

## Begründung §9 (8)BauGB

zum Bebauungsplan „Zwischen Friedrich-Kraut-Str. und Franckstraße.“

Stadt Vaihingen an der Enz  
Gemarkung Vaihingen an der Enz  
Landkreis Ludwigsburg

---

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Entbehrlichkeit des Hubschrauberlandeplatzes nördlich des Krankenhauses Vaihingen an der Enz und der Wunsch des Landkreises auf Überplanung seiner nicht für das Krankenhaus benötigten Flächen, ist der Grund zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Einleitungsbeschluß erfolgte im Juli 1998.

### 2. Rahmenbedingungen

#### 2.1 Überörtliche Planungen

##### Regionalplanung

Die Raumnutzungskarte (Regionalplan 1997, Verband Region Stuttgart) weist die Kernstadt und somit das Plangebiet als Teil der „zum Siedlungsbereich gehörenden Ortslage“ Vaihingens (Entwicklungssachse Bietigheim – Vaihingen – Mühlacker) aus. Darüberhinaus wird das Plangebiet (u.a. auch die gesamte Ortslage) als Bereich zur „Sicherung von Wasservorkommen“ dargestellt. Auswirkungen für das Bebauungsplangebiet ergeben sich aus den Bestimmungen zu den Wasserschutzgebieten.

##### Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet (WSG) „Vaihingen an der Enz“, Zone III A (RVO vom 15.03.1993).

#### 2.2 Örtliche Planungen

Im Flächennutzungsplan von 1980 wird der Geltungsbereich als bestehende Wohnbaufläche bzw. Gemeindebedarfsfläche (Krankenhaus) dargestellt. Im Rahmen der „Teilfortschreibung Wohnen und Gewerbe als 2.Änderung“ des Flächennutzungsplanes wurde keine Änderung in diesem Bereich vorgenommen.

In der Landschaftplanfortschreibung des Büros Geiger/Bäsler, Stuttgart, wird das Gebiet zum Teil als Grünfläche dargestellt.

In der Klimauntersuchung Vaihingen an der Enz (Büro Dr. Seitz/Ökoplan, Mannheim, März 1994) wird das Gebiet westlich der Franckstraße und nördl./östl. der Steinbeisstraße wegen der hohen Grünflächenanteile und der relativen Höhenlage zur Enz als klimaökologisch günstig beschrieben.

### 2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Es gilt der Baulinienplan „Zwischen Steinbeis- und Heilbronner Straße“ 1957, mit Änderung vom 07.11.1960.

Im Geltungsbereich ist eine Teilfläche für „öffentliche Fläche ausgewiesen“ (Krankenhaus) nach §8 Abs. 2c Aufbaugesetz, enthalten. Die Fläche außerhalb der unmittelbaren Krankenhausbebauung ist mit Bauverbot belegt.

### 2.4 Verfahrensablauf

Im Mai 1998 wurde der Aufstellungsbeschuß im Stadtteilausschuß beraten. Das Verfahren wurde wegen Klärungsbedarfs mit dem Landkreis und wegen des Lärmschutzes unterbrochen, d.h. der Aufstellungsbeschuß wurde am 27.07.1998 im Gemeinderat gefaßt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte vom 10. bis 14.08.1998, bei der von den nördlichen Anliegern eine aussichtslagengerechte Bebauung angeregt wurde.

Die städtebaulichen Vorentwürfe wurden im Technischen Ausschuß vom 23.09.1998 vorgestellt und die Variante 3 zur Weiterarbeit beschlossen.

### 2.5 Städtebaulicher Bestand

Außerhalb des Geltungsbereiches ist im Norden lockere Wohnbebauung anzutreffen, im Osten befindet sich der alte Hohlweg nach Kleinglattbach, der jetzt als Fußweg trassenfern von der K 1696 genutzt wird und auch zur Erschließung des neuen Kindergartens dient. Im Südwesten und Westen grenzt Wohnbebauung an.

Im Geltungsbereich liegt das Kreiskrankenhaus mit mehreren Erweiterungen und Umbauten, ein Schwesternwohnheim und im Westen die Parkplätze für das Krankenhaus. Im Osten und an der östl. Krankenhauseinfahrt sind stark bewachsene Böschungen mit Gehölzen und Baumbeständen anzutreffen.

Das Gebiet liegt stadtnah, die Infrastruktur der Innenstadt ist gut zu Fuß zu erreichen. Dank der Topographie, mit Höhenunterschieden von bis zu 16 m über der Franckstraße (K 1696), einer guten Südhangaussichtslage und trotz des Verkehrslärmes (von der Franckstraße) ist dieses Gebiet als bevorzugte Wohnlage zu bezeichnen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Festsetzung der Nutzungen ist der vorhandene Verkehrslärm von der K 1696 gegen die Standortgunst des Gebietes abzuwägen.

### **3. Städtebauliche Planung**

#### **3.1 Grundzüge der Planung**

Bei der Abgrenzung des Plangebietes wurde das Krankenhausareal komplett einbezogen. Der Abstand zwischen einer möglichen Krankenhauserweiterung und der Wohnbebauung wurde mit ca.15 m festgelegt. Die Baugrenzen und die festgelegte Nutzung zeigen mögliche Erweiterungen des Krankenhauses auf. Im Norden und Westen sind nach dem Wegfall des Hubschrauberlandeplatzes die noch nicht überbauten Flächen bis zur Friedrich-Kraut-Straße einbezogen und als Wohnbebauung festgesetzt worden.

