

BEGRÜNDUNG § 9(8) BauGB
zum Bebauungsplan Oberriexinger Weg / Pappelweg
Stadt Vaihingen an der Enz
Gemarkung Kleinglattbach

1. Erfordernis der Planaufstellung

Ziel der Bebauung ist es, die zentralörtliche Bedeutung der Stadt Vaihingen an der Enz zu stärken sowie eine städtebauliche Integration des Stadtteiles Kleinglattbach mit dem neuen Bahnhofsbereich und der Kernstadt zu erreichen. Aus diesem Grund hat die Stadt Vaihingen an der Enz mit der Bietigheimer Wohnbau einen Wettbewerb ausgelobt. Der preisgekrönte städtebauliche Entwurf der freien Architekten Plesch und Weller aus Stuttgart wird jetzt mit dem Abschnitt 1b zum Rechtsplan ausgearbeitet.

2. Bestand

2.1 Einfügung in die örtliche und überörtliche Planung

Die Stadt Vaihingen an der Enz liegt mit ihren Teilorten Enzweihingen, Kleinglattbach, Riet, Ensingen, Roßwag, Horrheim, Gündelbach und Aurich an der Entwicklungsachse Bietigheim - Mühlacker - Pforzheim und bildet mit den Nachbarorten Eberdingen, Oberriexingen und Sersheim eine Verwaltungsgemeinschaft. Vaihingen an der Enz ist ein Mittelzentrum, das nach landespolitischen und regionalplanerischen Zielvorgaben gestärkt werden soll. Im Regionalplan 1989 ist Kleinglattbach - Süd als "aus besonderen Gründen im Siedlungsbereich vorgesehener Raum der weiteren Entwicklung" aufgeführt.

Die Zielsetzung des Flächennutzungsplanes von 1980 war es, dort Neubauflächen zu schaffen, wo ein direkter Anschluß an die überregionalen Verkehrswege - vorrangig öffentliche Nahverkehrswege - möglich ist. Diese Standortgunst bietet in besonderem Maße das Baugebiet Kleinglattbach - Süd. Dieses Ziel wird bei der Fortschreibung des FNP beibehalten. Hierbei wird eine andere Anordnung der Frei- und Bauflächen entsprechend dem Wettbewerbsentwurf vorgenommen.

2.2 Städtebaulicher Bestand

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände liegt nordwestlich von der Kernstadt Vaihingen an der Enz, südöstlich von Kleinglattbach und wird im Süden durch den Höhenweg und im Westen durch den später vorgesehenen Erschließungsabschnitt 2 begrenzt. Das Gelände hat ein leichtes Gefälle von ca. 5% zum Ort Kleinglattbach und wird landwirtschaftlich genutzt.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Planerische Leitgedanken zum Bebauungsplan

Leitgedanke des Wettbewerbsentwurfes war, eine bauliche Verbindung vom neuen Bahnhof zum Baugebiet und zum alten Ortskern herzustellen. Diese Verbindung erfolgt in Abschnitten. Einer der ersten Abschnitte (hier 1b), der Bebauungsplan "Oberriexinger Weg / Pappelweg", erweitert den südöstlichen Rand des alten Ortes nach Süden bis zum Feldweg Flst. 615.

Das Baugebiet entwickelt sich als Strassenrandbebauung an einer Ringstraße. Das Ringinnere füllen zwei über Stichstraßen erschlossene Hausgruppen. Die dichtere zweigeschossige Bebauung im Norden geht nach Süden in eine

lockere eingeschossige Bebauung über. Ein Viertelskreis aus freistehenden eingeschossigen Gebäuden bildet den eindeutig neuen Ortsrand, der mit einer der Bebauung folgenden freiwachsenden Hecke und einer Baumreihe den Übergang zum vorgelagerten Grünbereich (mit Spiel- und Sportangebot) und zur freien Landschaft bildet. Dieser Grünbereich ist Teil des im Gesamtkonzept vorgeschlagenen Dorfansers.

Den westlichen Gebietsrand markiert eine Grünfläche (in welche die Gärten der Ortsrandbebauung einbezogen sind) als Zäsur zwischen den Bauabschnitten.

3.2 Nutzungen

Das Baugebiet 1b wird als Wohngebiet ausgewiesen. Es sind 33 freistehende Einfamilienhäuser, 38 Doppelhaushälften und 40 Reihenhäuser geplant. Außerdem ist Geschosßbau mit max. 2 oder 3 Vollgeschossen und ca.55 Wohneinheiten vorgesehen. Im WA_{1,5,22-23} und 26 können anstatt Reihenhäusern auch Geschosßbauten entstehen (vergl. Textteil Ziff.1.3.1-2). Dann sind allerdings Tiefgaragen vorgesehen, die oberirdischen Garagen entfallen.

