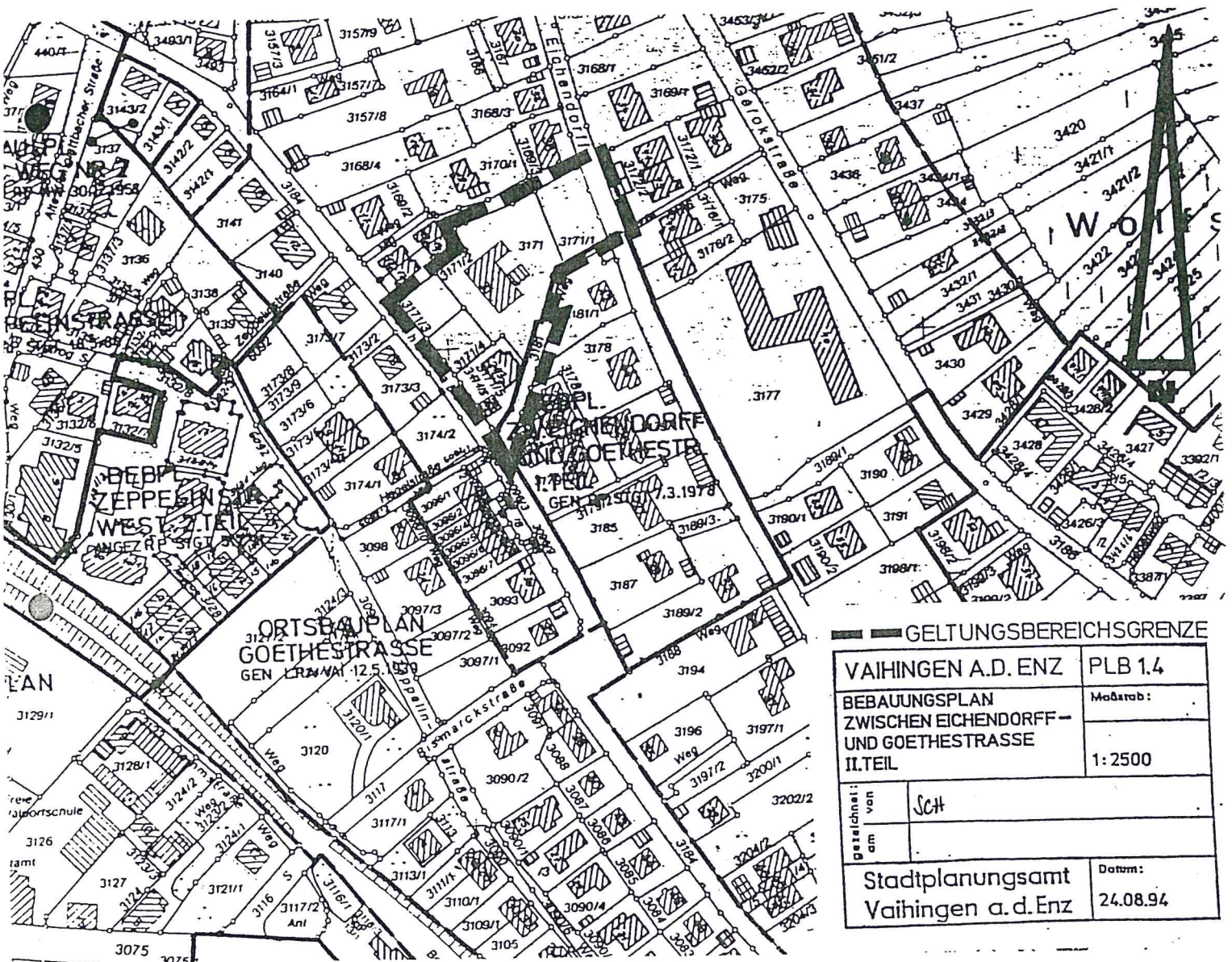


KREIS LUDWIGSBURG  
 STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
 STADTTEIL VAIHINGEN Plb. 1.4

# BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN EICHENDORFF- UND GOETHESTRASSE II. TEIL"

**BEGRÜNDUNG** gemäß § 9 (8) BauGB



GELTUNGSBEREICHSGRENZE	
VAIHINGEN A.D. ENZ	PLB 1.4
BEBAUUNGSPLAN ZWISCHEN EICHENDORFF- UND GOETHESTRASSE II. TEIL	Maßstab:  1: 2500
gezeichnet von	Sch
gezeichnet am	
Stadtplanungsamt Vaihingen a. d. Enz	Datum: 24.08.94

Stadtplanungsamt  
 Vaihingen an der Enz, den 23. August 1995

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bereich Zeppelin-, Goethe-, Eichendorff- und Gerokstraße weist noch eine Vielzahl unbebauter Grundstücke auf, die in den letzten Jahren einem erheblichen Siedlungsdruck (Baugesuche z.T. realisiert, Bauvoranfragen) unterlagen. In der Regel sollen diese Flächen einer verdichteten Bebauung (über die in diesem Bereich noch vorherrschende lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung hinaus) zugeführt werden. Dies gilt auch für das Plangebiet. Um eine angemessene weitere bauliche Verdichtung zu ermöglichen (das Gebäude Goethestraße 21 soll abgerissen werden), sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen und der endgültige Rahmen festzusetzen - unter Beachtung der vorhandenen Bebauungsstruktur.

Auf der Grundlage einer vom Gemeinderat mit Aufstellungsbeschluß geforderten Gesamtuntersuchung für den Bereich östlich Franckstraße, nördlich WEG-Bahnlinie und Kehlstraße (Strukturuntersuchung "Östlich Franckstraße/ Nördlich WEG-Bahnlinie", Stand 28.6.1995) wurde der Bebauungsplan entwickelt.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Überörtliche und örtliche Planungen

Der Flächennutzungsplan von 1980 der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim weist hier Wohnbauflächen aus. Im Rahmen der zur Zeit laufenden Fortschreibung erfolgt hier keine Änderung.

Die "klimaökologische Analyse" (Dr. Seitz, Ökoplana, Mannheim, vom März 1994) empfiehlt für den gesamten Siedlungsbereich nördlich der WEG-Gleise und westlich der Franckstraße weitere bauliche Maßnahmen in ihrem Umfang zu begrenzen. Dabei sollte auf die Durchlässigkeit der Bebauung senkrecht zum Hang (Südwest-Nordost-Richtung) geachtet werden.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet "Vaihingen" Zone III A. Dessen Bestimmungen sind zu beachten.

### 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke Nr. 3171, 3171/1, 3171/3, 3171/4, 3171/5, 3181 (Weg zur Goethestraße teilweise), 3195 (Eichendorffstraße teilweise).

### 2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Planungsrechtlich maßgebend ist zur Zeit der Baulinienplan Heiligkreuz (genehmigt vom Regierungspräsidium Nord-Württemberg am 25.04.1958). Ansonsten ist das Gebiet gemäß § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilen.

### 2.4 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet selbst ist z.T. bebaut mit Einfamilienhäusern, eingeschossig mit talseitig freiem Untergeschoß und Sattel- oder Walmdächern zwischen 20° und 30°. Die beiden neueren Gebäude zeigen bereits Tendenzen zu einer baulichen Verdichtung (Anteil überbaute Fläche zu Grundstücksfläche wird höher). Das gilt verstärkt für die beiden nordwestlich ans Plangebiet angrenzenden Doppelhäuser oder für die Reihenhausbauung Goethestraße 24-28 (bereits Ende der 70er Jahre realisiert) im Süden des Plangebietes. Trotzdem ist der Bereich noch geprägt von lockerer Einzel- und Doppelhausbebauung mit großen Freiflächen.

## 3. Planung

### 3.1 Nutzung

Die Ausweisung WA (Allgemeines Wohngebiet) entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Die Einschränkungen der Nutzung entsprechen dem angrenzenden Bebauungsplan "Zwischen Eichendorff- und Goethestraße" bzw. dem vorhandenen Charakter des Gebietes.

