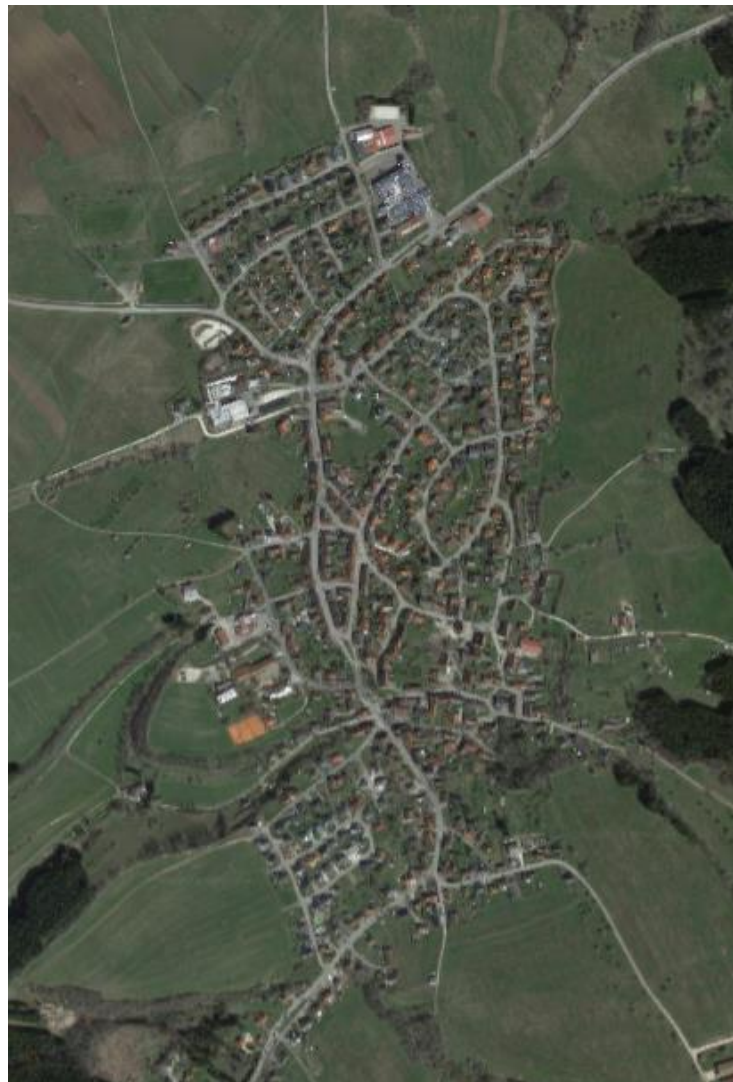


# Studie zur Standortuntersuchung Neubaugebiet im Stadtteil Schörzingen



*Abbildung 1: Luftbild Schörzingen*

Auftraggeber : Gemeinde Schörzingen

Datum : 18.10.2022

Projekt-Nr. : 21130

## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Veranlassung der Studie</b>                     | <b>3</b>  |
| <b>2. Untersuchungsgebiete</b>                        | <b>3</b>  |
| <b>3. Untersuchte Punkte</b>                          | <b>4</b>  |
| <b>4. Untersuchungsgebiet 1: „Lehenbrunnenstraße“</b> | <b>5</b>  |
| <b>5. Untersuchungsgebiet 2: „Hochbergstraße“</b>     | <b>9</b>  |
| <b>6. Untersuchungsgebiet 3: „Hochbergstraße“</b>     | <b>13</b> |
| <b>7. Zusammenfassung und Gegenüberstellung:</b>      | <b>17</b> |

## 1. Veranlassung der Studie

Der Stadtteil Schörzingen beabsichtigt ein Neubaugebiet auszuweisen. Um Aufschluss über die Eignung der verschiedenen Gebiete zu erlangen, wurde das Ingenieurbüro Ohnmacht mit der Untersuchung drei ausgewählter Gebiete und der anschließenden Bewertung beauftragt.

## 2. Untersuchungsgebiete

In dieser Studie wurden drei verschiedene Gebiete untersucht:

Untersuchungsgebiet 1: „Lehenbrunnen II“, Süd-Östlicher Ortsrand

Untersuchungsgebiet 2: „Auf Haus“, Nördlicher Ortsrand

Untersuchungsgebiet 3: „Katzenbol II“, Süd-Westlicher Ortsrand

Für die drei Gebiete ist angestrebt einen Bebauungsplan mit Ausweisung eines Wohngebiets zu realisieren.



Abbildung 2: Übersicht Untersuchungsgebiete

### 3. Untersuchte Punkte

Im Folgenden werden die drei Gebiete auf verschiedene Aspekte untersucht. Jeder dieser Aspekte bekommt eine Bewertung. Im Anschluss bekommt jedes der Gebiete eine Gesamtbewertung. Vorerst werden die zu untersuchenden Aspekte erläutert:

**Lage:** Unter dem Gesichtspunkt Lage wird die Nähe und Zugänglichkeit zu wichtigen Punkten im Stadtteil beschrieben. In Schörzingen sind dies die folgenden Punkte:

Gemeinwesen: Gemeindehaus, Kirche, Kindergarten, Sportplatz, Schule, Tennisplatz  
Freizeit: Gastronomie  
Dienstleistung: Frisör  
ÖPNV: Bushaltestellen

**Ortsbild:** Die Gesamtheit der Bebauung kennzeichnet die Struktur des Gesamtortes. Idealerweise entwickelt sie sich in Form eines Kreises und mit gleichmäßigen Rändern. Schörzingen hat sich zunächst entlang der Hauptstraße entwickelt. Im Folgenden wird die Wirkung der drei zu Untersuchenden Gebiete auf die Gesamtstruktur untersucht.

**Anbindung an Straße:** Unter diesem Punkt werden die drei Untersuchungsgebiete auf Erschließung des Individualverkehrs und die fußläufigen Verbindungen bewertet.

**Ver- und Entsorgung:** Hierbei werden die drei Untersuchungsgebiete auf die Anschlussmöglichkeiten an das Abwassernetz untersucht. Dabei wird auch das Gelände und die Geländeneigung betrachtet. In der Gemeinde herrscht grundsätzlich das Mischwassersystem. Die einzige Ausnahme befindet sich in der Beckenbeundstraße. Hier befindet sich ein DN250 Schmutzwasserkanal. Dieser wurde auch in das Lehenbrunnengebiet weitergeführt.

