

Gemeinde Schwaikheim
Rems-Murr-Kreis

B e b a u u n g s p l a n

zur Änderung des Bebauungsplans "Lohwiesen" im Bereich zwischen
Fritz-Müller-Allee, Lohwiesenstraße und K 1850

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Bundesbaugesetz

1. Städtebaulicher Anlaß - Beschreibung der wesentlichen Ziele

Der Bebauungsplan zur Änderung des Bebauungsplans Lohwiesen im Bereich zwischen Fritz-Müller-Allee, Lohwiesenstraße und K 1850 wurde aufgestellt,

- a) weil sich die im Bebauungsplan Lohwiesen für dieses Gebiet ausgewiesene Nutzung als Gewerbegebiet für nicht störende Betriebe als nicht realisierbar erwiesen hat, zumal auch für dieses Gebiet wie im angrenzenden Wohngebiet rauch- und abgasfreie Heizung vorgeschrieben war,
- b) um eine sinnvolle bauliche Nutzung des bereits erschlossenen Baugebiets zu ermöglichen,
- c) um den Schwaikheimer Bürgern, die sich ein preisgünstiges Einfamilienhaus erstellen wollen, in Form von Reihenhäusern am Ort hierzu die Möglichkeit zu geben.

2. Wesentliche Festsetzungen

Die Art der ausgewiesenen baulichen Nutzung ist neben der Fläche für Verkehrsgrün im wesentlichen allgemeines Wohngebiet.

Vorgesehen ist die Errichtung von Hausgruppen.

Zwingend vorgeschrieben sind zwei Vollgeschosse mit 30°-Satteldächern.

Die Grundflächenzahl (GRZ) betragen im WA 0,4, die Geschosßflächenzahlen (GFZ) 0,8.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan, der zur Zeit vom Gemeindeverwaltungsverband Winnenden für den Verwaltungsraum Winnenden aufgestellt wird, gemäß § 8 Abs.2 Bundesbaugesetz entwickelt und weicht von diesem nicht ab. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Träger öffentlicher Belange wurden zu dem Flächennutzungsplanentwurf gehört. Anregungen oder Bedenken zu der Ausweisung des Gebiets dieses Bebauungsplans als Wohnbaufläche wurden nicht vorgebracht. Bei der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplans wurden auch keine Anregungen und Bedenken hierzu vorgebracht. Die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

4. Abwägung der Belange

Die öffentlichen Belange

- a) sinnvolle Nutzung der bereits erschlossenen Fläche,
- b) Vermeidung eines weiteren Absinkens der Einwohnerzahl durch Wegzug aller Bauwilligen, die Einfamilien-Reihenhäuser bauen möchten, weil hier entsprechendes Bauland fehlt, was eine ungenügende Ausnutzung der geschaffenen Infrastruktur zur Folge hätte,

werden durch den Bebauungsplan gewahrt.

Die privaten Belange

- a) Schaffung von Bauplätzen für Einfamilien-Reihenhäuser in günstiger Lage (nahe bei der künftigen S-Bahn-Station und den Einkaufsmöglichkeiten),
 - b) Freihaltung des angrenzenden Wohngebiets von Belästigungen, die von Gewerbebetrieben ausgehen könnten,
- werden ebenfalls gewahrt.

5. Rechtsverhältnisse

Die in dem am 30.11.1972 vom Landratsamt Waiblingen genehmigten Bebauungsplan "Lohwiesen" für dieses Gebiet getroffenen Festsetzungen werden aufgehoben und durch die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan ersetzt.

Die Anbaubeschränkung nach dem Straßengesetz von Baden-Württemberg vom 20.3.1964 entlang der Kreisstraße 1850 (Bismarckstraße) ist außerhalb der geschlossenen Ortslage mit 20 m ab Fahrbahnrand in den Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten. Die Garagen, die innerhalb dieses Abstands geplant sind, liegen mit ihrer Oberkante tiefer als die Fahrbahn der Kreisstraße.

6. Bestand innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stehen keine Gebäude. Die Lohwiesenstraße einschließlich Wendeplatte ist so hergestellt, wie im Bebauungsplan ausgewiesen. Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans schon verlegt sind, sind im Plan in Form von "Leitungsrechten" (lr) dargestellt.

Außerhalb des Geltungsbereichs schließen im Norden und Westen reine Wohngebiete an, auf der Südseite liegt der Bahndamm, der aufgrund seiner Höhe das geplante allgemeine Wohngebiet gegen das südlich der Bahn gelegene Gebiet abschirmt. Dieses ist zur Zeit als Industriegebiet im Bebauungsplan ausgewiesen, wird tatsächlich aber als Gewerbegebiet genutzt. Auf Anregung des Gewerbeaufsichtsamts hat sich der Gemeinderat verpflichtet, dieses Industriegebiet im Rahmen einer ansonsten erforderlichen Änderung in Gewerbegebiet umzuwandeln. Unmittelbar östlich grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Kreisstraße 1850. Östlich davon ist nach dem Flächennutzungsplanentwurf in einem kleinen Teilbereich Wohnbebauung, ansonsten keine Bebauung mehr vorgesehen.

7. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung und Versorgung des Baugebiets ist aufgrund des genehmigten Bebauungsplans Lohwiesen innerhalb der Fritz-Müller-Allee und der Lohwiesenstraße fertiggestellt. Lediglich in den Fußwegen A bis E sind noch Wasser- und Abwasserleitungen einzulegen und die Wege zu bauen. Die Wohnbaugesellschaft, die das gesamte Gebiet des Bebauungsplans ausgenommen der für öffentliche Zwecke benötigten Flächen erworben hat, hat sich verpflichtet, auf ihre Kosten in die Fußwege A bis E die erforderlichen Leitungen einzulegen und die Wege zu bauen.

Das Gebiet des Bebauungsplans ist an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Schwaikheim und über die Ortskanalisation an die Sammelkläranlage der Gemeinde Schwaikheim angeschlossen.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz liegt in unmittelbarer Nähe des neuen Baugebiets auf dem Flst.Nr.7717/1, ein großer Bolzplatz liegt unmittelbar östlich der Bismarckstraße.

8. Planungsstatistik

Gliederung der Flächen im Bebauungsplan:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 11 400 qm	=	76,0 %
Verkehrsgrün	ca. 1 300 qm	=	8,7 %
Verkehrsfläche	ca. 2 300 qm	=	15,3 %
insgesamt	15 000 qm	=	100 %

Einwohner:

Im Baugebiet sind maximal

35 Wohneinheiten je 2,7 Bewohner = 95 Einwohner
zu erwarten.

Das sind bei 1,14 ha Wohnbauland = 83 E/ha
bei 1,5 ha Gesamtfläche = 64 E/ha

9. Kosten der Maßnahme und deren Finanzierung

Kosten:

Bebauungsplan	10 000 DM
Grunderwerb	882 000 DM
Wasserversorgung	27 500 DM
Entwässerung	33 500 DM
Straßen und Spielplatz	225 000 DM
Öffentliche Parkplätze	40 000 DM
Verkehrsgrün	12 000 DM
insgesamt	1 230 000 DM
	=====

Finanzierung:

Grundstückserlöse	1 100 000 DM
Beiträge für Lohwiesenstraße 2	125 600 DM
Gemeindeanteil (10 %)	27 700 DM
	1 253 300 DM
	=====

Der Grunderwerb wurde etwa 1971 vollzogen und bezahlt, die Erschließung 1972/73. Die öffentlichen Parkplätze und das Verkehrsgrün sind noch anzulegen. Die Ausgaben hierfür fallen 1978 an.

Der Grundstückserlös geht 1977 ein. Die Beiträge für das Gebäude Lohwiesenstraße 2, das auch über die Lohwiesenstraße erschlossen wurde, wurden in Höhe von 125 600 DM schon 1975 bezahlt. Bei dem 10 %igen Gemeindeanteil handelt es sich um den Anteil an den Kosten für Straßen, öffentlichen Parkplatz und Verkehrsgrün.

Der Mehrerlös ist insofern gerechtfertigt, als die Gemeinde die Grundstückskosten eine Zeitlang zwischenfinanziert hat. Eine volle Einrechnung des Eigenkapitalzinses war nicht möglich, weil ein höherer Grundstückspreis bei der derzeitigen Marktlage nicht zu erzielen war. In dem Grundstückserlös von 1,1 Mill. DM sind die Beiträge, die schon vorher fällig geworden sind, enthalten.

10. Gemeinschaftsantenne

Zur Verbesserung der Empfangsverhältnisse für den Hör- und Bildfunk, sowie aus gestalterischen Gesichtspunkten und aus Sicherheitsgründen ist im Plangebiet die Errichtung von Außenantennen nicht zugelassen, statt dessen wird von der Wohnbaugesellschaft eine Gemeinschaftsantenne errichtet. Die Kosten des Baues und der Unterhaltung werden später von den einzelnen Grundstückseigentümern erhoben.

11. Garagen und Stellplätze

Im Bebauungsplan sind für jedes Einfamilien-Reihenhaus eine Garage und ein Stellplatz ausgewiesen. Erfahrungsgemäß haben die Bewohner der Einfamilien-Reihenhäuser häufig Zweitwagen. Um zu verhindern, daß diese dann alle auf den Fahrbahnen abgestellt werden und dort den Verkehr behindern und gefährden, erscheint diese Ausweisung notwendig und zweckmäßig.

Schwaikheim, den 5. Juli 1978



König
Bürgermeister