

Bebauungsplan Steinfeld in Vaihingen-Gündelbach Planbereich 8.1

B e g r ü n d u n g

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Wohnbaugelände zu schaffen.

2.0 Bestand

2.1 Einfügung in überörtliche und örtliche Planung

Der Stadtteil Gündelbach ist im Landesentwicklungsplan 1971/72 als "Ländlicher Raum" und darüberhinaus im Regionalplan 1977 als "Ort mit Eigenentwicklung" eingestuft. Die zur Deckung des Eigenbedarfs notwendige Fläche wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelt.

Das Plangebiet ist im Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft (genehmigt am 7.5.1980) enthalten.

2.2 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet liegt als große Baulücke am nördlichen Rand des Stadtteils zwischen dem alten Ortskern und dem Neubaugebiet. Es gliedert sich topographisch etwa in drei Teile, einen um ca 11 % nach Süden neigenden Hang, eine Hochfläche, die zugleich die höchste Stelle zwischen den bestehenden Baugebieten einnimmt, und einen bis ca 17 % steilen Nordwesthang.

Die Grundstücke zwischen FW.Nr. 58/2 und dem Heiligenweg befinden sich im städtischen Besitz.

Diese werden zur Zeit als Ackerland genutzt. Westlich des FW. 58/2 befinden sich Obstbaumwiesen. Der Geltungsbereich umfaßt auch bereits bebaute Grundstücke, die bisher nicht Bebauungsplanmäßig erfaßt waren, so im Süden die Grundstücke der Schule, des Kindergartens und des Bänderspielplatzes, sowie im Westen zwei zum Ortskern gehörende Gebäude.

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahrensabläufe

Für das Plangebiet bestand bisher kein Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplanentwurf der früher selbständigen Gemeinde Gündelbach von 1967/71 war das Gebiet überwiegend als Gemeinbedarfs- und als Grünfläche dargestellt. Es war beabsichtigt, das Gelände zur Erweiterung der Schule und zur Anlegung von Sportanlagen zu benutzen. Mit der Erweiterung der vierklassigen Grundschule kann, angesichts der Einwohnerzahlen (1980 rund 1200 Einwohner) und der Schulentwicklungspläne des Landes nicht mehr gerechnet werden. Die Sportanlagen werden südlich des Stadtteils erstellt.

Aufgrund eines Vertrages zwischen der Stadt und dem Eigentümer des Anwesens Kastanienweg 5 sind Teile der Grundstücke Flst.Nr. 1949 bis 1956 diesem Eigentümer zu übertragen.

Am Ortsrand des Plangebietes schließt der im Jahre 1973 genehmigte Bebauungsplan "Kreuzweg" (allgemeines Wohngebiet) an, der für die dem Plangebiet angrenzende Bebauung eingeschossige Flachdachbebauung festsetzt.

Die Bewohner dieses Gebietes haben während der in der Zeit vom 3.12.1980 bis 17.12.1980 durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung um Festsetzung der Oberkante Kellergeschoßhöhen sowie um Festsetzung möglichst niedriger Dachneigungen in dem vorliegenden Bebauungsplan gebeten.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Ortschaftsrat erarbeitet. (Ortschaftsratsitzungen am 13.2.1980, 13.11.1980, 22.1.1981)

3.0 Städtebauliche Planung

3.1 Planerische Leitgedanken

Die geplante Bebauung soll die "Baulücke" harmonisch schließen, die topographischen Besonderheiten (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) berücksichtigen, sich in die Ortssilhouette und das Landschaftsbild einfügen und die vorhandene Bebauung nicht beeinträchtigen. Sie soll der Aussichtslage Rechnung tragen, (sie liegt am Fuße des Wachtkopfes und ist auch von da aus gut zu sehen) soll locker und durchgrünt sein. Die Erschließung soll sowohl von Süden, als auch von Norden her erfolgen.

3.2 Verkehr

Das Baugebiet wird durch eine neue Anliegerstraße erschlossen. Die Lage dieser Straße wurde so gewählt, daß möglichst geringe Steigungsverhältnisse auftreten und die Straßenfläche zugleich als Abstandsfläche zu der angrenzenden Flachdachbebauung dienen kann. Die weitere Erschließung erfolgt durch befahrbare Wohnwege. Der auf der Anhöhe abzweigende Wohnweg weitet sich zu einem kleinen Platz aus. Hier soll ein Verkehrsberuhigter Bereich als Mittelpunkt des Fußwegenetzes und des Baugebietes entstehen. Zur Erschließung der privaten Grünflächen, am westlichen Rand des Plangebietes wird der bestehende Feldweg weitgehend aufrechterhalten, sein entfallender südlicher Teil wird durch einen Fußweg ersetzt.

3.3 Nutzungen

Die bebauten Teile des Plangebietes werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzungen festgesetzt. (Kindergarten, Schule, Kinderspielplatz und zwei kleine Dorfgebiete) Die bisher unbebauten Teile des Plangebietes werden überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, mit Ausnahme einer Gemeinbedarfsfläche für die katholische Kirchengemeinde, einer kleineren Fläche im Anschluß an den Ortskern, der als Dorfgebiet vorgesehen ist und die ebenfalls an den Ortskern angrenzende private Grünfläche (Obstbaumwiesen) die als Grünzäsur zu der alten Bebauung erhalten bleiben soll.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im allgemeinen Wohngebiet durch die überbaubare Fläche und durch die Höhe der Gebäude bestimmt. Auf die Eintragung der Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen wurde verzichtet, da sie bedingt durch die verschiedenen Grundstücksgrößen von Grundstück zu Grundstück größere Differenzen ausweisen. (GRZ von 0,24 bis 0,38; GFZ von 0,25 bis 0,5)

3.4 Gestaltung

Die Einfügung der geplanten Bebauung wurde anhand eines Modells untersucht. Die Ergebnisse wurden durch engbegrenzte überbaubare Flächen und Festsetzungen der Höhenlage der Gebäude sowie der Firsthöhen in den Bebauungsplan übertragen.

Die Dachneigungen sind entsprechend der Lage der Gebäude verschieden. (In Richtung Neubaugebiet flacher, in Richtung Ortskern steiler) Die kleine Gruppe der Flachdachgebäude soll die bestehende Flachdachbebauung abrunden.

Es ist vorgesehen, die Garagen weitgehend in die Hauptgebäude mit einzubeziehen, damit möglichst viele zusammenhängende Freiflächen entstehen. Um dieses zu ermöglichen wurde in WA₁ + MD₁ zum Teil abweichende Bauweise festgesetzt. Die Anordnung der Garagen wurde gesondert untersucht und in dem als Beilage beigefügten Gestaltungsplan vorgestellt.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die Bodensee-wasserversorgung sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluß des Stadtteils an die Kläranlage in Böttigheim-Bissingen vorgesehen.

Stromversorger ist die Energie-Versorgung Schwaben AG (EVS).

3.6 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche	ca 401 ar	100 %
Fläche für Gemeinbedarf	ca 86 ar	21,9 %
Kinderspielplatz	ca 6 ar	1,5 %
private Grünflächen	ca 29 ar	7,2 %
Dorfgebiet (MD)	ca 67 ar	16,7 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca 143 ar	35,7 %
Verkehrsflächen (einschl. V-grün)	ca 68 ar	17,0 %

3.7 Kostenschätzung wird beigefügt.

By