**Anschlussmöglichkeiten Breitband:** Hierbei werden die von der Stadt ausgegebenen Ausbauprioritätsgebiete den drei untersuchten Gebieten zugewiesen.

**Anschlussmöglichkeiten Strom:** Hierbei wird die Anschlussmöglichkeit an das örtliche Stromnetz untersucht und beurteilt.

**Anschlussmöglichkeiten Wasser:** Hierbei wird die Anschlussmöglichkeit der Wasserversorgung betrachtet.

**Zwänge und örtliche Umstände:** Hierbei wird betrachtet, ob auf den drei Untersuchungsgebieten örtliche Umstände auftreten. Hierunter fallen Leitungsrechte oder Freileitungen die das Gebiet Queren.

**Landespflege:** Unter diesem Punkt werden mehrere Aspekte auf den drei Untersuchungsgebieten betrachtet. Darunter fällt: Naturdenkmale, Biotop, Waldschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FHH-Gebeite, Vogelschutzgebiete, Biosphäregebiete, Naturpark, Überschwemmungsgebiete, Quellenschutzgebiete, Radioaktivität.

**Eigentümerverhältnisse:** In diesem Punkt werden die Eigentümerverhältnisse der drei zu untersuchenden Gebiete analysiert. Hierbei wird darauf geachtet, ob in den Gebieten viele oder eher weniger verschiedene Flurstücke liegen. Eine größere Anzahl an verschiedenen Grundstücken wäre eher negativ zu bewerten.

**Geländeneigung/ Topographie:** Im letzten Punkt wird darauf eingegangen, wie sich das Gelände im untersuchten Gebiet verhält.

#### 4. Untersuchungsgebiet 1: „Lehenbrunnen II“

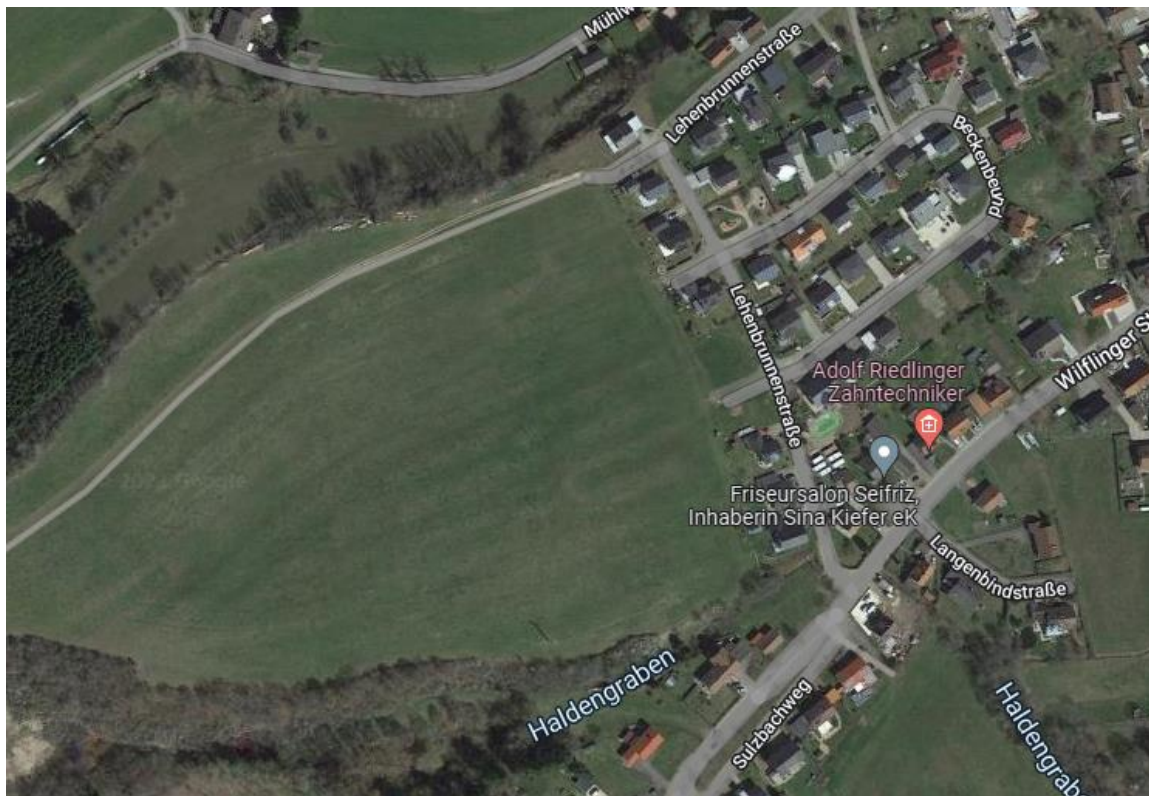


Abbildung 3: Untersuchungsgebiet Lehenbrunnenstraße

**Lage:** Die zentral im Ort liegenden Nutzungen sind für das untersuchte Gebiet sehr gut erreichbar. Darunter fallen die Nutzungen Gastronomie, Frisör und vor allem Schule, Kindergarten und Tennisplatz. Die Lage dieses Gebiets wird somit mit sehr gut bewertet.

**Ortsbild:** Das Gebiet Lehenbrunnenstraße lässt sich harmonisch in die bestehende Struktur des Ortes einbinden. Es schmiegt sich gut an das den Bestand an, wodurch sich keine Baulücken bilden.

**Anbindung an Bestandsstraße:** In diesem Untersuchungsgebiet erfolgt die Erschließung über die vorhandene Lehenbrunnenstraße. Die Anbindung des zusätzlichen Verkehrs funktioniert durch die Vorlegung der zwei Stichstraßen hervorragend. Diese wurden höchstwahrscheinlich für ein in Zukunft realisiertes Neubaugebiet vorgestreckt.

