

STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTPLANUNGSAMT 61/621.41 Plb. 1.6 Li/se
12. November 1991

Bebauungsplan "Stuttgarter Straße / Austraße" in Vaihingen an der Enz

B E G R Ü N D U N G

1. Einfügung in die übergeordnete Planung / bestehende Rechtsverhältnisse

Das vorliegende Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Nördlich und nordwestlich grenzen Mischgebiete an, südlich Wohngebiet.

Der westliche Bereich des ausgewiesenen Gebietes ist Teil des Baulinienplanes "Hinter den Ziegelgärten" vom 28.05.1957.

Der nordwestliche Teil grenzt an den Baulinienplan "Friedenstraße / Schillerstraße" vom 24.10.1940 an.

Im Plangebiet selbst existieren bisher keine Bebauungsplanfestsetzungen.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die von Seiten der Stadt durchgeführte Strukturuntersuchung im Bereich der Stuttgarter Straße formuliert als Zielvorstellung, durch Verlagerung der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung, die Aufwertung dieses Gebietes.

Um den bereits begonnenen strukturellen Veränderungsprozeß steuern zu können und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, ergibt sich die Erfordernis der Planaufstellung.

3. Bestand

Das Plangebiet umfaßt den Bereich Stuttgarter Straße / Austraße. Die von den beiden Straßen begrenzten Grundstücksflächen werden im Augenblick durch einen dort ansässigen Gewerbebetrieb charakterisiert. Der südliche Bereich grenzt zunächst an 1-geschossige Wohnbebauung. Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt für den westlichen und südlicheren Bereich der Grundstücke über die Austraße. Der nördliche und östliche Teil des Gebietes ist über die Stuttgarter Straße erschlossen. Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine Bushaltestelle für den ÖPNV stadtauswärts.

4. Städtebaulicher Leitgedanke

Beginnend mit der außerörtlichen Trassenführung der B 10 und weiter mit dem Ausbau der Hans-Krieg-Straße verlor die Stuttgarter Straße weitgehend ihre Bedeutung für den Durchgangsverkehr (s. auch städtische Strukturuntersuchung Stuttgarter Straße 3/91). Sie übernimmt heute die Aufgabe einer Stadtstraße mit Sammelfunktion und ist Bindeglied zwischen Einkaufsgebiet Flosch und Innenstadt.

Auch wenn sich die verkehrstechnische Bedeutung der Stuttgarter Straße zwischen Franck- /Gerberstraße und Salzäckerstraße im Laufe der Zeit verändert hat, so präsentiert sie sich heute noch in Dimension und Ausgestaltung im "alten Rahmen".

Angestrebt wird eine Aufwertung der Stuttgarter Straße durch Verlagerung der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen und ihr Ersatz durch Wohn- und Geschäftsnutzung. Die Heranführung der angrenzenden Wohngebiete mit ihren Elementen der Begrünung verbindet die Bereiche nördlich und südlich der Stuttgarter Straße.

Eine besondere Funktion kommt dem Bereich Stuttgarter Straße / Einmündung Austraße zu. Der Haltepunkt des ÖPNV, die sich langfristig steigernde Bedeutung der Ziegelgartenstraße als Erschließung der rückwärtigen Wohngebiete und die zentrale Lage zwischen Franck- /Gerber- und Salzäckerstraße machen in diesem Bereich ein erhöht öffentlichen Charakter der Bebauung notwendig. Dem wurde mit der Festsetzung als Mischgebiet mit Dienst

leistungen im EG-Bereich sowie einem öffentlichen Gehrecht im näheren Kreuzungsbereich Stuttgarter Straße / Austraße Rechnung getragen.

Die Rücknahme der Bauflucht im Zusammenhang mit der im Bebauungsplan festgesetzten, gestalterischen Abstimmung privater Erschließungsflächen mit dem öffentlichen Straßenraum, führt im Bereich "Gebäude Stuttgarter Straße 69" (Villa Clara) zu einer platzartigen Aufweitung und betont damit ebenfalls diese exponierte Lage.

Als Ersatz des durchgehenden "Gewerberiegels" sieht die Planung drei stärker gegliederte Einzelbaukörper vor, die mit ihren Abstandsflächen für optische Durchlässigkeit zum rückwärtigen Bereich sorgen.

5. Parkierung und Verkehr

Das Gebiet wird über die Austraße und Stuttgarter Straße erschlossen.

Um dem erhöhten Parkplatzbedarf bei Neuplanung gerecht zu werden, wird Parkierung in einer Tiefgarage projektiert.

Zufahrtsmöglichkeiten sind sowohl von der Austraße als auch von der Stuttgarter Straße gegeben.

Der Bedarf für den gewerblichen Teil wird durch oberirdische Parkierungsflächen ergänzt.

Im Hinblick auf höhere Verkehrsbelastungen der Austraße (und Ziegelgartenstraße wegen Siedlungsverdichtung ehem. Gelände Hocker) erfolgt ein Umbau der Austraße bzw. des Einmündungsbereiches zur Stuttgarter Straße, um Fußgängerbeziehungen in den Wolfsberg und entlang der Stuttgarter Straße (mittels einer Verkehrsinsel) zu stärken. Die Dimensionierung der Austraße berücksichtigt eine mögliche (aber heute nicht absehbare) Buslinienführung in den Wolfsberg (z.Bsp. Salzäckerstraße, Tannenweg, Austraße).

6. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung im Gebiet ist mengen- und druckmäßig möglich.

Bezüglich des Regenwassers ist das für das Gebiet des Bebauungsplanes erforderliche Regenüberlaufbecken RÜB 9 vorhanden.

Die Behandlung der im Gebiet des Bebauungsplanes anfallenden Abwässer in der Sammelkläranlage Vaihingen ist möglich.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas ist gegeben.

7. Grünordnung

Um der veränderten Bedeutung der Stuttgarter Straße im Verkehrsgefüge der Stadt Vaihingen an der Enz gerecht zu werden und diese auch optisch ablesbar zu machen, sieht die Planung einen Zurückbau dieser Straße in Verbindung mit straßenbegleitendem Grün vor.

Die auf privatem Grund geplanten Bäume entlang der Stuttgarter Straße markieren Zu- und Abfahrten der Besucherparkplätze und fassen gleichzeitig den Raum. Die Pflanzgebote im südlichen Bereich ergänzen die angrenzenden Wohngebiete mit ihren Elementen der Begrünung.

8. Städtebauliche Werte

- Gesamtfläche des Geltungsbereiches; $F = \text{ca. } 8\ 100\ \text{m}^2$
- Öffentliche Straßen und Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün;
 $F = \text{ca. } 3\ 100\ \text{m}^2$
- Nettomischgebietsfläche; $F = \text{ca. } 5\ 000\ \text{m}^2$
- Maximale Geschoßfläche im Mischgebiet; $F = \text{ca. } 5\ 400\ \text{m}^2$

Das Verhältnis zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung steht noch nicht fest.