

**KREIS LUDWIGSBURG  
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
STADTTEIL ENSINGEN, Plb. 6.5**

# **BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „ILLINGER HÖHE“ BEGRÜNDUNG**



**Übersichtsplan (ohne Maßstab)**

**Vaihingen an der Enz  
Stadtplanungsamt**

# **BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Illinger Höhe“, Begründung**

## **INHALT**

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Erfordernis der Planaufstellung**
- 3. Rahmenbedingungen**
  - 3.1 Überörtliche Planungen
  - 3.2 Örtliche Planungen
  - 3.3 Gutachten, sonstige Untersuchungen
  - 3.4 Bestehende Rechtsverhältnisse
  - 3.5 Verfahrensablauf
  - 3.6 Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
  - 3.7 Städtebauliche Entwürfe
  - 3.8 Verkehr
- 4. Beschreibung des Plangebiets**
  - 4.1 Lage
  - 4.2 Naturräumlicher Bestand
  - 4.3 Städtebaulicher Bestand
- 5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**
  - 5.1 Grundsätze der Planung
  - 5.2 Festsetzungen im Einzelnen
- 6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**
- 7. Umweltprüfung / -bericht, Artenschutz, Eingriffs- und Ausgleichsbewertung**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Folgeverfahren, Realisierung**
- 10. Städtebauliche Daten**

Anhang:

Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Grünordnungsplan und Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan  
Artenschutzrechtliche Prüfung  
Schallschutzuntersuchung  
Baugrunduntersuchung

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Ensingens letzte größere Wohngebietserweiterung „Dennefgärten 1. Erweiterung“ stammt aus den 90er Jahren. Das Baugebiet ist weitgehend aufgesiedelt.

Im jetzt aktuellen Flächennutzungsplan ist für Ensingen eine Wohngebietserweiterungsfläche vorgesehen, die sich am südwestlichen Ortsrand im Anschluss an die bestehende Bebauung in der Keplerstraße befindet. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach und teilweise großen Grundstücken. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Ans Straßennetz angebunden ist die Fläche über die Panoramastraße und den Nelkenweg.

Dieses Gebiet soll jetzt der wohnbaulichen Nutzung in Anlehnung an die Bauweise der angrenzenden Bebauung zugeführt werden.

## **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Das Plangebiet ist Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung und die Grundlage für eine Umlegung und die Erschließung.

Der FNP wurde 2013 beschlossen und 2014 genehmigt. Die Aussagen sind aktuell. dies bezieht sich sowohl auf den Bedarf zur Eigenentwicklung als auch auf die Lage (städtebaulich sinnvollste Erweiterung in den Außenbereich). Die Möglichkeiten der Innenentwicklung haben sich durch die Bebauung verschiedener Baulücken seitdem reduziert. Die Nachfrage ist unverändert hoch und kann im Bestand nicht befriedigt werden. Die Interessentenliste beim Liegenschaftsamt umfasst über 100 Bewerber (Stand 28.02.2017).

Die vereinzelte wenige Baulücken sind in privater Hand und für die Öffentlichkeit (zumindest derzeit) nicht zugänglich. Durch die Baulückenbörse der Stadt Vaihingen im Internet wurden bereits Bauplätze verkauft. Derzeit gibt es keine weiteren Angebote. Die Baulückenbörse ist grundsätzlich offen. Sollten sich neue Veräußerungsabsichten für die wenigen Baulücken ergeben, können diese über die Baulückenbörse angeboten werden.

Ensingens verfügt auch nicht über Brachflächen oder nennenswerte Gebäudeleerstände. Sodass auch diese Möglichkeiten der Innenentwicklung nicht gegeben sind.

## **3. Rahmenbedingungen**

### **3.1 Überörtliche Planungen**

Im Regionalplan ist der Bereich als landwirtschaftliche / sonstige Fläche dargestellt. Weder Ziele noch Grundsätze des Regionalplans widersprechen einer baulichen Weiterentwicklung des Ortes. Im Rahmen der FNP-Fortschreibung wurden weder von der Regionalplanung, noch vom Regierungspräsidium als höhere Raumordnungsbehörde, noch vom Verband Region Stuttgart, noch

vom Landratsamt Bedenken bezüglich der Ausweisung als Wohnbaufläche geäußert.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Seehau, Eselsburg, Bartenberg und Ensinger See mit angrenzenden Gebieten“ beginnt in ca. 170m Entfernung.

Das FFH-Gebiet und das Vogelschutzgebiet „Stromberg“ ist 700 m entfernt.

Das Plangebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet.

Westlich des Plangebiets befinden sich im Abstand von ca. 70 m einzelne Naturdenkmale (Birnbäume).

Die Feldhecke am südöstlichsten Rand des Plangebiets ist ein geschütztes Biotop.

#### Altlasten

Für das Plangebiet und angrenzende Flächen liegen keine Hinweise auf Altlasten und Altlastenverdachtsflächen vor.

#### Kulturdenkmale

Das Plangebiet, wie auch angrenzende Flächen sind frei von hochbaulichen Kulturdenkmälern.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung stellte das Regierungspräsidium Stuttgart (Abteilung Denkmalpflege) fest, dass im östlichen Bereich des Plangebiets mit archäologischen Kulturdenkmälern in Form von latènezeitlichen Bestattungen zu rechnen ist und auf Grund dessen zu einer archäologischen Voruntersuchung des betroffenen Bereichs geraten wurde.

