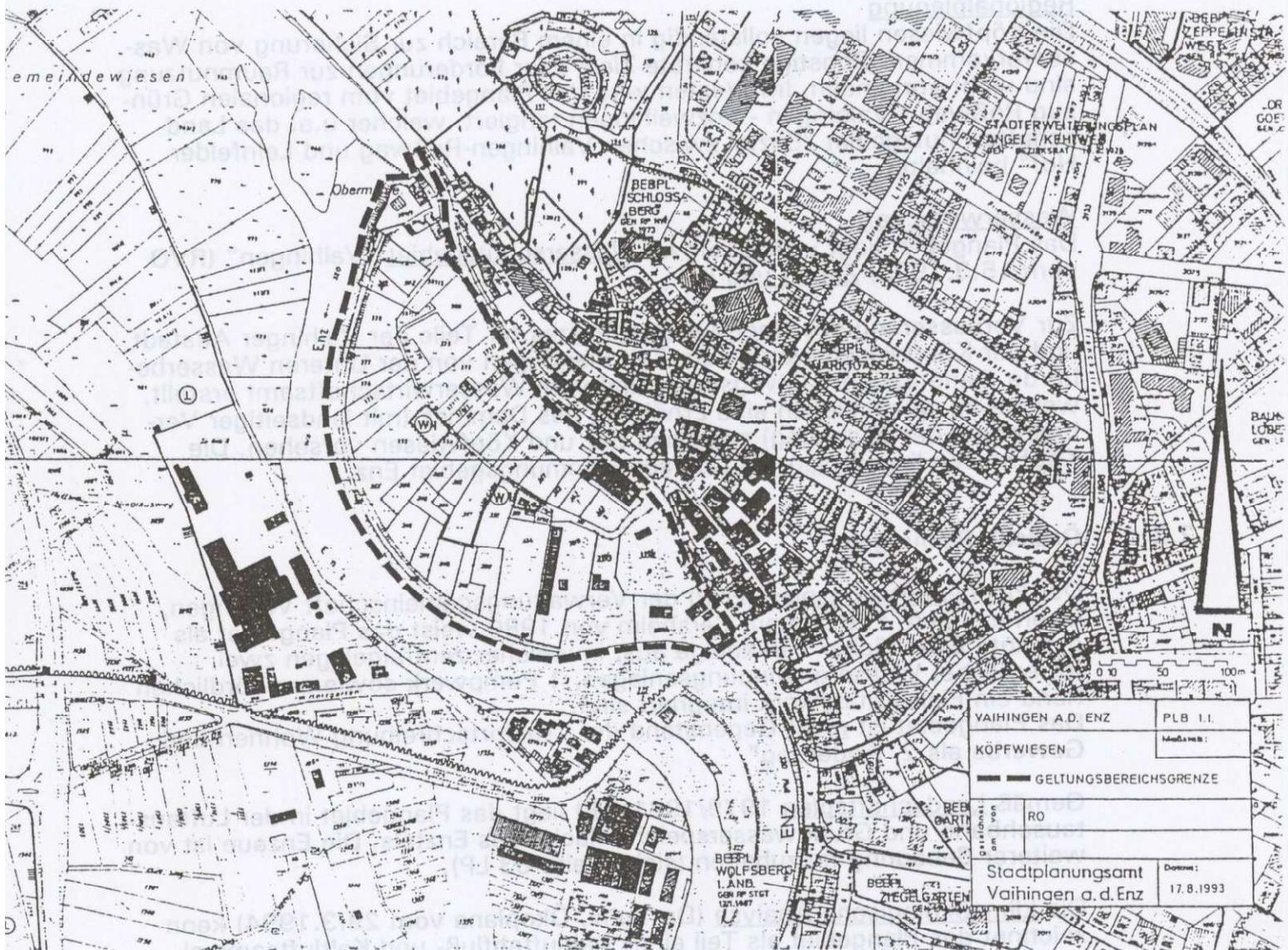


KREIS LUDWIGSBURG  
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
STADTTEIL VAIHINGEN Plb. 1.1

# BEBAUUNGSPLAN "KÖPFWIESEN"

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Stadtplanungsamt  
Vaihingen an der Enz, den 24. Oktober 1994

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Köpfwiesen stellen einen ökologisch außerordentlich wertvollen Bereich mit vielfältigen Aufgaben dar, der durch die unmittelbare Nachbarschaft zur dicht bebauten Vaihinger Altstadt auch besondere Bedeutung für die Naherholung der Innenstadtbewohner hat, doch gleichzeitig als Ergänzungsbereich für besondere bauliche Nutzungen einem latenten Siedlungsdruck unterliegt. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll der Bebauungsplan die vielfältigen Aufgaben und Ansprüche an die Köpfwiesen regeln bzw. sichern.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Überörtliche Planungen

#### Regionalplanung

Die Köpfwiesen liegen vollständig in einem Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen. Sonstige konkrete Ziele oder Forderungen zur Raumnutzung sind nicht vorhanden. Im Westen wird das Plangebiet vom regionalen Grünzug Roßwag - Vaihingen - Enzweihingen tangiert, welcher u.a. das Landschaftsschutzgebiet "Enztal zwischen Vaihingen-Roßwag und Leinfelder Hof" beinhaltet.

#### Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet "Vaihingen" (RVO vom 15.3.1993) Zone I und II !

Zur Verbesserung des Hochwasserschutzes für Teile der Vaihinger Altstadt und der Köpfwiesen werden zur Zeit Planungen von der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt Ludwigsburg) und vom Wasserwirtschaftsamt erstellt, welche im wesentlichen eine Erhöhung des Dammes (mit landseitiger Verbreiterung der Böschung) zwischen Enz und Köpfwiesen vorsehen. Die Köpfwiesen liegen nicht im Überschwemmungsgebiet Enz.

### 2.2 Örtliche Planungen

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen, Oberriexingen, Eberdingen, Sersheim von 1980 weist das Plangebiet als geplante Grünfläche/ Parkanlage aus, in welcher zentral gelegen zwei (öffentliche) Wassergewinnungsanlagen, 1 Pumpwerk sowie am nördlichen Rand ein Elektrizitätswerk integriert sind. Das Plangebiet ist nicht Gegenstand der "Teilfortschreibung Wohnen und Gewerbe als 2. Änderung".

Gemäß Landschaftsplan 1979/1981 (LP) liegt das Plangebiet in der Luftaustauschbahn und Grundwasserspeicherfläche des Enztals. Die Enzaue ist von weiterer Bebauung freizuhalten (siehe Seite 63 LP).

Die klimaökologische Analyse (Dr. Seitz, Ökoplana vom 29.3.1994) kennzeichnet das Plangebiet als Teil eines Kaltluftabfluß- und Kaltluftsammelbereiches des Enztales - mit verstärkter Neigung zu Kaltluftstagnation. Es wird weiterhin festgestellt, daß bei austauscharmen Strahlungswetterlagen die Altstadt von Vaihingen (vor allem nach Sonnenuntergang) nur unzureichend ventiliert wird.

Die Feiflächen entlang der Enz dienen als Ventilationsbahnen für die Belüftung der Altstadt sobald sich durch die vorherrschenden Höhenströmungen oder durch Kaltluftabfluß vom Auricher Berg Bewegungsimpulse einstellen. Deshalb soll im Bereich "Köpfwiesen" auch langfristig von weiteren baulichen Maßnahmen abgesehen werden.

### 2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Fußweg und Teile der Verkehrsgrünflächen entlang der Mühlkanalstraße sowie der westliche Teil des Spielplatzes liegen im Sanierungsgebiet Mühlstraße/ Klingengasse.

### 2.4 Verfahrensablauf

- 1977/-  
1979 - Einleitungsbeschluß Teilbebauungsplan Köpwwiesen I, GR 9.11.1977; Planungsprogramm: stadtnahe Parkplätze, Spielplätze, Erholungsfläche (Antrag "ZIP-Programm").
- Satzung über Veränderungssperre, D 2/79
- 1983:- Planungsprogramm ergänzt: GR 20.7.1983, D 167/83;  
Ziel: Auricher Straße 24 soll als MI festgesetzt werden.
- 1984:- Planungsprogramm ergänzt: TA 2.5.1984, D 119/84;  
Ziel: weitere Parkplätze, Verlegung des Kinderspielplatzes
- Einleitungsbeschluß für Teilbebauungsplan aufgehoben und für Gesamtbebauungsplan gefaßt: Planungsprogramm neu gefaßt, GR 14.11.1984, D 272/1/84. (Veränderungssperre beschlossen, siehe auch D 90/87).
- 1985 - Planungsprogramm ergänzt: TA 25.2.1985, D 61/85;  
Ziel: Ausbau Enzuferweg und
- TA 18.5.1985, D 223/85, Ziel: weitere Parkplätze
  - Frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt
  - Träger öffentlicher Belange beteiligt
- 1989 - Beschluß zur Fortführung des Bebauungsplans: sobald die Planung des Wasserwerkes konkretisiert ist: GR 6.9.1989, D 270/89 und 270/1/89
- 1993 - Einleitungsbeschluß für gegenüber 1984 erweiterten Bebauungsplan: GR 22.9.1993 D 277/93
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung 4.10.-8.10.1993
  - Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 10/1993

### 2.5 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Altstadtbereich Vaihingens und bildet den Übergangsbereich zur Enz. Es zeigt (entsprechend der Lage) eine sehr differenzierte Nutzungsstruktur, die sich in einer ungeordneten Baustruktur äußert, welche eine klare planungsrechtliche Zuordnung Innen-/ Außenbereich erschwert.

