

Landkreis Calw
Stadt Haiterbach



Bebauungsplan

nach § 13b BauGB

„ Mühlacker – 3. Erweiterung “
auf



Gemarkung Unterschwandorf

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

a) zum Bebauungsplan

b) zu den örtlichen Bauvorschriften

„ Mühlacker – 3. Erweiterung “

in Unterschwandorf

Einleitung / Allgemeines

Am Rande des Nord-Schwarzwalds am Übergang in das Heckengäu liegt die Stadt Haiterbach. Haiterbach verfügt über eine gute Infrastruktur und ist ein beliebter Wohnort mit einem großen Gewerbegebiet das außerhalb der Stadt angesiedelt ist. Haiterbach besteht aus der Muttergemeinde und 4 Ortsteilen. Etwa 3 km nördlich von der Muttergemeinde entfernt liegt der Ortsteil Unterschwandorf im beschaulichen Waldachtal. Unterschwandorf ist der zweitkleinste Ortsteil mit nur ca. 300 Einwohnern und einer Gemarkungsfläche von ca. 225 ha. Bei der städtebaulichen Entwicklung muss deshalb sehr behutsam und verantwortungsvoll vorgegangen werden.

Zwischen die westlich gelegenen Wohngebiete „Mühlacker-Erweiterung“ und nördlich der „Alten Haiterbacher Straße“ in der Waldachau schließen die Flurstücke 78/1, 78/2, 82/3, 116/7 und 6 die bisherige Lücke zum „Schloss Unterschwandorf“ und zur „Mühle“. Diese haben eine Größe von ca. 7110 qm und befinden sich im Eigentum der Stadt Haiterbach bzw. werden noch von der Stadt erworben. Im Flächennutzungsplan ist der größere westliche Teil als (W) Wohnbaufläche ein kleiner östlicher Bereich als (M) Gemischte Bauflächen und ein Bereich im mittleren Abschnitt als (L) Fläche für die Landwirtschaft (Flächenanteil unter 1/3 der Gesamtfläche) ausgewiesen.

Aufgrund der hohen Nachfrage an Bauplätzen hat die Stadtverwaltung Haiterbach zusammen mit dem Gemeinderat der Stadt Haiterbach und dem Ortschaftsrat Unterschwandorf beschlossen, den Bebauungsplan „Mühlacker – 3. Erweiterung“ zur Wohnbebauung auf den Flurstücken 78/1, 78/2, 116/7, 82/3 und 6 aufzustellen.

Nördlich der Erschließungsstraße lassen sich 3 Wohngebäude mit jeweils ungefähr 6 Wohneinheiten, Quartierstreff und Spielplatz realisieren. Die Schaffung von generationenübergreifendem Wohnraum soll hier ermöglicht werden.

Südlich der Erschließungsstraße lassen sich 6 Einfamilienwohnhäuser realisieren.

Der Stadtverwaltung und dem Ortschaftsrat wurden 5 verschiedene Entwürfe über die Bebauung und Erschließung mit unterschiedlichen Gebäudestellungen, verschiedenen Bauplatzgrößen, unterschiedlicher Anzahl von Bauplätzen und Durchgangsstraße vorgelegt.

Aus diesen Vorschlägen wurde ein weiterer Vorschlag (Variante 6) entwickelt, der bezüglich des Straßenausbaues und der Bauplätze 1 bis 9 nochmals modifiziert wurde und jetzt als Grundlage für den Bebauungsplan dient.

Ziel und Zweck der Planung

Städte und Gemeinden haben die Aufgabe, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, Ergänzungssatzungen und Bauleitpläne aufzustellen. Bauleitpläne und Ergänzungssatzungen sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und die städtebauliche Gestaltung. Das Orts- und Landschaftsbild ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Immer wieder kommen Bauinteressenten mit Anfragen wegen Baugrundstücken in Unterschwandorf auf die Stadt Haiterbach zu. In Unterschwandorf stehen keine Bauplätze aus öffentlicher Hand mehr zur Verfügung. Die wenigen verbliebenen Bauplätze befinden sich in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf, da Sie für Kinder und Erben der Eigentümer vorgesehen sind. Aufgrund der Nachfrage an Bauplätzen in Unterschwandorf wird jetzt ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Ziel und Zweck der Planung ist es zur städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Unterschwandorf beizutragen. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans für Wohnbebauung soll durch planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen durch die Stadt Haiterbach die städtebauliche Entwicklung gesteuert werden. Außerdem kommt die Stadt Ihren ausführlich beschriebenen Verpflichtungen nach. Die Vorgaben und das Ziel der Nachverdichtung des Innenbereichs werden dadurch zusätzlich erfüllt.

