

GEMEINDE : BÖBINGEN AN DER REMS
GEMARKUNG : BÖBINGEN AN DER REMS
FLUR : 003 (UNTERBÖBINGEN)
KREIS : OSTALBKREIS

ERLÄUTERUNGEN

ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

BAUGEBIET „Weidle-Ost“



ANERKANNT : BÖBINGEN A. D. REMS, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 18.02.2021

1.0 PLANGEBIET

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Böbingen nördlich der B29 und der Rems. In der direkten Umgebung befinden sich landwirtschaftliche Höfe im Osten, den Gratwohlweg und einen Spielplatz im Süden, die Straßen ‚Am Südhang‘ und Rechbergweg im Westen und den Erlenbach und Ackerflächen im Norden. Bestehende Bebauung befindet sich südöstlich, südlich und westlich des geplanten Gebietes, wobei sich die Wohnbebauung im Wesentlichen auf die südlichen und westlichen Bereiche beschränkt, während nördliche und östliche Flächen noch übermäßig landwirtschaftlich geprägt sind.

Das Gebiet ist vom Rathaus Luftlinie ca. 750 m Richtung Norden entfernt.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. In der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist das Plangebiet als Wohngebietserweiterung gekennzeichnet.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,92 ha und von der Planung sind folgende Flurstücke betroffen: 484/3, 1049, 1050, 1051, 1056/6.

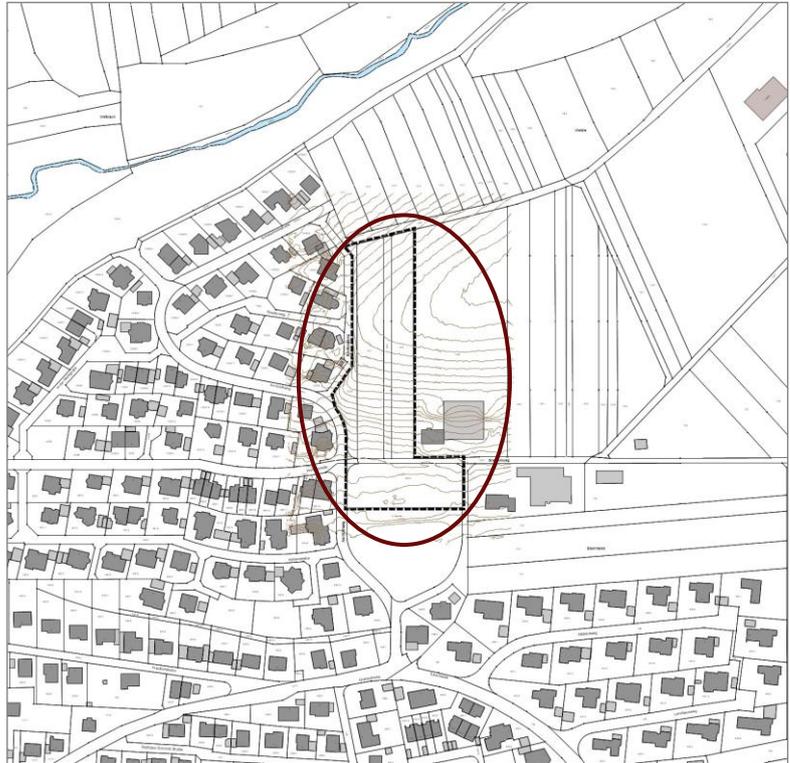


Bild 1: Übersichtsplan Teilbereich Böbingen / Lage Plangebiet

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Böbingen an der Rems entwickelt sich in den letzten Jahrzehnten im Bereich der Gewerbeansiedlung und der Wohnbebauung weiter. Durch die Lage entlang der B29, in der Achse zwischen Stuttgart – Schwäbisch Gmünd - Aalen, hat sich die Gemeinde als bevorzugter Wohnstandort, auch für junge Familien entwickelt. Bezeichnend sind hier auch die gut ausgebaute Einzelhandelsstruktur und die vor Ort bestehenden Bildungseinrichtungen.

Auf Grund der aktuellen Siedlungsstruktur am nördlichen Rand der Gemeinde bietet es sich an hier zu entwickeln und in Folge dessen den Siedlungsrand abzurunden.

