

BEBAUUNGSPLAN

"ZWISCHEN ASCHMANNSTRASSE UND FRIEDRICH-KRAUT-STRASSE"

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 des Baugesetzbuches

Anlage: Anregungen aus Frühzeitiger Bürgerbeteiligung

1. Anlaß der Planaufstellung

Anlaß für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, war das Baugesuch zum Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses Katrinstraße 6 in Vaihingen an der Enz.

Dieses Bauvorhaben verursacht nicht nur eine bauliche Verdichtung in Form einer Verdoppelung von Grundfläche und Kubatur, sondern erhöht die Wohnungszahl (von 2 WE auf 5 WE) deutlich. Dies führt zu einer städtebaulich unerwünschten Änderung des dortigen Gebietscharakters.

Das hiermit verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen ist angesichts der damit überforderten Erschließungsstraße kritisch zu bewerten.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Friedrich-Kraut-Straße“ von 1964, mit 2. Änderung von 1991 und des Baulinienplanes „Zwischen Steinbeis- und Heilbronner Straße“ aus dem Jahr 1957 mit 1. Änderung von 1991.

Der Flächennutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche, öffentliche Grünfläche (Spielplatz) und Fläche für Versorgungsanlagen (Wasserhochbehälter) dar.

2.2 Verfahrensstand

Am 07.02.2000 hat der Stadtteilausschuß der Stadt Vaihingen an der Enz den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Aschmannstraße und Friedrich-Kraut-Straße“ im Plb.1.3 gefaßt.

Im März 2000 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Zusammenfassende Darstellung siehe Anlage 1. Anschließende Anregungen vom 31.05.2000 und 08.06/28.06.2000 siehe Anlage 2.

2.3 Beschreibung des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet wird im Norden von der Aschmannstraße, im Süden und im Osten durch die Friedrich-Kraut-Straße und im Westen durch die Steinbeisstraße begrenzt.

Das Gebiet liegt auf einer Höhe zwischen 263 und 269 m über NN. Das Plangebiet wurden bereits auf Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes bzw. Baulinienplanes komplett bebaut.

3. Grundsätze der Planung

Grundsätze der Planung, sind die bisherigen planungsrechtlichen Regelungen zu übernehmen bzw. sinngemäß (moderne Form) zu übernehmen, sowie keine weitere Verdichtungen zuzulassen. Eventuelle „Fehlentwicklungen“ sind nicht nachzuvollziehen, sondern Abweichungen (Baugrenzen-, bzw. Gebäudehöhenüberschreitungen) bewußt in Kauf zu nehmen.

4. Ziele der Planung

Steuerung der Bebauungsdichte durch Differenzierung der Grund- und Geschossflächenzahl in Abhängigkeit von der Lage und Erschließungsbedingungen (höhere Dichte entlang der Aschmannstrasse, abgestaffelte und mittlere Dichte entlang der Friedrich-Kraut-Strasse, geringste Dichte im Quartierinnern).

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten, abgestimmt mit der Bestandssituation. Begrenzung der Flächenversiegelung zur Sicherung der Mindestdurchgrünung.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird gleichzeitig das bestehende Planungsrecht zusammengefaßt (Bebauungsplanes „Nördlich der Friedrich-Kraut-Straße“ von 1964, mit 2. Änderung von 1991; Baulinienplanes „Zwischen Steinbeis- und Heilbronner Straße“ aus dem Jahr 1957 mit 1. Änderung von 1991).

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der überbaubare Bereich des Bebauungsplanes gliedert sich in ein „Reines Wohngebiet“ im Innenbereich und „Allgemeine Wohngebiete“ im Randbereich. Gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan wird die Fläche im Randbereich von der bisherigen Nutzung „Reines Wohngebiet“ nun zum „Allgemeinen Wohngebiet“. Dies bewahrt auch künftig den Charakter dieses Siedlungsgebietes, das vornehmlich durch das Wohnen bestimmt wird. Um negative Auswirkungen auf die Nutzung im „Allgemeinen Wohngebiet“ zu vermeiden, sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch als Ausnahme nicht zulässig.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden grundsätzlich auf Grundlage der bisherigen Bebauungspläne festgesetzt. Soweit städtebaulich vertretbar werden die Baugrenzen, an die zwischenzeitlich genehmigten und errichteten Gebäude angepaßt bzw. etwas großzügiger festgesetzt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Charakter der Bebauung. Im WR1 wurde eine zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt. Im WA1 und WA2 wurde eine zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,7 festgesetzt. Im WA3 wurde eine eingeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen und den Regelungen zu „Zahl der Wohneinheiten“ soll einer baulichen Verdichtung und einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen entgegengewirkt werden.

Die Regelungen stellen einen Kompromiß zwischen ursprünglich gedachtem Gebietscharakter und tatsächlicher Entwicklung dar.

5.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenbegrenzung im jetzigen Bebauungsplan orientiert sich am Bestand und erfolgt über die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), der Trauf- und Firsthöhen über NN.

Die zulässige EFH, bezogen auf die im Mittel gemessene Straßenoberfläche (Achse der jeweiligen Erschließungsstraße), wird im WA 1 mit 1,50 m, im WA2, WA3 und WR1 mit 1,0 m festgesetzt.

Die Traufhöhe der Gebäude darf im WA1, WA2 sowie im WR1 max. 6,00 m, im WA3 max. 3,50 m über der EFH liegen.

Die Firsthöhe der Gebäude darf im WA1, WA2 sowie im WR1 max. 9,50 m, im WA3 max. 8,00 m über der EFH liegen.

5.5 Bauweise

Als Bauweise ist eine abweichende - offene Bauweise mit maximal 25 m Gebäudelänge festgesetzt.

Die Abweichung zur offenen Bauweise, ist die Reduzierung der Gebäudelänge von 50 m auf 25 m.

5.6 Dachformen/Dachaufbauten

Die Dachneigung wurde an den bestehenden Gebäuden orientiert und auf Satteldächer, mit einer Dachneigung von 30° -35° im Bebauungsplan festgelegt.

Die Festlegung der Dachaufbauten wurde aus den Bebauungsplänen „Nördlich der Friedrich-Kraut-Straße“

2. Änderung von 1991 und „Zwischen Steinbeis- und Heilbronner Straße“ 1. Änderung von 1991 übernommen.

Dadurch bleiben die städtebauliche/ gestalterischen Eigenschaften im Bebauungsplan erhalten.

6. Eingriffsbewertung

Das Plangebiet ist vollständig dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB bzw. dem Geltungsbereich eines Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB zuzurechnen. Ein Eingriff ist grundsätzlich nicht gegeben, da weitergehende Verdichtungen nicht gegeben sind.

7. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung im Gebiet ist gesichert. Die Bebauungsplanänderung macht keine Änderungen bzgl. öffentlicher Erschließungsmaßnahmen notwendig.

8. Übersicht der städtebaulichen Daten (ca. Werte)

Größe des Plangebietes ca. 4,8 ha

<u>Baugebiet</u>	<u>Planflächen</u>
Reine Wohngebiete	20.700 m ²
Allgemeine Wohngebiete	18.900 m ²
Verkehrsfläche	3.100 m ²
Öffentl. Grünflächen/Versorgungsanlagen	5.300 m ²
Summe:	48.000 m ²
Anzahl bestehender Wohngebäude	75
Unbebaute Grundstücke	--
Anzahl Wohneinheiten	150

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, 25.04.2000/26.07.2000