Bebauungsplan Weiler 1. Änderung, Planbereich im Stadtteil Aurich

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für den südlichen und östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Weiler bzw. von Flst.Nr. 2837 lag ein Bebauungsvorschlag für eine Wohnbebauung vor. Diese wäre nach dem derzeitigen Bebauungsplan (z.Zt. Mischgebiet) ohne weiteres möglich. Um zu verhindern, daß die gesamte gewerbliche Nutzung des o.a. Flurstückes aufgegeben und ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt wird, wird für den Bereich des gewerblich genutzten Betriebs eine Bebauungsplanänderung mit der Zweckbindung "eingeschränktes Gewerbegebiet" vorgesehen.

Im Hinblick auf die Diskussion um die großflächigen Einzelhandelsbetriebe soll für die Flst. 2836/5 - 2386/7, 2836/11 und 2836 (z.Zt. Gewerbegebiet) eine Umstellung des Bebauungsplans auf die neue Baunutzungsverordnung erfolgen, entsprechend dem Gemeinderatsbeschluß vom 23.5.1990.

2. Einfügung in die Bauleitplanung

Die Umwandlung eines Teils der Mischbaufläche in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (mit Anschluß der vom Störungsgrad her gewerbegebietstypischen Nutzungen) ist sicherlich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans konform.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Zur Zeit planungsrechtlich maßgebend ist der Bebauungsplan "Weiler", genehmigt vom Landratsamt Ludwigsburg mit Erlaß vom 22.1.1974.

4.1 Bestand im Plangebiet

Auf dem östlichen Grundstück steht z.Zt. ein eingeschossiger Gewerbebau (Fa. Heimess). Die Erschließung erfolgt über eine östliche und eine südliche Zufahrt von der Hohbergstraße. Hinsichtlich der Vegetation weißt dieser Bereich insbesondere zwei markante Bäume an der östlichen und südlichen Böschung zur Hohbergstraße auf.
Im westlichen Bereich befinden sich ein- und zweigeschossige gewerbliche Bauten und einige Wohngebäude.

4.2 Bestand außerhalb des Plangebietes

Im Nordwesten und im Norden jenseits der K 1649 grenzt die offene Feldflur an das Plangebiet. Im Osten und Süden befinden sich jenseits der Hohbergstraße eingeschossige (talseitig zweigeschossige) Wohngebäude. Im Westen grenzt unmittelbar ein noch zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Weiler gehörendes Mischgebiet an, bestehend aus ein- oder zweigeschossigen gewerblichen Gebäuden und Wohngebäuden.

5. Wesentliche Änderungen des Bebauungsplanes "Weiler 1. Änderung" bezüglich Bebauungsplan "Weiler".

- Das Mischgebiet (MI) wird z.T. in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) im Bereich der Halle der Fa. Heimess zur Sicherung dieser Fläche für gewerbliche Nutzung umgewandelt.

- Die bisher im Mischgebiet geltende geschlossene Bauweise wird im verbleibenden Mi zu einer offenen Bauweise. Die überbaubaren Flächen wurden reduziert um die mögliche bauliche Entwicklung zu präzisieren.

  Es soll damit vermieden werden, daß an dieser topographisch exponierten Stelle ein langgezogener Baukörper von ca. 90 m entsteht, der nach geltendem Bebauungsplan möglich wäre. Dies ist auch deshalb anzustreben, da das relativ ebene Gelände kaum zu einer "natürlichen" Höhendifferenzierung der Bebauung beiträgt. Auf die differenzierte Festsetzung der überbaubaren Flächen wurde verzichtet um die Baumöglichkeiten gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan nicht unverhältnismäßig einzuschränken.

  Die Änderung der geschlossenen Bauweise im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet in eine abweichende Bauweise (a) hat lediglich gesetzestechnische / redaktionelle Gründe ohne den Inhalt zu verändern.