Die Grundstücksgrößen bewegen sich beim Reihnhaus zwischen 1.7 und 4.0a, beim Doppelhaus zwischen 3.5 und 4.2a und beim Einfamilienhaus zwischen 3.8 und 7.2a.

3.3 Gestaltung

Ein Ziel der Planung ist es, die Silhouette des alten Dorfkernes und die Sicht auf die Stromberge weitgehendst zu ermöglichen. Kammartige Bebauung im Westen, Verdichtung in der Mitte und aufgelockerte Bebauung am Höhenrandweg bilden den neuen südlichen Ortsrand. Bepflanzung und Dachform sollen den ortsüblichen Arten und Formen angepaßt werden (Ahorn, Baumhasel, Winterlinde, Obstbäume sowie geneigte Dächer). Die Kreuzungen Haupterschließung und Wohnstraßen bilden durch Belagswechsel und Baumpflanzungen Eingangstore zu den einzelnen Quartieren.

3.4 Grünordnung

Aus der Grünplanung zum Vorentwurf wurde der Grünordnungsplan zum Rechtsplan entwickelt. Die Pflanzgebote für Bäume 1.Ordnung mit beispielhafter Erwähnung von geeigneten Arten, die Abgrenzung zur freien Landschaft mit frei wachsenden Hecken und Grünstreifen mit Obstbäumen, sowie die Schnitthecken zur Abschirmung der Wohngärten von der öffentlichen Fläche aus sind exakt in den Bebauungsplan übernommen worden, um die geplante Begrünung und Bepflanzung auch baurechtlich abzusichern.

4. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Gebietes ist im Freispiegelgefälle möglich. Allerdings müssen unterwegs zum RÜB Kläranlage einige Kanalhaltungen aufdimensioniert werden. Die Wasserversorgung ist mengen- und druckmäßig gesichert. Das Gebiet soll durch die Technischen Werke Stuttgart mit Gas versorgt werden.

5. Städtbauliche Werte

Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	105 a
Allgemeines Wohngebiet	471 a
Grünflächen (Sport, Spiel, Kommunikation)	103 a
<hr/>	
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	<u>679 a</u>

6. Kostenschätzung (Stand 6/91)

Straßenbau, Parkplätze, Fußwege Verkehrsgrün mit Straßenbeleuchtung	2.2 Mill. DM
Kanalisation	1.0 Mill. DM
Wasserversorgung	0.5 Mill. DM
Öffentliche Grünflächen	0.3 Mill. DM
Vermessung, Honorare, Sonstiges	0.5 Mill. DM
<hr/>	
Gesamtkosten	<u>4.5 Mill. DM</u>

Aufgestellt: Nach Vorgaben Planungsamt der Stadt Vaihingen an der Enz und den freien Architekten Plesch und Weller Stuttgart.

Vaihingen an der Enz, den 16.6.1991 / 4.5.1992

Uwe Schwarz

BEBRAUNGSPLAN "BERRIEXINGER WEG/ PAPPELWEG" GRUNDORDNUNGSPLAN



NORD

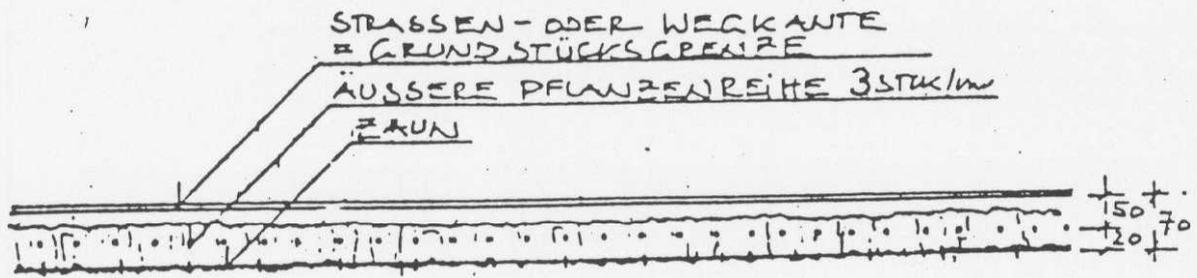
Projekt VAIRHAGEN - KLEINGELATTBACH SUD OBBERLEIBER WEG GRUNDORDNUNGSPLANUNG	
Plan ENTWURF	
Planer Hans Eder - Partner Landschaftsarchitekten BOLA Karl von Bösch Dorotheastraße 40 Postfach 7, Stuttgart 72 Telefon 071454066-67	Maststab 1: 500 ggd Datum 11.05.91 30.04.92