Aufgrund der Anregung des Regierungspräsidiums und der Zustimmung aller betroffenen Grundstückseigentümer in Verhandlungen mit der Liegenschafts-abteilung, wurde die archäologische Prospektion im November 2015 durch das Landesamt für Denkmalpflege Dr. Martin Thoma, Ludwigsburg, durchgeführt. Vorgefunden wurden unterschiedlich tiefe Gruben unbekannter Funktion und keramisches Material. In den untersuchten Flächen fanden sich keine Hinweise auf latènezeitliche Bestattungen.

### 3.2 Örtliche Planungen

Der Flächennutzungsplan Fortschreibung 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim stellt den Bereich als geplante Wohnbaufläche dar. Sie erstreckt sich über 3,4 ha.

Das Plangebiet ist mit 3,6 ha geringfügig größer. Mit der konkreten Ausarbeitung ergab sich die Notwendigkeit das Plangebiet etwas nach Süden auszu-dehnen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass eine (möglichst) zu erhaltende Feldhecke erhalten wurde und entlang des südlichen Ortsrandes ein 5m breiter Grasstreifen / landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen wurde. Des Weiteren wurden ein bereits bebautes Grundstück zwecks Nachverdichtung miteinbezogen.

Der Landschaftsplan mit Umweltprüfung stellt für das Plangebiet einen mittleren Eingriff fest. Ein Ausgleich ist möglich. Umweltauswirkungen der Planung

bestehen bezüglich Arten und Biotope. Außerdem hat der Boden mit seiner Filter- und Pufferwirkung eine hohe Bedeutung. Der ganze Bereich außerhalb der Bebauung ist eine Kaltluftentstehungsfläche. Der Bereich hat eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild. Als Ziel und Maßnahme wird eine Ortsrandgestaltung mit Beachtung der Topographie (Reduzierung der Gebäudehöhen) dargestellt.

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

Die Klimauntersuchung weist das Plangebiet als schwach reliefiertes Gelände mit flächenhafter Kaltluftbewegung aus.

Der Rahmenplan von Ensingen beschränkt sich auf den Ortskern und trifft keine Aussage zum jetzigen Plangebiet.

### 3.3 Gutachten, sonstige Untersuchungen

#### Schalltechnische Untersuchung

Auf Grund der Anregung des Landratsamtes Abteilung Immissionsschutz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Verkehrslärmbelastung wegen der hohen Frequentierung der Bahnstrecke zu ermitteln, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Mit der Durchführung wurde das Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS, Dipl. Ing (FH) Manfred Spinner in Riedlingen beauftragt. In der Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs auf das Planungsgebiet ermittelt und beurteilt. Aus den Ergebnissen wurden die Anforderungen an den passiven Schallschutz abgeleitet. Im westlichen Teil des Plangebiets sind auf Grund der Lärmeinwirkungen zum Schutz gegen Außenlärm bauliche Schallschutzvorkehrungen zu treffen. Durch die nächtlichen Lärmeinwirkungen des Schienenverkehrs „werden im gesamten Plangebiet für schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung empfohlen.“ Zitat aus dem schalltechnischen Untersuchungsbericht von Herrn Spinner (Juli 2015). Außerdem wird empfohlen, die schutzbedürftigen Räume Richtung lärmabgewandte Gebäudeseite zu orientieren.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, die für den Bereich westlich des Nelkenwegs bezüglich des Straßenverkehrslärms sowohl tags als auch nachts kritische Werte erkennen ließen, veranlassen eine über die im FNP festgesetzte hinausgehende Überplanung Richtung Westen nicht weiter zu verfolgen.

#### Baugrunduntersuchung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung regte das Landratsamt Ludwigsburg (Abteilung Wasserwirtschaft und Bodenschutz) die Durchführung einer Baugrunderkundung an. Nach Zustimmung aller betroffenen Grundstückseigentümer in Verhandlung mit der Liegenschaftsabteilung wurde die Baugrunduntersuchung durch das Büro für Geologie und Umweltfragen Dr. Hansel und Partner, Deckenpfronn, im Oktober 2015 durchgeführt. Hierbei wurde festge-

stellt, dass kein oberflächennahes Grundwasser angetroffen wurde. „Bei entsprechendem Niederschlagsangebot und bei Schneeschmelze besteht eine flächenhaft ausgeprägte Neigung zu temporärer Staunässebildung aufgrund geringer Versickerungsfähigkeit.“ Außerdem werden Aussagen zu Baustraßen, Rohrbettungen, Erschließungsstraßen und Gründungsmaßnahmen gemacht. Von Versickerungsanlagen wird wegen der schlechten Versickerungsfähigkeit abgeraten. „Um trotzdem den Anfall an zu beseitigendem Tagwasser herunterzudrücken, wird empfohlen, untergeordnete Verkehrsflächen und Gehwege sickerfähig zu gestalten. Dachflächenwasser kann ggf. über Zisterne gepuffert werden.“ Zitate stammen aus dem Untersuchungsbericht Nr. 150620 des o.g. Büros.

