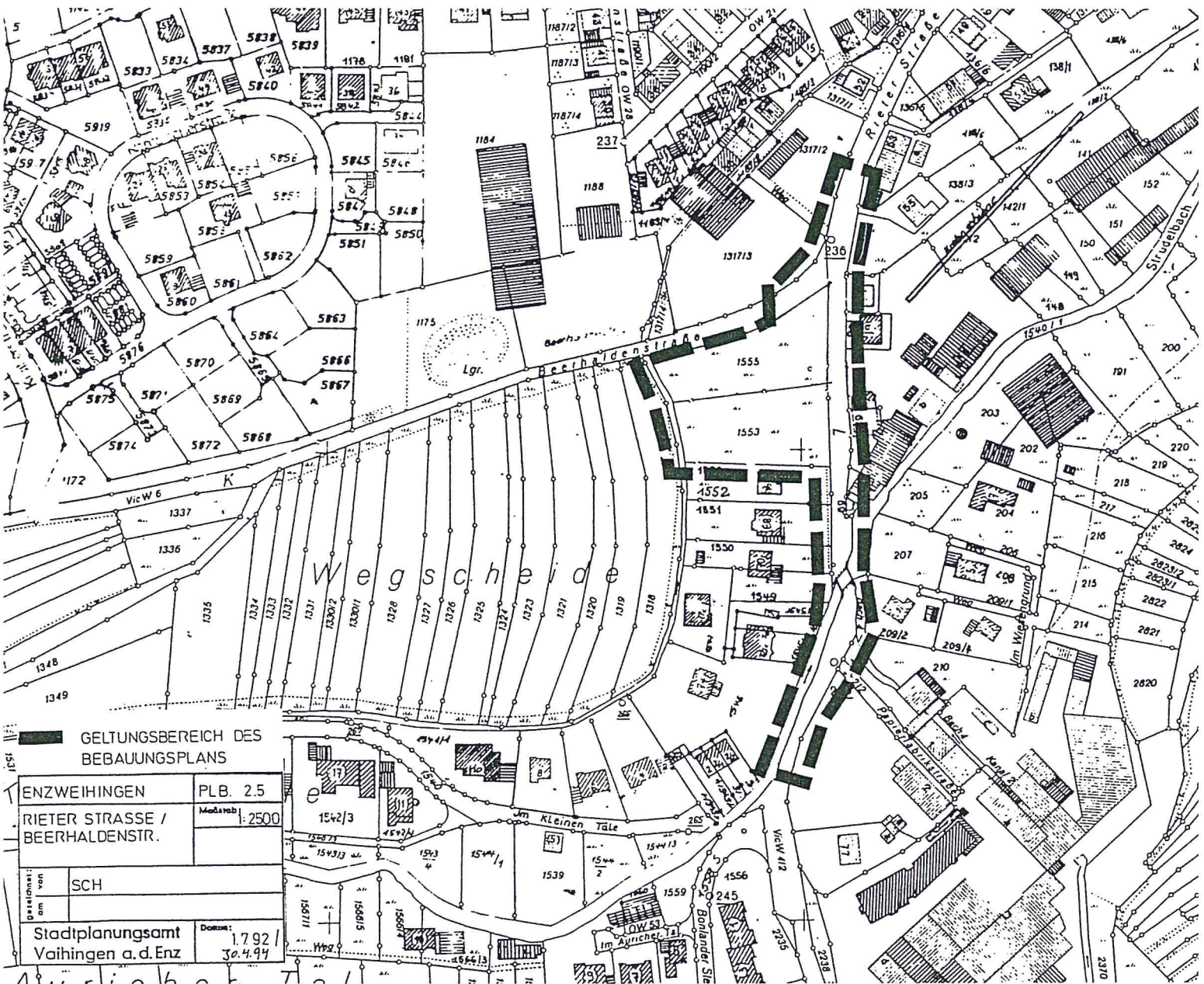


BEBAUUNGSPLAN "RIETER STRASSE / BEERHALDENSTRASSE"

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Stadtplanungsamt
 Vaihingen an der Enz, den 30. März 1994/ 22. Dezember 1994/ 14. Februar 1996

1. Erfordernis der Planaufstellung

Als Ersatz eines Planfeststellungsverfahrens für den vorgesehenen Ausbau der Rieter Straße (K 1688) und Beerhaldenstraße (K 1649) ist in Teilabschnitten die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen.

