STADT VAIHINGEN AN DER ENZ 12. Juni 1990
STADTPLANUNGSAMT 61/621.41 Plb. 7.3

BEBAUUNGSPLAN "OBERE MAHLMÜHLE 1. ÄNDERUNG"

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Obere Mahlmühle" setzt für den Bereich westlich der Straße "Im Mühlenring" fest, daß sonstige Wohnungen im Rahmen der Nutzung als Dorfgebiet nur ausnahmsweise zulässig sind.
Da die im südlichen Teil ehemals angesiedelte Firma ihren Gewerbebetrieb verlagert hat, sollen nun sonstige Wohnungen innerhalb des Dorfgebietes allgemein zugelassen werden.
Weitere Festsetzungen (z.B. Gebäudehöhen, Dachneigung, Bauweise) sollen den veränderten Nutzungsmöglichkeiten angepaßt werden.
Um hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird der Bebauungsplan entsprechend geändert.

2. Einfügen in die Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan "Obere Mahlmühle" als Dorfgebiet enthalten.
In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt, den Bereich nördlich der Maulbronner Straße als gemischte Bauflächen darzustellen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahrensabläufe

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Obere Mahlmühle" genehmigt durch das Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß vom 7.6.1983 Nr. 13-2210-7.3 Vaihingen/Enz.

Bisheriges Verfahren:
Der Gemeinderat hat am 7.2.1990 den Einleitungsbeschluß gefaßt. Nach der Veröffentlichung im Amtsblatt am 23.2.1990 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 26.2.1990 bis zum 28.2.1990 statt. Dabei wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.
Mit Schreiben vom 19.2.1990 wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Dabei wurde sowohl vom Landratsamt als auch vom Wasserwirtschaftsamt auf die Möglichkeit von Altablagerungen auf dem südlichen Teilgebiet hingewiesen. Bei einer Untersuchung, die bereits im Jahre 1988 vorgenommen wurde, wurden keine Altlasten festgestellt.

Der Eigentümer des betreffenden Grundstücks hat mit Schreiben vom 29.5.1990 erklärt, daß er keine Haftungsansprüche bezüglich eventueller Altlasten stellen wird.

Den Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes und des Landratsamtes für Verkehrsflächen so weit als möglich, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, wurde im Bebauungsplan Rechnung getragen (s. Textteil Ziffer 2.03). Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes zum Grundwasserschutz wurden im Textteil aufgenommen.

Die Lage der zu verkabelnden Leitung der Neckarwerke wurde nach Abstimmung mit dem EVV im Plan eingetragen und durch Leitungsrecht gesichert.

Zur Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes hinsichtlich der Nachbarschaft eines landwirtschaftlichen Betriebes und der möglichen Wohnbebauung:
Der Bebauungsplan sieht vor, für die Art der baulichen Nutzung wie bisher, Dorfgebiet auszuweisen.

Nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.1990 wird die allgemeine Zweckbestimmung des Dorfgebietes im Sinne des § 5 BauNVO im Absatz 1 wie folgt definiert:
"Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen."
Das Dorfgebiet in der neuen Form wird stärker für die Wohnnutzung geöffnet, wobei der besondere Schutz der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und ihre Entwicklungsmöglichkeiten besonders herausgestellt werden. Eine Gefahr wird für die Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes, der westlich des Plangebietes besteht, nicht mehr gesehen.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt nordwestlich des alten Ortskernes von Horrheim. Im Osten grenzt das Neubaugebiet "Obere Mahlmühle" an, das in den letzten Jahren mit Wohngebäuden bebaut wurde, westlich liegen zur Zeit unbebaute landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und ein landwirtschaftliches Gehöft. Nördlich grenzt das in den sechziger Jahren entstandene Baugebiet "Im Krümmling" an. Im Süden verläuft die Maulbronner Straße, anschließend liegen die Wiesenflächen der Metteraue.
Innerhalb des Plangebietes bestehen zwei bisher gewerblich genutzte Gebäude und ein Wohngebäude.

5. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet ist ca. 67 ar groß.
Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten (s. Pkt. 3) und der bisherigen Festsetzung wird für die Art der baulichen Nutzung "Dorfgebiet" beibehalten, jedoch in Anwendung der neuen BauNVO.
Geändert wird die Zulässigkeit der "sonstigen Wohngebäude", die im noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan nur ausnahmsweise zugelassen sind, "sonstige Wohngebäude" sollen allgemein zugelassen werden. Die übrigen zulässigen Nutzungsarten werden beibehalten.
Für die Bauweise wird im südlichen Bereich Einzel- und Doppelhausbebauung, im nördlichen Bereich offene Bauweise festgelegt.
Die Höhen der Gebäude wurden anhand von Schnitten und unter Berücksichtigung des Grundwasserspiegels (s. geologisches Gutachten) untersucht und im Bebauungsplan als maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.
Die äußere Begrenzung der überbaubaren Flächen wurde im wesentlichen beibehalten. Im südlichen Bereich wurden der angestrebten Nutzung entsprechend, die Bauflächen im Inneren genauer abgegrenzt.
Die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl entsprechen den bisher festgesetzten Werten.
Die äußere öffentliche Erschließung ist vorhanden, eine notwendige innere Erschließung muß von den Grundstückseigentümern hergestellt werden.
Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

D e p p e r t