



GEMEINDE GOMARINGEN

LANDKREIS TÜBINGEN

GEMARKUNG GOMARINGEN

Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Heckberg"

(ehemalige Bezeichnung "Südöstlich der Albert-Schweitzer-Straße")

Stand Satzung: 26. Februar 2019

INHALT

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG
2. DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES
 - 2.1 Lage im Raum
 - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften
 - 2.3 Modifizierung gegenüber Aufstellungsbeschluss vom 23.06.2015
3. PLANUNGSRECHTLICHE RANDBEDINGUNGEN
 - 3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013
 - 3.2 Flächennutzungsplan Fortschreibung 2025
 - 3.3 Angrenzende Bebauungspläne
4. BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN
 - 4.1 Morphologische Voraussetzungen
 - 4.2 Nutzungsstrukturen
 - 4.3 Räumlich / bauliche Strukturen
 - 4.4 Grünflächen / Landschaft / Freiraum
 - 4.5 Verkehrs- und Erschließungsstrukturen
 - 4.6 Eigentumsverhältnisse
5. ABWÄGUNGSPROZESS
6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT
 - 6.1 Nutzungskonzept
 - 6.2 Bebauungskonzept
 - 6.3 Verkehrs- / Erschließungssystem
 - 6.4 Grün- und Freiflächenkonzept
 - 6.5 Ver- und Entsorgung
 - 6.5.1 Wasserversorgung
 - 6.5.2 Abwasserbeseitigung
 - 6.5.3 Elektrizitätsversorgung
7. UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNGSPLAN

8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 8.1 Art der baulichen Nutzung
- 8.2 Maß der baulichen Nutzung
- 8.3 Bauweise
- 8.4 Stellung der baulichen Anlagen
- 8.5 Verkehrsflächen

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 9.1 Dachform und Dachgestaltung
- 9.2 Anzahl der Stellplätze

10. FLÄCHENBILANZ

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Gomaringen ist sowohl im Zuge ihrer kontinuierlichen Ortsentwicklungspolitik, als auch insbesondere auf Grund einer nach wie vor verstärkten Nachfrage bestrebt, Flächen für die Wohnraumentwicklung bereitzustellen und planerisch zu definieren.

Dabei wurden selbstverständlich alle optionalen Innenentwicklungsmöglichkeiten umfassend geprüft.

Da Gomaringen jedoch aktuell über keine entsprechend nutzbaren bzw. bereits erschlossenen Flächen verfügt, besteht ein erheblicher und sehr zeitnaher Handlungsbedarf.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Gemeinde Gomaringen am 23.06.2015 den Aufstellungsbeschluss für das bereits im vorliegenden Flächennutzungsplan Fortschreibung 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz ausgewiesene Gebiet "Heckberg" (ehemalige Bezeichnung "Südöstlich Albert-Schweitzer-Straße") gefasst.

Auf dieser Grundlage wurde die Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg beauftragt, für das oben genannte Quartier konzeptionelle Lösungsansätze zu erarbeiten und unter Berücksichtigung folgender inhaltlicher Schwerpunkte bzw. Arbeitsschritte weiterzuentwickeln.

- Erfassung und Aufarbeitung aller vorhandenen städtebaulichen und planerischen Rand- und Rahmenbedingungen und Potenziale.
- Definition künftiger Planungsziele.
- Entwicklung eines städtebaulichen Struktur- und Entwurfskonzeptes.
- Abstimmung dieser Planungsansätze mit den politischen Gremien, der Öffentlichkeit, den Behörden bzw. relevanten Trägern öffentlicher Belange und der Gemeindeverwaltung.
- Umsetzung des konsensfähigen Gesamtkonzeptes in die rechtsverbindliche Fassung eines Bebauungsplanes "Heckberg".

2. DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES

2.1 Lage im Raum

Der Planungsbereich befindet sich in der unmittelbaren südöstlichen Ortsrandlage der Gemeinde Gomaringen zwischen der Albert-Schweitzer-Straße und dem Gewann Heckberg und wird begrenzt:

- Im Nordwesten durch die nordwestliche Begrenzung des geplanten / ergänzenden Gehweges im Verlauf der Albert-Schweitzer-Straße.
- Im Nordosten durch die nordwestliche Begrenzung des bestehenden Wirtschaftsweegelementes in der Verlängerung der Hurschstraße, der nordwestlichen und nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1324/1 und der nordöstlichen Grenze des Flur-

stücks Nr. 1325.

- Im Südosten durch freien Grenzverlauf im Bereich der Flurstücke Nr. 1325 und Nr. 1326, die südöstliche bzw. östliche Begrenzung des geplanten Entwässerungsgrabens im Abschluss des Quartiers zum Landschaftsraum.
- Im Süden bzw. Südwesten entlang der südlichen Begrenzung des geplanten Erschließungselements, der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1572/3 (Öschinger Straße), der südwestlichen Grenze der Flurstücke Nr. 1591 und Nr. 1590/2 und durch freien Grenzverlauf im Bereich der Flurstücke Nr. 1590/2, Nr. 1590/1, Nr. 1589 und Nr. 1987.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes "Heckberg" und der örtlichen Bauvorschriften "Heckberg" umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich eine Fläche von ca. 3,52 ha.