Im Norden und Südosten des Plangebietes befinden sich die nennenswerten baulichen Nutzungen in 1-2-geschossigen Einzelgebäuden: Elektrizitätswerk "Auch" mit Wohngebäude, Vereinsheim, Supermarkt und Parkplatzanlagen (z.T. privat), Möbelabholmarkt, verschiedene Nebengebäude und ein Wohngebäude auf der Ecke Im Mühlkanal/ Auricher Straße. Zum Teil handelt es sich noch um bauliche Reste der ehemaligen Hautleimfabrik. Der zentrale und westliche Bereich wird als Gartenland genutzt, wobei hier sowohl Baumwiesen, als auch Gemüsegärten vorkommen. Im Süden befindet sich ein größerer Kinderspielplatz und Bolzplatz. Zur Enz hin wird das Plangebiet durch einen mit alten Laubbäumen bestandenen Damm abgegrenzt. Im Rah-

men der Dammerhöhungsmaßnahmen wurde ein Teil des Baumbestandes bereits abgeholzt.

An das Plangebiet grenzen im Westen/ Süden die Enz mit ihren Talwiesen, die Hautleimfabrik Häcker sowie eine kleine 1-2-geschossige Wohnsiedlung, im Osten/ Norden die i.d.R. 2-3-geschossige Altstadtbebauung sowie (im äußersten Norden) die Weinberge unterhalb des Schlosses Kaltenstein an.

Durch das Hochwasser am 21.12.1993 wurde das Plangebiet überschwemmt.

### 3. Planung

#### 3.1 Nutzung, Parkierung

Die Konzeption sieht eine Konzentration der baulichen Nutzung entlang der Straße Im Mühlkanal vor. Zum einen wird die vorhandene Bebauung in ihrem Bestand festgeschrieben, innerhalb dessen keine (nennenswerten) baulichen Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen sind. Zum anderen wird dieser bauliche Bestand durch ein Wasserwerk, dessen Standort (westlich der Straße Im Mühlkanal) durch die räumliche Nähe zu den beiden Tiefbrunnen Köpfbwiesen I und II begründet ist, und durch ein Parkhaus mit ca. 160 Stellplätzen (davon ca. 60 öffentliche ST) auf einem Teil eines bestehenden Parkplatzes ergänzt.

Das Parkhaus ist räumlich und funktional dem Altstadtbereich zugeordnet. Hier soll das Angebot an öffentlichen Stellplätzen erhöht werden, um im Altstadtbereich die Parkierungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum einschränken zu können. Das Angebot an privaten Stellplätzen soll die privaten Sanierungsmaßnahmen ergänzen, da es im (beengten Altstadtbereich keine (oder nur unter erschwerten Bedingungen) Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs gibt. Durch die Konzentration des Stellplatzangebotes am Rande der Altstadt soll dieser verkehrlich entlastet werden, um die innerstädtischen Funktionen (Wohnen, Einkaufen, sonstige Dienstleistungen) zu stärken.

Die zukünftig primär baulich genutzten Bereiche werden als Sondergebiete ausgewiesen, um zu dokumentieren, daß es sich um Ausnahmenutzungen handelt, die lediglich die Altstadt ergänzen - mit Ausnahme des Mischgebietes im Süden.

Ansonsten soll das übrige Plangebiet von weiteren baulichen Nutzungen freigehalten werden, die vorhandene Bebauung ist langfristig zu beseitigen. Deshalb werden diese Gebäude nicht in ihrem Bestand festgeschrieben sondern in das Gartenland bzw. die öffentliche Grünfläche integriert, um den (mittel-/ langfristigen) Rückbauprozess sicherzustellen. Damit werden die hier primär maßgebenden Freiraumfunktionen (allgemeine Naherholung, Gartenland, Kinderspielplatz, Trinkwasserschutz) gesichert und gestärkt.

#### 3.2 Verkehr

Über den Bestand hinaus sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen für den Fahrzeugverkehr vorgesehen, um nicht durch höhere Attraktivität zusätzlichen Verkehr ins Wasserschutzgebiet zu ziehen.

Auch die vorhandenen direkten Anbindungen (Zu- und Ausfahrten) zu den tangential verlaufenden Hauptverkehrsstraßen "Im Mühlkanal" und Auricher Straße verbleiben. Lediglich das Wasserwerk ist neu anzubinden.

