

Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplanes "HERTEN"

1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Der bestehende Bebauungsplan "Herten" für die Gemeinde Reilingen ist seit dem 17.07.1986 rechtskräftig. Der Bebauungsplan trat mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

1.2 Allgemeine Ziele der Planung / Erfordernis

Aufgrund der strukturell vorhandenen Wohnungsknappheit soll im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes "Herten" die Möglichkeit geschaffen werden, im Bereich zwischen dem Gebäudebestand entlang der Hauptstraße und der Neubebauung "Kleiner Hertenweg", drei zusätzliche neue Wohnbauten zu ermöglichen.

Die angestrebte Neubebauung ist aus städteplanerischer Sicht sinnvoll, aufgrund des gültigen Bebauungsplanes aber nicht genehmigungsfähig. Ziel und Zweck der vorliegenden Planung ist es, eine maßvolle städtebauliche Verdichtung zu erzielen unter weitgehendster Beibehaltung der Grundzüge der ursprünglichen Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Herten".

2. PLANGEBIET

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 384, 385 und 387, für die die Neubebauung ermöglicht wird, sowie die unmittelbar davon betroffenen angrenzenden Flurstücke 385/1, 386, 387/1 und 389. Die südlichen Grundstücke wurden in das Plangebiet aufgenommen, um die Wirkung der Neubebauung auf den historisch gewachsenen Bestand der Bebauung ausreichend zu berücksichtigen.

3. ÄNDERUNGEN IM EINZELNEN

3.1 Zusätzliche Baumöglichkeiten

Die seitherige Planung ermöglichte keine Bebauung der Flurstücke 384, 385 und 387 im jeweils rückwärtigen Bereich. Durch die Änderung ist eine weitergehende Bebauung nun möglich. Sie ist so konzipiert, daß ein gestalterisch sinnvoller Übergang vom Bestandsbestand im Süden zu der Neubebauung im Norden bestehen bleibt.

3.2 Änderung von Baugrenzen

Die Baugrenzen der Flurstücke 385/1 und 387/1 werden nach Norden verschoben, um diesen Neubauten eine ausreichende Besonnung zu sichern und die Möglichkeit zu erhalten, auch im Süden der Bauwerke ausreichend Gartenraum zu schaffen. Entsprechend wurden auch die unmittelbar südlich der neuen Baufelder liegenden Baugrenzen im Altbestand nach Süden verschoben. Die Baugrenzen ermöglichen es weiterhin, den bisherigen Gebäudebestand zu Wohnraum umzunutzen und zu erhalten.

3.3 Abweichende Nutzungsmöglichkeiten

Im allgemeinen Wohngebiet wird ausnahmsweise die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung untergeordneter Anlagen des landwirtschaftl. Betriebes auf Flurstück 384 zugelassen, um die Existenzfähigkeit des hier ansässigen Betriebes auf Dauer erhalten zu können. Die vorh. Anlagen können im bisherigen Sinne weiter genutzt und gegebenenfalls erneuert werden. Zusätzlich wird hier eine Neubebauung ermöglicht um erforderlichenfalls neuen Wohnraum schaffen zu können. Eine uneingeschränkte landwirtschaftl. Nutzung soll für Flst. 384 nicht mehr möglich sein, da die Erschließung über die Stichstraße am "Kleinen Hertenberg" erfolgt, der dem dort vorh. Allgemeinen Wohngebiet zuzurechnen ist. Es besteht weiterhin wenig funktionaler Zusammenhang mit dem Dorfgebiet.

3.4 Unzulässigkeit bestimmter Arten der baulichen Nutzung

- a. Tankstellen sind im Dorfgebiet nicht zulässig, da sie aufgrund der vorh. dichten Bebauung die Anforderungen für den Brandschutz nicht erfüllen können und die von Tankstellen zu erwartenden Emissionen die Qualität des Wohnens im direkt angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet und im bestehen-

den, überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Dorfgebiet, deutlich beeinträchtigen würden.

- b. Vergnügungsstätten sind im Dorfgebiet nicht zulässig, da das Gebiet überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird und Immissionen, die denen durch Vergnügungsstätten vergleichbar wären, bisher nicht vorhanden sind. Darüberhinaus werden Vergnügungsstätten aus städtebaulicher Sicht nicht im Plangebiet gewünscht, da sie sich gestalterisch nicht in die vorh. Bebauung einfügen lassen würden.

4. GRUNDSÄTZLICHE ÜBERLEGUNGEN

Im Bebauungsplan sind weitreichende gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese sind erforderlich, um einerseits die vorh. Struktur des Bebauungsplangebietes zu erhalten und andererseits die Neubebauung der vorh. Bebauung anzupassen und so einen sinnvollen Übergang vom Altbauggebiet zum Neubaugebiet bei hoher Wohnqualität zu erreichen.

Gefertigt : Stuttgart, den 12.08.1992
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Weimarstraße 25, 7000 Stuttgart 1
Willibald, Dipl.Ing.

Reilingen, den 20. DEZ. 1993
Der Bürgermeister:



Müller