

**KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL VAHINGEN, P1b. 1.4**

**BEBAUUNGSPLAN
"Ecke Zeppelinstraße/Bismarckstraße Teil 2"**

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Baulinienplan sieht lediglich entlang der Zeppelinstraße eine Bauzeile vor. Die Einführung einer 2. und 3. Bauzeile bedarf eines Bebauungsplanes.

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 A (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:

- Ortsbauplan Goethestraße (1939, regelt überbaubare Fläche) und
- „Östliche Franckstraße / Nördlich WEG Bahnlinie“ (1997, regelt Geschossflächenzahl, Gebäudelänge und Zahl der Wohneinheiten).

2.3 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet ist mit 2- II-geschossigen Gebäuden bebaut.

Dachform: Wohndächer, mit Dachneigung ca. 35° und 45° (Abwalmung ist steiler).

Der restliche Teil ist geprägt durch Hausgärten mit höherem Gehölzbestand und Streuobstwiesen.

Das Gebiet liegt auf einer Höhe zwischen 230 und 238 m über NN und gehört zum Fuß der Hangkante Wolfshalde / Röthenhardt. Östlich des Plangebiets / Zeppelinstraße steigt das Gelände an. Westlich des Plangebiets / WEG – Bahnlinie fällt es sanft ab. Das Plangebiet ist i.d.R. von Wohnbebauung mit vergleichbarer Struktur umgeben. Im Südwesten grenzt jenseits der Bahnlinie / Dammstraße ein Mischgebiet an.

2.4 WEG - Bahnlinie

Das vom LRA in seiner Stellungnahme empfohlene Gutachten einer Lärmprognose (vermutlich 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. Zudem weicht die Planung nicht vom Bestand in der engeren und weiteren Umgebung ab.

3. Planung

3.1 Nutzung

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Es wurden die Ausnahmen (gem. § 4 (3) BauNVO) generell ausgeschlossen, da diese für den Gebietscharakter offensichtlich untypisch bzw. störend sind.

3.2 Bebauung, Bau-/ Wohnformen

Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Geschosszahl orientieren sich an der Umgebungsbebauung

Der noch gültige einfache Bebauungsplan setzt eine GFZ = 0,6 fest. Diese wird mit der Einführung weiterer Bauzeilen weitgehend beibehalten.

Zur Sicherung des Quartiercharakters und zum Ausschluss von Geschosswohnungsbau wurde die Zahl der Wohneinheiten begrenzt. Dies entspricht auch der grundsätzlichen Regelung des (noch gültigen) einfachen Bebauungsplanes „Östlich Franckstraße / Nördlich WEG-Bahnlinie“.

3.3 Dachformen

Die Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen orientiert sich an der näheren und weiteren Umgebungsbebauung, so dass sich die neu hinzutretende Bebauung auch diesbezüglich einfügt.

3.4 Erschließung / Parkierung

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

4. * Eingriffsbewertung

4.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

- a) Mit ca. 6600 m² handelt es sich um ein vergleichsweise kleines Plangebiet. Dies ist z. T. bereits bebaut – weitgehend jedoch noch von markanten Grünbeständen geprägt.

- b) Das Plangebiet liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB sowie im Geltungsbereich zweier einfacher Bebauungspläne („Östlich Franckstraße / Nördlich WEG – Bahnlinie“ und Ortsbauplan Goethestraße).
- c) Aufgrund der vorliegenden Situation wird als Eingriff im Sinne von § 1a BauGB / § 8a BnatSchG nur die Zulassung „weitergehender Eingriffe“ durch die Änderung des Planungsrechts gewertet. Es erfolgt deshalb ein Vergleich, altem mit neuem Planungsrecht.
- d) Zentraler Indikator für die verschiedenen Eingriffsbereiche (Boden, Arten/Biotope, Wasser, Klima) ist die versiegelte bzw. versiegelbare Fläche. Aufgrund der zentralen Lage in der Kernstadt wird ein Eingriff ins Landschaftsbild nicht gesehen.

4.2 Vergleichsberechnung

Der Ortsbauplan weist entlang der Zeppelinstraße ein ca. 12 m breites Baufenster aus. Für den rückwärtigen Bereich gelten keine besonderen Festsetzungen. Grundsätzlich sind hier Garagen und Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Dies bedeutet, dass bereits nach altem Planungsrecht ein erheblicher Eingriff in den bestehenden Grünbestand zulässig ist.

Das alte Planungsrecht ermöglicht (beispielhaft):

- 4 Mehrfamilienhäuser (15 m x 12 m) entlang Zeppelinstraße
- II Vollgeschosse und Dachgeschoss
- je 5 Wohneinheiten mit 10 Stellplätzen.

