

1. Städtebauliche Rahmenbedingungen am Standort „Südlich der Straße Heuberger Tor Weg“

1.1 Plangebiet

Das ca. 1.600 m² große zur Bebauung vorgesehene Grundstück umfasst das Grundstück Flst-Nr. 7015. Es wird Süden durch den Nordring, im Norden und Osten durch den Heuberger-Tor-Weg begrenzt. Das Plangebiet ist von einer heterogenen Umgebungsbebauung geprägt. Neben dem Geschosswohnungsbau am Haydnweg mit 5 Geschossen bestehen südlich und nördlich des Nordrings auch Wohngebäude und Studierendenwohnheime mit 9 bzw. 13 Geschossen. Direkt westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Terrassenhauskomplex mit 4 Geschossen und einer Gesamtlänge von ca. 95 m. Auf der nördlichen Seite des Heuberger-Tor-Wegs im Übergang zur freien Landschaft sind mehrere zweigeschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser mit Satteldach angeordnet. Die Fläche des Plangebiets ist größtenteils versiegelt und mit einem öffentlichen Parkplatz überbaut. Im Westen des Grundstücks verläuft ein öffentlicher Fußweg, der den Nordring und den Heuberger-Tor-Weg miteinander verbindet. Das Gelände steigt in nördlicher Richtung an. Im Süden bildet eine steile Böschung den Übergang zum Nordring.

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Bebauung und Nutzung

Zur Fassung des Nordrings und als baulicher Abschluss des Siedlungskörpers ist am Standort eine kompakte, vier- bis fünfgeschossige Bebauung vorstellbar. Am Standort können 70-120 Personen untergebracht werden. Die in der Planskizze schwarz gezeichnete Höhenunterscheidung der Gebäudeteile markiert gleichsam die gewünschte Parzellengrenze, von der je nach Gebäudeentwurf um bis zu 2 m beidseits (gepunktete rote Linie) abgewichen werden kann. Die Abgrenzung des Baufeldes orientiert sich im Norden am Heuberger-Tor-Weg und im Süden an der Freihaltefläche für die Regionalstadtbahn.

1.2.2 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet wird über den Heuberger-Tor-Weg erschlossen, eine direkte Zufahrt vom Nordring ist nicht möglich. Eine Bushaltestelle der Stadtbuslinie 5 ist in unmittelbarer Nähe am Nordring vorhanden. Der öffentliche Fußweg entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist zu erhalten und bei der Planung zu beachten. Im Süden des Plangebiets muss eine Freihaltefläche für geplante Regionalstadtbahn berücksichtigt werden.

Die für die jetzt geplante Nutzung baurechtlich erforderlichen Stellplätze sind im westlichen Teil des Plangebiets und im Sockelgeschoss unterzubringen. Insgesamt sind mind. 25 Stellplätze im Gebiete vorzusehen. Das Plangebiet ist verkehrlich und entwässerungsmäßig erschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

1.2.3 Energiekonzept

Ein Fernwärmeanschluss ist grundsätzlich über 2 Trassen möglich, wobei zunächst noch eigentumsrechtliche Fragen zu klären wären. Die Hausanschlusskosten würden sich nach einer ersten Schätzung auf 33.000 € bzw. 43.000 € belaufen. Eine Erdgasversorgung wäre über die Kreuzung Haydnweg grundsätzlich möglich, ist aber unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten (relativ hohe Kosten) nicht zu empfehlen.

1.2.4 Grün und Freiraum

Das Straßenbegleitgrün sowie die Bäume entlang dem Heuberger-Tor-Weg sind nicht zwingend zu erhalten. Die Böschung zum Nordring soll erhalten und die Freifläche zwischen Bebauung und Nordring bepflanzt werden.

1.2.5 Planungsrecht

Um die Flächen langfristig zu Wohnzwecken zu nutzen, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes 223 „Heuberg“, der hier nichtüberbaubare Grundstückfläche / Abstellplätze festsetzt, erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren läuft derzeit.

