erschließung eine konsequent gegliederte Wohnnutzung vorsieht, und diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen das Wohnen beeinträchtigen könnten. Insbesondere benötigen sie teilweise größere Flächen, bringen zum Teil ein höheres Verkehrsaufkommen in das Gebiet und können eventuell zu Konflikten und Störungen führen.

Im Baugebietsteil WA 1 und WA 2 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt. Diese Baugebietsteile bilden meist den Abschluss der Bebauung zur freien Landschaft und sollen in ihrem Charakter einen lockeren Übergang in die angrenzenden freien Flächen schaffen. Sie liegen außerdem im Bereich der Mischverkehrsflächen, auf denen das Verkehrsaufkommen begrenzt werden sollte. In diesen Baugebietsteilen wird eine wenig verdichtete etwa gleichartig homogene Baustruktur städtebaulich angestrebt, wobei Gebäude gleicher Maßstäblichkeit entstehen sollten. Auch die vorgesehene Verkehrserschließung dieser Gebietsteile geht von einer geringen Verkehrsbelastung aus, so dass auch aus verkehrstechnischen Gründen die Zahl der Wohnungen begrenzt werden muss.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird entlang der Kreisstraße als Gebietstyp ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Hier sollen in einem Nebeneinander die Wohnnutzung und die



Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen werden. In diesem Baugebietsteil können neben der Wohnnutzung vor allem Läden im Bereich des Markts (an den Straßen Str. 1 und Str. 2) entstehen. Diese Fläche liegt im Einfahrtsbereich des Baugebiets und ist als Standort für Versorgungseinrichtungen geeignet, so dass hier gebietsnahe Einkaufsmöglichkeiten entstehen dürften.

Weiterhin soll im Mischgebiet als öffentliche Einrichtung ein Kindergarten errichtet werden.

Aufgrund der geplanten, infrastrukturell erforderlichen Nutzungen ist zu erwarten, dass die Zweckbestimmung dieses Baugebiets erfüllt wird und keine der zulässigen Nutzungen ein deutliches Übergewicht erreicht. Außerdem dient dieses verhältnismäßig kleine Mischgebiet als Pufferfläche zwischen dem allgemeinen Wohngebiet sowie der Kreisstraße und dem Kasernengelände.

Im Baugebietsteil MI sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zugelassen. Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

Diese Nutzungen fügen sich nicht in die städtebauliche Struktur des Gebiets ein und könnten das Wohnen wesentlich stören. Insbesondere benötigen sie teilweise größere Flächen, bringen zum Teil ein höheres Verkehrsaufkommen in das Gebiet und können eventuell zu Konflikten und Beeinträchtigungen führen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

In den einzelnen Baugebietsteilen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grund- und die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Obwohl die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundfläche sowie die Höhenbeschränkungen ausreichend begrenzt sind, wird auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl nicht verzichtet, da sie als bekannter Vergleichsmaßstab für die bauliche Verdichtung gilt und die beabsichtigte Abstufung der Ausnutzung der Baugrundstücke angibt. Die getroffenen Festsetzungen überschreiten nicht die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO.

Beim Geschossbau könnte die zulässige Grundfläche nach der Anrechnungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO durch Tiefgaragen bzw. Anlagen des ruhenden Verkehrs überschritten werden.

Deshalb ist als Ausnahme für die Baugebietsteile WA 5 und MI 1 eine zusätzliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehen, wenn die Überschreitung durch die Erstellung von unterirdischen Garagen bedingt ist, die begrünt werden oder, wenn die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens gering sind.

Im Baugebietsteil WA 2 soll aus städtebaulichen Gründen eine bestimmende etwa höhengleiche Bebauung entstehen, um den Straßenabschnitt zu betonen. Deshalb ist in diesem Baugebietsteil die Traufhöhe sowohl als Höchst- als auch als Mindestmaß festgesetzt.

