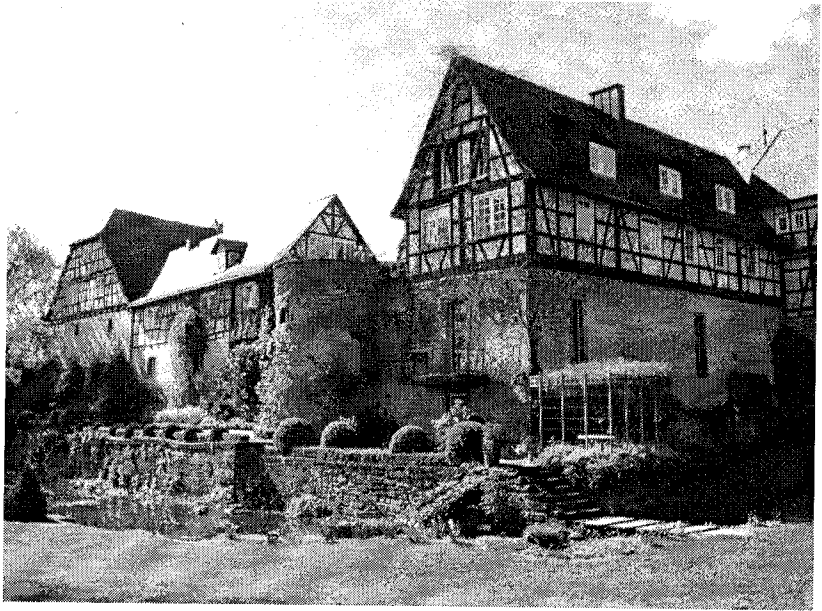


# SCHÖCKINGEN



## Entwicklungsbedingungen

Der Stadtteil Schöckingen erweist sich als Ort mit mehreren hervorzuhebenden Qualitäten, die für Haushalts- und Familiengründer besonders attraktiv sind: gewachsenes, erneuertes und prämiertes Ortsbild, Freizeitgebiet Döbachtal, Erholungsmöglichkeiten im direkten Wohnumfeld (ländlich-dörflicher Charakter mit Streuobstwiesen und Landwirtschaft). Die Sanierung des alten Dorfes und insbesondere die denkmalgerechte Umgestaltung der Schloßstraße werden als gelungen bezeichnet.

Die künftig verbesserten Erreichbarkeiten (bedingt durch den Bau von Umfahrungsstraßen) wird die Nachfrage auch in diesen Stadtteil lenken, so daß hier vorausschauend Ansiedlungsmöglichkeiten geschaffen werden sollten, die sich behutsam einfügen lassen und die oben genannten Wohnumfeldqualitäten nicht preisgeben.

Der örtliche Schwerpunkt des Wohnungsbaus liegt am Südende des historischen Ortskerns in unmittelbarer Nachbarschaft zum Friedhof. Hier ist geplant, mit einem Bürgerhaus und einem Kindergarten attraktive Wohnfolgeeinrichtungen unterzubringen.

Die künftige südöstliche Umfahrung ist Bestandteil des Bebauungsplans Schöckingen-Südost und städtebaulich ausreichend integriert. Lärmschutztechnisch sind ausreichend Vorkehrungen zu treffen, die sich auf die Gebäudeorientierung und auch bautypologisch auswirken.

Der Eingriff in ein strukturreiches, gewachsenes Ortsbild wird vom Landschaftsplan aus vielerlei Gründen mit einem hohen Risiko bzw. einem nicht vermeidbaren Verlust gleichgesetzt. Dieses ist ein Tatbestand, der sich aber gezielt ausgleichen läßt. Hierzu sind Vorschläge gemacht worden (Aufbau eines Streuobstgürtels in der regionalen Grünzäsur vom Schloßpark-Umfeld bis Seehansen, Renaturierung Döbach).

