

**Vereinfachter Bebauungsplan „Pestalozzistraße“
Stadtteil Wahlwies
Begründung**

Das Plangebiet liegt im bebauten Ortsbereich des Stadtteils Wahlwies. Es umfasst das Gelände des Pestalozzi-Kinderdorfes, den Bereich der zwischenzeitlich aufgegebenen Druckerei Silcoplan, die evangelische Kirche sowie angrenzende Wohngebäude.

Auf dem Gelände des Pestalozzi-Kinderdorfes befinden sich:

- Dorfladen
- Bäckerei
- Lehrwerkstätten (Maler, Bäcker, Obstbau)
- Dorfmeisterei
- Festsaal, Seminar-, Schulungsräume, Dorfgemeinschaftshaus
- Lagerung und Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte
- Verwaltung
- Wohnhäuser

Die Nutzungen im Plangebiet waren aufeinander abgestimmt und verträglich.

Die Eigentümer des „Silcoplan“-Geländes (Flst.Nr. 247/1 – 247/9) beabsichtigen nun, das Gelände einer Wohnbebauung zuzuführen. Entsprechend der erfolgten Aufteilung und der vorliegenden Bauanfragen sollen 7 Wohngebäude errichtet werden.

Seitens des Pestalozzi-Kinderdorfes wird die Sorge vorgetragen, dass nach Neubebauung des „Silcoplan“-Geländes die Nutzung auf Flst.Nr. 242 (Pestalozzi) infrage gestellt wird. Das Kinderdorf wendet sich daher gegen eine Wohnbebauung auf dem gesamten „Silcoplan“-Gelände.

Die Eigentümer „Silcoplan“-Geländes verweisen dagegen darauf, dass der Bereich nicht überplant ist und aufgrund der Umgebungsbebauung Wohnhäuser zulässig sind.

Angrenzend an das „Silcoplan“-Gelände und das Pestalozzi-Kinderdorf existieren folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Hafenäcker“ (allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet)
- Bebauungsplan „Freie Walddorfschule“ (allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet Schule, Friedhof)
- Bebauungsplan „Weingärten“ (Dorfgebiet)
- Bebauungsplan „Weingärten II“ (allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet)

Betrachtet man die Nutzungen im gesamten Bereich vermitteln diese den Eindruck eines Dorfgebietes im Sinne von § 5 Baunutzungsverordnung. Auch die angrenzend festgesetzten Nutzungen unterstreichen diesen Charakter.

Zur Bewältigung des anstehenden städtebaulichen Konfliktes ist es notwendig, das Gelände insgesamt zu überplanen. Aufgrund der bestehenden Nutzungen soll der Bereich als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Durch die Festsetzung Dorfgebiet ist der Rahmen der zukünftig zulässigen Nutzung vorgegeben. Eine Veränderung des Gebietscharakters in Richtung gewerbliche Nutzung bzw. Wohnnutzung, wie dies ohne Planung möglich wäre und zu Lasten des jeweiligen anderen Eigentümers gehen würde, ist durch die Festsetzung nicht möglich. Auf dem „Silcoplan“-Gelände können Wohngebäude, wie sie im Dorfgebiet zulässig sind, errichtet werden. Das Pestalozzi-Kinderdorf kann die pädagogischen, landwirtschaftlichen und gewerblichen Tätigkeiten auf Grundlage der MD-Werte weiterhin durchführen.

Im Planbereich bzw. daran angrenzend liegt der J.-H.-Scheer-Weg und die Straße Weingärten. Der Bebauungsplan „Weingärten II“ weist den J.-H.-Scheer-Weg mit einer Breite von 4,75 m aus. Entsprechend dieser Festlegung wird auch der an den nördlichen Teil der Straße angrenzende Teil des Grundstücks Flst.Nr. 3755/1 als öffentliche Straße ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Weingärten“ legt für die an das Plangebiet angrenzende Straße Weingärten eine Breite von 4,00 m fest. Diese Breite ist wegen der erfolgten Erweiterung durch das Baugebiet Weingärten II nicht mehr ausreichend. Um die notwendige Verbreiterung der Straße sicher zu stellen, wird das Grundstück Flst.Nr. 247/9 als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Die übrigen Verkehrsflächen im Plangebiet sind dem öffentlichen Verkehr bereits gewidmet.

Aufgrund der bestehenden Bebauung ist die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nicht erforderlich. Da durch die Aufstellung Bebauungsplans der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, kann das Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren ist eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht nicht erforderlich. Der Bebauungsplan dient nicht dazu bauliche Tätigkeiten vorzubereiten. Daher ist eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB nicht notwendig.

Stockach, 30. Okt. 2012