

Gemeinde Schwaikheim
Rems-Murr-Kreis

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

"zur Änderung des Bebauungsplanes zwischen Ludwigsburger-,
Bach-, Garten- und Goethestraße"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz

1. Städtebaulicher Anlaß - Beschreibung der wesentlichen Ziele

Der für das Plangebiet vorhandene rechtswirksame Bebauungsplan vom 6. Juli 1965 soll geändert werden, um die Nutzung einiger Grundstücke entsprechend den Wünschen der Eigentümer zu ändern, zumal diese Wünsche im Einklang stehen mit dem Ziel der Gemeinde, die Bausubstanz im Ortsinnern zu erneuern um eine qualitativ und quantitativ bessere Nutzung zu erreichen. Diese Bebauungsplanänderung dient damit der Ortskernsanierung, ohne daß für diesen Bereich ein Sanierungsgebiet nach dem Städtebauförderungsgesetz förmlich festgesetzt werden müßte. Anstelle eines älteren, nicht mehr modernisierungsfähigen landwirtschaftlichen Betriebs und einer baufälligen zweckentfremdeten Scheuer, sowie zwei älterer Wohnhäuser sollen neu etwa acht Wohneinheiten, ein Geschäftshaus und die jetzt noch völlig fehlenden aber notwendigen Garagen und Stellplätze entstehen. Bezüglich der vorhandenen übrigen Bebauung bleibt es weitgehend bei den bisherigen Festsetzungen.

2. Wesentliche Festsetzungen

Die Art der ausgewiesenen baulichen Nutzung ist Mischgebiet (MI). Das Maß der baulichen Nutzung ist überall auf 0,4 begrenzt, die GFZ auf 0,8 im Bereich der zweigeschossigen Bebauung, dagegen auf 0,5 für den Bereich, indem zwingend eingeschossige Bauweise mit Flachdach vorgeschrieben ist. Für alle anderen Gebäude sind Satteldächer mit 35 bis 50° Dachneigung vorgeschrieben. Die geplanten Neubauten werden sich auf diese Weise gut in das umgebende Ortsbild einpassen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden, der vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 9.11.1979 genehmigt wurde, gemäß § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz entwickelt und weicht von diesem nur insofern ab, als daß der Planbereich im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen ist, in diesem Bebauungsplan jedoch wie auch schon in dem genehmigten Bebauungsplan von 1965 als Mischgebiet, weil dies der derzeitigen und künftigen Nutzung des Gebiets entspricht. Innerhalb des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe, eine Tankstelle mit Autoreparaturwerkstatt, das Postamt, mehrere Geschäfte und Wohnhäuser. Insofern stimmt der Flächennutzungsplan weder mit den Realitäten, noch mit dem Bebauungsplan von 1965, noch mit der beabsichtigten künftigen Nutzung dieses Gebiets überein.

Lt. Mitteilung des Landratsamts vom 10.11.1982 bestehen aus landesplanerischer Sicht gegen den Bebauungsplan keine Bedenken. Der Gemeinderverwaltungsverband Winnenden hat am 2. Dezember 1982 mitgeteilt, daß aus der Sicht der Flächennutzungsplanung keine Bedenken bestehen.

4. Abwägung der Belange

Die öffentlichen Belange

- a) Reaktivierung des Ortskerns, Schaffung neuer Wohnungen und dadurch Neuansiedlung junger deutscher Familien, um der einseitigen Bevölkerungsstruktur (hauptsächlich Ausländer und ältere deutsche Bewohner) entgegenzuwirken,

- b) Schaffung von Bauland für Neubauten ohne Inanspruchnahme der noch freien Landschaft,
- c) Förderung des Wohnungsbaus,
- d) Förderung der Eigentumsbildung,
- e) Förderung der Ortskernsanierung ,
- f) Schaffung moderner Einkaufsmöglichkeiten auch im alten Ortsteil,
- g) Entlastung der Fahrbahnflächen vom ruhenden Verkehr durch Garagen und Stellflächen,
- h) Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschafts- und Ortsbild durch entsprechende Bauvorschriften (nicht zu hohe Gebäude, fast überall Satteldächer mit 35 bis 50°),

werden durch den Bebauungsplan gewahrt.

Die privaten Belange

- a) Ermöglichung einer besseren, zeitgerechten baulichen Nutzung der Grundstücke,
- b) Schaffung nahegelegener Einkaufsmöglichkeiten,
- c) Vermeidung einer generellen Grundstücksneuordnung durch weitgehende Beachtung der vorhandenen Grenzen, während einzelne kleinere Abweichungen privatrechtlich geregelt werden sollen,

sind ebenfalls berücksichtigt.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die innerhalb des Plangebiets bestehenden Gebäude bleiben größtenteils erhalten. Bei etwaigen Erneuerungen können sie etwa in der Form, wie sie bestehen, wieder hergestellt werden. Auf den Grundstücken Ludwigsburger Str. 16, 22, 24, 28, 30, 32, 32 a und den Flurstücken 262 und 282 wird die Möglichkeit zur Schaffung neuer Gebäude mit moderneren Bauformen gegenüber der bestehenden oft nicht mehr vernünftig nutzbaren Bausubstanz gegeben.

Außerhalb des Bebauungsplanes schließen sich ringsum ein- und zweigeschossige Gebäude, meist Wohnhäuser aber auch gewerblich genutzte Gebäude, Scheunen und Schuppen an.

