

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Württembergstraße / Klosterallee
im Planbereich 34 "Weil"

Für das Plangebiet besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit der Ausweisung Industriegebiet und der Einschränkung, daß nur lärm- und abgasfreie Betriebe zulässig sind; jedoch hat diese Festsetzung in der Folge wiederholt zu Bedenken hinsichtlich ihrer rechtlichen Zulässigkeit und damit ihrer Gültigkeit geführt. Im Sinne der Rechtssicherheit wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Plangebiet in der Form überarbeitet, die Wohn- und gewerbliche Nutzung möglichst in Einklang zu bringen.

Der Bebauungsplan Württembergstraße / Klosterallee ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden, wenngleich die Ausweisung Mischgebiet (südl. Planbereich) der Festsetzung Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan nicht entspricht. Diese Abweichung ergab sich durch eine vor kurzer Zeit erfolgten gerichtlichen Entscheidung, wonach das Gebäude 18 Klosterallee als Kulturdenkmal zu werten ist. Deshalb sind an die Gestaltung der umgebenden Freiflächen und an die unmittelbar anschließende Bebauung erhöhte Anforderungen zu stellen. Nachdem in einem Gewerbegebiet die Freiflächen meist als Lager-, Abstell- und Stellplatzflächen benötigt werden, wird mit einer gemischten Nutzung von Wohnen und Gewerbe den besonderen Anforderungen in diesem Bereich besser nachgekommen. Auch unter Berücksichtigung der gegenüberliegenden Wohngebiete, dürfte die Zwischenschaltung eines Mischgebietes zweckmäßig sein.

Durch die Einschränkung des Gewerbegebietes im südlichen Plangebiet sollen nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig sein, um die angrenzenden Wohngebiete vor Immissionen zu schützen. Im ^{gesamten} Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, da im Zusammenhang mit dem bestehenden Verbrauchermarkt (gegenüberliegend) das gesamte Gebiet durch

Individualverkehr erheblich belastet ist. Aus städtebaulichen Gründen sollte das Verkehrsaufkommen im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen möglichst eingeschränkt werden.

Aus diesen Gründen wurde die Württembergstraße durch Ausweisung einer Wendeplatte von dem angrenzenden Wohngebiet abgehängt.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde aus dem vorausgegangenen Bebauungsplan übernommen, lediglich bei dem Mischgebiet wurde dieses Maß reduziert, um einer Massierung von möglichen Wohnbauflächen entgegenzuwirken.

Nachdem das gesamte Plangebiet in einem Wasserschutzgebiet liegt, müssen bei einer Bebauung entsprechende Schutzvorkehrungen, im Übrigen auch wegen der starken Verkehrsimmissionen (B 10), getroffen werden. Deshalb wurde im Textteil auch ein Verbrennungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe festgesetzt, um der Luftverschmutzung entgegenzuwirken und die mit einer Öllagerung verbundenen Gefahren für das Grundwasser möglichst auszuschalten.

Aus städtebaulichen Gründen, insbesondere wegen einer möglichst geordneten Einbindung der Baukörper mit der Umgebungsbebauung, wurden die maximalen Gebäudehöhen festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen und zur Erhaltung des teilweise bestehenden Grünstreifens im Bereich der Wannenrainstraße wurde ein Pflanzgebot mit dem Ziel festgesetzt, das Gewerbe- und Wohngebiet zu trennen und die unterschiedlichen Nutzungen besser zu gliedern.

Eine bodenordnende Maßnahme ist nicht erforderlich, da die Grundstückszuschnitte für eine Bebauung geeignet sind.

Bei Ausbau der Wendeplatte können geringfügige Kosten entstehen, ansonsten dürften bei der Durchführung des Bebauungsplanes keine weiteren Kosten entstehen.

i. V. 