Es wäre erwünscht, wenn Stellplätze und Garagen in die Hauptbaukörper integriert würden, um das Ortsbild zu verbessern. Ebenso könnte es bei der Hanglage notwendig sein, Garagen in ein Untergeschoss unterzubringen, das als Vollgeschoss anzurechnen ist. Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen sollen jedoch bei der Berechnung der Geschossfläche nach § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt bleiben, damit durch die bessere städtebauliche Gestaltung kein Nachteil bei der Ausnutzung des Baugrundstücks entsteht.

Durch die Hanglage bedingt könnten in den einzelnen Baugebietsteilen die Untergeschosse Vollgeschosse werden. Eine entsprechende Ausnahme ist im Bebauungsplan vorgesehen, damit diese Gebäude nicht zwangsweise im Erdreich erstellt werden müssen und dadurch ein Übermaß an Erdaushub verursacht wird.

## 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die Bauweise ist entsprechend der städtebaulichen Struktur unterschiedlich festgesetzt worden. In den Baugebietsteilen WA 1 und WA 2 sollen nur Einzelhäuser entstehen, um eine etwas aufgelockerte Bebauung zu erreichen. In diesen Gebietsteilen sind auch die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass ein ausreichender Spielraum für die Erstellung der Gebäude verbleibt, jedoch keine aneinandergelagerten Gebäude entstehen. Aus den Baufeldern ist hier bereits die beabsichtigte Bebauung erkennbar. In den Baugebietsteilen WA 3 sollen nur Doppelhäuser oder Hausgruppen erstellt werden. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass Gebäude auf kleineren Grundstücken erstellt werden, so dass einem weiteren Personenkreis die Möglichkeit zu eigenem Besitz angeboten wird.

Im Baugebietsteil WA 4 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, in den Baugebietsteilen WA 5 und im Mischgebiet MI 1, MI 2 und MI 3 wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstückflächen sind generell durch Baugrenzen umschlossen. Für die Festsetzung von Baulinien besteht städtebaulich keine zwingende Notwendigkeit.

Aus städtebaulichen Gründen ist die Stellung der baulichen Anlagen für den Hauptbaukörper in den Baugebietsteilen weitgehend festgesetzt, um eine Orientierung der Baukörper zu erzielen und um nachbarliche Belange untereinander auszugleichen.

#### 7.4 Stellplätze und Garagen

Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind generell zugelassen, jedoch im Bebauungsplan nicht besonders festgesetzt.

In den Baugebietsteilen WA 1, WA 2 sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen oder auf den besonders ausgewiesenen Flächen für Garagen zugelassen. Ziel dieser Festsetzung ist die Erhaltung des Straßenbilds und die Vermeidung einer Vielzahl von Ein- und Ausfahrten zu den Verkehrsflächen.

In den übrigen Baugebietsteilen des allgemeinen Wohngebiets und im Mischgebiet werden keine Festsetzungen für Garagen und Stellplätze getroffen, so dass die Stellplätze und Garagen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen erstellt werden dürfen.

In einzelnen Baugebietsteilen sollten die Innenräume als Freiflächen genutzt werden und keine langen versiegelten Zufahrten zu Stellplätzen entstehen. In diesen besonders bezeichneten Flächen sind keine Stellplätze und Garagen zugelassen.

#### 7.5 Grünordnung

Zum städtebaulichen Entwurf "Großer Flur" ist vom Landschaftsarchitekten H. Reich ein Grüngestaltungsplan ausgearbeitet worden. Wesentliche Aussagen dieses Plans sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.

Durch die vorgesehenen Baumpflanzungen entlang der Straßenverkehrsflächen soll der Verkehr geführt und gelenkt werden und eine Reduzierung der Aufheizung und Abstrahlung der versiegelten Flächen durch das Schattendach der Laubbäume erzielt werden. Diese Pflanzgebote für Einzelbäume in den öffentlichen Verkehrsflächen selbst und in den angrenzenden privaten Grundstückflächen schaffen einen gewissen thermischen Ausgleich im Baugebiet und dienen der Verbesserung des Kleinklimas sowie der Gestaltung des Verkehrsraums. Sie sind als Ausgleich für die Versiegelung durch die geplante Bebauung ökologisch und städtebaulich geboten.

