

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL VAIHINGEN, Plb. 1.6

BEBAUUNGSPLAN "WOLFSBERG III - WEST"

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB

Stadtplanungsamt

Vaihingen an der Enz, den 18.08.1998 / 30.09.1998 / 30.06.1999

1. **Erfordernis der Planaufstellung**

Wolfsberg III West ist der zweite Teil der Gesamtplanung Wolfsberg III, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan abgeschlossen werden soll.

2. **Rahmenbedingungen**

2.1 **Überörtliche Planungen**

Regionalplanung

Die Raumnutzungskarte (Regionalplan 1997, Verband Region Stuttgart) weist die Kernstadt und somit das Plangebiet als Teil der "zum Siedlungsbereich gehörenden Ortslage" Vaihingens (Entwicklungsachse Bietigheim - Vaihingen - Mühlacker) aus. Darüberhinaus wird das Plangebiet (u.a. auch die gesamte Ortslage) als Bereich zur "Sicherung von Wasservorkommen" dargestellt. Auswirkungen für das Bebauungsplan-gebiet ergeben sich aus den Bestimmungen zu den Wasserschutzgebieten.

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet (WSG) "Vaihingen an der Enz" Zone III A und III B (RVO vom 15.3.1993).

2.2 **Örtliche Planungen**

Der Flächennutzungsplan von 1980 weist den überwiegenden Teil des Plan-gebiets als Wohnbaufläche aus. Im zentralen Teil am Tannenweg ist eine Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) mit ca. 1 ha dargestellt. Hinsichtlich der Siedlungsdichte wird für Vaihingen/Kernstadt 24-28 Wohneinheiten pro ha (Bruttobauland) angegeben (gemäß Anlage 6 und 10 des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan).

Im Rahmen der „Teilfortschreibung Wohnen und Gewerbe als 2. Änderung“ des Flächennutzungsplanes wurde keine Änderung in diesem Bereich vorgenommen.

Der Landschaftsplan 79/80 sieht einen Vegetationsgürtel zwischen baulichem Ortsrand und den Landwirtschaftsflächen, u.a. im Bereich Wolfsberg vor (gem. Seite 64 Erläuterungsbericht Band B zum Landschaftsplan).

Das gleiche Ziel, als potentielle Ausgleichsmaßnahme (1/791), formuliert die Landschaftsplanfortschreibung Büro Geiger/ Bässler, Stuttgart ("Randlandschaft ausbilden").

Die Klimauntersuchung Vaihingen/Enz (Büro Dr. Seitz/ Ökoplana, Mannheim, März 1994) empfiehlt bauliche Erweiterungen auf die höher liegenden Bereiche des Wolfsberges nördlich den Aussiedlerhöfen zu beschränken, um die klimatische und lufthygienische Qualität der bestehenden Wolfsberg Bebauung und des nordwestlich angrenzenden Talraumes zwischen Auricher Berg und Altstadt nicht (noch stärker) zu beeinträchtigen. Die talnahen Lagen (zwischen Aussiedlerhöfe und B 10) zeichnen sich durch Kaltluftstagnation aus.

Angrenzende Bebauungspläne (Bebauung weitgehend realisiert) im Norden:

- "Wolfsberg" (rechtskräftig seit 3.11.1968) - Wohnen
- "Wolfsberg Änderung" (13.7.1972) - Wohnen, Sonderschule
- "Wolfsberg II" (3.7.1979) - Wohnen, eingeschränktes Wohngebiet
- "Wolfsberg II 1. Änderung" (10.12.1982) - Wohnen, Gemeinbedarfsflächen
- „Wolfsberg 2. Änderung (Dächer)“ (07.08.1997) - Wohnen

2.3 **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Wolfsberg III-West erstreckt sich z.T. in den Geltungsbereich von "Wolfsberg Änderung" und "Wolfsberg II 1. Änderung". Ansonsten handelt es sich um die erstmalige Überplanung von Außenbereichsflächen. (Auch nicht Bestandteil der Zweckflurbereinigung, Vaihingen an der Enz, Neubaustrecke).