Gleichzeitig soll zur Ortsabrundung und zur Befriedigung örtlicher Nachfrage nach Gewerbeflächen eine Bebauung auf den Grundstücken Flst.Nr. 1553 und 1555 ermöglicht werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Überörtliche Planungen

Verkehrsplanung

Für den Ausbau der K 1688 / K 1649 liegt seitens der Straßenbauverwaltung Baden-Württemberg ein Anhörungsentwurf vom 1.7.1988 und für den Abschnitt im Plangebiet ein RE-Bauentwurf vom 10.9.1993 vor.

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet "Vaihingen" Zone III B (RVO vom 15.3.1993), womit Einschränkungen entsprechend der Rechtsverordnung gegeben sind.

2.2 Örtliche Planungen

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen, Eberdingen, Oberriexingen, Sersheim von 1980 weist das Baugebiet als landwirtschaftliche Fläche und den Rest als Verkehrsfläche aus. An das Plangebiet grenzen unmittelbar landwirtschaftliche Flächen sowie Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen an.

Aufgrund des geringen Umfangs des Neubaugebietes (~ 0,3 ha) entspricht es noch den Zielen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans und fügt sich in dessen Flächendisposition ein.

Der Landschaftsplan 1979/1981 weist die Fläche als Baumwiese (Streuobstbestand) aus mit einer raumgliedernden Vegetation entlang der Beerhaldenstraße. Beides entspricht nicht (mehr) dem Bestand.

Das Plangebiet wird von einer Luftaustauschbahn und Grundwasserspeicherflächen tangiert.

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Ein Teil des Plangebiets (Straßenfläche) ist Bestandteil des Bebauungsplans "Hinter der Lehmgrube" (Anzeige beim RP Stuttgart 11.2.1993, in Kraft getreten am 05.03.1993). Dessen Festsetzungen treten soweit sie diesen Bebauungsplan betreffen außer Kraft. Das Baugebiet ist als Außenbereich i.S. des BauGB einzustufen.

2.4 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat am 19.8.1992 den Einleitungsbeschluß gefaßt. Auf dieser Grundlage wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt (August-Oktober 1992). Hier wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Allerdings wurden seitens der Träger öffentlicher Belange Renaturierungsmaßnahmen am Strudelbach und Kreuzbach angeregt (siehe 3.4).

Aufgrund der Anregung des Straßenbauamtes (Stellungnahme vom 6.10.1992) beim Knotenpunkt Rieter Straße/ Beerhaldenstraße eine Verkehrsinsel in die Rieter Straße einzubauen wurde die Geltungsbereichsgrenze im Norden entsprechend geändert.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs des Stadtplanungsamtes vom 11.2.1993 wurden am 12.8.1993 Einzelgespräche mit den beiden vom Baugebiet betroffenen Eigentümern der Flurstücke 1555 und 1553 sowie dem Angrenzer Rieter Straße 66 (Flst.Nr. 1552) geführt. Die vorgetragene Anregung (Zufahrt für Rieter Straße 66) wurde in der Planung berücksichtigt. Ansonsten wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit zwischen dem 28.11.1994 und 02.12.1994 als Offenlage durchgeführt. Unklarheiten bezüglich GRZ und Baugrenze führten zu Ergänzungen in der Begründung, (siehe Ziffer 3.3).

2.5 Städtebaulicher Bestand

Das Baugebiet wird zur Zeit ackerbaulich genutzt. Im Norden grenzt zukünftig ein gegliedertes Mischgebiet an - entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hinter der Lehmgrube". Im Westen grenzen Ackerflächen sowie im Süden 1-2geschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise an. Im Osten grenzt z.T. gewerbliche Nutzung (Sägewerkbetrieb, Papierfabrik) und z.T. Wohnnutzung in sehr differenzierten Gebäudetypen an.

3. Planung

3.1 Verkehr

Der Entwurf des Straßenbauamtes vom 10.9.1993 zum Ausbau der Rieter Straße und Beerhaldenstraße wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es wird lediglich die zukünftige Straßenfläche festgesetzt sowie die einzige Zufahrt zum Baugebiet. Eine öffentliche interne Erschließung des Baugebietes ist wegen dessen geringem Umfang (mit maximal zwei zu erschließenden Grundstücken) nicht vorgesehen. Diese Vereinfachung bildet auch erschließungstechnische Vorteile (siehe Ziffer 4 "Folgeverfahren"). Es wurde lediglich die aus verkehrlicher und topographischer Sicht günstigste Anbindungsmöglichkeit an die Hauptverkehrsstraße zwingend festgesetzt und mittels eines Geh- und Fahrrechts die interne (Haupt-)Erschließung sichergestellt. Aufgrund der Anregung des Grundstückseigentümers Rieter Straße 66 (Flst.Nr. 1552) wurde das Geh- und Fahrrecht bis zu seinem Grundstück ausgedehnt, da für dieses keine befahrbare Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen besteht.

