

97014.015  
20.05.1998  
11.11.1998

BEGRÜNDUNG § 9 (8) Bau GB  
zum Bebauungsplan \_3 "Steine Erweiterung" \_1  
Stadt Vaihingen an der Enz  
Gemarkung Enzweihingen

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die vorhandenen und in den letzten Jahren erschlossenen Baugebiete im Stadtteil Enzweihingen sind weitgehend aufgesiedelt. Um dem Wunsch der Bevölkerung, der Grundstückseigentümer und der Baulandbevorratung der Stadt Rechnung zu tragen, wurde am 30.7.1997 im Gemeinderat beschlossen, für das Gebiet "Steine-Erweiterung" einen Bebauungsplan aufzustellen.

## 2. Bestand

### 2.1 Einfügung in die örtliche Planung

Das Gebiet "Steine-Erweiterung" ist in der seit 26.03.1998 genehmigten Flächennutzungsplanänderung der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen als Wohngebiet ausgewiesen ("Teilfortschreibung Wohn- und Gewerbeflächen als 2. Änderung"). Das Wohngebiet entspricht ziemlich genau der Abgrenzung im Flächennutzungsplan.

### 2.2 Städtebaulicher Bestand

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände liegt unmittelbar westlich der bestehenden Bebauung des Baugebietes "Steine", das zu Anfang der 70er Jahre erschlossen wurde und grenzt im Süden an das Gebiet "südlich der Schulstraße", das Ende der 80er Jahre erschlossen wurde. Im Westen grenzt das Gebiet an das Landschaftsschutzgebiet "Enztal zwischen Vaihingen/Roßwag und Leinfelder Hof" (RVO 04/1990). Im Norden fällt das Gelände in mehreren "Terrassen" über Böschungen zur Talaue der Enz ab.

Das Gelände wurde bis jetzt ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, wobei der Böschungsbewuchs durch Sukzession entstanden ist. Der südliche Abschnitt fällt von Südwesten nach Nordosten mit 8 - 3%, der nördliche Gebietsteil ist steiler, das Gefälle dreht ziemlich genau nach Norden, mit 8 - 12% Geländeneigung ein.

## 3. Städtebauliche Planung

### 3.1 Planerische Leitgedanken

Leitgedanke des Bebauungsplanes und seiner Abgrenzung ist die Abrundung des westlichen Ortsrandes von der bestehenden Ein-, Zweifamilien- und Reihenhausbauung bis zum neuen Ortsrand hin, beim Landschaftsschutzgebiet herzustellen und zum städtebaulichen Abschluß in diesem Bereich zu führen.

Die angeschnittenen Restgrundstücke im Westen (außerhalb des Gebietes) eignen sich, mit den vielen nach Norden hin fallenden Böschungen, kaum mehr für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung.

### 3.2 Verkehr

Um nicht unnötigen Durchgangsverkehr von einem zum anderen Baugebiet zu provozieren, wird der nördliche, steilere Abschnitt von der Sudetenstraße aus mit Stichstraßen erschlossen. Der größere und flachere südliche Teil wird über eine Ringstraße von der Klaiberstraße aus angedient. Die Ver-

Knüpfung der beiden Gebietsteile erfolgt ausschließlich über Fußwegverbindungen.

Eine zusätzliche Fuß- und Radwegverbindung zum Sportplatz in der Enzaue und in Richtung Vaihingen (Freibad, Hallenbad usw.) wird am nordöstlichen Rand und unterhalb der Böschung beim Kinderspielplatz angeboten.

Die gesamten Straßen werden als Mischverkehrsflächen (keine Trennung von Kfz- und Fußgängerverkehr) geplant, um den reinen Wohncharakter zu unterstreichen.

An besonders ausgesuchten Stellen werden, bei zusätzlicher Verbreiterung der Verkehrsflächen Baumstandorte im Verkehrsbereich vorgesehen, um eine wohnstraßengerechte Geschwindigkeit zu erreichen und dem Quartier einen unverwechselbaren Gebietscharakter zu verleihen.

### 3.3 Nutzung

Das gesamte Gebiet wird als Wohngebiet ausgewiesen, ein kleinerer Teil, ganz im Norden, der wegen des steilen Geländes nicht mehr sinnvoll zu erschließen ist, wird als Baumwiese festgesetzt. In diesem Gebiet befindet sich auch der kleine Traufwasserspeicher, in den ein Teil der Dachwässer und das Oberflächenwasser aus dem westlichen Außenbereich, zwischengepuffert über einen Wassergraben, zur Enz hin abgeleitet wird.