2.4 **Verfahrensablauf**

2.4.1

Am 17.10.1990 faßte der Gemeinderat (GR) den Einleitungsbeschluß.

Auf dieser Grundlage (i.w. Geltungsbereichsgrenze) wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) durchgeführt (November/ Dezember 1990). Seitens der TÖB liegen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan vor.

Lediglich seitens des Landwirtschaftsamtes (Stellungnahme vom 16.11.1990) wurde angeregt, das Plangebiet (erheblich) zu reduzieren (Abrundung zwischen Lärchenweg und Salzäckerstraße), um die Existenz der beiden Aussiedlerhöfe "In der Au" langfristig zu sichern (Erhaltung der Bewirtschaftungsflächen, genügender Abstand für mögliche Erweiterung der Tierhaltung). Diese Problematik wurde im Vorfeld zum Einleitungsbeschluß ausführlich vom Stadteilausschuß, Technischen Ausschuß und Gemeinderat erörtert.

Das vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim geforderte hydrogeologische Gutachten wurde 1991 erstellt (Büro für Geologie und Umweltfragen Dr. H. Hansel und Partner, Deckenfronn).

- 2.4.2 Am 11.12.1991 beschloß der Gemeinderat den städtebaulichen Entwurf als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf.
Auf dieser Grundlage wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt (Offenlage vom 13.-17.01.1992).
- 2.4.3 Aufgrund (eines Teils) der Bedenken und Anregungen vor allem aber auch wegen des sich abzeichnenden Bedarfs an weiteren Kindergartenplätzen und der ungewissen Zukunft des städtischen Kindergartens auf dem landkreiseigenen Grundstück Tannenweg 25 wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet und vom Gemeinderat, mit der Ergänzung den Feldweg am Ortsrand auf 5 m zu verbreitern, am 3.2.1993 befürwortet.
- 2.4.4 Letzteres führte zu einer weiteren Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs und abweichenden Beschluß des Gemeinderats am 22.9.1993 (Reduzierung des Feldweges auf 3,5 m, gemäß ursprünglichem Beschluß).
- 2.4.5 Am 23.2.1994 beschloß der Gemeinderat vor Weiterführung des Bebauungsplanes die Umlegungsmodalitäten mit den Eigentümern zu erörtern. Hierzu fand am 8.11.1994 eine Informationsversammlung mit den Grundstückseigentümern statt, welche im März 1995 mit Einzelgesprächen fortgesetzt wurde. Aufgrund dieser Gespräche zeichnete sich zunächst ab, daß nur im östlichen Bereich (östlich In der Au) eine freiwillige Umlegung entsprechend den Vorgaben des Gemeinderates (Beschluß vom 23.2.1994) durchgeführt werden kann.
- 2.4.6 Am 14.2.1996 beschloß der Gemeinderat deshalb den Bebauungsplan zu teilen (Ost/ West).
- 2.4.7 Am 19.06.1996 beschloß der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf "Wolfsberg III - Ost" (zur Offenlage) und "Wolfsberg III - West" eigenständig weiterzuführen.
- 2.4.8 Wegen den zeitlichen Verzögerungen wurden für die (bereits bebauten) Grundstücke Lärchenweg 118, 120, 122 und 124 ein eigenständiges Bebauungsplanänderungsverfahren (Stichwort Flachdächer) durchgeführt.
- 2.4.9 Aufgrund verschiedener Umlegungswünsche wurde der Entwurf in verschiedenen Teilbereichen überarbeitet. Im westlichen Teil wurde ein Gebiet mit I-geschossiger Einzelhausbebauung ausgewiesen (Verzicht auf II-geschossige Reihenhäuser).
Im östlichen Teil wurde ein Teil des Geschoßwohnungsbaus zugunsten von Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung reduziert.

Das am Ortsrand vorgesehene Kirchengemeindezentrum wurde aufgegeben und mit Reihenhäusern überplant. Der reduzierte Flächenbedarf für die Kirche (Pfarrwohnung mit kleinem Gemeindesaal) wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets im Rahmen der Umlegung befriedigt, so daß die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche nicht mehr erforderlich ist.