Denkmalschutz

Unterschwandorf war urspr. ein habsburgisches Lehen, das die Grafen von Hochberg und später die Grafen/Herzöge von Württemberg innehatten. Diese vergaben es als Kunkellehen an die Kechler von Schwandorf, welche erstmals um 1283 unter diesem Beinamen auftreten. Allerdings werden schon im 11. Jh. im Klosterreichenbacher Schenkungsbuch "Bertha et maritus eius Hugo de Suendorf" erwähnt, also ein Schwandorfer Ortsadel.

Das Kulturdenkmal Kechler'sches Schloss ist für die Geschichtswissenschaft, insbesondere für die Landesgeschichte, aber auch allgemein für die Sozial- und Kulturgeschichte historischer Eliten in der Frühen Neuzeit und im 19. Jh. sowie für die Architekturgeschichte Württembergs von aussagekräftiger Bedeutung. Es ist zudem Gegenstand eines wissenschaftlichen Forschungsprojektes des Landes Baden-Württemberg. Hierbei bestätigte sich die besondere dokumentarische Bedeutung für die Schlossbau- und Adelsgeschichte des Landes.

So spielten die Herren Kechler von Schwandorf als Lehnsleute der Grafen/Herzöge von Württemberg doch eine wichtige Rolle in der Landesverwaltung und bei Hofe. Ihre Stellung einerseits als Landesherren über ein eigenes winziges reichsritterliches

Territorium seit Verleihung des Blutbanns 1516, andererseits als Lehnsnehmer des Hauses Württemberg ist charakteristisch für ihren niederadligen Stand. Dem entspricht die kulturelle Orientierung am Hof des Herzogs von Württemberg als Leithof und damit die Wahl des Baumeisters Schickhardt für den Neubau des Stammsitzes.

Das Kechler'sche Schloss in Unterschwandorf ist typisches Zeugnis der Architektur zur Zeit der späten Renaissance in Ihrer spezifisch württembergischen Ausprägung, maßgeblich geprägt durch den Entwurf des Hof- und Landesbaumeisters Schickhardt.

Als Identifikationsfaktor ist das Kechler'sche Schloss für die ansässige Bevölkerung mit der Geschichte ihres Heimat- bzw. Wohnortes von zentraler Bedeutung. In ihm manifestieren sich die historischen Sozial- und Herrschaftsverhältnisse und die jahrhundertelange Verbindung zwischen den Freiherren Kechler von Schwandorf als Ortsherrschaft und dem zugehörigen Ort Unterschwandorf, was sinnfällig in der Kapelle zum Ausdruck kommt. Das Schloss ist Ausgangspunkt für die Siedlung an der Waldach gewesen und beherrscht Unterschwandorf bis heute in ortsbildprägender Weise.

Die Sachgesamtheit Kechler'sches Schloss in Unterschwandorf stellt sowohl wegen ihres dokumentarischen und exemplarischen, vor allem aber wegen ihres architekturgeschichtlichen Wertes als Zeugnis der württembergischen Spätrenaissance, ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung dar, das in der Gesamtheit seiner Bauteile und Freiflächen historische Lebensweisen zwischen dem 16. und 20. Jahrhundert in anschaulicher Weise dokumentiert.

Das Kulturdenkmal besitzt im besonderen Maße wissenschaftliche, künstlerische und heimatgeschichtliche Bedeutung. Als heimatgeschichtliches Denkmal ist das Schloss für die Ortsgeschichte von höchstem Wert, bildete es doch bis zur Mediatisierung 1805 das politisch-administrative Zentrum der Grund- und Landesherrschaft der Reichsfreiherren von Kechler von Schwandorf ein zum Reichsritterkanton Schwarzwald zählendes kleines Herrschaftsgebiet mit mehreren Dörfern.