1.2.6 Liegenschaften

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt. Der südliche Teil des Grundstücks Flst-Nr. 7015 ist Teil der Freihaltetrasse der Regionalstadtbahn und verbleibt im Eigentum der Stadt. Etwaige Erschließungsbeiträge übernimmt die Stadt, eine Abwassernachveranlagung fällt im üblichen Maße an.

1.2.7 Umweltbelange

Planerische Vorgaben

Nachfolgend werden die Aussagen von übergeordneten Fachplänen aufgeführt und die Art und Weise, wie diese Vorgaben im weiteren Verfahren berücksichtigt werden sollen.

	Ziele / Aussagen	Berücksichtigung
Regionalplan Neckar-Alb 2013	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet angrenzend Trasse für Schienenverkehr, Neubau	keine Änderung erforderlich
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche - ruhender Verkehr	Berichtigung im Nachgang zum beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach §13 a BauGB
Landschaftsplan	Siedlungsfläche	Berücksichtigung bei der Konzeption von Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Das Vogelschutzgebiet 'Schönbuch' befindet sich in ca. 50 Metern nördlicher Entfernung.

Erste Einschätzung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung und weiterer Untersuchungsbedarf

Umweltbelange (Bestandsanalyse)	Mögliche Auswirkung	Vermeidung (V) / Kompensation (K)	Weitere Untersuchungen?
Schutzgut Menschen			
Nutzung als Parkplatz	Verlust von Parkplätzen, keine erheblichen Auswirkungen	-	Ein Lärmgutachten wird derzeit erstellt

Umweltbelange (Bestandsanalyse)	Mögliche Auswirkung	Vermeidung (V) / Kompensation (K)	Weitere Untersuchungen?
Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt			
<u>Biotopstruktur</u> : die Fläche ist großteils versiegelt, kleinere Verkehrsgrünflächen mit Einzelbäumen sind vorhanden, die Böschung nach Süden ist von Gehölzen bestanden	Verlust von mittelwertigen Biotopstrukturen (Gehölze)	Gehölzrodungen im Winterhalbjahr (V) Erhalt von Gehölzen (V) Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern (K) Ggf. Anbringen von Nisthilfen (K)	Begehung durch Gutachter
Schutzgut Boden			
<u>Bodenwertigkeit</u> : gering; bereits versiegelte, verdichtete oder stark überformte Strukturen <u>Altlasten</u> : keine verzeichnet <u>Kampfmittel</u> : keine bekannt, Freigabe steht noch aus	insgesamt sehr geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten	-	keine
Schutzgut Wasser			
<u>Grundwasser / hydrogeologische Einheit</u> : Mittel- und Unterjura (GWG) <u>Oberflächengewässer</u> : nicht vorhanden <u>Hochwasser</u> : nicht relevant	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Niederschlagswasserversickerung (V) Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (V) Reduzierung der Versiegelung auf das zwingend erforderliche Maß (V)	keine
Schutzgut Klima und Luft			
Gebiet teilweise bereits versiegelt, klimatisch und lufthygienisch belastet durch Parkverkehr	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Reduzierung der Versiegelung auf das zwingend erforderliche Maß (V) Begrünungsmaßnahmen (K)	Nein
Schutzgut Landschaft / landschaftsbezogene Erholung			
bereits großteils versiegelte, von Straßen umgebene Fläche	keine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die geplante Bebauung	Erhalt von Gehölzstrukturen (V) Begrünungsmaßnahmen wirken sich positiv aus	nein
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter			
Keine Kulturgüter bekannt	-	-	nein
Wechselwirkungen zwischen den o. g. Schutzgütern			
s. o. Schutzgüter	keine zusätzlichen negativen Einwirkungen auf Wechselwirkungen zu erwarten	-	nein

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch Vermeidung und Minimierung sollen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden. Da es sich um eine bereits weitestgehend versiegelte Fläche handelt sind voraussichtlich keine erheblichen Eingriffe zu erwarten.