#### Archäologische Prospektion s.o.

Untersuchung auf Kampfmittelfreiheit Die Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung des Baugebietes (Hinkelbein, 2016) kommt zu dem Ergebnis, dass „keine Hinweise auf eine Bombardierung des Untersuchungsgebietes und seiner unmittelbaren Umgebung mit Sprengbomben zu erkennen sind.“

#### 3.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

#### 3.5 Verfahrensablauf (OR = Ortschaftsrat, TA = Technischer Ausschuss, GR = Gemeinderat)

04.11.2014 Einleitungsbeschluss (mit Diskussion verschiedener Planungsansätze), Empfehlung OR

12.11.2014 Einleitungsbeschluss, Empfehlung TA

20.11.2014 Einleitungsbeschluss GR

15.12.2014 bis

19.01.2015 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

01.12..2015 Städtebaulicher Entwurf, OR

07.12.2015 Städtebaulicher Entwurf, Beratung im TA

16.12.2015 Städtebaulicher Entwurf im GR

26.04.2016 Beratung im OR (Dächer und Mehrfamilienhaus)

21.03.2017 Rechtsplanentwurf, Empfehlung OR

29.03.2017 Rechtsplanentwurf, Empfehlung TA

05.04.2017 Rechtsplanentwurf, Beschluss GR

24.04. – 26.05.2017 Offenlage und erneute Beteiligung der Behörden

- 12.09.2017 Satzungsbeschluss (mit Abwägung der Ergebnisse aus der Offenlage / erneuten Behördenbeteiligung), Empfehlung OR
- 20.09.2017 Satzungsbeschluss, Empfehlung TA
- 27.09.2017 Satzungsbeschluss GR

### 3.6 Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Die Behörden wurden im Anschluss an die Gremienberatung angeschrieben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 15.12.2014. – 19.01.2015. Seitens der Behörden gingen mehrere Anregungen und Hinweise ein, die im weiteren Verfahren berücksichtigt oder zur Kenntnis genommen werden können. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht vorgetragen. Anregungen zur genaueren Überprüfung verschiedener die Planung betreffender Punkte durch Gutachten wurden berücksichtigt und in Auftrag gegeben. Des Weiteren wurden Anregungen soweit möglich und sinnvoll direkt im städtebaulichen Entwurf umgesetzt. (Fußwegverbindung, Ortsrandeingrünung) Auch im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind verschiedene Anregungen eingegangen. Diese bezogen sich unter anderem auf das ursprünglich an der Panoramastraße geplante Reihenhauses, die Lage des Regenrückhaltebeckens, den Übergang von bestehender zur neuen Bebauung, die Lage des Spielplatzes, die verkehrliche Situation, die Miteinbeziehung der südlichen Grundstücke der Keplerstraße und die Behandlung des Oberflächenwassers. Soweit möglich und sinnvoll wurden die Anregungen im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung ist in Tabellenform aufgearbeitet der Begründung als Anhang beigefügt.

### 3.7 Städtebauliche Entwürfe

#### Städtebaulicher Entwurf zum Einleitungsbeschluss Variante 1



## Städtebaulicher Entwurf zum Einleitungsbeschluss Variante 2



## Städtebaulicher Entwurf zum Einleitungsbeschluss Variante 3





## Städtebauliche Entwürfe zur Entwurfsberatung Variante A



## Städtebauliche Entwürfe zur Entwurfsberatung Variante B



### 3.8 Verkehr

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen (MIV) liegt bei ca. 320 Fahrten täglich (Zu- und Abfahrt, ca. 1,5 Fahrten / Einwohner). Der Verkehr wird weitgehend über die Panoramastraße erfolgen. Die Anbindung über den Nelkenweg ist nur als Zufahrt vorgesehen und betrifft auch nur Verkehr aus Richtung Illingen (ca. 10%). Von der Panoramastraße wird sich der Hauptverkehr nach Westen (ca. 50%) über die Mergenthalerstr. Richtung Kleinglattbacher Straße (L 1106) und ein geringerer Richtung Süden (ca. 30%) zur K 1697 sowie ein noch kleinerer Teil nach Osten (ca. 10%) zur Illinger Str. (K 1699) bewegen.

Beim Nelkenweg (derzeitiges Verkehrsaufkommen wenige Kfz / Tag + etwas landwirtschaftlicher Verkehr), der Panoramastr. (ca. 400 Kfz / Tag) und der Mergenthalerstr. (ca. 800 Kfz / Tag) führt dies zwar zu einem relativ hohen Verkehrsaufkommen. Das absolute Verkehrsaufkommen bleibt aber in einem auch für Wohngebiete vertretbaren Rahmen.

## 4. Beschreibung des Plangebiets

### 4.1 Lage

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Ensingen südlich der Wohnbebauung der Keplerstraße. Im Westen grenzt es an den Nelkenweg, im Osten an die Panoramastraße. Östlich der Panoramastraße liegt das Wohngebiet „Kleines Feldle“.

Der höchste Punkt im Plangebiet befindet sich im Nordwesten ca. 270 m über NN. Von diesem Punkt fällt das Gelände Richtung Südosten um ca. 8 m ab.

Prägend für die Umgebungsbebauung ist die im Norden angrenzende Einfamilienhausbebauung mit einem Vollgeschoss, teilweise erhöhter Sockel und steilem Satteldach sowie die im Osten angrenzende Wohnbebauung, geprägt von 1-2 geschossigen Wohnhäusern meist mit Satteldach, teilweise auch mit Flachdach.