**Ver- und Entsorgung:** Im mittleren Ausweig der Beckenbeundstraße ins Baugebiet befindet sich ein Anschlusschacht SW12. Dieser führt über ein DN250 SW Kanal in den Mischwasserkanal. Dieser führt über die Lehenbrunnenstraße in Richtung der Starzel. Das Gefälle des Anschlusskanals ist 13,51%. Die Anschlussmöglichkeiten wurden hierbei erneut in Erwartung eines neuen Gebietes vorgezogen. Das Regenwasser könnte über die nördlich des Gebiets liegende Starzel abgeleitet werden. Hierbei wird vermutlich eine Drosselung bzw. ein Rückhaltebecken von Nöten sein. Gegebenenfalls ist auch eine stark gedrosselte Einleitung in den Haldengraben möglich, der im weiteren Verlauf verdolt ist.

**Anschlussmöglichkeiten Breitband:** Das Gebiet Lehenbrunnen liegt in dem von der Gemeinde ausgewiesenen Ausbauprioritätsgebiet Stufe 3 (Versorgung über 30Mbit/s).

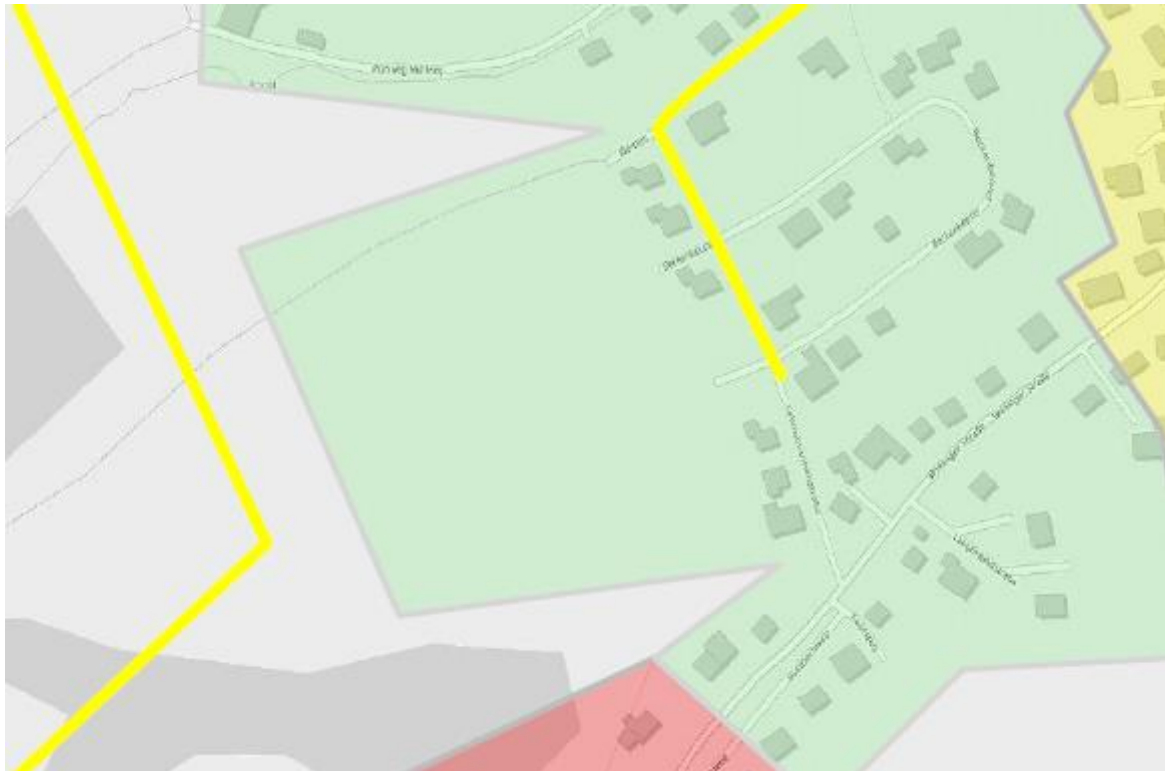


Abbildung 4: Ausbaustrategie Breitband

**Anschlussmöglichkeiten Strom:** Die Anschlussmöglichkeiten an das Stromnetz können in diesem Gebiet sehr gut erfolgen. In der Parallel zum Gebiet verlaufenden Straße befindet

sich eine Str.-Station. Des Weiteren sind aus den Anschlussstraßen Leitungen zum Baugebiet ausgezweigt.

#### **Anschlussmöglichkeit Wasser:**

Für die Anschlussmöglichkeiten in diesem Baugebiet wurde bereits vorgesorgt. In den Anschlussstraßen befindet sich jeweils ein Anschlusschacht.

