

Begründung

Zum Bebauungsplan "Hinter der Steine" im Planbereich 20.01 in Vaihingen-Enzweihingen

I. Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf ein bisher ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehaltenem Gelände. Das Gelände fällt von Süden nach Norden, wobei sich der Höhenunterschied auf max. 18 m beläuft. Im Norden, Westen und Süden schließt sich an dem Geltungsbereich landwirtschaftlich genutztes Gebiet an, während an die östliche Geltungsbereichsgrenze der Stadtteil Enzweihingen angrenzt.

Als Besonderheit wird auf die Nähe der Bundesstraße 10 hingewiesen. Der geringste Abstand beträgt 60 m; er vergrößert sich auf ca. 400 m. Nach den überörtlichen Planungen soll die B 10 4-spurig ausgebaut werden und zwar auf einer Trasse, die nördlich der jetzigen liegt. Der Abstand wird sich also nach Herstellung der Neubautrasse noch erweitern und zwar auf mind. 600 m. Die zu erwartenden Verkehrsgeräusche werden sich also vermindern. Der Planung liegt eine schallschutztechnische Untersuchung und Beurteilung der Verkehrsgeräusche, die von der B 10 ausgehen, zu Grunde. Dieses Schallschutzgutachten wurde vom Ing. Büro Dr. A. Schäcke am 31.7.72 gefertigt.

II. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Enzweihingen plant etwa seit dem Jahr 1965 die Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung "Steinegebiet". Die Planung konnte jedoch nicht zum Abschluß gebracht werden. Im Eingemeindungsvertrag vom 1970 hat sich die Stadt Vaihingen/Enz verpflichtet die Planung für das Neubaugebiet "Hinter der Steine" weiterzubetreiben und abzuschließen. Auf Grund der fast 10-jährigen Planungszeit wird der Wunsch nach baldigem Baubeginn von den interessierten Einwohnern des Stadtteils Enzweihingen immer nachdrücklicher vorgetragen. Da in den letzten Jahren nur ein Baugebiet erschlossen worden ist, konnten die zahlreichen Bauwilligen bei weitem nicht zufrieden gestellt werden.

III. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan besteht für den Stadtteil Enzweihingen nicht. Im Flächennutzungsplanentwurf für die Gemeinde Enzweihingen war dieses Gebiet jedoch der Wohnbebauung vorbehalten. Auch im künftigen Flächennutzungsplan der Gesamtstadt Vaihingen an der Enz, der z. Zt. von der Kommunalentwicklung

Baden-Württemberg aufgestellt wird, wird die vorgesehene Nutzung ihren Niederschlag finden. Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung werden nicht berührt.

IV. Bodenordnende Maßnahmen

Wegen der für die Bebauung nicht geeigneten Grundstückszuschnitte war eine Umlegung erforderlich, die auf freiwilliger Basis durchgeführt wurde. Der Umlegungsvertrag ist abgeschlossen und die Vermessung bereits im Gange.

V. Äußere und innere Erschließungsversorgung

Die äußere Erschließung des Planungsgebiets ist durch bereits vorhandene Ortsstraßen gesichert. Alle Baugrundstücke liegen an öffentlicher Verkehrsfläche. Die teilweise Zusammenfassung der Garagen zu Sammelgaragen macht die uneingeschränkte Zufahrt zu den Grundstücken entbehrlich. Die Anzahl der Sammelgaragen entspricht der Anzahl der Wohneinheiten in den mehrgeschossigen Gebäuden. Auf den Grundstücken mit 1-geschossiger Bebauungsmöglichkeit sind Garagen bzw. Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen. Flächen für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nachgewiesen. Die öffentliche Parkfläche an der Nordgrenze des Geltungsbereichs dient gleichzeitig als Parkplatz für das nördlich anschließende Sportgelände. Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie ist gewährleistet. Ebenso die Versorgung der Bevölkerung mit Dingen des täglichen Bedarfs, und zwar durch den in der Umgebung vorhandenen Einzelhandel.

VI. Planungsstatistik

Die Fläche der Baugrundstücke beträgt 4,8 ha. Bei ca. 100 WE entspricht dies etwa 300 Einwohnern.

VII. Kostenschätzung und Folgekosten

Der Erschließungsaufwand beläuft sich auf ca. 800 000.-DM, wovon 90 % durch Erschließungsbeiträge gedeckt werden.

Auf Gemarkung Enzweihingen entsteht z. Zt. die Sammelkläranlage (mechanischer und biologischer Teil mit Schlammbehandlung) des Abwasserzweckverbands "Gruppenklärwerk Strudelbach". Die Stadt ist mit ihren Stadtteilen Enzweihingen und Riet Mitglied dieses Zweckverbands, dem außerdem die Gemeinden Aurich, Eberdingen und Nußdorf angehören.


Der Zeitpunkt der Inbetriebnahme (Ende 1975) fällt mit dem möglichen Baubeginn im Plangebiet zusammen.

Der Flächenabzug in der Umlegung betrug 30 %; er deckt den Geländebedarf für öffentliche Verkehrsflächen.

Kinderspielplätze sind im Plangebiet ausgewiesen. Unmittelbar nördlich des Plangebiets liegen die städtischen Sportanlagen für den Stadtteil Enzweihingen.

Die Schaffung bzw. Erweiterung sonstiger infrastruktureller Einrichtungen als Folgelast ist nicht erforderlich. Kindergärten, Grund- und Hauptschule sind in Enzweihingen in ausreichendem Maß vorhanden. Weiterführende Schulen bestehen im Stadtteil Vaihingen. Die Schülerbeförderung geschieht mittels Schulbusverkehr.

Vaihingen an der Enz, den 10.9.73/20.2.74


Stadtbaumeister
Hachenberger