Am südöstlichsten Rand des Plangebiets befindet sich entlang der Panoramastraße eine geschützte Feldhecke.



### 4.2 Naturräumlicher Bestand

(Einzelheiten sind dem Umweltbericht und der Baugrunduntersuchung zu entnehmen)

### Landschaft

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Ackerfläche und im Süden als Apfelplantage genutzt. An der Westgrenze verläuft ein Feldweg, an der Ostgrenze die Panoramastraße.

### Boden

Das Landratsamt weist in seiner Stellungnahme auf das Vorkommen von Böden mit mittlerer bis hoher Leistungsfähigkeit bezogen auf die natürlichen Bodenfunktionen hin. Im südlichen Bereich sind Böden mit überwiegend hoher Funktion für den Naturhaushalt vorzufinden.

### Wasserhaushalt

Oberflächenwasser in Form von Gräben etc. ist im Geltungsbereich und angrenzend nicht gegeben. Bei punktuellen Baugrunduntersuchungen wurde kein oberflächennahes Grundwasser angetroffen.

### Klima

Die Klimauntersuchung weist das Plangebiet als schwach reliefiertes Gelände mit flächenhafter Kaltluftbewegung aus. Der Verlust dieser Fläche hat für das Kleinklima keine besonderen nachteiligen Auswirkungen. Die Neubebauung entspricht in ihrem Maßstab dem Bestand. Sie ist offen und gut durchgrünt.

### Erholung

Die Bedeutung des Plangebietes als Naherholungsraum ist vernachlässigbar (Ortsrandgebiet mit sehr weitläufig angrenzendem freiem Landschaftsraum von hoher Qualität).

### Artenschutzrechtliche Prüfung

Die vorgenommene Untersuchung erstreckte sich ursprünglich über einen noch die Bebauung und Gärten der südlichen Keplerstraße erstreckenden Bereich. Inzwischen wurde der Geltungsbereich reduziert und beginnt erst südlich der Gärten der Keplerstraße. Die Untersuchung hatte zum Ergebnis, dass bei Umsetzung von im Bericht beschriebenen Vermeidungs-, Minderung- und Ausgleichsmaßnahmen nicht davon auszugehen ist, dass sich die Erhaltungszustände der lokalen Population der betroffenen Vogelarten durch die Eingriffe im Plangebiet verschlechtern.

## 4.3 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut

Die Entwässerung in Ensingen erfolgt im Mischsystem.

## 5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 5.1 Grundsätze der Planung

Grundlage für den Rechtsplanentwurf ist der städtebauliche Entwurf II vom 15.10.2014 des Einleitungsbeschlusses.

Planerischer Ansatz des städtebaulichen Entwurfes ist die Fortführung der angrenzenden Erschließungs-, Bau- und Begrünungsstrukturen. Dabei sind die gebotenen Aspekte einer heutigen Siedlungsplanung eingeflossen. Die Gebietsentwicklung dient der harmonischen Weiterentwicklung von Ensingen.

### 5.2 Festsetzung im Einzelnen

#### Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist durchgängig ein Allgemeines Wohngebiet. Nur besonders unpassende und störende Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen. Damit bleiben neben den Wohnnutzungen z.B. nicht störende Büronutzungen oder Gewerbebetriebe zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

#### Bauweise, Maß der Nutzung

In Ensingen besteht die Nachfrage nach vor allem freistehenden Einfamilienhaus und Doppelhaus-Bauplätzen. Aber auch die Nachfrage nach Wohnungen ist vorhanden. Aufgrund dieser Nachfrage gibt es am Gebietseingang einen Bereich, der für Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen ist.

Die Festsetzungen sind entsprechend der möglichen Bebauung ausgerichtet. Die Anzahl der Wohneinheiten ist bei den Einzel- und Doppelhausbauplätzen auf zwei Einheiten begrenzt.

Bei den Einzel- und Doppelhäusern gilt die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser 0,33. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht festgesetzt und nicht erforderlich. Das maximale Bauvolumen ergibt sich zusätzlich zur GRZ aus der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und den zulässigen Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhen) sowie der vorgegebenen Dachform samt Dachneigung.

Während im Gebietsinneren bis zu zwei Vollgeschosse zulässig sind, wird für den Ortsrand und die an die bestehende Bebauung angrenzenden Gebäude ein Vollgeschoss mit einem ausbaubaren Dachgeschoss vorgesehen.

Mit den ausbaubaren Dachgeschossen kann ausreichend Wohnraum geschaffen werden. Der Ortsrand ist locker bebaut und durch die Grünordnung wird der Übergang zur Landschaft deutlich.

Die in der Planzeichnung aufgenommenen Bezugshöhen sind Vorschläge für Erdgeschossfußbodenhöhen. Der Bauherr kann mit der EFH von diesen Bezugshöhen nach oben und nach unten abweichen, die Trauf- und Firsthöhen richten sich jedoch weiterhin nach der festgesetzten Bezugshöhe. Wird eine

höhere EFH gewählt, ist z.B. zu Lasten von Wohnfläche im Dachgeschoss ein günstigerer Keller mit weniger Erdaushaubung möglich. Wird eine tiefere EFH gewählt, kann bei Ausreizung der vorgegebenen Trauf- und Firsthöhe sowie der zulässigen Dachneigung mehr Wohnraum im OG generiert werden. Die vorgeschlagenen EFHs sind abgestimmt auf die Straßen- und Kanalhöhen. Bei einzelnen Grundstücken bedarf es für das Kellergeschoss einer Hebeanlage. Die vorgeschlagenen EFHs sind ferner abgestimmt auf das Gefälle im Plangebiet.

Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind zumeist flächig und nicht in Form von Einzelbaufenstern für einzelne Häuser ausgewiesen. Die neuen Grundstücksgrenzen sind Vorschläge, die angestrebt werden. Es bleibt aber Spielraum, um auf Bauherrenwünsche einzugehen.

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen beginnen bei den Doppelhaushälftenbauplätzen bei ca. 240m<sup>2</sup> und bei den Einzelhausbauplätzen bei ca. 420 m<sup>2</sup>. Die Bauplätze im Bestandsbereich sind meist größer. Sie sind aber zusammen mit den anderen Festsetzungen zum Maß der Nutzung richtig, damit die Vorgaben zur Baudichte aus der Regionalplanung erreicht werden und somit der Landschaftsverbrauch nicht unnötig vorangetrieben wird. Die kleineren Grundstücke sind auch eine Folge stetig ansteigender Grundstückspreise. Die vorgeschlagenen Grundstücke sind so geschnitten, dass sie gut im Sinne vorgenannter Vorgaben bebaubar sind.

### Erschließung

Das Gebiet wird über die Keplerstraße zur Panoramastraße, direkt über die Panoramastraße, über die Mergenthalerstraße zur Panoramastraße und über die Mergenthalerstraße zur Hans-Thoma-Straße erschlossen. Eine Zufahrt über den Nelkenweg ist auf Grund der geringen Straßenbreite und der unübersichtlichen Ausfahrt nicht optimal wird aber in Form einer Einbahnregelung realisiert. Das heißt, dass von der Illinger Straße über den Nelkenweg in das Baugebiet hineingefahren werden kann. Der bestehende Feldweg bleibt für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten, wird aber nicht zur Erschließung des Gebietes als Erschließungsstraße ausgebaut. Eine kurze Verbindungsstraße in das Plangebiet wird geschaffen. Aufgrund der nicht ganz übersichtlichen Situation und der Geschwindigkeit auf der Illinger Straße, darf aber nicht über diese Verbindung aus dem Baugebiet heraus gefahren werden. Eine fußläufige Verbindung in beide Richtungen ist somit gewährleistet.

Die Straßenführung greift die vorhandenen Kreuzungspunkte aus dem Gebiet „Kleines Feldle“ auf. Das Gebiet wird vor allem durch eine Ringstraße erschlossen, die wiederum kleinere Querstraßen verbindet. Die Straßenbreiten liegen im vorderen Hauptzugangsbereich bei 7,50m und haben einen einseitigen Gehweg. Im hinteren Bereich, wo mit weniger Verkehr zu rechnen ist, wird die Straßenbreite bei 6,50 m liegen. Hier wird die Straße durch eine Rinne in eine Fahrspur und einen Fußweg als Mischfläche unterteilt. Das Straßenprofil ist flächenoptimiert und damit günstig. Im Normalfall benutzen Fahrzeuge die breitere Fahrspur und Fußgänger die schmalere. Im Begegnungsfall von z.B. zwei Lkws ist dann gegenseitige Rücksicht gefordert und muss die schmalere „Fahrspur“ mitbenutzt werden. Da hier mit keinem erhöhten Verkehrsaufkom-

men bzw. Durchgangsverkehr und langsamen Fahrgeschwindigkeiten zu rechnen ist, ist dieses Straßenprofil angemessen.

Der bestehende Fußweg der östlich der Keplerstraße 5 nach Süden führt bleibt erhalten und dient für die Fußgänger, am Spielplatz vorbei, als direkter Zugang ins Gebietsinnere. Die ersten 40 m des Fußweges werden zur Erschließung der beiden in 2. Reihe liegenden Grundstücke an der Ecke Kepler-PanoramastraÙ verbreitert und dementsprechend ausgebaut.

Der südliche Gebietsabschluss wird durch einen neuen Wirtschaftsweg bzw. Grasweg gebildet, der zugleich als Abstandsfläche zur landwirtschaftlichen Nutzung dient.

### Parkierung

Einseitiges Straßenrandparken ist möglich.

Zusätzlich zum Straßenrandparken gibt es an mehreren über das Wohngebiet verteilte Stellen öffentliche Stellplätze.

In der Planzeichnung sind die Umrisse der vorgeschlagenen Häuser und Garagen (Carports) aus dem städtebaulichen Entwurf angedeutet. Für jedes Gebäude gibt es einen Vorschlag für mindestens eine Garage. Die überdachten Stellplätze bzw. Garagen müssen aus gestalterischen, aber auch funktionalen Gründen (Freihaltung der flächenoptimierten Straßen) im Normalfall 5 m Straßenabstand einhalten. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sollte die Parkierung über eine Tiefgarage erfolgen.

### Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Gebäudeteilen ist auf die Baufenster begrenzt. Ausnahmsweise ist jedoch ein weiteres Gebäude bis max. 15 m<sup>3</sup> zulässig, sofern nicht in einer Pflanzgebotsfläche und mit mind. 1 m Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum. Dieser 1 m Abstand ermöglicht eine Mindesteingrünung der heute fast üblichen Gartenhütten.

