

BEBAUUNGSPLAN

„BARESEL“

BEGRÜNDUNG gemäß §9(8) BauGB
25.07.2001/ 20.02.2002/ 25.10.2002/ 16.04.2003

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Im Frühjahr 2000 wurde die gewerbliche Nutzung auf dem Bareselgelände (Bauhof) aufgrund von innerbetrieblichen Umstrukturierungsprozessen aufgegeben. Diese veränderte Tatsache bietet die Möglichkeit in zentraler Lage der Kernstadt Vaihingen ein zusammenhängendes neues Wohngebiet zu entwickeln, ohne dafür land- oder forstwirtschaftlich genutzte Fläche umbrechen zu müssen.

Am 25.10.2000 wurde vom Gemeinderat Vaihingen/Enz auf der Basis des städtebaulichen Entwurfes des Büros SCHWARZ ARCHITEKTEN der Aufstellungsbeschuß für diesen Bebauungsplan gefasst.

Das Gesamtareal von ca. 18 ha gliedert sich hälftig in das eigentliche Bauhofgelände und sonstige Flächen (insbesondere Grünflächen und Landwirtschaftsflächen). Der nördliche naturbelassene Teil oberhalb des Glattbachtals wird als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in die regionale Grünzäsur (Verbindung des regionalen Grünzuges zwischen Kleinglattbach und Ensing im Norden und entlang des Enztales im Süden) von der Bebauung frei gehalten. Diese Grünzäsur wurde in ihrer exakten Lage den vorhandenen topographischen Gegebenheiten in Abstimmung mit dem Verband Region Stuttgart angepasst.

Im Flächennutzungsplan ist der bebaute Teil des Bauhofes als gewerbliche Baufläche dargestellt (ca. 2,5ha). Die weitere für Wohnbebauung in Frage kommende Fläche von ca. 7ha stellt der FNP als landwirtschaftliche Fläche oder Rekultivierungsfläche dar. Für das Gebiet ist eine entsprechende FNP-Änderung am 25.10.2000 (Gemeinderat Vaihingen/Enz) eingeleitet worden, bzw. liegt als Beschußantrag für die Sitzung am 02.07.2001 vor dem gemeinsamen Ausschuß der Verwaltungsgemeinschaft vor.

Für das Bareselgelände besteht kein Bebauungsplan. Sowohl die Nutzungsänderung als auch die Ausdehnung der Bebauung bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Änderung des FNP und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Baresel Areal gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Das Plangebiet teilt sich derzeit in Gewerbegebiet und gewerblich genutzte Außenbereichsfläche. Mit diesem Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung geschaffen werden. Die Änderung des FNP und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

2.2. Einfügung in die örtliche Planung

Mit der Aufgabe der gewerblichen Bauhof-Nutzung bietet sich für die Stadt Vaihingen die Chance in Zentrumsnähe ein größeres Wohngebiet zu entwickeln, ohne dafür land- oder forstwirtschaftliche Flächen umbrechen zu müssen.

Von 180 000m² Grundstücksfläche sollen ca. 105 000m² in das maßgebliche Plangebiet einbezogen werden.

2.3. Einfügung in die überörtliche Planung

Das Plangebiet geht über die im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart dargestellte bestehende Gewerbefläche hinaus und greift in die im Regionalplan ausgewiesene regionale Grünzäsur Nr. 103 Vaihingen an der Enz/Illingen ein.

Diese Inanspruchnahme wird dadurch kompensiert, daß analog zur topographischen Situation, der nördliche eher naturbelassene Teil oberhalb des Glattbachtals von der Bebauung freigehalten und in die regionale Grünzäsur einbezogen wird.

2.4. Städtebaulicher Bestand, landschaftliche Einbindung

Das Baresel-Areal liegt etwa 600m nordwestlich des Schlosses von Vaihingen an der Enz am nördlichen Talhang des Enztals und am östlichen Talhang des Schmietals zwischen der B10 im Westen, der Enz im Süden und der Bahnlinie der Nebenbahn im Nordosten. Im Norden des Geländes wurde bis in die sechziger Jahre ein Steinbruch betrieben.

1971 wurde das Areal umgestaltet: Teile des Geländes wurden um mehrere Meter abgetragen. Der Steinbruch wurde mit dem anfallenden Felsmaterial vollständig verfüllt und das gesamte Gelände auf das heutige Niveau 241.0 üNN eingeebnet. Teilweise liegt die Oberkante des Fels im Areal bereits bei 241.0 üNN. Das gesamte Geländeplateau wurde von der Firma Baresel als Bauhof und Lagerplatz genutzt und im Osten größtenteils mit Betriebsgebäuden überbaut.