2.5 Städtebaulicher Bestand

2.5.1 Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Die Mitte des Plangebiets liegt auf dem höchsten Bereich des Wolfsberges (227 m über NN). Im westlichen Teil fällt das Gelände mit ca. 8 % nach Süden/ Südwesten zur B 10.

Das östliche Plangebiet fällt mit ca. 3 - 4 % nach Osten zur Stuttgarter Straße. Es handelt sich im wesentlichen um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Darüber hinaus existiert keine besondere Vegetation wie Bäume, Büsche, Hecken. Lediglich die Gärten der angrenzenden Wohnbebauung und ein schmaler Gehölzstreifen entlang des westlichen Feldwegs an der Tennisanlage (Böschungsrün) führen zu einer bescheidenen Differenzierung in einer sonst "ausgeräumten" Landschaft.

Der im Bebauungsplan vorgesehene Kindergarten ist bereits realisiert. Am Tan-nenweg befindet sich ein (provisorischer) Bolzplatz sowie ein Volleyball- und Basketballfeld.

2.5.2 Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Südlich des Plangebietes liegen ein Wohngebäude und zwei Aussiedlerhöfe mit Viehhaltung (mit ca. 50 Rinder sowie 30 - 40 Rinder und 1000 - 1500 Hühner, Stand Jan. 1990; nach Auskunft des Landwirtschaftsamtes vom 11.01.1999 hat ein Betrieb noch ca. 700 Legehennen, der andere Betrieb hat – zur Zeit – keinen Viehbestand). Der Abstand (der Ställe) zur derzeitigen nächsten Wohnbebauung an der Salzäckerstraße beträgt ca. 270/290 m. Ansonsten werden die Flächen bis zur B 10 weitgehend landwirtschaftlich genutzt.

Die im Norden unmittelbar angrenzenden allgemeinen bzw. reinen Wohngebiete weisen unterschiedliche Bau-/ Wohnformen auf: I bis II geschossige Wohngebäude als Einzel- oder Reihenhäuser im westlichen Teil mit Flachdach (die zwischenzeitlich zum Teil aufgestockt werden mit ca. 20 ° geneigten Dächern) sowie im östlichen Teil mit Satteldächern. Die Bebauungspläne lassen bei eingeschossiger Bebauung i.d.R. eine GRZ = 0,4 und GFZ = 0,5 und bei zweigeschossiger Bebauung eine GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 zu.

Im Westen grenzt eine Tennisanlage mit Vereinsgebäude, sieben Tennisplätzen und 23 Stellplätzen an das Plangebiet. Unterhalb der Tennisanlage (ca. 20 m tiefer) an der Enz liegt die Kläranlage (mit ca. 160 m Mindestabstand zum

geplanten Wohngebiet und ca. 60 - 110 m Mindestabstand zum bestehenden Wohngebiet Wolfsberg. Zwischen Kläranlage und Wohngebiet befindet sich ein waldartiger Grünstreifen entlang der Hangkante.

3. Planung

3.1 Abgrenzung des Plangebiets

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Parzellenstruktur und dem Ziel einer sinnvollen Siedlungsabrundung (Ergänzung der vorhandenen Erschließung, Ortsrandgestaltung) bleibt das Plangebiet im Süden um ca. 3,4 ha hinter den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen zurück. Dies ist in der Topographie (schwierige Entwässerung, Landschaftsbild/ Zurücknahme der Bebauung von der Hangkante des Enztals) begründet.

Im südöstlichen Teil entspricht die Abgrenzung jener des Flächennutzungsplans. Im Norden bildet die bestehende Ortslage bzw. die Grenzen der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne die Grenzen des Plangebietes mit folgenden Ausnahmen:

- Die Flurstücke Nr. 1970 (teilweise), 6089, 6090, die im Bebauungsplan "Wolfsberg II 1. Änderung", als Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten, Kleinturnhalle, Grundschule) und als öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) ausgewiesen sind, wurden ins Plangebiet einbezogen. Bei den dort ausgewiesenen Flächen handelt es sich (soweit unbebaut) um "Vorratsflächen" für öffentliche Nutzungen, die nicht mehr benötigt werden und somit einer Wohnbebauung zugeführt werden.
- Der südliche Teil des Flurstücks Nr. 1970 liegt (teilweise) im Bebauungsplan "Wolfsberg Änderung".