Maststab 1: 2000
0 10 20 30 40 50m

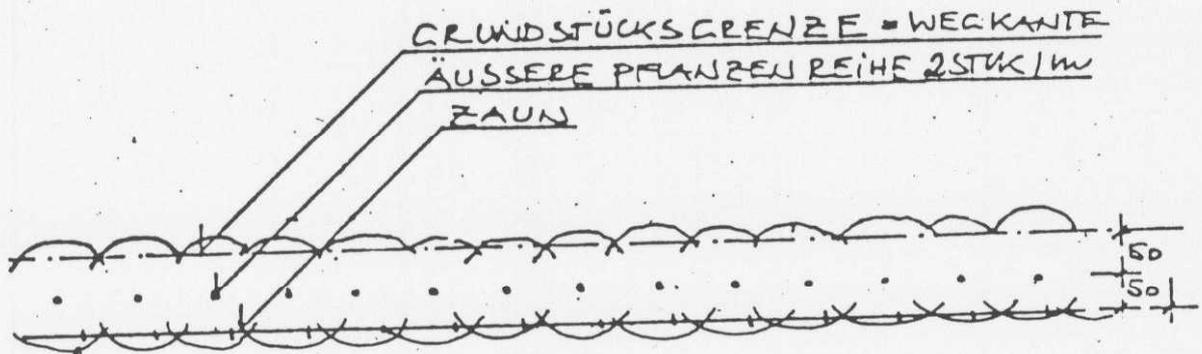
VERMESSUNG
VERMESSUNGS-UND VERBUNDWERKE
INGENIEURFÜR VERMESSUNGSWESEN
70372 WÜRZBURG, A. E. TEL. 09341 21-11

Anordnungsprinzip für die Grenzplantungen

Schnitthecken



Freiwachsende Feldhecken



Projekt VAIHINGEN - KLEINGLATTBACH SÜD
OBERRIEXINGER WEG
GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Hans Luz + Partner
Freie Garten- und
Landschaftsarchitekten
BDLA
Stuttgart-Birkach
Dinkelstraße 40
Postanschrift: 7 Stuttgart 72
Postfach 720204
Telefon 0711/45 4066-67
Peter Will

Plan ENTWURF

Maßstab 1 : 500 geä.
Datum 11.06.91 30.04.92
Blatt Nr. 712 - 3

Pflanzgebot 3 Bäume 2. Ordnung

3.1. An den Straßen vor Reihenhäusern und sonstigen schmalen Vorgärten.

Sorbus aria
Hochstämme 3 x verpflanzt,
mit durchgehendem Leittrieb
Stammumfang bei Pflanzung
mindestens 16-18 cm

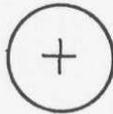
Mehlbeere

3.2. An sonstigen Pflanzstandorten

Acer campestre
Solitärbüsche 3 x verpflanzt
Höhe mindestens 300-350 cm
Breite mindestens 100-150 cm

Feldahorn

Festsetzungen durch Planzeichen



Pflanzgebot 1 für Neupflanzungen
Bäume 1. Ordnung



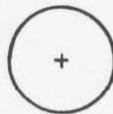
Pflanzgebot 2 für Neupflanzungen
Freiwachsende Feldhecken



Schnitthecken



Pflanzgebot 3 für Neupflanzungen
Bäume 2. Ordnung



Pflanzbindung 1 für vorhandene Gehölze
Einzelbäume



Hecken



Offene private und öffentliche Grund-
stücksflächen ohne Zäune und Tore

Festsetzungen durch Text entsprechend Pflanzgebot nach § 178 Baugesetzbuch als Ergänzung zum Bebauungsplan

Die angegebenen Gehölzarten entsprechen einer standortgerechten Pflanzenauswahl; es wird deshalb empfohlen, diese Arten entsprechend den Pflanzgeboten zu verwenden.