Die vorhandene verkehrliche Erschließung des Baresel-Areals findet von Osten her über den Alten Postweg und die Schloßberg-Brücke statt und von Westen her über die bestehende Betriebszufahrt (Fritz-Baresel-Straße) zur B10 Kreuzung.

Das Baresel-Areal ist umgrenzt von folgenden Bebauungen:

Im Norden durch das Gebiet Fuchsloch I, das sich durch einen Bolzplatz, ein Vereinsheim der Kleintierzüchter, Industriehallen und Mischflächen auszeichnet. Im Nordosten durch die Bahnlinie der Nebenbahn und einer anschließenden Wohnbebauung. Das Friedrich Abel Gymnasium, das Vereinsheim des Musikvereins, ein Sportplatz und eine Sporthalle fügen sich im Osten und Südosten an das Areal. Außerdem schließt es dort unmittelbar an die im Osten liegende Kernstadt an.

Im Süden und Westen gibt es keine bauliche Begrenzung, das Gebiet wird von Wiesen und landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Waldflächen (teilweise als Steilböschungen) begrenzt. Die Waldflächen sind partiell als flächenhaftes Naturdenkmal (ND 38/20) ausgewiesen. Diese Naturzonen sind für die Kaltluftzuströme in die Kernstadt von besonderer Bedeutung und daher von einer Bebauung freizuhalten.

Das Baresel-Areal charakterisiert sich durch freigelegte Felswände des ehemaligen Steinbruchs.

2.5. Altlasten

Vom Büro Smoltzyk & Partner wurden umfangreiche Altlastenuntersuchungen durchgeführt und im Gutachten vom 12.06.2001 dokumentiert.

Im Bereich des Benzintank 2 und des „alten Waschplatzes“ wurden lokal begrenzte Verunreinigungen festgestellt, die im Rahmen der Abbrucharbeiten entsorgt wurden.

An der Südgrenze befanden sich in einem Teilbereich hausmüllartige Auffüllungen, für die keine Entsorgungspflicht besteht. Trotzdem erfolgte hier im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ein kompletter Bodenaustausch.

Die Beseitigung der Ablagerungen sowie der geordnete Rückbau erfolgte in Abstimmung mit und unter Kontrolle des Amtes für Wasser- und Bodenschutz.

2.6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan sieht eine Grundfläche (maßgebende Grundstücksfläche multipliziert mit Einzel-Grundflächenzahl) von unter 20.000 m² vor, so dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 Satz 2 UVPG nicht erforderlich ist.

3. Städtebauliche Planung

3.1. Planerischer Leitgedanke

Ausgangslage:

Die Aufgabe der gewerblichen Bauhof-Nutzung auf dem Baresel-Areal bietet die Möglichkeit in zentraler Lage der Kernstadt Vaihingen ein zusammenhängendes

neues Wohngebiet zu entwickeln, ohne dafür land- oder forstwirtschaftlich genutzte Fläche umbrechen zu müssen. Das Gesamtareal hat eine Größe von 180 000m², davon sollen ca. 105 000m² in das maßgebliche Plangebiet einbezogen werden.

Art der Bebauung:

Der Entwurf sieht eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppel- und Reiheneinheiten vor. Die Planung möchte an dieser Stelle bewußt auf den verdichteten Geschosswohnungsbau verzichten, der in Vaihingen an anderen Stellen (z.B. Kleinglattbach Süd) ausgewiesen wird. Die Qualität des Vaihinger Städtebaus, unterschiedliche Wohnformen in unterschiedlichen Quartieren der Stadt anzubieten, soll auch hier gestützt werden.

Zur Erhöhung der Flexibilität des Bebauungsplanes werden in einzelnen Bereichen Baufensterstreifen ausgewiesen, die unter Berücksichtigung von Minimalbreiten die freie Einteilung von Baugrundstücken ermöglichen und gleichzeitig die gewünschte Durchgrünung sicherstellen.

Entwässerungskonzept:

Das Gesamtareal wird im Osten durch ein modifiziertes Mischsystem und im Westen durch ein modifiziertes Trennsystem entwässert.