Die modernen Wohn- und Gewerbegebiete, nördlich des alten Dorfes gelegen, können die Umgebungsqualitäten des Döbachtals nutzen. Sie sind aber im Vergleich zu den historischen Ortslagen homogener entwickelt und bieten entsprechend weniger Abwechslung oder städtebauliche Akzente (Bestandsentwicklung einleiten).

<b>Eckdaten</b>	Gemarkungsfläche	590 ha
	Bevölkerungsstand (31.12.98)	1.690 Einw.
	Zuwachs 1990-98	+11,03 %
	Bevölkerungsdichte	286 Einw./qkm
	Betriebe (1999)	94

- Städtebauliche Aufgaben**
- Stärkung des städtebaulichen Zusammenhangs zwischen Ortszentrum und neuer Umfahrungsstraße, insbesondere um Grundfunktionen zu sichern.
  - Qualifizierung des örtlichen Gewerbes im Bereich des Döbachtals.
  - Sicherung des Schloßpark-Umfeldes als siedlungsnaher Erholungsbereich und behutsame Pflege der verbleibenden historischen Ortsränder.

<b>Rücknahme/Übernahme gepl. Nutzflächen aus FNP 1990</b>	Rücknahme der Gewerbebaufläche „Mörtelacker“	1,30 ha
	Rücknahme der Erweiterung Kläranlage	1,10 ha

- Änderungen gegenüber KPS**
- Umplanung der Wohnbaufläche „Beim Friedhof“ (bisher 1,30 ha)
  - Nichtberücksichtigung der Wohnbaufläche „Hungbaum“ (1,70 ha)
  - Nichtberücksichtigung der Wohnbaufläche „Grabenstückle“ (1,50 ha)
  - Überprüfung der Nachverdichtung „Waldstraße“ (0,30 ha)
  - Überprüfung des vorgeschlagenen Gartenhausgebietes an der K 1656

**Anrechenbare Reserven** Wohnen: 1,40 ha; Gewerbe: 0,00 ha

**Empfehlung Modell** Nach Verteilungsmodell erhält Schöckingen 5% des errechneten Zuwachspotentials; der Nachholbedarf entspricht dem Haushaltsdefizit.

BELEGUNGSDICHTE NEU: 2,5 EINW./WE	SIEDLUNGSDICHTE: 25 WE/HA	UMFANG DER BAUFLÄCHEN INSGESAMT (OHNE RESERVEN)
EIGENBEDARF	WOHNUNGSBAU 27 WE	2,80 HA
NACHHOLBEDARF (ANTEILIG)	43 WE	
ZUWEISUNGSBEDARF	GEWERBEBAU	0,00 HA

**Empfehlung Landschaftsplan** Den vorgeschlagenen Bauflächen kann aus fachlicher Sicht nur sehr bedingt zugestimmt werden (hohes Eingriffsrisiko); die Standorteignung für eine Siedlungsentwicklung mit Bauflächen ist nirgendwo so problematisch wie im Südosten Schöckingens. Standortökologische Anforderungen bestehen im Hinblick auf die Schutzgüter Arten/Biotop, Boden, Klima, Wasser und Erholung. Im weiteren vgl. Landschaftsplan, Band II -Entwicklung-, Kap. 5.4 sowie die Raumwiderstandskarte.

**Ausgleichsbedarf § 1a BauGB** Der Eingriff ist kompensierbar, teils über Ausgleichs-, teils über Ersatzmaßnahmen. Vorgeschlagen werden zunächst aber Minimierungsmaßnahmen (flächensparendes Bauen, begrenzte Bodenverdichtung während Bauphase, wasserdurchlässige Beläge bei Erschließung, Erhalt von wertvollen Einzelbäumen, Vermeidung einer klimabeeinträchtigenden barriereartigen Ausrichtung der Baukörper) sowie Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet (Grünordnungsplan, Zugänge zur Landschaft, Wasserrückhaltung). Darüberhinaus werden Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung am westlichen Ortsrand (z.B. Streuobst im Gewann „Hungbaum“), Alleinpflanzungen am Schulweg Hirschlanden, Richtung Sportplatz Seehansen und Glemstal sowie die dortige Anlage von Wegrainen, Ackerrandstreifen und Wechselbrachen und eine Renaturierung des Döbachs vorgeschlagen. Im weiteren vgl. Landschaftsplan, Band II -Entwicklung-, Kap. 7.

