

Den 11. Juni 1993

### B e g r ü n d u n g

zur 2. Vereinfachten Änderung  
des Bebauungsplans Stettener Straße/Langer Weg  
im Planbereich 24 "Wäldenbronn"  
gemäß § 13 Baugesetzbuch

Die Vorsorge für die Deckung von besonderem Wohnbedarf (z. B. sozial schwacher Familien) gehört zu den wichtigsten Aufgaben der kommunalen Wohnungswirtschaft.

Deshalb ist es unter anderem notwendig, noch vorhandene städtische Wohnbauflächen für diesen Zweck bereitzustellen und sie so intensiv wie möglich nutzbar zu machen.

Eine solche Fläche existiert noch östlich des Bauhofes Wäldenbronn und bietet die Möglichkeit, zwei Einzelwohnhäuser im Anschluß an ein bestehendes allgemeines Wohngebiet zu errichten, allerdings mit einem relativ geringen Nutzungsmaß, das einmal für den Rand der bebauten Ortslage am Übergang zum Außenbereich so festgesetzt wurde.

Da der besondere Wohnbedarf mit der höchsten Dringlichkeit nicht durch den Bau von komfortablen Einfamilienhäusern gedeckt werden kann, soll statt dessen der Bau von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, die mehr Wohneinheiten für die genannten Zielgruppen verfügbar machen, ohne die Maßstäblichkeit des Orts- und Landschaftsbildes wesentlich zu beeinträchtigen.

Um das zu gewährleisten werden das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,3/GFZ 0,7 und die Gebäudehöhen durch maximale First- und Traufhöhen begrenzt. So können in zwei Gebäuden, die mit der Umgebungsbebauung verträglich sind, ca. 23 Wohneinheiten untergebracht werden. Daneben ist noch Raum für ca. 23 Stellplätze, Gartenflächen und ca. 270 m<sup>2</sup> Privates Grün, in dem auch der notwendige Kinderspielplatz angelegt werden kann.

Die Erschließung erfolgt über eine vorhandene Stichstraße, die zur Stettener Straße führt und die alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Gas, Strom und Abwasser) enthält.

Über die Stettener Straße ist der Planbereich mit dem örtlichen und dem überörtlichen Verkehrsnetz verbunden.  
An der Einmündung der Stichstraße in die Stettener Straße liegt auch die nächste Bushaltestelle.