Diese Fläche entspricht weitgehend der Flächenausweisung des Aufstellungsbeschlusses vom 23.06.2015.

Der räumliche Geltungsbereich wird dabei durch bestehende Flurstücksgrenzen, öffentliche Verkehrsflächen und durch freien Grenzverlauf definiert und umfasst bzw. beinhaltet folgende Grundstücke / Flurstücknummern:

- 1310/4 (Hurschstraße, teilweise), 1324/1, 1325 (teilweise), 1326 (teilweise), 1335 (teilweise), 1336 (teilweise), 1339/1 (teilweise), 1343/1 (teilweise), 1345/1 (teilweise), 1345/2 (teilweise), 1346 (teilweise), 1347 (teilweise), 1348 (teilweise), 1349 (teilweise), 1350 (teilweise), 1353 – 1355, 1356 (teilweise), 1357 (teilweise), 1358 – 1363, 1363/1, 1364, 1364/6 (Albert-Schweitzer-Straße, teilweise), 1365, 1366/1, 1366/4, 1367, 1368, 1369, 1400 (Albert-Schweitzer-Straße, teilweise), 1572/3 (Öschinger Straße teilweise), 1585 – 1587, 1589, 1590/1 (teilweise), 1590/2 (teilweise), 1591, 1592, 1595, 7419/7 (teilweise), 7774 (teilweise), 7775 (teilweise), 8632 (Weg, teilweise), 8633 (teilweise), 8643 (Weg, teilweise).

2.3 Modifizierung gegenüber Aufstellungsbeschluss vom 23.06.2015

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Heckberg" wurde im Zuge der erforderlichen abwassertechnischen Anforderungen folgendermaßen geändert:

- Zur Integration des notwendigen Entwässerungsgrabens im südlichen / südöstlichen Abschluss des Quartiers wurde das Planungsgebiet im Bereich der Flurstücke Nr. 1325, Nr. 1326, Nr. 1335, Nr. 1336, Nr. 1339/1, Nr. 1345/1, Nr. 1345/2, Nr. 1346 – Nr. 1350 erweitert.
- Vor diesem Hintergrund wurden ebenfalls nachfolgende Teilabschnitte der Flurstücke Nr. 1343/1, 7774, 7775 und 8633 neu in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. PLANUNGSRECHTLICHE RANDBEDINGUNGEN

3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Der vorliegende Regionalplan des Regionalverbands Neckar-Alb weist im Bereich des Planungsgebietes "Heckberg" eine geplante Siedlungsfläche – Wohnen aus.

Darüber hinaus ist im Gewann Heckberg ein regionaler Grünzug als Vorranggebiet definiert, der von der bereits eingetragenen Siedlungsfläche erkennbar leicht abgerückt ist.

Das ebenfalls als Vorbehaltsgebiet ausgewiesene Gebiet für Bodenerhaltung reicht bis unmittelbar an die festgesetzte geplante Siedlungsfläche südöstlich der Albert-Schweitzer-Straße heran.

Die im Rahmen der Bebauungsplanung "Heckberg" vorgesehene Quartiersentwicklung überschreitet die definierte Siedlungsfläche und tangiert bzw. überlagert dabei abschnittsweise den eingetragenen regionalen Grünzug.

Auf dieser Grundlage steht dem Bebauungsplan bzw. seiner geplanten geringfügigen räumlichen Erweiterung ein Ziel der Raumordnung entgegen, das im Falle des ausgewiesenen regionalen Grünzugs als Vorranggebiet nicht von der Gemeinde Gomaringen im Zuge des förmlichen Bebauungsplanverfahrens abgewogen werden kann.

Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs zwischen der Gemeinde Gomaringen und der Raumordnungsbehörde am 22.10.2015 folgende generellen Vereinbarungen getroffen:

- Die den Regionalplan bzw. den vorliegenden Flächennutzungsplan überschreitende Erweiterungsfläche wird im Bereich einer alternativen, ebenfalls bereits als geplante Wohnbaufläche ausgewiesenen Fläche durch entsprechende Reduzierung kompensiert (siehe auch Pkt. 3.2).
- Da die Flächenausweisungen des Regionalplans generell nicht parzellenscharf erfolgen, besteht ein begrenzter Ausformungsspielraum, der für kleinräumige und linienförmige Überschreitungen in Anspruch genommen werden darf.
- Dadurch bleibt die grundsätzliche Funktion des Regionalen Grünzugs erhalten, bzw. führt nicht zu einer funktionalen Einschränkung.
- Eine Erweiterung des geplanten Quartiers in Richtung des eingetragenen Regionalen Grünzugs ist jedoch nur einmalig und in der in diesem Bebauungsplanverfahren geplanten Dimension zulässig. Zusätzliche spätere Erweiterungen würden dann den Zielen der Raumordnung widersprechen.

