

HIRSCHLANDEN



Entwicklungsbedingungen

Hirschlanden hat sich in alle Richtungen auf einem ausgedehnten Südosthang bis zum Raungraben, der den Ort durchzieht, in einem fast rechtwinkligen Grundriß ausgedehnt. Nach Osten hin fällt das Gelände steiler ab und ermöglicht eine exponierte Ortslage. Wesentlicher noch erscheint aber die weithin sichtbare Höhenentwicklung und Gebäudetypologie der moderneren Ortslagen zu sein („Skyline“), die zudem die topographisch höchsten Punkte besetzen und ihre Wirkung erhöhen. Ein gewachsener Ortskern ist, trotz neuer architektonischer Akzente, dagegen heute nur auf den zweiten Blick erkennbar. Eine parkartige „grüne Mitte“, bestehend aus Friedhof und Streuobstareal, sollte als zentraler Bestandteil eines grünen innerörtlichen Wegenetzes weiterentwickelt werden (Gestaltungskonzept).

Die im Bau befindliche Südrandstraße wird eine Beruhigung des Innenbereichs bringen. Somit können dort auch weitere Erneuerungsaktivitäten eröffnet und Grundversorgungsfunktionen gestärkt werden. Die neue Umfahungstrasse selbst ist lärmschutztechnisch zur geplanten Wohnbaufläche hin abzuschirmen (Einschnittlage mit vorgelagertem Wall).

Die verbleibenden Entwicklungsmöglichkeiten im Norden (bis auf die Visierlinie) und Süden (Nordhanglage bis zur Südrandstraße) sind, mit Abstrichen, vertretbare Optionen.

Im Nordwesten behindern kombinierte Hoch- und Höchstspannungsleitungen (35 m Abstandserfordernis) die weitere Entwicklung, so daß nur Ortsrandkorrekturen vorgenommen werden können. Allerdings wäre dieser Bereich für eine weitere Freiraumentwicklung für Freizeit- und Erholungszwecke durchaus geeignet. Empfohlen wird deshalb, vorhandene Einrichtungen (Versammlungs-, Sport- und Spielstätten) über Maßnahmen zur Landschaftsentwicklung zu vernetzen.

Eine südliche Erweiterung des Gewerbegebietes über die Ditzinger Straße hinaus wurde im Zusammenhang mit der Neufestlegung des Wasserschutzgebietes (ehem. Brunnen) geprüft. Obgleich mittelfristig durchaus Entwicklungsbedarfe bestehen, sprechen aber die Umgebungsvoraussetzungen dagegen.

Eckdaten	Gemarkungsfläche	614 ha
	Bevölkerungsstand (31.12.98)	5.140 Einw.
	Zuwachs 1990-98	+3,82 %
	Bevölkerungsdichte	817 Einw./qkm
	Betriebe (1999)	334

- Städtebauliche Aufgaben**
- Städtebauliche und lärmschutztechnische Einbindung des genehmigungsreifen Vorhabens einer Südrandstraße.
 - Weiterentwicklung des Ortskernbereichs nach Verkehrsberuhigung.
 - Städtebauliche Ausformung der nördlichen und südlichen Ortsränder.
 - Schaffung siedlungsnaher Freiflächen mit Zweckbestimmung Freizeit und Erholung am westlichen und östlichen Ortsrand.

Rücknahme/Übernahme gepl. Nutzflächen aus FNP 1990

Umplanung der Gewerbebaufläche am Steinbruch (Rombold) (jetzt überwirkender Bestandsschutz für Betriebe bei privilegierten Vorhaben gemäß § 35 (4) BauGB) 4,00 ha
 Übernahme der Erweiterung Schule 1,30 ha
 Neuabgrenzung „Elme II“ als Bestandfläche

Änderungen gegenüber KPS Neuabgrenzung der Wohnbaufläche „Leiterweg I“ (bisher 4,80 ha) als Bestandfläche.

Anrechenbare Reserven Wohnen: 2,00 ha; Gewerbe: 0,60 ha (betriebliche Reserveflächen)

Empfehlung Modell Nach Verteilungsmodell erhält Hirschlanden 20% des errechneten Zuwachspotentials; der Nachholbedarf entspricht dem Haushaltsdefizit.

