

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL VAIHINGEN, Plb. 1.4

BEBAUUNGSPLAN "Ecke Goethestraße und Kehlstraße"

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB

Stadtplanungsamt
Vaihingen an der Enz, den 04.01.2000

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die rückwärtige Grundstücksteile sind gemäß Baulinienplan mit einem Bauverbot belegt. Die Einführung einer 2. Bauzeile bedarf eines Bebauungsplans.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Planungen

Der Flächennutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Vaihingen an der Enz“ Zone III B (RVO vom 15.03.1993).

2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen, der von zwei einfachen Bebauungsplänen überlagert wird:

- Baulinienplan Röthenhardt (1958, regelt überbaubare Fläche) und
- „Östlich Franckstraße / Nördlich WEG Bahnlinie“ (1997, regelt Geschossflächenzahl, Gebäudelänge und Zahl der Wohneinheiten).

2.3 Städtebaulicher Bestand

Der nördliche Teil ist mit I- und überwiegend II- geschossigen Gebäuden bebaut. Die I- geschossigen Gebäude weisen alle und die II- geschossigen Gebäude z.T. ein offenes Untergeschoss aus. Die Traufhöhen (TH) variieren zwischen 2,5 und 6 m sowie die Firsthöhen (FH) zwischen 5 und 10,3 m jeweils bzgl. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Auch die überbaute Grundfläche weist mit Werten zwischen 75 und 280 qm erhebliche Unterschiede auf. Lediglich Dachform (Satteldächer, mit einem Pultdach als Ausnahme) und die Dachneigung (ca. 30° mit einer Ausnahme 15°) weisen eine eher homogene Struktur auf. Der südliche Teil ist geprägt durch Hausgärten, mit z.T. sehr dichtem und hohem Gehölzbestand (Mischung aus Nadelbäume, Birken u. Obstbäumen), durchsetzt mit einzelnen Nebengebäuden / Hütten.

Das Gebiet liegt auf einer Höhe zwischen 240 und 228 m über NN und gehört zum Fuß der Hangkante Wolfshalde / Röthenhardt. Nördlich des Plangebiets / Goethestraße steigt das Gelände relativ steil an. Südlich des Plangebiets / WEG – Bahnlinie / Kehlstraße fällt es sanft Richtung Enz ab.

Das Plangebiet ist i.d.R. umgeben von Wohnbebauung mit vergleichbarer Struktur. Lediglich im Südwesten grenzt jenseits der Bahnlinie ein Einkaufszentrum an. Und im Süden reichen entlang der WEG landwirtschaftliche Flächen bis ans Plangebiet heran.

2.4 WEG – Bahnlinie

Das vom LRA in seiner Stellungnahme empfohlene Gutachten einer Lärmprognose (wegen der Bahnlinie) wird nicht für erforderlich gehalten. Sowohl das Güter- als auch Personenverkehrsaufkommen (2 x 3 Fahrten von/nach Enzweihingen) ist so gering, daß es offensichtlich nicht von Bedeutung ist. Seitens der WEG werden diesbezüglich keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

3. Planung

3.1 Abgrenzung des Plangebiets

In den Geltungsbereich des B – Plans wurde auch der bebaute Bereich entlang der Goethestraße miteinbezogen. Dies ist vor allem im Hinblick auf die Vorgaben des einfachen Bebauungsplans „Östlich Franckstraße / Nördlich WEG Bahnlinie“ bzgl. der Geschossflächenzahl (GFZ) gerechtfertigt, um einer ungewollten Verdichtung vorzubeugen. Mit der Einführung einer 2. Bauzeile ist eine Differenzierung der Regelungen notwendig.

3.2 Nutzung

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Es wurden mit Gartenbaubetriebe und Tankstellen 2 Ausnahmen generell ausgeschlossen, die für den Gebietscharakter offensichtlich untypisch bzw. störend sind.

Für das Grundstück Goethestraße 78 wird kein Baufenster in 2. Reihe ausgewiesen, da seitens der Eigentümer grundsätzlich kein Interesse an einer Bebauung besteht und die Bebauungsplanänderung zu keinen finanziellen Belastungen führen darf. Der hintere Grundstücksbereich wurde deshalb nicht ins allgemeine Wohngebiet einbezogen sondern als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt.

