

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Angelhofer Güter Teil III"



GEMEINDE

WILHELMSFELD



Gemeinde Wilhelmsfeld  
Bebauungsplan "Angelhofer Güter Teil III"

B E G R Ü N D U N G

=====

1. Beschreibung des Planbereiches

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil von Wilhelmsfeld und umfaßt eine Fläche von ca. 0,9 ha. Das Plangebiet liegt an einem Südwesthang nahe dem Scheitel eines Bergrückens zwischen dem Angelhofweg und der Bergstraße.

2. Ziel und Zweck der Planaufstellung

2.1 Ausweisung von Wohnbaufläche

Wilhelmsfeld hat sich in den letzten Jahren zu einer modernen Wohngemeinde entwickelt und ist für das Ballungszentrum Heidelberg-Mannheim bedeutend geworden.

Im genehmigten Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau ist für diesen Bereich ein Wohngebiet ausgewiesen. Es ist bisher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Ein Grünordnungsplan ist deshalb erforderlich.

2.2 Infrastruktur

Der Angelhofweg dient dem Anliegerverkehr in diesem nördlich gelegenen Wohngebiet. Eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsbelastung ergibt sich aus der Zufügung des relativ kleinen Baugebietes nicht. Der Gemeinderat hat beschlossen, vor Inangriffnahme dieser Baumaßnahme den Angelhofweg zwischen der Abzweigung von der Alten Römerstraße bis zum Röschweg auszubauen. Diese, wie auch evtl. bei der Erweiterung eines künftigen angrenzenden Bebauungsplangebietes sich ergebenden Mehrbelastungen zu ermitteln, hat der Gemeinderat bereits verbindlich beschlossen, ein Verkehrskonzept zu erstellen, um evtl. gegebene und künftige Verkehrsprobleme zu lösen.

3. Inhalt der Planung

3.1 Art der Nutzung

Die Gemeinde Wilhelmsfeld hat das geplante Bebauungsplangebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und beabsichtigt, die ca. 0,9 ha große Fläche für eine Wohnbebauung auszuweisen. Damit kommt die Gemeinde einem Drängen aus der Bevölkerung zur Schaffung von Wohnraum im Zuge der Eigenentwicklung nach, will aber den großen Problemen des Wohnungsmarktes ebenfalls entsprechen, um den Zielsetzungen der Bundes- und Landesregierung zur Schaffung von weiterem Wohnraum Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet wird ausschließlich als reines Wohngebiet ausgewiesen. Vorgesehen sind zwei Einzelhäuser, sieben Doppelhäuser und ein 3er-Reihenhaus. Die zulässige Höhe wird durch First- und Traufhöhe bergseits sowie talseits festgesetzt. Die Höhenlage wird auf das natürliche Gelände bezogen.

### 3.2 Bebauung und Erschließung

Das geplante Wohngebiet liegt am nordöstlichen Teil der Gemarkung und ist ca. 2 1/2 km vom Ortszentrum Wilhelmsfeld entfernt. In der näheren Umgebung herrscht der traditionelle Eigenheimwohnbau, d.h. es sind dort Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser mit Einliegerwohnungen errichtet. Abgesehen von der Wohnparkbebauung "Habitat" sind keine nennenswerten Mehrfamilienhäuser in diesem Bereich entstanden. Die Gemeinde plant, den weitgehend bereits vorhandenen Wohncharakter im wesentlichen zu belassen und durch die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen eine unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu verhindern. Neben den allgemeinen städtebaulichen Planungszielen, wie die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, aber auch insbesondere die Eigentumbildung für junge Familien, wäre es in dieser Außenrandlage von Wilhelmsfeld vollkommen unerwünscht, Mehrfamilienhäuser in dem Bereich zu planen, die durch die weiten Anfahrtswege zum Ortszentrum und den traditionell schmalen Ortsstraßen zu Verkehrsmehrbelastungen führen würden. Die übrigen Voraussetzungen der Infrastruktur sind erfüllt, da das Baugebiet über die Trinkwasserleitung vom Eichelberg Zweckverband versorgt und die Kanalisation ausreichend dimensioniert ist um die Abwässer der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Steinachtal in Schönau zuzuführen.

