

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Grabenbrunnenweg“

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Übersichtsplan

ohne Maßstab

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Vaihingen an der Enz, den 27.07.2006

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Neuplanung wurde durch die Anfrage eines Anwohners für den Erwerb von Teilflächen des Grabenbrunnenweges ausgelöst, die für die Verkehrsfläche nicht benötigt werden. Hiergegen ist städtebaulich nichts einzuwenden. Es wurde aber erkannt, dass es entlang des Grabenbrunnenweges weitere nicht benötigte Flächen gibt, die bei einem Verkauf die Bebauung aller o. g. Flächen ermöglichen würden.

Eine frühere Zielsetzung, die noch unbebauten Flächen als Grünzüge zwischen den Quartieren und der Metter zu erhalten, ist aus mehreren Gründen problematisch. Nach dem gegenwärtig bestehenden Planungsrecht gäbe es grundsätzlich keine Handhabe, die Bebauung der vorhandenen Lücken zu verwehren. Außerdem stellt Horrheim keine Siedlungsfläche dar, die aufgrund ihrer Größe solche Grünverbindungen von Innenquartieren mit dem Außenbereich nötig hätte.

Allerdings sind die vorhandenen Gebäudemaße entlang der Fischgasse, welche den Rahmen für die Neubebauung stecken würden, sehr inhomogen: das Spektrum reicht von eingeschossigen Häusern ohne Sockel über eingeschossige mit Kellergeschoss, zweigeschossige ohne Sockel bis zu einem Ausreißer von 2 Geschossen mit sehr hohem Dach, in dem sich nochmals 2 Geschosse befinden. Die nach §34 BauGB zulässige Ausrichtung der Neubebauung nach dem größten Gebäude in der Nachbarschaft wäre nur schwer zu verhindern.

Aus diesem Grunde wird für diesen Abschnitt die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Sie soll einerseits die Schaffung eines Ortsrandes ermöglichen, die zum Altort passt, und andererseits einen möglichst hohen Grünflächenanteil bewahren.

Zuletzt hat man sich in den Jahren 1995/96 mit der Nutzung der Freiflächen zwischen Grabenbrunnenweg und Fischgasse befasst, als das benachbarte Quartier um die Kelter neu gestaltet wurde (s. Übersichtsplan **Anlage 3.3**). In dem Zusammenhang gab es den Gedanken, die noch freien Flächen als Ausgleich für die dichte Bebauung im Bereich der Kelter bereit zu halten. Der zwischen Klosterbergstraße und Fischgasse durch den Innenblock führende Fußweg sollte zum Grabenbrunnenweg und zur Metter weiter geführt werden. Außerdem sollten von den Innenblöcken zwischen Klosterbergstraße und Fischgasse Grünzüge zur Metter hin erhalten oder geschaffen werden. Die Flächen zwischen Fischgasse und Grabenbrunnenweg, die für diese Zwecke nicht benötigt werden, konnten nach diesen Überlegungen bebaut werden.

Wie sich nun nach gut 10 Jahren zeigt, besteht an den Grünflächen für die Innenquartiere offensichtlich kein Bedarf. Dies lässt sich u. a. daraus schließen, dass die städtischen Flurstücksteile, die dafür zur Verfügung stünden, nach wie vor zusammenhängende Einheiten mit den privaten Nachbargrundstücken bilden. Wie eine aktuelle Bestandsaufnahme Ende Juli 05 ergab, sind diese Flächen in der Örtlichkeit eingefriedet und werden faktisch von den Angrenzern überwiegend als Grünflächen genutzt. An manchen Stellen stehen auch Schuppen.