Vor diesem Hintergrund ist ein förmliches Zielabweichungsverfahren gem. § 24a LpLG nicht erforderlich.

3.2 Flächennutzungsplan Fortschreibung 2025

Der vorliegende Flächennutzungsplan Fortschreibung 2025 des Gemeindeverwaltungsverband Steinlach-Wiesaz trifft für den relevanten Quartierbereich "Südöstlich Albert-Schweitzer-Straße" bzw. "Heckberg" die Festsetzung Wohnbaufläche – Planung.

Die aus dem – noch in einem analogen Herstellungsverfahren – erarbeiteten Flächennutzungsplan 1996 des Gemeindeverwaltungsverband Steinlach-Wiesaz in die Begründung zum Flächennutzungsplan Fortschreibung 2025 übernommene Flächenangabe ist dabei mit ca. 2,1 ha angegeben.

Die Übertragung des definierten räumlichen Geltungsbereichs aus dem Flächennutzungsplan Fortschreibung 2025 in die digitale Form des Liegenschaftskatasters ergibt dabei jedoch eine Flächengröße von ca. 2,3 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans " Südöstlich Albert-Schweitzer-Straße" umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha und überschreitet damit die im vorliegenden Flächennutzungsplan Fortschreibung 2025 ausgewiesene Wohnbaufläche um ca. 1,4 ha.

Die Gemeinde Gomaringen ist bestrebt, eine entsprechende Änderung / Berichtigung des vorliegenden Flächennutzungsplans – insbesondere auch hinsichtlich der bereits erörterten Flächenkompensation (siehe Pkt. 3.1) – im Parallelverfahren durchzuführen.

Unter Berücksichtigung sämtlicher relevanter Parameter ist festzustellen, dass der Bebauungsplan " Heckberg" generell als aus dem vorliegenden Flächennutzungsplan Fortschreibung 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Steinlach-Wiesaz entwickelt angesehen werden kann.

3.3 Angrenzende Bebauungspläne

Im Nordosten schließt der vollständig umgesetzte Bebauungsplan "Hursch" (1975) unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Heckberg" an.

Im gesamten Verlauf des geplanten Gehweegelementes auf der Südostseite der Albert-Schweitzer-Straße überlagert der ebenfalls weitestgehend vollständig aufgesiedelte Bebauungsplan "Gomaringen Süd (1978) den Bebauungsplan "Heckberg".

Der nordöstliche Abschnitt des Bebauungsplans "Gomaringen Süd" wurde dabei zwischenzeitlich im Bereich zwischen Hurschstraße, Humboldtstraße und Albert-Schweitzer-Straße geändert bzw. fortgeschrieben (2006).

Insbesondere im Verlauf des geplanten, im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gomaringen Süd" jedoch noch nicht umgesetzten straßenbegleitenden Gehwegs trifft der Bebauungsplan "Heckberg" abweichende Festsetzungen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften " Heckberg" gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gomaringen Süd" bzw. der "Änderung Gomaringen Süd" für die im Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften " Heckberg" befindlichen Flächen als geändert.

4. BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN

Um gezielte konzeptionelle Aussagen für die Weiterentwicklung des Quartiers treffen zu können, ist es erforderlich - insbesondere vor dem Hintergrund der fortgeschrittenen Entwicklung der angrenzenden Bereiche in den letzten Jahren - die unmittelbaren städtebaulich-funktionalen Rand- und Rahmenbedingungen neu zu erfassen und planerisch einzuordnen.

Dabei darf jedoch nicht nur das eigentliche Planungsgebiet mit seinen unmittelbar angrenzenden Randbereichen analysiert werden, sondern es muss – insbesondere vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Integration des künftigen Quartiers in den vorhandenen Nutzungsschwerpunkt – ein räumlich erweiterter Untersuchungsraum betrachtet werden.

4.1 Morphologische Voraussetzungen

Im südöstlichen und zentralen Gebietsbereich fällt das bestehende Gelände vom Landschaftsraum zur Albert-Schweitzer-Straße kontinuierlich und gleichmäßig um ca. 5,0 – 6,0 m ab.

Ein deutlicherer Topographieverlauf ist – insbesondere aufgrund der stärker komprimierten Höhenlinien – im Bereich des südwestlichen Quartierabschnitts vom Freiraum in Richtung Öschinger Straße mit einer Höhendifferenz von ca. 7,0 m innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ablesbar.

Im Teilbereich südwestlich der Öschinger Straße bis zur Albert-Schweitzer-Straße ist mit ca. 4,0 m ein eher leichterer Geländeverlauf zu verzeichnen.

4.2 Nutzungsstrukturen

Die Fläche innerhalb des räumlich formulierten Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird weitestgehend als extensiv bewirtschaftetes Wiesen- und Grünland- bzw. abschnittsweise als intensiver Streuobstwiesenbereich genutzt.

