

Bebauungsplan „Obere Straße, Neue Straße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

Stand 01.08.2002

1. Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.05.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans „Obere Straße, Neue Straße“ beschlossen.

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte Löchgau's und ist Bestandteil des Sanierungsgebiets „Ortskern III“, welches weite Teile des historischen Ortsbereichs der Gemeinde umfasst.

Zur Verbesserung insbesondere der Wohnverhältnisse sind im Plangebiet sowohl Modernisierungsmaßnahmen an einzelnen Gebäuden als auch umfangreiche Neuordnungsmaßnahmen im Bereich der vorhandenen baulichen Substanz erforderlich. Darüber hinaus ist auf seither unbebauten Flächen die Errichtung eines Altenpflegeheims mit angegliederten altengerechten Wohnungen geplant.

Für das Pflegeheim und die Seniorenwohnungen besteht im Ort ein dringender Bedarf. Durch seine ortskernnahe und dennoch ruhige Lage eignet sich der vorgesehene Standort auf der Südseite der Neue Straße hervorragend für die Unterbringung dieser für die Gemeinde wichtigen Einrichtung.

Gleichzeitig bietet sich durch die Realisierung dieses Vorhabens die große Chance für eine deutliche Aufwertung des näheren Umfelds in diesem historischen Ortsbereich.

Durch die geplante städtebauliche Neuordnung soll im Plangebiet eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse verbunden mit einer Stärkung seiner Funktion im Gesamtverbund der Gemeinde erreicht werden.

Als Voraussetzung zur Umsetzung dieser Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

2. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Da im Rahmen des Bebauungsplans für das Plangebiet als Gebietsnutzung zum überwiegenden Teil das Wohnen den Vorrang haben soll, wird im Zuge der nächsten vorgesehenen Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine Anpassung seiner Darstellungen im Sinne der Nutzungsfestlegungen des Bebauungsplan erfolgen.

Im Zuge dieser Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird die Plangebietsfläche im wesentlichen als Wohnbaufläche, für das Altenwohnen als Gemeinbedarfsfläche und für den Teilbereich der alten Kelter als gemischte Baufläche dargestellt.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Ortsbereiche um die Obere Straße und die Neue Straße und wird im Westen durch die Kelter Straße und im Osten durch die Kirchstraße begrenzt.

Gegenüber der im Aufstellungsbeschluss vom 20.05.1999 dargestellten Gebietsgrenze wurde das Plangebiet gemäß dem Beschluss des Gemeinderats vom 24.01.2002 geringfügig um den Bereich der alten Kelter im Süden und im Norden um den Anschlussbereich der Schulstraße erweitert.

Somit ist u.a. die Übereinstimmung mit den Grenzen des Umlegungsgebiets für die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitete Bodenordnung erreicht.

4. Bestand und Umgebung

Das Plangebiet ist Teil des historischen Ortszentrums um die alte Kelter und die evangelische Kirche. Die eigentliche Ortsmitte im Bereich Marktplatz, Hauptstraße schließt unmittelbar im Süden jenseits der Besigheimer Straße an.

Im Norden bilden Wohnbereiche sowie das Schulgelände die unmittelbare Nachbarschaft.

Das Plangebiet hat einen Flächeninhalt von ca. 1,78 ha.

Im nördlichen Teil besteht die Gebietsfläche im wesentlichen aus unbebauten, teilweise mit Obstbäumen und sonstigem Bewuchs überstandenen Flächen, während im südlichen Planbereich eine in Gruppen gegliederte Bebauung mit hofartigem Charakter und überwiegender Wohnnutzung zu finden ist.

Besonders hervorzuheben sind im Osten die charakteristischen Gebäude der Zehntscheuer, des Pfarrhauses, Schulhauses, Weingärtnerhauses sowie das Anwesen des Gutshofs Oberst Mösel im mittleren Bereich und das Gebäude der alten Kelter im Südwesten.

Im nördlichen Gebietsteil bildet die entlang der Neue Straße auf einem längeren Wegestück erhaltene Dorfmauer ein wichtiges zu erhaltendes historisches Element.

In das Plangebiet hinein wirkt darüber hinaus die in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene evangelische Kirche mit dem vorgelagerten Kirchplatz im Osten.

Durch den Verkehr ist das Gebiet keinen besonderen Störungen ausgesetzt. die vorhandenen Erschließungen dienen der internen Grundstückerschließung, Durchgangsverkehr tritt nicht auf.

Zur Zeit nur provisorisch gelöst ist die Parkierungssituation des Gasthofs „Alte Kelter“ im Bereich der Parzelle Nr. 95 nördlich der Neue Straße.

Die Parkierungssituation der übrigen Grundstücke ist bedingt durch die teilweise engen Hofräume verbesserungsbedürftig.

Ein großer Teil der Grundstücke – vor allem im nördlichen Bereich an der Neue Straße – befinden sich im Gemeindebesitz.

Das Gelände im Plangebiet fällt von Nord nach Süd um ca. 5 bis 6 m (ca. 6 % Gefälle).