2. Rahmenbedingungen

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet ist bislang Teil des Baulinienplanes Horrheim (**Anlage 3.1**) aus dem Jahre 1923. Außer der Baulinie, die eine Bauflucht entlang der Fischgasse definiert, macht dieser Plan jedoch keine weiteren Aussagen über die Bebaubarkeit der Flächen. Art und Maß der Bebauung werden demnach durch §34 BauGB geregelt. Auf dieser Grundlage erfolgte eine Bebauung zwischen Grabenbrunnenweg und Fischgasse, die zwei größere Abschnitte frei ließ. Diese werden als Gärten genutzt. Ihre Bebauung ist i. d. R. aufgrund der ungenügenden Grundstückstiefe nicht möglich.

3. Beschreibung des Plangebietes

Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Innenbereich. Die Gebäude an der Fischgasse / Forrellengasse bilden den Abschluss der Bebauung des dicht bebauten Ortskernes zur Metter und zum Außenbereich hin. Im Verlauf des Grabenbrunnenweges gibt es zwischen den Häusern 3 gärtnerisch genutzte Freiflächen, die sich für eine Bebauung anbieten. Aufgrund der niedrigen Geländehöhe in Relation zur benachbarten Metter ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich enthält alle Flurstücke zwischen Mühltorstraße, Grabenbrunnenweg und Fischgasse, sowie die Flurstücke 191/3, 237/4, 235/6, 237/6, 236 (teilw.), die Flurstücke des Grabenbrunnenweges selbst, 237/1, 237/6, 237/3 (teilw.), 229 (teilw.), sowie die Flurstücke 238, 239 und 242/2 der Markung Horrheim.

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Nach den nun vorgesehenen Festsetzungen können die noch bestehenden Baulücken in einer Weise bebaut werden, ohne die städtebauliche Erscheinung des Ortsrandes zum Nachteil zu verändern. Das Maß der Überbauung (**GRZ**) soll sich bei etwa **0,3** bewegen. Die Gebietseinordnung erfolgt als allgemeines Wohngebiet, zumal die Grundstückszuschnitte als auch die Erschließung keine intensivere Nutzung zulassen. Zwar handelt es sich bei der gegenüberliegenden Straßenseite Fischgasse um ein Misch- bzw. Dorfgebiet, jedoch sind von den noch bestehenden landwirtschaftlichen Teilerwerbsbetrieben keine Störungen zu erwarten, die einer solchen Ausweisung widersprechen.

Die **Bauhöhen** in der Nachbarschaft variieren stark; als durchschnittliche Werte wurden ca. 5m für die Trauf- und 10m für die Firsthöhe über dem

vorhandenen Boden ermittelt. Dieser Rahmen wird auch für die mögliche Neubebauung übernommen. Damit ist eine bauliche Ausnutzung gewährleistet, die einerseits dem Durchschnitt in der Nachbarschaft entspricht und andererseits nicht durch Orientierung an die höchsten Bauhöhen negativ in Erscheinung tritt.

Aufgrund der Nähe zur Metter und der gleichmäßigen und ebenen Geländeoberfläche sowie in Anlehnung an die vorhandene Bauweise sollen Erdgeschossenebenen unterhalb des Geländes vermieden werden. Zu diesem Zweck wird eine Mindest-**EFH** für jedes Baufenster festgelegt, die in etwa der Geländeoberfläche entspricht. Dagegen ist eine Anhebung der EFH nach oben bis zu 1m möglich.

Für die **Baufenster** verbleibt nach der Flurstückskorrektur eine ausreichende Tiefe von durchweg mind. 12m, die ebenfalls dem Bestand entlehnt ist.

Die weiteren Gestaltungsmerkmale werden ebenfalls der Umgebung bzw. den in Vaihingen üblichen Vorgaben entlehnt, z. B. Dachform (Satteldach), Dachneigung (45 bis 50°), Dachaufbauten, Einfriedungen etc.. Lediglich die Größe der Dacheinschnitte wird aufgrund der Nähe zum historischen Ortskern etwas eingeschränkt.

Aufgrund der kleinen Grundstückszuschnitte, vor allem wegen der geringen Tiefen, ist es erforderlich, die Zulässigkeit von **Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen** auf die Baufenster zu beschränken; nur bis zu einer Größe von 15m³ sind Nebenanlagen ausnahmsweise außerhalb der Baufenster zulässig.

