Gemeinde Schwaikheim

Rems-Murr-Kreis

Bebauungsplan

"Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

1. Städtebaulicher Anlaß - Beschreibung der wesentlichen Ziele

Der Bebauungsplan "Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße" wurde aufgestellt, um eine rechtliche Grundlage für die dringend erforderliche verkehrsgerechte Erschließung zu bekommen und sich abzeichnende Bauabsichten von Grundstückseigentümern im Planbereich planerisch so zu regeln, daß die öffentlichen und die privaten Belange der Bauwilligen und der Angrenzer abgewogen und nach Möglichkeit aufeinander abgestimmt werden können.

Die vorhandenen Ortsbaupläne vom 23.4.1908 entlang der Ziegelstraße und Hauptstraße sowie vom 29.6.1951 entlang der Schönbühlstraße können diesen Anforderungen nicht gerecht werden und werden durch diesen neuen Bebauungsplan ersetzt.

2. Wesentliche Festsetzungen

Die Art der ausgewiesenen baulichen Nutzung ist im gesamten Planbereich Mischgebiet entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplans und entsprechend der seitherigen sowie der gewollten künftigen Nutzung. Das Plangebiet ist größtenteils schon überbaut. Soweit die vorhandenen Gebäude schon älter sind und den heutigen Anforderungen auch bezüglich ihrer Ausmaße und Ausstattung nicht mehr entsprechen, wurde das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung den Ausmaßen der vorhandenen neueren Gebäude angepaßt, ebenso die Form der Baufenster und deren Lage insbesondere bezüglich ihres Abstandes zu den Erschließungsanlagen.

Innerhalb des Mischgebiets sind zwei kleinere Bereiche (MI_2) im nördlichen Bereich und (MI_3) im südwestlichen Bereich gesondert ausgewiesen. Dort ist nur gewerbliche Nutzung zugelassen, was der seitherigen Nutzung entspricht und künftig nicht durch andere Nutzungen (z.B. Wohnen) ersetzt werden soll, was schon von der Lage der dort ausgewiesenen Baufenster her zu unguten Verhältnissen führen würde. In den beiden genannten besonderen Bereichen MI_2 und MI_3 ist eingeschossige Bauweise zugelassen, im ganzen übrigen Bereich zweigeschossig.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden in der vom Regierungspräsidium Stuttgart am 20.11.1984 genehmigten Fassung entwickelt worden. Der Geltungsbereich stimmt mit der Ausdehnung des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischgebiets in diesem Bereich überein. Lediglich das Flst. 3684 und ein Teil des Flst. 3685 wurden ausgespart, da zu deren Eschließung eine zusätzliche Erschließungsanlage erforderlich wäre, die aber erst im Rahmen der Überplanung und Erschließung des westlich angrenzenden im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohngebiets realisiert werden soll, weil dazu bodenordnende Maßnahmen an den westlich angrenzenden Grundstücken erforderlich würden.

Bei der Anhörung der Träger öffentlicher Belange zu diesem Bebauungsplanentwurf wurden aus landesplanerischer und raumordnerischer Sicht keine Bedenken vorgetragen.

4. Abwägung der Belange

Die öffentlichen Belange

a) Schaffung einer Rechtsgrundlage für eine verkehrsgerechte Erschließung.

b) Ordnung der künftigen städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet durch entsprechende Festsetzungen im Bebaungsplan.

c) Gewährleistung der von jeglicher Bebauung frei zu haltenden Fläche entlang des Zipfelbachs

werden durch den Bebauungsplan gewahrt.

Die privaten Belange

a) Schaffung von Baumöglichkeiten sowohl für Wohnungen als auch für nicht störende Betriebe, soweit diese in Mischgebieten zulässig sind.

b) Schaffung von Verkehrsanlagen die sowohl den Bedürfnissen der Verkehrsteilnehmer als auch der Sicherheit der Fußgänger durch die Anlage von Gehwegen gerecht werden.

werden ebenfalls gewahrt.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Innerhalb des Bebauungsplanes stehen teils neuere Gebäude, die in den letzten 30 Jahren erstellt wurden (Schönbühlstraße 2, 4, 5 und 6, Ziegelstraße 3 und 11), teils ältere Gebäude, einige Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe mit Kleintierhaltung. Außerdem gibt es im Plangebiet einige wenige Baulücken, deren Überbauung durch diesen Bebauungsplan geregelt wird.