5. Städtebauliches Konzept

Kernstück der Neuordnung ist das neue Gebäude der Seniorenwohnanlage, für das entlang der Neue Straße ein hervorragender Standort mit einem Grundstück in ausreichender Größe und günstiger Abmessung bereitsteht.

In den übrigen Bereichen des Plangebiets kann die vorhandene Bebauung durch weitere Neubauten ergänzt werden, so dass in der Gesamtbilanz ein neu geordnetes, überwiegend zum Wohnen genutztes Quartier in attraktiver Lage mitten im Ort entstehen wird.

Das Bebauungskonzept geht grundsätzlich davon aus, dass die in unterschiedlichen Formen historisch gewachsenen Hofbildungen durch die Anordnung und Stellung der vorgeschlagenen Neubauten weiterentwickelt und gestärkt werden. Dies erfolgt einerseits für den südlichen Planbereich bei der Obere Straße durch Ergänzung der Straßenrandbebauung in den Hinterhofzonen in Form einer kleinteilig strukturierten, die Hofbildungen betonenden Neubebauung und andererseits für den nördlichen Bereich bei der Neue Straße durch den zusammenhängenden, aber ebenso Hofräume bildenden Baukörper der Seniorenwohnanlage.

Ergänzend zur Seniorenwohnanlage lassen sich auf diese Weise 6 neue Gebäude mit ca. 15 – 18 Wohnungen im Plangebiet unterbringen.

Die Ausformung und Gestaltung der Neubauten entspricht im Rahmen dieses Bebauungskonzepts für den südlichen Gebietsteil dem Duktus der vorhandenen Bebauung (kleinteilige Baukörper, steile Dächer), während für den Nordteil die Besonderheit der Pflegeheimnutzung auch durch die besondere Ausformung seines Baukörpers hervorgehoben wird (Gebäudesonderform mit schwach geneigtem Pultdach).

Die Bebauung wird komplettiert durch eine öffentliche Grünanlage, die sich südlich der geplanten Seniorenwohnanlage bis zum Bereich der Grundstücke an der Obere Straße erstreckt.

Im Ganzen wird durch dieses städtebauliche Konzept eine differenzierte und abwechslungsreiche Gebietsgestaltung entstehen, die den jeweils besonderen Charakter der jeweiligen Bereichsnutzung hervorhebt. Die historische Hofbildung bildet hierbei den Ausgangspunkt und stellt auch für die Zukunft das zusammenfassende gestalterische Bindeglied für beide Teilbereiche dar.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung als Wohnquartier werden im Bebauungsplan weite Teile des Plangebiets als Wohngebiete - Besonderes Wohngebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet – festgesetzt, während auf dem für die Seniorenwohnanlage vorgesehenen Baugrundstück eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird.

Zusammen mit dem für den Bereich der alten Kelter festgesetzten Mischgebiet entsteht damit im Plangebiet die gewünschte differenzierte Nutzungsstruktur mit dem eindeutigen Schwerpunkt der Wohnnutzung.

Die im Bebauungsplan ausgeschlossenen Ausnahmeregelungen der Baunutzungsverordnung zur Art der Nutzung in Wohn- und Mischgebieten (z.B. Tankstellen oder Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da diese Einrichtungen weder in die Charakteristik des umgebenden Bestands noch in die erwünschte Prägung der Nutzung des Plangebiets als qualitativvolles Wohngebiet passen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der maximalen Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Trauf- bzw. Gebäudehöhen bestimmt. Hierdurch soll sicher gestellt werden, dass sich Neubaumaßnahmen gut und harmonisch in die umgebende Nachbarschaft einfügen.

Die Erhöhung der maximal zulässigen Grundfläche gegenüber den Höchstwerten der BauN-VO im Bereich des Besonderen Wohngebiets östlich des Kelterplatzes und im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets im westlichen Abschnitt der Neue Straße ist aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Hiermit wird sowohl der gegebenen Bestandsnutzung als auch der städtebaulichen Zielsetzung im Sinne der Erhaltung und Weiterentwicklung der gewachsenen historischen Baustruktur entsprochen.

7. Erschließung und Parkierung

Die vorhandenen Verkehrsflächen der Kelterstraße, Neue Straße und Obere Straße sollen auch zukünftig in Form von verkehrsberuhigten Anliegerstraßen das Grundgerüst des Erschließungssystems bilden.

Um direktere und vielfältigere Wegeverbindungen zu ermöglichen, wird ergänzend im inneren Bereich des Plangebiets ein den Fußgängern dienender Weg in Ost-West-Richtung vorgesehen, der durch weitere Wegeverbindungen sowohl an die Neue Straße als auch an den Kelterplatz und die Obere Straße – dort mit Weiterführung zum Ortszentrum – angebunden ist.

Die in Nord-Süd Richtung verlaufenden Erschließungswege dienen dem Fußgängerverkehr und gleichzeitig als Zufahrten für die in den rückwärtigen Hofbereichen vorgesehenen Neubauten.

