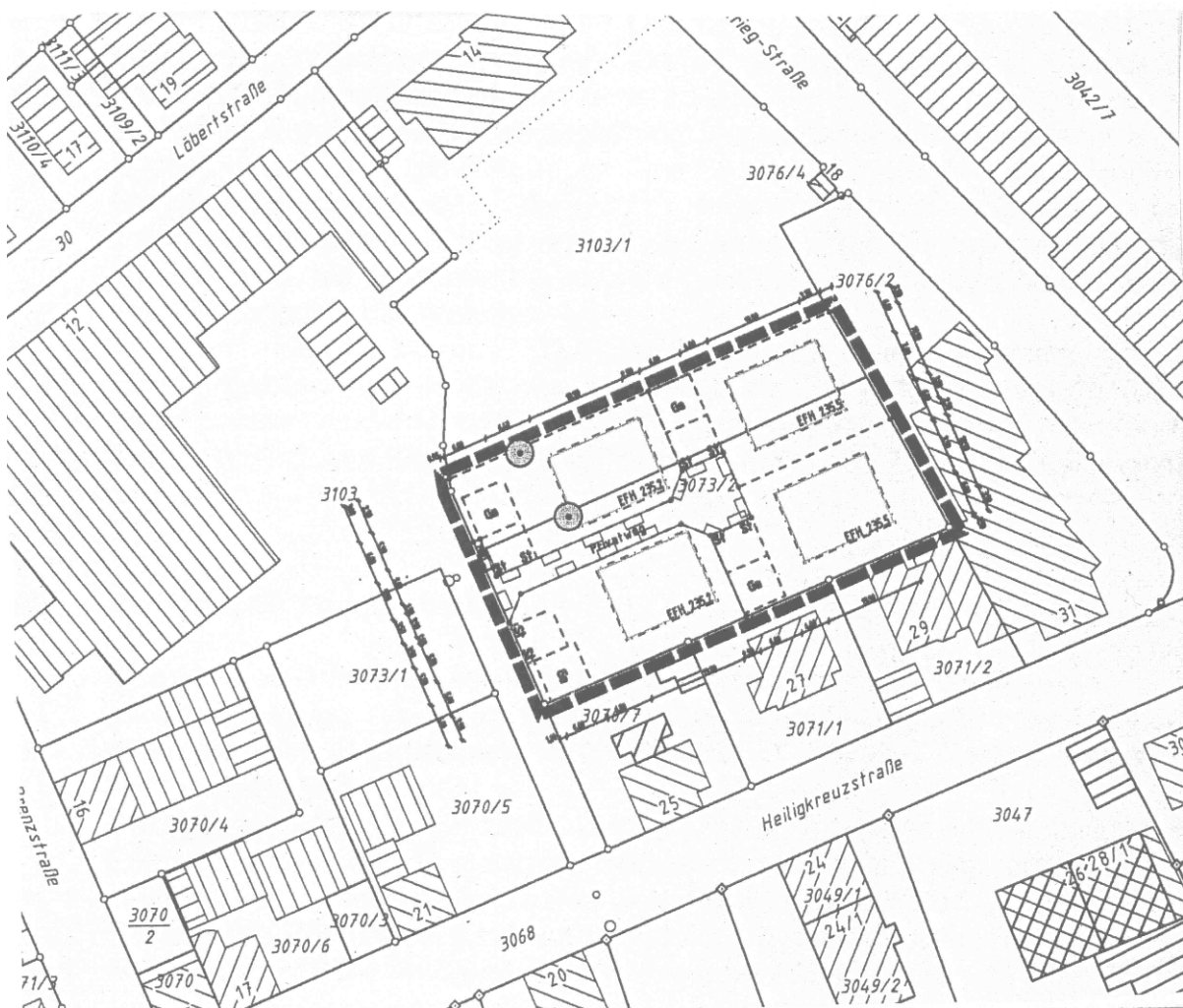


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften
„ZWISCHEN LÖBERT- UND HEILIGKREUZSTRASSE“

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Übersichtsplan

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Planung sieht die Errichtung von vier Wohnhäusern im Innenbereich eines Quartieres vor. Dieses und die benachbarten Quartiere bestehen aus Blockrandbebauungen. Die Einfügung des Neubauvorhabens wäre daher nach §34 BauGB nicht gegeben. Aus diesem Grunde wird ein Planverfahren durchgeführt.