Die schmalen Grundstückszuschnitte bedingen zur Vermeidung eines zu hohen Stellplatzbedarfes und der damit verbundenen höheren Überbauung die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf **max. 2 WE** je Gebäude. Schließlich werden nur **Einzelhäuser** zugelassen, ebenfalls um die Baudichte niedrig zu halten und um ein ausreichendes Maß an Grün- und Freiflächenstrukturen zu gewährleisten.

Mit der niedrigen **Baudichte** wird ebenfalls ein Beitrag zum Schutz und zur Entwicklung von **Natur und Landschaft** geleistet. Auch in diesem Falle ist es der Flächenzuschnitt, und darüber hinaus der hohe Grundwasserstand, der weitere Maßnahmen in diesem Sinne relativ schwierig macht. Grundsätzlich wird z. B. die Versickerung des Oberflächenwassers verlangt; die Aufnahmefähigkeit des Bodens ist in unmittelbarer Gewässernähe und bei hohem Grundwasserstand naturgegeben beschränkt. Auf die mögliche Zisternennutzung wird jedoch hingewiesen. Eine direkte Ableitung in die Metter ist natürlich grundsätzlich ebenfalls möglich. Für die Anlage von Mulden besteht jedoch keinerlei Raum und der Aufwand für die Überwindung des Grabenbrunnenweges sowie die Schaffung von Leitungsrechten auf den gegenüberliegenden privaten Grundstücken steht in keinem Verhältnis zum Nutzen, zumal es sich maximal um 4 neue Gebäude handelt.

Auch die Festsetzungen von Bepflanzungen bzw. der Erhalt von Baumbestand ist nicht möglich, ohne bestehendes Baurecht noch weiter einzuschränken. Der vorhandene Bewuchs ist von keiner Qualität, der eine solche Einschränkung rechtfertigen würde.

Einen weiteren kleinen Beitrag leistet die Festsetzung, dass Stellplätze und Zufahrten mit **wasserdurchlässigem Material** zu befestigen und **unbebaute Flächen** zu **begrünen** sind.

Die **Dachformen** und -eindeckungen richten sich nach den im historischen Ortskern von Horrheim üblichen und regionaltypischen Bauweisen. Die Regelungen zu den Dachaufbauten und Einschnitten sollen die Dachlandschaft vor einer Überfrachtung schützen und richten sich hinsichtlich der Anordnung und Abmessungen nach den in Vaihingen üblichen Vorgaben. **Solaranlagen** können im historischen Kontext in der Dachlandschaft störend wirken; ihre Zulässigkeit ist aber ein Zugeständnis an den Vorrang der Energieeinsparungen. Sie sollten bezüglich ihrer Gestaltung und Anordnung so unauffällig wie möglich installiert werden.

Die Ausschlüsse bestimmter Materialien und Farben sollen ein Mindestmaß an gestalterischer Einfügung in den Altort gewährleisten. Das gleiche gilt für die Vorgaben bezüglich der Einfriedungen.

Der bauliche Bestand in der Umgebung hat sich völlig ebenerdig entwickelt, so dass Geländemodellierungen negativ auffallen würden. Aus diesem Grunde sind **Auffüllungen** bzw. Geländeerhöhungen als auch **Abgrabungen** untersagt. Analog hierzu wird, wie bereits ausgeführt, eine Erdgeschossfußbodenhöhe oberhalb des Geländes festgesetzt.

Es kann auf eine bereits vollständig bestehende Erschließung zurück gegriffen werden. Die **Leitungen** sind **unterirdisch** verlegt. Sollten dennoch neue Leitungen erforderlich werden, sind diese in der gleichen Weise zu führen.

