

KREIS LUDWIGSBURG  
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
GEMARKUNG VAIHINGEN AN DER ENZ

## **BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Unter den Weingärten“**

### **BEGRÜNDUNG**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren)



Datum: 21.06.2013

Kreis Ludwigsburg  
Große Kreisstadt Vaihingen an der Enz  
Gemarkung Vaihingen an der Enz

## **Begründung zum Bebauungsplan „Unter den Weingärten“**

### **1 Anlass und Ziel der Planung**

Um in der Fläche der aufgegebenen landwirtschaftlichen Hoffläche eine nachbarschaftsverträgliche Umnutzung zu erhalten, wird für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt. Im Augenblick steht nur die Hälfte des Beb.Planes zur Neubebauung an, auf der südöstlichen Hälfte bleibt im Augenblick die vorhandene Bebauung erhalten. Es wird jedoch ein Gesamtkonzept entwickelt um eine einheitliche Bebauung mit der Nachbarbebauung zu gewährleisten.

### **2 Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren**

Die Erfordernis ergibt sich aus der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs und die künftige Nutzung zu Wohnzwecken. Auch passt die Baulinie aus dem Jahre 1958 nicht mit der verdichteten Bauweise und der geforderten besseren Nutzung von innerstädtischen Flächen überein.

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO dieses Beb.Planes und der direkt angrenzende Beb.Plan „Leinfelder Weg“, bei dem zur Zeit die Erschließungsarbeiten laufen, liegt unter 20 000 m<sup>2</sup>.

Es handelt sich um kein UVP – pflichtiges Vorhaben gem. UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

Auch nach LUVPG (Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) liegt kein UVP – pflichtiges Vorhaben vor.

Beeinträchtigungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete gem. § 1 (6) 7b BauGB sind nicht gegeben.

### **3 Rahmenbedingungen**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnfläche dargestellt. Die landwirtschaftliche Hofstelle wird aufgegeben und die Gebäude werden abgebrochen. Der Flächennutzungsplan Fortschreibung 2020 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Hier bietet sich jetzt eine einheitliche Nutzung als Wohngebiet mit der Nachbarschaft an.

Die Erschließung des Gebietes über die ausgebauten Straße „Unter den Weingärten“ ist ohne Probleme möglich.

### **4 Verfahrensablauf**

Einleitungsbeschluss und Rechtsplanentwurf  
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentl. Belange  
Offenlage des Bebauungsplanes  
Satzungsbeschluss

### **5 Gutachten, Untersuchungen**

Das zu überplanende Gelände diente jetzt Jahrzehnte einem landwirtschaftlichen Betrieb. Als Altlastenverdachtsfläche ist das Quartier beim LRA nicht gekennzeichnet. Sollte sich nach Abbruch der Gebäude herausstellen, daß eine Sanierung der Fläche notwendig wird, muß eine Fachfirma auf Kosten der Grundstückseigentümer mit dieser Leistung beauftragt werden.

## **6 Beschreibung des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt an der Straße „Unter den Weingärten“ zwischen dem Gebäude Kehlstraße 64 und den Reihenhäusern Unter den Weingärten 8-12. Im Süden grenzt das zur Zeit in Erschließung befindliche Baugebiet „Leinfelder Weg“ an, das als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Das Gebiet fügt sich in die bestehende bzw. in Planung befindliche Neubebauung im Süden ein.

## **7 Planung**

### **7.1 Nutzung**

Das gesamte Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Neben dem Wohnen sind nur solche Nutzungen zulässig, die unter Berücksichtigung nachbarschaftliche Belange sinnvoll und wohnverträglich sind und keinen nennenswerten zusätzlichen Verkehr verursachen.

### **7.2 Bebauung**

Zulässig sind im WA<sub>1</sub> Einzelhäuser, bzw. Doppelhäuser. Im WA<sub>2</sub> ist offene Bauweise vorgesehen für Einzelhaus, Doppelhaus oder eine Hausgruppe. Im WA<sub>3</sub> sind Einzelhäuser festgesetzt. In der nördlichen Bebauung sind 2 Vollgeschosse, in der südlichen Bebauungszeile sind jeweils 1 Vollgeschoss zulässig. Als Dachform ist Satteldach mit 30-38° Neigung festgesetzt.

### **7.3 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Unter den Weingärten“. Die Erschließung der 3 südlichen Einzelhäuser erfolgt über 2 Stichwege. Der Stellplatzschlüssel je Wohneinheit beträgt 1,5.

### **7.4 Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung vom WA<sub>1-3</sub> erfolgt im Trennsystem über Leitungsrecht in die Straße „An der Schelmenhalde“ nach Süden. Die Ableitung zum Regenwasser- und Schmutzwasserkanal im Baugebiet „Leinfelder Weg“ erfolgt über das Leitungsrecht „L3“ zwischen Flst. 7849 und 7850. Die Leitungen im Gebiet und den Zufahrtsflächen sind alle Privatleitungen.

Die Entsorgung der Gebäude ab Erdgeschoß ist bei Einhaltung der Bezugshöhe im Freispiegelgefälle möglich. Falls die Untergeschosse entwässert werden sollen, ist in einigen Fällen eine Hebeanlage notwendig. Die Wasserversorgung ist mengen- und druckmäßig gesichert.

## **8 Umweltprüfung, Eingriffs- und Ausgleichsbewertung Grünordnung**

Da die Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB erfolgt, ist weder eine Umweltprüfung noch eine Eingriffs- / Ausgleichsbewertung erforderlich.

Im Übrigen ändert sich durch diese Bebauungsplanänderung nichts Wesentliches im Hinblick auf Umweltbelange.

## **9 Folgeverfahren, Realisierung, Kosten**

Ein klassisches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Zur Realisierung des Baugebiets bedarf es eines städtebaulichen Vertrags. In diesem Vertrag wird der Bau bzw. die Finanzierung der Erschließungsanlagen inkl. Übernahme der Kosten geregelt.

Die Erschließung der Maßnahme wird durch einen Bauträger durchgeführt.

Der Stadt Vaihingen an der Enz entstehen dadurch keine Kosten.

## 10 Städtebauliche Daten (ca. Werte)

Übersichtstabelle Flächenanteile

Allgemeines Wohngebiet	3.155 m <sup>2</sup>	100 %
Verkehrsfläche gesamt	0 m <sup>2</sup>	0 %
Gesamtfläche B.-Plan	3.155 m <sup>2</sup>	100%

Übersichtstabelle Wohneinheiten

Gebäudeform	Faktor	Anzahl WE
3 Einzelhäuser Satteldach 35 - 38 °	1- max. 2	3 - max. 6
7 Gebäude Doppel- bzw. Reihenhäuser	7	ca. 7
Summe		10- max. 13

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 21.06.2013

schwarzingenieure GmbH  
berat. Ing. u. fr. Stadtplaner