Insgesamt wurden 3 Strukturkonzepte erarbeitet, die folgende Punkte in der Planung berücksichtigen:

- Eine effiziente Anbindung an bestehende Erschließungswege
- Einbindung verdichteter Wohnformen
- Berücksichtigung der Topografie
- Gute Durchgrünung und Randeingrünung
- Berücksichtigung ggf. möglicher zukünftiger Erweiterungen

3.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Die Flächen sind intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker- bzw. Grünlandflächen. Im südlichen Bereich verläuft durch das Gebiet der Gratwohlweg welcher die Anbindung mehrerer Höfe außerhalb des Siedlungsbereichs zur Weidlestraße und Ortsmitte darstellt. Dieser ist als Feldweg mit ca. 3,50 m Breite ausgebaut und ist der einzige Weg der das Gebiet durchquert. Entlang der Plangebietsgrenze im Norden verläuft zusätzlich ein Grasweg welcher zur Bewirtschaftung nördlich liegender Ackerflächen gebraucht wird.

Der Gratwohlweg verläuft in Ost-West Richtung durch das Gebiet und zusätzlich kurze Zeit Nord-Süd, östlich des Spielplatzes. Daher ist dieser Weg, neben der Straße ‚Am Südhang‘ auch die Verbindung in das Zentrum von Böbingen. Als Verbindung zum Zentrum weitet sich dann der Gratwohlweg auf bis zu 5,50 m und vereinigt sich mit der Straße ‚Am Südhang‘ südlich des Spielplatzes.

Innerhalb des Gebiets befinden sich keine Baumstrukturen.

Bauliche Anlagen befinden sich in Form von Wohngebäuden westlich und südlich. Das Plangebiet Weidle-Nord (1995) befindet sich vor allem westlich während Weidle (1992) südlich angrenzt (siehe Bild 2). Hier sind Ein-/Doppel- und Mehrfamilienhäuser zu finden. Die Gebäudehöhe beschränkt sich in diesem Bereich auf maximal zwei Vollgeschosse und die Dachformen sind fast ausschließlich klassische Dachformen wie Walm- und Satteldach. Jedoch sind auch einzelne verdichtete Wohnformen am südwestlichen Eck des Plangebiets angrenzend. Diese Position der dichteren Wohnformen ergibt sich auch durch die Topografie. Das Richtung Norden bis Höhe Staufferweg hin ansteigende Gelände bietet natürliche Möglichkeiten verdichtete Wohnformen in die Siedlungsstruktur einzubinden ohne dass diese negativ durch ihre Höhe auffallen. Im Osten befinden sich direkt angrenzend zwei Höfe, welche derzeit vor allem als Wohnhäuser Verwendung finden. Im Süden des Plangebiets befinden sich zwei Bolzplätze sowie südlich davon ein Kinderspielplatz. Während sich der nördlichere Bolzplatz im Plangebiet befindet und damit für die Bebauung vorgesehen ist, wird der Spielplatz inklusive zweitem Bolzplatz südlich des Plangebiets erhalten und kann damit in den Planungen mit in Betracht gezogen werden. Im Norden grenzen Wiesenflächen bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hier fällt das Gelände zusätzlich wieder leicht Richtung Erlenbach ab.

Während südlich des Gratwohlweges auf dem Gebiet des derzeitigen Bolzplatzes das Gelände schon ausgeglichen ist, so steigt es anschließend Richtung Norden hin um ca. 8,5 m an und fällt anschließend wieder um ca. 3,5 m ab.

Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht auf Grund der Randlage im unmittelbaren Umgriff derzeit nicht.

Bild 2: Übersichtsplan BBP Böbingen



4.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

ERSCHLIESSUNG IM GEBIET

Die Erschließung des Gebietes ist in allen Varianten ähnlich geregelt und ergibt sich zum Teil aus den bestehenden Erschließungswegen. Zu berücksichtigen ist hier in den Varianten 1 und 3 vor allem die Verbreiterung des Gratwohlweges, um eine effiziente Zufahrt zu den Grundstücken zu ermöglichen und gegebenenfalls Ver- und Entsorgungsleitungen unterzubringen. Der Rest der Erschließungswege rund um das Plangebiet ist in allen 3 Varianten unverändert.

Die Erschließungsstraße ‚Am Südhang‘ weist eine Straßenbreite von ca. 5,0 m mit einem einseitigen Gehweg von 1,50 m Breite auf. Die Wohnstraße Rechbergweg, welche weiter Richtung Norden entlang des Gebiets führt weist eine Breite von 5,00 m auf. Die weiteren Wohnstraßen die in die bestehenden Wohngebiete verlaufen haben eine Breite von ca. 7,00 m als Wohnstraßen, inklusive einem ca. 1,50 m breiten Gehweg, (Schwarzhornstraße und ‚Am Südhang‘) und ca. 5,00 m Breite als verkehrsberuhigter Bereich (Stauerweg).

