
Bebauungsplan SchmalzgrubeBegründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für die Bebauung des Baugebietes Schmalzgrube liegt bereits ein rechtsgültiger Beb.-Plan vor. Die Bebauung erfolgte zunächst sehr zügig, so daß z.Zt. nur noch wenige Baugrundstücke unbebaut sind.

Hinsichtlich der Ausweisung einer hochzonigen Bebauung hat sich in den letzten Jahren jedoch herausgestellt, daß durch Veränderung gesetzlicher Grundlagen insbesondere im Bereich des Mietwohnungsbaues der wirtschaftliche Betrieb der Mietwohnungen nicht mehr möglich ist oder aber die erforderliche Kostenmiete in St. Ilgen nicht erzielbar ist.

Aus diesem Grunde haben die Grundstücke, für deren Nutzung hiermit eine Änderung beantragt wird, bereits mehrfach den Besitzer gewechselt, bevor durch Insolvenz die Grundstücke erneut zum Verkauf standen. Für den Kaufinteressenten war die Realisierung einer ausgewiesenen 12 - 14-geschossigen Bebauung nicht relevant. Er beabsichtigte auf die hochzonige Bebauung zu verzichten und Atriumhäuser, Reihenhäuser, sowie einige Eigentums- oder Mietwohneinheiten zu erstellen. Entscheidend für die Zustimmung der Gemeinde zu diesem neuen Plankonzept war die Tatsache, daß der neue Eigentümer bereit ist, die für die Versorgung des Baugebietes Schmalzgrube mit den Gütern des täglichen Bedarfs notwendigen Einrichtungen zu erstellen.

2. Flächennutzungsplan und überörtliche Planungen

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der ehem. Gemeinde St. Ilgen ist der Bereich des Baugebietes "Schmalzgrube" als Wohnbaugebiet ausgewiesen. Aufgrund verschiedener überörtlicher Planungen (Standort einer Untersuchungshaftanstalt, B 3 (neu)) konnte der Flächennutzungsplan bisher noch keine Rechtskraft erlangen. Auch in den vorh. überörtlichen Planungen ist die "Schmalzgrube" als Wohnbaugebiet ausgewiesen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Gesamtgebiet "Schmalzgrube" besteht bereits ein rechtsgültiger Beb.-Plan. Das Gebiet für welches die Änderung nunmehr beantragt wird, wird von der Th.-Heuss-Str. durchschnitten. Ein weiterer kleiner Teilbereich für den ebenfalls eine Änderung beantragt wird, liegt in der Kreuzung Joh.-Seb.-Bach-Str./Rich-Wagner-Str..

Die im genehmigten Beb.-Plan enthaltenen anbaufreien Flächen entlang der Th.-Heuss-Str. wurden in den Änderungsentwurf übernommen.

4. Bestand innerhalb des Beb.-Planes

Die neuverplanten Flächen sind bisher unbebaut. Es handelt sich um ein verwildertes ehem. Gartengelände, welches schon häufig zu Ärgernissen bei den umliegenden Eigentümern und Bewohnern geführt hat.

Die eingetragenen umgrenzenden Straßen sind - einschl. der Gehwege - voll ausgebaut. Alle Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sind vorhanden und jeweils bis auf das Grundstück gelegt. Der weitere Ausbau des Systems innerhalb der Bauflächen ist Sache des Eigentümers. Dies gilt auch für den Ausbau der erf. Wohnwege und Zufahrten zu den Grundstücken und den Stellplätzen.

5. Bauliche und sonstige Nutzung

Entgegen der genehmigten Nutzung (12-14-geschossig) für den nördl. Teilbereich der Änderung - ist die Nutzung in dem Änderungsentwurf wesentlich reduziert. Während früher eine Grundflächennutzung von 3.772 qm möglich war, reduziert sich die heutige vorgesehene Nutzung auf 2.838 qm. Die früher ausgewiesene Geschoßflächennutzung gestattete den Ausbau von 11.300 qm Wohnfläche, die nach der Änderung vorgesehene Geschoßflächennutzung reduziert sich auf ca. 6.000 qm. Die Nutzungsmöglichkeit nach der beantragten Änderung ist damit wesentlich reduziert und somit ebenso eine mögliche Beeinträchtigung der umliegenden Bewohner.

Wegen der verminderten Wohnungsnutzung wurde auch die Größe der Geschäftsraumfläche reduziert und den inzwischen ermittelten Erfordernissen angepaßt. Die Erstellung der Verkaufsflächen erfolgt in einem Zuge mit der Erstellung der Wohnbebauung.

Auf den im westl. Teilbereich des Änderungs-entwurfs (Lgb.-Nr. 2257) ursprünglich eingetragene Vorbehaltsfläche für den Ausbau eines Kindergartens wurde verzichtet. In der Zwischenzeit wurde der Gemeindecindergarten in der Pestalozzistr. um 2 Gruppenräume erweitert, so daß nach den bisherigen Erhebungen langfristig kein Bedarf an einem neuen Kindergarten besteht. Auch die möglicherweise steigende Kinderzahl nach Bezug der neuen Wohnhäuser begründet nicht den Neubau eines Kindergartens. Weder die Kirchengemeinden noch die politische Gemeinde ist bereit die Trägerschaft hierfür zu übernehmen. Das vorh. Angebot an Kindergartenplätzen reicht aus.

6. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Da das Plangebiet bereits voll erschlossen ist, entstehen für die Gemeinde keinerlei zusätzliche Erschließungskosten. Die für die innere Erschließung notwendigen Wege und Straßen übernimmt voll der derzeitige Eigentümer. Mit der Änderungsplanung sind daher nur die Planungs- und Verfahrenskosten verbunden.

8. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Der Beb.-Plan bildet die Grundlage für die baurechtliche Bearbeitung der Baugesuche im Genehmigungsverfahren.

Leimen, ⁰³~~12~~ November 1977

Der Planfertiger:

Dipl.-Ing. Ottomeinz Kothe
Freier Architekt
Lenaustr. 2, 5906 Leimen-St. Ilgen

Der Bürgermeister

Ehrbar .