BELEGUNGSDICHTE NEU: 2,5 EINW./WE	SIEDLUNGSDICHTE: 30 WE/HA	UMFANG DER BAUFLÄCHEN INSGESAMT (OHNE RESERVEN)
EIGENBEDARF	WOHNUNGSBAU 107 WE	9,30 HA
NACHHOLBEDARF (ANTEILIG)	173 WE	
ZUWEISUNGSBEDARF	GEWERBEBAU	0,00 HA

Empfehlung Landschaftsplan Den vorgeschlagenen Bauflächen kann aus fachlicher Sicht zugestimmt werden (mäßiges Eingriffsrisiko). Die standortökologischen Anforderungen bestehen im Hinblick auf wasserschutzrechtliche und klimatische (Raungraben) sowie den Boden schützende Vorkehrungen in den Baugebieten „Leiterweg/Hirschlanden-Nord“, „Gerlinger Weg/Hirschlanden-Süd“ und „Schöckinger Weg“ (Minimierungsgebot durch Begrenzung der Flächenversiegelung). Im weiteren vgl. Landschaftsplan, Band II -Entwicklung-, Kap. 5.4 sowie die Raumwiderstandskarte.

Ausgleichsbedarf § 1a BauGB Der Eingriff ist kompensierbar. Vorgeschlagen werden zunächst Minimierungsmaßnahmen (flächensparendes Bauen, begrenzte Bodenverdichtung und Grundwasserschutz während der Bauphase, wasserdurchlässige Beläge bei Erschließung, Freihaltung des Senkenbereichs Raungraben) sowie Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet (Grünordnungsplan, Wasserrückhaltung sowie ggf. Zugänge zur Landschaft). Darüber hinaus werden Baumpflanzungen Richtung Schöckingen und Hubland/Gerlinger Höhe oder zur Ortsrandgestaltung auf der Visierlinie des nördlichen Ortsrandes sowie die Anlage von Wegrainen, Ackerrandstreifen und Wechselbrachen im strukturalarmen Ackergebiet östlich und nördlich von Hirschlanden und die Renaturierung des Schellgraben (innerorts in Prüfung) vorgeschlagen. Im weiteren vgl. Landschaftsplan, Band II -Entwicklung-, Kap. 7.



Grabeland am Ortsrand

Begründung der Bauflächen

Die vorgeschlagenen Bauflächen liegen allesamt an den nördlichen und südlichen Rändern des Stadtteils. Letztere ermöglichen eine städtebauliche Einbindung der Südrandstraße und begründen mittelfristig auch deren Erschließungsfunktion für die neuen Standorte.



Leiterweg (HI 1)



Die dargestellte Baufläche ermöglicht die Deckung des stadtteileigenen Bedarfs an Wohnungen. Hiermit wird gleichzeitig die begonnene nördliche Ortsrandgestaltung abgeschlossen. Die leichte Südhang- und Kammlage ermöglicht Panoramablicke, ist unter den Gesichtspunkten Energieeinsparung (Windschutz) und Landschaftsbild (Fernwirkung) aber nicht unumstritten beurteilt worden. Die Verkehrsanbindung ist noch günstig, die fußläufige Nähe zu Gemeinbedarfseinrichtungen ist gewährleistet. Am Nordrand verlaufen die Hauptgasleitung Ditzingen und eine Richtfunktrasse (Höhenbeschränkung).

Gerlinger Weg I / II (HI 2)



Die dargestellte Baufläche kann leicht in zwei Bauabschnitten realisiert werden und deckt genau den stadtteileigenen Nachholbedarf an Wohnungen ab (Haushaltsdefizit). Gleichzeitig ist es möglich, den südlichen Ortsrand im städtebaulichen Zusammenhang auszuformulieren und die Südumfahrung Hirschlanden einzubinden. Die Nordhanglage, eine Kaltluftbahn entlang des Raunsgrabens, die Lage im WSG Zone IIIa sowie erforderliche Immissionsschutzabstände gegenüber Umfahrungstrasse und Brühlhof (letztere 150-180m gemäß VDI 3471 Schweinehaltung) sind allerdings einschränkende Nachteile und Anforderungen. Auch die zunächst anstehende Verlagerung von Grabeland (Westteil) und der durch komplizierte Flurordnung erschwerte Flächenerwerb sind keinesfalls günstige Voraussetzungen für eine schnelle Erschließung der Bauflächen.

Friedhofserweiterung (HI 3)

Deckung des örtlichen Bedarfs (Vermeidung von Überbelegungen).