Im Verknüpfungspunkt der südlichen Öschinger Straße mit der Albert-Schweitzer-Straße ist bereits punktuell innerhalb des Planungsgebietes eine Gebäudeeinheit im Sinne von Wohnen vorhanden.

Der Schwerpunkt der bereits bestehenden Strukturen in den weitestgehend vollständig aufgesiedelten Quartierbereichen nordwestlich bzw. ab der Hurschstraße bereits auch südöstlich der Albert-Schweitzer-Straße liegt auf der Wohnnutzung.

Das bedeutet, dass mit der Ausweisung des Quartiers "Heckberg" als ebenfalls ausschließlich wohnbaulich genutztem Entwicklungsbereich, die bestehenden Strukturen in dieser Ortslage kompatibel erweitert bzw. komplettiert werden.

Im nordwestlichen Quadranten im Verknüpfungsbereich nördliche Öschinger Straße / Albert-Schweitzer-Straße definiert der vorliegende Flächennutzungsplan Fortschreibung 2025 eine bestehende gewerbliche Baufläche, auf der sowohl wohnbauliche, als auch eine punktuelle, von der Albert-Schweitzer-Straße deutlich abgerückte betriebliche Struktur zu verzeichnen ist.

Ebenfalls dem Planungsgebiet unmittelbar benachbart ist im vorliegenden Flächennutzungsplan im Bereich Hurschstraße / Einsteinstraße / Humboldtstraße eine weitere gewerbliche Flächenfestsetzung getroffen.

Diese ist jedoch zwischenzeitlich durch die rechtskräftige Änderung des Bebauungsplanes "Gomaringen Süd" in eine ausschließliche Wohnnutzung transformiert.

Deutlich abgerückt vom Entwicklungsbereich befinden sich im Gewann Heckberg eine Aussiedlerhofeinheit und an der südlichen Öschinger Straße in der Verknüpfung mit der Erschließung der Freizeitanlage Buchbach ein Kleintierzuchtverein.

4.3 Räumlich / bauliche Strukturen

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich bislang eine Gebäudeeinheit als 2-geschossige Doppelhausbebauung im unmittelbaren Verknüpfungsbereich der südlichen Öschinger Straße mit der Albert-Schweitzer-Straße.

Der gesamte Ortsbereich "Gomaringen Süd" nordwestlich sowie auch bereits südöstlich der Albert-Schweitzer-Straße im Gebietsabschnitt "Hursch" ist geprägt durch eine 1- bis max. 2-geschossige, eher aufgelockerte Einzel- / Einfamilienhausbebauung.

Dabei ist in diesem Gesamtgebiet die primäre Dachform das Satteldach, jedoch in deutlich differenzierter Ausformung und Gestaltung.

Lediglich die gewerbliche Betriebseinheit an der nördlichen Öschinger Straße hebt sich in ihrer volumigeren Ausprägung ablesbar von der baulichen Primärstruktur in diesem gesamten Ortsbereich ab.

4.4 Grünflächen / Landschaft / Freiraum

Wie bereits erörtert liegt der Schwerpunkt des gesamten Freiflächenbereichs zwischen dem Feldwegeelement in der verlängerten Hurschstraße und der südlichen Öschinger Straße auf Wiesen- und Graslandnutzung mit einem ablesbar flächigen und intensiven Streuobstbestand.

Insbesondere dieser Streuobstbestand ist ein prägendes Naturraumelement im gesamten Bereich des Gewanns Heckberg, der bis an den aktuellen Ortsrand im Verlauf der Albert-Schweitzer-Straße heranreicht.

Die arrondierenden Flächen zeichnen sich durch eine überwiegend intensive klassische landwirtschaftliche Nutzungsstruktur aus.

In diesen eher weiträumiger umgebenden Flächeneinheiten sind linien- und inselhafte Baumbestandsbereiche in unterschiedlichen Größenausformungen und teilweise in Kombination mit Gebüsch- und Heckenstrukturen deutlich ablesbar.

Darüber hinaus wird für den geplanten Quartierbereich "Südöstlich Albert-Schweitzer-Straße" vom Büro Menz Umweltplanung, Tübingen, eine umfassende Bestandsanalyse und Bewertung durchgeführt, die Bestandteil des separaten Umweltberichts bzw. grünordnerischen Beitrags ist (siehe auch Pkt. 7).

4.5 Verkehrs- und Erschließungsstrukturen

Das Planungsgebiet wird unmittelbar von dem bestehenden örtlichen Quartier-Sammelstraßen-Element „Albert-Schweitzer-Straße“ nach Nordwesten begrenzt.

Die Albert-Schweitzer-Straße ist bereits im Zuge der Umsetzung des gesamten Ortsentwicklungsschwerpunktes "Gomaringen Süd" bis auf das Gehwegeelement auf der Südostseite vollständig realisiert (Fahrbahnbreite 7,50 m, Grünstreifen + Gehweg auf Nordwestseite 4,0 m).