3.2 Nutzung

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans wird im wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Durch die zentrale Ausweisung einer Gemeinbedarfsflächen (Kindergarten - bereits realisiert) sowie einer größeren öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz, Bolzplatz, Volleyball- und Basketballfeld wird das WA in zwei Bereiche gegliedert. Insoweit werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans den gegebenen Erfordernissen angepaßt. Die räumliche Konzentration und Zuordnung zum bestehenden alten Kindergarten (Tannenweg 25) soll eine Zentrumsbildung (durch öffentliche bzw. halböffentliche Flächen) bewirken und es soll eine zentrale Verzahnung und Verbindung des Wohngebiets mit der freien Landschaft durch größere zusammenhängende Grünflächen sichergestellt werden.

Der bestehende Bolzplatz, das Volleyball- und Basketballfeld am Tannenweg wurden, eingebunden in eine größere Grünfläche, an den Ortsrand gelegt, um diesen auf einen längeren Abschnitt aufzulockern. Durch die Randlage wird eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung minimiert. Gleichzeitig handelt es sich um den höchsten und landschaftlich exponiertesten (und gleichzeitig relativ ebenen) Teil des Plangebietes der von Bebauung freigehalten werden soll.

Auf die im Bebauungsplan "Wolfsberg II 1. Änderung" dargestellte Fläche für Grundschule (mit Kleinturnhalle) wird verzichtet, da der Bedarf im bestehenden Standort in der Friedrichstraße befriedigt wird.

Im westlichen Rand des Plangebietes wurde die Wohnbebauung auf ca. 50 m gegenüber den Tennisplätzen (des TV Vaihingen) zurückgenommen, mit dazwischenliegendem kleinen Grünpuffer und Garagenanlage für das Wohngebiet. Damit sind unzumutbare Beeinträchtigungen für das Wohnen durch den Tennisbetrieb nicht zu erwarten. (Zum Vergleich: Abstand bestehende Wohnbebauung - Tennisplätze 10 - 30 m). Zudem erhöht sich der Abstand zur Kläranlage, wobei hier die tiefere Lage (um ca. 20 m) und die Abschirmung durch die intensiv begrünte Hangkante vorrangig von Bedeutung ist.

Im Wohngebiet werden generell Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da es sich hier um offensichtlich "störende" Nutzungen in dieser Lage handeln würde. Für den westlichen Teil des Wohngebietes wurden auch Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe generell ausgeschlossen, um die Wohnfunktion weiter zu stärken und auch der angrenzenden Bestandsituation (WR) besser gerecht zu werden.

Das (städtische) Flurstück 1970, das zum Teil im Bebauungsplan "Wolfsberg Änderung" liegt und dort als Gemeinbedarfsfläche Schule ausgewiesen ist, jedoch nicht an einer entsprechenden Grundstücksneuordnung teilgenommen hat (z.Z. Ackerfläche) wurde zur Arrondierung des (alten) Kindergartengeländes (Grundstück des Landkreises) miteinbezogen (Dies hat Bedeutung im Hinblick auf die Umlegung bzw. Vollzug des Bebauungsplans "Wolfsberg Änderung". Inhaltlich wurde die bestehende Nutzung als Kindergarten aufgenommen).

3.3 Bebauung, Bau-/ Wohnformen

Das ursprüngliche städtebauliche Ziel, das Wohngebiet grundsätzlich einer verdichteteren Wohnbebauung zuzuführen (Stichwort sparsamer Flächenverbrauch, Ausnutzen der innenstadtnahen Lage) wurde im Laufe des Planungsprozesses zum Teil aufgegeben. Die Flächen für Geschoßwohnungsbau beschränken sich nun auf zwei Einheiten südlich des Tannenweges.