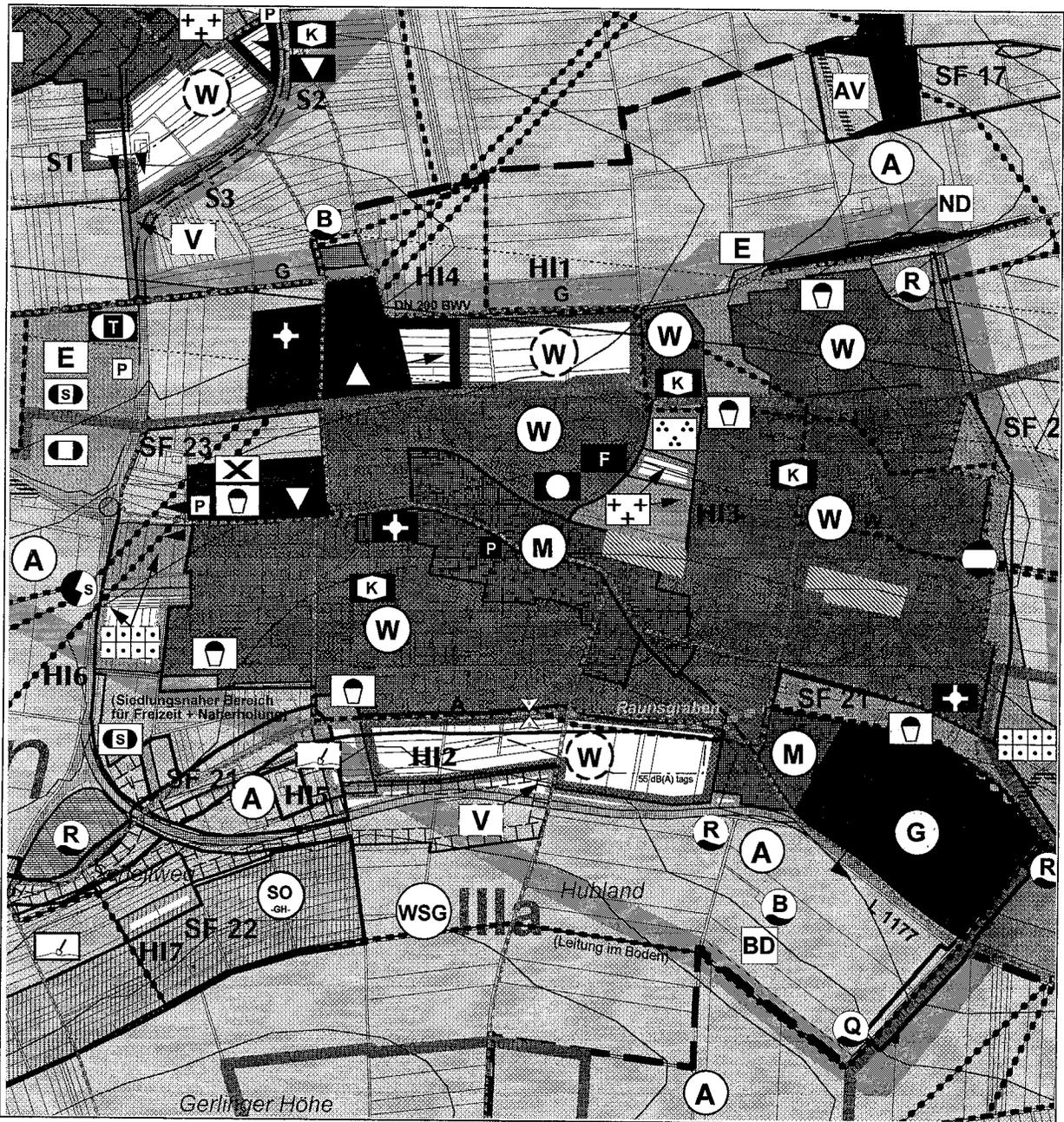
Schulerweiterung (HI 4)

Mittelfristig - mit den erwarteten Neubauf Flächen in Schöckingen und Hirschlanden - wird ein Bedarf erwartet (Flächenvorhaltung).

Erholungsfläche (HI 5)
Dauerkleingärten (HI 6)

Pufferzone gegenüber dem Aussiedlerhof (Brühlhof), auch als Ersatz für das verloren gegangene Grabeland im Gerlinger Weg I.

Gartenhausgebiet-Erweit. (HI 7) Abrundung der Nutzfläche.



WOHNEN

BAUGEBIET	NR.	GRÖSSE (HA)	WE	BESCHLUSS
Leiterweg	H11	3,00	90,0	+
Gerlinger Weg I + II	H12	5,70	171,0	+
Elme III		2,10		-
Ortsabrundung		0,50		-
SUMME FLÄCHEN				8,70 HA

GEWERBE

BAUGEBIET	NR.	GRÖSSE (HA)	BESCHLUSS
Südl. Ditzinger Str.	H18	5,30	-
SUMME FLÄCHEN			0 HA

SONSTIGE NUTZUNGEN

NUTZFLÄCHE	NR.	GRÖSSE (HA)	BESCHLUSS
Friedhofserweiterung	H13	0,40	+
Schulerweiterung	H14	1,20	+
Erholungsfläche	H15	0,90	+
Dauerkleingärten	H16	1,40	+
Gartenhausgebiet-Erweit.	H17	0,45	+
SUMME FLÄCHEN			5,75 HA