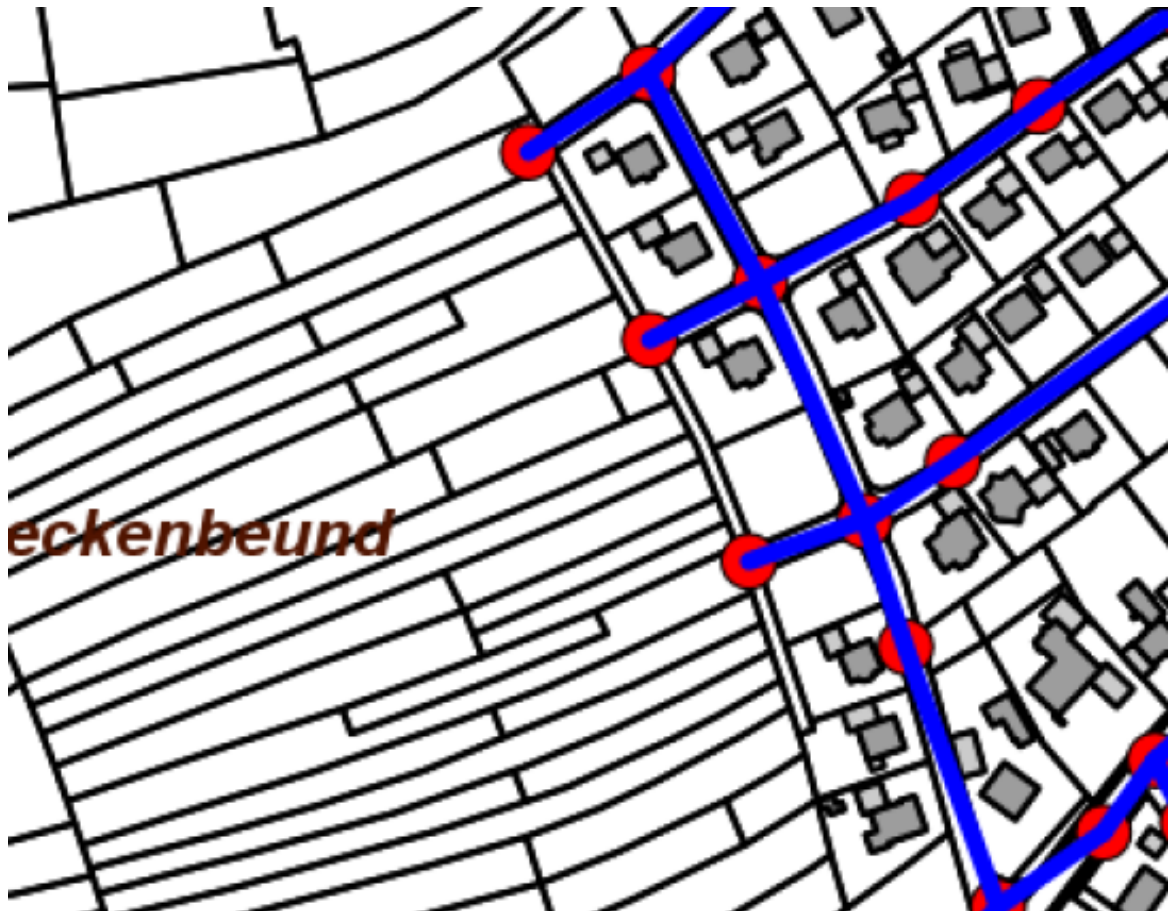


Abbildung 5: Wasserleitung 1

Für die Anschlussmöglichkeiten in diesem Baugebiet wurde bereits vorgesorgt. In den Anschlussstraßen befindet sich jeweils ein Anschlusschacht.

**Zwänge und örtliche Umstände:** Im Bereich von Untersuchungsgebiet I befindet sich eine 20-KV Freileitung. Diese sollte ohne weitere Probleme im Ausbaubereich erdverlegt werden können.

**Landespflege:** Das Gebiet wurde auf verschiedene Aspekte untersucht. Es befindet sich in einem Naturpark. An dessen Rändern befindet sich ein Offenlandbiotop.

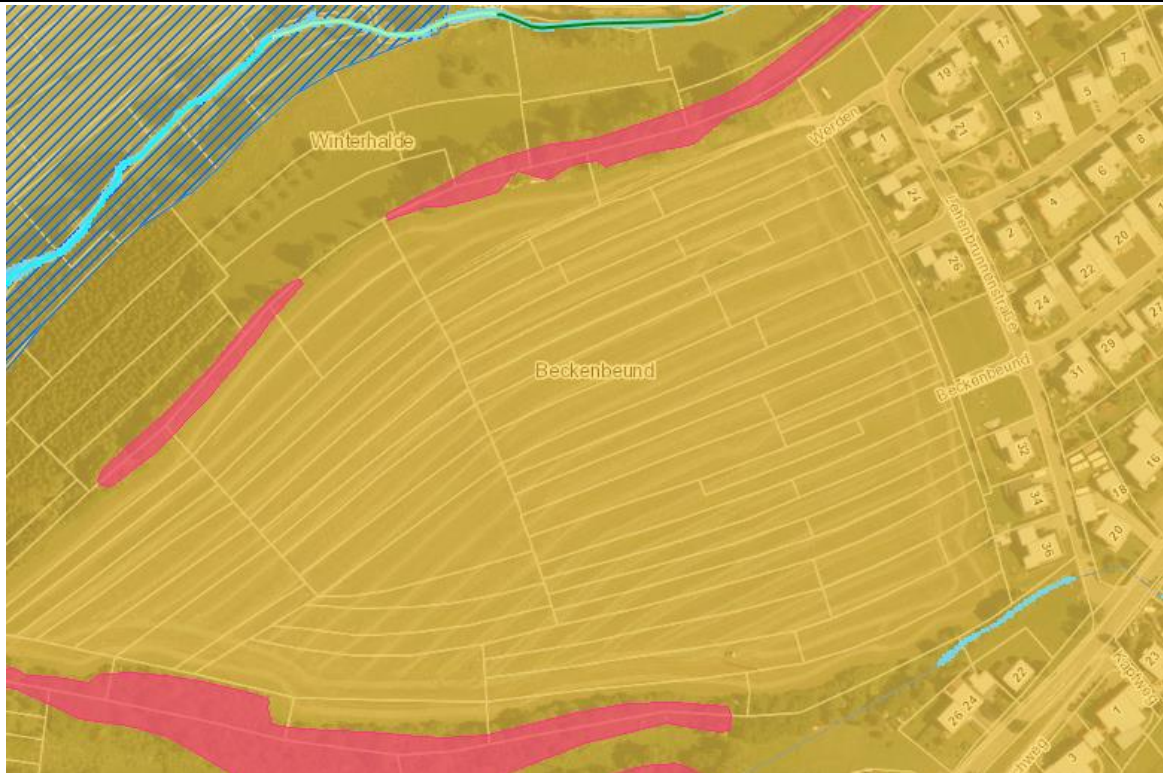


Abbildung 6: Landespflege 1

Vorhanden: Gelb markiert Naturpark  
Angrenzend: Rosa markiert Offenlandbiotop, Überschwemmungsgebiet, Gewässer

**Eigentümerverhältnisse:** In diesem Untersuchungsgebiet befinden sich verhältnismäßig viele verschiedene Flurstücke. Die Eigentümerverhältnisse sind somit eher negativ zu bewerten.

**Geländeneigung/ Topographie:** Das Untersuchungsgebiet 1 ist von der Topographie und der Geländeneigung sehr gut als Erschließungsgebiet geeignet. Es ist flach und eben. Somit sind in diesem Bereich keine größeren Erdarbeiten nötig. Des Weiteren neigt sich das Gebiet in Richtung des Bestandes. Für die Schmutz- und Regenwasserkanalführung ist dies eine sehr gute Ausgangslage.

## 5. Untersuchungsgebiet 2: „Auf Haus“



Abbildung 7: Untersuchungsgebiet Oberhohenbergstraße

**Lage:** Die zentral im Ort liegenden Nutzungen ist für das untersuchte gebiet sehr gut erreichbar. Darunter fallen die Nutzungen Gastronomie und Frisör. Schule, Kindergarten und Tennisplatz sind in diesem Gebiet immer noch sehr gut erreichbar. Die Lage dieses Gebiets wird somit mit sehr gut bewertet.