Vor diesem Hintergrund ist das Quartier "Heckberg" bereits an das öffentliche örtliche Hauptnetz angeschlossen und über dieses Element auf kurzem Weg an das übergeordnete / regionale Verkehrssystem (L 230) angeschlossen.

Zukünftig wird die südliche Öschinger Straße, die die Funktion einer nachgeordneten, jedoch direkten verkehrlichen Gemeindeverbindung erfüllt, im unmittelbaren Abschnitt vor der Verknüpfung mit der Albert-Schweitzer-Straße in das neue Quartier integriert.

Dabei befindet sich die südliche Öschinger Straße momentan in einem teilweise eher rudimentärer ausgebildeten Regelquerschnitt im Sinne einer Mischverkehrsfläche (durchschnittliche Fahrbahnbreite ca. 5,0 m) mit weitestgehend unbefestigten Seiten- bzw. Randbereichen.

Sowohl von der Albert-Schweitzer-Straße (Feldwegeelement in Verlängerung der

Hurschstraße), als auch von der südlichen Öschinger Straße aus, erschließen landwirtschaftliche Wegeelemente die gesamten Flächen im Bereich Heckberg und Hurschäcker.

Dabei ist das Wegeelement von der Öschinger Straße bis zur Auchtertgasse im nordöstlichen Abschluss der Hurschäcker bereits befestigt / asphaltiert und dient primär der Erschließung des bestehenden Aussiedlerhofs auf dem Heckberg.

4.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich überwiegend in privatem Besitz.

Dies gilt insbesondere für den bereits wohnbaulich genutzten Flächenbereich an der Albert-Schweitzer-Straße / Öschinger Straße sowie die bestehenden Streuobst- und Wiesenbereich.

Einzelne Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde Gomaringen.

Die innerhalb des Planungsgebiets liegenden Teilabschnitte der Albert-Schweitzer-Straße und Öschinger Straße sowie der landwirtschaftlichen Wegeelemente zur Erschließung Heckberg und Hurschäcker befinden sich ebenfalls im öffentlichen Besitz (Gemeinde Gomaringen).

5. ABWÄGUNGSPROZESS

Unter Berücksichtigung sämtlicher umfassend erarbeiteten Rand- und Rahmenbedingung und unter Abwägung aller im Zuge der vorgeschalteten Planungsphasen untersuchten und mit Öffentlichkeit und politischen Gremien intensiv diskutierten alternativen Entwurfsüberlegungen, lässt sich eine Standorteignung des Bereiches "Heckberg" mit dem Schwerpunkt "Wohnen" insbesondere aus städtebaulicher und funktionaler Sicht nochmals nachdrücklich ableiten:

- Die bestehenden Strukturen in den angrenzenden Quartierbereichen lassen eine Komplettierung bzw. Arrondierung im geplanten Sinne als absolut plausibel erscheinen.
- Die öffentliche Erschließung ist bereits weitestgehend gewährleistet und muss lediglich nur noch abschnittsweise ergänzt werden.
- Das geplante, ausschließlich quartierbezogene Erschließungssystem sowie das vorhandene Verkehrsnetz – insbesondere die Albert-Schweitzer-Straße und die Öschinger Straße – ist geeignet, das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus der hinzukommenden Anzahl an Wohneinheiten problemlos aufzunehmen.
- Die definierten Festsetzungen zur Gebäudestruktur lassen eine optimale bauliche Einbindung in die umgebenden Ortsbereiche erwarten.
- Durch die vorgesehenen festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist darüber hinaus eine enge Verzahnung und gute Integration mit und in den unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet.
- Die geplanten Eingriffe lassen keine nachhaltig gravierenden Beeinträchtigungen in die bestehenden Freiraum- und Umweltstrukturen erwarten bzw. sind durch entspre-

chende Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Vor diesem Hintergrund lassen sich für eine umfassende und nachhaltige Entwicklung des Planungsgebietes nachfolgende perspektivische Lösungsansätze formulieren, bzw. als konkrete Festsetzungen im Rechtsplan "Heckberg" definieren.

6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

6.1 Nutzungskonzept

Das Quartier "Heckberg" soll, wie bereits umfassend dargestellt – insbesondere zur Komplettierung und Arrondierung der vorhandenen Strukturen – ausschließlich dem Wohnen dienen.

Darüber hinaus ist im Planungsgebiet selbst – mit der Wohnbebauung im Verknüpfungsbereich Albert-Schweitzer-Straße / Öschinger Straße – bereits eine entsprechende Nutzungseinheit vorhanden.

Vor diesem Hintergrund ist die Definition Allgemeines Wohngebiet (WA) im gesamten räumlichen Geltungsbereich getroffen worden.

6.2 bauliches Konzept

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Entwicklungsbereichs "Heckberg" orientiert sich an den bereits bestehenden unmittelbar angrenzenden bzw. umgebenden Bebauungsstrukturen.

