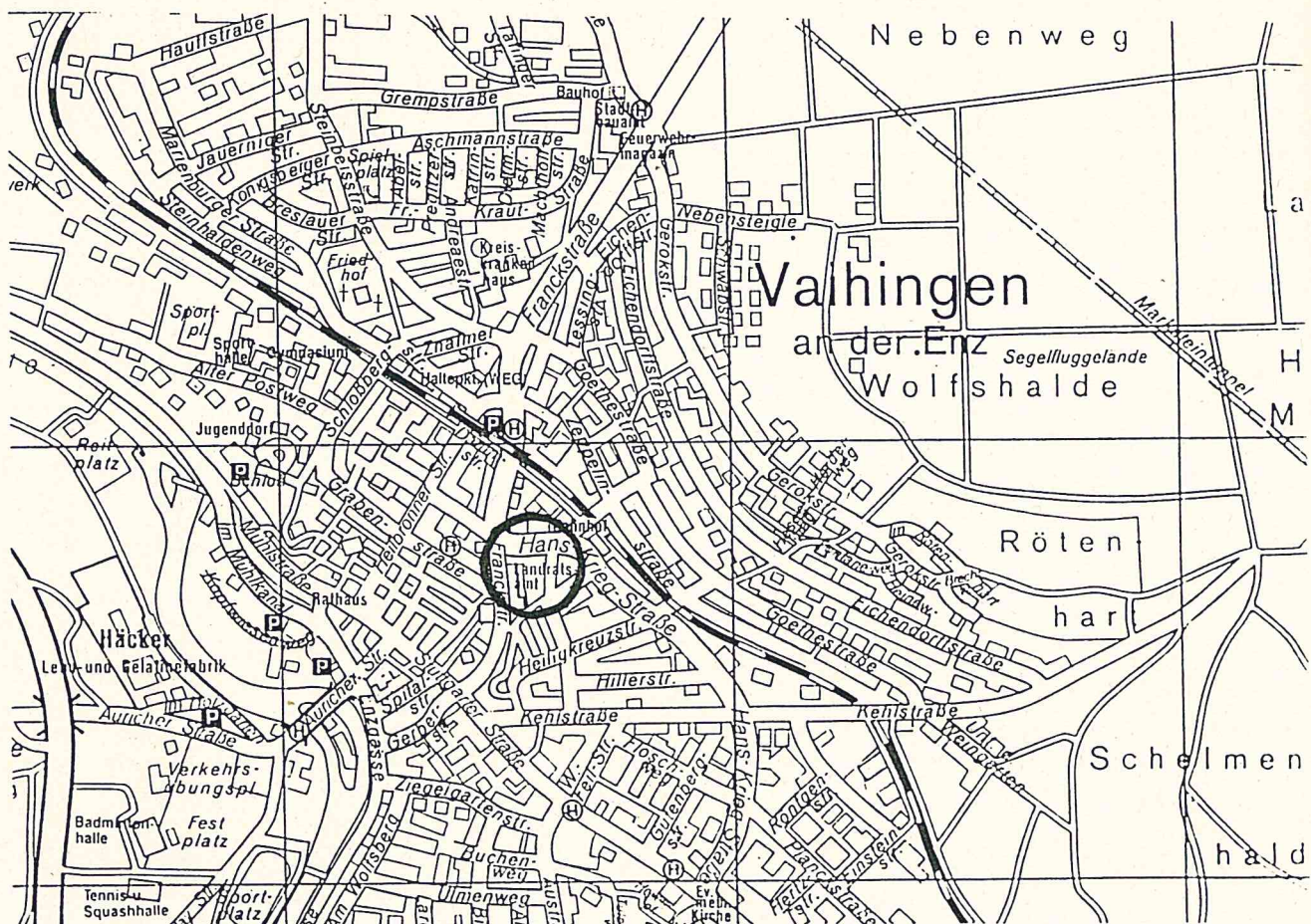


KREIS LUDWIGSBURG  
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
STADTTEIL VAIHINGEN P1b. 1.5

## BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Hans-Krieg-Straße 4 - 6“

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Übersichtsplan

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Vaihingen an der Enz, den 16.06.2003

## 1. **Erfordernis der Planaufstellung**

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich. Nach § 34 BauGB ist die grundsätzliche Bebaubarkeit bereits gegeben. Das Grundstück ist aufgrund seines Zuschnittes und seiner Lage (insbes. äußere Erschließung) sinnvoll nur in einem Zuge zu bebauen. Aus diesem Grunde und zur Wahrung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist der „vorhabenbezogene Bebauungsplan“ (auf der Grundlage eines umfassenden Vorhaben- und Erschließungsplans - entspricht Baugesuchsplanung) die geeignete Rechtsform.

## 2. **Rahmenbedingungen**

### 2.1 **Einfügen in die örtliche Planung**

Der FNP weist das Plangebiet und auch die umgebende Bebauung als Mischgebiet aus. Dem Entwicklungsgebot wird Genüge getan durch eine Mischgebietsnutzung, wobei eine Wohnnutzung im Innern noch mit der FNP-Darstellung Mischbaufläche vereinbar ist.

### 2.2 **Städtebaulicher Bestand**

Die Umgebung des Plangebiets ist als Mischgebiet einzustufen, wobei die mischgebietstypischen Nutzungen (z. B. Bäcker, Imbiss, Landratsamt, „Kino“, „Post“) entlang den Hauptverkehrsstraßen orientiert sind, während im Quartiersinnern die Wohnnutzung eindeutig dominiert.