3.3 **Bebauung, Bau-/ Wohnformen**

Der noch gültige einfache Bebauungsplan setzt generell eine GFZ = 0,5 fest. Mit der Einführung der 2. Bauzeile wird diese Regelung differenziert: dichter entlang der Goethestraße GFZ = 0,55 weniger dicht im hinteren Bereich bzw. entlang der WEG – Bahnlinie. Im östlichen Bereich verbleibt der Einzeiligkeit, da die Grundstücke nicht tief genug sind. Hier wird die GFZ von 0,5 beibehalten.

Die Festsetzung der Geschößzahl und Gebäudehöhe entlang der Goethestraße folgt dem für die Zeile und den Straßenraum prägender Bestand. Das bedeutet, daß für einige Gebäude noch Reserven für eine Gebäudeerhöhung gegeben sind. Das gleiche gilt auch für Anbauten. Die überbaubare Fläche nimmt die Vergaben des Baulinienplans auf und modifiziert diese geringfügig entsprechend dem Bestand.

Für die 2. Bauzeile wird die Geschößzahl und Gebäudehöhe entsprechend dem Ziel einer geringeren Baudichte zurückgenommen. Die Anordnung der überbaubaren Fläche folgt zum einen den bestehenden oder zukünftigen Grenzen (nach Norden).

Zum anderen soll nach Süden (zur WEG – Bahnlinie) eine breitere Gartenzone weitgehend von baulichen Anlagen frei gehalten werden, entlang der WEG – Bahnlinie die im Klimagutachten als Klimatisch wichtige Ventilationsbahn beschrieben ist.

Die differenzierte Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ist abgestimmt auf die zulässige Geschößzahl (GFZ). Wegen der aufwendigeren Erschließung für die 2. Bauzeile wurde die GRZ für Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO (insbes. Stellplatzzufahrten) über die Regelfestsetzung hinaus etwas erhöht.

Die Zahl der Wohneinheiten pro Häuser wurde gegenüber den bisherigen Regelungen verringert. Dies berücksichtigt den Bestand und die Zulassung weiterer Häuser.

3.4 **Dachformen**

Die Festsetzung der Dachformen und Dachneigung orientiert sich an der näheren und weiteren Umgebungsbebauung, so dass sich die neu hinzutretende Bebauung auch diesbezüglich einfügt. Die Zulassung flacherer Dachneigungen trägt der Anregung von privater Seite Rechnung.

3.5 Erschließung/ Parkierung

Durch die Anordnung der Baufenster und die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten besteht grundsätzlich die Möglichkeit über die Zahl der notwendigen Stellplätze hinaus (1:1) weitere Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen, so daß weitergehende Festsetzungen zu Stellplätzen entbehrlich sind.

Die (private) Erschließung der 2. Bauzeile soweit sie über die Goethestraße erfolgen muß wurde gebündelt und entsprechend festgesetzt. Damit soll zum einen einer unnötigen Versiegelung von Freiflächen begegnet werden. Zum anderen schützt es Nachbarn vor Beeinträchtigungen.

4. Eingriffsbewertung, Grünordnung

Das Plangebiet ist vollständig dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzurechnen. Dieser Bebauungsplan ersetzt die Vorschriften des § 34 BauGB sowie der beiden einfachen Bebauungspläne „Östlich Franckstraße / Nördlich WEG – Bahnlinie“ und „Baulinienplan Röthenhardt.“ Ein Eingriff ist grundsätzlich nicht gegeben. Bezüglich Grünordnung wurde entlang der WEG – Bahnlinie ein ca. 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt um den charakteristischen Grünzug entlang der Bahnlinie zu erhalten.

5. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung der 2. Bauzeile unterhalb der Gebäude Goethestraße 80 und 86 ist privat zu regeln, wenn möglich zur Kehlstraße (Grunddienstbarkeit auf FlstNr. 3007/1 ist projektiert) ansonsten zur Goethestraße (Hebeanlage).

6. Städtebauliche Daten (ca. Werte)	qm	%
Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes	12.500	100,0
Netto-Wohnbaufläche – Bestand	6.700	54
Netto-Wohnbaufläche – 2. Bauzeile	4.900	39
Private Grünfläche	900	7
<hr/>		
Gebäude/Wohneinheiten ohne Bestand	Anzahl Gebäude	WE
<hr/>		
Einzelhäuser	6 x 2	12

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 04.01.2000

Stadtplanungsamt