

REIS LUDWIGSBURG  
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
STADTTEIL VAIHINGEN, Plb. 1.4

# BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Rilkeweg 6/1“

## BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren)



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihingen an der Enz, Stadtplanungsamt  
Datum 25.08.2022 / 23.11.2022 / 10.07.2024

INHALT

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren
3. Verfahrensablauf
4. Rahmenbedingungen
5. Beschreibung des Plangebiets und Umgebung
  - 5.1 Lage
  - 5.2 Städtebaulicher Bestand
- 6 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange
7. Grundlagen des Bebauungsplanes
  - 7.1 Städtebaulicher Entwurf bzw. Grundlage für den Rechtsplanentwurf
  - 7.2 Verkehr
8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
  - 8.1 Festsetzungen Im Einzelnen
9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
10. Umweltbelange
11. Klimaschutz
  - 11.1 Kommunaler Klimaschutz
  - 11.2 Kommunale Wärmeplanung
12. Ver- und Entsorgung
13. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten
14. Städtebauliche Daten

Anhang:  
Relevanzprüfung Artenschutz

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass zur Bebauungsplanänderung ist die Schaffung von weiterem Wohnraum bzw. die Schaffung eines weiteren Baufensters auf einem vor der Teilung verhältnismäßig großen Grundstück. Bisher befand sich auf der unteren Grundstückshälfte ein Baufenster und im oberen Bereich des Grundstücks nicht. Das Grundstück wurde inzwischen geteilt und der obere Bereich verkauft. In der direkten Nachbarschaft befindet sich in gleicher Lage weitere Bebauung.

## 2. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren

Im einfachen Bebauungsplan „Heiligkreuz“ von 1958 ist für das betreffende abgeteilte Grundstück bisher kein Baufenster vorgesehen. Im einfachen Bebauungsplan „Östlich Frackstraße / Nördliche WEG-Bahnlinie“ von 1997 wurden bestehende Baufenster lediglich nachrichtlich übernommen.

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a (1) BauGB. Die Bebauungsplanänderung wird deshalb im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen liegen vor:

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung.

Die zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>, da das gesamte Plangebiet nur ca. 600 m<sup>2</sup> umfasst.

## 3. Verfahrensablauf

Der Rechtsplanentwurf wird in abgeänderter Form erneut beschlossen und öffentlich ausgelegt, da sich die Erschließungssituation aufgrund der Mitwirkung der Anlieger geändert hat.

Auch bei der Dachform gibt es eine Änderung vom reinen Flachdach nun zu einem Satteldach mit Flachdachanteil.

23.11.2022	Aufstellungs- und Rechtsplanentwurfsbeschluss
06.12.2022 - 13.01.2023	Offenlage – Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange
23.09.2024	erneuter Rechtsplanentwurfsbeschluss
xx.xx.xxxx – xx.xx.xxxx	erneute Offenlage – Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange
xx.xx.xxxx -	Satzungsbeschluss

## 4. Rahmenbedingungen

Das Flurstück wird über den Fontaneweg und den Rilkeweg erschlossen.

Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen ein Baufenster auf dem Flurstück zumal die angrenzenden Flurstücke auch bebaut sind, stellt sich das Flurstück wie eine Baulücke dar.

### Altlasten

Für den Geltungsbereich liegen keine Hinweise auf Altlasten und Altlastenverdachtsflächen vor.

### Gutachten, sonstige Untersuchungen

Für den Geltungsbereich wurde eine Relevanzprüfung Artenschutz erstellt. Für die planungsrelevanten Arten wurde im Rahmen der Relevanzprüfung keine besondere Betroffenheit festgestellt. Das heißt, dass keine vertiefenden Untersuchungen erforderlich sind (siehe Anlage).

### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Vaihingen Zone III A.

### Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Fortschreibung 2020

Der FNP stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

### Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft, Fortschreibung 2020, Büro Schmid Treiber & Partner, Leonberg

Der LP stellt das Plangebiet entsprechend dem Bestand als Wohnbaufläche dar. Als Ziel ist die Sicherung identitätsprägender Siedlungsflächen mit hohem Durchgrünungsgrad (dichter, alter Baumbestand): Berücksichtigung der besonderen Anforderungen an die Freiraumqualität auf den nachfolgenden Planungsebenen, formuliert.