**Ortsbild:** Das Gebiet Hochbergstraße lässt sich harmonisch in die bestehende Struktur des Ortes einbinden. Es schmiegt sich gut an das den Bestand an, wodurch sich keine Baulücken bilden.

**Anbindung an die Bestandsstraße:** In diesem Untersuchungsgebiet erfolgt die Erschließung über die vorhandene Oberhohenbergstraße. Die Anbindung des zusätzlichen Verkehrs funktioniert durch diese Anbindungsmöglichkeit gut.

**Ver- und Entsorgung:** In der Oberhohenbergstraße befindet sich ein Anschlusschacht MW01. Dieser führt über ein DN250 Mischwasserkanal in Richtung Ortskern. Das Gefälle des Anschlusskanals beträgt 3.7%. Ein DN250 Kanal mit diesem Gefälle ist für den Anschluss eines Neubaugebietes vermutlich nicht ausreichend. Da sich das Gelände leicht Richtung Eschelgraben neigt, ist ein anfallendes Pumpen des Kanalnetzes nicht auszuschließen. Da ein Mischwasserkanal vermutlich nicht möglich sein wird, wäre eine

weitere Möglichkeit der Entwässerung eine Mulde bzw. ein Becken zu erstellen. Diese könnte im nord-östlichen Bereich des Gebiets liegen mit einem gedrosselten Ablauf in den Eschelgraben oder die Starzel. Die Anschlussmöglichkeiten Ver- und Entsorgung wird somit eher mit ungeeignet bewertet.

**Anschlussmöglichkeiten Breitband:** Das Gebiet Lehenbrunnen liegt in dem von der Gemeinde ausgewiesenen Ausbauprioritätsgebiet Stufe 2 (Versorgung unter 30Mbit/s). Die Anschlussmöglichkeit Breitband wird in diesem Gebiet somit schlechter Bewertet als in Untersuchungsgebiet 1.

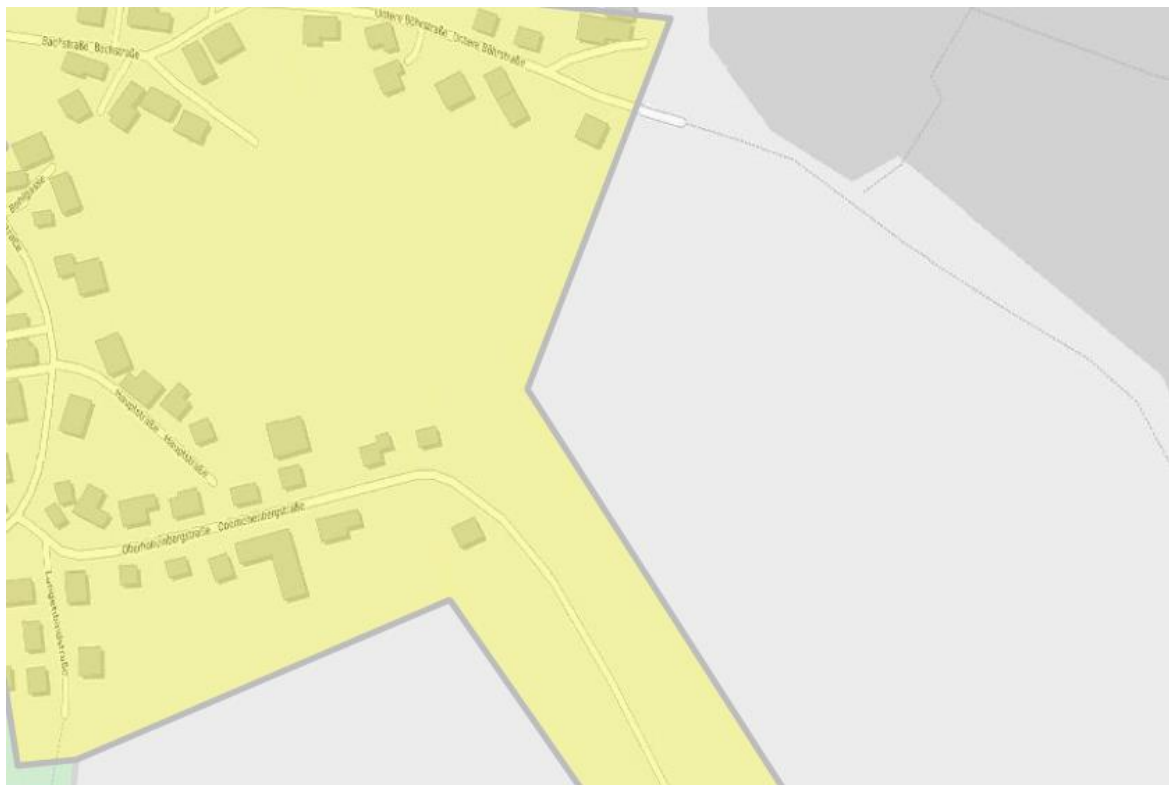


Abbildung 8: Ausbaustrategie 2

**Anschlussmöglichkeit Strom:** Die Anschlussmöglichkeiten an das Stromnetz können in diesem Gebiet sehr gut erfolgen. In der Parallel zum Gebiet verlaufenden Straße befindet sich eine Str.-Station. Des Weiteren sind aus den Anschlussstraßen Leitungen zum Baugebiet ausgezweigt.

**Anschlussmöglichkeit Wasser:** Die Anschlussmöglichkeit Wasser ist in Untersuchungsgebiet 2 gegeben. In der Oberhohenbergstraße befindet sich ein Wasserschacht. Von diesem aus kann ins neue Gebiet erweitert werden.