Es ist dabei vor diesem Hintergrund generell eine maximal 2-geschossige Bebauung im gesamten Planungsgebiet vorgesehen, die darüber hinaus die Höhenentwicklung der bereits bestehenden Gebäudeeinheit im Verknüpfungsbereich Albert-Schweitzer-Straße / südliche Öschinger Straße aufnimmt.

Um sowohl der hohen Nachfrage – insbesondere junger Familien – nach finanzierbaren Baugrundstücken in Gomaringen, als auch dem generellen Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden, liegt der Schwerpunkt der Grundstückszuschnitte auf eher kleiner dimensionierten Einheiten mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 435 m².

Insbesondere im zentralen Quartierbereich ist eine tendenziell verdichtete Bauweise vorgesehen (Grundstücksgröße im Durchschnitt etwas unter 400 m²), die auch eine optionale Doppelhaus- oder Reihenhausbebauung, jedoch mit einer Längenbeschränkung der jeweiligen Hausformen auf max. 22,0 m, zulässt.

Im unmittelbaren Quartierrandbereich bzw. dem künftigen neuen Ortsabschluss ist vor dem Hintergrund der optimalen Verzahnung und insbesondere der Integration des Quartiers mit und in den angrenzenden Frei- und Landschaftsraum grundsätzlich nur eine Bebauung im Sinne einer Einzelhausstruktur vorgesehen.

Zur Stärkung der räumlich-baulichen Fassung und Gewährleistung einer homogenen Quartieransicht im Verlauf der Albert-Schweitzer-Straße werden entsprechende Vorgaben hinsichtlich Gebäudestellung und Dachausrichtung formuliert.

Die Definition der Dachformen orientiert sich einerseits an den ortsüblich angrenzenden Strukturen und lässt gleichzeitig die Möglichkeit zeitgemäßer Alternativen in Form von Pult-, Zelt- oder Flachdächern vor.

Insbesondere die Höhenfestsetzungen sind dabei so gewählt, dass eine gute Integration dieser "Sonderformen" in die Umgebungsstrukturen gewährleistet ist.

6.3 Verkehrs- / Erschließungssystem

Die äußere verkehrliche Erschließung des Quartiers "Heckberg" gewährleistet bereits heute die bestehende Albert-Schweitzer-Straße als nordwestlicher Gebietsabschluss und der südliche Abschnitt der Öschinger Straße die unmittelbar mit der Albert-Schweitzer-Straße verknüpft ist.

Damit ist die unmittelbare Anbindung des neuen Wohnquartiers an das örtliche und in kurzer / direkter Distanz an das überörtliche Hauptverkehrssystem gewährleistet.

Zentraler konzeptioneller Ansatz der internen verkehrlichen Quartierserschließung bilden flächensparende Stickerschließungselemente im Sinne von Mischverkehrsflächen (Regelquerschnittbreite ca. 5,50 m), die das neue Wohngebiet – insbesondere im zentralen Quartiersabschnitt – unmittelbar von der Albert-Schweitzer-Straße aus in die Tiefe erschließen.

Auf Grund der geringen Abwicklungslänge dieser Verkehrselemente von in der Regel 2 Grundstückstiefen und der Erschließung von jeweils lediglich maximal 4 Grundstückseinheiten und des damit verbundenen äußerst geringen (Anlieger-) Verkehrsaufkommens, wird auf eine entsprechende (richtliniengerechte Pkw-/Lkw) Wendemöglichkeit im Abschluss dieser kurzen Stichelemente verzichtet.

Die vorgesehene Regelbreite dieser Erschließungselemente erlaubt dabei entweder einen problemlosen Begegnungsverkehr Pkw – Pkw oder ein Pkw-Parken im Seitenbereich bei gleichzeitiger einläufiger Möglichkeit der Vorbeifahrt.

Als Erschließungsprinzip ist im nordöstlichen aufgeweiteten Quartiersteil ein Ringerschließungselement als Mischverkehrsfläche (Breite ca. 5,50 m) und abschnittsweiser begleitender öffentlicher Längsparkierung (Breite ca. 2,30 m) mit 2-facher unmittelbarer Verknüpfung mit der Albert-Schweitzer-Straße vorgesehen.

Der innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befindliche bzw. zukünftig das Quartier durchlaufende Abschnitt der Öschinger Straße wird entsprechend ertüchtigt / ausgebaut (Fahrbahnbreite ca. 6,0 m, öffentliche Längsparkierung ca. 2,0 m) und erhält auf Grund der "überörtlichen" Funktion dieses Verkehrselementes einen separaten Gehweg (Breite ca. 1,50 m).

Ergänzend ist im unmittelbaren Verknüpfungspunkt der südlichen Öschinger Straße mit der Albert-Schweitzer-Straße ein kleiner Parkierungsschwerpunkt in Form von öffentlichen Senkrechtstellplätzen vorgesehen (4 Parkplätze).