## Begründung der Bauflächen

Die vorgeschlagenen Bauflächen liegen allesamt am südöstlichen Rand des Stadtteils. Sie ermöglichen eine städtebauliche Einbindung der Südostumfahrung und begründen mittelfristig auch deren Erschließungsfunktion für die neuen Standorte.



### Schöckingen-Südost (S 1)

Die dargestellte Baufläche ermöglicht die Deckung des stadtteileigenen Bedarfs an Wohnungen. Die Konzeption versucht, mehrere Teilprobleme der örtlichen Entwicklung zusammenfassend zu lösen (Gemeinbedarf, Friedhofserweiterung, Verkehrsberuhigung, familiengerechte Wohnungsversorgung und Kaufkrafterhalt. Die Verkehrsanbindung (IV, ÖV) ist günstig, eine fußläufige Nähe zu Gemeinbedarfs-einrichtungen ist gewährleistet.

Der Eingriff in einen gewachsenen, akzentreich strukturierten Ortsrand erfordert eine harmonisch in Siedlungsbestand und Landschaft eingebettete Ortsabrundung.

Parallel zur Aufstellung des gleichnamigen Bebauungsplanes und zur Planung der Umfahungstrasse werden Gleichgewichtsmöglichkeiten geprüft. Die Erschließung der Flächen ist bei weitgehend ebenem Gelände wirtschaftlich; sie kann in mehreren Abschnitten erfolgen. Gegenüber der Südostumfahrung sind Maßnahmen des Lärmschutzes zu treffen; der Schulweg nach Hirschlanden wird durch eine Überführung unfallfrei gewährleistet.

