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

# BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "ZWISCHEN ILLINGER-; PANORAMA- UND ULRICHSTRASSE"

BEGRÜNDUNG ohne Umweltverträglichkeitsprüfung

gemäß § 9 (8) BauGB

# 1. Erfordernis der Planaufstellung

Nachdem der landwirtschaftliche Betrieb in der Illinger Straße 3 (Eigentümer Familie Schneider) ausgesiedelt wird, steht das Flurstück 3039/4 einer neuen Nutzung zur Verfügung. Auch auf vier weiteren Grundstücken besteht die Möglichkeit für eine Bebauung in zweiter Reihe. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nötig. Schließlich regelt der Bebauungsplan auch die zukünftige Bebauung der heute schon mit Wohnnutzung bebauten Bereiche.

#### 2. Bestand

## 2.1 Einfügung in die örtliche Planung

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim ist für das Plangebiet "gemischte Baufläche" eingetragen.

#### 2.2 Städtebaulicher Bestand und Situation des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südlich des alten Ortskerns von Ensingen und wird umschlossen von der Illinger Straße, der Panoramastraße und der Ulrichstraße. Das Gelände hat in nordöstlicher Richtung ein durchschnittliches Gefälle von ca. 3-4 %.

Die Nutzung des Quartiers ist geprägt von Wohnen und in der nördlichen Hälfte von Wohnen mit Landwirtschaft.

Im Westen schließt das Baugebiet Dennefgärten an, im Osten das Wohngebiet Eberhardstraße / Toräckerstraße (Einfamilienhausbebauung).

Die vorhandene Bebauung umfasst ein bis zwei Geschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss.

Die Dichte der Bebauung (ermittelt über die Grundflächenzahl) reicht von durchschnittlich 0,2 nur für Wohngebäude bis zu 0,45 einschließlich Nebengebäude wie Schuppen, Scheunen und Garagen.

Die Gebäude haben Satteldächer mit Dachneigungen von zumeist  $42 - 52^{\circ}$ . Die Traufhöhen liegen (ab Gelände gemessen) bei durchschnittlich etwa 5-5,50 m, die Firsthöhen liegen durchschnittlich bei 8,50-10,50m (ab Gelände gemessen).

## 2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse, Verfahrensablauf

Das Quartier liegt im Innenbereich von Ensingen. Es besteht lediglich eine Baulinie entlang der Panoramastraße von 1954.

Bereits im Juni 2000 wurde vom Ortschaftsrat Ensingen beschlossen, dass für das Quartier ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes fasste der Gemeinderat am 25.07.2001. Im Anschluss daran wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wird hingewiesen auf:

- den landwirtschaftlichen Betrieb und dessen Geruchs-und Geräuschemissionen
- und auf die Lärmimmission von den umgebenden Straßen.

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung werden von den Eigentümern der betroffenen Flurstücke teils gemeinsam, teils einzeln folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:

- Im Allgemeinen bestehen Bedenken gegen eine zu verdichtete Bebauung im Quartiersinneren.
- Durch genug Gartenflächen soll der Gebietscharakter erhalten bleiben.
- Auf dem Flst. Nr. 3039/4 wäre eine Neubebauung mit höchstens zwei Doppelhäusern denkbar. Bei einer Bebauung mit z. B. 6 Reihenhäusern würde die Wohnqualität des ganzen Quartiers leiden.
- Außerdem sollten im Quartier keine öffentlichen Straßen und Wege eingerichtet werden.

- Pro Wohneinheit sollten zwei Stellplätze nachgewiesen werden.
- Durch die geplante Wohnbebauung darf der landwirtschaftliche Betrieb nicht beeinträchtigt werden.

Seitens des Eigentümers von Flurstück 3039/4 wurden folgende Anregungen vorgetragen:

- Die Bebaubarkeit des betreffenden Flurstücks sollte mit der größten vorhandenen Dichte im Quartier vergleichbar sein.
- Auf dem Flurstück sind auch Tiefgaragenplätze möglich.
- Für die Notwendigkeit von Geschäftsetagen in Ensingen wäre eine viergeschossige Bebaubarkeit wünschenswert.
- Eine Bebauung mit 8 Reihenhäusern wäre sinnvoll.

# 3. Städtebauliche Planung

## 3.1 Planungskonzept und Gestaltung

Der Bebauungsplan trägt der bestehenden Bebauungsstruktur Rechnung.

Neben der Ausweisung von Bauflächen im Quartiersinneren werden auch für die bestehenden Gebäude Erweiterungsmöglichkeiten geregelt, bzw. für eventuelle Neubauten am Quartiersrand Festsetzungen getroffen.

Das Ziel des Bebauungsplanes ist eine maßvolle Verdichtung, wodurch der Gebietscharakter gewahrt bleibt und die Wohnqualität nicht verschlechtert wird.

Die Neubebauung im Quartiersinneren soll sich hinsichtlich Kubatur und Gestaltung an der vorhandenen Bebauung orientieren.

Das ortsübliche einheitliche Satteldach soll auch weiterhin ein eindeutiges Gestaltungsmerkmal bleiben. Es sind Dachneigungen von 42 - 52° zulässig. Dachaufbauten und Quergiebel sind, wie bereits vorhanden, zulässig. Aus gestalterischen Gründen werden hierfür Mindestanforderungen bezüglich Kubatur und Lage festgesetzt.

