

BEBAUUNGSPLAN WEINRING VI

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Örtliche und überörtliche Planung, Erfordernis der Planaufstellung

Das zur Überplanung anstehende Gebiet „Weinring VI“ befindet sich am westlichen Ortsrand von Roßwag und grenzt an den bestehenden Bebauungsplan „Weinring V“ an. Diese im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 1980 der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim nicht enthaltene Wohnenerweiterungsfläche wurde in sorgfältiger Abwägung und Rücksprache mit dem Regierungspräsidium unter dem Gesichtspunkt der dringenden Erfordernis weiterer Wohnbauflächen für den Eigenbedarf im Herbst 1985 ohne sofortige Änderung des damaligen Flächennutzungsplans erarbeitet. Die Genehmigung der Planung erfolgte unter der Maßgabe, bei einer späteren Fortschreibung des Flächennutzungsplans diese Erweiterung zu integrieren. In der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans Wohn- und Gewerbeflächen als 2. Änderung (Stand Juli 1995) der Verwaltungsgemeinschaft ist diese, ursprünglich landwirtschaftliche Fläche, nun zusammen mit der Wohnenerweiterungsfläche „Weinring VI“ als Wohnbaufläche enthalten.

Der für die Region Stuttgart verbindliche Regionalplan weist die Ortslage Roßwag als Ortslage mit Eigenentwicklung aus. Nach nahezu vollständiger Aufsiedlung der Wohnenerweiterungsfläche „Weinring V“ und unter Berücksichtigung keiner weiteren Aufsiedlungsflächen in der gewachsenen Ortslage selbst, ergibt sich zur Sicherung der Eigenentwicklung die Erfordernis der Planaufstellung.

2. Rahmenbedingungen, Verfahrensablauf, Folgeverfahren

Mit dem ca. 2,6 ha großen, im Norden durch die Mühlhäuser Straße begrenzten, im Westen an den Bebauungsplan „Weinring V“ angrenzenden und westlich in ca. 150 m Entfernung zum Landschaftschutzgebiet abschließenden Planungsgebiet, soll, nach Beendigung des Bebauungsplanverfahrens, ein in die städtebaulichen Rahmenbedingungen stabil eingebundener Ortsrand entstehen. Weitergehende Entwicklungsmöglichkeiten bestehen bzgl. baulicher Ausdehnung nur im südlichen Anschluß des Plangebiets.

Für die städtebauliche Überplanung des Areals liefern sowohl die nördlich und östlich angrenzende Bebauung, die mit in die Planungen einzubeziehende südliche Erweiterung, die Lage des Bebauungsplangebiets in der Zone III A des Wasserschutzgebiets „Vaihingen“ sowie der 1979/81 aufgestellte und 1996 fortgeschriebene Landschaftsplan (im Verfahren) der Verwaltungsgemeinschaft und ein 1994 durchgeführtes Klimagutachten wichtige Planungsgrundlagen (siehe hierzu auch landschaftsökologische Voruntersuchung, Seite 3-9).

Der Einleitungsbeschuß zum Bebauungsplanverfahren, es handelt sich hier um eine erstmalige Überplanung von Außenbereichsflächen, wurde im September 1995 durch die zuständigen politischen Gremien gefaßt und im Amtsblatt am 13.10.95 veröffentlicht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 16. - 20.10.95 statt. Als Folgeverfahren ist eine freiwillige Umlegung mit städtebaulichem Vertrag vorgesehen.

3. Bestand, Planung

3.1 Städtebaulicher Bestand

Das am westlichen Ortsrand von Roßwag gelegene Plangebiet fällt mit seiner nordwestlichen Abgrenzung (Bereich Lindenplatz) von ca. 242 m über NN bis zum südlichen Geltungsbereich auf die Höhenlage der Enzterrasse (ca. 223 m ü. NN) und ist augenblicklich hauptsächlich landwirtschaftlich (Ackerland, Intensivgrünland) genutzt. Das Plangebiet selbst verzeichnet keine differenzierte Biotopstruktur, lediglich die im Norden an die Mühlhäuser Straße angrenzende Hangsituation, eine im Plangebiet befindliche 1-Jahres-Brache mit angrenzendem kräuterreichen Grasweg, sowie die Gärten der angrenzenden Wohnbebauung beleben die Standortsituation (siehe hierzu auch landschaftsökologische Voruntersuchung, Seite 5-9). Im abgegrenzten Plangebiet befinden sich keine baulichen Anlagen, optisch eingeschoben in das zu überplanende Areal ist jedoch im südöstlichen Bereich die westlich des Dornfelder Wegs gelegene Wohnbebauung des Bebauungsplans „Weinring V“ mit seiner Nutzung als allgemeines Wohngebiet (z = 1, SD. 25°).