Im gesamten Gebiet sind 30 Einzelhäuser, 24 Doppelhäuser und 31 Reihenhäuser vorgesehen. Es ist meist nur ein Vollgeschoß, bei den Reihenhäusern sind zwei Vollgeschosse geplant.

Die Grundstücksgrößen bewegen sich bei den Einzelhäusern zwischen 7,4 und 4,6 a, bei den Doppelhaushälften zwischen 3,2 und 4,3 a, bei den Reihenhäusern zwischen 1,6 und 3,7 a.

Bei den kleineren Grundstücken sind zusätzliche Garagenstandorte ausgewiesen. Wo dies die eigene Nutzung oder die des Nachbarn beeinträchtigt, wurden anstatt Garagen überdachte Stellplätze festgesetzt. Die Errichtung von Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist dort trotzdem möglich.

### 3.4 Gestaltung, Ortsrand-Silhouette

Ziel der Planung ist es, als Abrundung der bestehenden Bebauung einen landschaftsverträglichen Ortsrand zu schaffen. Hierauf wurde auch die Grünordnung abgestimmt. Das Gebiet soll sich nahtlos an die bestehende Bebauung anschließen und mit dieser städtebaulich - im Maß der Nutzung und dem Gebietscharakter harmonisieren.

Im Rahmen der Planoffenlage wurden von den Eigentümern der angrenzenden, bebauten Grundstücke massiv Bedenken wegen der festgesetzten Gebäudehöhen geltend gemacht.

Bei der Überprüfung dieser Bedenken wurden im WA 1 (13 Grundstücke im Nordosten des Gebietes) zum "nachbarverträglicheren" Übergang vom vorhandenen Flachdachgebiet zu den Satteldächern mit 35° Dachneigung, die Höhen der Gebäude reduziert. Dies erfolgte zum einen durch die Zurücknahme der Dachneigung um 7° auf 28° sowie zum anderen teilweise durch die Absenkung der Bezugshöhe für die Trauf- und Firsthöhenfestsetzung um bis zu 30 cm, wo dies möglich war. Eine Absenkung unter die Straßenoberkante wurde allerdings nicht vorgenommen.

Bei der Hauszeile mit 4 Einzelhäusern, die den Gebäuden Klaiberstr. 31-35 westlich vorgelagert sind, wurde im Interesse der bestehenden Bebauung die Zulässigkeit der Firstrichtung Nord-Süd gestrichen. Damit sind zwischen den Gebäuden Durchblicke und teilweise Besonnung, auch bei flachem Sonnenstand möglich. Eine weitere Absenkung des Bezugshöhen ist nicht möglich, da die Gebäude im Westen auf der selben Höhe wie die Straßenkante sitzen.

Die Bebauung ganz im Süden, mit 2 Vollgeschossen, die als Reihen- und Doppelhausbebauung vorgesehen war, wurde mit der 2.Reihe, den einstockigen Gebäuden vertauscht. Mit dieser Umplanungsmaßnahme grenzen jetzt an den Feldweg 5920 (Weg "auf Eck") nur noch Einzelhäuser, in einem Fall ein Doppelhaus an.

Die seitherigen Reihenhäuser befinden sich jetzt nördlich der Straße "B", in einem Abstand von mehr als 45 m von der bestehenden Bebauung im Süden. Es dürfen, direkt an den Weg "über Eck" angrenzend, nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten gebaut werden. Da eine Verschiebung der Baufenster mit der Umplanung einhergeht, mußten die Bezugshöhen, die sich um 8,1 m von Westen nach Osten abstaffeln, neu festgesetzt werden. Diese Bezugshöhen liegen im Mittel jeweils auf der geplanten Straßenhöhe.

Im Rahmen der Einarbeitung der Bedenken und Anregungen wurden im inneren Reihenhäuserquartier die überdachten Stellplätze alle in Garagen umgewandelt und dabei die Standorte und die Zuordnung optimiert. Außerdem wurde durch Aufteilung der Gehrechte für die südlich und nördlich angrenzenden Grundstücke die Möglichkeit des Garteneinganges der jeweils nördlich liegenden Mittelhäuser ermöglicht.