Der östliche Teil des geplanten Baugebiets ist als Grünfläche, die typologisch zu dem Baudenkmal gehört, kartiert und nimmt damit an der Denkmaleigenschaft teil.

Nach Rücksprache mit dem Eigentümer des Schlosses, Herrn Günther Graef, kann die Stadtverwaltung Haiterbach zu dem Bereich Mühlgarten/Mühlwiese in Unterschwandorf folgende Angaben machen:

Das Grundstück Flst.Nr. 78/2, genannt der Mühlgarten, wurde seit mindestens über hundert Jahren als reine landwirtschaftliche Wiesenfläche mit Obstbäumen darauf genutzt. Laut Herrn Graef waren dort sehr viele Obstbäume vorhanden, die inzwischen altershalber überwiegend ausgefallen sind.

Es deutet nichts darauf hin, dass der Mühlgarten einmal eine andere kulturelle Nutzung / Bedeutung für das Schloss hatte. Beim Schloss war immer eine große Landwirtschaft mit Viehwirtschaft dabei, weshalb die Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Wiese notwendig war.

Ein größerer Teil der Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Bei der Durchführung dieses Verfahrens wurde auch niemals vom Denkmalamt auf den sogenannten „Mühlgarten“, wie es nun in diesem Verfahren der

Fall ist, hingewiesen. Deshalb ist im Flächennutzungsplan auch keine Angabe zum Denkmalschutz des Mühlgartens enthalten.

Im Rahmen des durchgeführten Stadtentwicklungsprozesses wurde von Herrn Kuhn von der Stadtentwicklung GmbH mehrfach darauf hingewiesen, dass für das soziale Zusammenwachsen des Stadtteils Unterschwandorf unbedingt die Verbindung zwischen dem alten Ortskern und der in den 70-er Jahren errichteten Wohnbausiedlung „Mühlacker“ geschaffen werden sollte. Mit dem geplanten Baugebiet „Mühlacker – 3. Erweiterung“ wäre genau dieses Ziel erreicht. Hierdurch würde eine zusammenhängende Bebauung entstehen, womit der alte Ortskern fußläufig von der Siedlung aus über die geplante Verbindungsbebauung erreichbar wäre.

Generell ist dies die letzte Entwicklungsmöglichkeit für eine Wohnbebauung in Unterschwandorf, da alle anderen an die Wohnbebauung angrenzenden Flächen bereits als Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet oder Biotop) ausgewiesen sind und somit eine Bebauung ausgeschlossen ist.

Es ist sehr beachtlich, in was für einem ordentlichen Zustand sich die Schlossanlage in Unterschwandorf derzeit befindet, was auch dem Denkmalamt sicherlich nicht unbekannt ist. Herr Günther Graef hat in den letzten dreißig Jahren sehr viel in Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt restauriert und saniert.

Hätte Herr Graef nicht sehr viel an Eigenkapital in die Hand für die Restaurationsarbeiten genommen bzw. auch zur Verfügung gehabt, so wäre die Schlossanlage mit Sicherheit nicht in so einem ordentlichen Zustand und ein Teil auch schon verfallen. Hierfür gibt es genügend Beispiele in Baden Württemberg.

Herr Graef ist bestrebt, sukzessive die Restauration der Schlossanlage fortzuführen, was natürlich nur möglich ist, wenn ihm entsprechende finanzielle Mittel auch zur Verfügung stehen.

In Anbetracht dessen, was Herr Graef bereits finanziell für den Erhalt des Schlosses getan hat, kann auch davon ausgegangen werden, dass er dies weiterhin tun wird, sofern es ihm finanziell möglich ist. Der Erlös durch den Verkauf dieser Fläche für das Baugebiet wäre Herrn Graef bestimmt eine weitere Hilfe für geplante Maßnahmen.