3.2 Abgrenzung des Plangebiets

Im Süden und Norden orientiert sich die Abgrenzung des Bebauungsplangebiets an den Vorgaben des Flächennutzungsplans, im Osten wird die Abgrenzung des Bebauungsplans durch die Grenze des überplanten Bereichs „Weinring V“ formuliert. Mit Einleitungsbeschuß vom 27.09.95 wurde die westliche Abgrenzung des Bebauungsplangebiets mit der Flächennutzungsplangrenze identisch an den Ostgrenzen der Feldwege 1191/1 und 1003 fixiert. Im weiteren Planungsablauf erfolgte in Abstimmung mit dem Straßenbauamt die Ausgestaltung der Anbindung des Bebauungsplangebiets an die Mühlhäuser Straße. Hierdurch ergaben sich durch die Notwendigkeit einer Linksabbiegespur sowie der Notwendigkeit zur Schließung der bisherigen Anbindung Lindenplatz an die Mühlhäuser Straße Abänderungen in der nordwestlichen und nordöstlichen Abgrenzung. Die für die jeweiligen Erschließungsanbindungen notwendigen Flächen zum Umbau wurden in das Bebauungsplangebiet integriert. Weiter wurden vor dem Hintergrund von Wunschformulierungen zur Abgrenzung und Einbindung des Bebauungsplangebiets nach Westen (Stellungnahme Verband der Region Stuttgart vom 23.10.95: Grünordnungsmaßnahmen als Übergang zum Landschaftschutzgebiet, Beschluß Ortschaftsrat Roßwag: Abgrenzung z.B. mittels Streuobstwiesen) Flächen zur Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen außerhalb der Flächennutzungsplangrenze in das Bebauungsplanverfahren integriert. Das Plangebiet wird nun nach Westen durch die Flurstücke 1138 und 1193 begrenzt.

3.3 Bauliche Nutzung, Gestaltung

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans ist das zu überplanende Areal als Wohnbaufläche ausgewiesen. Nachdem zwar das gesamte Plangebiet dem Wohnen dient, jedoch in Vorgängerbebauungsplänen mit der Festsetzung als reines Wohngebiet Schwierigkeiten mit dem dörflichen Nutzungscharakter entstanden sind, ist für das Plangebiet die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgeschrieben. Lediglich die Nutzungen nach § 4 (3) 2,3,4 und 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) wurden ausgeschlossen, da es sich hierbei offensichtlich um für das Plangebiet „störende“ Nutzungen handeln würde. Das Wohngebiet selbst folgt in Anordnung und Stellung der Gebäude sowohl der topographischen Gesamtsituation (im Norden steileres Südhanggelände, im Süden Enzterrasse) wie auch dem Grundgedanken einer möglichst aufgelockerten Bebauung zum westlichen Ortsrand hin. Die Kubaturen der baulichen Anlagen folgen im wesentlichen den Festsetzungen des Bebauungsplans „Weinring V“ und gewährleisten damit einen schonungsvollen Übergang der beiden Bebauungsplangebiete ineinander. Bedingt durch die Topographie entstehen dann bei der Festsetzung als eingeschossige Gebäude unter Fixierung der Kubatur mittels EFH. als Höchstgrenze über NN und Festschreibung der Traufhöhe mit Bezug zur EFH. im nördlichen Bereich, durch nach Süden teilweise freistehende Untergeschosse und der Festsetzung „Einzelhaus/Doppelhaus“, optisch etwas größere Kubaturen.

- ** Nach Durchführung der Umlegungsverhandlungen (wenig Bedarf für Doppelhäuser) erfolgte eine Umarbeitung der nördlich direkt an die Verlängerung der „Weinringstraße“ angrenzenden Grundstücke von Einzelhaus/ Doppelhaus zu Einzelhaus.*

Um den Übergang zur freien Landschaft möglichst harmonisch zu gestalten und der bisher in diesem Bereich ruhigen Dachlandschaft in exponierter Lage Rechnung zu tragen, erfolgt im Plangebiet der Ausschluß jeglicher Dachaufbauten. Die Zahl der Wohneinheiten wurde begrenzt, um eine Fortführung der städtebaulichen Struktur aus den bisherigen „Weinring-Bebauungsplänen“ (kein Geschosswohnungsbau) zu gewährleisten.

3.4 Erschließung/Parkierung

Die Aussenerschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt zum einen über die Anbindung der bereits bestehenden Erschließungsstruktur der östlich angrenzenden Bebauungsplangebiete (Traubenstraße, Weinring) und über einen Neuanschluß an die nördlich des Areals gelegene Mühlhäuser Straße. Dieser zweite Anschluß des Roßwager Neubaugebiets beinhaltet zum einen den direkten Anschluß des neuen Bebauungsplangebiets an das überörtliche Straßennetz, zum anderen führt er jedoch auch zur Entlastung des bisher einzigen Anschlusses des gesamten Neubaugebiets im Südosten der Ortslage Roßwag. Im Zusammenhang mit dieser zweiten Anbindung erfolgt auch die Umgestaltung der Erschließungssituation Lindenplatz (Schließen des bisherigen Anschlusses und Anbindung über die interne Erschließungsstruktur des Baugebiets/Erdmodellierungen im Bereich des Lindenplatzes). Zur

Entschärfung des Kreuzungsbereichs Bebauungsplangebiet/Kreisstraße erfolgt der Einbau einer Mittelinsel mit Fußgängerquerung sowie der Ausbau der Kreisstraße mittels Linksabbieger.