Die Größen und Anbringungsmöglichkeiten von **Werbeanlagen** werden aufgrund der sensiblen Lage am Rande des Ortskernes mit direktem Kontakt zum Außenbereich eingeschränkt. Da der Grabenbrunnenweg überwiegend keine Erschließungsfunktion für das Wohngebiet hat, wird im Verlaufe dieses Weges, bis auf die Ausnahme des Hauses Nr. 23, wo sie nicht in den Außenbereich wirkt, die Werbung völlig ausgeschlossen.

Die Verpflichtung, unbebaute Flächen zu begrünen als auch die Möglichkeit, dass auf wasserdurchlässige Befestigungen ein Bewuchs stattfinden kann, leistet einen Beitrag zur Ortsbildverschönerung.

Als nachrichtliche Übernahme übergeordneter Planungen wird in der Planzeichnung die **Hochwasserlinie** übernommen. Allerdings gilt auch der Bereich bis zur Fischgasse als Hochwassergefährdet. Für die bestehende Bebauung direkt an der Metter wird kein Baufenster ausgewiesen, da nach heutiger Rechtslage in dieser Nähe zum Gewässer nicht mehr gebaut werden könnte. Die vorhandenen Gebäude genießen natürlich Bestandschutz.

5. Umweltprüfung / Eingriffs-/Ausgleichsbewertung

Wie in dieser Begründung dargelegt, werden im B-Plan keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen.

Es handelt sich um Baulücken, die nach bisherigem Baurecht bereits bebaubar sind. Dieses Baurecht wird durch die neue Planung sogar etwas reduziert. Die wenigen Gebäude, die in die vorhandenen Lücken gebaut werden können, stellen kein nennenswertes zusätzliches Störpotenzial dar und ein Eingriff in Biotop liegt nicht vor.

Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1(6)Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- u. Vogelschutzgebiete); unter Verweis auf §13(3) BauGB ist für diese Planung daher keine Umweltprüfung erforderlich.

6. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist durch die Mühltorstraße, Fischgasse, Forellengasse und den Grabenbrunnenweg erschlossen.

Für den **Zuschnitt des Grabenbrunnenweges** mit einem beidseitigen Grünstreifen und etwas Reservefläche genügt eine Flurstücksbreite von 4,5m. Die übrigen Flächen zu beiden Seiten des Weges werden folglich als Bau- bzw. zur Metter hin als private Grünfläche ausgewiesen (**Anlage 3.2**). Am Ausbaugrad des Grabenbrunnenweges besteht kein Änderungsbedarf. Die Verkehrsfläche des Grabenbrunnenweges wird entsprechend seiner hauptsächlichen Funktion als Spazierweg und Erschließungsweg für die Gärten als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (gemischte Verkehrsfläche) ausgewiesen.

Die Erschließung der neu hinzukommenden Bebauung soll sich alleine zur Fischgasse orientieren, um den Grabenbrunnenweg nicht mit (weiterem) Verkehr zu belasten; zu diesem Zweck wird der Abschnitt des Grabenbrunnenweges mit einer Sperre für Zufahrten belegt, dessen Anlieger Zugang zur Fischgasse haben. Die bereits vorhandenen Zufahrten genießen natürlich Bestandsschutz.

Der **Fußweg** von der Kelter zur Metter lässt sich nicht in gerader Linie fortsetzen, da sich im Kreuzungsbereich mit der Fischgasse drei Scheunen befinden (Fischgasse 28, 30 u. 32). Alternativ bietet sich eine Wegführung über das unbebaute Nachbargrundstück an der Westseite der Scheunen an (Flurstück 228). Darüber hinaus gibt es weiter südöstlich bereits eine Verbindung von der Fischgasse zum Grabenbrunnenweg, die bis zur Metter als Zugang zum Wasser verlängert werden könnte. Das hierfür notwendige Grundstück zwischen Grabenbrunnenweg und Metter ist bereits in städtischer Hand (Flurstück 242/2) u. wird deshalb in die Planung einbezogen.