Dies ergibt eine versiegelbare Fläche von (ca. Werte)

$$4 \times 15 \times 12 = 720 \text{ m}^2 \text{ (Gebäudegrundriss)}$$

$$4 \times 60 = 240 \text{ m}^2 \text{ (Terrasse, Kleinkinderspielplatz, Müllbehälterstandort)}$$

$$4 \times 10 \times 30 = 1200 \text{ m}^2 \text{ (Garage / Stellplätze und Zufahrten)}$$

$$5 \times 80 = 400 \text{ m}^2 \text{ (Hauptzufahrt entlang Bahndamm z. T. bereits bestehender Feldweg)}$$

Summe = 2560 m² versiegelbare Fläche.

- b) Das Plangebiet liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB sowie im Geltungsbereich zweier einfacher Bebauungspläne („Östlich Franckstraße / Nördlich WEG – Bahnlinie“ und Ortsbauplan Goethestraße).
- c) Aufgrund der vorliegenden Situation wird als Eingriff im Sinne von § 1a BauGB / § 8a BnatSchG nur die Zulassung „weitergehender Eingriffe“ durch die Änderung des Planungsrechts gewertet. Es erfolgt deshalb ein Vergleich, altem mit neuem Planungsrecht.
- d) Zentraler Indikator für die verschiedenen Eingriffsbereiche (Boden, Arten/Biotope, Wasser, Klima) ist die versiegelte bzw. versiegelbare Fläche. Aufgrund der zentralen Lage in der Kernstadt wird ein Eingriff ins Landschaftsbild nicht gesehen.

4.2 Vergleichsberechnung

Der Ortsbauplan weist entlang der Zeppelinstraße ein ca. 12 m breites Baufenster aus. Für den rückwärtigen Bereich gelten keine besonderen Festsetzungen. Grundsätzlich sind hier Garagen und Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Dies bedeutet, dass bereits nach altem Planungsrecht ein erheblicher Eingriff in den bestehenden Grünbestand zulässig ist.

Das alte Planungsrecht ermöglicht (beispielhaft):

- 4 Mehrfamilienhäuser (15 m x 12 m) entlang Zeppelinstraße
- II Vollgeschosse und Dachgeschoss
- je 5 Wohneinheiten mit 10 Stellplätzen.

Dies ergibt eine versiegelbare Fläche von (ca. Werte)

$$4 \times 15 \times 12 = 720 \text{ m}^2 \text{ (Gebäudegrundriss)}$$

$$4 \times 60 = 240 \text{ m}^2 \text{ (Terrasse, Kleinkinderspielplatz, Müllbehälterstandort)}$$

$$4 \times 10 \times 30 = 1200 \text{ m}^2 \text{ (Garage / Stellplätze und Zufahrten)}$$

$$5 \times 80 = 400 \text{ m}^2 \text{ (Hauptzufahrt entlang Bahndamm z. T. bereits bestehender Feldweg)}$$

$$\text{Summe} = 2560 \text{ m}^2 \text{ versiegelbare Fläche.}$$

Das neue Planungsrecht ermöglicht folgenden (maximalen) Eingriff

1200 x 0,35 (GRZ)	=	420 WA2
1200 x 0,2 (GRZ/19(4))	=	240 WA2
4840 x 0,3 (GRZ)	=	1450 WA1
4840 x 0.2 (GRZ/19(4))	=	960 WA1
		560 öffentliche Verkehrsfläche
Summe		3630 versiegelbare Fläche.

4.3 Bewertung

Der Vergleich altes / neues Planungsrecht zeigt zunächst eine prozentual deutliche Zunahme der versiegelbaren Fläche (ca. 42 %).

Absolut handelt es sich jedoch um eine vergleichsweise kleine Fläche. Zudem wurde beim neuen Planungsrecht die maximal zulässige Ausnutzung angesetzt, während beim alten Planungsrecht eine beispielhafte Rechnung angesetzt wurde, da hier keine Obergrenzen bezüglich der Ausnutzung vorgegeben sind. Berücksichtigt man die Tatsache, dass es sich hier um einen sehr zentral gelegenen Innenbereich handelt, der letztlich auch einen Betrag zur Eingriffsvermeidung im Außenbereich („Neubaugebiet auf der grünen Wiese“) leistet, ergibt sich durch den vorliegenden Bebauungsplan kein Eingriff im Sinne von § 1a BauGB / § 8 BnatSchG.

5. Städtebauliche Daten (ca. Werte)

	<u>qm</u>
Gesamtfläche des Bebauungsplangebiets	6600
Netto-Wohnbaufläche (z.T. Bestand)	6040
<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>560</u>
Anzahl/Wohneinheiten	
(Ohne Bestand) in	
<u>Einzel- und Doppelhäusern</u>	<u>14</u>

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 09.11.2000 / 25.07.2001

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

* Änderung aufgrund Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 25.07.2001 (Ziffer 4).