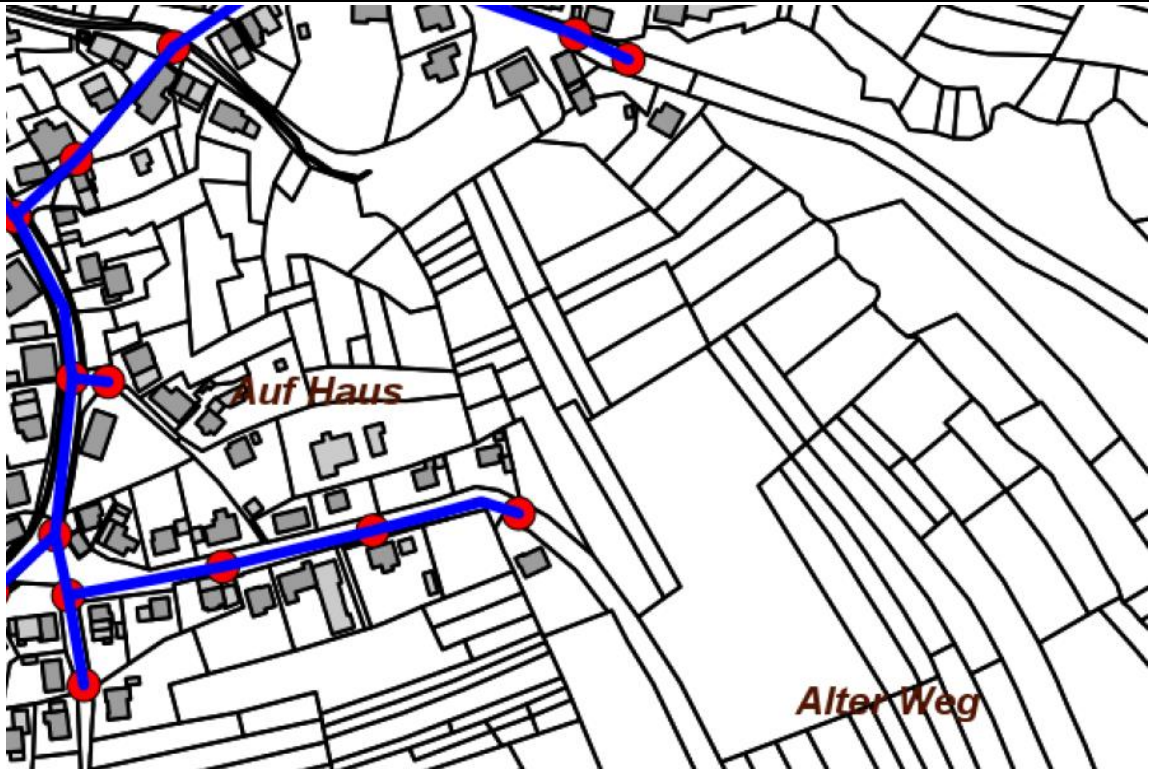


Abbildung 9: Anschlussmöglichkeiten Wasser 2

Die Anschlussmöglichkeit Wasser ist in Untersuchungsgebiet 2 gegeben. In der Oberhohenbergstraße befindet sich ein Wasserschacht. Von diesem aus kann ins neue Gebiet erweitert werden.

**Zwänge und örtliche Umstände:** Keine örtlichen Zwänge oder Umstände

**Landespflege:** Das Gebiet wurde auf verschiedene Aspekte untersucht. Es befindet sich in einem Naturpark. Am oberen und rechten Rand befinden sich Offenlandbiotope. Des Weiteren wurde uns vom Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2 - Inventarisierung Mittelalter- und Neuzeitarchäologie Dienstsitz Tübingen mitgeteilt, dass unmittelbar an Untersuchungsgebiet 2 ein römischer Gutshof angrenzt. Bei einem Bauvorhaben in diesem Gebiet muss somit mit denkmalrechtlichen Auflagen gerechnet werden.



Abbildung 10: Landespflege 2

**Eigentümerverhältnisse:** In diesem Untersuchungsgebiet befinden sich verhältnismäßig viele verschiedene Flurstücke, jedoch weniger als in Untersuchungsgebiet 1. Die Eigentümerverhältnisse sind somit eher positiv zu bewerten.

**Geländeneigung/ Topographie:** Das Untersuchungsgebiet 2 ist von der Topographie und der Geländeneigung sehr gut als Erschließungsgebiet geeignet. Es ist flach und eben. Somit sind in diesem Bereich keine größeren Erdarbeiten nötig. Nicht gut geeignet ist das vom Bestand weg stark abfallende Gelände. Hier müsste überprüft werden, ob der Anschluss ans bestehende Schmutz- und Regenwassernetz ohne weiteres möglich wäre. Andernfalls wäre hier eine Pump- oder Hebeanlage von Nöten.