Im westlichen Plangebiet wurde die Reihenhausbebauung zugunsten Einzelhausbebauung aufgegeben. Hierfür ausschlaggebend waren Wünsche einzelner Umlegungsbeteiligter.

Die Verteilung der Baumassen bestimmt sich (unter Berücksichtigung auch von Wolfsberg III Ost) nach folgenden Gesichtspunkten:

- Konzentration des Geschößwohnungsbaus im Zentrum des Plangebiets bzw. in der Nähe der öffentlichen Flächen und Haupterschließungsstraßen bei günstiger Zuordnung zur Innenstadt hinsichtlich fußläufiger Erreichbarkeit.
- Hier ist auch der städtebaulich verträglichste Übergang zur bestehenden Bebauung möglich, da weitgehend eingebunden durch Verkehrsflächen (Straßen, Stellplätze, Garagen). Zudem wurde der III-IV-geschossige Wohnungsbau nochmals auf II-Geschosse zu den Reihenhäusern hin herabgestaffelt.
- Im westlichen Bereich wird die Bebauung in ihrer Höhenentwicklung (I-geschossige Bebauung) am stärksten zurückgenommen mit Rücksicht auf die Belüftungsbedingungen entlang der Hangkante zur Enz, welche durch eine Bebauung nicht "überhöht" werden sollte.
- Durch die Festsetzung von offener Bauweise bzw. Einzel- und Doppelhäuser wird das Angebot für das klassische Einfamilienhaus erhöht.

Im südwestlichen Bereich mit der Festsetzung "abweichende Bauweise" (a1) wurden in die maximal zulässige Gebäudelänge auch Garagen und überdachte Stellplätze miteinbezogen, um eine durchgehende riegelartige Bebauung zu verhindern, zur Sicherung von kleinräumigen Schneisen für Luftaustausch und Grünflächen zwischen Siedlungsflächen und Außenbereich. Die Grobstruktur der Bebauung wurde in Abstimmung mit der „Klimauntersuchung“ festgelegt.

In den Wohngebieten mit maximal II-geschossiger Bebauung wurde die Zahl der Wohneinheiten begrenzt, um die Umwandlung in Geschößwohnungsbau zu verhindern. Für letzteren sind entsprechende Flächen ausgewiesen (ohne Begrenzung der Wohneinheiten).

Ergänzung zu 3.3 aufgrund Satzungsbeschluss vom 30.06.1999

Aufgrund von Anregungen zum Bebauungsplan wurde für das WA2 (ausschließlich Einzelhäuser)

- die Zahl der Wohneinheiten auf eine WE begrenzt und lediglich als zweite WE eine Einliegerwohnung mit max. 65 qm zugelassen,
- als Obergrenze eine „Grundfläche“ mit max. 140 qm eingeführt und
- ein genereller Grenzabstand von mindestens 3 m festgesetzt.

Damit soll der gewünschte Quartiersquarakter „Einfamilienhausgebiet“ nachhaltig gesichert werden.

Die Änderungen stellen gegenüber dem bisherigen Entwurf die engeren Festsetzungen dar und bilden für diesen Bereich gewissermaßen „Sondervorschriften“.

Von der Änderung betroffen sind die Umlegungsbeteiligten die in diesem Bereich zugeteilt werden sollen. Diese wurden im Rahmen der Umlegungsverhandlungen unterrichtet. Seitens der Betroffenen wurde zugestimmt.

Aufgrund von Anregungen zum Bebauungsplan wurde im WA3 (II-geschossige Reihenhauszeile südlich des alten Kindergartens) die Überschreitung der zulässigen Gebäudeoberkante vom 8,5 m um weitere 0,5 m als Ausnahme eingeführt, um einen Dachgeschossausbau (weiterer Aufenthaltsraum) zu erleichtern.

3.4 Dachformen

Das Plangebiet läßt sich bezüglich den Dachformen grundsätzlich in zwei Quartiere unterscheiden, die entsprechend den angrenzenden Bestandsgebieten weiterentwickelt wurden. Durch die zentrale Grünfläche (einschließlich Kindergarten) ist die gestalterisch erwünschte räumliche Distanz gegeben.