Die intere Erschließung erfolgt unter Berücksichtigung der Topographie mittels einer dem Ausbau des Weinrings ähnlichen Straße im nördlichen Bereich sowie einer im Ausbau zurückgestuften Erschließung in nord-südlicher Richtung.

- ** Nach Durchführung der Bürgerbeteiligung (Bedenken mehrerer Bürger zur Ausgestaltung der verlängerten „Weinringstraße“) erfolgte eine Umarbeitung des Straßenausbaus. Die proj. Gestaltung der verlängerten „Weinringstraße“ ist nun der in nord-südlicher Richtung verlaufenden Erschließung angeglichen.*

Als Andienung der inneren Grundstückspartellen dienen an diese zweite Erschließungsstraße angebundene, als Mischfläche gestaltete, Stichwege. Das Erschließungskonzept sieht im südlichen Bereich eine mögliche weitere Erschließung eines Bebauungsplangebiets „Weinring VII“ vor und findet in seiner westlichen Ausgestaltung Anbindung an das bestehende Feldwegenetz.

Öffentliche Parkierung ist im nördlichen Bereich am Lindenplatz sowie am südlichen Ende des Bebauungsplans an die neu geschaffene Erschließungssituation angegliedert, private Parkierung ist in den Baufenstern integriert oder auf dafür festgesetzten Flächen möglich.

4. Grünordnung

Aus der Erarbeitung der landschaftsökologischen Voruntersuchung und des Grünordnungsplanes/Vorentwurf ergaben sich Rahmenbedingungen und Vorgaben, welche in den städtebaulichen Entwurf (siehe hierzu auch landschaftsökologische Voruntersuchung, Seite 15 ff) integriert wurden. Die grünordnerischen Festsetzungen wurden in den Rechtsplan eingearbeitet. Die Begründungen hierzu sind dem Grünordnungsplan/Vorentwurf (Seite 17ff) zu entnehmen. Auf eine Ausarbeitung eines eigenständigen Grünordnungsplanes konnte daher verzichtet werden (Eingriffs- und Ausgleichsuntersuchung i. S. des § 8a BNatSchG siehe Anlage).

5. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung im Gebiet ist mengen- und druckmäßig gesichert, eine Behandlung der im Gebiet des Bebauungsplans anfallenden Abwässer in der Sammelkläranlage ist ebenfalls möglich. Zur Versorgung des Gebiets mit Strom wird im südlichen Bereich eine Fläche zur Errichtung einer Trafostation ausgegrenzt.

- ** Nach Durchführung der Beteiligung der „Träger öffentlicher Belange“ wurde der ursprünglich am westlichen Rand des Bebauungsplangebiets proj. Standort in Abstimmung mit der EVS an den Kreuzungsbereich der nord-südlich verlaufenden Erschließungsstraße mit der verlängerten Traubenstraße verlegt.*

6. Städtebauliche Daten (ca.-Werte)

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	=	ca. 26.874 m ²	
Kreisstraße innerhalb des Geltungsbereiches	=	ca. 1.280 m ²	
davon V4 = ca. 34,20 m ²			
Resultierende Gesamtfläche	=	ca. 25.594 m²	= 100,00 %

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	17.356 m ²	= 67,80 %
Verkehrsfläche	ca.	6.809 m ²	= 26,60 %
davon V1-V4	ca.	2137 m ²	

Öffentliche Grünfläche	ca.	1429 m ²	= 5,60 %
davon Spielplatz	ca.	787 m ²	

Anzahl der Wohngebäude:

Einzelhäuser:	26/	** 29
Doppelhäuser:	4/	** 2

** Nach den Festlegungen des Rechtsplanentwurfs ergaben sich maximal 68 Wohneinheiten.

Bedingt durch die nach den Umlegungsverhandlungen durchgeführte Umplanung von Doppelhaus zu Einzelhaus im nördlichen Bereich ergibt sich ebenfalls eine Änderung bzgl. Anzahl der nach den Festlegungen des Bebauungsplans max. möglichen Wohneinheiten (max. WE.: 66).

7. Kosten der Erschließung

wird nachgereicht.

aufgestellt: art nouveau Planungsgruppe
Lippeck und Lechner
Freie Architekten und Stadtplaner VDA

21.11.96/weinbgr2/li

Lippeck

** Ergänzungen/Änderungen aufgrund Satzungsbeschluss Gemeinderat vom 21.11.96