## 6. Untersuchungsgebiet 3: „Katzenbohl II“

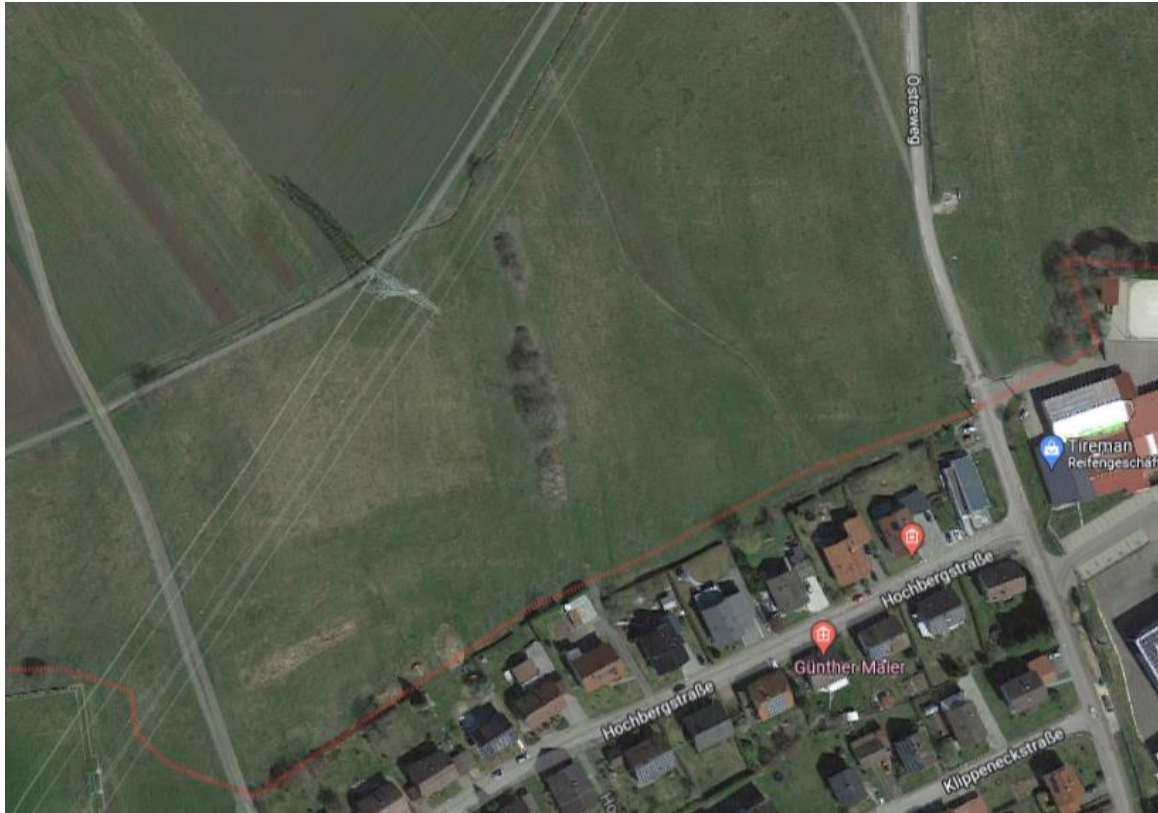


Abbildung 11: Untersuchungsgebiet Hochbergstraße

**Lage:** Die zentral im Ort liegenden Nutzungen ist für das untersuchte Gebiet sehr gut erreichbar. Darunter fallen die Nutzungen Gastronomie, Frisör und vor allem Schule, Kindergarten und Tennisplatz. Die Lage dieses Gebiets wird somit mit sehr gut bewertet.

**Ortsbild:** Das Gebiet Hochbergstraße lässt sich harmonisch in die bestehende Struktur des Ortes einbinden. Es schmiegt sich gut an das den Bestand an, wodurch sich keine Baulücken bilden.

**Anbindung an Bestandsstraße:** In diesem Untersuchungsgebiet erfolgt die Erschließung über die vorhandene Hochbergstraße oder den Östweg. Die Anbindung des zusätzlichen Verkehrs funktioniert in diesem Gebiet sehr gut. Des Weiteren befindet sich das Gebiet in der Nähe der Hauptstraße.

**Ver- und Entsorgung:** In der Hochbergstraße befindet sich am westlich Ende eine Anschlussmöglichkeit für das Neubaugebiet. In dessen Verlauf befindet sich ein DN200 Mischwasserkanal. Hier befindet sich ein Mischwasser-, sowie Regenwasserschacht. Im Östweg befindet sich der letzte Schacht relativ weit im Bestand. Hier müsste für einen Anschluss an den Schacht die Bestandsstraße aufgerissen werden. Das Gefälle des Anschlusskanals befindet sich zwischen 0,55% und 3,19%. Der Mischwasserkanal kann somit maximal 25l/s ableiten. Die Ableitung des Regenwassers könnte hierbei über



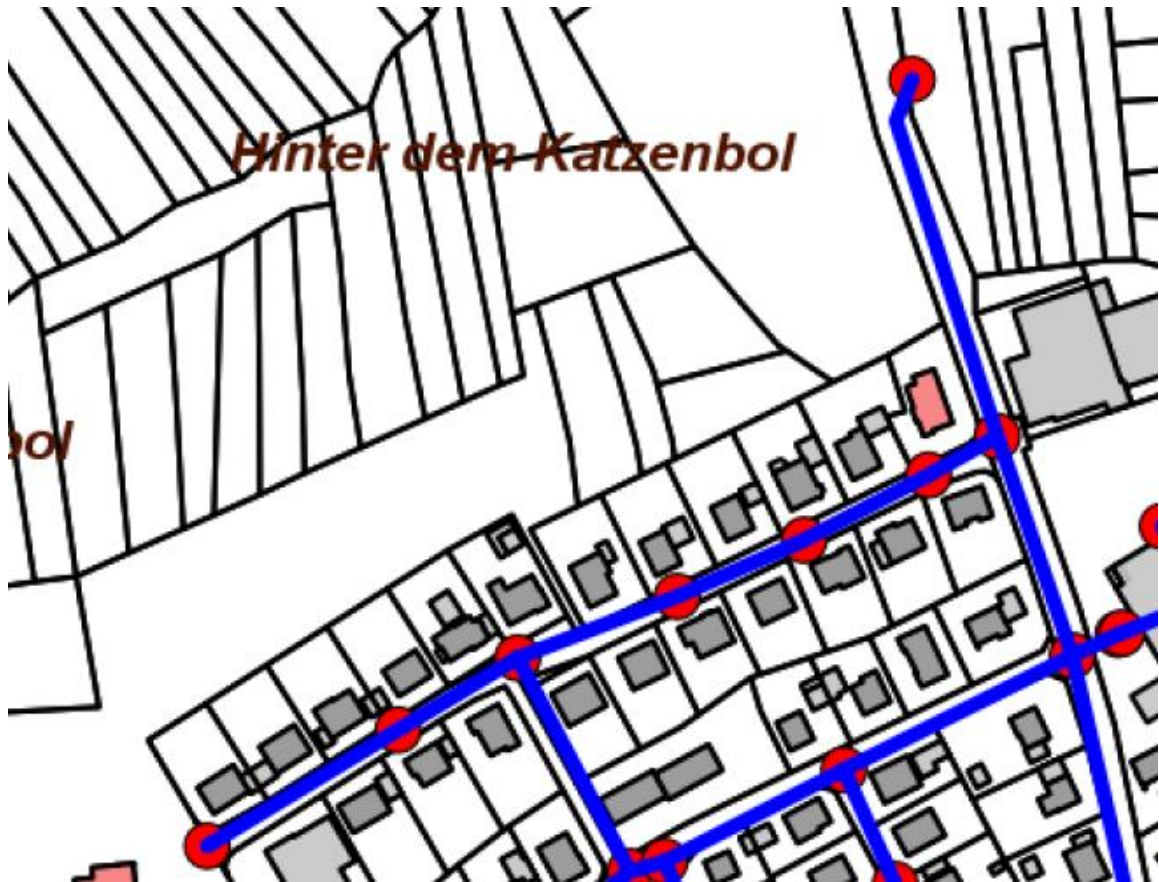


Abbildung 13: Anschlussmöglichkeiten Wasser 3

Von diesen aus kann ins neue Gebiet erweitert werden. Entlang des Östrewegs befindet sich eine ausgezweigte Wasserleitung/Wasserschacht. An diesen kann problemlos angeschlossen werden.

