

Einleitungsbeschluss GR 5/2/1917 Offiziallage
Feb/Mär 97

INGENIEURBÜRO UWE SCHWARZ-BERAT.ING.UND STADTPLANER-71665 VAIHINGEN AN DER ENZ

Projekt:96032.001
Datum :20.12.1996

BEGRÜNDUNG gemäß § 7 BauGB - Maßnahmengesetz zu Satzung

zum Vorhaben - und Erschließungsplan "Ecke Zeppelinstraße / Bismarckstraße"
Flst. 3097/1, 3097/2 und 3094, Gemarkung Vaihingen an der Enz.

1. Städtebaulicher Bestand

Die Flurstücke 3097/1, 3097/2 und 3094 liegen im Bereich des Baulinienplanes Goethestraße (genehmigt vom Landratsamt Vaihingen/Enz am 12.5.1939). Dieser sieht nur einen Baustreifen, parallel zur Zeppelinstraße, mit 2-stöckiger Bebauung vor.

Die Umgebungsbebauung besteht aus Einzelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern mit Grundstücksgrößen zwischen 2 a und 25 a, mit überwiegend zwei Vollgeschossen. Als Dachform herrschen Sattel- und Walmdächer, mit Dachneigungen um 40° vor.

Es handelt sich dabei um ein bevorzugtes Wohngebiet, eine Südwestlage am Hangfuß mit punktuellen Ansätzen zur Verdichtung (auch bewußt herbeigeführte - z.B. Bebauungsplan Zeppelinstr.West und Ost mit GRZ von 0,3 - 0,4). Die steilsten Dachneigungen (48°) sind in tieferen Lagen zu finden. Sie nehmen hangaufwärts stufenweise über 30 bis zu 18° ab.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet und die weitere Umgebung Wohnbauflächen dar.

2. Vorgänge

Die im Geltungsbereich liegenden drei Flurstücke sollen bebaut werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer, in dieser zentrumsnahen Lage verdichteten Bebauung zu schaffen, wurde der Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan "Zwischen Goethestraße und Zeppelinstraße" gefaßt.

Dieser Beschluß sieht die Einbeziehung und Überplanung des gesamten Blocks, zwischen der Bismarckstraße und der Hegelstraße sowie der Zeppelin- und Goethestraße, vor.

Dieser städtebauliche Entwurf und auch die Festsetzungen auf den schon bebauten Grundstücken stieß allerdings bei einem Teil der betroffenen Eigentümer auf massiven Widerstand. Eine sogenannte "behutsame" Nachverdichtung des gesamten Baublocks scheint im Augenblick nicht realisierbar.

3. Städtebauliche Planung

Die im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes zum Bebauungsplan "Zwischen Goethe- und Zeppelinstraße" erarbeiteten Gedanken und Aussagen sollen nun, im Rahmen des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan, für die drei betroffenen Grundstücke umgesetzt werden.

Im wesentlichen war dies die maßvolle Verdichtung der unteren, innenstadtnahen Lagen

- zur Ausnutzung der Standortvorteile (fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt und der Versorgungseinrichtungen)
- günstige Erschließung
- geringe Lärmbelastigung, da wenig exponierte Lage.

Nach Vorstellung eines Modells im Stadtteilausschuß wurden den nachstehenden Nutzungen mehrheitlich zugestimmt

- Reduzierung von 4 auf 3 Baukörper
- Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,3

Überschreitung mit Anlagen gem. § 19(4) Bau NVO (z.B. Wege, Garagen, Tiefgarage, Stellplätze u.Ä.), max. 50%

Überschreitung bis max.0,6, wenn die Erdüberdeckung der Tiefgarage mindestens 80 cm aufweist

- Geschoßflächenzahl (GFZ) max. 0,7, die Geschoßfläche von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sind mitzurechnen (entsprechend BauNVO 1977).
- Die Firsthöhe der Gebäude A und B (an der Zeppelinstraße) darf 249,70 m ü.NN nicht überschreiten
- Die Firsthöhe des Gebäudes C(zwischen Gebäude B und der Goethestraße 32) darf 250,80 m ü.NN nicht überschreiten
- Die Dachneigung aller Gebäude muß 42° bis 48° erhalten
- Zahl der Stellplätze entsprechend Stellplatzsatzung
 - Wohnungen kleiner 50 m² = 1 Stellplatz
 - Wohnungen zwischen 50 und 100 m² = 1,5 Stellplätze
 - Wohnungen größer 100 m² = 2 Stellplätze
- Zufahrt der Tiefgarage von der Zeppelinstraße aus.

Alle diese Bedingungen sind Bestandteil dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes.

4. Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen

Bei den drei Grundstücken handelt es sich um Bauland, das zur Zeit als Wiese genutzt wird. Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan sind keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft gegeben.

5. Erschließung, Kosten

Die Erschließung ist gesichert. Die Straßen sind ausgebaut. Der Anschluß an das städtische Kanal- und Wasserleitungsnetz ist möglich. Kosten entstehen der Stadt Vaihingen a.d.Enz nicht.

Die innere Erschließung über Wege stellt der Maßnahmeträger auf seine Kosten her.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 20.12.1996

Uwe Schwarz, berat.Ing. und Stadtplaner