### Klimaökologische Analyse im Stadtgebiet Vaihingen/Enz unter besonderer Berücksichtigung des Strömungsgeschehens, 29. März 1994, Büro Dr. Seitz, Ökoplana, Mannheim.

Die Analyse beschreibt den Bereich als kühlen Hangbereich mit flächenhaftem Kaltluftabfluss (innerhalb der Bebauung).

Folgende Planungsempfehlung wird gegeben: Um die bestehende klimaökologische Qualität zu sichern, sollten bauliche Maßnahmen nur noch in begrenztem Umfang durchgeführt werden. Dabei sollte auf die Durchlässigkeit der Bebauung senkrecht zum Hang (Südwest-Nordwest-Richtung) geachtet werden. Die Empfehlungen werden im vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt.

### Starkregenrisikomanagement Kernstadt Vaihingen, Studie 2021, Weber-Ingenieure GmbH aus Pforzheim

Für den betreffenden Grundstücksbereich ist laut Studie in unbebautem Zustand nicht mit Einstauungen zu rechnen. Man kann jedoch davon ausgehen, dass nach einer Bebauung des Bereichs sich das abfließende Hangwasser in dem Maße vor und hinter dem Gebäude in tiefer liegenden Grundstücksteilen anstauen kann, wie es bereits bei der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft der Fall ist. Nach der Studie ist bei selten auftretenden Starkregenereignissen mit partiell auftretenden Einstauungen bis 50 cm auf tieferliegenden Grundstücksteilen zu rechnen (etwa alle 30 Jahre und ca. 43,4 mm/h).

Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen wird von Einstauungen in gleicher Höhe ausgegangen (etwa alle 100 Jahre und ca. 53,1 mm/h).

Für darüber hinausgehende extreme Starkregenereignisse (ca. 128 mm/h und seltener als alle 100 Jahre) wurden die gleichen maximalen Einstauungen errechnet.

Auszug aus der Detailkarte Überflutungstiefen extremes Ereignis Teil 1





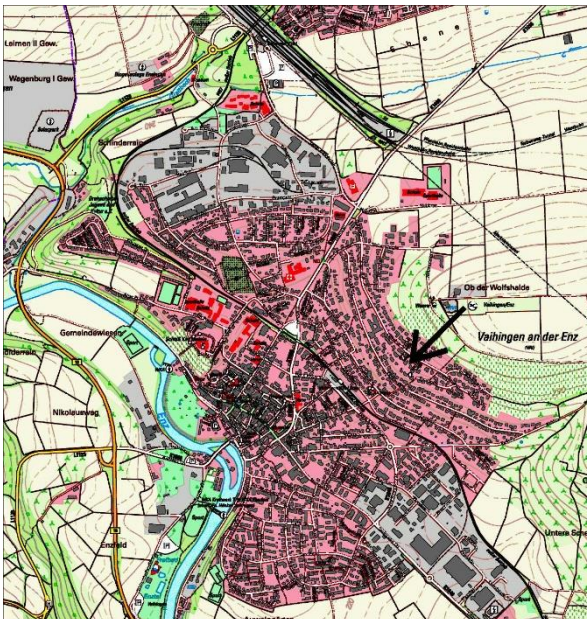
### Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Heiligkreuz“ und des einfachen Bebauungsplanes „Östlich Franckstraße / Nördlich WEG-Bahnlinie“. Diese werden mit der Änderung für den Bereich des Plangebiets aufgehoben.

## 5. Beschreibung des Plangebiets und Umgebung

### 5.1 Lage

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Kernstadt zwischen Eichendorff- und Gerokstraße.



### 5.2 Städtebaulicher Bestand

Das Gebiet ist überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. In der Umgebung dominieren Satteldächer. Es sind aber auch Flachdächer anzutreffen. Auch das direkt nördlich angrenzende Gebäude hat ein Flachdach.

Die Gebäude haben meist ein Vollgeschoss, ein Hanggeschoss und ein Dachgeschoss.