### 3.2 Bebauung und Verdichtung

Um den Gebietscharakter und die bestehenden Wohnqualitäten zu erhalten, kann nur eine maßvolle Verdichtung zugelassen werden.

Die Parameter (Geschoßzahl und Gebäudehöhe, Grundflächenzahl, Dachneigung, Gebäudelänge) zur Bestimmung der Kubatur und Dichte orientieren sich am Bestand bzw. hinsichtlich der zusätzlichen Verdichtung am südöstlich angrenzenden Bebauungsplan "Zwischen Eichendorff- und Goethestraße". Die in der Strukturuntersuchung vorgegebene Geschoßflächenzahl von 0,6 wurde generell übernommen. Darüberhinaus soll die Begrenzung der maximalen Gebäudelänge die im Klimagutachten geforderte Durchlüftung sichern.

Zusätzlich wurde die Zahl der Wohneinheiten begrenzt, um einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung mit (Kleinst-) Wohnungen entgegenzuwirken. Gerade im Hinblick auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die gegebenen eher beengten Verhältnisse kann das (gesamte) Quartier nur maßvoll verdichtet werden.

### 3.3 Gestaltung

Die künftige Bebauung orientiert sich hinsichtlich der Dachform sowie der Gebäudestellung bzw. Firstrichtung an der Topographie und am Bestand. Die First- bzw. Traufrichtung verläuft parallel zu den Höhenlinien. Zugunsten möglicher Dachbegrünungen wurde mit der Zulassung von Pultdächern ein Spielraum eingeräumt.

Hinsichtlich der Gebäudegestaltung wurden einschränkende Regelungen (Materialien, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Traufhöhe, Querfirste) auf das Notwendige beschränkt, um ein entsprechend der recht exponierten Hanglage ruhiges Erscheinungsbild (zumindest in den Grundzügen) zu sichern.

Der gleichen Intention unterliegen auch die Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen, welche insbesondere das natürliche Gelände (Hangsituation) sichern sollen, indem das Maß der Abgrabungen bzw. Aufschüttungen und die Höhe von Stützmauern begrenzt wurde. Eine kleinteilige Gliederung mit Mäuerchen entspricht dabei durchaus dem Charakter dieses "Hanges".

### 3.4 Verkehr

An der vorhandenen Erschließung über die Goethestraße und Eichendorffstraße wird nichts geändert. Der östliche Weg kann entsprechend der heutigen Situation von der Goethestraße her befahren werden. Zur Zeit bestehen 2 Garagenstellplätze mit davorliegenden offenen Stellplätze auf dem Areal Goethestraße 21. Die Parkierungsmöglichkeiten sollen hier nicht intensiviert werden. Deshalb wurde für die innere Bebauung auch eine Tiefgarage mit Anbindung an die Goethestraße vorgesehen.

Der Hinweis auf die bestehende Praxis zum Stellplatznachweis (1,5 Stellplätze pro Wohneinheit) begründet sich in den beengten Verhältnissen im öffentlichen Straßenraum.

### 3.5 Ökologie und Grünordnung

Mit dem Bebauungsplan werden keine grundsätzlich neuen Baumöglichkeiten eröffnet, sondern die nach § 34 BauGB bestehenden Baumöglichkeiten konkretisiert und für das Maß der der baulichen Nutzung eine Obergrenze definiert. Eine gegenüber der bestehenden Rechtslage eventuell weitergehender Eingriff in Natur und Landschaft ist als sehr gering einzustufen.

Der vorhandene Grünbestand weist im einzelnen keine besonderen Elemente auf, gewinnt aber in seiner Gesamtheit an Bedeutung und prägt das Plangebiet. Es wird darauf verzichtet, besondere Pflanzbindungen oder Bepflanzungen festzusetzen.

Um den Charakter auch zukünftig zu erhalten, wird das Maß der Versiegelung begrenzt und durch die Anordnung der Gebäude zwei größere Freiflächen zwischen den Zeilen gesichert. Darüber hinaus dürfen nur standortgerechte (im Sinne von einheimischen) Bäume und Sträucher verwendet werden.