3.2. Planerische Umsetzung der Einflussfaktoren

Geologie:

Hier wird auf das Gutachten des Büros Smoltczyk & Partner vom 12.06.2001 verwiesen:

Im mittleren Bereich des Grundstückes (Straße D) wird oberflächennahes Felsgestein angetroffen, östlich und westlich davon Auffüllungen. Um eine normale wirtschaftliche Bebauung und Bepflanzung zu ermöglichen, soll das endgültige Geländenniveau kuppenartig um bis zu 3,5m angehoben werden und zu den Seiten flach auslaufen. An der höchsten Stelle ist das Niveau dann bei 244,5m über NN.

Vorteile:

- Keller und Leitungen müssen nicht in den Fels gesprengt werden.
- Straßengefälle kann ausgebildet werden.
- Eine Bepflanzung der Gärten und Grünanlagen wird möglich.

Die Auffüllung wird über das gesamte Grundstück von 244,5m über NN auf 241,0m über NN verzogen.

Im Geltungsbereich werden die Auffüllungen der zu bebauenden Grundstücke zunächst 1m tiefer als die Straßenoberkante aufgeschüttet. Das Grundstück wird an die Straßenoberkante durch anfallenden Erdaushub aus der jeweiligen Baugrube angeglichen.

Klimatologie:

Im Regionalplan ist an der Westseite des Baresel-Areals eine Grünzäsur ausgewiesen, die einen regionalen Grünzug zwischen Kleinglattbach und Ensing im Norden und dem Grünzug entlang des Enztales im Süden miteinander verbindet.

Die Planung berücksichtigt diese Grünzäsur analog zur topographischen Situation dadurch, dass sie den nördlichen Teil des Baresel-Areals (ca. 50.000 m²) von einer Bebauung völlig freihält und die westliche Hangkante (ca. 30.000 m²) als vorhandene begrünte Zone erhält und schützt.

Außerdem werden in der Planung die Böschungskanten und Felswände durch das Abrücken der Baufenster geschützt.

Unter Berücksichtigung vorhandener klimaökologischer Untersuchungen und Messungen des Büros Ökoplana, Mannheim zum Thema der Kaltluftzuflüsse zum Enztal sowie der Schichtungen der Luft für den Bereich der Kernstadt Vaihingen/Enz wird die Bebauung parallel zum Schmietal / Enztal ausgerichtet und eine Höhenstaffelung von Süd nach Nord vorgesehen.

Schallschutz:

Hier wird auf das Gutachten des Büros Bender + Stahl, Ludwigsburg vom Oktober 2000 (A3419) verwiesen:

Das Plangebiet ist insbesondere den Einflüssen der B10, der L 1125, der K 1648, der Bahnstrecke R 51 und des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes ausgesetzt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – werden im westlichen Bereich des Bebauungsplans überschritten. Der Bereich mit Überschreitungen erstreckt sich insbesondere über die Hanglage, in der keine Wohnbebauung vorgesehen ist. Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind für die Gebäude in WA 4.2 und WA 8.1 + 8.2 vorzusehen.

Die Grundrisse der Wohnungen sind vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten, das heißt, nach Ost bzw. Südost orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, muss der erforderliche Lärmschutz durch passive Maßnahmen erbracht werden.

3.3. Verkehrsfläche, Verkehrserschließung

Das neue Wohngebiet soll über die vorhandenen Straßen – Schloßbergstraße mit Schloßbergbrücke (im Rahmen des Verfahrens vom Erschließungsträger zu verbreitern) an den Stadtkern der Altstadt und die Fritz-Baresel-Straße an die B10 – angeschlossen werden. Die Fritz-Baresel-Straße wurde seither von der Firma Baresel für den Schwerlastverkehr als Privatstraße genutzt und muß jetzt als öffentliche Straße gewidmet werden. Im Kreuzungsbereich weist die Straße „Im Mühlkanal“ von der B10 aus kommend bereits jetzt eine separate Linksabbiegespur in die Fritz-Baresel-Straße aus.

Im Norden ist ein neuer Straßenanschluß an die Hauffstraße geplant, um einen direkten Anschluß zum neuen Bahnhof zu bekommen und die Erschließung auf etwa drei gleichwertige Äste zu verteilen.

Zur Reduzierung der Durchfahrgeschwindigkeit sind Fahrbahnverengungen (die auch als Überquerungshilfen dienen), straßenbegleitende Baumpflanzungen sowie ein fahrbahnaufgepflasterter Kleinkreisverkehr, der von LKW's, (Müllfahrzeug) überfahren werden kann, vorgesehen.