Die bestehende Anbindung des befestigten landwirtschaftlichen Erschließungselements des Aussiedlerhofs im Gewann Heckberg an die Öschinger Straße wird nach Süden verschoben.

Dadurch ergibt sich ein deutlich optimiertes Flächenlayout zur baulichen Nutzung der Grundstücks- / Flächeneinheiten südlich der bereits bestehenden Bebauung an der Albert-Schweitzer-Straße / südliche Öschinger Straße.

Darüber hinaus gewährleistet dieser neue Erschließungsabschnitt die optionale Bebauung dieses Quartierbereichs in der "zweiten Reihe".

Sämtliche landwirtschaftlich genutzten (Teil-)Flächen im verbleibenden Außenbereich Heckberg sind über das, das Quartier zukünftig zum Frei- / Landschaftsraum abschließende landwirtschaftliche Wegeelement / Grasweg erschlossen.

Die Erschließung der Nutzungs- und Funktionseinheiten im Zusammenhang des bestehenden Aussiedlerhofs im Gewann Heckberg bleibt voll umfänglich sowohl aus Richtung Albert-Schweitzer-Straße – Auchttertasse und Öschinger Straße gewährleistet.

Der bereits im Bebauungsplan "Gomaringen Süd" enthaltene, jedoch bislang noch nicht umgesetzte Gehweg (Breite ca. 2,0 m) auf der Südostseite der Albert-Schweitzer-Straße wird im Zuge der Quartiersentwicklung zwischen der Hurschstraße und der nördlichen Öschinger Straße ebenfalls realisiert.

6.4 Grün- und Freiflächenkonzept

Dieser Teilaspekt stellt in den hier vorliegenden Entwurfsüberlegungen einen Schwerpunkt von besonderer Bedeutung dar und wird deshalb vom Büro Menz Umweltplanung, Tübingen, in einem separaten, dem Bebauungsplan "Heckberg" als Grundlage dienenden Grünordnungsplan behandelt.

Unter städtebaulich-grünordnerischen Gesichtspunkten lässt sich generell feststellen, dass das gewählte Konzept eine konsequente Durchgrünung des neuen Quartiers und teilweise Kompensation des wegfallenden momentanen Freiraums / Wiesen- und Streuobstbereichs durch Festsetzungen mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen / Pflanzgebote im Bereich der privaten Grundstücksflächen gewährleistet.

Insbesondere das definierte Pflanz- und Eingrünungskonzept des künftigen unmittelbaren Ortsrandbereichs leistet einen nachhaltigen Beitrag zur optimalen Integration des neuen Wohngebiets in den angrenzenden Frei- und Landschaftsraum.

Darüber hinaus ist die Strukturierung des öffentlichen Raumes im Zuge der Erschließungselemente – soweit im jeweiligen Regelquerschnitt machbar – durch punktuell ergänzende Baumstandorte, auch aufgrund der Umsetzung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Quartier "Heckberg" selbst bzw. unmittelbar gebietsangrenzend wird auf Grund der optimalen räumlichen Nähe und guten Erreichbarkeit der bereits bestehenden Einrichtung im Bereich Lindenwasen verzichtet.

Es ist in diesem Zusammenhang vielmehr geplant, den vorhandenen, großzügig dimensionierten Spielplatz "Lindenwasen" durch eine entsprechende Ertüchtigung der Ausstattungs- und Möblierungselemente sowie im Bereich der Vegetationsstrukturen generell zu reaktivieren und attraktiver zu gestalten.

6.5 Ver- und Entsorgung

6.5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für die Neubebauung im Planungsgebiet für Lösch- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sowohl druck- als auch mengenmäßig gesichert.

6.5.2 Abwasserbeseitigung

Die Ableitung der anfallenden zu entsorgenden Wasserarten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs "Heckberg" soll generell über ein modifiziertes Trennsystem im Verlauf der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgen.

Die Ableitung von Schmutz- und Brauchwasser für die geplante Bebauung wird dabei über die Erweiterung des vorhandenen Abwasserkanalsystems gewährleistet.

Das anfallende unschädlich verschmutzte Niederschlagswasser aus dem gesamten Entwicklungsbereich (Dachflächen, befestigte Grundstücksflächen, Erschließungsflächen, etc.) soll über den vorgesehenen Regenwasserkanal und entsprechend zwischengeschaltete Vorflutelemente in den bestehenden Erdbach westlich des Planungsgebiets abgeleitet werden.

Darüber hinaus ist das Auffangen von Regenwasser auf den privaten Grundstücken in Zisternen zur Rückhaltung und zur Verwendung als Brauchwasser unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Anforderungen im Planungsgebiet "Heckberg" vorgeschrieben.

Der momentan bestehende relevante Grabenabschnitt zur Abführung des anfallenden Hang- / Geländeoberflächenwassers aus dem Frei- und Landschaftsraum Heckberg wird an den neuen Quartiers- bzw. Ortsrand verlegt und ebenfalls an den geplanten Regenwasserkanal des Wohngebiets "Heckberg" angebunden.

