

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

"Ost - Paradies II"

1. Der Bebauungsplan "Ost - Paradies II" ist seit dem 13.9.1985 rechtsverbindlich (Datum der amtlichen Bekanntmachung).
Das Plangebiet ist als WA ausgewiesen. Als besondere Bauweise sind Einzelhäuser festgesetzt. Das Bebauungsplangebiet ist inzwischen weitgehend bebaut, überwiegend mit Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung. Nur an der östlichen Gebietsgrenze am künftigen Übergang zur dichteren Bebauung ist ein Gebäude mit 5 Wohneinheiten errichtet. Der Bebauungsplan grenzt im Norden und im Nordwesten an den Bebauungsplan "Ost - Paradies I", der gleichfalls ein WA festsetzt; die Zahl der Wohneinheiten ist dort auf zwei beschränkt, ausnahmsweise ist eine dritte kleinere Wohnung zulässig. Dementsprechend ist das Gebiet auch bebaut. Im Süden und Westen schließt sich an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet "Münchinger Tal" an.
2. An die Gemeinde ist in der Vergangenheit vereinzelt der Wunsch herangetragen worden, die noch nicht überbauten Grundstücke mit Mehrfamilien-Wohnhäusern (mit zum Teil 6 Wohneinheiten) zu bebauen. Im Gemeinderat und bei den Bürgern des Plangebietes entstand daraufhin der Wunsch, die aufgelockerte Bebauung durch eine Planänderung zu gewährleisten. Am 27.4.1989 wurde der Aufstellungsbeschuß zur Änderung des Bebauungsplanes "Ost - Paradies II" gefaßt. Die Planungsabsichten wurden über eine Veränderungssperre gesichert. An diesen Planungsabsichten hält die Gemeinde fest, unter sorgfältiger Abwägung des besonderen Wohnbedarfs der Bevölkerung.
3. Die Gemeinde will vermeiden, daß auf den noch unbebauten Grundstücken im nördlichen und westlichen Bereich eine gegenüber dem bisherigen bebauten Bereich größere Bebauungs- und Bevölkerungsverdichtung eintritt. Diese Verdichtung und die damit verbundene "Unruhe" sind planerisch nicht erwünscht.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB) soll daher die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf 2 in den Bereichen im Norden und Westen (sie sind im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet) festgesetzt werden. Dadurch wird der aufgelockerte Charakter des Wohngebietes erhalten. Damit wird zugleich die homogene Bebauung des gesamten Gebietes unter Berücksichtigung des angrenzenden Bebauungsplanes "Ost - Paradies I" gesichert. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten gewährleistet - im Zusammenspiel mit den übrigen Festsetzungen über Art und Maß der Nutzung und die Erschließungsflächen - nicht nur die aufgelockerte Bebauung. Vielmehr wird auf diese Weise auch die Verkehrsfrequenz und die dadurch bewirkte allgemeine Unruhe gedämpft. Das ist der Gemeinde ein wichtiges Anliegen, da die Wohnstichstraßen nur gering dimensioniert sind. Schließlich soll mit der aufgelockerten Bebauung auch ein "weicher" Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet erreicht werden. Auch deshalb ist es wichtig, die Verkehrsfrequenz und die allgemeine Unruhe in dem sich an das Landschaftsschutzgebiet anschließenden Bereich gering zu halten.

Die Gemeinde verkennt nicht, daß auf diese Weise dem grundsätzlich erheblichen Wohnbedarf der Bevölkerung in diesem - wenn auch sehr kleinen - Gebiet nur eingeschränkt Rechnung getragen werden kann (die Gemeinde beabsichtigt aber, in unmittelbarer Nähe große Flächen für den Wohnbedarf auszuweisen). Auch nachdem der Wohnbedarf nicht zuletzt aufgrund des "Wohnungsbauerleichterungsgesetzes" (Maßnahmege-
setz zum Baugesetzbuch) gesetzgeberisch grundsätzlich eine besondere Dringlichkeit erfahren hat, hält die Gemeinde die hier dargestellten Gründe für so wichtig, daß sie die Änderung rechtfertigen. Zum einen ist das Wohngebiet bereits weitgehend bebaut, so daß ohnehin nur noch wenige Grundstücke zur Bebauung anstehen. Zum anderen geht es um die Gewährleistung einer homogenen Bebauung eines größeren Gebietes und einen sachgerechten Ausgleich zwischen den gegenläufigen privaten und öffentlichen Interessen an einer verdichteten und einer aufgelockerten Bebauung. Dieser Ausgleich wird durch die Grundstückszuschnitte und das festgesetzte Maß der Bebauung gewährleistet.