Das Fußwegenetz wird jedoch ergänzt ("Ringschluß" für Enzufer- und Köpfbwiesenweg), um die Naherholungsfunktion dieses Bereiches zu stärken.

### 3.3 Ökologie, Grünordnung

Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich durch die neue Bebauung (einschließlich der inneren Erschließung):

- Eingriffe ins Wasserschutzgebiet, Grundwasserneubildung, wobei zu berücksichtigen ist, daß das Parkhaus auf einer bereits weitgehend versiegelten Fläche (Parkplatz) errichtet wird.
- Eingriff in einen klimaökologisch bedeutsamen Ausgleichsraum
- Verlust einer Baumwiese (durch das Wasserwerk)

Die Ergänzung des Fußwegenetzes stellt keinen Eingriff im Sinne des BNatSchG dar, da dieses als Grasweg auszubilden ist.

Allerdings können durch eine verstärkte Inanspruchnahme der Wege für die Erholung negative Folgeeffekte entstehen (Hunde, Störung der Fauna entlang Enzufer).

Die Dammerhöhung stellt einen erheblichen Eingriff in den Baumbestand dar. Die Bewertung und Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgte im Rahmen der Fachplanung.

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die neuen Gebäude werden in ihrer Höhenentwicklung begrenzt, um die klimaökologische Funktion (Kaltluftabfluß Enztal, Belüftung Altstadt) so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Diese Maßnahme erfährt ihre Grenzen, wo andere Belange beeinträchtigt werden. So können die baulichen Anlagen nicht unterirdisch ausgeführt werden, da hiermit das Wasserschutzgebiet beeinträchtigt würde. Wegen der Höhenbegrenzung des Parkhauses ist es auch nicht möglich, vorhandene Stellplatzflächen zu entsiegeln (Umwandlung in öffentliche Grünfläche/ Parkanlage und diese Stellplätze noch auf das Parkhaus zu setzen).
- Die vorgeschriebene Fassadenbegrünung und Dachbegrünung dient ebenfalls zur Vermeidung negativer klimatischer Effekte (Erwärmung) und als minimaler Ausgleich für die abgehende Baumwiese im Bereich des Wasserwerks.
- Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes durch die Neubebauungen sind durch entsprechende Auflagen für die Bauvorhaben in Abstimmung mit der Wasserwirtschaft zu vermeiden.
- Ansonsten wird durch entsprechende Pflanzbindungen/- gebote die Bestandssituation gesichert.
- Bei der Bewertung sind die beabsichtigten verkehrlichen Entlastungseffekte im Altstadtbereich mit den klimatisch positiven Auswirkungen und der langfristige Abgang der sonstigen Gebäude im Plangebiet (mit Ausnahme der zulässigen Hütten im Gartenland) zu berücksichtigen.

Auf weitergehende Maßnahmen mit denen die eingangs beschriebenen Eingriffsfolgen vollständig ausgeglichen werden könnten - gezielte Beseitigung der sonstigen Gebäude einschließlich der Hütten und Reduzierung des MI auf das Eckgebäude sowie der Umwandlung der Gemüsegärten in (Baum-) Wiesen wird verzichtet, da hiermit ein unzumutbarer Eingriff in private Belange verbunden wäre.

Auf eine Dachbegrünung für das Parkhaus wird verzichtet, da hierdurch das Gebäude erhöht wird, was dem Ziel Begrenzung der Gebäudehöhe entgegensteht.

### 3.4 Altablagerungen

Im südlichen Bereich des Plangebietes befand sich die Hautleimfabrik Hummel.

Bei der Herstellung des Kinderspielplatzes wurden seinerzeit Altablagerungen entdeckt und beseitigt. Im Bereich des Parkhauses Köpfwiesen wurden bei Baugrunduntersuchungen Altablagerungen entdeckt. Diese sind gegebenenfalls zu entsorgen (Untersuchung und Festlegung der Vorgehensweise erfolgt durch Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Besigheim). Weitere Altablagerungen können nicht ausgeschlossen werden. Diese müßten dann entsorgt werden.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Hierzu sind keine Maßnahmen vorgesehen.

## 4. Folgeverfahren

Sowohl für Parkhaus und Wasserwerk als auch zur Ergänzung des Wegenetzes sind die notwendigen Flächen in städtischem Besitz. Damit ist ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich.

## 5. Städtebauliche Daten (ca. Werte)

Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes	6,0 ha
--	--------

---

davon Flächen für Baugebiete (SO 1 - SO 4, MI	0,8 ha
---	--------

---

Aufgestellt:  
Vaihingen an der Enz, den 24. Oktober 1994  
Stadtplanungsamt

D e p p e r t