### Lärmschutz

Der westliche Bereich des Planungsgebiets liegt im Lärmpegelbereich III. Darum ist für diesen Bereich im Rahmen der Baugenehmigung der bauliche Schallschutz der Außenbauteile nachzuweisen. Fensterunabhängige Lüftungen und die Ausrichtung der Schlafräume in nordöstlicher Richtung werden für das ganze Wohngebiet empfohlen.

### Grünordnung

Die Plangebietsgrenzen im Westen und Süden markieren den Ortsrand. Die Begrünung des Ortsrandes wird mit einem Pflanzgebot gesichert. Laubgehölze, Obstbäume und Sträucher sollen wie in bestehenden Baugebieten auch einen abwechslungsreichen Übergang von der Wohnbebauung zur freien Landschaft markieren.

Für eine Mindestdurchgrünung auch im Plangebiet ist je Baugrundstück ein Baum zu pflanzen. Um der Ringstraße einen alleeartigen Charakter zu verleihen, sind auf einigen Grundstücken Einzelbaumstandorte für Laubbäume nach der Pflanzliste festgesetzt. Die Baumstandorte können bei Bedarf geringfügig verschoben werden.

Die Festsetzungen berücksichtigen die unterschiedlichen Funktionen und Rahmenbedingungen. So werden teils Bäume als Hochstämme gefordert, an anderer Stelle klein- bis mittelgroße Baumarten. Die Auswahlliste enthält jeweils geeignete Arten. Sie ist nicht abschließend. Es sind heimische, standortgerechten Laubgehölze auszuwählen. Auch für die weitere Gartengestaltung werden entsprechende Pflanzungen empfohlen.

Auf einen ausreichenden Grenzabstand nach dem Nachbarrechtsgesetz, soweit nicht im Bebauungsplan anders definiert, wird bereits in den Festsetzungen hingewiesen. Dieser ist insbesondere entlang der zukünftigen Ortsrandgrenzen wichtig, damit die landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigt wird. Siehe auch die örtlichen Bauvorschriften zum Thema Einfriedungen.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

## **6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Das Ziel der harmonischen Weiterentwicklung von Ensingen wird auch durch die örtlichen Bauvorschriften untermauert.

### Dachlandschaft

Prägend für die Ortslage insbesondere aus der Ferne ist die von braunen und rotbraunen Dachziegeln dominierte Dachlandschaft.

Auch für die Illinger Höhe ist eine ruhige Satteldachlandschaft vorgesehen. Wobei der Wunsch des Ortschaftsrates nach mehr Vielseitigkeit und Flexibilität auch berücksichtigt wird. Während an den Rändern des Baugebietes eingeschossige Satteldachbebauung festgesetzt ist, sind im inneren Bereich zweigeschossige Gebäude mit flachgeneigten, begrünten Pultdächern vorgesehen. Für die beiden Mehrfamilienhäuser werden zur besseren Ausnutzbarkeit zwei Vollgeschosse mit Satteldach festgesetzt. Die Neigung der Pultdächer erfolgt von Nord nach Süd ansteigend. Diese Ausrichtung berücksichtigt eine optimale Grundrissgestaltung (auch Belichtung) und ist, was im Winter bei tiefstehender Sonne die Verschattung der Hinterlieger angeht, am günstigsten.

Aneinander gebaute Häuser sind gleich zu gestalten. Für die Satteldächer kann statt einer Ziegeldeckung auch eine Begrünung vorgesehen werden. Die zulässige Dachneigung liegt bei 35°. Bei Einzelhäusern liegt der Spielraum bei 32-38°. Bei Doppelhäusern muss die Dachneigung gleich sein. Ebenso gibt es bei den Pultdachhäusern einen Spielraum.

Um den Dachgeschossausbau (mehr Wohnraum) attraktiv zu machen wurden Quergiebel, Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei den Satteldächern ermöglicht.

Je steiler die Dachneigung, desto weniger beeinträchtigen z. B. Dachaufbauten die ruhige Dachlandschaft, insbesondere wenn Mindestabstände zu den Dachrändern eingehalten werden. Um eine Überfrachtung der Dächer zu unterbinden, wurden z.B. Dachaufbauten in zweiter Reihe oder übermäßige Kombinationen auf einer Dachfläche ausgeschlossen.

Zu Solaranlagen gibt es gestalterische Vorgaben. Solaranlagen sind bei Satteldächern in die Dachfläche zu integrieren oder mit gleicher Neigung aufzusetzen. Bei den Pultdächern sind sie bis maximal 1 m Höhe zulässig und müssen zu den Außenwänden einen Abstand einhalten, der ihrer Konstruktionshöhe entspricht. Zur Gliederung der Pultdachgebäude und zur optimalen Ausrichtung für Solaranlagen darf ein Viertel der Dachfläche entgegen der vorgesehenen Dachneigungsrichtung ausgerichtet werden. Auch Garagen und überdachte Stellplätze sind zu begrünen. Aus gestalterischen Gründen und aus Gründen der unverstellten Aussicht des Hinterliegers sind Solaranlagen auf Garagen und überdachten Stellplätzen unzulässig.