Es bietet sich geradezu an, quasi zum Abschluß der Wohnbebauung und dem Übergang zum Waldbereich die ortstypische und sich harmonisch in die Landschaft einfügende traditionelle Bauart mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern fortzuführen, um so einer gravierenden Veränderung entgegenzuwirken. Aus diesem Grunde hat auch die Gemeinde von der Erbgemeinschaft die Grundstücksflächen erworben, um weiterer Bauträgertätigkeit entgegenzuwirken, die mit großer Wahrscheinlichkeit im Hinblick auf die größere städtebauliche "Unruhe" hinzugekommen wäre. Deshalb wird die Gemeinde als Besitzer des Großteils dieser Fläche das Bauland nicht an Bauträgern zur Bebauung veräußern. Damit wird dem nördlichen Rand der sehr weitläufig gelegenen Siedlungsstruktur Wilhelmsfeld der besondere Gebietscharakter und Naturbereich belassen und die künftige Bebauung an die vorherrschende angelehnt. Um die städtebauliche Eigenart des Ortsrandes zu erhalten sowie hier eine unangebrachte Verdichtung zu vermeiden, wird die Anzahl der für die Baugrundstücke zulässigen Wohnungen entsprechend festgelegt. Es ist auch städtebaulich nicht vertretbar und untypisch für Wilhelmsfeld, daß weitab gelegen vom Ortsmittelpunkt und von den infrastrukturellen Einrichtungen, die der Versorgung mit dem täglichen Bedarf dienen, eine Anhäufung von Kleinwohnungen entsteht. Ferner kommt hinzu, daß sich eine Einschränkung bezüglich der Zahl der Wohnungen auch aus der topographischen Lage des Gebietes ergibt.

Die für die Bereitstellung der Flächen für den ruhenden Verkehr unabweichlichen Eingriff in das Gelände sollen, insbesondere mit Rücksicht auf die Einbindung des relativ steilen Hanges, in das Landschaftsbild in vertretbaren Grenzen gehalten werden. Der Ge-

meinderat war sich bei der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten darüber bewußt, daß das Argument des dringenden Wohnraumbedarfes mit Sicherheit als wesentliches Argument der Wohneinheitenbegrenzung entgegenwirkt und auch das Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB) besondere Beachtung finden muß. Diesem wird jedoch insbesondere dadurch Rechnung getragen, daß die Baugrundstücke - auch für Wilhelmsfelder Verhältnisse relativ klein gehalten werden und demzufolge insgesamt gesehen eine bessere Ausnützung der Areale erreicht wird, wie dies beim traditionellen Eigenheimbau noch vor einigen Jahren der Fall war.

Gerade der gute Ruf des Luftkurortes hat in der Vergangenheit zu vielfach unerwünschten Folgen geführt, weil relativ häufig Wohnraum von wohlhabenden Bürgern des Ballungsraumes Rhein-Neckar vermehrt als Zweitwohnungen in Wilhelmsfeld zu Erholungszwecken angemietet wurde, was gerade für einen Luftkurort mit all seinen Auswirkungen absolut unerwünscht ist. Auch deshalb erscheint eine Begrenzung der Wohneinheiten sinnvoll, weil dadurch größere Wohnungen, insbesondere für Familien mit Kindern ermöglicht werden, die einer Attraktivität für Zweitwohnungen entgegenwirken. Gerade hier ist immer wieder festzustellen, daß insbesondere in unserem Wohnort ein dringender Wohnbedarf für Familienheime im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes besteht, d.h. an Eigenheimen, die nach Größe und Grundriß ganz dazu bestimmt sind, dem Eigentümer und seiner Familie als Heim zu dienen. Aus diesen Gründen verweist die Gemeindeverwaltung auf § 89 Abs. 3 des II. Wohnungsbaugesetzes, wonach die Gemeinden verpflichtet sind, im Rahmen einer geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes in ihren rechtsverbindlichen, städtebaulichen Plänen für die Bebauung mit Familienheimen geeignete Flächen in einem so ausreichenden Umfang auszuweisen, daß die vorrangige Förderung des Bauens von Familienheimen entsprechend den Vorschriften des Gesetzes durchgeführt werden kann. Insbesondere die Festsetzung, daß Wohngebäude (je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen), je freistehendes Haus max. 3 Wohnungen enthalten sollen, scheint für die Außenbereichslage ein hierfür besonders geeignetes Instrument zu sein, dem im Hinblick auf das Abwägungsergebnis, auch unter Beachtung des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB. (Bodenschutzklausel) durchaus Rechnung getragen wird. Gleichzeitig wird darauf verwiesen, daß die Gemeinde bei Bebauungsplänen in der Nähe des Ortszentrums durchaus Möglichkeiten für auch mehrere Wohneinheiten je Wohngebäude geschaffen hat bzw. noch schaffen wird."