Pflanzgebot 1 Bäume 1. Ordnung

- 1.1. An den Straßen: Acer platanoides (Spitzahorn)
Hochstämme 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang bei Pflanzung mindestens 14-16 cm
- 1.2. Am Rand zur offenen Landschaft: Tilia cordata (Winterlinde)
Hochstämme 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang bei Pflanzung mindestens 18-20 cm
- 1.3. An den Wohnstraßen: Corylus colurna (Baumhasel)
Hochstämme 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang bei Pflanzung mindestens 16-18 cm

Pflanzgebot 2 Freiwachsende und geschnittene Hecken

- 2.1. Freiwachsende Feldhecke als private Grundstücksabgrenzung zur offenen Landschaft, 1-reihig angelegt. Siehe auch Detailzeichnung unten.

Sträucher, Pflanzhöhe 100-150 cm

Corylus avellana	Haselnuß
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguineum	Hartriegel
Rosa canina	Hundsrose
Ligustrum vulgare	Liguster

- 2.2. Geschnittene Hecken, 1-reihig angelegt, als Einfriedung privater Gärten gegen öffentliche Verkehrsflächen. Erziehungshöhe bis 170 cm. Der Heckenverlauf ist im Plan als Prinzip dargestellt. Hauszugänge, Einfahrten und private Stellplätze bestimmen letztlich die mögliche Heckenanordnung.

Carpinus betulus	Hainbuche
Pflanzhöhe 100-125 cm	

Alternativ:
Ligustrum vulgare "Atrovirens"
Pflanzhöhe 60-100 cm

Luz + Partner
Prof. Hans Luz, Christof Luz, Peter Wirth
Freie Landschaftsarchitekten
Dinkelstr. 40, 7000 Stuttgart 70
Tel. 0711 - 45 40 66, Fax 0711 - 45 42 72

Stadt Vaihingen/Enz

Bebauungsplanung Kleinglattbach - Süd

Grünordnungsplanung Oberriexinger Weg / Pappelweg

Erläuterung und Begründung gemäß § 7 Abs. 3 Naturschutzgesetz

1. Vorgaben aus der Bauleit- und der Landschaftsplanung

Regionalplanung und Flächennutzungsplanung weisen vorrangig neue Wohnbauflächen nordöstlich der Stadt Vaihingen/Enz mit Zuordnung zur Neubaustrecke der Bundesbahn aus. Das neue Baugebiet Kleinglattbach - Süd ergibt das Bindeglied zwischen der alten Ortslage Kleinglattbach und dem neuen Bahnhof.

Die naturräumliche Abgrenzung ist im Landschaftsplan 1979/1981 der Verwaltungsgemeinschaft generell festgelegt. Danach bildet die offenzuhaltende Senke nord-westlich parallel der K 1647 und ein neuzuschaffender Vegetationsgürtel entlang der Hangkante zum Glattbachtal in süd-östlicher Richtung die naturräumliche Grenze. Gegen Süd-Westen bildet der neue Lärmschutzwall der Bahnstrecke eine deutliche Barriere. Innerhalb der Gesamtbaufläche gliedern Grünzüge die Bebauung, aus welchen sich gleichzeitig zweckmäßige Abgrenzungen für Teilbebauungspläne ergeben.

2. Städtebauliche und landschaftsräumliche Bezüge

Das geplante Baugebiet Oberriexinger Weg / Pappelweg ist das erste Teilgebiet der Gesamtplanung Kleinglattbach-Süd. Es liegt dem alten Ortskern am nächsten. Da Einfamilienhäuser mit Gärten wesentlicher Inhalt der Neubebauung sind, wird versucht, mit der Grünordnungsplanung den Haus - Garten - Charakter des alten Ortsrandes in die Neubebauung hineinwirken zu lassen.

Im Osten, Süden und Westen bestimmen dagegen offene Ackerflächen die Baugebietsgrenzen.

3. Ökologische Grundsituation

Die offenen Flächen sind durch gleichförmige landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Ökologisch bedeutsame Gehölzstrukturen sind nur punktuell als Obstbaumwiese oder Straßenpflanzung am Ortsrand vorhanden, darunter allerdings einige landschaftsbeherrschende Großexemplare (Eichen, Kastanien, Ulmen, Eschen).

4. Vorhandene Nutzungen

Die derzeitigen Nutzungen des Planungsgebietes bestehen überwiegend aus teils umzäunten Viehweidewiesen, zusammenhängenden Ackerbauflächen und wenigen Streuobstbeständen. Die Flächen sind durch befestigte Feldwege erschlossen.

5. Nutzungskonflikte

Ein Verlust zusammenhängender, wertvoller, ökologischer Substanz fällt aufgrund des Bestandes kaum ins Gewicht. Lediglich die wenigen Streuobstreste im östlichen Bereich werden beeinträchtigt.

