

STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTPLANUNGSAMT 61/621.41 Plb. 1.1
03. Juni 1992

BEBAUUNGSPLAN "AN DER TURMSTRASSE" IM PLB. 1.1 IN VAIHINGEN A.D.ENZ

B E G R Ü N D U N G

1. EINFÜGUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Kernstadt. Begrenzt durch die Stuttgarter Straße, die Raichengasse, die Radbrunnengasse und die Turmstraße ist dieses innerstädtische Quartier Teil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Mühlstraße / Klingengasse, zuletzt in Kraft getreten am 6.12.1991. Besondere Bedeutung im Rahmen der Sanierungsplanung kommt hierbei der Erhaltung der Gebäude und Gesamtanlagen sowie der Behebung funktionaler Mißstände in den Quartieren zu.

Die Gestaltungssatzung für den Stadtkern in der Fassung vom 3. Oktober 1983 bildet bei der Durchführung konkreter Bauvorhaben den Rahmen für das äußere Erscheinungsbild baulicher Anlagen im Kernbereich der Stadt. Bebauungsplanfestsetzungen im Plangebiet selbst, existieren bisher nicht.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG / VERFAHRENSABLAUFE

Die vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Mühlstraße / Klingengasse formulieren für den im Bebauungsplan abgegrenzten Teilbereich als Handlungsbedarf: "Fortsetzung der Modernisierung, Maßnahmen mit Fachwerkfremilegung entlang der Stuttgarter Straße, Auskernung im Blockinneren zugunsten der Wohnumfeldverbesserung, Erwerb und Umnutzung des leerstehenden Zweckbaus zum Parkierungsgebäude."

Um den bereits in Teilen begonnenen Modernisierungsprozesses steuern zu können und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, sowie zur planungsrechtlichen Absicherung der Zielvorstellungen des Sanierungsgebietes ergibt sich die Erfordernis der Planaufstellung.

Da im Gebiet selbst Nutzungsänderungen vorgesehen waren, die den Zielsetzungen der Sanierungsplanung zuwiderliefen, wurde am 26. November 1986 der Einleitungsbeschuß zum Bebauungsplan gefaßt und eine Veränderungssperre im Sinne § 14 BauGB beschlossen.

Ein erster städtebaulicher Entwurf mit einem traufständigen Gebäude entlang der Turmstraße als Ersatz des 60er Jahre Zweckbaus durchlief am 14.02.1990 die zuständigen Gremien, mit der Empfehlung, diesen als Grundlage der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorzusehen. Diese, am 11.6.1990 im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt, brachte Anregungen und Bedenken, welche Basis einer Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs, hin zur jetzt vorliegenden Planung bildete. Belichtung- und Belüftungsgesichtspunkte waren die Grundlage der Entscheidung für ein giebelständiges anstelle eines traufständigen Gebäudes als Ersatz des 60er Jahre Zweckbaus. Dieser neue städtebauliche Entwurf durchlief im Juni/Juli 1991 die zuständigen politischen Gremien. Parallel zu laufenden Planungsfortschritten fand eine Abstimmung im Rahmen von Gesprächen mit den betroffenen Anwohnern des Gebiets durch die städtische Sanierungsgruppe statt.

3. BESTAND

Ein starker Höhenunterschied von ca. 7,5 m in ostwestlicher Richtung charakterisiert den Planbereich topographisch. Strukturell wird das Quartier zwischen Raichengasse und Turmstraße durch die Geschäftshäuser entlang der Stuttgarter Straße sowie die kleinen Bürgerhäuser im rückwärtigen Teil geprägt. Das Erscheinungsbild ist heterogen, neben historischer Bausubstanz (7 Baudenkmale 17./18./19. Jahrhundert) steht im Bereich Turmstraße ein als Fremdkörper wirkender Zweckbau aus den 60er Jahren. Im Innenbereich schränken, in ihrer Substanz schlechte

und zum Teil nicht genützte ehemalige Lager- und Gewerbegebäude die umrahmende Bebauung bezüglich Belichtung und Belüftung stark ein.

Ebenfalls charakterisierend für diese Quartier ist ein sehr hoher Anteil an versiegelter Fläche, Grünelemente fehlen gänzlich.

Der jetzige Bestand an Garagen und Stellplätzen ist als nicht ausreichend zu bezeichnen.

Zwei Garagen in der Raichengasse, ein im Rahmen der Sanierung des Gebäudes Radbrunnengasse 14 entstandener Garagenstellplatz, sowie die unter dem 60er Jahre Zweckbau befindliche Tiefgarage mit sechs Stellplätzen, deren Zufahrt zudem über die Fußgängerzone der Stuttgarter Straße erfolgt, können den im Augenblick notwendigen Bedarf nicht befriedigen.

