

STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTPLANUNGSAMT 61/621.41 Plb. 5.2 CF/se
06. Juni 1995 / 21.11.95

Bebauungsplan "Weinring I, II + IV 2. Änderung (Dächer)" im Planbereich 5.2 im Stadtteil Roßwag

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Weinring I, II + IV, 2. Änderung (Dächer) wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Veränderung der Flachdächer in Satteldächer zu schaffen.

Ein größerer Teil der Eigentümer hat sich im Rahmen einer Umfrage im Oktober/November 1993 sowie in Einzelgesprächen im Dezember 1994 interessiert an einer solchen Möglichkeit gezeigt. Begründet wird dies mit der Reparaturanfälligkeit der Flachdächer sowie dem Wunsch nach zusätzlichem Wohnraum.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim von 1980 als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Es umfaßt Teile der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Weinring I (gen. LRA Vai 26.3.1968) und Weinring II + IV (gen. RP Stuttgart, 30.4.1973). Hier sind bisher Grundflächenzahlen von 0,6 und teilweise Geschoßflächenzahlen von ebenfalls 0,6 bei eingeschossiger Bauweise mit Flachdach als Höchstgrenzen festgesetzt.

Es handelt sich um reine Wohngebiete mit der Fläche für Gemeinbedarf "Kindergarten" in der Mitte des Plangebietes.

2.2 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb der geschlossenen Ortslage Roßwags, in geringer Entfernung südwestlich des Ortskerns. Es ist begrenzt von Silvanerstraße, Traubenstraße und Weinring. Die innere Erschließung erfolgt durch die Fußwege Helfensteinerweg und Rieslingweg.

Das Gelände in Talrandlage der Enz steigt von Südost nach Nordwest leicht an (ca. 3 %), wobei die Neigung nördlich des Helfensteinerweges deutlich stärker ist als südlich davon.

Trotz der im Teilgebiet Weinring II + IV festgesetzten Gartenhofhäuser wurde in vielen Fällen offene Bauweise praktiziert. Dadurch ergeben sich uneinheitliche und teilweise problematische Gebäude- und Grenzabstände.

Mittlerweile ist das Gebiet stark durchgrünt.

Dieser Teil der Roßwager Ortslage ist der letzte mit der Festsetzung "Flachdach".

Die angrenzenden Gebiete sind ebenfalls zum allergrößten Teil mit ein- im Norden auch zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldächern von ca. 18°-30° Dachneigung bebaut.

Daher ist das ursprüngliche Ziel, durch niedrige Baukörper die Wahrnehmbarkeit des Ortskerns aus Richtung des Enztales zu erhalten, bzw. dem damaligen Neubaugebiet überzuordnen überholt.

Einsehbar ist das Gebiet von Mönchberg/ Heusteige und der K 1648 aus.

Die Bebauung ist bis auf 2 Baugrundstücke erfolgt.

3. Planung

3.1 Die städtebaulichen Grundzüge der bisherigen Bebauungspläne bezüglich der Erschließung bleiben erhalten. Das Erscheinungsbild und das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung werden sich verändern.

Die ursprüngliche Möglichkeit einer extremen Flächigkeit der Bebauung ist nicht gleichzeitig mit einer größeren Höhenentwicklung in Einklang zu bringen.

Eine Erhöhung der Baukörper durch Dächer erfordert eine genaue Festlegung der Ausdehnung, Höhe und Neigung dieser Dächer. Außerdem sind eng begrenzte Baufenster notwendig, um schädliche Auswirkungen dieser Erhöhung aufzufangen.

In Teilbereichen sind zum selben Zweck "Schneisen" festgesetzt, in denen die Flachdachform weiterhin Bestand hat. Sie verlaufen dem Gefälle des Hanges folgend und sollen eine gewisse Durchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung gewährleisten.

In Wohngebieten ist nach BauNVO eine Grundflächenzahl von im Regelfall 0,4 zulässig. Die im Bebauungsplan alternativ festgesetzte GRZ von 0,6 ergibt sich aus der Entstehung des Gebietes. Damals waren Gartenhofhäuser mit einem entsprechenden Grundflächenbedarf geplant. Die Überschreitung soll durch die Festsetzungen betreffend die Begrünung von Garagendächern und die Oberflächen von Zufahrten und Stellplätzen ausgeglichen werden.

Die Möglichkeit wie bisher zu bauen bzw. gegebenenfalls zu erweitern soll weiterhin bestehen.

Diesem wurde durch die Festsetzung von zwei verschiedenen Grundflächenzahlen - 0,4 für Baugrundstücke mit Satteldachbebauung, 0,6 für Baugrund-

stücke mit ausschließlich Flachdächern - Rechnung getragen. In einem Einzelfall (Helfensteinerweg 2) wäre aufgrund einer Überschreitung der GRZ für Satteldächer bereits im Bestand der Aufbau eines Daches nicht mehr möglich. Hier wird bei Einhaltung der übrigen Festsetzungen als Ausnahmeregelung eine Überschreitung um 15 % der GRZ (bis 0,46) befürwortet.

Wesentliche Änderungen des Bebauungsplanes im Vergleich zu den vorhergehenden:

- Die Nutzungsart WR wird in WA umgewandelt. Da bisher nur Wohngebäude allgemein zulässig waren sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- Die zulässige Höhe der Gebäude wird um die Dächer vergrößert.
- Durch die geänderten Festsetzungen der Baufenster und Bauweise werden negative Auswirkungen dieser größeren Höhe minimiert.

Die Untersuchung des Büros Sickert ist der Begründung beigelegt und dient zur Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplanes im Einzelfall.

3.2 Grünordnung/ Ökologie

Eingriffe im Sinne des § 8a BNatSchG in Natur und Landschaft ergeben sich durch die Planung nicht. Daher sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Bezüglich des Oberflächenwasserabflusses ergibt sich allerdings eine Verschlechterung, da Satteldächer im Gegensatz zu Flachdächern keine Pufferwirkung bei Regenfällen haben.

Diesem soll durch Festsetzungen über die Garagendächer und die Oberflächen der Zufahrten und Stellplätze entgegengewirkt werden.

3.3 Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gewährleistet.

4. Folgeverfahren sind nicht erforderlich.

5. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt 1,73 ha.