### Bürgerhaus/Kindergarten (S 2)

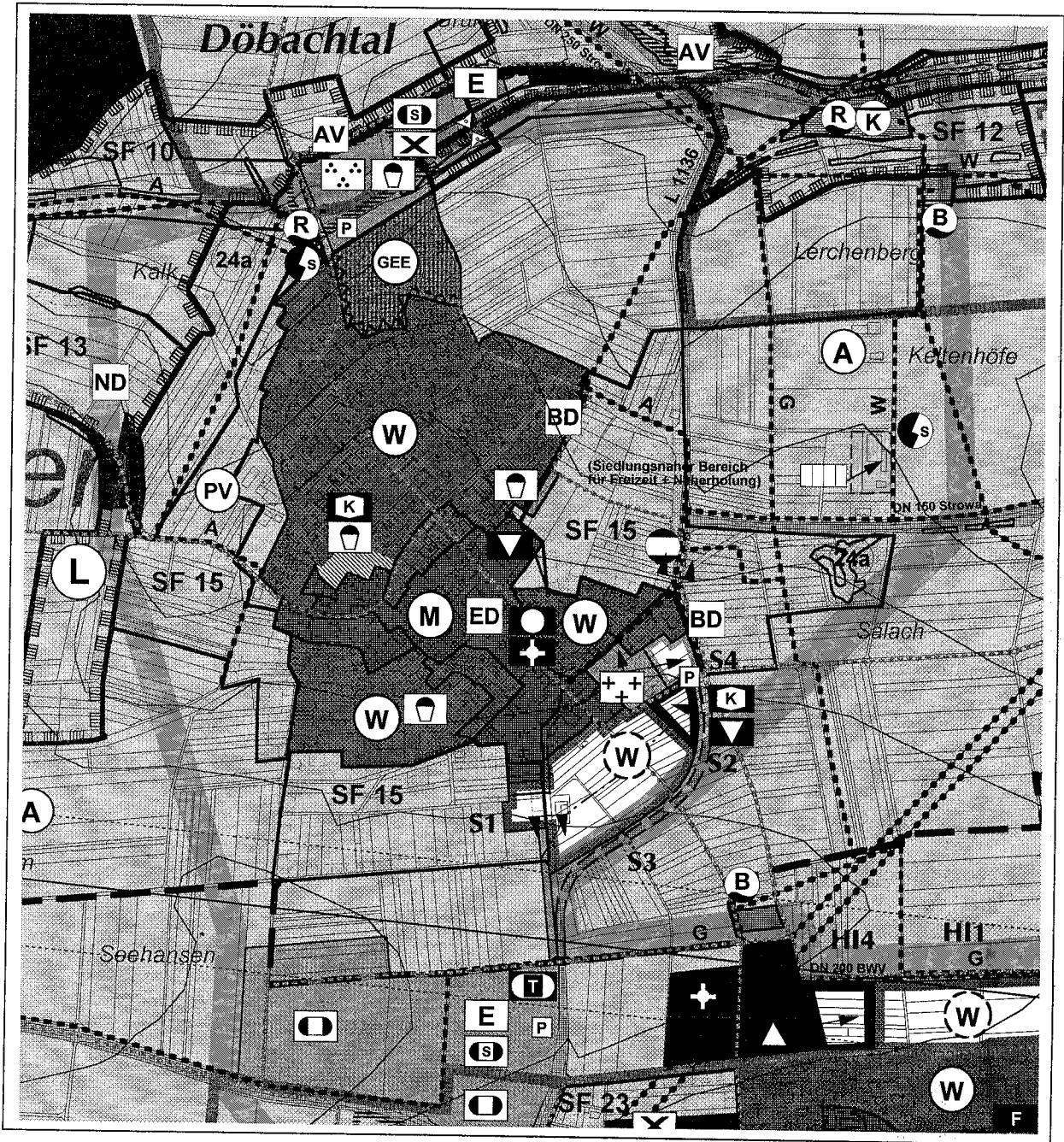
Zur Schaffung einer örtlichen Versammlungsstätte mit nachgefragten Wohnfolgeeinrichtungen und gemeinsamer Nutzung von Parkieranlagen beim Friedhof.

### Umfahrungsstraße (S 3)

Die Umfahungsstraße wird notwendig, um die Schloßstraße und die Ludwigsburger Straße wirkungsvoll von Durchgangs-, aber auch zunehmenden Ziel- und Quellverkehren zu entlasten, insbesondere weil sich weitere Möglichkeiten für eine künftige Bauflächenentwicklung im Nordosten Schöckingens ergeben, die sich so innerortsverträglich ableiten lassen.

### Friedhofserweiterung (S 4)

Zur Deckung des örtlichen Eigenbedarfs und um Überbelegungen zu vermeiden.



**WOHNEN**

BAUGEBIET	NR.	GRÖSSE (HA)	WE	BESCHLUSS
Schöckingen Südost	S1	4,20	105,0	+
Grabenstücke		0,85		-
Hungbaum		2,10		-
<b>SUMME FLÄCHEN</b>				<b>4,20 HA</b>

**GEWERBE**

BAUGEBIET	NR.	GRÖSSE (HA)	BESCHLUSS
Morteläcker (M)		1,30	-
<b>SUMME FLÄCHEN</b>			<b>0 HA</b>

**SONSTIGE NUTZUNGEN**

NUTZFLÄCHE	NR.	GRÖSSE (HA)	BESCHLUSS
Umfahrungsstraße	S3	0,80	+
Bürgerhaus/Kindergarten	S2	0,50	+
Friedhofserweiterung	S4	0,45	+
<b>SUMME FLÄCHEN</b>			<b>1,75 HA</b>