

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL ENSINGEN, Plb. 6.3, 6.5 und 6.2

BEBAUUNGSPLAN

„MOZARTSTRASSE“ und örtliche Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB

Ohne Umweltverträglichkeitsprüfung

Übersichtsplan Geltungsbereich Teil I, Maßstab 1: 2.500

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für die beiden Flurstücke 1891 und 1892 am Ortsrand von Ensingen soll eine Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden. Wegen der Lage der Grundstücke im Landschaftsschutzgebiet wurden die Anfragen auf Bebaubarkeit bisher abgelehnt.

Aufgrund des Beschlusses des Petitionsausschusses vom 26.10.2000, bauliche Vorhaben auf den obengenannten Flurstücken zuzulassen, wurde am 21.02.2001 vom Gemeinderat der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.

2. Bestand

2.1 Einfügung in überörtliche und örtliche Planung

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim sind für die betroffenen Flurstücke Landwirtschaftliche Fläche / Weinberg eingetragen. Aufgrund der kleinen Fläche (ca. 750m²) wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht für notwendig erachtet, da die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung nicht berührt werden. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die Änderung berücksichtigt werden.

Aus städtebaulicher Sicht kann eine Bebauung nördlich der Mozartstraße auf dem südlichen Teil der Flurstücke 1891 und 1892 befürwortet werden. Diese führt mit der bestehenden Bebauung entlang Mozartstraße und Burgweg zu einer Abrundung des Orts und fügt sich in die städtebauliche Ordnung ein.

Auf Grundlage des Einleitungsbeschlusses wurde bei der unteren Naturschutzbehörde / Landratsamt Ludwigsburg ein Antrag gestellt, Teile der Flurstücke 1891 und 1892 aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmen. Die Änderung ist voraussichtlich Ende Oktober 2001 rechtskräftig.

2.2 Angrenzender städtebaulicher Bestand und Situation des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Ensingen und beinhaltet teilweise die Flurstücke 1891 und 1892 und den dazugehörenden Teil der Mozartstraße. Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet ist an dieser Stelle von Wiesen, teilweise mit Obstbäumen, geprägt.

Das Gelände fällt von Nord nach Süd um ca. 15-20%.

Zur Zeit wird das Plangebiet als Obstbaumwiese genutzt.

Die östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Quartiere sind von Wohnbebauung, meist Einfamilienhäuser, vereinzelt Reihenhäuser, geprägt. Diese umfasst ein Vollgeschoss und ein zusätzliches Hanggeschoss.

Die benachbarten Gebäude haben Satteldächer mit Dachneigungen (nördlich der Mozartstraße) von ca. 28°. Die Traufhöhen liegen bei etwa 3,20m, die Firsthöhen liegen bei knapp 7,00m ab der Erdgeschossfußbodenhöhe gemessen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhen entsprechen meist den Geländehöhen auf der Nordseite der Gebäude.

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse, Verfahrensablauf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Seehau, Eselsburg, Bartenberg und Ensinger See mit angrenzenden Gebieten“.

Im Osten und Süden schließt der Bebauungsplan „Halde“ (genehmigt Landratsamt Vaihingen 07.08.1962) an. Außerdem südlich anschließend ist der Bebauungsplan „Zwischen Feldweg 6 und Feldweg 5“ (genehmigt Landratsamt Vaihingen 16.09.1964). Bei beiden Bebauungsplänen handelt es sich um reine Wohngebiete.

Auf der Grundlage des Einleitungsbeschlusses wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Seitens eines Bürgers wurde die Anregung vorgebracht, auch das Flurstück 1893 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinzubeziehen. Da aber eine weitergehende Bebauung Richtung Nordwesten bezüglich des Abrundungsgedankens als zentraler städtebaulicher Aspekt problematisch ist, muss diese Anregung von der Verwaltung abgewiesen werden.

Das Teilstück der Mozartstraße vor den Flurstücken 1891 und 1892 wurde noch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen, da eine formelle Widmung bisher noch nicht erfolgt ist.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Planungskonzept und Gestaltung

Die Bebauung der Flurstücke 1891 und 1892 führt mit der bestehenden Bebauung entlang Mozartstraße und Burgweg zu einer Abrundung des Orts. Die nordöstliche Grenze des Plangebiets nimmt in etwa die Grenze des Bebauungsplanes „Halde“ auf.

Der Bebauungsplan trägt der bestehenden Bebauungsstruktur nördlich der Mozartstraße Rechnung. Hinsichtlich der Kubatur und Lage der Planung soll sich die zukünftige Bebauung am Bestand orientieren.