### Bestehende Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird derzeit im Mischsystem entwässert.

## 6. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

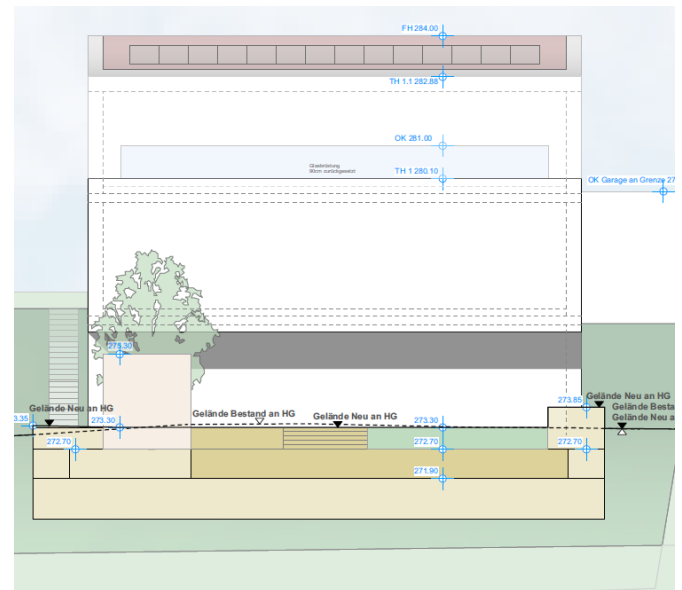
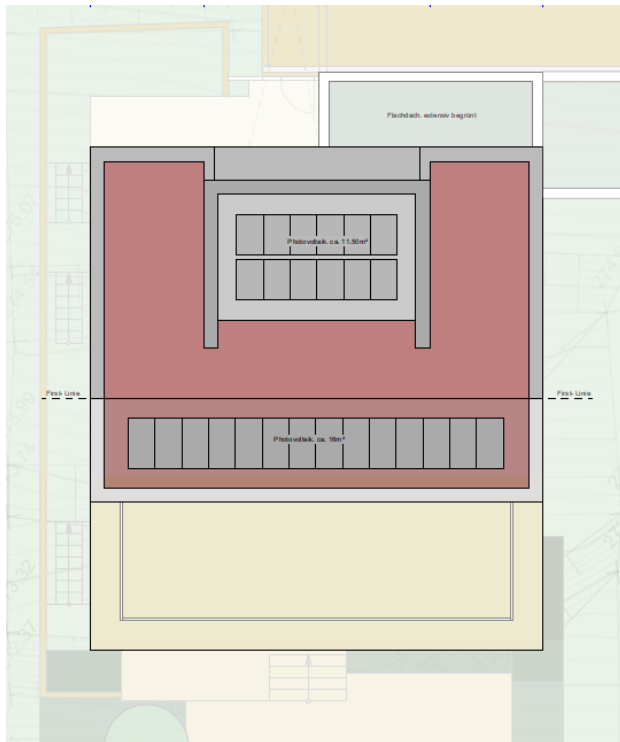
Die erste Auslegung fand vom 06.12.2022 – 13.01.2023 statt. Im Wesentlichen wurde zu folgenden Punkten Stellung genommen: Baulast, Grundflächenzahl, Solaranlagen Dachform, Einfriedigung, Stützmauern und Eidechsen.

Die erneute Offenlage wird im Anschluss an den Rechtsplanentwurfsbeschluss durchgeführt.

## 7. Grundlagen des Bebauungsplanes

### 7.1 Städtebaulicher Entwurf bzw. Grundlage für den Rechtsplanentwurf

Grundlage für den Rechtsplanentwurf ist der Vorentwurf zum Baugesuch des Architektenbüros Lee und Mir in Stuttgart.



### 7.2 Verkehr

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über den Rilkeweg (fußläufig über eine Treppe) und den Fontaneweg (sowohl fußläufig als auch mit dem PKW). Aufgrund der geringen Breite des Fontanewegs im hinteren Bereich ist eine Zufahrt nur eingeschränkt möglich. Die vorhandene Breite von ca. 2,50 m genügt der Mindestanforderung von 2,75 m nicht. Eine entsprechende Verbreiterung in private Flächen bedarf

einer Sicherung durch eine Baulast auf dem angrenzenden Nachbargrundstück. Aufgrund der geringen Wegbreite erhält die Zufahrt für Fahrzeuge eine Tonnagebeschränkung.