In der nordöstlichen Randzone des Bebauungsplangebiets ist eine öffentliche Grünfläche (GR 1) für die Naherholung ausgewiesen. Diese Fläche dient als Abschirmung gegen die benachbarte Bebauung und als Übergang in die freie Landschaft. Hier sollen verschiedene Spielpunkte und Spielflächen eingerichtet werden, Erdwälle als Abschirmung aufgeschüttet und Flächen für Regenspeicher angelegt werden. Durch die Grünflächen führt ein Fuß- und Radweg als übergeordneter Weg. Weitere Zuwege innerhalb dieser Flächen sollen zusätzlich angelegt werden.

Entlang der Becksteiner Straße ist eine weitere öffentliche Grünfläche (GR 2) festgelegt, die ebenfalls der Naherholung dient.

Die öffentliche Grünfläche (GR 1) am Nordostrand der Bebauung wird in einem Teilbereich durch eine private Grünfläche optisch erweitert. Diese Fläche soll gärtnerisch genutzt werden.

Bei den Baugrundstücken verbleiben ebenfalls noch größere Freiflächen, in denen zum Teil Baumpflanzungen festgesetzt sind. Weitergehende Vorschriften zur Bepflanzung der Freiflächen bei den Baugrundstücken werden nicht für erforderlich gehalten, da die Eigentümer im Allgemeinen eine intensive Begrünung und Bepflanzung vornehmen und einen gewissen Gestaltungsspielraum für die Anlage ihrer Hausgärten behalten sollen.

Die vorgesehenen Grün- und Freiflächen sind auch erforderlich, um einen Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft zu schaffen.

Die einzelnen Festsetzungen zur Grünplanung schaffen eine ökologische Verbesserung und dienen auch der Gestaltung des Landschaftsbilds.



## 7.6 Gestalterische Festlegungen (Örtliche Bauvorschriften)

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung äußerer Anlagen sollen die baugestalterischen Absichten verwirklichen und die städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft sowie der Gebäude untereinander erreichen und den Ausgleich der nachbarlichen Interessen wahren. Sie dienen auch zur Erzielung eines vertraglichen Ortsbilds und schließen extrem störende Gestaltungselemente aus.

Durch die Festlegungen der Dachgestaltung ist beabsichtigt, eine städtebauliche Abstimmung der Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen und unverträgliche Dachgestaltungen zu unterbinden. Insbesondere sollen Doppelhäuser und Hausgruppen ein aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild aufweisen.

Nach § 11 LBO sind Werbeanlagen in allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Als örtliche Bauvorschrift wird diese Einschränkung in den Bebauungsplan übernommen und weitergehend konkretisiert. Es soll erreicht werden, dass das Wohnen nicht durch eventuelle aufdringliche und störende Werbeanlagen beeinträchtigt wird. Deshalb sind insbesondere die Lichtwerbeanlagen eingeschränkt.

Da die Straßenverkehrsflächen zur Reduzierung der Versiegelung möglichst minimal dimensioniert wurden, muss darauf geachtet werden, dass der Straßenraum nicht durch massive Einfriedigungen optisch zu stark eingeengt wird. Weiterhin sollen auch zwischen den privaten Baugrundstücken keine das Ortsbild beeinträchtigenden Einfriedigungen entstehen.

Aus ortsgestalterischen Gründen werden zur Erhaltung des Ortsbilds Vorschriften über die Außenantennen getroffen. Die Errichtung von Antennen wird dabei auf einen Antennenträger pro Gebäude beschränkt.

Stellplätze sowie Zufahrten und Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Durch diese Maßnahme wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert und damit der Abfluss des Oberflächenwassers reduziert bzw. verzögert und die Entwässerungsanlagen der Gemeinde entlastet. Die Festsetzung ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen aufgenommen und dient allerdings wegen der Bodenverhältnisse nur in begrenztem Umfang zur Erhaltung der natürlichen Funktion des Bodens.