**Zwänge und örtliche Umstände:** Im Bereich von Untersuchungsgebiet 3 durchschneidet eine 380-Kv-Leitung der Transnet GmbH das Baugebiet. Diese ist schwer, bis gar nicht umlegbar. Außerdem geht von ihr ein Schutzstreifen von insgesamt 38m der Leitungsachse aus.

**Landespflege:** Das Gebiet wurde auf verschiedene Aspekte untersucht. Es befindet sich in einem Naturpark. Des Weiteren befinden sich in dem Gebiet Offenlandbiotope (rote Flächen siehe Abbildung 14). Das Untersuchungsgebiet wird im Hinblick auf die Landespflege als eher schlecht bewertet.



Abbildung 14: Landespflege 3

**Eigentümerverhältnisse:** In diesem Untersuchungsgebiet befinden sich verhältnismäßig viele verschiedene Flurstücke, jedoch weniger als in Untersuchungsgebiet 1. Die Eigentümerverhältnisse sind somit eher positiv zu bewerten.

**Geländeneigung/ Topographie:** Das Untersuchungsgebiet 3 ist von der Topographie und der Geländeneigung relativ gut als Erschließungsgebiet geeignet. Es ist eher flach und eben. Somit sind in diesem Bereich keine größeren Erdarbeiten nötig. Nicht gut geeignet ist das vom Bestand weg stark abfallende Gelände. Hier müsste überprüft werden, ob der Anschluss ans bestehende Schmutz- und Regenwassernetz ohne weiteres möglich wäre. Andernfalls wäre hier eine Pump- oder Hebeanlage von Nöten.

**7. Zusammenfassung und Gegenüberstellung:**

Im Folgenden werde ich die verschiedenen Untersuchungsgebiete Gegenüberstellen und ein Fazit ziehen. Dabei habe ich den jeweiligen untersuchten Punkten der drei Untersuchungsgebieten eine Bewertung von 1-5 gegeben. Die Note 1 ist dabei das schlechteste und die Note 5 das beste.

| Untersuchungsgebiet | Lehenbrunnen II | Auf Haus | Katzenbol II |
|---------------------|-----------------|----------|--------------|
| Lage                | 5               | 4        | 3            |
| Ortsbild            | 5               | 4        | 4            |
| Anbindung an Straße | 5               | 3        | 3            |
| Ver- und Entsorgung | 4               | 4        | 4            |
| Breitband           | 5               | 3        | 3            |
| Strom               | 4               | 4        | 4            |
| Wasser              | 5               | 4        | 4            |
| Umstände            | 3               | 4        | 4            |
| Landespflege        | 5               | 3        | 2            |
| Eigentümerc.        | 3               | 4        | 4            |
| Gelände             | 5               | 5        | 3            |

In dem unten sichtbaren Netzdiagramm sind die bewerteten Punkte der jeweiligen Untersuchungsgebiet nochmals graphisch dargestellt.

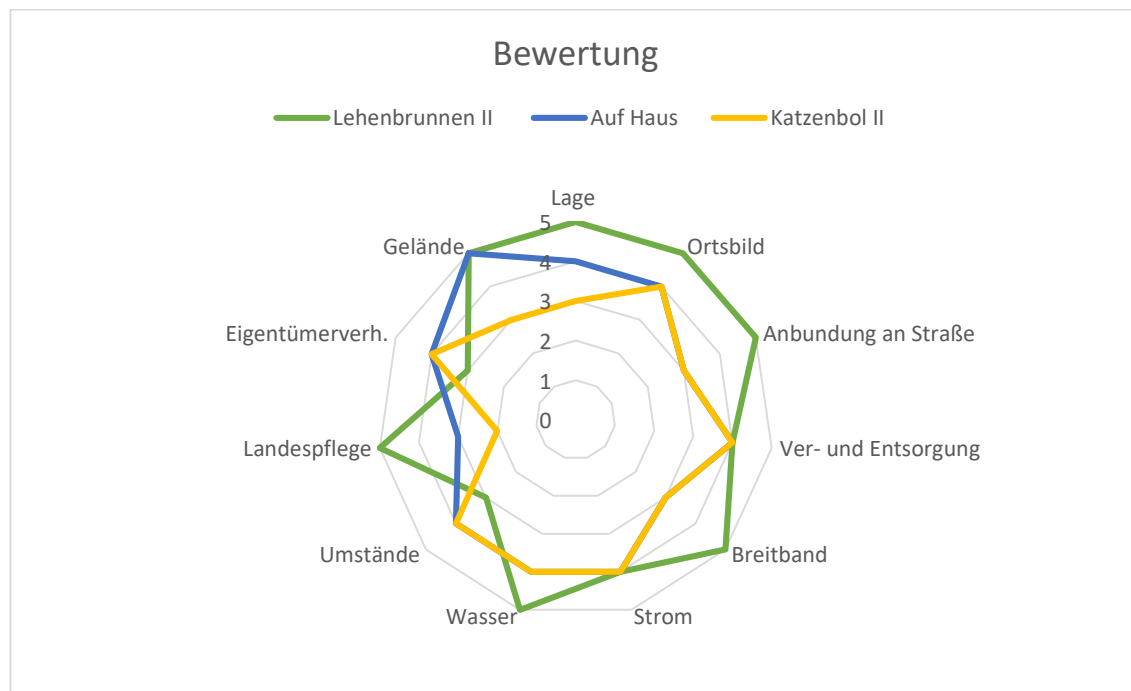


Abbildung 15: Bewertung

---

Die drei Untersuchungsgebiete erhalten im Schnitt die folgenden Noten:

Lehenbrunnen II : **4,5**

Auf Haus : **3,5**

Katzenbol II : **3,3**

Das Untersuchungsgebiet Lehenbrunnen II schneidet somit in der Gesamtbewertung am besten ab. Wir empfehlen somit das Gebiet Lehenbrunnen II als Erschließungsgebiet.