

Bebauungsplan "In der Seite" im Stadtteil Riet

Begründung

~~Entwurf~~

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

Zweck des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen für den Eigenbedarf der Bewohner des Stadtteils.

2.0 Einfügung in die überörtliche und örtliche Planung

Riet gehört nach dem Regionalplan der Region Mittlerer Neckar vom 26. Oktober 1977 zu den "Orten mit Eigenentwicklung" (S. 27).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen a.d.Enz, Oberriexingen, Eberdingen, Sersheim ist das Plangebiet sinngemäß, jedoch nicht parzellengenau, enthalten.

Die Abweichung erfolgte auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde: die Ausdehnung des Plangebiets in Richtung Süden wurde wegen der landschaftlich exponierten Lage reduziert und zum Ausgleich gegen Westen erweitert.

3.0 Städtebaulicher Bestand und Rechtsverhältnisse

3.1 Der Stadtteil Riet, landschaftlich zum Schlehen- und Heckengäu

zählend ("wellige Hochfläche des Muschelkalkes, tief zerschnitten vom Strudelbachtal"; vergl. auch Erläuterungen zu Blatt 7119 der geologischen Karte von Baden-Württemberg), wird in der Beschreibung des Oberamtes Vaihingen (S. 2/4 ff) wie folgt charakterisiert:

"In dem engen, tiefeingeschnittenen Strudelbachthale liegt zwischen steilen, mit Reben bepflanzten Gehängen, die ganze Breite der Thalebene ausfüllend, das nicht große Pfarrdorf. Am südwestlichen Ende des Orts steht das den Grafen von Reischach-Rieth gehörende ansehnliche Schloß".

Das Dorf, umgeben von wertvollen Pflanzenstandorten, Biotope, meist in Verbindung mit der Nodosusschicht des Muschelkalks mit dünner Bodenkrume, (s. auch Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen S. 38 ff) blieb bis zum Jahre 1945 in seiner räumlichen Ausdehnung bescheiden. Dann siedelten sich zunächst Gewerbebetriebe entlang des Strudelbaches an. In den sechziger und siebziger Jahren verfünffachte sich die besiedelte Fläche durch neue Wohngebiete, die in Richtung Südosten am Nordhang der Hochfläche angelegt wurden. Die Gebiete südwestlich/westlich bis nordöstlich des Ortes wurden unter der Bezeichnung "Strudelbachtal" bereits mit Verordnung vom 18.11.1961 unter Landschaftsschutz gestellt. (Schutzgegenstand: Typische Muschelkalklandschaft des Heckengäus, Heidefläche und Gehölzgruppen mit Halbtrockenflora, Weinbergterrassen.)

Diese Gebiete Riets sind nach der Planung "Landschaftsentwicklung im Heckengäu", Vorschläge zur Landschaftspflege, Karte 1, Herausgeber: Regierungspräsidium Stuttgart, als Sukzessionsflächen (ohne Bewirtschaftung, der Erhaltung der biologischen Vielfalt dienend) bzw. als Flurbereiche mit Sozialfunktionen vorgesehen. Eine Neufassung des Landschaftsschutzgebietes mit Bezeichnung Kreuzbachtal-Strudelbachtal ist seit 1976 in der Bearbeitung, mit dem Ziel, das Gebiet großflächig, mit Ausnahme der Ortslagen, unter Schutz zu stellen.

In Riet wurde, unter Berücksichtigung des Anspruches auf Eigenentwicklung, die Grenze des geplanten Landschaftsschutzgebietes gegen Südosten auf einer Länge von ca 500 m, mit einem Abstand von ca 80 m zur bestehenden Bebauung, festgelegt.

Vorliegender Bebauungsplan ist der 1. Abschnitt eines Gesamtkonzeptes, welches für dieses Gebiet entwickelt wurde, das u.a. die Verlängerung der Straße In der Seite (unter Anordnung einer Spitzkehre) bis zur Raiffeisenstraße vorsieht.

- 3.2 Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortes, es ist ein Nordwesthang mit einer Neigung von 17,8 %. Es ist durch Felldraine unterteilt und wird zur Zeit als Ackerland genutzt.

Die Grenze des alten Landschaftsschutzgebietes verläuft durch das Plangebiet. Die im Norden angrenzende bestehende Bebauung ist als reines Wohngebiet ausgewiesen, die Gebäude sind mit Flachdächern versehen.

4.0 Städtebauliche Planung

- 4.1 Das Planungsprogramm wurde in Zusammenarbeit mit dem Ortschaftsrat aufgestellt: freistehende Gebäude, Bauplatzgrößen zwischen 4,5 und 6 ar, geneigte Dächer mit Dachneigungen von 23° bis 28° je nach Lage des Gebäudes; die Garagen sind am oder im Haus anzuordnen, alle Häuser sollen eine öffentliche Zufahrt haben.

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet auszuweisen, wobei mit Rücksicht auf die angrenzende Bebauung die Nutzungsarten gemäß § 4 (2) 2 und (3) Baunutzungsverordnung auszuschließen sind.

- 4.2 Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die verlängerte Straße "In der Seite" (s. auch Ziff. 3.1). Sie endet vorläufig am Ostrand des Plangebietes und wird mit einer Wendeplatte versehen, die außerhalb des Plangebietes liegt. (Einverständnis des Grundstückseigentümers liegt vor.)