3.2 Nutzung

Das Baugebiet wurde als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem bestehenden Sägewerksbetrieb (Schallemissionen). Mit Rücksicht auf ebenfalls unmittelbar angrenzende Wohnnutzung mußte der Störungsgrad der zukünftigen gewerblichen Nutzung entsprechend einem Mischgebiet beschränkt werden. Somit ist dieses Gebiet die logische Fortsetzung des im Norden angrenzenden gegliederten Mischgebietes "Hinter der Lehmgrube".

3.3 Bebauung und Gestaltung

Auf eine gewerbegebietstypische Nutzungsdichte wurde verzichtet, um den vorherrschenden Charakter einer lockeren Bebauung am Ortsrand zu bewahren und eine landschaftsgerechtere Einbindung zu gewährleisten. Bei der Ermittlung der GRZ = 0,3 schließt die maßgebende Grundstücksfläche auch die Grünflächen und privaten Erschließungsflächen mit ein.

Die maximal zweigeschossige Bebauung mit Sattel- oder Pultdächern lehnt sich an die vorhandene Struktur an und setzt die im Bebauungsplan "Hinter der Lehmgrube" getroffenen, recht detaillierten, gestalterischen Regelungen fort.

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche erfolgte zum einen unter rationellen Gesichtspunkten (rechtwinklige Anordnung), zum anderen entsprechend der räumlichen Situation. Die Baugrenze entlang der Rieter Straße folgt nicht zwingend dem Straßenverlauf, sondern definiert einen Mindestabstand, der mit der südlich angrenzenden Bebauung abgestimmt ist. Nach Westen hin wird eine maximale Ausdehnung der Bebauung zum Ortsrand hin definiert. Zur Beerhaldenstraße wurde auf eine rechtwinklige Anordnung der Baugrenze verzichtet, um den Handlungsspielraum nicht unnötig einzuengen. Bei einer gestaffelten Anordnung der Bebauung kann hier eine geringfügige Überschreitung (halber Abstand zur Grünfläche) der Baugrenze zur besseren Ausnutzung akzeptiert werden.

3.4 Ökologie und Grünordnung

Der Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes durch das Baugebiet und durch den Straßenausbau ist vergleichsweise gering. Durch die grünordnerischen Maßnahmen (Pflanzgebote 1 u. 2, G = Grünfläche im Westen) wird

- der Verlust an freier Landschaft durch ökologische Aufwertung einzelner Flächen gemildert,
- ein besserer Übergang von freier Landschaft zu den Siedlungsflächen hergestellt,
- die schöne Ortsrandsituation durch den bestehenden Gehölzstreifen gesichert und aufgewertet,
- die Ortseinfahrt durch Anlage einer Baumreihe entlang der Beerhaldenstraße und Rieter Straße gestalterisch aufgewertet (dies ergänzt die Gestaltungsregelungen des gegenüberliegenden Bebauungsplans "Hinter der Lehmgrube),
- ein kleiner Puffer zu der südlich angrenzenden Wohnbebauung geschaffen.

In Verbindung mit der geringeren Nutzungsdichte und der Vorschrift Stellplätze und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen werden negative Auswirkungen durch Versiegelung verringert.

Den Anregungen zu Renaturierungsmaßnahmen im Bereich Strudelbach/ Kreuzbach wird nicht gefolgt. Die Straßenausbaumaßnahme stellt nur einen geringen Eingriff dar. Der hiervon betroffene Vegetationsbestand zwischen Strudelbach und Straße ist aufgrund der beengten/ ungünstigen Verhältnisse ökologisch gering zu bewerten. Dem stünde ein erheblicher Eingriff in private Grundstücke bei Verlegung der Trasse und Renaturierung des Baches gegenüber.

3.5 Ver- und Entsorgung

Durch die Ausweisung des Baugebiets entstehen keine zusätzlichen öffentlichen Maßnahmen, da die innere Erschließung über private Flächen erfolgt.