#### Fassaden, Lüftungsanlagen, alternative Energiequellen

Aus gestalterischen Gründen sind grelle bzw. leuchtende Farben ebenso wie Metallverkleidungen (außer bei untergeordneten Teilen) unzulässig. Aus gestalterischen Gründen wird geraten auf Luftwärmepumpen mit Wärmetauschern / Ventilatoren in den Vorgärten zu verzichten. Andere alternative Energiequellen wie die Solarenergie oder Erdwärme werden empfohlen (Erdkollektoren, Schlangen, Erdwärmekörbe oberhalb der grundwasserführenden Schichten). Auf konkrete Vorgaben wurde im Bebauungsplan bewusst verzichtet. In einer Entfernung ab etwa 600 m ost-nordöstlich vom Gebiet werden Mineralwasserbrunnen betrieben, welche Grundwasser des Gipskeupers erschließen. Das Baugebiet liegt im Zustrombereich der Mineralwasserbrunnen. Aufgrund der bei einer Erstellung von Erdsondenanlagen nicht auszuschließenden Beeinträchtigung dieser Fassungen, ist die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen grundsätzlich nicht zulassungsfähig.

#### Einfriedungen, Stützmauern

Zur Unterstützung einer offenen naturnahen Siedlungsstruktur werden für die Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen lebende Einfriedigungen in Form von Hecken aus Laubsträuchern gefordert. Eingewachsene Zäune bis 1 m Höhe sind zulässig.

Die Höhe von Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen ist aus gestalterischen Gründen begrenzt. Mehrhöhen müssen abgeböschet werden.

#### Retentionszisternen

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Unbelastetes Niederschlagswasser wird dabei zur Entlastung von Umwelt und Abwasseranlagen gepuffert bzw. nur zeitverzögert abgeführt. Ein Baustein dieses Entwässerungskonzeptes sind Retentionszisternen, die auf den Baugrundstücken vorzuhalten sind.

Weitere Einzelheiten hierzu siehe nachfolgend unter Ziffer 8. Ver- und Entsorgung.

## **7. Umweltbericht, Artenschutz, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Für Bebauungspläne wie diesen ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht dem Bebauungsplan beizufügen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Eingriffs- und Ausgleichsbewertung



ist abzuarbeiten. Von der Stadt Vaihingen an der Enz wurde das Büro Prof. Schmid Treiber und Partner in Leonberg mit der Erarbeitung beauftragt. Der Umweltbericht sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind als Anhang dieser Begründung beigelegt. Auf eine detaillierte Wiedergabe kann daher verzichtet werden.

### Umweltbericht

Im Umweltbericht sind die Umweltauswirkungen für die relevanten Schutzgüter Mensch, Tiere /Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, sowie Kultur- und Sachgüter beschrieben.

Das Vorhabengebiet hat für das Schutzgut Mensch eine mittlere bis geringe Bedeutung, für das Schutzgut Tiere Pflanzen eine geringe ökologische Bedeutung (Die Feldhecke und der Streuobstbestand sind jedoch hochwertig.), für das Schutzgut Boden wird von einer mittleren bis hohen Bedeutung ausgegangen. Die Bedeutung für das Schutzgut Wasser wird als mittel eingestuft. Dem Schutzgut Klima / Luft wird eine mittlere Bedeutung zugemessen. Dem Schutzgut Landschaftsbild wird eine überwiegend geringe Bedeutung beigelegt. Dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird durch den Wegfall landwirtschaftlicher Flächen eine hohe Bedeutung beigelegt.

Der Umweltbericht enthält Vorschläge für die Grünordnung, die in den Bebauungsplan eingeflossen sind und somit Bestandteil der Eingriffsminimierung / Eingriffsvermeidung sind.

### Artenschutz

Der Artenschutz steht insgesamt nicht im Widerspruch zur Baugebietsentwicklung.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung sind Vermeidungs- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen genannt, bei deren Umsetzung nicht davon auszugehen ist, dass sich die örtliche Vogelpopulation durch die Eingriffe und Störungen im geplanten Baugebiet in ihrem Erhaltungszustand verschlechtert.

### Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

<b>Schutzgüter</b>	<b>Eingriffsbewertung</b>
Pflanzen und Tiere	Es entsteht ein Eingriff.
Landschaftsbild / Erholung	Es entsteht ein kleiner Kompensationsüberschuss.
Klima / Luft	Es entsteht ein Eingriff.
Boden	Es entsteht ein Eingriff.
Wasser	Es entsteht ein Eingriff.

Zusammengefasst ergibt sich ein Eingriff in verschiedene Schutzgüter, der sich nicht nur im Plangebiet ausgleichen lässt. Für einen kompletten Ausgleich müssen externe Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

Für den Ausgleich von erheblich nachteiligen Auswirkungen werden die folgenden planexternen Maßnahmen herangezogen:

Maßnahme A: Ausgleich des Verlustes von Bruthabitaten für Vögel durch Anbringung von Nistkästen im Umfeld des Vorhabenbereiches

Maßnahme B: Schaffung einer neuen Wildobstwiese und Heckenstruktur auf externer Kompensationsfläche (Wildobst und Feldhecke am Grillplatz östlich Ensinger See, Flst. 648, Fläche 3.724m<sup>2</sup>)

Maßnahme C: Bereitstellung überschüssiger Oberbodenmassen von zukünftig öffentlichen Flächen für Maßnahmen des Oberbodenmanagements

Maßnahme D: Ausgleich für das Defizit im Schutzgut Boden (Entsiegelung von Asphaltflächen auf Parkplätzen an den Sportanlagen nördlich Ensingen, Flst. 2221, 2225, 2226/2, Fläche 150m<sup>2</sup>)

Maßnahme E: Ersatz für das Defizit im Schutzgut Boden (Monetarisierung der Maßnahme: Buntbrache südlich Ensingen, Flst. 6890, Fläche 4.389m<sup>2</sup>)

Maßnahme F: Waldrefugium Lämmerrain zur Kompensation des Restdefizits, Flst. 2944/1 in Roßwag.