Es wurde eine flächensparende innere Erschließung des Baugebietes gewählt (Minimierung Straßenquerschnitte und Zahl der öffentlichen Stellplätze).

Da aufgrund der Wohnungsstruktur (Einfamilienhausbebauung) langfristig mit einem hohen Pkw-Bestand pro Wohnung zu rechnen ist, wird die Stellplatzverpflichtung erhöht. Die Erhöhung erfolgt differenziert nach Wohnungsgröße, wobei für ein Einfamilienhaus (unabhängig von der Wohnungsgröße) mind. 2Stellplätze nachzuweisen sind.

Im Nordosten befindet sich die Nebenbahn. Auf Wunsch des Gemeinderates wurde die Frage eines neuen Haltepunktes im Einzugsbereich des Baresel-Areals untersucht. Die WEG ist an einem neuen Haltepunkt zur Erschließung des neuen Wohngebietes interessiert.

Um diesen Haltepunkt auch von dem Wohngebiet gegenüber zu erreichen ist eine Fuß- und Radwegbrücke über die Nebenbahn geplant. Diese Wegverbindung verbindet das alte mit dem neuen Wohngebiet und wird außerdem interessant für Kindergartenbesucher, da im Areal an zentraler Stelle zwischen WA2 und WA5 ein neuer Kindergarten geplant ist. Dieser Kindergarten ist von nahezu allen Grundstücken fußläufig ohne Überquerung der Haupteerschließungsstraße erreichbar.

Im Süden werden an drei Stellen auf dem Baugebiet Treppen- und Rampenanlagen angeboten um vom Wohngebiet auf die im Süden angrenzenden Spazierwege ins Enztal zu gelangen.

Über interne Fußwege und Gehwege an den Hauptverkehrsstraßen können Schüler und Fußgänger sicher und bequem zu allen Schulen oder in das Stadtzentrum gelangen.

Im Kern des neuen Wohngebietes soll am bestehenden Silo ein öffentlicher Platz entstehen, der zum Verweilen und Treffen genutzt werden kann. Der Silo wird integriert und umfunktioniert zu einem Aussichtspunkt auf die umliegende Landschaft, die Altstadt und das Schloß.

3.4. Nutzung

Aufgrund von Umstrukturierungsprozessen wurde im Frühjahr 2000 die gewerbliche Nutzfläche auf dem Bareselgelände (Bauhof) aufgegeben. Alle bisher bestehenden Gebäude, Schienenanlagen, Fahrbahnen und Betonflächen werden abgebrochen.

Das Gebiet soll für eine qualitativ hochwertige Wohnnutzung umgestaltet werden. Es sollen auf dem Areal 33 Einzelhäuser, 68 Einzelhäuser oder Doppelhaushälften, 43 Reihenhäuser und eine Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) an zentraler Stelle entstehen. Die Zahl der Wohnungen ist in den einzelnen Wohngebäuden auf zwei Wohneinheiten beschränkt.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße von:
Einfamilienhäusern ist 600 m²
Doppelhaushälften ist 300 m²
Reihenhäuser ist 200 m²

Für die Grundstücke ist überwiegend jeweils ein Standort für Garagen planerisch ausgewiesen. Für die Reihenhäuser ist vorgesehen, die Garagen in die Gebäude zu integrieren.

Öffentliche Stellplätze sind schwerpunktmäßig entlang der Haupterschließungsstraße A sowie der Ringstraße C vorgesehen. (Insgesamt 63 öffentliche Stellplätze).

3.5. Gestaltung, Ortsrand-Silhouette

Um dem städtebaulichen Gesamtbild der Stadt Vaihingen, vor allem den Wohngebieten in Hanglage von Vaihingen, gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan die Firstrichtung der Satteldächer parallel zum Hang vorgeschrieben. Dieses korrespondiert exakt mit der Anforderung, den Kaltlufteinfall in die Kernstadt zu stützen.

Die Höhenentwicklung der unterschiedlichen Haustypen stuft sich vom nordöstlichen zum südwestlichen Bereich, der Böschungs- bzw. Hangkante hin ab.

In den nördlichen Reihen ist eine höhere Bebauung der Doppel- und Reihenhäuser mit zwei Vollgeschoßen geplant. Direkt an der Böschungs- und Hangkante sind Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoß vorgesehen.

