15

Bürgermeisteramt Schwaikheim
Kreis Waiblingen
Fernruf Winnenden 239
Neue Rufnummer 2755

(14b) SCHWAIKHEIM, den 6. November 1967

Erläuterung und Begründung

zum Bebauungsplan für die Südseite der Ludwigsburgerstraße

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplans für die Südseite der Ludwigsburgerstraße war der Abbruch des landwirtschaftlichen Anwesens Ludwigsburgerstraße 5, das aber in letzter Zeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wurde. Für die Erstellung eines Wohn- und Geschäftshauses auf diesem Platz wurde bereits ein Baugesuch eingereicht.

Weil in diesem Bereich kein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des Bundesbaugesetzes besteht, ist für den beabsichtigten Neubau nur eine baurechtliche Genehmigung zu erwarten, wenn sich das Wohn- und Geschäftshaus in der Bauweise, sowie in der Art und im Maß der baulichen Nutzung nach der vorhandenen Bebauung ausrichtet.

Nachdem die Ludwigsburgerstraße an Bedeutung ständig zunimmt und sich ähnlich der Bahnhofstraße zu einer Geschäftsstraße entwickelt, ist es nachteilig und ortsbauplanerisch nicht erwünscht, daß neue Gebäude sich der jetzt noch bestehenden, landwirtschaftlich ausgerichteten Bebauung anpassen müssen und dies, obwohl diese Bebauungsweise zum größten Teil nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke genutzt wird. Ein solches Vorgehen würde eine vorausschauende Planung vereiteln und die notwendige Neugestaltung wäre nicht möglich.

Daß die Ludwigsburgerstraße ihren landwirtschaftlich ausgerichteten Charakter verliert und sich mehr zur Geschäftsstraße entwickelt zeigen die vielfach geplanten Scheunenumbauten oder Anfragen über eine bauliche Nutzung der Grundstücke als Geschäfte und dergleichen. Verschiedene Ladengeschäfte und auch das Postgebäude befinden sich schon in der Ludwigsburgerstraße. Die Aussiedlung eines großen landwirtschaftlichen Anwesens steht bevor.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so abgegrenzt, daß er in absehbarer Zeit verwirklicht werden kann und eine Bebauung auch unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse ohne erhebliche Abgrabungen möglich ist.

Das Gebiet, für das der Bebauungsplan aufgestellt wurde, ist als Sonderbaufläche im Sinne der Baunutzungsverordnung ausgewiesen, damit die Ladengeschäfte im Erdgeschoß der Hauptgebäude zwingend vorgeschrieben werden können. Dies ist notwendig, da ohne diese Vorschrift im Erdgeschoß auch Wohnungen eingebaut werden könnten und sich dadurch eine unerwünschte Mischung von Wohnungen und Ladengeschäften ergebe. Außerdem könnte dadurch die äußere Gestaltung der einzelnen Gebäude nicht aufeinander abgestimmt werden, weil für den Einbau eines Ladengeschäfts eine andere Geschoßhöhe gilt als für den Einbau einer Wohnung.
Auch ist es im Hinblick auf das Gelände geboten, im Erdgeschoß keine Wohnungen zuzulassen. Die Grundstücke weisen gegen Süden eine Steigung auf, sodaß Wohnungen im Erdgeschoß nicht genügend Licht und Luft hätten und deshalb aus gesundheitlichen Gründen nicht erwünscht wären. Dagegen stehen die Geländeverhältnisse dem Einbau von Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoß nicht entgegen.

Die vorgesehene Parkfläche im Bereich des Bebauungsplans entlang der Ludwigsburgerstraße bleibt im Eigentum der Grundstückseigentümer. Diese Parkflächen sollen den Besuchern und Kunden der Geschäfte zur Verfügung stehen, damit durch Parken vor den Geschäften die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Ludwigsburgerstraße nicht beeinträchtigt wird. Durch entsprechende Beschilderung soll ein Dauerparken der Fahrzeuge aus benachbarten Gebäuden vermieden werden.

Gegenüber der vorhandenen, meist eingeschossigen Bauweise wird durch den Bebauungsplan dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Für den nord-westlichen Teil des Grundstücks Ludwigsburgerstraße 1 gilt allerdings eingeschossige Bauweise mit Flachdach. Die dreigeschossige Bauweise ist vorgesehen wegen der besseren Ausnutzung der Grundstücke, da diese -wie bereits erwähnt- gegen Süden eine Steigung aufweisen. Deshalb muß die bauliche Nutzung möglichst weit auf den nördlichen Teil der Grundstücke gelegt werden.

Geschlossene Bauweise ist in Anbetracht der Grundstücksbreite bei dreigeschossiger Bebauung dringend erforderlich, da bei Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände gestalterisch unbefriedigende Baukörper entstehen würden.

Der vom Gemeinderat beschlossene Bebauungsplanentwurf fügt sich gut in die Gesamtplanung der Gemeinde Schwaikheim ein und stimmt mit dem Entwurf des Flächennutzungsplans überein.

Gemeinde Schwaikheim * Kreis Waiblingen *

Krüger
Bürgermeister