



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Neues Viertel“

B e g r ü n d u n g

1. **Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung**

Die Aufsiedlung des Plangebietes erfolgte im Zuge der Industrialisierung und Prosperisierung der Arbeiterschaft zu Beginn des 20. Jahrhunderts und hat sich kontinuierlich bis in die jüngste Vergangenheit weiter fortgesetzt, so dass das Neue Viertel in seiner heutigen Gestalt als gelungenes Abbild vorstädtischen Siedlungsbaus während eines vollständigen Jahrhunderts bezeichnet werden kann. Das Gebiet ist bis auf wenige Baulücken vollständig bebaut, nur hier und da erfolgen noch bauliche Einfügungen.

Anlass für die Bebauungsplanung ist insbesondere eine stark durch wirtschaftliche Prioritäten geleitete Entwicklung: besonders im Zuge von Generationenwechseln werden mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke zu möglichst wirtschaftlichen Bedingungen veräußert. Um diese Grundstückspreise marktgerecht umsetzen zu können, werden zunehmend Mehrfamilienhäuser konzipiert, die ihrem Umfeld sowohl von der baulichen Kubatur als auch vom architektonischen Erscheinungsbild her nicht entsprechen und einen Maßstabssprung bedeuten, unter dem das nachbarliche Umfeld leidet.

Das Satzungsverfahren ist notwendig, um für das ganze zusammenhängende Plangebiet Festsetzungen für die Bebauung zu entwickeln, die zum einen den heutigen planungsrechtlichen Anforderungen gerecht werden. Zum anderen sollen die grundlegenden und städtebaulich prägenden Eigenschaften des Gebietes erhalten und weiter entwickelt werden.

2. **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist dem Lageplan zum Bebauungsplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan sollte ursprünglich auch das eigentliche Stadionareal umfassen. Nachdem der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 17.07.2008 für dieses Stadionareal ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren eingeleitet hat und am 29.01.2009 die Grundzüge der baulichen Entwicklung hierfür festgelegt hat, war klar, dass die Abgrenzung des Plangebiets Neues Viertel angepasst werden musste. Die neue Abgrenzung ist dem Lageplan in der Fassung vom 02.07.2009 zu entnehmen.

3. **Einfügung in vorbereitende Planungen**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen/Tübingen weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Die notwendige Einfügung in die vorbereitende Planung ist somit gegeben.

4. **Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet**

Die ersten "planmäßigen" Bebauungen entstanden zu Beginn des 20. Jahrhunderts auf der Grundlage von alten Baulinienplänen oder von Entwürfen davon. Einige dieser Pläne sind noch vorhanden. Verfahrensakten sind nicht bekannt. (Quartiere 2, 11, 15)

Vor und während des Zweiten Weltkriegs entstand eine größere Anzahl von Gebäuden als Reichsheimstätten. Doch dem Krieg traten die Württembergische Heimstätte und die Evangelische Kirche als Baulandentwickler auf. Die bauliche Entwicklung geschah planmäßig, weil seinerzeit die Gemeinde Eigentümerin des Baulandes im gesamten Areal war, aber ohne formellen Bebauungsplan.

1962 leitete der Gemeinderat zwar ein Bebauungsplanverfahren für den Ortsteil "Neu-Eningen" ein. Der Gemeinderatsbeschluss vom 29.03.1962 auf der Basis des Plans des Vermessungsingenieurs Bahn Müller vom 20.12.1961 ist der einzige bekannte Verfahrensschritt in Richtung eines Bebauungsplans. Es sind keine Gründe bekannt, warum seinerzeit das Verfahren nicht weiterbetrieben wurde.

Es gab auch 40 Jahre kaum einen Grund, warum man dort eingreifen sollte, weil relativ wenige Änderungen bei der Bevölkerung des Gebietes stattfanden. Ende des 20. Jahrhunderts setzte ein deutlicher Generationenwechsel ein. Die neue Generation stellt andere Ansprüche an das Wohnen als die Erbauer der Wohnhäuser.

5. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das nach Norden und Osten abfallende Plangebiet ist ca. 20,52 ha groß und liegt am westlichen Ende der Ortslage von Eningen. Das Plangebiet ist bis auf einzelne bereits erschlossene Baulücken vollständig besiedelt.

6. Bestand unmittelbar außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Abschluss der Gemeinde Eningen unter Achalm. Es grenzt im Süden an Obstwiesen an. Im Westen und Norden grenzen die beplanten Baugebiete Äußere Weinberge, Wenge Ost und West, Albert-Schweitzer-Weg und Hörnle/ Sommerhalde an. Die städtebauliche Anbindung an den Ortskern befindet sich im Osten.

7. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Das konkrete Planungsziel besteht darin, Möglichkeiten der baulichen Ergänzung / Nachverdichtung im Zuge der Realisierung moderner Wohnbedürfnisse zu schaffen und gleichzeitig die städtebaulichen Grundlagen des Gebietes in seinen unterschiedlichen stadträumlichen Qualitäten zu sichern.

Es wurden deshalb Aussagen zu Strukturen der Hauptgebäude, hinsichtlich städtebaulicher Einfügung, Körnung, Höhe und Dachausbildung erarbeitet. Darüber hinaus werden Festlegungen hinsichtlich baulicher Erweiterungen und Nebenanlagen als Gebäude vorgeschlagen.

Die Festsetzungen im Einzelnen:

Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet)

Die Festsetzung beschreibt den Bestand.

Der Ausschluss von Nutzungen, die nach BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, liegt im Planungsziel begründet, das bestehende Wohngebiet mit untergeordneten nicht störenden Gewerbebetrieben als lebendigen und in seiner Bausubstanz und Flächenteilung kleingliedriges Quartier zu sichern.

Bauweise

Offene Bauweise. Es sollen alle Haustypen zulässig sein.

Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die quartierweise geregelte Traufhöhen und Dachneigungen sollen zusammen mit den Baugrenzen das maximale Gebäudevolumen definieren. Die Abmessungen sind dadurch von der Grundstücksgröße unabhängig.

Die Festsetzung zur Bezugshöhe von Gebäuden trägt in Verbindung mit den Festsetzungen zur Veränderung der natürlichen Geländeform zu einer praxisgerechten Handhabe auch bei den vorherrschenden sehr unterschiedlichen Geländebeziehungen bei.

Die Festsetzungen zur Höhe der Hauptgebäude, der Nebenbauzonen und der Dachformen folgen dem Planungsziel, die grundsätzlichen baulichen Proportionen des Gebäudebestandes zum Maßstab für die Weiterentwicklung zu machen.

Nebenanlagen

Eines der wesentlichen Probleme im Neuen Viertel sind die vielfältigen Nebenanlagen und Nebengebäude. Mit der getroffenen Regelung soll versucht werden, wenigstens bei den neuen Anlagen steuernd einzugreifen.

Die Festsetzungen zu Gebäuden als Nebenanlagen orientieren sich einerseits an den allgemein erhältlichen Bautypen, sorgen jedoch andererseits dafür, ihre Untergeordnetheit gegenüber den bereits kleingliedrigen Hauptgebäuden zu sichern. Dies gilt ebenfalls für die Festsetzung des Mindestabstandes von Garagen.

Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Eine wesentliche Qualität des Gebietes "Neues Viertel" besteht im direkten Bezug der Wohngebäude zu den sie umgebenden Freiflächen, die für Lebendigkeit, Kontakt und Atmosphäre sorgt. Hinzu kommt der Aspekt einer gegenüber der Nachbarschaft unmittelbar angemessenen Gebäudegröße. Diese Rahmeneigenschaften werden durch die Festsetzung einer maximalen Zahl von Wohneinheiten gewährleistet.

Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen müssen gegenüber der Erschließungsstraße einen Mindestabstand von 5m einhalten, bei Einbau fernbedienbarer Tore mindestens 1 m (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §16 (6) BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen begründen sich aus dem Planungsziel heraus, neu hinzukommende Gebäude organisch in die Siedlungsstruktur einzufügen. Dies erfolgt über die Wahl von traditionellen Materialien an Fassade und Dach und bezieht sich auch auf die Stellung aneinander gebauter Gebäude als gemeinsame Hausgruppe ohne Versatz.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und Versiegelung beruhen auf dem Grundsatz einer möglichst großflächigen Versickerung des Niederschlagswassers.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit allen Medien besteht bereits.

9. Umweltbericht

Bei der Bebauungsplanung handelt es sich um eine Bestandsplanung, aufgrund der gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine geringere Gesamtversiegelung realisiert werden kann. Daher ist kein Umweltbericht erforderlich.

Das Wenge-Stadion wird in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren für Wohnbebauung überplant. Der derzeit stattfindende Sportbetrieb wird mit der Umwandlung zu Wohnbauflächen nach und nach in das neue Sportgelände im Gewann Untere Bäch Süd verlagert. Danach sind schädliche Umwelteinwirkungen, die von dieser ehemaligen Sportstätte ausgehen nicht mehr zu erwarten.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die äußere wie innere Verkehrerschließung ist vollständig gegeben.

Da es sich um ein besiedeltes Quartier handelt sind zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften keine bodenordnenden Verfahren notwendig.

Eningen unter Achalm, 11.01.2010
Ortsbauamt KL

Eningen unter Achalm, ...04.02.2010
Diese Fassung der Begründung lag dem Satzungsbeschluss vom 04.02.2010 zugrunde.

gez.
Schweizer
- Bürgermeister -