- Durch Festsetzung der Gebäudeoberkante und der Firsthöhe wurde die "zweigeschossige Bebauung" in ihrer max. Höhenentwicklung präzisiert, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

- Im Mi sind Satteldächer bzw. geneigte Dächer zulässig. Wegen der umgebenden Flachdachbebauung, die aufgrund ihrer Geschlossenheit diesen Bereich vom Ortsbild her stark prägt, ist dies sicherlich eine gestalterisch nicht unproblematische aber aufgrund der immer wieder auftauchenden konstruktiven Problemen mit Flachdächern, eine nicht ungerechtfertigte Entscheidung. Um einer ungeordneten Vielfalt von Dachformen vorzubeugen sollte die maximale Dachneigung sich an jener im Osten/Südwesten angrenzenden Bebauung (ca. 20°) orientieren.

  Ausnahmsweise sind für die nordöstlichen Bauflächen in Verbindung mit geneigten Dächern auch Flachdächer zulässig, um der besonderen städtebaulichen Situation (Übergangsbereich zwischen geneigten Dächern und Flachdächern) besser gerecht werden zu können.

  Durch die Festsetzung "Symmetrisches Satteldach" soll vermieden werden, daß eine sehr hohe, fast dreigeschossig wirkende Fassade entsteht, was insbesondere Richtung Tal hin störend wir-ken würde. Wegen der geringen Dachneigung sind Dachaufbauten aus gestalterischen Gründen auszuschließen.

An dieser topographisch exponierten Lage bedarf es aus Gründen der Ortsbildgestaltung / Landschaftsbildgestaltung besonderer Festsetzungen zu den Dachmaterialien. Auch im Hinblick auf das Nebeneinander von Flachdächern und geneigten Dächern soll durch Begrenzung der Materialien ein annehmbares Ortsbild erzielt werden.

- Von der K 1649 ist kein Zugang bzw. Zu-/Ausfahrt zu den Grundstücken aus Gründen der Verkehrssicherheit gestattet. Das gleiche gilt für den Einmündungsbereich Hohbergstraße zur Kreisstraße.
  Im Bereich der südlichen Böschung zur Hohbergstraße werden die Möglichkeiten der Zu-/ Ausfahrten beschränkt, zur Erhaltung des Ortsbildes (Böschung mit Bewuchs). Neben der bestehenden Zu-/Ausfahrt (westliche Grenze Flst.Nr. 2837) ist noch eine weitere Zufahrt für eine Tiefgarage zugelassen. Damit kann eine Massierung von Garagen / Stellplätzen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wohngebäuden vermieden werden.
  Es werden deshalb die Zufahrtsmöglichkeiten zu den einzelnen Grundstücken festgesetzt.
- Die beiden zu erhaltenden Bäume sind zwei ältere markante Nußbäume, die sowohl zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes als auch aus ökologischen Gründen zu erhalten sind.

6. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung und Versorgung der einzelnen Grundstücke ist gesichert.

Vaihingen an der Enz, Stadtplanungsamt, den 15.3.1991
i.A. Schmitt

Änderungen und / oder Ergänzungen aufgrund des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates vom 18.9.1991.

Ergänzung der Begründung:
Im MI_1 werden nur Hausgruppen und pro Wohngebäude nur 2 Wohnungen zugelassen. In der Kombination der beiden Festsetzungen soll die Errichtung von Geschoßwohnungsbau und somit eine übermäßige Verdichtung (auch im Hinblick des Kfz-Verkehrs) vermieden werden.
Soweit die Anregung zur Erhaltung der Böschung unter dem Aspekt Verhinderung von Stellplätzen erfolgte, ist eine diesbezügliche Festsetzung nicht notwendig. Jedoch vor dem Hintergrund der Forderung des Naturschutzes nach Erhaltung der Nußbäume sollen Erdbewegungen in ihrem Ausmaß (auf 1 m) begrenzt werden.

Vaihingen an der Enz, Stadtplanungsamt, den 19.9.1991
~~i.A. Schmitt~~ Deppert
DEPPERT