Die Festsetzung im Westteil mit 18-22° geneigten Dächern und Verbot von Dachaufbauten begründet sich wie folgt:

- a) Es ist eine für das Stadt- und Landschaftsbild gestalterisch verträgliche Zuordnung von Flachdächern und geneigten Dächern sicherzustellen (deshalb flach geneigte Dächer). Dabei ist zu berücksichtigen, daß im unmittelbaren Anschluß an das Plangebiet bereits Bebauungsplanänderungen durchgeführt wurden (Lärchenweg 118-124) bzw. werden (Am Wolfsberg 111-125), die sich im Rahmen dieses Bebauungsplans bewegen.
- b) Weitere Änderungen in Flachdachgebieten können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Die relativ flache Dachneigung kann am unproblematischsten auf andere Gebiete übertragen werden (geringste Verschattung).
- c) Die Dachformen müssen aber noch so flexibel sein (deshalb Pult-, Walm- oder Satteldach), daß sowohl dem zukünftigen Bauherren im Neubaugebiet als auch jenem mit bestehenden Flachdach mit ihren unterschiedlichsten Wünschen (wobei letztere zusätzlich durch den Bestand gebunden sind) Rechnung getragen werden kann.
- d) Die zulässige Dachneigung ermöglicht noch die gestalterisch gebotene Ziegeldeckung.
- e) Das Verbot von Dachaufbauten begründet sich in der generell gestalterischen Unverträglichkeit mit flachen Dachneigungen bzw. kleinen Dächern. Durch die vergleichsweise hohe Traufhöhe ergibt sich ein Kniestock von ca. 1 m der auch ohne Dachaufbauten eine angemessene Nutzung im Dachraum ermöglicht (bis ca. 70 % der Wohnfläche des Vollgeschosses können im Dachgeschoß realisiert werden).

Im östlichen Teil wurden in Anlehnung an die bestehende Satteldachbebauung steilere Dächer vorgenommen. Lediglich für den Geschosswohnungsbau und Sonderbauformen (Kindergarten) wurden wieder flachgeneigte Dächer vorgeschrieben, in gestalterischer Anlehnung an die Flachdächer im Bestand und zur Vermeidung überzogener Gebäudehöhen.

3.5 Erschließung/ Parkierung

Für Wolfsberg III (Ost und West) sieht die Ergänzung des bestehenden Verkehrsnetzes vor, den Verkehr direkt auf die Haupteerschließungsstraßen des Wolfsberges "Am Wolfsberg", Tannenweg sowie Salzäckerstraße und von dort auf die Stuttgarter Straße und Gerberstraße zu führen. Querbeziehungen über die Gemeinbedarfsflächen bestehen nur fußläufiger Art.

Da die Erschließung des gesamten Gebietes eine klare Hierarchie aufweist, kann ein Teil der Straßen als Mischfläche ausgebildet werden.

Sollte Busverkehr von der Stuttgarter Straße in das Wohngebiet eingeführt werden, könnte eine Schleife über Austraße, Tannenweg und Salzäckerstraße gelegt werden. Bei einer Siedlungserweiterung „Wolfsberg IV“ könnte die Schleife über die Straße Am Galgenfeld mit Anschluß an die Stuttgarter Straße (auf Höhe der Planckstraße) verlängert werden.

Entsprechend der Beschlußlage ist ein 3,5 m breiter Ortsrandfeldweg vorgesehen. Neben der unmittelbaren Erschließung der Ackerflächen führt dieser auch zur Entlastung des Wohngebiets vom Landwirtschaftsverkehr. Als Fußweg in unmittelbarem Wohnumfeld dient er auch der Naherholung.

Für den Geschosswohnungsbau wurden großzügig Flächen für Tiefgaragen festgesetzt, um genügend Gestaltungsspielraum zu haben. Gleichzeitig wurden auch die Zufahrtsbedingungen festgelegt, damit erkennbar ist, wo mit Belastungen zu rechnen ist. Im Hinblick auf die novellierte LBO, welche u.a. eine Reduzierung der Stellplatzverpflichtung (1 Stellplatz pro Wohneinheit) vorsieht wurde im Bereich des Geschosswohnungsbaus die Zahl der öffentlichen Stellplätze erhöht.