2. Vorgänge

Auslöser für das Planverfahren war die Nachfrage des Grundstückseigentümers nach der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Bebauung in zweiter Reihe auf dem Grundstück 3073/2 (Rückseite Heiligkreuzstraße 25, 27, 29). Die städtebauliche Beurteilung des Quartieres ergab, dass eine bauliche Verdichtung in den zentrumsnahen Quartieren wünschenswert ist. Die teilweisen großen Innenquartiere machen eine solche Verdichtung möglich. Sie sollte jedoch im Rahmen einer Bauleitplanung in geordnete Bahnen gelenkt werden. Da es sich um ein Vorhaben mit einem einzelnen Bauträger, dem Grundstückseigentümer, handelt, liegt die Planungsform des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nahe. Der Grundstückseigentümer erklärte sich als Vorhabenträger bereit, den dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan zu erstellen.

In der Sitzung vom 02.07.2003 fasste der Gemeinderat den Einleitungsbeschluss sowie den Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Diese wurde vom 14. - 21. 07.2003 durchgeführt. Desweiteren wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.07.2003 um Stellungnahme gebeten.

3. Planerische Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist Teil anderer überörtlicher und örtlicher Planungen.

Im Regionalplan Verband Region Stuttgart befindet sich das Plangebiet innerhalb der dargestellten Siedlungsfläche. Darüber hinaus macht der Regionalplan keine Aussagen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen a. d. Enz, Oberriexingen, Eberdingen, Sersheim, zuletzt geändert am 26.03.1998, stellt die Fläche als „gemischte Baufläche“ n. §1 BauNVO dar.

Bestehende Planungen für das Quartier sind der Stadterweiterungsplan Angel-Kehlweg von 18.02.1926 und der Baulinienplan Löbertstraße von 20.07.1950.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Kerngebiet von Vaihingen, an der östlichen Seite der Altstadt (Erweiterungsbereich ab Ende der 20er Jahre des vorigen Jahrhunderts), noch südlich der alten Bahnlinie und unmittelbar südlich des alten Bahnhofes. Das Quartier, in dem sich das Plangebiet befindet, wird umgrenzt von Hans-Krieg-Straße, Heiligkreuzstraße, Brenzstraße und Löbertstraße.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 3073/2 und teilweise 3103/1 mit einer Fläche von 1905m².

5. Planung

5.1 Erschließung / Verkehr

Die Erschließung des Blockinnenbereiches erfolgt über einen bestehenden Stich von der Heiligkreuzstraße, über den bisher die Gewerbebetriebe im Quartier an der Rückseite angefahren werden konnten. Da sich diese Anbindung in privater Hand befindet, wird die Erschließung öffentlich-rechtlich durch Grundbucheintrag gesichert.

Die vier Wohnhäuser entstehen an einer um 90° nach Nordosten abgewinkelten 35m langen Verlängerung dieses Stiches, der an seinem Ende eine Wendefläche erhält. Das hintere Ende dieser Erschließung ist somit ca. 70m von der Heiligkreuzstraße entfernt. Da die Müllsammlung an der Abwinkelung erfolgt, muss die Wendefläche nicht für Müllfahrzeuge ausgelegt sein. Für diese ist auf der angrenzenden Hoffläche zum Drehen genügend Platz.

Jedes der vier Wohnhäuser wird mit einer Doppelgarage versehen u. davor bzw. daneben nochmals mit 2 Stellplätzen. Damit ist eine Inanspruchnahme von öffentlichem Parkraum in der Heiligkreuzstraße nicht erforderlich.

Da es sich lediglich um 4 Gebäude mit jeweils einer Wohneinheit handelt, kommt es durch das Verkehrsaufkommen zu keiner nennenswerten Belastung innerhalb des Quartieres.