VARIANTE 1

Erschließung

Die Hauptanbindung ins Gebiet erfolgt über die Straßen ‚Am Südhang‘ und Rechbergweg im nördlichen Teil und den Gratwohlweg im Süden. Das neue Gebiet ist durch zwei Straßenstiche erschlossen, die beide an den Rechbergweg anschließen, um so auch eine zweite Reihe an Grundstücken zu ermöglichen. Die letzten 15 m der Stichstraßen sind aktuell als Verkehrsgrün anzulegen, um sich die Möglichkeit einer späteren Erweiterung offen zu halten. Jedoch ist, für die Möglichkeit einer zukünftigen Erweiterung, ein Leitungsrecht in der Achse des Stauerweges vorzusehen. Der Gratwohlweg, welcher im südlichen Bereich verläuft wird auf Grund der neugeschaffenen Wohneinheiten und zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten auf 7 m erweitert, wovon 5,5 m Fahrbahn sind und 1,5 m neu geschaffener Gehweg.

Quartiere / bauabschnittsweise Entwicklung

Im gesamten Gebiet ist eine bauabschnittsweise Entwicklung möglich welche sich beispielsweise am Gratwohlweg orientieren kann. Hier kann ein Bauträger in einem ersten Schritt verdichtete Wohnformen entwickeln.

Die Bauplatzgrößen belaufen sich auf ca. 500 - 600 m² im Bereich der Einfamilienhäuser und ca. 700 m² im Bereich der Mehrfamilienhäuser. Wobei die Größe der Bauplätze Richtung Norden, auch im Zusammenhang mit der Bauhöhe, abnimmt, um sich an die Topografie anzupassen und in den niedrigeren Lagen verdichtete Wohnformen zu ermöglichen, die sich dann durch die Höhe auch in die umgebende bauliche Struktur einpassen.

Die Bebauung weist Einfamilien- / Doppellhäuser sowie in Teilbereichen entlang des Gratwohlweges auch Mehrfamilienhäuser auf.

Grünstrukturen

Hauptaugenmerk ist die Randeingrünung in den nördlichen Bereichen, um, falls keine Erweiterungen stattfinden, einen verträglichen Abschluss zu schaffen. Weiter kann so bei zukünftigen Erweiterungen aber auch ein Grünstreifen integriert werden. Zusätzlich schafft der Grünstreifen noch Richtung Norden einen Puffer zu den bestehenden Ackerflächen. Wichtiger Bestandteil ist ebenfalls die Durchgrünung der Bauflächen sowie straßenbegleitendes Grün. Im westlichen Bereich, auf Höhe der Kreuzung der Straßen ‚Am Südhang‘ und Rechbergweg, soll eine öffentliche Grünfläche vorgesehen werden, die hier auch von den Anwohnern der angrenzenden Baugebiete leicht erreichbar ist. Zusätzlich ist eine Randeingrünung an der südlichen Grenze des Gebiets geplant, um so eine Abgrenzung zwischen Spielplatz und Wohnfläche zu schaffen.

VARIANTE 2

Erschließung

Die Variante 2 nutzt ebenfalls die bestehenden Straßen als Hauptverkehrserschließung. Entgegen der Variante 1 wird der Gratwohlweg auf nur 4,5 m erweitert und ohne Gehweg weiter geführt. Jedoch ist ein Einbahnsystem im südlichen Bereich rund um den Spielplatz und die südlichen Bauplätze anzudenken, um den Erschließungsaufwand möglichst gering zu halten. Durch

eine ausgeprägte Randeingrünung sind weitere Erschließungswege nicht notwendig, stattdessen können alle Grundstücke über die Straßen ‚Am Südhang‘ und Rechbergweg erschlossen werden. Weiter ist in diesem Entwurf bei dem Geschosswohnungsbau eine Tiefgarage möglich um die Zahl öffentlicher Stellplätze zu minimieren.

Quartiere / bauabschnittsweise Entwicklung

Im gesamten Gebiet ist eine bauabschnittsweise Entwicklung möglich.

Variante 2 ist hier als Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur inklusive extensiver Randeingrünung und somit als enggültige Ausformung über die nächsten Jahrzehnte zu sehen.

Allgemein bewegen sich die Bauplatzgrößen zwischen 450 und 600 m², für Einfamilienhäuser und ca. 1.200 m² für Mehrfamilienhäuser. Auch in Variante 2, wie in Variante 1, sind die größeren Bauplätze in den südlichen Bereichen zu finden, um so verdichtete Wohnformen zentrumsnäher zu fördern. Einfamilien- / Doppelhäuser sowie in Teilbereichen entlang des ‚Am Südhang‘ auch Mehrfamilienhäuser, wie beispielsweise Kettenhäuser, sind die zentralen Bauformen.