Da das Grundstück aus wie schon erwähnten geologischen Gründen um ca. drei Meter aufgeschüttet wird, gibt es einen Hochpunkt der Bebauung im Südwesten. Von diesem Punkt aus fällt das Gelände auf einer Länge von ca. 350m um 3,5m zur Kernstadt hin ab. D. h. die Bebauung staffelt sich um ca. 1% Richtung Südosten ab.

Die Felswand im Norden des Grundstückes ist über eine ca. acht Meter breite Sukzessionsfläche mit einer davorliegenden Schutzhecke gesichert und geschützt. Die Bebauung ist zusätzlich um die Erschließungsstraße A zurückgesetzt.

Um die Böschungskante im Süden und den darauf vorhandenen Bewuchs weiter zu schonen sind die Baufenster der Einfamilienhäuser im Schnitt neun bis sechzehn Meter von der Kante abgerückt. Ein spezielles Pflanzgebot soll den begrünten Siedlungsrand sichern.

Vor dem Naturdenkmal im Süden ist eine private Schotterrasenfläche zum Schutz und zur Pflege des Naturdenkmals geplant.

3.6. Grünordnung

Hier wird auf den Grünordnungsplan des Büros Karl Bauer, Karlsruhe vom Juni 2001 verwiesen:

Naturräumliche Zusammenhänge

Die geplante Umnutzung des ehemaligen Steinbruchgeländes von einem Gewerbegebiet in ein durchgrüntes allgemeines Wohngebiet unterstützt die naturräumlichen Zusammenhänge.

Die neue Nutzung auf dem Baresel Areal schließt den städtischen Zusammenhang zwischen der westlichen Kernstadt und dem bestehenden Wohngebiet im Norden.

Das Naturdenkmal im Süden wird von der Bebauung frei gehalten, somit bleibt die topographisch prägende Linie der Felswand erhalten.

Bestehende Betonstützmauern werden im Zuge der Nutzungsänderung abgebrochen und die ursprünglich natürliche Böschung wieder hergestellt. Die topographischen Linien werden somit wieder geschlossen.

Die geplante Umnutzung fördert die Stärkung der Naherholung durch die Anbindung an die Kernstadt und das nördlich gelegene Kleinglattbach.

Klima

Die geplante Bebauung oberhalb der talnahen Hänge des Enztales unterstützt den Kaltluftabfluss ins Enztal und die enztalparallele Strömungsrichtung in die Kernstadt.

Boden

Die notwendigen Bodenauffüllungen der privaten und öffentlichen Grünflächen führen zu einer Minderung der Umweltbelastung durch Hitzereflektionsstrahlung und Verschmutzungsemissionen (Staub).

Die als landbauökologische ungeeignet eingestufte Fläche wird als Vegetationsfläche zurückgewonnen.

Biotope

In die im Planungsbereich vorhandenen Biotope werden durch die geplanten Umnutzungen Eingriffe unvermeidbar.

Ausgleichs- und Ersatzregelungen, sowie die Ausweisung von Retentionsflächen fördern den Schutz und die Stärkung der verbleibenden Biotopflächen.

Die geplanten Schutzpflanzungen fördern die Erhaltung des Naturraumes.

Um die Zielsetzungen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge im Sinne des Naturschutzes umzusetzen wird zeitgleich ein Grünordnungsplan aufgestellt.

4. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung im östlichen Gebietsteil erfolgt über ein sogenanntes „modifiziertes Mischsystem“, d. h., die Dachwässer und die Flächen der privaten befestigten Grundstücksflächen werden in begrünte Erdmulden eingeleitet und fließen zu einem Traufwasserteich im Osten. Das Schmutzwasser wird in einem

Schmutzwasserkanal dem städtischen Kanalnetz im "Alten Postweg" zugeführt. In diesen Schmutzwasserkanal wird gedrosselt und zeitverzögert das Regenwasser aus dem Traufwasserteich eingeleitet, da dort keine Vorflut zur Verfügung steht. Die Regenwasserentlastung erfolgt im RÜB beim Badsteg zum Vorfluter Enz.

Im westlichen Teil erfolgt die Entwässerung über ein sogenanntes "modifiziertes Trennsystem". Dort werden die Niederschlagswässer ebenfalls in begrünte Mulden eingeleitet. Wo die Traufwassermulden technisch nicht realisierbar sind, wird dieses Niederschlagswasser in ein geschlossenes Rohrsystem eingeleitet und zusammen mit den westlichen Traufwassermulden dem vorgesehenen nordwestlichen Traufwasserteich zugeleitet. Aus diesem Teich fließt das Niederschlagswasser gedrosselt über eine Kaskade dem Glattbach als Vorfluter zu. Das Schmutzwasser aus diesem westlichen Teil wird dem Hauptsammler von Kleinglattbach nach Vaihing im Glattbachtal zugeleitet.