6.5.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes erfolgt über das vorhandene bzw. entsprechend erweiterte Netz.

7. UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Der Umweltbericht und Grünordnungsplan des Büros Menz Umweltplanung, Tübingen, sind Bestandteil dieses Bebauungsplans "Heckberg".

Die dabei im Umweltbericht vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind nicht ausreichend.

Vor diesem Hintergrund sind außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Heckberg" ergänzende planexterne Maßnahmen vorgesehen, deren Durchführung sicherzustellen ist.

8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die getroffene Festsetzung für das Planungsgebiet ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) setzt die vorhandenen Wohnbaustrukturen in der gesamten südlichen Ortslage – insbesondere im Bereich des Gesamtquartiers "Gomaringen Süd" / "Hursch" – konsequent fort.

Vor dem Hintergrund des angestrebten schwerpunktmäßigen wohnnutzungsorientierten Gebietscharakters sowie der entsprechenden verkehrlich-funktionalen Definition der Erschließungselemente innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs als ausschließliche Quartiererschließung sind verkehrsintensive Nutzungen, wie

- Anlagen für Verwaltungen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbe
- nur ausnahmsweise zulässig.

Tankstellen sind einerseits aus den bereits genannten verkehrlichen Gründen, als auch auf Grund der räumlichen Nähe zum Erdbach bzw. der geplanten Entwässerung in diesen Wasserlauf nicht zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Um das angestrebte Ziel einer höhenmäßigen homogenen Einbindung sowohl in die umgebenden vorhandenen Bebauungsstrukturen, als auch in die topographischen Randbedingungen zu gewährleisten, wurden für die bauliche Entwicklungsmöglichkeit innerhalb des Planungsgebiets, maximale Höhenangaben in Form von maximalen Trauf, First- und Gebäudehöhen festgesetzt.

8.3 Bauweise

Dem Gebietscharakter mit der vorgesehenen primären Bebauungsform entsprechend den Zielvorstellungen folgend, sowie der Gewährleistung einer optimalen Integration und Verzahnung der Bebauung in und mit den unmittelbar angrenzenden Quartierbereichen wird ein spezifisches und "abgestuftes" optionales Spektrum an verdichteter (Doppelhaus-, Reihenhäuser) bis lockerer (Einzelhäuser) Bebauung getroffen.

Im unmittelbaren Quartiersrandbereich wird die offene Bauweise, jedoch ausschließlich im Sinne einer Einzelhausbebauung festgelegt.

Unter Berücksichtigung einer bestehenden hohen und kontinuierlich weiter steigenden Nachfrage lässt der Bebauungsplan grundsätzlich neue Bauformen zu (Flachdach-, Zelt-dach-, Pultdachformen, etc.).

Es wird dabei dem generellen Ziel eines "beruhigten" Quartierinnenbereichs, sowie den vorgesehenen quartierspezifischen Nutzungsstrukturen folgend, die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.

8.4 Stellungen der baulichen Anlagen

Ausgehend von der angrenzenden bestehenden Bebauungsstruktur, sowie der Definition des öffentlichen Hauptstraßenraumes wurden hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen abschnittsweise entsprechende Festsetzungen getroffen.

8.5 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in

- Fahrbahnfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche, Wirtschaftsweg
- Gehweg
- öffentliche Parkierungsflächen
- Verkehrsgrün / Baumstandorte

trägt keinen Festsetzungscharakter und kann im Zuge der weiteren konkretisierenden ingenieurtechnischen Planung geändert werden.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Dachform und Dachgestaltung

Vor dem Hintergrund eines weit gefächerten, baulich-räumlich zeitgemäßen Entwicklungsangebots ist ein breites Spektrum an Dachformen und Dachneigungen sowie der Dacheindeckung möglich.

9.2 Anzahl der Stellplätze

Für das Planungsgebiet "Heckberg" wird aus folgenden Gründen eine Stellplatzverpflichtung zur Erstellung von erforderlichen Stellplätzen pro Wohnung für die privaten Grundstücksflächen festgesetzt:

- Auf Grund der eingeschränkten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr muss davon ausgegangen werden, dass die Haushalte in aller Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein werden, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.
- Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Planung ist ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten und
- die Erschließungselemente aus stadtgestalterischen Gründen und begrenztem Flächenpotenzial sind jedoch so konzipiert, dass dort nur begrenzt ruhender Verkehr untergebracht werden soll.

10. FLÄCHENBILANZ

GESAMTFLÄCHE RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH			3,521 ha	100,00 %
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN			0,628 ha	17,84 %
– Straßenflächen	0,082 ha	2,33 %		
– Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,395 ha	11,22 %		
– öffentliche Parkierung	0,044 ha	1,25 %		
– Gehwege	0,107 ha	3,04 %		
VERSORGUNGSFLÄCHEN			0,003 ha	0,08 %
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN			0,246 ha	6,99 %
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN			0,063 ha	1,79 %
NETTOBAULAND			2,581 ha	73,30 %