Die externen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen befinden sich (mit Ausnahme der mit Oberboden aufzufüllenden landwirtschaftlichen Flächen zur Bodenverbesserung) in städtischem Eigentum.

Mit Umsetzung der grünplanerischen Maßnahmen im Plangebiet und den externen Ausgleichsmaßnahmen werden die planungsbedingten Eingriffe in Natur- und Landschaft ausgeglichen.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die für das Baugebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in ortsüblicher Weise an die den Planungsraum tangierenden Leitungsnetze angeschlossen. Die Anschlussleitungen sind ausreichend für die Gebietsmitversorgung dimensioniert. Sämtliche Leitungen werden im Plangebiet unterirdisch geführt.

Ein Anschluss an das Gasnetz ist bisher nicht vorhanden und aus Gründen der Entfernung fraglich, wird aber seitens des Leitungsträgers noch auf Wirtschaftlichkeit überprüft.

Zur Stromversorgung wie auch zur Trinkwasserversorgung werden die bestehenden unterirdischen Leitungen ins Plangebiet hinein verlängert.

Das Plangebiet wird an eine zeitgemäße Breitbandkabelversorgung angeschlossen. Details müssen noch mit Anbietern abgeklärt werden.

### Entwässerung

Die bestehende Bebauung in Ensingen wird über eine Mischkanalisation entwässert, Niederschlagswasser und Schmutzwasser werden dabei einem Kanal zugeführt. Dies ist mit dem aktuellen Wasserhaushaltsgesetz bei Neubaugebieten nicht mehr zulässig und auch nicht sinnvoll. Schmutzwasser kann und wird in die tangierende Kanalisation angeschlossen.

Die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Baugrundstücken ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der kleinen Baugrundstücke nicht möglich.

Ziel ist es die Menge des Regenwassers soweit möglich zu minimieren, zu verdunsten und zu puffern. Beginnend am Gebäude wird für die Dachdeckung der Pultdächer ein begrüntes Dach vorgesehen. Sonstige Nebenerschließungsflächen und Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Auf allen Bauplätzen ist der Bau von Retentionszisternen vorgesehen. Diese speichern das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser und geben einen Teil davon gedrosselt in die Regenwasserkanalisation ab. Alle Bauplätze erhalten eine Retentionszisterne mit 4m<sup>3</sup> Retentionsvolumen und 3m<sup>3</sup> Nutzvolumen für z. B. Gartenbewässerung. Diese werden seitens der Stadt im Zuge der Erschließung des Baugebiets eingebaut. Die Pufferung schützt nachfolgende Leitungsnetze und Gewässer vor Überlastungen. Der permanente Abfluss ist wichtig, damit das Volumen bei einem neuen Regenereignis wieder zur Verfügung steht. Das überschüssige Regenwasser wird dann über ein separates Leitungsnetz zum neu erstellten Stauraumkanal südlich des Gebiets „Kleines Feldle“ geleitet.

Von hier wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal entlang der L 1106 (Ensingen-Kleinglattbach) und schließlich in den Brünnelesbach eingeleitet. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Halungen wurde seitens des Büros Schwarz Ingenieure, Vaihingen rechnerisch überprüft und dokumentiert. Eine Genehmigung wurde seitens des Landratsamtes in Aussicht gestellt.

Häusliche Abwässer werden über Schmutzwasserkanäle in den städtischen Mischwasserkanal in der Panoramastraße eingeleitet.

## 9. Folgeverfahren, Realisierung

Es wird ein freiwilliges Umlegungsverfahren durchgeführt.

## 10. Städtebauliche Daten (ca. – Werte)

Gesamtfläche	3,62 ha		100 %	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,78 ha		77 %	
Öffentliche Verkehrsfläche	0,60 ha		17 %	
davon				
- Straßenfläche		0,58 ha		16 %
- Parkplätze		0,02 ha		1 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,16 ha		4 %	
davon				
- Feldweg		0,04		1%
- Wirtschaftsweg / Grasweg		0,12		3%
Grünfläche	0,08 ha		2 %	
davon				

- Spielplatz		0,04 ha		1 %
- Feldhecke		0,02 ha		0,5%
- Verkehrsgrün / Grünfläche am Grasweg		0,02 ha		0,5%

#### Geplante Häuser und Wohneinheiten (WE)

	Anzahl	Faktor <sup>1)</sup>	WE
Einzelhäuser	45	1,5	ca. 68
Doppelhaushälften	18	1	ca. 18
Mehrfamilienhäuser	2		ca. 13
Summe			ca. 99

<sup>1)</sup> Wohneinheiten (WE) pro Haus

Bei durchschnittlich 2,1 Einwohnern je Wohneinheit ergibt sich eine rechnerische Einwohnerdichte zur Gesamtfläche von  $99 \times 2,1 / 3,62 = 57 \text{ E/ha}$

Aufgestellt: Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz, 01.03.2017 / 14.08.2017