## **8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### 8.1 Festsetzung im Einzelnen

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über das zu bebauende Flurstück 3209/4 und einen Teil des Fontaneweges einschließlich der Fläche für die Baulast..

#### Art der baulichen Nutzung

Die Umgebung ist von Wohnbebauung geprägt. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet. Besonders unpassende und störende Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.

#### Bauweise, Maß der Nutzung

Geplant ist ein Wohnhaus (Einzelhaus).

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Diese darf mit Flächen für Nebenanlagen und Erschließung auf bis zu 0,6 überschritten werden.

Eine Geschossflächenzahl ist nicht festgesetzt und nicht erforderlich. Das maximale Bauvolumen ergibt sich zusätzlich zur GRZ aus der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und den zulässigen Gebäudehöhen (Oberkante Attika, Traufhöhe und Firsthöhe) sowie der vorgegebenen Dachform.

Es ist ein Vollgeschoss festgesetzt. Zusätzlich eignen sich zur Unterbringung von Wohnraum noch das Hanggeschoss und das Dachgeschoss. Diese dürfen jeweils kein Vollgeschoss sein.

Die überbaubare Fläche (Baufenster) ist in Form eines Einzelbaufensters für die zukünftige Bebauung ausgewiesen. Die Lage orientiert sich an den bestehenden Bebauungszeilen.

#### Erschließung

Der Geltungsbereich wird sowohl über die Gerokstraße und den Rilkeweg mittels einer Treppe erschlossen als auch über die Gerokstraße und den Fontaneweg (ohne Treppe). (Nähere Ausführungen siehe 7.2.)

#### Entwässerung

Um die Kanalisation nicht weiter zu belasten, ist auf dem Grundstück anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser möglichst vor Ort zu versickern oder zu verdunsten. Entsprechende wasserdurchlässige Beläge sind bei der Gestaltung der grundstücksinternen Erschließung zu verwenden.

Außerdem ist eine Retentionszisterne mit einem Nennvolumen von 7 m<sup>3</sup> einzubauen. Überschüssiges Wasser ist der bestehenden Mischkanalisation zuzuführen. Eine getrennte Entwässerung ist nicht möglich.

### Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Gebäudeteilen ist auf das Baufenster begrenzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zusätzlich eine Gerätehütte, ein Schwimmbecken und eine Terrasse zulässig, deren Flächen begrenzt sind.

### Grünordnung

Für eine Mindestdurchgrünung im Geltungsbereich ist zu sorgen um den typischen Gebietscharakter mit von Gärten umgebener Bebauung zu erhalten und um eine klimagerechte und ökologisch wertvolle Eingrünung zu erhalten. Nicht überbaute und nicht zur Erschließung nötige Flächen sind vegetationsbedeckt und wasserdurchlässig zu gestalten. Kies- und Schottergärten sind unzulässig. Je Grundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Flachdächer sind zu begrünen. Sie helfen dabei, die Hitzebelastung im Sommer zu reduzieren, die Luft von Schadstoffen zu reinigen, vor Überschwemmungen zu schützen und bieten zudem Lebensraum für zahlreiche Arten.

Das Anlegen von Kies und Schottergärten ist gesetzlich verboten, weil diese negative Auswirkungen haben auf:

- die Biodiversität: Auf den kahlen Flächen finden Tiere keine Nahrung und keinen Unterschlupf.
- den Boden: Das natürliche Bodengefüge wird vernichtet oder zumindest stark beeinträchtigt. Der Boden verliert seine Funktionen.
- das Stadtklima: Schotterflächen wärmen sich bei Sonnenschein vor allem im Sommer sehr stark auf und halten diese Wärme auch über Nacht. Es fehlen meist Pflanzen, die sich durch Verdunstung und Schattenwurf positiv auf die Umgebung auswirken und
- den Wasserhaushalt: Schottergärten sind versiegelte Flächen, insbesondere dann, wenn bei der Anlage eine wasserundurchlässige Folie oder Beton verwendet wurde.

## **9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, eine der Ortslage angepasste Bebauung zu gewährleisten.

Die Vorgaben zu Solaranlagen und Fassadenmaterialien sind auf ein Minimum begrenzt. Solar- und Photovoltaikanlagen sind erwünscht. Auf geneigten Dachflächen sind diese zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzulegen.