Die für das Baugebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (kein Gas) liegen in ortsüblicher Weise und in ausreichender Dimensionierung in der Fischgasse, Forellengasse und Mühltorstraße vor. Die Versorgung mit

Strom und Wasser ist, ebenso wie die Ableitung der Abwasser (Schmutzwasser), ist somit gesichert.

Die Herstellung, Pflege und der Unterhalt des Entwässerungssystems in öffentlichen Flächen obliegt der Stadt. Die Anschlussleitungen auf privaten Grundstücksflächen sind vom Eigentümer vorzunehmen und zu tragen. Die Hausmüllentsorgung erfolgt mit Lkw im Auftrag des Landkreises.

7. Städtebauliche Daten

Bestand und Planung

Gesamtfläche des Bebauungsplangebiets	0,65 ha
Verkehrsfläche	0,15 ha
Grünfläche (öffentl. u. privat)	0,04 ha
Baufläche	0,46 ha

8. Kosten

Für die Herstellung des Fußweges mit dem Grünstreifen zwischen Fischgasse und Grabenbrunnenweg sind ca. 10.000 Euro zu veranschlagen. Die Realisierung des Weges erfolgt je nach Verfügbarkeit der Grundstücke und Haushaltsmittel.

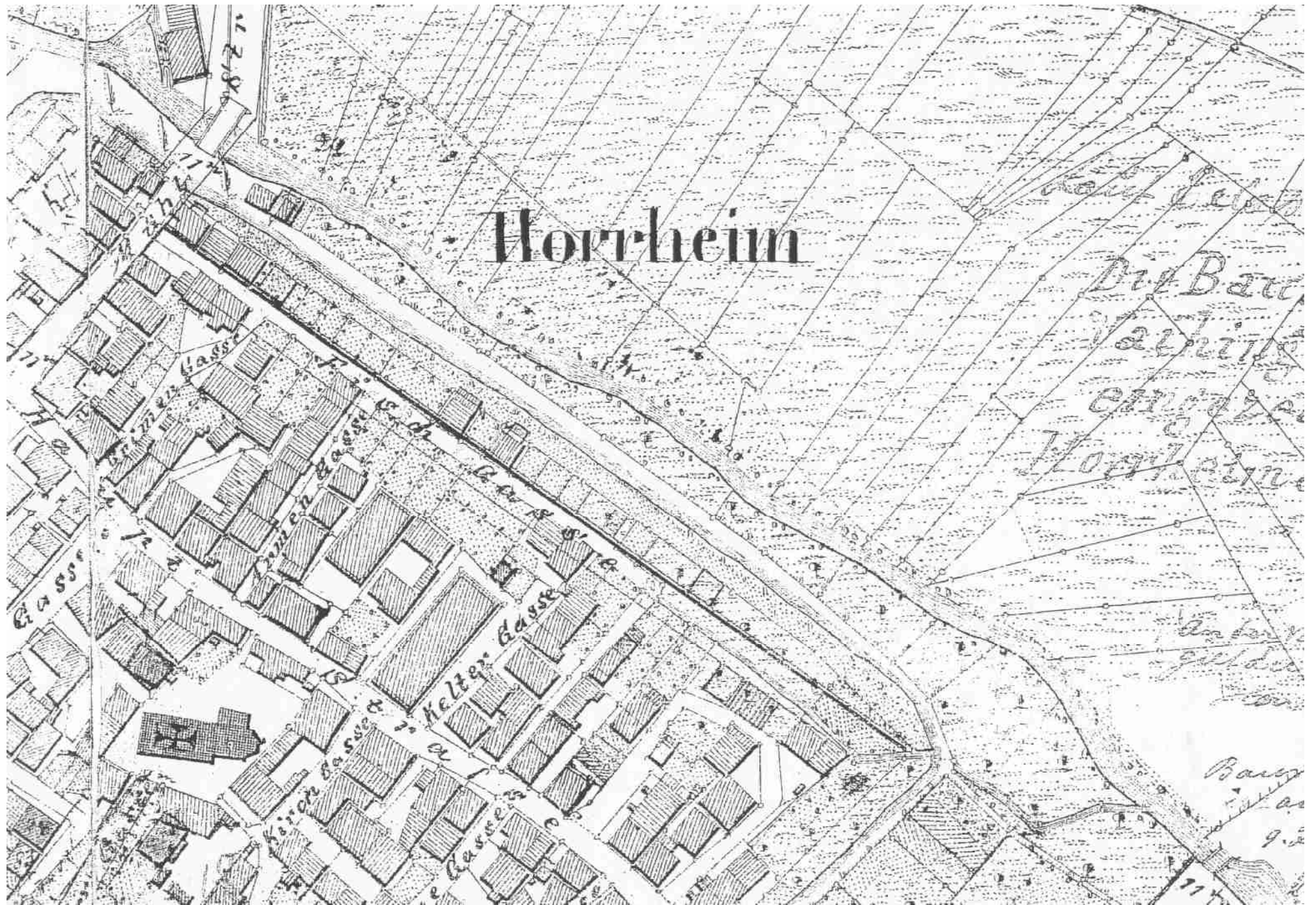
Anlagen:

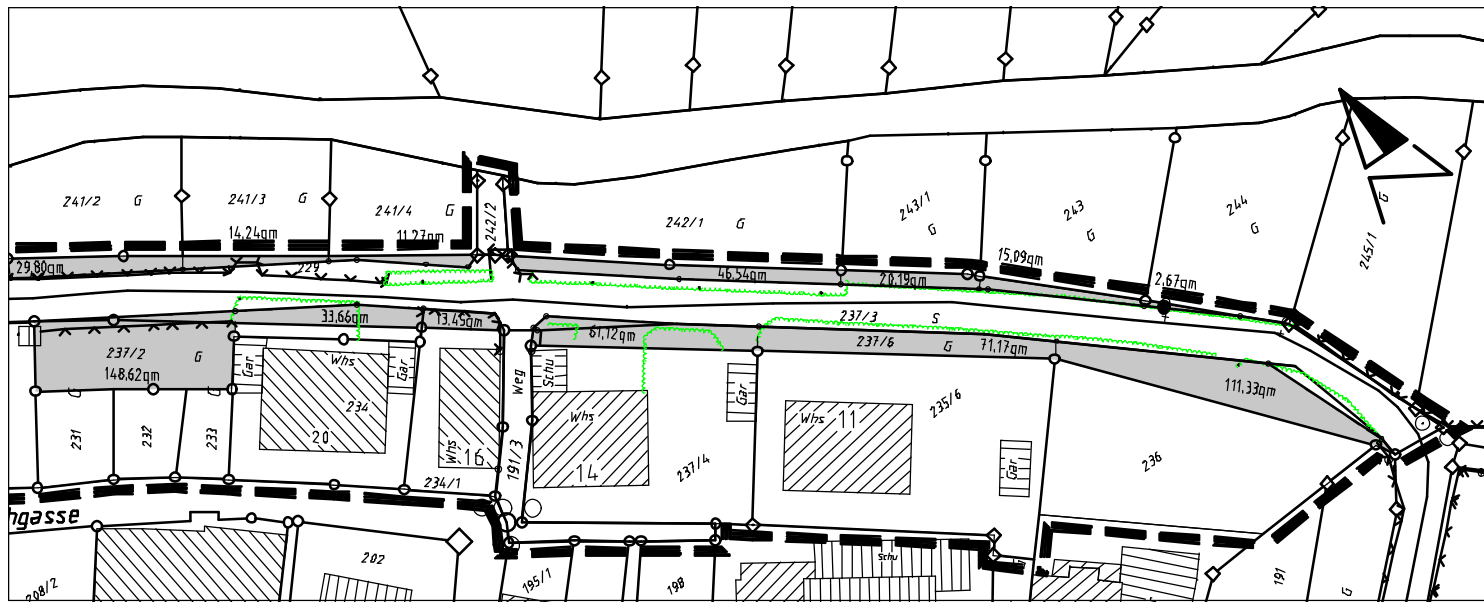
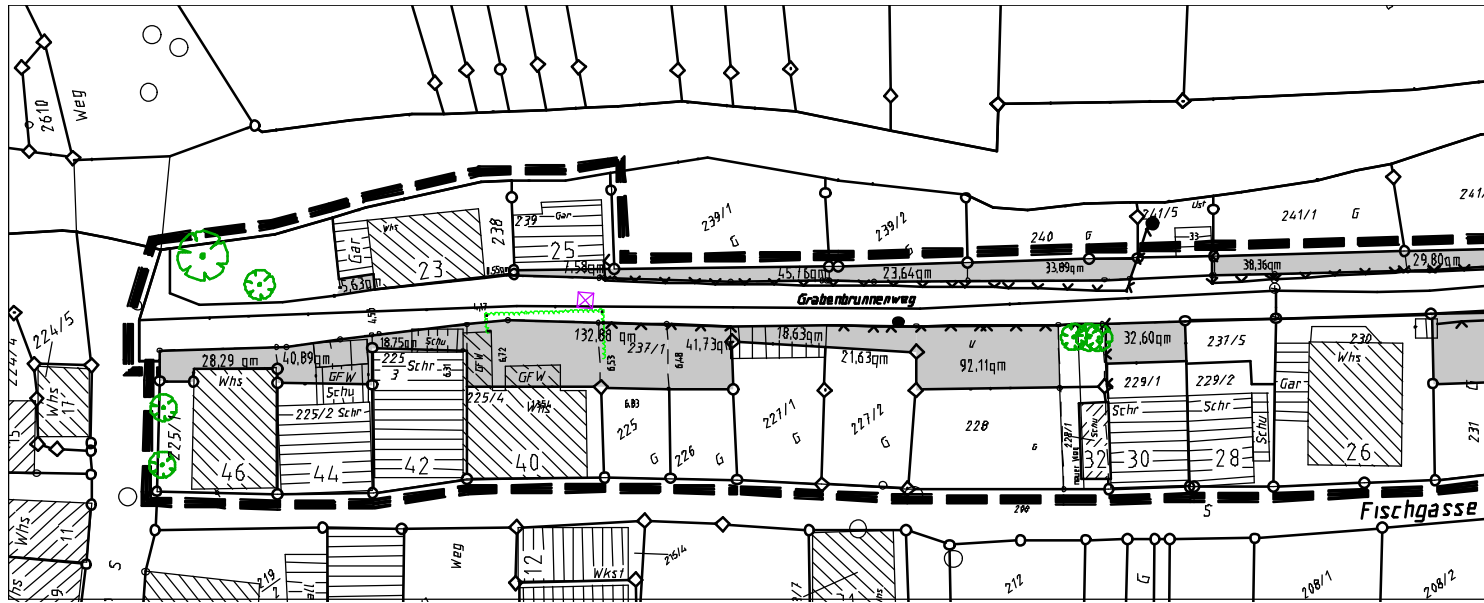
3.1 Ausschnitt Baulinienplan Horrheim 1923

3.2 Grabenbrunnenweg Flächenneuverteilung

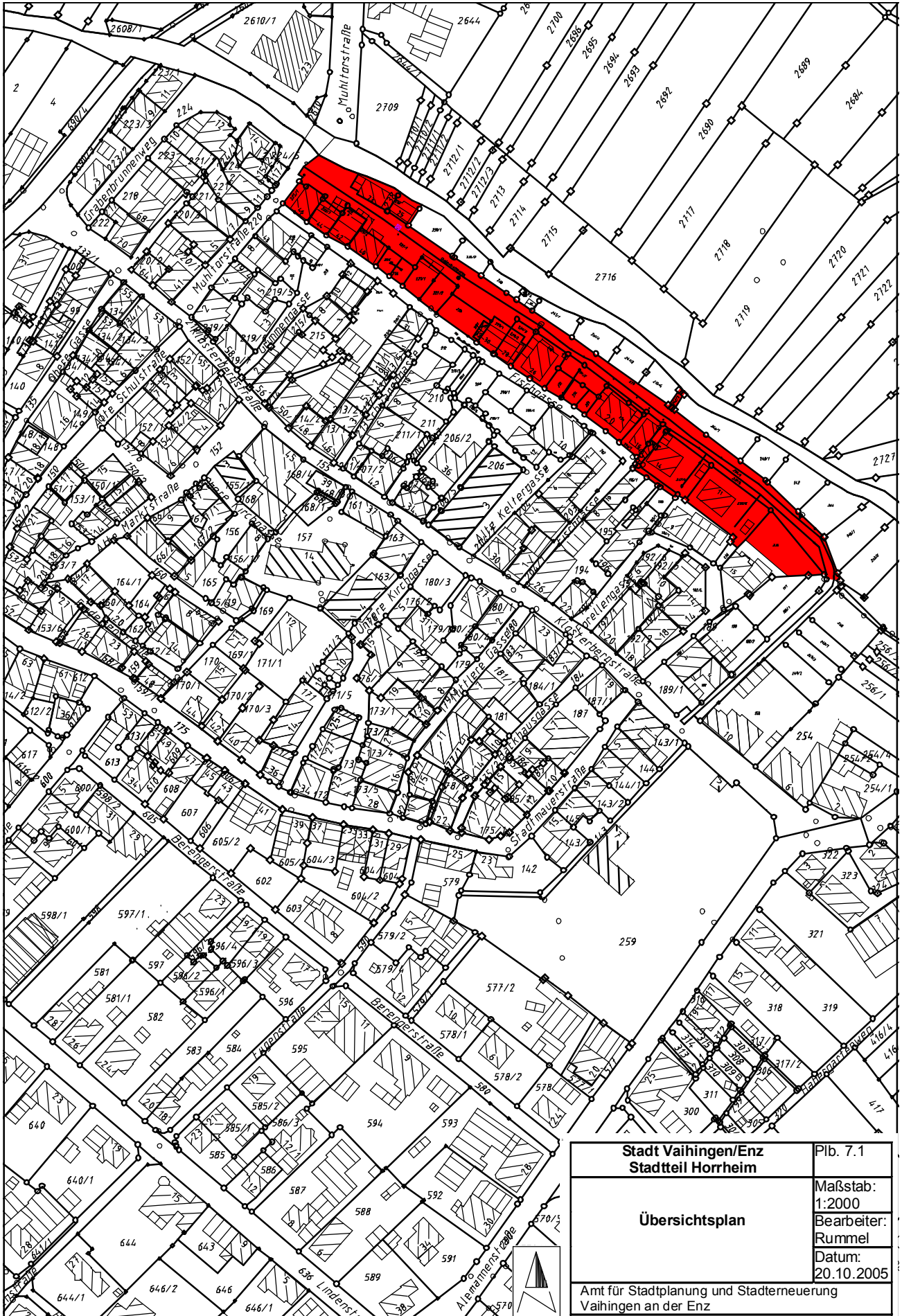
3.3 Übersichtsplan Grabenbrunnenweg und Nachbarschaft

Horrheim





Stadt Vaihingen/Enz Stadtteil Horrheim	Plb. 7.1
nicht benötigte Flächen des Grabenbrunnweges	Maßstab: 1:500 Bearbeiter: Rummel Datum: 20.10.2005
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Vaihingen an der Enz	



Stadt Vaihingen/Enz Stadtteil Horrheim	Plb. 7.1
Übersichtsplan	Maßstab: 1:2000
	Bearbeiter: Rummel
	Datum: 20.10.2005
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Vaihingen an der Enz	