4. STÄDTEBAULICHER LEITGEDANKE / BAULICHE NUTZUNG / GESTALTUNG

Im Flächennutzungsplan, genehmigt am 7.5.1980 ist der Stadtkern der Stadt Vaihingen an der Enz als Zentrum für die Gesamtstadt und für den überörtlichen Verflechtungsbereich ausgewiesen. Der als zusätzliche Planungsstufe zwischen den relativ grobmaschigen Festlegungen des Flächennutzungsplans und der relativ engen Bindung eines Bebauungsplan gedachte städtebauliche Rahmenplan Stadtkern Vaihingen an der Enz (fortgeschrieben im Juli 1984) konkretisiert als weitergehende Zielvorgaben die Stärkung des Kerns als Treffpunkt der Bürgerschaft, den Erhalt der Mischnutzung Wohnen - Handel - Dienstleistung sowie die Bündelung der Geschäfte und Läden im Bereich Stuttgarter Straße.

Die bereits erwähnten und ferner die im Rahmen der Sanierungsplanung gesetzten Zielvorstellungen wie Erhaltung von Gebäuden und Gesamtanlagen bzw. die schonungsvolle Behebung funktionaler Mißstände sind gedanklicher Leitfaden der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die angestrebte Blockentkernung hat als Ziel die Verbesserung des Wohnumfeldes bezüglich Belichtung und Belüftung. Zur Verdeutlichung ist der Abbruchplan des Stadtplanungsamtes Vaihingen an der Enz vom 09.02.1990 als Bestandteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Im Rahmen laufender Modernisierungen der Randbebauung kann dann eine Umorientierung der Grundrißkonzeptionen weg vom belebtem Straßenraum, hin zum entkernten Innenbereich erfolgen.

Die historische Bausubstanz wurde mittels Baulinien (z.B. Baudenkmale) und Baugrenzen bzw. durch die zwingende Festsetzungen der bestehenden Trauf- und Firsthöhen in ihrem Bestand weitgehend festgeschrieben. Im Bereich der Turmstraße wurde der Zweckbau aus den sechziger Jahren durch ein giebelständiges Gebäude ersetzt, dessen Höhenentwicklung sich an der umgebenden Bebauung der Turmstraße orientiert.

Durch die so konkretisierten Gebäudekörper ist auch das Maß der baulichen Nutzung beschrieben. Durch die Festsetzung als gegliedertes besonderes Wohngebiet wird der Zielsetzung, unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Plangebiets, die Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln, Rechnung getragen. Im Bereich Stuttgarter Straße ist Planungsziel die Stärkung des Dienstleistungsbereichs. Diesem Ziel entsprechend wird entlang der Stuttgarter Straße ein besonderes Wohngebiet 1 (WB₁) festgesetzt, in welchem neben Wohnnutzung auch Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Geschäfts- und Bürogebäude zulässig sind. Die Festsetzung "Unterbringung mindestens einer Wohnung pro Gebäude" dient der Belebung der Stuttgarter Straße auch außerhalb der Geschäftszeiten. Zum weiteren Bereich Stuttgarter Straße gehört auch der untere Teil der Turmstraße. Dieser wird als besonderes Wohngebiet 3 (WB₃) festgesetzt. In ihm wurden die Festsetzungen des WB₁ übernommen. Zusätzliche Ausnahme bildet hier jedoch die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach § 4a (3) 2 BauNVO.

Da die Entfernung des 60er Jahre Zweckbaus eine wesentliche Grundvoraussetzung zur Weiterverfolgung der angestrebten Sanierungsziele ist, der Besitzer des Gebäudes als für den Abbruch und die Neuplanung notwendiges Nutzungsziel die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten formulierte, wurde diese Festsetzung als Bestandteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Mittels eines öffentlich-rechtlichen Vertrags ist jedoch die Nutzung bezüglich Öffnungszeiten und Anzahl der aufzustellen-

den Spielgeräte auf ein, für die Besonderheit des Wohngebiets noch verträgliches Maß, weiter reduziert.

Dem rückwärtigen Bereich des Quartiers entlang der Radbrunnengasse und Raichengasse wird durch die Festlegung erhöhter Wohnnutzung und geringerem Dienstleistungsanteil als WB₂ Rechnung getragen. Die Festlegung der zwingenden Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoß stärkt die bereits vorhandene Nutzung im rückwärtigen Bereich des Quartiers. (Die zum Teil bestehenden bzw. in Planung befindlichen gewerblichen Nutzungen der Erdgeschoßzonen entlang der Raichengasse und Radbrunnengasse sind durch die Festsetzungen des WB₂ nicht behindert). Zulässig sind neben Wohnungen auch Läden in Verbindung mit sonstigen Gewerbebetrieben sowie Geschäfts- und Bürogebäude. Durch die Beschränkung dieser auf die Erdgeschoßzonen der Gebäude ist einerseits die bestehende Wohnnutzung nicht belastet und andererseits die Funktion der Stuttgarter Straße als Dienstleistungshauptbereich nicht geschwächt.