Auch fällt ein Teil der Gärten südlich der "von Neurath Straße" in die Baufläche.

Die Anfahrbarkeit der verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bleibt erhalten.

Die landschaftsbeherrschenden großen Einzelbäume stehen bis auf die zu erhaltende Kastanie außerhalb des Baugebietes.

6. Maßnahmen der Grünordnung

6.1. Grünstrukturen

Grundlage der Grünstrukturen ist der Wettbewerbsplan und aus diesem weiterentwickelt der Bebauungsplan. Die rechtlichen Festsetzungen und Einzeichnungen für Grünflächen, Baumstandorte und heckenartige Grundstückseinfriedungen sind dort bereits in gemeinsamer Arbeit mit den Architekten Plesch + Weller eingeflossen.

Wichtigstes Gestaltungsziel der Grünordnung ist die Schaffung eines vorherrschenden Grünrahmens durch Aufbau einer neuen Vegetationsstruktur sowohl

- a) nach außen zur Landschaft mit Öffnungen aus dem Baugebiet heraus.
Baumreihen und freiwachsenden Hecken bestimmen den neuen Ortsrand.
- b) Im Inneren durch eine deutliche Unterscheidung von Wohngärten (abgeschlossen durch Hecken) und Vorgärten (offen zur Straße) zu öffentlichen Verkehrsflächen. Hinzu treten straßenbildprägende Einzelbäume in den Gärten, die sich zu Reihen entlang der Straße formieren.

Die Gestaltung der einzelnen Gärten kann bei Einhaltung dieser Grundstruktur weitgehend individuell ohne wesentliche Einschränkungen erfolgen.

Der Grünordnungsplan differenziert den genannten Grünrahmen sowohl als Einzeichnung als auch durch Text. Gleichzeitig vermittelt er praxisorientierte Angaben zur Durchführung.

6.2. Ökologische Ausgleichsflächen

Obwohl die Verluste an ökologisch wichtigen Strukturen gering sind, wird angestrebt, das neue Baugebiet "Oberriexinger Weg / Pappelweg" durch neue dauerhafte Grünstrukturen zu verbessern, wo überall es möglich und sinnvoll ist.

Mit den unter 6.1. dargestellten Maßnahmen wird angestrebt, einen ökologischen und gestalterischen Mindeststandard zu erreichen.

Ein wichtiger Beitrag dazu ist weiterhin eine möglichst geringe Versiegelung der Garagenzufahrten und Stellplätze. Mit grasdurchwachsenen versickerungsfähigen Belägen soll eine Entlastung der Kanalisation bei gleichzeitiger Bodenwasseranreicherung erzielt werden.

6.3. Grünordnerische Vorschläge

Die vorgesehene Grünordnung ist integrierter Bestandteil der Siedlungs- und Erschließungsstruktur.

Die wesentlichen Planungsziele sind im einzelnen:

- 6.3.1. Lindenreihe auf öffentlichem 3 m breiten Wiesenstreifen als weithin sichtbare Bebauungsgrenze im Verlauf des neuen Randweges.
- 6.3.2. Abschluß der Gärten zur offenen Feldflur durch eine einreihige Feldhecke auf privaten Grundstücken.

- 6.3.3. Straßenbegleitende Baumpflanzungen aus Laubbäumen 1. und 2. Größenordnung, zum großen Teil auf privaten Grundstücken, wobei je Grundstück ein Baum vorgesehen ist. Ausgenommen sind jedoch die Wohnseiten der kleinen Reihenhaushausgrundstücke (Lichtraum- und Verschattungsproblem).
- 6.3.4. Überstellen von Parkplätzen mit Bäumen 1. Ordnung auf ausreichender Vegetationsfläche, in der Regel eine Parkplatzgröße 5,00x2,50 m.
- 6.3.5. Einreihige Schnithecken aus Laubgehölzen mit Zaunführung in der Heckenmitte zur Abgrenzung von Vorgärten gegen öffentliche Verkehrsflächen. Vorgesehen ist eine Pflanzung auf privaten Grundstücken im Inneren des Baugebietes.

Im Grünordnungsplan M. 1:500 vom 11.6.1991 sind diese strukturbildenden Grünmaßnahmen detailliert erläutert und dargestellt.

Aufgestellt:
Luz + Partner
Freie Landschaftsarchitekten
Stuttgart-Birkach

Peter Will

Juni 1991 / 30.04.1992