

Bebauungsplan "Braitstraße" im Stadtteil Enzweihingen

Begründung

1.0 Erfordernis der Planaufstellung ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung von Gebäuden in der Nähe des Ortskerns unter Ausnutzung von freien Flächen innerhalb der Ortslage.

2.0 Einfügung in die überörtliche und örtliche Planung

2.1 Überörtliche Planung

Der Stadtteil Enzweihingen ist im Landesentwicklungsplan 1983 als "Randzone um die Verdichtungsräume" und darüber hinaus im Regionalplan 1977 als Siedlungsbereich eingestuft.

2.2 Örtliche Planung

Der Abwägungsprozeß, ob man die vorhandenen Kleingärten einer Bebauung in Ortskernnähe zugänglich macht oder sie als Grünfläche erhält, wurde bereits 1977 eingeleitet, es kann im wesentlichen wie folgt zusammengefaßt werden:

Das Gebiet "Braitstraße" liegt am östlichen Ortseingang des Stadtteils Enzweihingen und grenzt unmittelbar an die B 10 an.

Es gliedert sich in 2 Bereiche: der östliche Teil ist dreiecksförmig, beinhaltet als einziges Gebäude das Feuerwehrmagazin und ist dem Verkehrslärm der B 10 stark ausgesetzt; der andere Teil ist an drei Seiten von bestehenden Gebäuden umgeben und wirkt eher als Baulücke.

Beide Teile werden bis heute als Gartenland genutzt.

Veranlaßt durch die Anfrage eines Grundstückseigentümers hat sich der Stadteilausschuß bereits 1978 mit der Frage einer möglichen Bebauung an der Braitstraße befaßt.

Daraufhin hat am 2.8.1978 der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich zwischen B 10, Hindenburgstraße und Braitstraße unter der Voraussetzung beschlossen, daß eine freiwillige Umlegung zustande kommt. Inhalt des Planungsprogrammes war insbesondere die Ausweisung eines Dorfgebietes zwischen Braitstraße und FW 1. Im Anschluß daran wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Stellungnahmen waren mit einer Ausnahme (Verweis auf die Lärmbelastung durch die B 10) positiv und es wurde insbesondere die Absicht begrüßt, die Ortsrandbebauung zu schließen. Da die freiwillige Baulandumlegung seinerzeit nicht zustande kam, wurde das Bebauungsplanverfahren nicht weiter betrieben. In diesem Zusammenhang wurde im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen a.d.Enz (genehmigt 1980) die Fläche südlich der Braitstraße und nördlich des Feuerwehrmagazins entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung (Kleingärten) als Grünfläche ausgewiesen. Auf Wunsch der Grundstückseigentümer, die nun fast alle die Aufstellung eines Bebauungsplanes befürworteten, wurde die Sachlage im Sommer 1981 nochmals überprüft. Das Planungsamt erarbeitete einen Vorschlag mit dem Inhalt einer Bebauung zwischen Braitstraße und FW 1. Es wurde dabei versucht eine Abgrenzung der Nutzungsarten zu finden, die sowohl den städtebaulich funktionellen als auch den gestalterischen Belangen Rechnung trägt. Es folgten weitere Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern. Im Mai 1983 befürwortete der Ortschaftsrat die Erstellung eines Bebauungsplanes für das gesamte Gartengebiet "Brait". Im Oktober 1983 wurde die Beschlußfassung für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Gemeinderat zurückgestellt, und dem Ortschaftsrat noch einmal zur Vorberatung übergeben. Dieser beschloß auf der Basis der Verwaltungsvorlage, daß das Baugebiet nach Osten mit der Braitstraße abschließt. Am 8.2.1984 entschied sich der Gemeinderat, die in der Nähe der B 10 gelegenen Flurstücke Nr. 440 bis 446 auch als Baugrundstücke auszuweisen. (Lageplan vom 20.12.1983) Daraufhin fand am 24.2.1984 beim Regierungspräsidium eine Besprechung statt mit dem Ziel, die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes abzuklären, im Besonderen hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen durch die Bundesstraße. Auf dortigen Vorschlag wurde ein Lärmgutachten eingeholt, anhand dessen der Geltungsbereich des nunmehr vorliegenden Bebauungsplanes so festgelegt wurde, daß dieser nur den Teil des Gebietes "Brait" enthält, der aus der Sicht der Lärmbelastung noch als unbedenklich angesehen werden kann.