Grünstrukturen

Variante 2 setzt den Hauptfokus auf den Grünraum. Daher ist in dieser Variante ein Grünzug von Nord nach Süd durch fast das gesamte Gebiet zu finden. Dieser schafft im aktuellen Fall eine Randeingrünung, jedoch bei einer möglichen Erweiterung des Wohngebiets Richtung Osten auch eine Grünverbindung quer durch das Gebiet bis zum Erlenbach. Zusätzlich wird hier auch viel öffentliche Fläche geschaffen, die den zukünftigen Bewohnern an Freifläche zur Verfügung steht. Während es im Süden nur Einzelbäume sind, weitet sich die Grünfläche Richtung Norden immer weiter auf und ist dann flächig als Streuobstwiese gestaltbar. Diese Grünfläche zieht sich zusätzlich zwischen den Grundstücken bis an den Rechbergweg, um so auch die nötige Zugänglichkeit zu schaffen. Auch im Gebiet ist eine Durchgrünung der Bauflächen vorgesehen, dort vor allem straßenbegleitendes Grün entlang des Gratwohlweges und der Straße ‚Am Südhang‘.

VARIANTE 3

Erschließung

Die Variante 3 wird im Gegensatz zu Variante 1 nicht mit zwei Straßenstichen im nördlichen Teil erschlossen, sondern mit einem, deutlich breiteren, Straßenstich inklusive Wendeanlage. Dieser hat eine Straßenbreite von 5,5 m und ist an der Anschlussstelle zum Rechbergweg geweitet. Die Wendeanlage hat einen Radius von 6 m und ist zukünftig gegebenenfalls als Quartiersplatz gestaltbar, sollte es zu einer Erweiterung des Gebiets kommen. Der Gratwohlweg, welcher im südlichen Bereich verläuft wird auf Grund der neugeschaffenen Wohneinheiten und zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten auf 7 m erweitert. Davon sind 5,5 m Fahrbahn und 1,5 m neu geschaffener Gehweg. Tiefgaragen unterhalb der Mehrfamilienhäuser ermöglichen eine flexiblere Freiraumgestaltung und verteilen den Verkehr auf die Straße ‚Am Südhang‘ und den Gratwohlweg.

Quartiere / bauabschnittsweise Entwicklung

Im gesamten Gebiet ist eine bauabschnittsweise Entwicklung vor allem im Bezug auf eine mögliche Erweiterung denkbar. Bauträger können auch hier verdichtete Wohnformen als erste bauabschnittsweise Entwicklung vornehmen.

Die Bauplatzgrößen belaufen sich auch hier auf ca. 500 - 650 m² und knapp 1.000 m² im Bereich des Geschosswohnungsbaus südlich des Gratwohlweges.

Grünstrukturen

Hauptfokus in Variante 3 war eine angemessene Ortsrandeingrünung zu schaffen und bei einer Erweiterung gleichzeitig einen natürlichen Grünstreifen zu erhalten. Auch im Gebiet ist eine Durchgrünung der Bauflächen vorgesehen. Fokus ist vor allem straßenbegleitendes Grün. Zusätzlich ist eine Randeingrünung an der südlichen Grenze des Gebiets geplant, um so eine Abgrenzung zwischen Spielplatz und Wohnfläche zu schaffen.

5.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich ca. 0,92 ha = 100%

VARIANTE 1

<i>Gesamtfläche</i>	ca. 0,92 ha	100 %
<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	ca. 0,69 ha	75%
<i>Verkehrsfläche</i>	ca. 0,10 ha	11 %
<i>Grünfläche</i>	ca. 0,13 ha	14 %
<i>Wohneinheiten</i>		33 WE
<i>Erwarteter Einwohnerzuwachs</i>		80 Einw.

VARIANTE 2

<i>Gesamtfläche</i>	ca. 0,92 ha	100 %
<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	ca. 0,62 ha	67 %
<i>Verkehrsfläche</i>	ca. 0,04 ha	4 %
<i>Grünflächen</i>	ca. 0,26 ha	29 %
<i>Wohneinheiten</i>		23 WE
<i>Erwarteter Einwohnerzuwachs</i>		55 Einw.

VARIANTE 3

<i>Gesamtfläche</i>	ca. 0,92 ha	100 %
<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	ca. 0,73 ha	79 %
<i>Verkehrsfläche</i>	ca. 0,10 ha	11 %
<i>Grünflächen</i>	ca. 0,09 ha	10 %
<i>Wohneinheiten</i>		29 WE
<i>Erwarteter Einwohnerzuwachs</i>		70 Einw.