### 3.5 Grünordnung

Die Grünordnung hat in diesem Bebauungsplan drei städtebauliche Aufgaben zu erfüllen:

1. Einen Übergang zwischen Enzaue, Steilhang und Baugebiet zu schaffen.
2. Einen abschließenden Ortsrand zur freien Landschaft nach Westen herzustellen, in Übereinstimmung mit der Empfehlung des Landschaftsplanes (hier grenzt das Landschaftsschutzgebiet und potentielle "24a-Biotope" direkt an das Plangebiet an).
3. Eine Mindestdurchgrünung des Baugebietes im Interesse der Wohnqualität auf den Baugrundstücken und in den Straßenräumen zu gewährleisten.

Diesen Zielen entsprechend wurden die Festsetzungen wie folgt getroffen:

Im Interesse der Ortsrandgestaltung wurden Festsetzungen zur Grünordnung überwiegend dem Rand des Plangebietes zugeordnet. Pfg 1 (Baumwiese im Norden), Pfg 2 (Kinderspielplatz) sowie Pfg 3 (Obstbaumwiese im Westen) bilden den endgültigen Ortsrand Enzweihingens nach Nordwesten.

Pfg 4 soll den Fußweg am südlichen Rand des Plangebietes, der die zentrale Verbindung zwischen Siedlung und Natur darstellt, gestalterisch aufwerten. Die Baumstandorte in der Verkehrsfläche sollen dem Quartier einen eigenen Charakter geben und zur Verkehrsberuhigung beitragen. Ergänzt werden diese Festsetzungen durch eine generelle Vorschrift bezüglich zu pflanzender Bäume, die im Quartier eine Mindestdurchgrünung sichern soll.

Einen weiteren Beitrag zur Ökologie stellen auch die Traufwassermulden und der Traufwasserteich dar, die jedoch entsprechend ihrer primären Funktion als "Fläche zur Abwasserbeseitigung" festgesetzt wurden.

Der Unterstützung der städtebaulich / gestalterischen Funktion im Pfg 3 und Pfg 4 dienen auch die speziellen Vorschriften zur Grundstückseinfriedigung in diesen Bereichen.

Diese städtebaulichen Maßnahmen sind teilweise geeignet, auch als Ausgleichsmaßnahmen gewertet zu werden:

Pfg 1, Pfg 2 und Pfg 3 haben aufgrund ihrer Lage und Dimensionierung auch Ausgleichsfunktion infolge der Eingriffe durch das Baugebiet im Sinne von §1a BauGB mittels landschaftsgerechter Einbindung des Baugebietes und ökologischer Aufwertung von Ackerflächen.

Die Bewertung Eingriff / Ausgleich gemäß §1a BauGB ist in der Anlage dar-

gestellt. Bezüglich der Defizite werden auch Aussagen zu weitergehenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gemacht.

#### 4. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Gebietes ist im Freispiegelgefälle möglich. Die Kanäle, an die angeschlossen wird, sind bis zum Entlastungsbauwerk (RÜ) ausreichend dimensioniert. Die Versorgung mit Trinkwasser ist mengen- und druckmäßig möglich. Die Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Telekom) können das Gebiet versorgen.

#### 5. Städtebauliche Werte

Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	6300 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	31400 m <sup>2</sup>
Traufwasserbereich	1030 m <sup>2</sup>
Fläche für Traufwassermulden	740 m <sup>2</sup>
Grünflächen (Spielplatz und Baumwiese)	2630 m <sup>2</sup>
-----	
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	42100 m <sup>2</sup>
-----	

.ns

#### 6. Kostenschätzung (Stand 4/98)

Straßenbau, Parkplätze, Fußwege, Verkehrsgrün mit Straßenbeleuchtung	1162000 DM
Kanalisation	635000 DM
Wasserversorgung	260000 DM
Öffentliche Grünflächen (mit Spielplatzausrüstg.)	127000 DM
Nebenkosten incl. Umlegung	450000 DM
-----	
Gesamtkosten, incl. 16% Mehrwertsteuer	2634000 DM
-----	

#### 7. Realisierung

Das Gebiet wird durch die Stadtbau Vaihingen erschlossen. Die Grundstückseigentümer übernehmen die Gesamtkosten der Maßnahme. Es wird eine freiwillige Baulandumlegung mit einem städtebaulichen Vertrag durchgeführt. Die Verhandlungen im Vorfeld wurden positiv abgeschlossen.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, 20.5.1998/11.11.1998

Uwe Schwarz, berat.Ing.  
Stadt-u.Verkehrsplaner

—