Die Bauformen in der Umgebung sind sehr unterschiedlich hinsichtlich Grundfläche, Gebäudehöhe und Dachform.

Die Hans-Krieg-Straße ist die innerörtliche Hauptverkehrsstraße mit der höchsten Belastung bzgl. Verkehrsaufkommen und Immissionen, gerade im Bereich des Plangebiets.

## 3. **Planung**

### 3.1 **Art der baulichen Nutzung**

Entlang der Hans-Krieg-Straße ist eine Mischgebietsnutzung (keine Wohnnutzung im EG und OG) und im Quartiersinnern eine Wohnnutzung vorgesehen. Damit wird

- dem städtebaulichen „Entwicklungsgebot“
- den Interessen des Vorhabenträgers nach vermarktungsfähigen Nutzungen (hier Wohnen)

- und den o. g. Rahmenbedingungen (die hoch belastete Hans-Krieg-Straße „verbietet“ eine ausschließliche Wohnnutzung in ihrem unmittelbaren Einflußbereich) Rechnung getragen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Aufgrund der innenstadtnahen Lage ist eine höhere Bebauungsdichte gerechtfertigt. Vorgabe für den Vorhaben- und Erschließungsplan war letztlich eine GFZ ca. 1,0 und eine GRZ ca. 0,3.

### **3.3 Bauformen**

Da die Umgebungsbebauung inhomogen ist, wurden zunächst unterschiedliche Varianten diskutiert, wobei zwei Grundsätze prägend waren:

- Durch eine möglichst lange, geschlossen Bebauung entlang der Hans-Krieg-Straße soll das Quartiersinnere vor deren Emissionen geschützt werden.
- In Abhängigkeit zur angestrebten baulichen Nutzung (GFZ) sollte die Bebauung eher höher konzipiert werden mit kleinerer überbauter Grundfläche, zugunsten größerer Freiflächen.

Letztendlich führt dies zur vorliegenden Konzeption:

- Straßenrandbebauung zugunsten größerer Freiflächen im Innern (auch im Hinblick auf die notwendigen Abstandsflächen).
- 2 kompakte innere Baukörper zugunsten größerer seitlicher Abstandsflächen zur Nachbarbebauung.
- Flach geneigte Pultdächer mit deutlich zurückgesetzten Dachgeschossen zur Minimierung des Bauvolumens und als Reaktion auf die etwas niedrigeren Traufhöhen der angrenzenden Bebauung.
- Die Firsthöhen liegen in der Regel unter denen der Nachbarbebauung.
- Das Gebäude entlang der Hans-Krieg-Straße erhält dagegen ein steileres Satteldach. Damit wird der hier vorherrschenden Dachform entsprochen.

Den Belangen einer nachbarverträglichen Bebauung wird mit der vorliegenden Planung durchaus Rechnung getragen, ohne das Maß der baulichen Nutzung zu reduzieren.

### **3.4 Erschließung und Parkierung**

Um möglichst gegenseitige Störungen mit dem hochbelasteten Knoten Hans-Krieg-Straße/Franckstraße zu vermeiden, wurde eine kompakte Erschließung an der Grundstücksostseite gewählt. Im Interesse der

Nachbarn, aber auch der „eigenen“ Wohnqualität erfolgt die Parkierung in einer Tiefgarage. Die Zufahrt wurde ins Gebäude integriert.

Der einzige oberirdische Stellplatz liegt an der Hans-Krieg-Str. und dient der Arztpraxis als „Sonderstellplatz“ (kein Kundenstellplatz). Somit ist eine Beeinträchtigung der H.Krieg-Str. nicht gegeben.

### **3.5 Grünordnung**

Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB

Das Bebauungsplankonzept eröffnet gegenüber dem Bestand bzw. bestehenden Planungsrecht bezüglich Flächenversiegelung bzw. überbaubarer Grundstücksfläche keine grundsätzlic. neuen Bebauungsmöglichkeiten.

Durch die Bebauungsplanung ergibt sich also kein weitergehender Handlungsbedarf bezüglich Ausgleichsmaßnahmen im Sinne § 8a BnatSchG.

Unabhängig davon berücksichtigt die Planung die Erhaltung des mächtigen Nußbaumes an der Ostgrenze. Für die Pultdächer ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Aufgrund der etwas höher gelegenen Erdgeschossfußbodenhöhe (ca. 0,5 m - 0,7 m über Oberkante Decke) ist eine intensivere Begrünung der Tiefgarage möglich. Zudem ergibt sich eine Minderung des Oberflächenwasserabflusses im Vergleich zur heute weitgehend versiegelten Fläche. Die Maßnahmen stellen einen „Ausgleich“ für die relativ hohe Bebauungsdichte dar und kommen auch der Nachbarschaft zugute.

### **3.6 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Es handelt sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben - hier Städtebauprojekt gem. Ziffer 18.7 der Anlage 1 zum UVPG. Der Bebauungsplan sieht eine Grundfläche (im Sinne von § 19 (2) BauNVO, maßgebende Grundstücksfläche multipliziert mit Einzel-Grundflächenzahl) von ca. 1.000 m<sup>2</sup> vor, so dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c Abs. 1 UVPG nicht erforderlich ist.

Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung,

Vaihingen an der Enz, den 16.06.2003