Deshalb sollte das Denkmalamt in erster Linie am Erhalt der Hauptschlossanlage mehr interessiert sein, als an einem bezeichneten „Mühlgarten“, den es schon sehr lange nicht mehr gibt und sehr wahrscheinlich nicht ausgeschlossen ist, dass es sich dabei immer um eine reine landwirtschaftliche Nutzung handelte. Solche Obstbaumwiesen sind derzeit noch in großem Umfang um die Schlossanlage herum vorhanden, weshalb nach Ansicht der Stadt Haiterbach eine Wohnbebauung mit Verbindung der Siedlung mit dem alten Ortskern viel erstrebenswerter ist.

Topographisch gesehen spielt das neu geplante Baugebiet für die eigentliche Schlossanlage eine unwesentliche Rolle. Unten am Fluss entlang stehen bereits hohe Bäume, weshalb das neue Baugebiet von der Straße her so gut wie nicht einsehbar sein wird. Die Schlossanlage liegt komplett weit höher als die Alte Haiterbacher Straße, die das neue Baugebiet und die Schlossanlage trennt. Mit einer dortigen Bebauung wird die Ansicht des Schlosses nicht beeinträchtigt.

Städtebauliche Planung

Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist der größere westliche Teil als (W) Wohnbaufläche ein kleiner östlicher Bereich als (M) Gemischte Bauflächen und ein Bereich im mittleren Abschnitt als (L) Fläche für die Landwirtschaft (Flächenanteil unter 1/3 der Gesamtfläche) ausgewiesen. Für den gesamten angrenzenden Planbereich des Bebauungsplans „Mühlacker“ ist ein (WA) Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ableitend vom Bestand und vom Flächennutzungsplan wird für den Bebauungsplan „Mühlacker – 3. Erweiterung“ ein (WA) Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Stellung der Gebäude, überbaubare Flächen für Wohngebäude, Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports wurden ausgewiesen bzw. definiert und die Bauweise festgesetzt. Alle planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan befinden sich im Anschluss an diese Begründung.

Höhenlage der Wohngebäude

Das Gelände weist eine relativ gleichbleibende Hangneigung, nach Norden fallend, auf. Die Erschließungsstraße als Fortsetzung der Mühlgartenstraße verläuft daher überwiegend parallel zum Hang auf bestehendem Gelände und mündet in die Mühlstraße.

Die Gebäude nördlich der geplanten Erschließungsstraße werden durch Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) in m ü.NN sowie durch Trauf- und Firsthöhen bezogen auf die jeweilige EFH definiert. Südlich der Erschließungsstraße beziehen sich Trauf- und Firsthöhen auf die Höhe der Erschließungsstraße und sind durch die Schemaskizzen festgelegt.

Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden zum Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Alle örtlichen Bauvorschriften befinden sich im Anschluss an die planungsrechtlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan.

Ver- und Entsorgung von Abwasser und Frischwasser

Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Abwasser und Oberflächenwasser liegen im Einmündungsbereich zur Mühlstraße im Trennsystem vor.

Die Kosten für die Herstellung der notwendigen Abwasser- und Oberflächenwasserableitung sowie die Frischwasserversorgung, Hausanschlüsse, usw. wird durch das Büro Gauß aus Rottenburg ermittelt.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch von der Straße „Mühlgartenstraße“ und der Straße „Mühlstraße“ aus erschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine neue geplante Wohnstraße mit 5,75 m Breite die als gemischtgenutzte Verkehrsfläche ohne Bankett und Gehweg ausgebaut werden soll. Das Parken von PKW's soll auf das Be- und Entladen von 5 Minuten begrenzt werden. Versorgungs- und Lieferantenfahrzeuge für Öl, Gas, Pellets, Möbel, Baumaterialien usw. ist das Parken nur für die Dauer der Abwicklung gestattet. Langzeitparken ist auf der Wohn- und Anliegerstraße verboten.

Die geplante Wohnstraße geht mit einer Neigung von max. 6,0 % von der Mühlgartenstraße ab und mündet mit ca. 6,3 % in die Mühlstraße“. Sie wird als Durchgangsstraße mit Begegnungsverkehr hergestellt.