5.2 Nutzung

Zwar wäre für die Neubebauung in Anlehnung an den Gebietscharakter grundsätzlich eine Mischnutzung zulässig, aber die Lage im Innenquartier mit einer Stichstraßenerschließung verbietet es, Nutzungen hereinzubringen, die zu zusätzlichem Verkehr und zu weiteren Störungen führen können. Daher ist nur die Errichtung von Wohngebäuden (reine Wohnnutzung i. S. §3 BauNVO) zulässig. Dementsprechend ist der Anteil der Wohnfläche, die für freie Berufe genutzt werden kann, auf 30% beschränkt.

5.3 Bebauung und Gestaltung

Die Bebauung knüpft ebenfalls weitgehend an den Charakter des umgebenden Wohngebietes an, berücksichtigt aber auch den ruhigeren und begrünten Charakter des Innenblockbereiches. Demnach wird die Baudichte auf maximal 30% (GRZ 0,3) und die Geschossigkeit auf 2 beschränkt. Darüber hinaus sind nur Einzelhäuser zulässig.

Um eine völlige Unterbringung von Garagen und Stellplätzen im privaten Bereich zu gewährleisten, sind Nebenanlagen und Garagen bis zu weiteren 2/3 der GRZ zulässig. Damit gilt eine absolute Obergrenze für jegliche Überbauung von 50% eines Grundstückes.

Die Dimensionierung der Gebäude erfolgt weiterhin mit Hilfe der maximalen EFH und des Neigungswinkels für das Dach von 40° (+/- 3°). Dadurch bewegt sich die Gebäudehöhe und –kubatur in einem Spektrum, wie es in der umgebenden Wohnbebauung vorzufinden ist.

Als Dachform sind Sattel- oder Walmdächer möglich. Die Palette der möglichen Farben reicht von roten bis rotbraunen Tönen, um die farbliche Einfügung in das Stadtbild und die Dachlandschaft zu gewährleisten. Die Festsetzung einer einheitlichen Ausrichtung ist in diesem Stadtbereich nicht erforderlich.

Die Regelungen für die Dachaufbauten und Dacheinschnitte dienen ebenfalls der Erhaltung einer typischen Dachlandschaft mit gängigen Proportionen. Grundsätzlich begrüßt werden Solaranlagen, die sich jedoch der Dachneigung angleichen und auf dem Dach aufliegen sollen. Leitungen sind optischen Gründen ausnahmslos unterirdisch zu verlegen.

Einfriedungen unterliegen im städtischen Raum nur einer Einschränkung hinsichtlich ihrer Höhe gegenüber dem öffentlichen Raum (in diesem Falle der privaten Erschließungsstraße).

5.4 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie Grünordnung

Aus einer Vielzahl von Gründen ist es wünschenswert, sparsam mit Wasser umzugehen und das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser von Dachflächen, Terrassen, Gärten) so weit wie möglich für andere Zwecke zu verwenden, ehe es abgeleitet wird. Das Wasser kann gespeichert in Haus und Garten Verwendung finden.

Weiterhin ist es ökologisch förderlich, überschüssiges Oberflächenwasser auf den Grundstücken und innerhalb des Plangebietes zu versickern. Dadurch können Abwasseranlagen entlastet, Überschwemmungsgefahren reduziert und der Wasserhaushalt geschont werden.

Dieses Ziel wird dadurch unterstützt, dass Flächen nicht unnötig versiegelt werden, dass sie nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt und im übrigen begrünt werden müssen. Der Boden ist mäßig für Wasserversickerung geeignet, so dass die Wasseraufnahme durch Versickerungsmulden- und evtl. -gruben gefördert wird.

Um einen Mindeststandard an Durchgrünung zu gewährleisten bzw. in diesem Falle den Wegfall von Bäumen so weit wie möglich zu kompensieren, muss auf jedem Grundstück mindestens ein Laubbaum gepflanzt und unterhalten werden. Mit der Bestimmung „standortgerecht“ und „heimisch“ für wenigstens einen Baum je Grundstück soll die einheimische Flora und Fauna unterstützt und gefördert werden. Ausgenommen von diesem Pflanzgebot sind natürlich Grundstücke, auf denen vorhandene Bäume erhalten bleiben. Unmittelbar jenseits der Nordgrenze des Baugebietes stehen zwei Mammutbäume, auf deren Schutz in der Bauphase ganz besonders zu achten ist.

