95012.019

Kreis Ludwigsburg - D Audwais des Predictories (un fladle)

Begründung gemäβ § 9(8)BauGB)

Bebauungsplan "Alemannenstraβe/Bietigheimer Straβe", 2.Änderung

Seitheriges Verfahren

Der Bebauungsplan "Alemannen-/Bietigheimer Stra β e" ist am 29.11.1996 in Kraft getreten.

Mit kleineren Änderungen im Bereich des Flst. 794, durch Verschiebung der Grenze zwischen privater Grünfläche und dem GEe 1 (in etwa flächengleich), konnte mit den Grundstückseigentümern Einigung erzielt werden.

Diese Abänderung des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der "1.Änderung" umgesetzt. Die 1.Änderung ist zwischenzeitlich rechtskräftig.

2. Notwendigkeiten der 2.Änderung

Im Rahmen der Umlegungsverhandlungen und den geäußerten Zuteilungswünschen der Eigentümer wurde erkannt, daß eine ganze Reihe kleinerer Gewerbegrundstücke mit 10-15 a benötigt werden.

Um diese Zuteilung realisieren zu können, wurde im nordwestlichen Quartier, im Bereich GEe 2 bis GEe 4, eine Ringstraße vorgesehen, die damit die beiden Wendeplatten an der Straße "A" und "B" überflüssig werden läßt. Mit dieser Planunsänderung wird gleichzeitig eine optimale Wende- und Umfahrungsmöglichkeit für Sattel- und sonstige Lastzüge geschaffen und die Grundstückszuschnitte im Bereich der entfallenen Wendeplatten optimiert.

3. Einflüsse auf die seitherigen Planungsgrundzüge

Durch die beabsichtigte kleinteiligere Erschließung in einem Teilquartier, wurden die Grundzüge der Planung nicht wesentlich verändert.

Die zur Alemannenstraße hin etwas verringerte Gebäudehöhe wurde beibehalten. Die Pflanzgebote wurden entsprechend den neuen Gegebenheiten und Grundstückszuschnitten angepaßt. Die Straßenfläche hat sich trotz Einfügung der Ringstraße, durch den gleichzeitigen Wegfall der Wendeplatten, nur unwesentlich erhöht.

Die bisherigen Festsetzungen, die aus Gründen des Ortsbildes, der Topografie und des Luftaustausches festgesetzt wurden, sollen im Randbereich so beibehalten werden. Lediglich in einem Teil des Innenbereiches, im GEe 2 und GEe 5 wird, wegen der kleiner parzellierten Grundstücke, auf die Vorgabe einer Firstrichtung gänzlich verzichtet.

Die zwischenzeitlich verhandelten neuen Grundstücke wurden nachrichtlich in den Plan übernommen und die Leitungsrechte der Traufwassermulden dieser Zuteilung angepaßt.

4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde durch die vorgesehenen Änderungen (bei der 2.Änderung des Bebauunsplanes) nicht berührt. Der geringen Straßenmehrfläche stehen, entlang der neuen Straße "C", deutlich Mehrflächen an Pflanzgeboten gegenüber, die in der seitherigen Planung als Gewerbeflächen genutzt worden wären.

5. Städtebauliche Daten

Gewerbegebiet GE 1-5		m²
eingeschränktes Gewerbegebiet GEe ₁₋₅ Straβen A - C und Wege D und E Wassergraben, Regenwasserteich u.Grünfläche Öffentl.Grünfläche u.Baumallee Alemannenstr. Öffentl.Grünfläche Flst. 796 Alemannenstr.Kreuzung,Neuausbau Teilfläche		29 760 21 720 7 110 3 500 730 720 240
Zwischensumme z.Erschließung d.Baugebietes		
Streuobstwiese Alemannenstr.mit Verkebrogrün	=	63 780 4 540
(ohne Kreuzung Neuausbau — 240 m²) Bietigheimer Str.	=	2 960
Zwischensumme vorh Stragen was		2 320
Zwischensumme vorh.Straβen u.Streuobstwiese	=	9 820
Gesamtfläche Bebauungsplan	=	73 600

Anteil öffentlicher Flächen im zu erschließenden Baugebiet:

Straßen A-C und Wege D und E Wassergraben, Regenwasserteich und Grünfläche Öffentl.Grünflächen, Baumallee Alemannenstr. Öffentl.Grünflächen Flst. 796 Alemannenstr. Kreuzung Neuausbau	= = = = = = = = = = = = = = = = = = = =	7 110 3 500 730 720 240
Zwischensumme öffentl.Flächen	=	12 300
Öffentliche Flächen: 12 300 m² : 63 780 m²	=	19,29%

Kosten der Maβnahme (Schätzung 11/98) incl. 16 % Mwst., ohne Nebenkosten und Honorare.

Straßenbaukosten, ohne Alemannenstr.	940 000DM
Kanalisation (ohne Kanalumbau auβerhalb des	340 000DM
abouted and office ROB-Anteil)	303 000DM
RÜB - Anteil (geschätzt)	202 000DM

Mischwasserkanal Aufdimensionierung (geschätzt) 303 000.—DM
Regenauslasskanal Aufdimensionierung (gesch.) Anteil 76 000.—DM
Wasserversorgung 152 000.—DM
Grünflächen herstellen, Bäume und Sträucher 126 000.—DM
Summe Baukosten (ohne Baunebenkosten) 2 102 000.—DM

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 09.11.1998

U.Schwarz, berat.Ing. u. Stadtplaner

Anlagen

Anlagen zur Begründung sind die Begründung und Pflanzliste zum am 29.11.1996 in Kraft getretenen Bebauungsplan "Alemannenstraße/ Bietigheimer Straße" und die Begründung zur am 08.10.1998 in Kraft getretenen 1. Änderung.

In vorgenannten Begründungen sind die Rahmenbedingungen und Planungskonzeptionen ausführlich dargelegt.