

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Stammheimer Straße - östlicher Teil“

1. Erfordernis der Planänderung:

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Schwieberdingen sinkt seit Jahren. Vor allem ist der Trend zu beobachten, daß immer mehr junge Familien von Schwieberdingen wegziehen. Hintergrund ist der, daß es aufgrund der hohen Grundstücks- und Baukosten in Schwieberdingen sehr schwierig ist, sich den Wunsch nach einem Eigenheim zu erfüllen. Diese Tatsache wird dadurch dokumentiert, daß Schwieberdingen in der Kategorie 1 des Landeswohnungsbauprogramms aufgeführt ist. Die Landesregierung fördert seit Jahren den Bau oder Kauf eines neuen Reihenhauses in Niedrigenergiebauweise zur Eigennutzung in anerkannten Reihenhausbaugebieten. Das bezugsfertige Reihenhaus darf hierbei einschließlich Grundstück bis zu 350.000 DM (Endverkaufspreis) kosten, wenn das Familieneinkommen bestimmte Grenzen nicht überschreitet. Dieser Endverkaufspreis erhöht sich auf 400.000 DM, wenn der in der Gemeinde ortsübliche Verkehrswert (wie in Schwieberdingen) für ein unbebautes Grundstück ohne Erschließung mehr als 500 DM pro qm beträgt.

Die Gemeinde Schwieberdingen beabsichtigt, in das Reihenhausesprogramm des Landes für das Jahr 1999 aufgenommen zu werden.

Voraussetzung für eine Aufnahme ist, daß das Projekt mindestens 20 Reihenhäuser umfaßt.

Auf den Flurstücken 1795/3, 1799/1 und 1799/2 besteht die Möglichkeit, dieses Projekt zu verwirklichen.

Mit der Fa. Zapf aus Bayreuth konnte bereits ein leistungsfähiger Bauträger gewonnen werden. Die Fa. Zapf hat in Schwieberdingen bereits die Gebäude Schelmenpfad 23 - 41 zur Zufriedenheit aller Beteiligten errichtet.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung:

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 22 Reihenhäusern, die im Rahmen des Reihenhausesprogramms des Landes Baden-Württemberg förderungsfähig sind, geschaffen werden. Hierdurch soll eine städtebauliche Aufwertung erreicht werden.

3. Inhalt der Planänderung:

Begradigung von Baufenstern, Abstand der Häuser 6 m von der Straße zur Ermöglichung von offenen ebenerdigen Stellplätzen oder Garagen vor den Häusern, Abstand der westlichen Baugrenze 12,50 m von der Straße.

Zusätzlich für das Flurstück 1795/3:

Verringerung der Mindesttraufhöhe von 6 m auf 5,80 m, Reduzierung von 3 auf 2 Vollgeschosse, Garagen und offene Stellplätze statt Tiefgarage, Möglichkeit zur Errichtung eines Sichtschutzaunes zum Garagenhof von 2,30 m Höhe.

Zusätzlich für die Flurstücke 1799/1, 1799/2 und 1799/3:

Geschlossene Bauweise zwischen den Grundstücken Flurstück 1799/1 und 1799/2, dafür abweichende Bauweise zwischen Flurstück 1799/2 und 1799/3 (Abstand von 5 m), einseitiger Grenzbau auf Flurstück 1799/3 möglich, Reduzierung der Minstdachneigung von 40 auf 35 Grad.

4. Vorbereitende Bauleitplanung:

Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Schwieberdingen-Hemmingen (4. Änderung am 16.08.1995 genehmigt) entwickelt.

5. Räumlicher Geltungsbereich:

Die Änderung des Bebauungsplans wird begrenzt im Norden durch die Stiegelstraße, im Süden durch die Südgrenze des Flurstücks 1799/3, im Osten durch die Stiegelstraße, im Westen durch die Westgrenzen der Flurstücke 1795/3, 1799/1, 1799/2, 1799/3.

6. Erschließung:

An der Erschließung ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Stammheimer Straße - östlicher Teil“ keine Änderungen.

Schwieberdingen, den 25. November 1998


Spiegel
Bürgermeister