Eine spätere Fortführung der nach Westen abzweigenden Stichstraße ist nicht beabsichtigt, sie wird zur Aufnahme des Feldweganschlusses bis zum Rand des Plangebietes geführt.

Für die Erschließung der innenliegenden Grundstücke wurden mehrere Alternativen untersucht, von denen der im Plan enthaltene Stichweg am günstigsten erschien. Bedingt durch die sehr schwierige topographische Lage werden vorübergehend Böschungen in größerem Ausmaße zur Erstellung der Straßen notwendig. Diese Böschungen sind in den als Anlage aufgeführten Straßenausbauplänen enthalten. Auf ihre Darstellung im Bebauungsplan wurde verzichtet, da es nicht beabsichtigt ist, sie planerisch festzuschreiben, sie sollen vielmehr an die einzelnen Bauvorhaben und die Gestaltung der Gärten angepaßt werden können.

4.3 Bebauung

Die Anordnung und enge Begrenzung der überbaubaren Flächen trägt der topographischen Lage und der ungünstigen Orientierung Rechnung: Die Gebäude werden gegeneinander versetzt.

Die Garagen werden großteils in das Hauptgebäude miteinbezogen, oder sie werden als Flachdachgaragen mit Begrünung errichtet.

Die Dachneigung ist je nach Lage der Gebäude unterschiedlich.

(An den empfindlichen Stellen im Süden und Westen flacher, im Norden etwas steiler.)

Um eine möglichst ruhige Dachlandschaft zu erhalten, wurden an den taloffenen Gebäudeseiten Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zugelassen.

Verschiedene, leicht verschwenkte Firstrichtungen zeichnen den natürlichen Geländeverlauf nach, durch sie wird ein weicherer Übergang zur Landschaft hin angestrebt.

Über die Höhe der Gebäude mußten sehr detaillierte Festsetzungen getroffen werden, um einerseits für jedes Gebäude günstige Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse zu erreichen, und andererseits dem extremen Nordhanggelände gerecht zu werden.

Aus landschaftsgestalterischen Gründen war die Festsetzung der Trauf- und Gebäudehöhen unumgänglich.

Ebenfalls durch das Gelände ergibt sich bergseits ein Vollgeschoß, hangabwärts eine zweigeschossige Bebauung.

Zur Verdeutlichung der Planungsabsicht dient der Gestaltungsplan.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser wird als gewährleistet angesehen. Das Gebiet ist im Kanalisationsplan der Stadt enthalten. Wegen der sehr schwierigen Hanglage können nicht alle Kanäle in der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden. (Leitungsrecht notwendig)

4.5 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche	ca	118,0 ar	100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca	99,5 ar	84,6 %
Verkehrsfläche	ca	18,0 ar	15 %
Private Grünflächen	ca	0,3 ar	0,2 %
Versorgungsfläche	ca	0,2 ar	0,2 %

Anzahl der Wohngebäude 17

5.0 Folgeverfahren

5.1 Die Bodenordnung wird in Form der freiwilligen Umlegung durchgeführt, die Verhandlungen mit den Eigentümern wurden bereits aufgenommen.

5.2 Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat hat am 1. Juli 1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben des Baurechtsamtes vom 10.7.1981 zur Stellungnahme gem. § 2 Abs. 5 BBauG gebeten.

Die eingegangenen Anregungen sind im vorliegenden Plan mit einer Ausnahme berücksichtigt; anstelle der vom Regionalverband angeregten Abpflanzung des Gebietes zur besseren Einfügung in die Landschaft wurden entsprechende Festsetzungen für die baulichen Anlagen getroffen.

Die Bedenken des Landwirtschaftsamtes, des Landratsamtes Ludwigsburg, und des Regionalverbandes konnten ausgeräumt werden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte anschließend in der Zeit vom 18. bis 29. Juni 1984.

Für die Planung interessierten sich vorallem die Grundstückseigentümer. Zwei Bürgern schien die Notwendigkeit der Erschließung weiterer Bauflächen zweifelhaft, sie stellten Fragen hinsichtlich des Landschaftsschutzgebietes.

Der Ortschaftsrat befaßte sich in seiner Sitzung am 11.7.1984 mit diesen Anregungen und gab nach sorgfältiger Abwägung der verschiedenen Belange die Empfehlung ab, den Bebauungsplan in vorgestelltem Umfang weiterzuverfolgen.

6.0 Eine Kostenschätzung des Tiefbauamtes ist beigelegt.

(Deppert)

Bebauungsplan "In der Seite", Vaihingen-Riet

Kostenschätzung für Erschließung:

Straßenbau	ca. 300 000.-- DM
Kanalbau	ca. 200 000.-- DM
Wasserleitungsbau	ca. 80 000.-- DM

Vaihingen an der Enz, den 26.10.1984

Tiefbauamt



Helber



RIET		PLB 4.2
IN DER SEITE		Masstab: 1:2.500
GELTUNGSBEREICH		
1. Kanton	2. G.L.	
3. G.L.		
Stadtplanungsamt		Datum:
Vaihingen a.d. Enz		24.10.196