Weiterhin ist aus dem selben Grunde auf großflächige Bodenversiegelungen gänzlich zu verzichten. Hierzu trägt die wasser- und grasdurchlässige Befestigung von Stellplätzen ebenso bei, wie ein geeigneter Belag für Terrassen oder sonstige Zuwegungen zum Haus.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Es handelt sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben – hier Städtebauprojekt gem. Ziffer 18.7 der Anlage zu Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG).

Der Bebauungsplan sieht ca. 866m² Grundfläche i. S. v. §19(2) BauNVO (maßgebende Grundstücksfläche – 1.731m² -- multipliziert mit der Einzelgrundflächenzahl – 0,3+66%) und 174m² neue Verkehrsfläche vor. Dies ergibt in der Gesamtsumme eine Überbauung von 1.039m² , so dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach §3c(1) UVPG nicht erforderlich ist.

7. Eingriffs-/Ausgleichsbewertung, Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich ausschließlich um Gartengelände, das mit 11 Laubbäumen 1. und 2. Priorität und 2 nennenswerten Nadelbäumen, bestandenem ist. Infolge der Baumaßnahmen können nur 2 - 3 der Laubbäume und die beiden Nadelbäume erhalten werden.

Die Bestandserfassung, die Empfehlungen aus naturschutzfachlicher Sicht und die Ersatzmaßnahmen sind in **Anlage 2 u. 3** zur Begründung aufgezeigt. Mit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet kann kein Vollausgleich für die Schutzgüter Arten und Biotope, Wasser Klima und Boden erzielt werden.

Die für die Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Flächen stehen in der Gemarkung Vaihingen in geeigneter Größe und Qualität zur Verfügung. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 761/1 und 761/2 im Gewinn Schinderrain. Diese Flurstücke gehören zu einem Areal, welches im Rahmen des Planverfahrens „Baresel“ für Ersatzmaßnahmen bereit gestellt, aber nicht vollständig genutzt wurde.

Vorgesehen ist die Anpflanzung von 600m² Feldgehölz mit Bäumen erster und zweiter Ordnung sowie die Anlage eines Randstreifens mit einer Fläche von 500m² als Abstands- und Vernetzungsfläche zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung.

8. Ver- und Entsorgung

In der Heiligkreuzstraße verläuft eine Entwässerungsleitung, deren Kapazität ausgelastet ist. Eine Erneuerung und Erweiterung des Systemes ist in 2005 vorgesehen. Die übrigen Erschließungsleitungen (Strom, Wasser, Gas) sind in ausreichendem Umfang vorhanden.

9. Städtebauliche Daten

9.1 Flächenbilanz (Bestand)

Gesamtgebiet	1.905 m ²	100,0 %
davon Grünfläche (privat)	1.905 m ²	100,0 %

9.2 Flächenbilanz (Planung)

Gesamtgebiet	1.905 m ²	100,0 %
./. Erschließung (privat)	174 m ²	9,1 %
Nettobauland	1.731 m ²	90,9 %

9.3 Anzahl der Gebäude

Einzelhäuser	4
--------------	---

9.4 Anzahl Wohneinheiten und Einwohner

	Wohneinheiten	Einwohner
Einzelhäuser	4 EH x 1,5 WE = 6,0 WE	6,0 WE x 2,5 Einw. = 15 Einw.

9.5 Grundstücksgrößen

Einzelhäuser	ca. 422 - 453 m ²
--------------	------------------------------

Anlagen:

1. Flurkarte mit Plangebiet
2. Übersichtsplan mit Plangebiet und Flächen für Ersatzmaßnahmen
3. Flurkarte mit Areal der Ersatzmaßnahmen
4. Naturschutz, Eingriffs-Ausgleichsbilanz, Ausgleichsmaßnahmen

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 18.02.2004

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung