

BEBAUUNGSPLAN STUTTGARTER STRASSE KEHLSTRASSE WILHELM-FEIL-STRASSE

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Anlage: Städtebaulicher Entwurf,
Straßenabwicklung Bestand/Städtebaulicher Entwurf
Straßenabwicklung Städtebaulicher Entwurf

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die seitens der Stadtverwaltung Vaihingen an der Enz 1991 durchgeführte „Strukturuntersuchung Stuttgarter Straße“ formuliert als Zielvorstellung durch Verlagerung der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung die Umwandlung dieses Teilbereichs des Stadtgebiets hin zu einem innenstadtnahen Wohn- und, in dem Stadtkern zugewandten Teilflächen, Dienstleistungsbereich. Als Steuerungselement dieses im Bereich der Stuttgarter Straße bereits einsetzenden Wandels wurden in den Jahren 1992 bis 1994 die südlich des Plangebiets liegenden Bebauungspläne Stuttgarter Straße/Austraße Teil 1 – 3 rechtskräftig.

Im Plangebiet selbst wurden an die Stadtverwaltung bzgl. einer Neubebauung im Arealinnern 1992 erste Anfragen gestellt (Neubebauung mittels Einfamilienhaus nordöstlicher Bereich Flst. Nr. 7/1), welche aber auf Grund planungsrechtlicher Unzulässigkeit abschlägig beschieden wurden.

Konkreter Handlungsbedarf entstand 1997 durch die Veräußerung der Liegenschaft Kehlstraße 6/1 an ein Wohnungsbauunternehmen, welches das Plangebietsinnere entsprechend der grundsätzlichen Konzeption der „Strukturuntersuchung Stuttgarter Straße“ nutzen wollte.

Um nun die Zielsetzungen bzw. Planungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, ergibt sich die Erfordernis der Planaufstellung.

2. Bestand

2.1 Einfügung in überörtliche und örtliche Planung

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim sind für die Kernstadt in diesem Bereich gemischte Bauflächen dargestellt.

2.2 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet liegt südöstlich des Kerngebiets der Stadt Vaihingen an der Enz, wobei die das zu beplanende Areal im Südwesten begrenzende Stuttgarter Straße in nordwestlicher Richtung in die Fußgängerzone der Kernstadt übergeht. Im Norden wird das Bebauungsplangebiet durch die Kehlstraße, in südöstlicher Richtung durch die Wilhelm-Feil-Straße begrenzt.

Der abgegrenzte Bereich läßt sich im Wesentlichen in zwei „Zonen“ teilen, wobei der dem Kernbereich zugewandte Bereich „Ecke Stuttgarter Straße/Kehlstraße“ eher Mischgebietscharakter (Wohnen und Dienstleistungen im EG), der Bereich entlang der Kehlstraße bzw. Wilhelm-Feil-Straße jedoch eher Wohngebietscharakter aufweist. Die weitestgehend zweigeschoßige Satteldachbebauung (DN ca. 40°) entlang der das Plangebiet begrenzenden Straßen verliert stadtauswärts ihren geschlossenen Charakter und geht im Bereich der Wilhelm-Feil-Straße in offene Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung über. Der Innenbereich war ursprünglich durch ein landwirtschaftliches Anwesen mit großem Freiflächenanteil geprägt. Mit der Veräusserung an ein Wohnungsbauunternehmen und dem Abbruch der zum Anwesen gehörenden Gebäude samt Aussenanlagen präsentiert sich augenblicklich eine städtebaulich unbefriedigende Brachfläche. Dieser Eindruck wird durch einen sich im Innenbereich ebenfalls befindenden Getränkemarkt verstärkt.

Von der Nordwestecke (Bereich Gebäude Kehlstraße 4) fällt das zu überplanende Areal topographisch von 223,00 NN gleichmäßig in Richtung Süden auf eine Höhe von 214,00 NN. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt bisher durch zwei kleine Stichwege von der Stuttgarter Straße sowie eine Haupteerschließung von der Kehlstraße. Die Eigentumsverhältnisse dieser Wegeführungen können ohne Grundstücksneuordnung jedoch nicht als ausreichend angesehen werden.

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse, Verfahrensabläufe

Das Plangebiet umfaßt einen Teil des Baulinienplans Friedensstraße/Schillerstraße, gen. LRA Vaihingen 24.10.1940, der rechtlich grundsätzlich gültig ist. Ebenso beschäftigt sich die „Strukturuntersuchung Stuttgarter Straße“ mit Zielvorstellungen für das abgegrenzte Plangebiet.

Vor dem Hintergrund einer Bauvoranfrage für das Grundstück Kehlstraße 6/1 beschäftigte sich am 29.07.1998 der Gemeinderat der Stadt Vaihingen an der Enz mit dem Quartier und beschloß, aufbauend auf der „Strukturuntersuchung Stuttgarter Straße“, Planungsziele für die Aufstellung eines Bebauungsplans. Zuvor waren bereits Gespräche mit Eigentümern verschiedener „Schlüsselgrundstücke“, insbesondere im Hinblick auf eine gemeinsame innere Erschließung des Areals geführt worden, die jedoch ergebnislos verliefen.

Am 10.03.99 beschloss der Gemeinderat die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Im Rahmen der Ende März 1999 durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Anhörung Träger öffentlicher Belange gab es von privater Seite Anregungen und Bedenken (im wesentlichen gegen Mehrfamilienhäuser im Quartiersinnern, insbesondere im östlichen Teil und gegen eine gemeinsame Erschließung im Quartiersinnern im Hinblick auf die best. Nutzung Getränkemarkt). Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken erhoben.

Nach nochmaliger Diskussion im Gemeinderat wurde zur Vermeidung von langfristig unbefriedigenden Insellösungen ergänzend beschlossen nochmals mit sämtlichen Grundstückseigentümern zur Erzielung einer Gesamtlösung Kontakt aufzunehmen.

Im Rahmen dreier „Quartiersversammlungen“ sowie zahlreichen Einzelgesprächen konnte zumindest bzgl. einer zentralen Erschließung im Gegensatz zu bisher im Raum stehenden aufwendigen Einzelererschließungen sowie bzgl. der grundsätzlichen Bebauung im Quartiersinnern Einigung erzielt werden.

Als Konsenslösung wurde im Mai 2000 dann der städtebauliche Entwurf, unter der weiteren Maßgabe, eine Konkretisierung der öffentlichen und privaten Erschließung sowie der Freiflächengestaltung im Quartier zu erstellen, beschlossen.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Planungskonzept

Der nun vorliegende Rechtsplan setzt nun den vorgegebenen Rahmen des städtebaulichen Entwurfs und die Bestandsituation bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung um und formuliert eine abschnittsweise Realisierung der inneren Erschließung des Areals.

3.2 Nutzung

Wie im Rahmen der Ausführungen zum städtebaulichen Bestand ausformuliert, läßt sich das Planungsgebiet im Wesentlichen in zwei „Zonen“ teilen, wobei der dem Kernbereich zugewandte Bereich „Ecke Stuttgarter Straße/Kehlstraße“ eher Mischgebietscharakter (Wohnen und Dienstleistungen im EG), der

Bereich entlang der Kehlstraße bzw. Wilhelm-Feil-Straße jedoch eher Wohngebietscharakter aufweist. Dem trägt der Bebauungsplan mit den Festsetzungen „Allgemeines Wohnen“ (WA) und „Mischgebiet“ (MI) in den jeweils durch die Bestandsituation formulierten Bereichen Rechnung. Die Nutzungsziffern (GRZ/GFZ) orientieren sich an den Bestandsituationen, für den Innenbereich sowie den an die Wilhelm-Feil-Straße angrenzenden Bereich ergeben sich zur Sicherung der Wohnumfeldqualität reduzierte Nutzungsziffern. Die Festlegungen bzgl. Trauf- und Firsthöhen versuchen eine harmonische Zusammenführung von Bestand und Neubebauung, orientiert an den topographischen Gegebenheiten.

Geringfügige Änderungen gegenüber dem Städtebaulichen Entwurf ergeben sich im Bereich der Grundstücke Kehlstraße 10 und Kehlstraße 12/1. Hier wurde nach nochmaliger Abstimmung mit den Eigentümern die rückwärtige Bebauung modifiziert und auf die Grundstücke Kehlstraße 12 und 12/1 beschränkt.

3.3 Erschließung

Die Erschließung der Quartierandbebauung erfolgt über die Kehlstraße, Wilhelm-Feil-Straße sowie die Stuttgarter Straße. Für den Innenbereich (Neubebauung des ehemals landwirtschaftlichen Anwesens, Neustrukturierung des Areals des best. Getränkemarkts) ist eine als Mischfläche proj. Verkehrsfläche in Anbindung an die Kehlstraße westlich des Gebäudes Kehlstraße 6 vorgesehen. Die Darstellung dieser zentralen Erschließungsstraße erfolgt im beabsichtigten Endzustand, wobei der erste Abschnitt im Bereich der Liegenschaft Stuttgarter Straße 61 (Flaschnerei Bader) endet und die geregelte rückwärtige Erschließung dieses Grundstück ermöglicht. Desweiteren beinhaltet dieser Erschließungsabschnitt die Anbindung der proj. Tiefgarage der Neubebauung Kehlstraße 6/1. Die proj. Straßenbreite bzw. der Zuschnitt der am Ende liegenden Wendefläche berücksichtigt die Befahrbarkeit und Wendemöglichkeit von Müllfahrzeugen bzw. Fahrzeugen zur Andienung des best. Getränkemarkts. Der zweite Bauabschnitt führt, bei Realisierung der Neuordnung im Bereich des Getränkemarkts, die grundsätzliche Dimensionierung in das Quartiersinnere fort und bietet im Rahmen freierwerdender Hofflächen auch die Möglichkeit zur Erstellung von öffentlicher Parkierung.

Die Änderungen gegenüber dem ursprünglich beschlossenen städtebaulichen Entwurf erfolgten auch hier in Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern bzw. mit der Projektgruppe Verkehr.

3.4 Gestaltung

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich bzgl. Dachform und Dachneigung am überwiegend vorhandenen Bestand. Desweiteren sind Dachaufbauten, Quergiebel und Dacheinschnitte, wie auch schon im Bebauungsplangebiet vorhanden, zulässig. An Ihre Ausformung werden aber aus gestalterischen Gründen Mindestanforderungen gestellt.

3.5 Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Bebauungsplans	23.381,94 m ²
davon:	
Allgemeines Wohnen	11.734,10 m ²
Mischgebiet	8.798,11 m ²
Verkehrsflächen	2.849,73 m ²

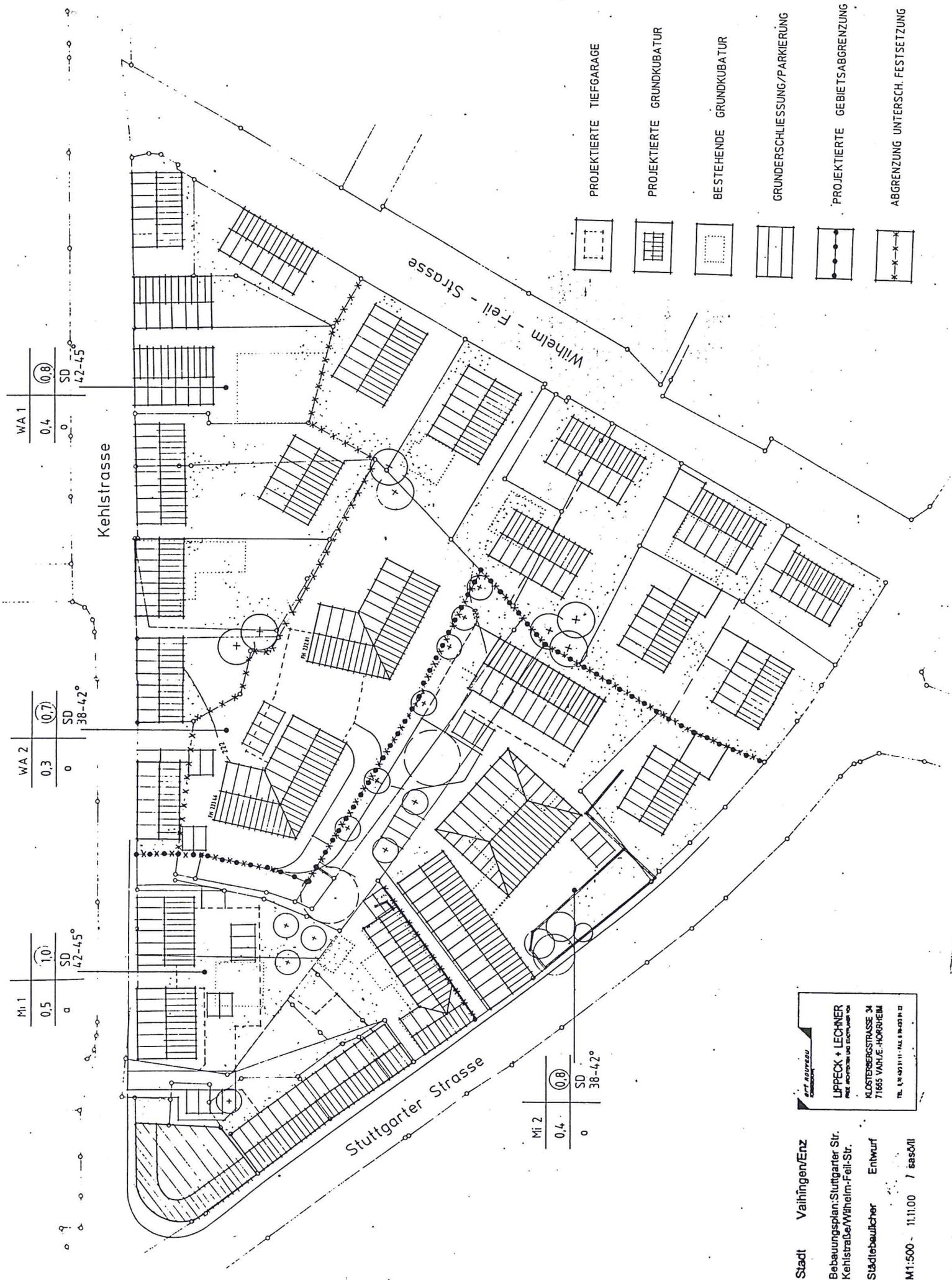
4. Grünordnung, Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB.

Das Bebauungsplankonzept eröffnet gegenüber dem Bestand bzw. bestehenden Planungsrecht bzgl. Flächenversiegelung bzw. überbaubarer Grundstücksfläche keine grundsätzlich neuen Bauungsmöglichkeiten.

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

Im östlichen Teil fixiert der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen bzgl. Baufenster sowie Grund- bzw. Geschoßflächen die offene durchgrünte Bebauung. Durch die neue Wohnbebauung im Bereich des ehemals landwirtschaftlichen Anwesens ergibt einen Verlust an innenstadtnahen Grünflächen im Vergleich zum früheren Bestand. Ein Ausgleich hierfür erfolgt durch die Festsetzung der die unterschiedlichen Nutzungszonen des Bebauungsplans voneinander trennenden Pflanzgebote sowie durch die Festsetzung von Pflanzbindungen bzw. Pflanzgeboten für Bäume.

aufgestellt: art nouveau Planungsgruppe
Lippeck und Lechner
Freie Architekten und Stadtplaner
13.11.00/begründ1//li

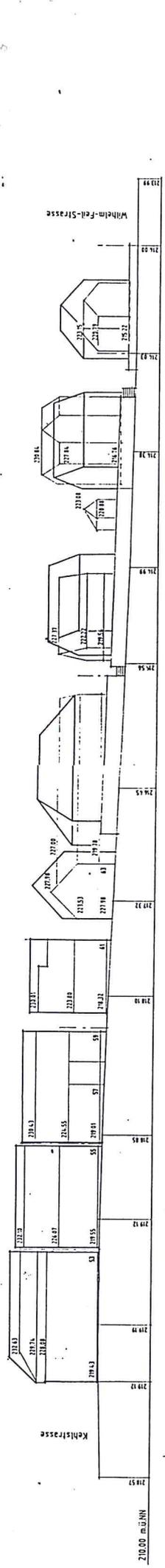



LIPPECK + LECHNER
 ARCHITECTS
 KLOSTERBERGSTRASSE 34
 71665 VAHLE-HORHEIM
 TEL. 07141111-142 09407314 17

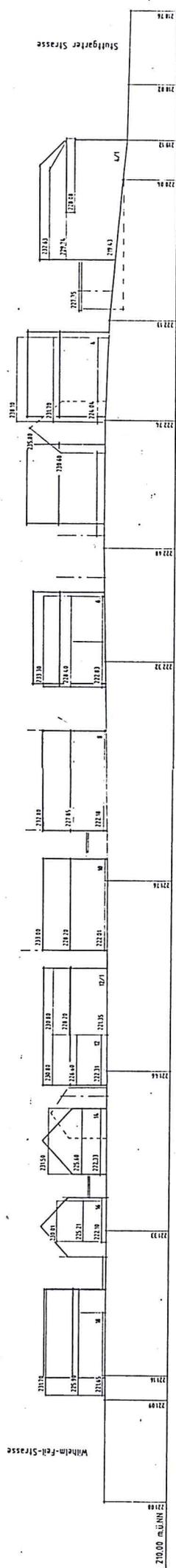
Stadt Vaihingen/Enz
 Bebauungsplan: Stuttgarter Str.
 Kehlstrasse/Wilhelm-Fell-Str.
 Städtebaulicher Entwurf
 M1:500 - 11.11.00 / sas011

LIPPECK + LECHNER
KLOSTERBERGSTRASSE 34
7165 VAHLEHORNHEIM
T. 07141 94 12 12

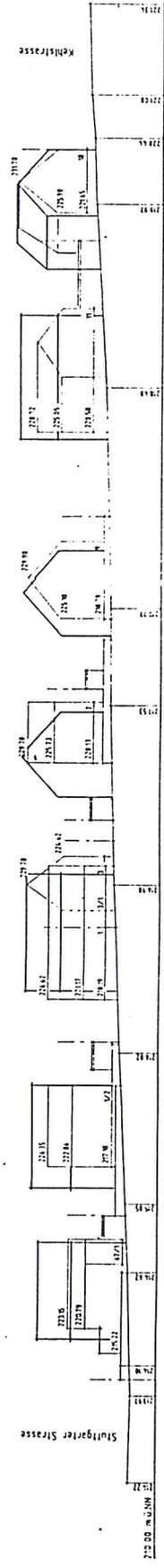
StadtVaihingen/Enz
Bebauungsplan-Stuttgarter Str.
Kehltrasse/Wilhelm-Fell-Str.
Straßenabwicklung/Bestand
Stadtbaulicher Entwurf
1/1000
M 1.500 11.11.00/ sas.o.h



STUTTGARTER STRASSE



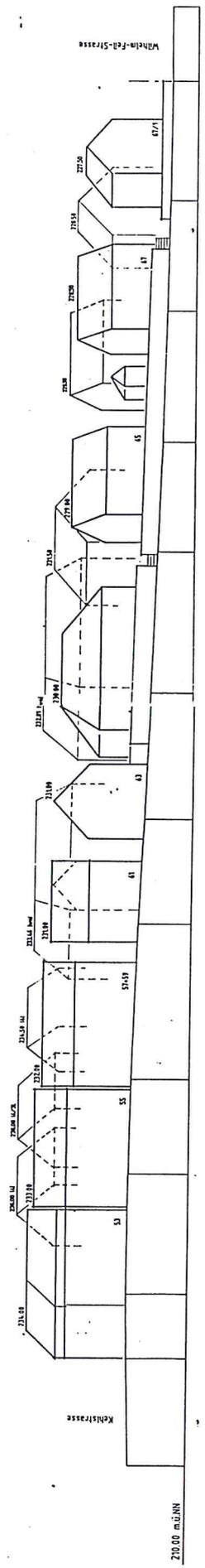
KEHLSTRASSE



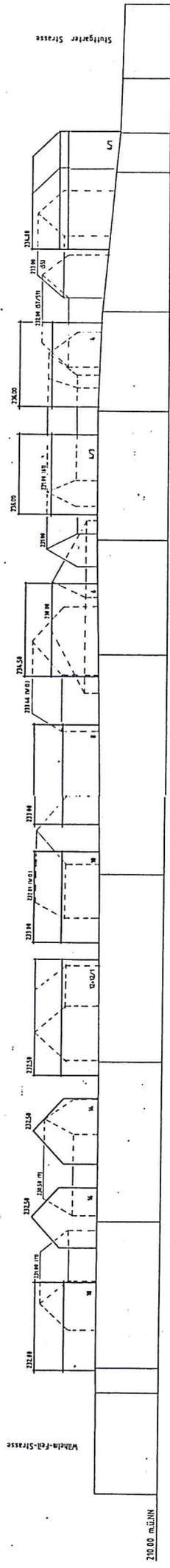
WILHELM-FELL-STRASSE


LIPPECK + LECHNER
 ARCHITECTS
 KLOSTERBERGSTRASSE 34
 71683 WAHL-FEIL-HORRHEIM
 TEL. 07143 231111 FAX 07143 231122

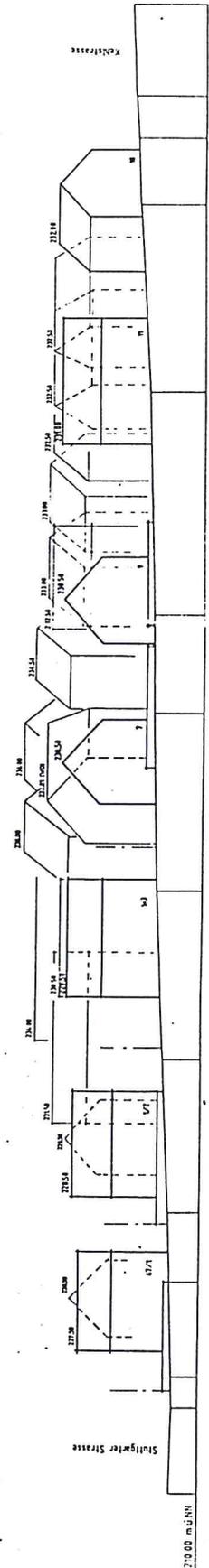
StadtVaihingen/Enz
 Bebauungsplan:Stuttgarter Str.
 Kehltrasse/Wilhelm-Feil-Str.
 Straßenabwicklung/
 Städtebaulicher Entwurf
 1000
 M. 1.500- 11.11.00/ sasch/ñ



STUTTGARTER STRASSE



KEHLSTRASSE



WILHELM-FEIL-STRASSE