Die für die Hanglage günstige traufständige Gebäudestellung mit Satteldach wird aufgenommen. Es wird eine Dachneigung von 28° vorgeschrieben, wobei Abweichungen von +/- 2° zulässig sind.

Die geplante Dichte (GRZ) lässt eine Überbauung zu, die sich größtmäßig an der vorhandenen Bebauung orientiert. Die zulässige Geschossflächenzahl ermöglicht einen Ausbau des Daches und die teilweise Nutzung des Untergeschosses zu Wohnzwecken.

Die Baumasse wird auch durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe bestimmt, die sich ebenfalls am Bestand bzw. am Bebauungsplan „Halde“ orientiert.

Dachaufbauten und Quergiebel sind aus gestalterischen Gründen unzulässig, insbesondere, da es sich um eine relativ geringe Dachneigung handelt und die Bebauung direkt an die offene Landschaft grenzt.

Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den dafür festgesetzten Flächen erstellt werden, wobei Garagen aufgrund der Hanglage erdüberdeckt auszuführen. Abgrabungen sind nur im Bereich von Garagenzufahrten und Stellplätzen zulässig, um die terrasierte Südhanglage weniger zu beeinträchtigen.

3.2 Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „reines“ Wohngebiet festgesetzt. Diese Nutzung wird in den beiden benachbarten Bebauungsplänen vorgeschrieben und entspricht auch dem Standort.

Zur Sicherung des Gebietscharakters und um den Stellplatzbedarf gering zu halten wird die Zahl der zulässigen Wohnungen begrenzt. Besondere Festsetzungen bezüglich der Zahl der Stellplätze sind entbehrlich.

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die den Bebauungsplan benennende Straße.

Für die Parkierung wurden im Bebauungsplan Flächen für Garagen und Stellplätze ausgewiesen. Es dürfen keine zusätzlichen Stellplätze angeordnet werden, um die Topografie des Planungsgebiets nicht noch mehr zu beeinträchtigen.

3.4 Städtebauliche Daten (für den Geltungsbereich I)

Gesamtfläche Bebauungsplan	ca. 1000 m ²	100	%
Grundstücksfläche	ca. 800 m ²	80	%
Verkehrsfläche	ca. 200 m ²	20	%
Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten	ca. 2 - 4		

4. Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung

Die Überplanung des Geltungsbereiches mit seiner Lage am Rande des Landschaftsschutzgebietes ist in manchen Teilen als hoher Eingriff bewertet worden. Die Topografie des terrassierten Südhangs wird durch die zukünftige Bebauung nachhaltig verändert. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, die auf der nördlichen Grünfläche vorhandene Natursteinmauer mit Abstandsflächen zu erhalten. Eine Ergänzung der Mauer Richtung Westen wird angestrebt. Auch zur Erhaltung der Topografie sind Abgrabungen nur im Bereich von Garagenzufahrten und Stellplätzen zulässig.

Der Geltungsbereich liegt im Mineralheilquellenschutzgebiet und trägt zur Grundwasserneubildung bei. Das Dachflächenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern, außerdem müssen Garagenzufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wird ein Teil des Geltungsbereichs zur Mozartstraße hin von einer heckenbewachsenen Böschung begrenzt. Für diesen Bereich gilt im Bebauungsplan ein Pflanzgebot, das die Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzarten (Pflanzliste siehe Anhang) vorsieht.

Für den Verlust der Obstbaumwiese bedarf es jedoch einer Ausgleichsmaßnahme. Hierfür ist die Umwandlung einer Grünlandfläche mit Hecke in eine Obstbaumwiese, auf dem Flurstück 6964 im Gewinn Pfädle, vorgesehen. Außerdem wird die Ackerfläche auf dem Flurstück 2472 im Gewinn Seehau in eine Obstbaumwiese umgewandelt. Für die Bewirtschaftung der beiden Flurstücke gilt: zweimalige Mahd ab 15.6., Abräumen des Mähguts und keine Düngung.
Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung siehe Anlage.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.02.1990 (BGBL. I S: 205) zuletzt geändert am 27.07.2001 ergibt sich gemäß § 3a nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Der in der Anlage 1 UVPG „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ unter Ziffer 18.7 aufgeführte untere Schwellenwert (20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, der eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich macht) wird mit den geplanten ca. 360 m² bei weitem unterschritten.

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 24.10.2001

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Anhang

Liste beispielhafter heimischer Sträucher und Gehölze

Bluthartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Heckenrose, Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Wasserschneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus laevigata</i> , <i>C. monogyna</i>)