Die Erschließungsstraße (Planstraße A) selbst hat nur ein geringes Gefälle und kann eng dem Gelände angepasst werden. Sie wird wie in dem vorangegangenen Plangebiet "Angelhofer Güter südlicher Teil" als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Der Verbindungsweg von der Bergstraße (Planstraße B) ist als einziger Anschluß bis zu dem Anwesen Flurstück Nr. 189 vorhanden. Er soll mit dem Flurstück Nr. 182/18 verbunden werden, jedoch nur eine untergeordnete Verkehrsfunktion, z.B. Einbahnverkehr, erhalten. Der Ausbau kann in einer einfachen, naturnahen Form ohne aufwendige Randbefestigung und Entwässerungsmaßnahmen erfolgen.

4. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Folgende im Grünordnungsplan vorgesehene Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und dadurch rechtsverbindlich. In den schriftlichen Festsetzungen werden Maßnahmen nach § 9 (1) 20 BauGB zum Schutz von Natur und Landschaft in den Abschnitten 1.6.1 bis 1.6.3 und Festsetzungen für Anpflanzungen und Bindungen nach § 9 (1) 25 a+b BauGB in den Abschnitten 1.8.1 bis 1.8.3 festgesetzt. Der Grünordnungsplan wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt. Die Pflanzenwahl sollte entsprechend den Empfehlungen des Grünordnungsplanes erfolgen. Insbesondere sollten bei der Wahl der Bäume alte, in Wilhelmsfeld heimische Obstbaumsorten gewählt werden.

Es entsteht keine Konfliktsituation mit der Landwirtschaft, da die Flächen nur noch extensiv genutzt werden.

5. Kosten, Finanzierung und Folgemaßnahmen

Für die alsbald zu treffenden Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden folgende, überschlägig ermittelten Kosten in den Haushaltsmitteln bereitgestellt. Zugrunde gelegt wird der volle Ausbau der als verkehrsberuhigter Bereich dargestellten Verkehrsanlagen. Der Erschließungsweg " B " dagegen wird nur in einfacher Form auf dem vorhandenen Niveau ausgeführt werden. Von Grund auf neu herzustellen ist dabei lediglich die Verbindung von Anwesen Flst.Nr. 189 zum Wendeplatz.

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Straßenherstellung | 245.000,- DM |
| Wasserversorgung   | 26.000,- DM  |
| Kanalisation       | 180.000,- DM |
| Beleuchtung        | 16.000,- DM  |
| Bepflanzung        | 30.000,- DM  |
|                    | -----        |
|                    | 497.000,- DM |
|                    | =====        |

Die erforderliche Neuordnung der Besitzverhältnisse und Bildung der Baugrundstücke wird durch eine private Baulandumlegung bzw. Meßbriefverfahren erfolgen.

Leimen, den 22.02.95  
INGENIEURBÜRO  
GERHARD WEESE

Wilhelmsfeld, den 22. Feb. 1995  
Der Bürgermeister