Im Baugebiet soll der anfallende Bodenaushub möglichst auf dem Baugrundstück wiederverwendet werden. Deshalb sind ausdrücklich Auffüllungen der bestehenden Geländeoberfläche zugelassen, wobei sich die Höhe der Aufschüttung dem Nachbargelände anpassen soll.

**Stellplatzverpflichtung:**

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht. Die Festlegung einer über § 37 LBO hinausgehenden Anzahl herzustellender geeigneter (notwendiger) Stellplätze bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist sowohl städtebaulich als auch aus Verkehrsgründen geboten, um den tatsächlichen Bedarf weitgehend zu decken.

Im Baugebiet selbst sind nur wenige öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die Erschließungsstraßen sind teilweise gering dimensioniert und überwiegend als Mischverkehrsflächen ausgewiesen. Auf das Anlegen von Gehwegen wird in diesen Mischverkehrsflächen verzichtet. Auch zur ansprechenden Gestaltung der Mischverkehrsflächen ist ein Parken im Straßenraum nur begrenzt sinnvoll bzw. möglich. Außerdem würden die Erschließungsstraßen vom ruhenden Verkehr so beansprucht, dass der fließende Verkehr behindert werden könnte. Bei derartigen Missständen sinkt auch die gestalterische Qualität der Verkehrsflächen sowie ihre Funktion für den Aufenthalt der Bewohner des Gebiets.

Um verkehrsgefährdende Zustände und verkehrsbelastende Verhältnisse zu vermeiden, ist zum Schutz für Fußgänger und Kinder die Erhöhung der Stellplatzanzahl auf den Baugrundstücken notwendig. Die Erhöhung der Zahl der notwendigen Stellplätze hilft, geordnete Verkehrsverhältnisse zu erhalten und mindert zusätzliche Belästigungen durch den "Suchverkehr" nach Stellplätzen im Gebiet und seiner Nachbarschaft. Bei der vorgesehenen Baustruktur ist die erhöhte Zahl der Stellplätze städtebaulich möglich und auch vertraglich auf den eigenen Baugrundstücken herzustellen.

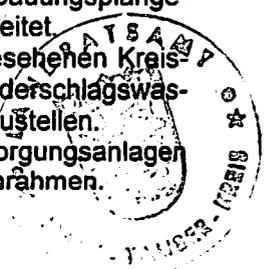
## 8. Verwirklichung der Planung

Die Stadt Lauda-Königshofen beabsichtigt, den Bebauungsplan umgehend zu verwirklichen, um Bauplätze entsprechend dem Bedarf anbieten zu können.

Zu seinem Vollzug sind jedoch auf Grund der vorhandenen Grundstücksstruktur und Eigentumsverhältnisse bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Gemeinde hat deshalb im Bebauungsplangebiet eine Umlegung nach dem Vierten Teil des Baugesetzbuchs angeordnet und eingeleitet.

Die Verkehrserschließung erfordert den Umbau der Kreisstraße im Bereich des vorgesehenen Kreisverkehrs. Weiterhin entstehen erhebliche Aufwendungen für die Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung. Für diese äußeren Anlagen sind zusätzliche Mittel in den Haushalt einzustellen.

Die Aufwendungen für die Herstellung der inneren Verkehrserschließungs- und Versorgungsanlagen liegen im Übrigen unter Berücksichtigung der Baugrundverhältnisse im üblichen Kostenrahmen.

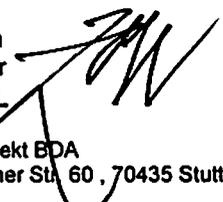


Durch die Ausbildung des Verkehrsnetzes könnten auch Erschließungsabschnitte gebildet werden.  
Die überörtliche Versorgung des Gebiets ist sichergestellt.

Stuttgart, den 20.11.2000

Lauda-Königshofen, den 20.11.2000

Architekten  
Stadtplaner  
**ZOLL**  
Peter Zoll  
Freier Architekt BDA  
Markelsheimer Str. 60, 70435 Stuttgart



Bürgermeister