Durch die Reduzierung ist die Abweichung zu der Aussage des Flächennutzungsplanes (Grünfläche) in der Relation nur noch sehr geringfügig. Die Erhaltung der Grünzäsur auch innerhalb des Geltungsbereiches wird durch die Festsetzung von privaten Grünflächen gewährleistet. (vergl. Ziff. 1.8 des Textteils)

3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet bestand seither kein Bebauungsplan, während für die Bebauung entlang der Braitstraße der Baulinienplan Brait aus dem Jahr 1953 rechtsgültig ist.

4.0 Städtebauliche Planung

4.1 Planungsprogramm

Für das relativ kleine Plangebiet (0,3 ha) wurde ein Planungsprogramm aufgestellt, das sich der vorhandenen Bebauung weitgehend anpaßt: freistehende Wohngebäude mit Satteldächern, giebelständig zur Braitstraße. Das Gebiet ist als Dorfgebiet auszuweisen.

4.2 Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende Braitstraße. Der bestehende Gehweg an der südlichen Seite der Braitstraße soll bis zur Ostgrenze des Grundstücks 377 fortgeführt werden.

4.3 Bebauung

Die Anordnung und Stellung der Gebäude wurde ebenso am Bestand orientiert wie die Festlegung der Gebäudehöhe. (Firsthöhe in m über NN)

Es ist vorgesehen, die Garagen entweder in das Hauptgebäude miteinzubeziehen, oder sie an der nördlichen Grundstücksgrenze mit Satteldächer zu errichten (unter dem Aspekt der Lärmabschirmung.) Aus Gründen des Lärmschutzes dürfen Schlafräume nicht nach Norden orientiert werden.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wurde im Juli 1984 vom Büro Bender und Stahl, Ludwigsburg, eine Lärmschutzuntersuchung durchgeführt.

(Lärmschutz Baugebiet "Brait" Enzweihingen)

Die aus dieser Untersuchung resultierenden Ergebnisse wurden im Textteil (Ziff. 1.8) verankert.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist erschlossen.

Die Wasserver- und Entsorgung ist vorhanden.

4.5 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche	ca	26,7 ar	=	100%
Dorfgebiet (MD)	ca	25,7 ar	=	96%
davon				
Private Grünfläche	ca	7,2 ar	=	(28% von 25,7 ar)
Verkehrsfläche	ca	1,0 ar	=	4%

Anzahl der Gebäude: 4

5.0 Folgeverfahren

5.1 Ein Umlegungsverfahren ist nicht vorgesehen. Die Bodenordnung soll von privater Seite mit Unterstützung des Liegenschaftsamtes erfolgen.

5.2 Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat hat am 13. März 1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben des Bauverwaltungsamtes vom 10.4.1985 um Stellungnahme gem. § 2 Abs. 5 BBauG gebeten.

Die eingegangenen Anregungen (von der Unteren Naturschutzbehörde) sind im vorliegenden Plan berücksichtigt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte vom 22.4. bis 3.5.1985 beim Stadtplanungsamt. Für die Planung interessierten sich vor allem die Grundstückseigentümer. Mehrfach wurde angeregt, auf der Südseite der Braitstraße keinen Gehweg zu bauen.

Der Ortschaftsrat befaßte sich in seiner Sitzung am 9. Juli 1985 mit dem Bebauungsplanvorschlag. Entgegen seiner ursprünglichen Auffassung hat der Ortschaftsrat beschlossen, den Gehweg an der südlichen Seite der Braitstraße bis zum Grundstück 377 weiterzuführen, und im übrigen den Bebauungsplan in vorgestelltem Umfang weiterzuverfolgen.

6.0 Kostenschätzung des Tiefbauamtes für die Gehwegherstellung einschließlich Beleuchtung ca. DM 5.200,--.

Hinweis: Dem städtebaulichen Entwurf lagen die Pläne vom August 1981 und vom 5.7.1985 zugrunde. Vaihingen a.d.Enz, den 21.10.1985