#### **3.2 Nutzung**

Soweit durch den Krankenhausbetrieb entbehrlich, wurde für die restliche Fläche „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Im Planungsprogramm wurde beschlossen, nur Einfamilienhäuser, als Einzel- oder Doppelhäuser festzusetzen. Bei der Anordnung der Baufenster wurden, mit Rücksicht auf die jeweils nördlichen Hinterlieger, weitgehendst Einzelbaufenster festgesetzt um Schneisen freizuhalten und damit die Lagegunst zu erhalten. Aus diesem Grund wurden die Garagen alle mit Flachdach festgesetzt und die Standorte auf dem Baugrundstück entsprechend gewählt.

Die Gebäude sind alle mit maximalen Trauf- und Firshöhen festgesetzt, in jedem Baufenster wurde eine Bezugshöhe über NN eingetragen, von der aus gemessen wird, die in etwa der Erdgeschoßfußbodenhöhe entspricht. Je nach Hanglage entstehen Gebäude als I + Untergeschoß, bzw. I + Dachgeschoß. Die festgesetzte maximale Grundfläche und die Baufenster legen zusätzlich die mögliche Nutzung fest.

Der Krankenhausbetrieb wurde als Fläche für Gemeinbedarf (FGB), mit der Zweckbestimmung Krankenhaus und Wohnheim festgesetzt. Die Festsetzung von 2 Vollgeschossen, die Grundflächenzahl und die Baugrenzen zeigen die mögliche Nutzung auf.

#### **3.3 Erschließung**

In der städtebaulichen Variante 3 ist die Erschließung des Wohngebietes konsequent getrennt von der Erschließung des Krankenhauses und der Parkplätze. Dieses Prinzip der Trennung wird im Rechtsplan beibehalten.

Da jedoch das Gelände mit Mittelabschnitt der Wohnbebauung über 15% Neigung aufweist, mußte bei der verkehrlichen Erschließung eine Streckung der Straßenlage erreicht werden, um für die Gradienten deutlich unter 10% Längsneigung zu erreichen und trotzdem die untenliegenden Grundstücke von Norden aus erschließen zu können.

Die beiden kurzen Stichstraßen sind als Mischflächen geplant und haben eine Breite von 5,50 m, zuzüglich beidseitig 0,15 m für eine Randeinfassung. Die Wendepfannen entsprechen dem Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge der EAE (Wendeanlagentyp 3).

### 3.4 Lärmschutz

Durch das Büro Dr. Schäcke wurde ein Lärmschutzgutachten (als Kurzbeurteilung) erstellt. Die anzusetzende Verkehrsmenge wurde auf das Jahr 2002 hochgerechnet.

Im Ergebnis wird eine Lärmschutzwand von 2 – 2,5m empfohlen, um die Richtwerte der DIN 18005 in den unteren Geschossen der betroffenen Gebäude zu gewährleisten. In den oberen Geschossen sind passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Die Verwaltung hält in der Abwägung „innenstadtnahes Wohnen“ / „höhere Lärmwerte“ eine Lärmbelastung bis zur Höhe der Grenzwerte gemäß der 16. BimSchV – Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.6.1990 für vertretbar. Demnach dürfen in Wohngebieten tagsüber max. 59 dB(A) erreicht werden.

### 3.5 Umweltschützende Belange in der Abwägung nach §1a BauGB.

Im Augenblick sind im Planungsgebiet Ackerflächen (innerstädtische Lagen), Grünflächen, Rasen mit Bäumen um das Schwesternwohnheim, z.Tl. dichter naturnaher Gehölzbewuchs, Büsche und markante Bäume, an der Böschungsfäche im Osten und Süden starker Gehölzbewuchs mit Resten von Trockenmauern anzutreffen.

Im Landschaftsplan ist dieser Bereich als innerörtliches Grün dargestellt (Vernetzungsfunktion).

Im Klimagutachten wird die Erhaltung der Grünanlage im Bereich des Krankenhauses empfohlen (Durchlüftung und Sicherung des günstigen Eigenklimas)

Die daraus abgeleiteten Planungsempfehlungen sind: Böschungsfächen beibehalten und aufwerten, markante Bäume erhalten, Dachflächen begrünen und zu versiegelnde Flächen minimieren.

Die markanten Bäume und der Gehölzbewuchs östlich des Schwesternwohnheimes sind mit der Bebauung dieser Fläche unvereinbar. Die Böschung südlich davon muß im Rahmen der Bauarbeiten. (Lärmschutzanlage) umgestaltet werden.

Ansonsten konnten die Eingriffe minimiert und den Planungsempfehlungen weitgehend gefolgt werden.

#### 4. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Gebietes ist im Freispiegelgefälle möglich. Dazu müssen allerdings einige wenige Leitungsrechte festgesetzt werden. Das Gebiet ist im AKP mit 50 l/sec berücksichtigt. Die Kanäle bis zum RÜB sind nicht überlastet (AKP 1977).

#### 5. Städtebauliche Werte

Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	5 833 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	9 525 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf	20 546 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	35 904 m <sup>2</sup>

#### 6. Kostenschätzung (Stand 3/99)

Straßenbau, Parkplätze, Fußwege,	175 000,00 DM
Verkehrsgrün mit Bepflanzung	15 000,00 DM
Kanalisation	75.000,00 DM
Wasserversorgung	25.000,00 DM
Nebenkosten ohne Umlegung	55.000,00 DM
<hr/>	
Gesamtkosten incl. 16% Mwst.	345.000,00 DM

Aufgestellt z.Teil nach Vorlagen des Planungsamtes:  
Vaihingen an der Enz, den 15.03.1999

U.Schwarz, berat.Ing. u.Stadtplaner