6. Erschließung und Versorgung

Das Baugebiet wird verkehrsmäßig durch die schon bestehenden Straßen und Wege erschlossen. Durch den Bebauungsplan wird ein neuer Gehweg entlang der Nordseite der Ludwigsburger Straße geschaffen.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Kanäle zur mechanisch-biologischen Sammelkläranlage der Gemeinde Schwaikheim. Der Kanal in der Ludwigsburger Straße wurde entsprechend dem genehmigten allgemeinen Kanalisationsplan bereits ausgewechselt. Entlang der Bachstr. ergibt sich durch den Bebauungsplan gegenüber seither keine zusätzliche bauliche Nutzung.

Zur Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird das Plangebiet über das bestehende Leitungsnetz der Niederdruckzone der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde Schwaikheim versorgt.

Die Stromversorgung der bestehenden und geplanten Gebäude innerhalb des Plangebiets kann lt. Mitteilung des Kraftwerks Altwürttemberg vom 29.10.1982 bei "vollelektrischer" Ausstattung durch die bestehende Netzstation Bachstr. sichergestellt werden.

Bezüglich der Müllentsorgung ergeben sich gegenüber dem bisherigen Zustand durch diesen Bebauungsplan keine wesentlichen Änderungen.

7. Planungsstatistik

Gliederung der Flächen im Bebauungsplan

Netto-Baufläche	ca. 91 a	=	92 %
Verkehrsfläche	ca. 8 a	=	8 %

insgesamt	99 a	=	100 %
			=====

Einwohner:

Im Baugebiet ist die Erstellung von 34 Wohnungen möglich, von denen die meisten bereits bestehen; je 2,5 Bewohner im Durchschnitt = 85 Einwohner. Das sind bei 91 a Netto-Baufläche = 93 Einwohner je Hektar.

8. Kosten der Maßnahme und deren Finanzierung

Die innerhalb des Bebauungsplans ausgewiesenen Verkehrsflächen sind schon seit längerer Zeit fertiggestellt, bis auf den Gehweg entlang der Ludwigsburger Straße, der vom Gebäude Ludwigsburger Str. 22 bis Flurstück 283 erst realisiert werden kann, wenn die vorhandenen Gebäude abgebrochen sind. Diese Kosten sind zu gegebener Zeit von der Gemeinde aus Haushaltsmitteln aufzubringen. Sie belaufen sich nach heutigen Preisen auf ca. 58 000 DM.

Der bestehende Gehweg entlang der Goethestraße ist auf Kosten des Eigentümers des Grundstücks Ludwigsburger Str. 16 zu verlegen.

9. Denkmalschutz

Die Untere Denkmalschutzbehörde hat ihre ursprünglich geäußerten Bedenken gegen den Abbruch des Gebäudes Ludwigsburger Str. 16 mit Schreiben vom 12.1.1983 zurückgezogen.

10. Grünordnung

Bei den Stellflächen entlang der Ludwigsburger Straße und der Goethestraße sind Pflanzgebote für hochstämmige Einzelbäume und für flächenhafte Anpflanzung im Plan enthalten, außerdem an der Einmündung der Goethestr. in die Ludwigsburger Str. eine Fläche für "Verkehrsgrün", die jedoch nur mit niedrigen Gewächsen bepflanzt werden darf, um die Sicht zu gewährleisten.

11. Realisierung des Bebauungsplans

Die Gebäude auf den Grundstücken Ludwigsburger Str. 16, 28 a und Flurstück 263 werden voraussichtlich 1983/84 erstellt, ebenso die dazugehörigen Garagen und Stellplätze. Über den zeitlichen Ablauf der darüber hinaus gehenden Realisierung dieses Bebauungsplans kann z.Zt. keine nähere Angabe gemacht werden.

Schwaikheim, den 24. Januar 1983


Krüger
Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

der nachträglichen Deckblattänderung vom 20. Juni 1983

Um den während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Eigentümer des Grundstücks Ludwigsburger Straße 24 Rechnung zu tragen, wird zur Grenze dieses Grundstücks mit der geplanten Garagenzeile der gesetzliche Abstand eingehalten. Damit sind auch die von der Änderung betroffenen Eigentümer des Flurstücks Nr. 263 einverstanden. Damit sind die privaten Belange gewahrt. Öffentliche Interessen stehen nicht entgegen, da für 4 mögliche Wohneinheiten auf dem Flurstück Nr. 263 je 1,5 Stellplätze = 6 Garagen ausgewiesen sind. Wenn auf den Grundstücken Ludwigsburger Straße 28 und 30 weitere Wohnungen (maximal 3) erstellt werden, ist genügend Platz auf dem Baugrundstück vorhanden, notwendige Stellplätze dort auszuweisen.

Außerdem wurde durch Deckblatt das Baufenster auf dem Grundstück Ludwigsburger Straße 16 so erweitert, wie es im ersten Planentwurf vorgesehen war (Grenzabstand zum Grundstück Goethestraße 22 mit 6,50 m), damit der geplante Neubau realisiert werden kann. Auf der Westseite des geplanten Neubaus wird Grenzbebauung vorgesehen. Dadurch wird eine Grundstücksteilung entlang des Baukörpers mittels einer neuen Grenze ermöglicht. Den vom Eigentümer vorgetragenen privaten Belangen konnte so Rechnung getragen werden, ohne daß öffentliche Belange dadurch beeinträchtigt werden.

Schwaikheim, den 25.4.1983


Krüger
Bürgermeister