Gewichtige individuelle Interessen von Privateigentümern stehen der Planänderung - nach dem bisherigen Kenntnisstand der Gemeinde - nicht entgegen. Es ist demgemäß auch unwahrscheinlich, daß Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB geltend gemacht werden. Im übrigen ist die Gemeinde der Auffassung, daß durch die Planänderung ohnehin keine Wertminderung der Grundstücke eintritt, da nach ihrer Einschätzung die Grundstücke zu den gleichen Preisen gehandelt werden, unabhängig davon, ob die Zahl der Wohneinheiten auf

2 beschränkt ist oder nicht. Selbst wenn entgegen dieser Auffassung ein Schaden nachgewiesen werden sollte, sollte die Gemeinde ihn tragen. Die Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzung ist für die Gemeinde so wichtig, daß sie etwaige Entschädigungsansprüche in Kauf nimmt.

4. Die weiteren Ergänzungen (Beschränkung der Traufhöhe und der Firsthöhe) stellen keine materielle Änderung des bisherigen Planungsrechtes dar. Sie enthalten nur eine dem Bestimmtheitsgrundsatz entsprechende Konkretisierung der Höhenentwicklung der Gebäude, bezogen auf die jeweilige Straßenachse.
5. Die Festsetzungen hinsichtlich der Dachgestaltung (Dachfenster, Dacheinschnitte und Dachgauben) beruhen auf § 73 Abs. 1 LBO. Sie tragen einerseits dem Umstand Rechnung, daß der Dachraum häufiger für die im WA zulässigen Zwecke genutzt und ausgebaut wird; die quantitativen Nutzungsansprüche der Wohnbevölkerung sind gestiegen. Zum anderen berücksichtigen sie auch die bisherigen Bebauung, insbesondere im Dachbereich. Die Festsetzungen sollen zu große Diskrepanzen bei der baulichen Gestaltung der Dachausbauten verhindern und im Rahmen einer gewissen Bandbreite die Einheitlichkeit des Gebietes wahren. ?
6. Das Erfordernis des Stellplatznachweises (I.3.2) konkretisiert den § 39 LBO und die dazu ergangenen Stellplatzrichtlinien. Es ist aus der Sicht der Gemeinde wünschenswert, daß für ein Einfamilienhaus mindestens zwei Stellplätze nachgewiesen werden (mithin das Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde kein Ermessen hat, ggf. nur einen Stellplatz zu verlangen). Flaum 2 Denn erfahrungsgemäß haben die Familien mindestens zwei Kraftfahrzeuge, nicht selten (bei erwachsenen Kindern) sogar drei Fahrzeuge. Diese Fahrzeuge sollen auf dem Grundstück selbst untergestellt werden und nicht öffentlichen Straßenraum in Anspruch nehmen. Das gilt hier vor allem deshalb, weil die vielen Stichstraßen recht schmal sind und somit nicht geeignet erscheinen, als dauerhafte Parkplätze für die ständigen Bewohner des Gebietes zu dienen. Diese Überlegungen gelten verstärkt dann, wenn in einem Gebäude zwei Wohneinheiten untergebracht sind. In diesem Fall müssen drei Stellplätze hergestellt werden. Denn die Bewohner der Einliegerwohnung haben in der Regel mindestens ein weiteres Fahrzeug. Unter diesen Umständen soll sich das Landratsamt nicht mit zwei Fahrzeug-Stellplätzen für zwei Wohneinheiten begnügen können. 2

Schwieberdingen, den 31.7.1991