Im Bereich des Schnittpunkts der Kelter Straße mit der Neue Straße ist im Nordteil des Plangebiets ein zusammenhängender mit Bäumen überstandener Parkierungsschwerpunkt geplant, der zum einen Teil den Parkierungsbedarf des Gasthofs Alter Kelter abdecken soll, aber auch noch weiteren Raum für den Stellplatzbedarf von Bewohnern des Plangebiets bietet. Die Parkierungsanlage bildet gleichzeitig die Zufahrt zur Garage im Untergeschoss der Seniorenwohnanlage. Hier können neben den notwendigen Stellplätzen für das Pflegeheim und die Seniorenwohnungen weitere Stellplätze für die Wohnnutzungen im südlichen Teil des Plangebiets untergebracht werden.

Durch dieses Konzept ist gewährleistet, dass weite Teile des Gebiets von störendem Fahrverkehr und parkenden Autos freigehalten werden.

8. Freiflächen und Begrünung

Ziel des Planungskonzepts ist eine qualitätvolle Gestaltung der befestigten Flächen der Erschließungswege und Hofräume in Zusammenhang mit einer intensiven Durchgrünung der die Bebauung gliedernden Freiräume.

Der Bebauungsplan beinhaltet hierzu umfangreiche Festsetzungen, wie z.B.:

- Pflanzgebote für Einzelbäume und weitere Pflanzmaßnahmen,
- Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen,
- Eingrünung der unbebauten Flächen der privaten Grundstücke, die nicht zur Erschließung benötigt werden,
- Begrünung von Flachdachbauteilen,
- Herstellung von Stützmauern als Trockenmauern aus Naturstein,
- Herstellung der untergeordneten Erschließungen in wasserdurchlässiger Bauweise.

Die zu erhaltende Dorfmauer südlich der Neue Straße wird im Bereich des Parkierungsschwerpunktes im nordöstlichen Gebietsteil durch neue Mauerabschnitte zu ergänzen sein, die die dort notwendigen unterschiedlichen Geländeniveaus gegeneinander abgrenzen.

Im Bereich südlich der Seniorenwohnanlage ist innerhalb einer öffentlichen Grünfläche ein Kleinkinderspielfeld festgesetzt, der auch zum Nachweis für notwendige Spielflächen der geplanten Neubebauung herangezogen werden kann. Die öffentliche Grünfläche soll darüber hinaus als Bürgergarten genutzt werden und als Gartenanlage mit hochstämmigen Laubbäumen angelegt werden.

9. Eingriffe in die Natur und Landschaft, Umweltverträglichkeitsprüfung

Parallel zum Bebauungsplan wurden natur- bzw. landschaftsrelevante Faktoren wie z.B. Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden einer Überprüfung bezüglich ihrer eventuell negativen Beeinträchtigung durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen unterzogen.

Auf die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung vom 22.03.2002 und die ergänzende Stellungnahme vom 13.06.2002 wird verwiesen.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen ein weitestgehender Ausgleich der Eingriffe in die Natur und Landschaft gegeben ist, so dass zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Plangebiets nicht erforderlich werden.

Die nach der BauGB-Novelle 2001 erforderliche Prüfung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde durchgeführt.

Demnach ist für das Plangebiet eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich, da das Gebiet und die dort vorgesehenen Nutzungen nicht als UVP-pflichtige Vorhaben zu bezeichnen sind und damit nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fallen.

10. Lärmeinwirkungen

Lärmeinwirkungen durch Störquellen innerhalb oder außerhalb des Plangebiets liegen nicht vor.

Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen sind aus diesem Grunde für das Plangebiet nicht erforderlich.

11. Örtliche Bauvorschriften

Auf der Grundlage des § 74 Landesbauordnung werden im Sinne der Ortsgestaltung insbesondere Regelungen zur Dachform und Dachgestaltung und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie zur Regenwasserrückhaltung getroffen.

Diese Festsetzungen sind aus baugestalterischen Gründen im Sinne einer Erhaltung des vorhandenen charakteristischen historischen Ortsbildes und der Einfügung der geplanten Neubebauung in diese Bestandsbereiche zwingend erforderlich.

Die Eingrenzung der Gebäudehöhe in einigen Bereichen des Besonderen Wohngebietes im Sinne von § 2 (5) LBO (Gebäude geringer Höhe) ist aus Gründen zur Sicherung des Brandschutzes erforderlich.

12. Planungsdaten

Fläche des Plangebiets ca. 1,78 ha.

-	vorhandene Hauptgebäude		21
-	geplante Neubauten		6
-	Pflegeheim		27 Pflegeplätze
-	Seniorenwohnanlage		21 Wohnungen
-	Parkierungsanlage und öffentliche Parkplätze im Bereich Neue Straße, Kelterstraße	ca.	28 Stellplätze
-	Tiefgarage Seniorenwohnanlage	ca.	28 Stellplätze (davon 8 Stellplätze für die Seniorenwohnanlage, 20 Stellplätze für benachbarte Wohnbauten)

Aufgestellt,
Stuttgart, den 01.08.2002


ARP/ B a u r