Die Stellung der Gebäude richtet sich nach den schon vorhandenen Firstrichtungen, der Lage des Baufensters und dem Grundstückszuschnitt.

Für alle Baufenster wurden Bezugshöhen über NN festgelegt. Diese Bezugshöhen liegen ca. 1,00m über der Geländeoberfläche und dienen als Bezugspunkt für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Die Bezugshöhen sind keine zwingenden Erdgeschossfußbodenhöhen jedoch Orientierungswerte hierfür. Auch im Bestand liegt die Erdgeschossfußbodenhöhe durchschnittlich ca. 1,00m über dem Gelände. Die maximale Traufhöhe liegt bei 4,50m, die maximale Firsthöhe bei 9,50m. In diesen Rahmen fügen sich auch fast alle Bestandsgebäude ein. Ausnahmen bestehen in vier Fällen bei der Traufhöhe (Überschreitungen zwischen 50 – 90 cm) und einmal bei der Fisrthöhe. Es handelt sich hierbei um ein flächenmäßig sehr kleines Gebäude. Das bedeutet, dass bei einer Neubebauung zwar die niedrigere Firsthöhe eingehalten werden muss, aber dafür auch eine größere Fläche überbaut werden kann. Die Baumasse wird also nicht verringert. Hätte man das ganze Quartier an diese eine Bestandshöhe angepasst, so würde sich auf die Dauer gesehen ein ganz anderes städtebauliches Bild entwickeln.

Im ganzen Quartier sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Eine andere Bebauung (z. B: Reihenhäuser) würde sich weniger gut in den Bestand einfügen. Die Wohnqualität des Quartiers mit seinen vielen Grünflächen würde sich verschlechtern. Schließlich müsste allen Eigentümern mit entsprechender Grundstücksgröße eine derartige Bebauungsdichte zugestanden werden, was dann zur Folge hätte, dass sich der Stellplatzbedarf erhöht. Ziel des Entwurfs ist es auch, das Quartier maßvoll zu verdichten und die innere Erschließung zu minimieren, um die zusätzliche Lärmbelästigung und Versiegelung in Grenzen zu halten.

Die geplante Dichte (Grundflächenzahl von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet und 0,35 im Mischgebiet und Dorfgebiet) lässt eine Überbauung zu, die sich größenmäßig an der vorhandenen Bebauung orientiert. Die zulässige Überschreitung für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO entspricht dem Bestand und sichert eine Mindestdurchgrünung für eine angemessene Wohnqualität.

## 3.2 Nutzung

Im nördlichen Teil des Plangebiets, wo noch Landwirtschaft betrieben wird, wird als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet festgesetzt. Dies soll zum einen dem dort ansässigen Landwirt diese Nutzung auch weiterhin sichern, zum anderen wird hiermit der direkt angrenzenden Nachbarbebauung auch verdeutlicht, dass es hier eventuell zeitweise zu Geruchs- und Geräuschemissionen kommen kann.

Aufgrund der Lärmimmissionen entlang der Illinger Straße wird hier ein Mischgebiet entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplanes festgesetzt. Im südlichen und östlichen Teil des Quartiers wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies ist mit der Flächennutzungsplandarstellung "gemischte Baufläche" vereinbar und entspricht der allgemeinen Tendenz zum Wohnen in diesem Bereich.

Nutzungsbeschränkungen werden in den einzelnen Gebietstypen nur maßvoll festgesetzt und auf für das umgebende Wohnen besonders störende Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätte) beschränkt.

#### 3.3 Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die den Bebauungsplan benennenden Straßen.

Die Erschließung der inneren Grundstücksbereiche erfolgt privat jeweils über das eigene Grundstück. Dies wurde von den betroffenen Eigentümern bei Einzelgesprächen so gewünscht. Der Entwurf ermöglicht aber auch gemeinsame private Erschließungsvarianten zwischen benachbarten Grundstücken.

Zur Sicherung der Parkierung werden Mindestanforderungen an die Anzahl der herzustellenden Stellplätze abhängig von der Wohnungsgröße gestellt.

#### 3.4 Städtebauliche Daten

Gesamtfläche Bebauungsplan	ca. 15.400 m²	100	%
Grundstücksfläche	ca. 12.900 m²	84	%
Verkehrsfläche	ca. 2500 m²	16	%
Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten	ca. 10-14 WE		

# 4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund des Gesetztes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.02.1990 (BGBL. I S. 205), zuletzt geändert am 27.07.2001ergibt 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 Bau NVO, der eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich macht) wird mit den geplanten ca. 4.146 m² bei weitem unterschritten.

# 5. Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung

Es handelt sich hier um einen unbeplanten Innenbereich. Das Quartiersinnere ist zum Teil schon mit Nebenanlagen in nicht unerheblichen Maße bebaut und (insbesondere im Bereich der Betriebsverlagerung) versiegelt, bzw. weitere Nebenanlagen waren zulässig. Durch den Bebauungsplan und die Grundflächenzahlfestsetzungen wird erstmals eine maximale Versiegelung (bzw. im Umkehrschluss eine Mindestdurchgrünung) festgesetzt. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ergeben sich keine weiteren Eingriffe. Die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht gegeben.

## Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 03.12.2001 Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung