



BEGRÜNDUNGSENTWURF

gemäß § 9 Abs. 8 BBauG zum Bebauungsplan

"SÜDLICH DER SCHULSTRASSE" IN VAIHINGEN-ENZWEIHINGEN

1. Erfordernis der Planaufstellung

Da im Bereich Vaihingen eine starke Nachfrage an neuen Baumöglichkeiten vorliegt und in Enzweihingen eine entsprechende Baufläche (wie im FNP vorgesehen) zur Disposition ansteht, hat sich die Stadt Vaihingen entschlossen, in diesem Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen und somit die regionalplanerische Qualifikation des Stadtteils Enzweihingen als Siedlungsbereich zu berücksichtigen.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Das neue Baugebiet entspricht den Zielen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und fügt sich, mit geringfügigen Grenzkorrekturen im Norden und Westen, in dessen Flächendisposition ein.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches liegt kein Bebauungsplan im Sinne von § 30 BBauG vor.

Im Norden schließt der rechtskräftige B-Plan "Hinter der Steine" an.

3.2 Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Süden durch die Beerhaldenstraße inklusive
- Im Westen und Norden durch die westl. Grenze der Parzellen Flst. 1167, 1168, 1169, 1170 und entlang der westl. Grenze von 1156/2 bis zum Feldweg der südl. Grenze der Parzelle 1093/1 in östl. Richtung. In nördl. Verlängerung westl. Grenze Flst. 1145/2 bis zum Feldweg Parz. Nr. 574o. Die Geltungsbereichsgrenze im nördl. und östl. Bereich wird im wesentlichen gebildet durch die Westgrenze von Parz. Nr. 114/4 und Südgrenze von Parz. 1132.
- Im Osten durch die östl. Grenze der Parz. Nr. 1133, 1132/1 und 1181 sowie die westl. Grenze der Parz. Nr. 1184 und 1175.

3.3 Geltungsbereich der Umlegungsgrenze:

Der südliche Bereich des Geltungsbereiches des B-Planes wird von der Umlegung wie folgt ausgeklammert: Die Umlegungsgrenze im Süden wird begrenzt durch die nördl. Grenze der Parz. 1167 inklusive Straßenfläche bis nördl. Grenze der Parz. 1554 und nach Osten die Böschungsoberkante

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räuml. Geltungsbereiches

4.1 Besitz und Eigentumsverhältnisse:

Die Grundstücke im Planbereich befinden sich vorwiegend in privatem Eigentum (außer Verkehrsflächen).



Begründung gem. § 9 Abs.8 BBauG zum Bebauungsplan
"Südlich der Schulstraße" in Vaihingen-Enzweihingen

- 4.2 Vorhandener Baubestand und vorhandene Nutzung:
Das Plangebiet ist im nordöstlichen Teil entlang der Schulstraße bebaut und weist Wohngebietscharakter auf. Der restliche Geltungsbereich wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt.
- 4.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen:
In der Schulstraße und in ihrer westl. Verlängerung liegt ein Wasserkanal. Ein Teil der Klaiberstraße im Norden ist ausgebaut.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die Beerhaldenstraße, die wegen Sichtverhältnisse und notwendigem Linksabbieger im Einmündungsbereich zum Baugebiet nach Süden abgeschwenkt und verbreitert werden muß. Von diesem Einmündungspunkt aus wird die innere Haupterschließung in geschwungener Linienführung nach Norden geführt und mündet über die Klaiberstraße in die Steinestraße. Bei einer späteren nordwestl. Baugebietserweiterung entfällt für den Fahrverkehr diese Anbindung an die Klaiberstraße. Die geschwungene Linienführung und die alleearartige Baumpflanzung wurden gewählt, um einer zügigen Kurzverbindung Beerhaldenstraße - Gebiet Steine - Ortsmitte entgegenzuwirken. Über zwei geringer dimensionierte Erschließungsringe rechts und links der Haupterschließung wird die innere Erschließung realisiert, von denen durch kurze Wohnstichstraßen (Wohnhöfe) die restliche Erschließung verkehrsberuhigt erfolgt. Im kleineren westl. Teilbaugebiet wurde der Erschließungsring als mischgenutzte Verkehrszone festgesetzt, um eine optimale Verkehrsberuhigung zu erreichen. Auf einen Anschluß der Schulstraße an die Haupterschließung wurde verzichtet, um auch diesen Bereich wie bisher vom Durchgangsverkehr in Richtung Ortsmitte freizuhalten. Da die Schulstraße künftig als Schul- und Radweg zusätzlich genutzt wird, wurde auch sie als gemischtgenutzte Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Durchfahrmöglichkeit für die Müllentsorgung wird vorgesehen. In der westl. Verlängerung der Schulstraße wurde ein schon provisorisch bestehender Feldweg als Feld- und Radweg nach Aurich festgeschrieben. Um die Bewirtschaftung der Feldflur weiterhin zu gewährleisten, wurde ein zusätzlicher Feldweg in nördlicher Richtung ausgewiesen. Um das im Nordosten befindliche Schul- und Schulsportzentrum ausreichend zu versorgen, wurde eine Schibuswendemöglichkeit in diesem Bereich vorgesehen.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

Im Planbereich sind aus topographischen Gründen (im Südwesten exponierte Hanglage) freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhausbebauung und nur entlang der Haupterschließungsachse eine Verdichtung durch Reihenhausbebauung vorgesehen.



Begründung gem. § 9 Abs.8 BBauG zum Bebauungsplan
"Südlich der Schulstraße" in Vaihingen-Enzweihingen

zu 6.

Im gesamten Baugebiet wird Satteldach mit einer Dachneigung von 30-40° festgelegt. Die Verträglichkeit der festgesetzten WA-Nutzung mit der im Osten bestehenden Mischgebietsnutzung ist gewährleistet.

Im nördlichen Bereich wurde eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, um eine künftige Erweiterungsfläche des Schulsportgeländes realisieren zu können.

Die in der Landschaft stark in Erscheinung tretende dichtbewachsene Lößlehmwand entlang der Beerha[un]denstraße ist als Naturdenkmal eingetragen und wurde mit entsprechenden Pflanzbindungsgeboten so festgeschrieben. Die Flächennutzung dieses Naturdenkmals wurde wie bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche beibehalten. Durch zusätzlich festgesetzte Pflanzgebotsflächen entlang der landschaftlich exponierten Süd- bzw. Westgrenze wird eine bessere Einfügung der Bebauung in die freie Landschaft erreicht (siehe Bepflanzungsvorschlag als Anlage zum Textteil).

Anzahl der Grundstücke (Neuplanung) mit freistehender Einzelbebauung	57
Anzahl der Grundstücke (Neuplanung mit verdichteter Bebauung (2-geschossig, Doppel-, Reihenhäuser	43
Summe der Grundstücke	<u>100</u>
Flächenbedarf für die öffentlichen Flächen	ca. 24%

7. Kostenschätzung

Die Kostenschätzung der Erschließungsmaßnahmen ist beigelegt.

8. Umlegung

Für das Baugebiet ist ein freiwilliges Umlegungsverfahren vorgesehen. Der südl. Bereich (Naturdenkmal) fällt nicht in die Umlegungsabgrenzung (siehe Umlegungsabgrenzung).

9. Realisierung

Entsprechend der großen Baulandnachfrage in diesem Bereich ist mit einer zügigen Realisierung des Baugebietes zu rechnen.

Aufgestellt:
Stuttgart, den 10. März 1987

Stadtplaner Architekten
L u t z P a r t n e r
Blattmacher
Dipl.-Ing. Blattmacher