Außerhalb des Bebauungsplanes schließen sich im Westen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an, die im Flächennutzungsplan als künftiges Wohngebiet vorgesehen sind, was einer späteren Bebauungsplanaufstellung für diesen Bereich vorbehalten bleibt. Auf dem westlich angrenzenden Flst. 3700 befindet sich ein Regenüberlaufbecken als Bestandteil der Abwasserbeseitigungsanlagen der Gemeinde. Im Norden grenzt das Plangebiet an freie Äcker, im Süden an den Zipfelbach und im Osten an den älteren Ortskern, für den die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm beantragt wurde. Zur Durchführung der Sanierung dort wird die Gemeinde auch einen Bebauungsplan aufstellen müssen. Die derzeitige Nutzung entspricht in etwa derjenigen eines Allgemeinen Wohngebiets.

6. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird von der Ortsdurchfahrt der Landesstraße 1140 (Hauptstraße) her über die Schönbühlstraße, sowie über die Ziegelstraße und den Leintelweg erschlossen. Die Ortsdurchfahrt der Landesstraße wird voraussichtlich im Jahr 1989 ausgebaut. Die Planfeststellung ist erfolgt, aber noch nicht rechtswirksam. Die Einmündungen der Ziegelstraße und der Schönbühlstraße wurden auf die festgestellten Pläne für den Ausbau der Ortsdurchfahrt abgestimmt.

Da die Straßen im Plangebiet nicht nur den Verkehr aus diesem Bereich, sondern auch aus dem später sich westlich anschließenden ca. 1,9 ha großen Wohngebiet Leimtelle verkraften müssen wie auch den Verkehr landwirtschaftlicher Fahrzeuge und Maschinen in das sich westlich und nordwestlich anschließende große Gebiet landwirtschaftlicher Nutzflächen (meistens Äcker), wurden die Fahrbahnbreiten auf 5,50 m festgesetzt. Dazu kommen einseitige 1,5 m breite Gehwege, um den Fußgängern mehr Sicherheit zu bieten. Noch schmälere Straßen, wie sie großteils von den Angrenzern gewünscht wurden, wurden für den zu erwartenden Verkehr nicht für ausreichend erachtet.

Das Plangebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung und an die Ortskanalisation und damit auch an die mechanisch biologische Sammelkläranlage angeschlossen.

7. Auswirkungen des Bebauungsplans

a) Eine Inanspruchnahme zusätzlicher Freiflächen für die Bebauung und damit verbundene Eingriffe in die Landschaft sind nicht vorgesehen, da das Plangebiet fast ausschließlich schon zum bebauten Ort gehört und die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend der vorhandenen Bebauung angepaßt sind.

b) Die Verkehrssituation wird wesentlich verbessert durch den Bau der geplanten Straßen und Gehwege. Die jetzt vorhandenen Fahrbahnen sind entschieden zu schmal und Gehwege fehlen vollständig.

c) Bodenordnende Maßnahmen sind nur in Teilbereichen erforderlich und sollen auf privatrechtlicher Basis erfolgen. Falls keine Einigung erzielt wird, könnte durch Grenzregelungsverfahren zur planmäßigen Bebauung erforderlicher Grundstückstausch bewirkt werden.

d) Kosten, die fast ausschließlich durch die erforderlichen Straßenbaumaßnahmen verursacht werden, können zu 90% als Erschließungsbeiträge von den Angrenzern wieder eingezogen werden. Die verbleibenden 10% kann die Gemeinde aus Haushaltsmitteln bezahlen. Die Kosten für einen in der Schönbühlstraße zu verlegenden Hauptsammler der Ortskanalisation als Verbindung zu dem Regenüberlaufbecken auf Flst. 3700 sind im Haushaltsplan der Gemeinde von 1987 schon finanziert und wurden als Haushaltsrest übertragen. Die Baumaßnahme soll noch in diesem Jahr ausgeführt werden, der Bau der Schönbühlstraße im Jahr 1989.

e) Nachdem die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan weitgehendst mit den Betroffenen vorher abgesprochen wurden, ist mit der Geltendmachung von Planungsschäden unseres Erachtens nicht zu rechnen.

Schwaikheim, den 15. Juni 1988

Krüger
Bürgermeister

Gemeinde Schwaikheim

Rems-Murr-Kreis

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan "Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße" vom 27. September 1988

Aufgrund während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs eingegangener Bedenken und Anregungen wird der Entwurf in folgenden Punkten geändert:

1. Gemäß der Forderung des Straßenbauamts wird der Bebauungsplan an die Festsetzungen des Planfeststellungsbeschlusses für den Ausbau der Landesstraße 1140 angepaßt. Dies war ohnehin so vorgesehen und in der Begründung zum Entwurf vom 15. Juni 1988 unter Ziffer 6 wörtlich als Planziel zum Ausdruck gebracht worden, bei der Fertigung des Planentwurfs irrtümlich aber nicht richtig berücksichtigt worden.