Die Flächen für das Baugebiet sind im AKP als Bauflächen und Erweiterungsflächen enthalten.

Die Wasserversorgung wird an 2 bis 3 Stellen mit dem städtischen Wasserleitungsnetz verknüpft. Die drei Anknüpfungspunkte liegen an der Wendepalte bei der großen Sporthalle im Osten des Gebietes, am Ende des "Alten Postweges" und eventuell am Ende der "Hauffstraße". Eine Druckberechnung muss Auskunft geben, welche Umbauten am Wasserleitungsnetz außerhalb des Gebiets notwendig sind.

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wird abgeklärt, ob eine Gasversorgung für das gesamte Gebiet möglich ist (z.B. wegen des Setzungsverhaltens der alten und neuen Auffüllungen).

5. Städtebauliche Werte

Im gesamten Geltungsbereich sind nachstehende Festsetzungen getroffen:

| | |
|---|------------------|
| Fläche für Gemeinbedarf (FGB – KiGa) | 0,1896 ha |
| Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 10) | 5,5456 ha |
| Straßenflächen, Wege, Treppen, öffentl. Parkplätze mit Verkehrsgrün, Bahnsteig und Zugängen | 2,6124 ha |
| Felsböschungen (zu erhalten) | 0,3405 ha |
| Böschungsbiotopflächen (zu erhalten und wiederherzustellen) | 0,2049 ha |
| Kinderspielplatz | 0,0669 ha |
| Grünflächen (zu bepflanzende Böschungen, Magerrasenfl.) | 1,0330 ha |
| Traufwasserteiche mit Baumwiesen | 0,5180 ha |
| Private Grünfläche f. Wartung Naturdenkmal | <u>0,0375 ha</u> |
| | 10,5484 ha |

Grundstücke:

33 Einzelhäuser durchschnittliche Grundstücksgröße 600 m²

68 Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften durchschnittliche Grundstücksgröße 300 m²

43 Reihenhäuser durchschnittliche Grundstücksgröße 200 m²

Mit jeweils zwei Wohneinheiten.

6. Kosten

Die Erschließungskosten betragen nach einer Rohkostenschätzung des Ingenieurbüros U. Schwarz für

| | |
|---|----------------|
| Verkehrsanlagen | 1.950.000,-- € |
| Kanalisation mit Traufwasserteich und Traufwassermulden | 920.000,-- € |
| Wasserversorgung | 410.000,-- € |
| Beleuchtung, Beschilderung, Markierung | 100.000,-- € |
| Zusätzliche Kosten entstehen durch die äußere Erschließung: | |
| Erneuerung der Schloßbergbrücke | 307.000,-- € |
| Wasserversorgung, Umbau eventuell außerhalb des Gebiets | 100.000,-- € |
| Nebenkosten | 410.000,-- € |

7. Realisierung

Die Erschließungsmaßnahmen sollen nach planerischer und technischer Abstimmung mit der Stadt Vaihingen/Enz durch den Erschließungsträger BARESEL AG durchgeführt werden.

Es ist vorgesehen, die Gesamterschließung in einem Zuge durchzuführen. Begonnen wird mit der Haupteerschließungsachse Straße A sowie dem gesamten östlichen Bereich.

Der nördliche und westliche Bereich mit den Hauptauffüllungen schließt sich an. Hier werden in Teilbereichen die laufenden geologischen Messungen in den vorhandenen Auffüllrandzonen den endgültigen Fertigstellungszeitpunkt definieren.

Der Baubeginn der ersten Wohnhäuser ist spätestens 5-6 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vorgesehen.

Die Grundstücke werden auf dem freien Markt sowohl Bauträgern für die Reihen- und Doppelhäuser, als auch Privatpersonen für die Doppel- und Einzelhäuser angeboten.

Die Umlegung ist als gesetzliche Baulandumlegung über das städtische Liegenschaftsamt geplant.

Grundlage für dieses Verfahren und die sich daraus ergebenden Erschließungsmaßnahmen ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Vaihingen/Enz und dem Erschließungsträger BARESEL AG der derzeit parallel ausgearbeitet wird.