4. Folgeverfahren

Der Erwerb der Flächen für den Straßenausbau soll auf freiwilligem Wege erfolgen. Für das eigentliche Gewerbegebiet ist ein Umlegungsverfahren vorgesehen. Im Rahmen dieser Umlegung wird die Herstellung der gemeinschaftlichen Erschließungsanlage und der westlichen Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ("G"-Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sowie deren eigentumsrechtlichen Regelung festgelegt.

Entsprechend der Regenwasserbehandlungskonzeption der Stadt Vaihingen ist der Bau des RÜB 42 bis zum Jahre 2000 vorgesehen.

5. Städtebauliche Daten (ca. Werte)

Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes	5 300 qm
--	----------

Baugebiet ohne Rieter Straße und Beerhaldenstraße	3 455 qm = 100,0 %
---	--------------------

davon	- Grünflächen am Ortsrand (G)	400 qm	=	11,6 %
	- Fläche für Geh- und Fahrrecht	215 qm	=	6,2 %

Aufgestellt:
 Vaihingen an der Enz, den 22.12.1994
 Stadtplanungsamt

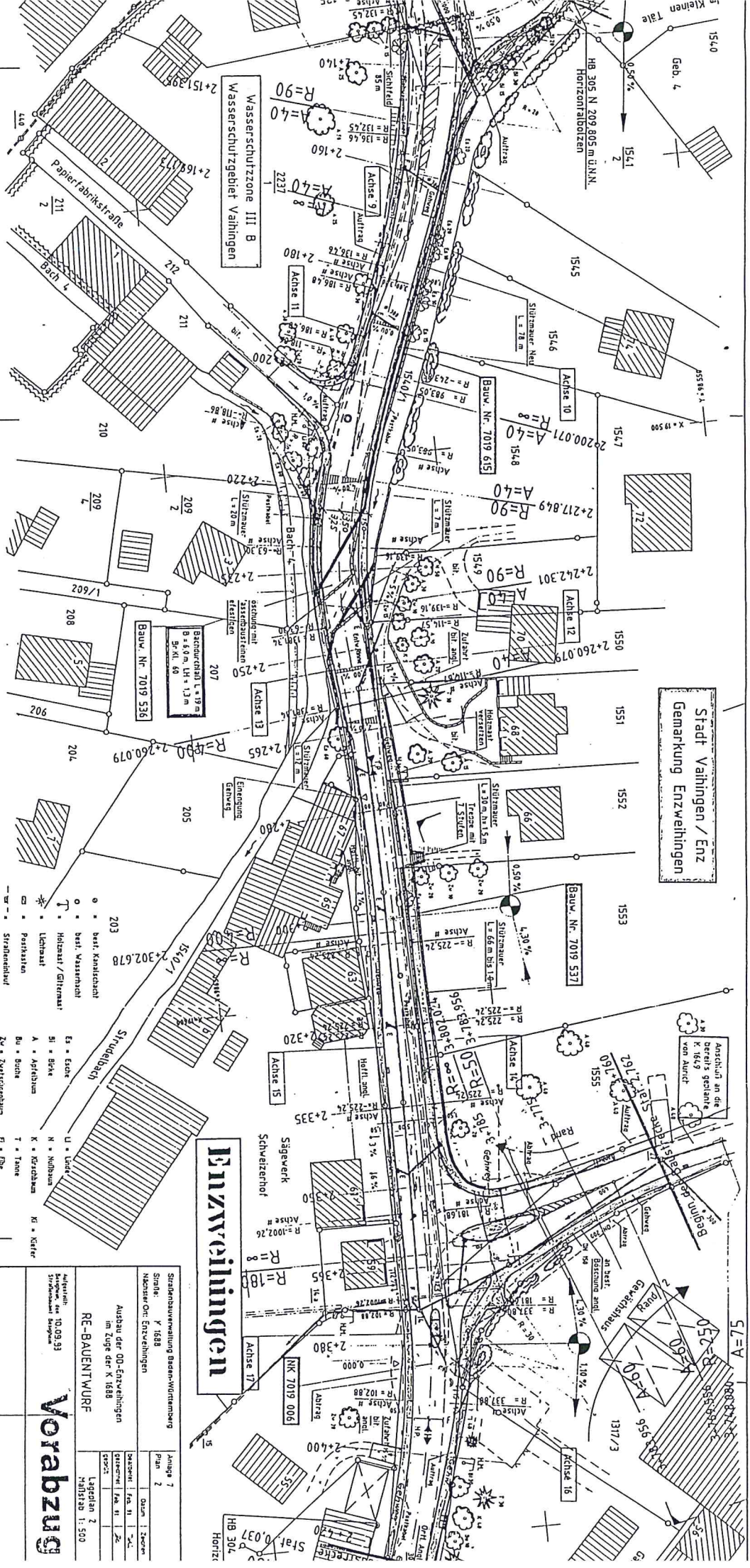
i.A. Schmitt

Straßenbauverwaltung Baden-Württemberg	
Sinnle: Y 1688	
Nachbar-Ort: Enzweilungen	
Amnaga 7	Datum: 1. Dezember
Plan: 2	Zeichner: P. H. 11
Ausbau der OD-Enzweilungen	
im Zuge der X 1688	
RE-BAUENTWURF	
Lageplan 2	
Mafstab 1:500	
Aufgestellt: 10.09.93	
Strassenamt Enzweilungen	

Vorabzug

- best. Kanalschacht
- best. Wasserloch
- best. Entwässerung
- best. Lichtschacht
- best. Postkasten
- best. Straßenleuchte
- △ best. Eiche
- △ best. Buche
- △ best. Ahorn
- △ best. Apfelbaum
- △ best. Birne
- △ best. Kiefer
- △ best. Tanne
- △ best. Eibe
- △ best. Linden
- △ best. Nadelbaum
- △ best. Kirschen
- △ best. Kiefer
- Zw. Zwischengasse

Enzweilungen



Stadt Vaihingen / Enz
Gemarkung Enzweilungen

Anschluß an die
bereits geplante
K 1649
von Aurich

Belegung
des Bestandes
anbest.
Gerätehaus
Bauweise anal.
1317/3

Sägewerk
Schweizerhof

SL=V
1800/31/3
985/24/3
1317/3

Bebauungsplan "Rieter Straße/ Beerhaldenstraße"

Ergänzung der Begründung aufgrund des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates
am 14.02.1996

- 1.1 Eingriffe in für Natur und Landschaft relevante Flächen
Durch das Gewerbegebiet geht eine Wiese mit ca. 0,3 ha verloren. Dieser ökologische Verlust wird ausgeglichen mit der ökologischen Aufwertung des vorhandenen Gehölzstreifens im Westen durch dessen Verbreiterung auf ca. 10 m bzw. ca. 400 qm (vgl. "G"-Fläche im Bebauungsplan und textliche Festsetzungen / Ziffer 1.5) sowie mit der ökologischen Aufwertung von Flächen innerhalb des Baugebietes (ca. 750 qm) durch 5 m breite Pflanzstreifen entlang der Rieter-/ Beerhaldenstraße sowie den südlich angrenzenden Wohnbauflächen (vgl. "PFG"-Flächen im Bebauungsplan und textliche Festsetzungen Ziffer 1.5).
- 1.2 Landschaftsbild
Durch die Sicherung und Verbreiterung des westlichen Gehölzstreifens sowie durch dessen Ergänzung mit mindestens 5 hochstämmigen heimischen Laubbäumen ergibt sich eine gute Grüneinbindung des Baugebietes zur freien Landschaft.
- 1.3 Grundwasserneubildung
Eingriffe werden vermindert durch eine geringere Nutzungsdichte (die Grundfläche ist auf 0,3 bzw. auf 0,6 - einschließlich privater Wege, Stellplätze, etc. - begrenzt).
Zudem ist vorgeschrieben, daß Stellplätze und Lagerflächen aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.
- 1.4 Klima
Beeinträchtigungen sind hier nicht erkennbar.
- 1.5 Straßenbaumaßnahme
Der Ausbau von Rieter- und Beerhaldenstraße stellt flächenmäßig nur einen geringen Eingriff in private Vorgärten (ca. 50 qm) bzw. in bereits versiegelte Flächen dar.
Den Anregungen zu Renaturierungsmaßnahmen im Bereich Strudelbach/ Kreuzbach wurde nicht gefolgt. Die Straßenausbaumaßnahme stellt hier ebenfalls nur einen geringen Eingriff dar. Der hiervon betroffene Vegetationsbestand zwischen Strudelbach und Straße ist aufgrund der beengten/ ungünstigen Verhältnisse ökologisch gering zu bewerten. Dem stünde ein erheblicher "Eingriff" in private Grundstücke im Falle einer Aufweitung gegenüber.

Aufgestellt:
Vaihingen an der Enz, den 14.02.1996
Stadtplanungsamt

i.A. Schmitt