2. Gemäß der Anregung von Gertrud Rapp und Friedrich Eckstein wird auf Flst. 3686 eine Bebauung mit 3 Einfamilien-Reihenhäusern zugelassen. Dadurch wird den öffentlichen Belangen, möglichst unter Vermeidung zusätzlichen Landverbrauchs mehr Wohnungen unterzubringen, aber auch den privaten Belangen der Eigentümer auf eine günstigere Nutzung ihres Grundstücks Rechnung getragen.

3. Gemäß der Anregung von Frau Inge Schneider wird das Einfamilienhaus auf Flst. 3685 so eingeplant, daß zusätzlicher Grunderwerb nicht nötig wird, weil dadurch die Planungsabsichten der Gemeinde nicht beeinträchtigt oder behindert werden, andererseits dies den privaten Belangen der Grundstückseigentümer entspricht. Die gesetzlichen Grenzabstände können trotzdem eingehalten werden.

4. Gemäß den Anregungen von Herrn Karl Läpple wird der Abstand zwischen der neuen Straße und dem Nordwesteck des Gebäudes Hauptstr. 30 nicht angetastet indem die "Straßenverschwenkung" nach Süden etwas weiter westlich beginnt. Dies entspricht dem vom Anlieger Läpple vorgebrachten privaten Interesse, während öffentliches Interesse dem nicht entgegen steht. Im übrigen beziehen sich die anderen Anregungen auf Entschädigungsansprüche, die beim Ausbau der Schönbühlstraße von der Gemeinde zu regeln sind und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind.

5. Gemäß der Anregung von Herrn Arthur Rommel wird die an der Ostseite seines Gebäudes Schönbühlstraße 2 im Entwurf vorgesehene Doppelgarage an die westliche Grundstücksgrenze unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstands verlegt, weil dies den privaten Interessen des Grundstückseigentümers entspricht und andere private oder auch öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

Krüger

Krüger
Bürgermeister

Gemeinde Schwaikheim

Rems-Murr-Kreis

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan "Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße" vom 23. Januar 1989

Aufgrund der in der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vorgebrachten Bedenken und Anregungen wird der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

1. Gemäß den von Herrn Arthur Rommel vorgebrachten Bedenken und Anregungen wird die Schönbühlstraße an der Nordwestecke des Gebäudes Hauptstr. 30 wieder so trassiert wie sie im ersten Bebauungsplanentwurf, der vom 8. Juli bis 8. August 1988 öffentlich ausgelegt war, schon geplant war. Die nachträglich durchgeführte Änderung wurde in diesem Bereich wieder aufgehoben, da der Abstand zur Hausecke damit immer noch 66 cm beträgt und ein Durchgang auf eigenem Grund noch möglich sein wird. Bei einer Abwägung der privaten Belange des Herrn Arthur Rommel gegen die privaten Belange des Herrn Karl Läpple wird dies als beiden Belangen gerecht werdende Lösung angesehen. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

2. Gemäß den von Herrn Wilfried Gottschalk vorgebrachten Bedenken und Anregungen wird die Überbaubarkeit der Grundstücke Schönbühlstr. 3 und 5 so geändert, daß das Gebäude Schönbühlstr. 5 um ca. 10,5 m nach Norden zweigeschossig mit Satteldach, Firstrichtung Ost/West erweitert werden kann und an die Stelle des in dem vom 21.10. bis 21.11.1988 ausgelegten Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Baufenster für ein zweigeschossiges Wohnhaus und eine Doppelgarage auf den Flurstücken 3695, 3697 und 3697/1 jetzt ein kleineres zweigeschossiges Wohnhaus nur noch auf dem Flst. 3697 eingeplant ist. Damit bleibt die Zufahrt zu dem künftigen Betriebshof auf Flst. 3698 gewährleistet. Zwischen den vorgenannten beiden zweigeschossigen Gebäuden kann ein im Mittel etwa 7 m breiter eingeschossiger Bau mit Flachdach oder Satteldach bis max. 15° Dachneigung erstellt werden, der nur gewerblich genutzt werden darf. Damit wird den privaten Belangen des Herr Gottschalk Rechnung getragen, ohne daß öffentliche Belange beeinträchtigt werden, weil zu dem geplanten Betriebshof eine Zufahrt geschaffen werden kann und innerhalb des Betriebshofs Fahrzeuge wenden können. Die jetzt ermöglichte Überbauung des nördlichen Teils des Flst. 3697/1 mit einem zweigeschossigen Gebäude kann erst erfolgen, wenn die erforderlichen Stellplätze für den Betrieb im Gebäude Schönbühlstr. 5 durch neue Stellplätze auf Flst. 3698 ersetzt bzw. insgesamt ausreichend nachgewiesen werden.

Krüger
Bürgermeister