Zur Übernahme eines wichtigen Teils der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurde die Gestaltungssatzung für den Stadtkern in der Fassung vom 09.03.1990 als Bestandteil des Bebauungsplans übernommen. Die im Textteil enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergänzen diese.

5. PARKIERUNG UND VERKEHR

Die heutige Verkehrssituation basiert auf dem 1985 erarbeiteten Verkehrskonzeptes für die Innenstadt von Vaihingen an der Enz. Die in beiden Richtungen befahrbare Radbrunnen- bzw. Turmstraße erschliessen den nordöstlichen und südöstlichen Teil des Quartiers, sind aber gleichzeitig innenstadtquerende bzw. quartiersverbindende Erschließungsstraßen.

Die südwestlich gelegene Stuttgarter Straße ist Fußgängerzone mit zugelassener Anlieferung des Geschäftsbereichs und Einfahrberechtigung für Anlieger.

Die an der Fußgängerzone als Sackgasse endende Raichengasse erfüllt nur anliegererschließende Funktion.

Die als unbefriedigend zu bezeichnende Garagen- bzw. Stellplatzsituation im Quartier und um dem erhöhten Stellplatzbe-

darf bei Neuplanung im Bereich Turmstraße gerecht zu werden, wird Parkierung in einer Tiefgarage als Gemeinschaftstiefgarage projektiert.

Deren Zufahrtsmöglichkeit wurde bewußt nicht über die topographisch günstiger gelegene Stuttgarter Straße geführt, um die dortige Fußgängerzone möglichst wenig zu belasten. Die Zufahrt erfolgt über die ausreichend dimensionierte und in ihrer Lage und Anbindung zum restlichen innerstädtischen Verkehrsnetz günstig gelegenen Turmstraße. Sie nimmt heute schon Begegnungsverkehr auf und wäre unter verkehrlichen Gesichtspunkten auch bei zusätzlicher Beanspruchung durch das projektierte Parkierungsgebäude nicht überlastet.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung im Gebiet ist mengen- und druckmäßig möglich. Eine Behandlung der im Gebiet des Bebauungsplanes anfallenden Abwässer in der Sammelkläranlage Vaihingen ebenfalls. Das für das Gebiet des Bebauungsplans notwendige Regenüberlaufbecken (RÖB Nr. 4) ist vorhanden. Die Versorgung des Gebietes mit Gas ist gegeben.

7. GRÜNORDNUNG

Um das Planungsziel Blockentkernung und Wohnumfeldverbesserung weiter zu unterstützen, sind umfangreiche Begrünungsmaßnahmen im entkernten Innenbereich mittels Pflanzgebotsflächen und Bäumen festgesetzt. Deren unterschiedliche Flächenfestlegungen bzw. deren im Text beispielhaft angegebene Pflanzauswahl ist abhängig von Standort und Funktion. Die festgesetzten Flächen dienen jedoch nicht nur als Ergänzung der angrenzenden Wohnbebauung, sondern liefern auch einen ökologischen und stadtklimatologischen Beitrag.

8. FOLGEVERFAHREN

Zur Regulierung der Grundstücksverhältnisse im quartiersinnern sind derzeit, unter Federführung der Stadt Vaihingen an der Enz, Verhandlungen mit den Betroffenen Anliegern im Gange. Die neuen Grenzziehungen dienen der nach der Entkernung möglichen neuen Freiflächennutzung sowie der Realisierung des Parkierungsgebäudes. Es ist beabsichtigt, das Parkierungsgebäude als Gemeinschaftsanlage zu errichten. Dessen Oberfläche ist zum Teil als Gemeinschaftsanlage mit besonderen Bindungen und zum Teil als private Grundstücksfläche vorgesehen.

9. FLÄCHENBILANZ / PLANUNGSSTATISTIK

Das Bebauungsplangebiet ist ca. 0,29 ha groß.

Die einzelnen Flächen verteilen sich dabei folgendermaßen.

Besonderes Wohngebiet 1 (WB 1)	=	1 008,00 m ²
Besonderes Wohngebiet 2 (WB 2)	=	1 370,00 m ²
Besonderes Wohngebiet 3 (WB 3)	=	494,00 m ²
<hr/>		
insgesamt		2 872,00 m ²
<hr/>		
anteilige Pflanzgebotsfläche (ca. 10 %)		282,00 m ²

Aufgestellt:

Stadtplanungsamt

Vaihingen an der Enz, den 03.06.1992

i.A. Lippeck