Auf Flachdächern sind sie bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mind. der Konstruktionshöhe entsprechen. Damit soll die gestalterische Beeinträchtigung reduziert werden.

Als Hauptdachform ist ein Satteldach festgesetzt. Für das talseitige Gebäudeteil ist ein Flachdach jeweils mit Höhenbeschränkungen festgesetzt.

Die beiden Dachformen tragen der Umgebungsbebauung Rechnung. In der direkten Nachbarschaft sind beide Dachformen anzutreffen.

## **10. Umweltbelange**

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB erfolgt, sind eine Umweltprüfung oder Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung und den Umweltbereich kann verzichtet werden.



Durch diesen Bebauungsplan ändert sich im Hinblick auf Umweltbelange nichts Wesentliches. Die Umgebung ist bereits bebaut. Es wird lediglich ein weiteres Baufenster auf einem verhältnismäßig großen Grundstück ausgewiesen.

Der Bebauungsplan löst bauliche Aktivitäten aus, die Auswirkungen auf den Artenschutz haben. Durch Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbote gem. § 44 BNatSchG beachtet.

Für die sonstigen Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Landschaft und Erholung, Boden, Wasser, Klima/Luft und Mensch) ergeben sich mit dem Bebauungsplan keine nennenswerten oder gar nachteilige Umweltauswirkungen.

## **11. Klimaschutz**

Aufgrund der nur geringen Gebietsgröße, bezogen auf die Gemeindegröße, kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung beim Klimaschutz zu.

### **11.1 Kommunaler Klimaschutz**

Die Stadt Vaihingen an der Enz hat 2023 ein kommunales Klimaschutzkonzept für die Gesamtstadt in Auftrag gegeben. Die Arbeiten daran werden noch einige Zeit in Anspruch nehmen, um am Schluss final im Gemeinderat beraten zu werden.

Da es hier lediglich um die Errichtung eines einzelnen zusätzlichen Wohngebäudes in einem komplett bebauten Wohngebiet geht, sind die Klimaauswirkungen und Klimaschutzmaßnahmen bezogen auf das Gemeindegebiet von untergeordneter Natur. Dennoch ist das Thema allgegenwärtig.

Zukünftig sichtbare Maßnahmen sind insbesondere die Dachbegrünungen der Flachdächer und der zu pflanzende Baum (geringe Aufheizung, Luftreinhaltung, Wasserrückhaltung), die PV-Anlagen auf den Dächern (alternative Energiegewinnung).

Die klimaökologische Analyse der Gesamtstadt beschreibt den Bereich als kühlen Hangbereich mit flächenhaftem Kaltluftabfluss (innerhalb der Bebauung). Durch ein weiteres Wohnhaus wird die Durchlässigkeit der Bebauung auf Grund der Abstände der Gebäude untereinander nur gering mehr beeinträchtigt als ohne ein weiteres Wohnhaus.

### **11.2 Kommunale Wärmeplanung**

Das Plangebiet liegt voraussichtlich nicht in der Reichweite von Wärmenetzen. Die Stadt geht das Thema Wärmeplanung aktiv an, analysiert und erarbeitet Konzepte bzw. Zielszenarien für das Gemeindegebiet. Die Prioritäten liegen in anderen Gebieten mit mehr oder größeren Abnehmern.

## **12. Ver- und Entsorgung**

Die für das Baugebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits vorhanden, da die Nachbarschaft bereits bebaut ist.

Das Plangebiet wird an die vorhandene Kanalisation angeschlossen und wie bisher im Mischsystem entwässert. Der Anschluss in den Abwasserkanal zum Fontaneweg funktioniert über eine Hebeanlage. Optional kann über eine privat zu regelnde Grunddienstbarkeit über das darunterliegende Grundstück in den Kanal der Eichendorffstraße entwässert werden.

### **13. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten**

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Zur Realisierung des Baugebietes bedurfte es eines städtebaulichen Vertrages, in dem u. a. die Übernahme der Planungskosten geregelt ist.

### **14. Städtebauliche Daten (ca. – Werte)**

Einzelhäuser Planung Neubau	1 Einzelhaus
Wegfläche	86 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	598 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	684 m <sup>2</sup>

Aufgestellt: Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz 25.08.2022 / 23.11.2022 / 10.07.2024

Anhang: Relevanzprüfung Artenschutz