

Bebauungsplan Fuchsloch I Planbereich 1.3

BEGRÜNDUNG

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Kernstadt von Vaihingen, zwischen Steinbeisstraße und Nebenbahn (Eisenbahn Nr. 2 WEG), nördlich der Jauerniger Straße. Es ist zum größten Teil überbaut. Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt bisher nicht vor. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen a.d.Enz vom August 1978 als gewerbliche bzw. als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Erfordernis der Planaufstellung

Um die weitere Entwicklung des Gebietes (wie Betriebserweiterungen, Anbauten an den Wohngebäuden, Ausbau der Verkehrsflächen, Rekultivierung des Auffüllgeländes am westlichen Rand des Plangebietes) in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken, ist ein qualifizierter Bebauungsplan notwendig.

Bereits in den Jahren 1973/74 wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, jedoch in Zusammenhang mit den Planungen der Bundesbahn zurückgestellt.

Zum Planinhalt

Das Plangebiet ist ca 13,6 ha groß. (Brutto) Es umfaßt zwei Gewerbegebiete (nördlich und südlich der Hauffstraße) mit insgesamt ca 9,6¹⁾ ha, ein Mischgebiet von ca 1,9²⁾ ha und eine öffentliche Grünfläche (Auffüllgelände) von etwa gleicher Größe, sowie eine Fläche für ein Vereinsheim mit ca 0,25 ha.

1)+2) = 11,5 ha = 84,56%

Die Gewerbegebiete werden unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes zum Schutze des vorhandenen Wohngebietes südlich des Plangebietes nach dem Grad der zulässigen Störung der Betriebe gegliedert (GE₂ = eingeschränktes Gewerbegebiet). Die Gebäudehöhen werden auf max 14,00 m beschränkt mit Rücksicht auf das Stadt- und Landschaftsbild.

Die Festsetzung des Pflanzzwanges entlang den Straßen erfolgt neben allgemeinen Gründen, wie Schaffung eines Ausgleiches für die befestigten Flächen der Gewerbegebiete, Gestaltung der Straßenräume, unter folgenden Gesichtspunkten: Freihaltung einer Luftschneise im Zuge der Hauffstraße, Abschirmung des

Gewerbegebietes gegen das Mischgebiet entlang der Marienburger Straße. Die Baugrenzen im Mischgebiet werden so festgelegt, daß einerseits eine gewisse Erweiterung der sehr kleinen Gebäude ermöglicht wird, andererseits aber noch genügend Gartenflächen verbleiben, die für die Bewohnbarkeit dieses Gebietes wesentlich beitragen.

Öffentliche Grünflächen (Abenteuerspielplatz, Bolzplatz, Kinderspielplatz)

Der im nördlichen Teil der Grünfläche gelegene Abenteuerspielplatz dient den Kindern des gesamten Stadtgebietes; der südlich anschließende Bolzplatz und der Kinderspielplatz sind für die Kinder des nördlichen Bereiches der Kernstadt vorgesehen.

Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Gewerbegebietes soll durch die Hauffstraße erfolgen, damit die vorhandenen sehr schmalen Straßen (Marienburger Straße, Jauerniger Straße, Königsberger Straße) entlastet werden. Die Hauffstraße endet in einer Wendepflanze mit Parkplätzen, wodurch eine mögliche Verkehrsbelastung des Steinhaldenweges unterbunden wird.

Im östlichen Abschnitt der Hauffstraße liegt ein Industriegleis, das an die Nebenbahn der Württembergischen Eisenbahngesellschaft (WEG), Strecke Vaihingen-Kernstadt - Nordbahnhof, angeschlossen ist.

Kostenschätzung wird beigelegt.

Deppert