Um den Eingriff gering zu halten, auch ins Landschaftsbild ("Einzelhäuser im Garten") und Klima (Durchlüftung) wird auf die weitere Ausweisung von Bauflächen im inneren Bereich verzichtet.

### 3.6 Bodenschutz

Durch die Planung im Bestand insbesondere durch die vorgegebene Höhenlage der Straße ist der Massenausgleich im Plangebiet nur bedingt möglich - zumal auch der Entwicklung in die Höhe Grenzen gesetzt sind.

## 4. Folgeverfahren

### Bodenordnung und Erschließung

Bodenordnerische Maßnahmen werden - soweit erforderlich - im privaten Rahmen durchgeführt.

Über die vorhandene öffentliche Erschließung hinaus sind keine weitergehenden Maßnahmen vorgesehen. Interne Erschließungserfordernisse sind privat zu regeln.

## 5. Städtebauliche Daten (ca. Werte)

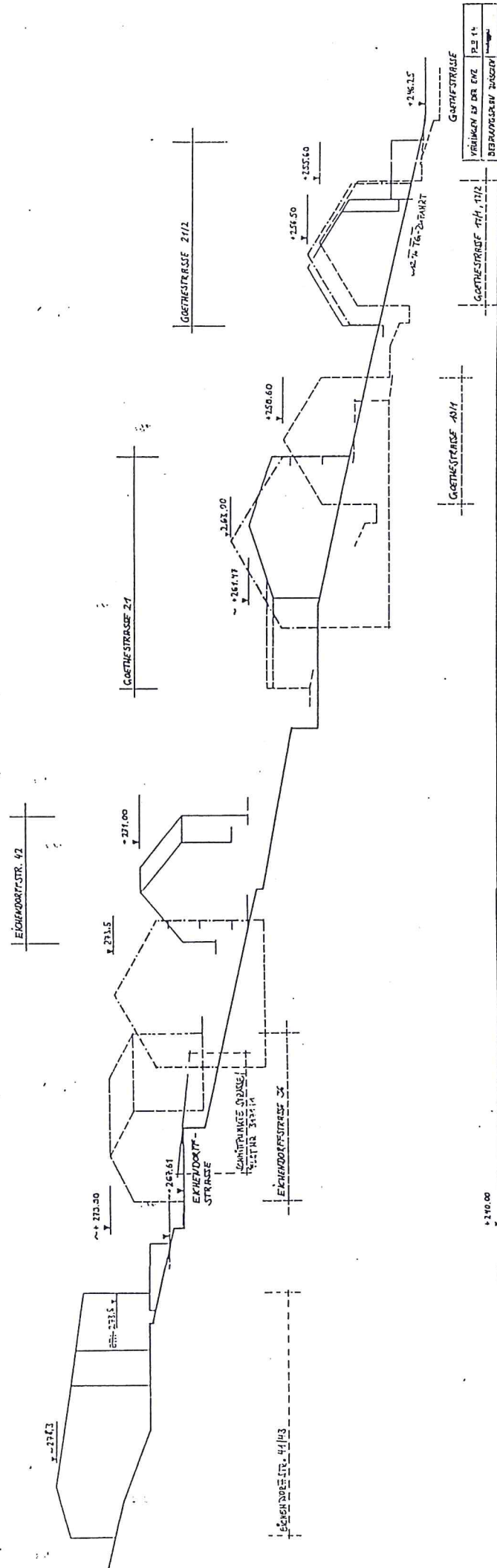
Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes		4.900 m <sup>2</sup>
davon	Wohnbauflächen	4.240 m <sup>2</sup>
	Verkehrsflächen	660 m <sup>2</sup>
Zahl der zusätzlichen Wohneinheiten		14 WE

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 23. August 1995

Stadtplanungsamt

i.A. Schmitt



VERBUNDEN MIT DR. ENT.	PL. 14
BEREICHSGRENZE	BEREICHSGRENZE
GOETHESTRASSE	GOETHESTRASSE
...	...
Stadtplanungsent Verfahren o.d. Ent. 21/10/15	

0 1 1 8