Für die Einfamilienhausbebauung dürfte die LBO-Änderung hier keine Auswirkung haben, da das Konzept (- wie bisher erforderlich -) 1-2 Stellplätze/ WE vorsieht und diese von privater Seite i.d.R. auch realisiert werden.

3.6 Verbrennungsverbot

Über das Plangebiet erfolgt die Ventilation des bestehenden Wohngebiets „Wolfsberg“ und auch des nördlich anschließenden Enztals, zwischen Auricher Berg und Altstadt. (Siehe Klimagutachten, Dr. Seitz, Ökoplana, Mannheim 1994 Teil I S. 106 und 123) Aufgrund der lokalklimatischen Randbedingungen wird ein

eingeschränktes Verbrennungsverbot zugunsten der angrenzenden aber auch im Interesse der neuen Bebauung festgesetzt. Gerade bei den hier verstärkt auftretenden östlichen bis südöstlichen Luftströmungen kann sich das von Süd nach Nord (im Westen) bzw. von Südost nach Nordwest ansteigende Gelände im Hinblick auf Heizungsemissionen auch auf die unmittelbare Nachbarschaft nachteilig auswirken. Andererseits ist ein vollständiges Verbrennungsverbot für feste Brennstoffe (somit Ausschluß des „offenen Kamins“ oder „Kachelofens“ als typisches Element in Einfamilienhäusern) nicht vorgesehen, da dies eine unverhältnismäßige Einschränkung darstellen würde.

4. **Grünordnung**

Die Planungsempfehlungen der landschaftsökologischen Voruntersuchung (Stadtplanungsamt, 14.5.1996) zur Grünordnung wurden weitgehend übernommen. Auf die Ausarbeitung eines eigenständigen Grünordnungsplans konnte verzichtet werden.

Im Hinblick auf § 1a BauGB werden öffentliche Grünflächen unterschieden in

- Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und
- sonstige Grünflächen, welche ebenfalls Ausgleichsfunktionen haben, aufgrund anderer Funktionen (z.B. Kinderspielplatz, Verkehrsgrün), jedoch nicht oder mit geringerer Wertigkeit in die Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung einfließen.

Die grünordnerischen Festsetzungen auf privaten Flächen dienen zum einen der Ortsrandgestaltung und Abschirmung gegenüber der Landwirtschaft zum anderen soll im Plangebiet ein Grundgerüst an Grünflächen festgelegt werden. Flächen mit Pflanzgeboten gehen dementsprechend mit höherer Wertigkeit in die Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung ein, als die sonstigen privaten Grünflächen.

Das Pfg 2 im WA 5 soll zudem einen Mindestgrüngürtel als Übergang zwischen den bestehenden Reihenhäusern und dem Geschoßwohnungsbau sowie eine bessere Abschirmung der Tiefgaragen sichern.

Der Steinriegel mit Gehölzbewuchs am westlichen Rand stellt den wertvollsten Landschaftsteil dar (ca. 300 m²). Durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung sowie der Ausweisung einer angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit Pflanzgebot wird der Steinriegel nachhaltig gesichert und aufgewertet.

5. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung des gesamten Plangebiets ist mittelfristig über die Stuttgarter Straße zur Kläranlage in Enzweihingen vorgesehen.

6. Folgeverfahren

Es ist eine Umlegung und ein städtebaulicher Vertrag vorgesehen.

7. Städtebauliche Daten (ca. Werte)

	qm	%
Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes	64.200	100,0
Netto-Wohnbaufläche	40.600	63,2
- Netto-Wohnbaufläche im Geschößwohnungsbau	4.200	
- sonstige Netto-Wohnbaufläche	36.400	
Fläche für Gemeinbedarf	3.500	5,5
- neuer Kindergarten	3.100	
- alter Kindergarten (Arrondierungsfläche)	400	
öffentliche Verkehrsfläche	11.600	18,1
- Erschließung der Bauflächen (einschl. Verkehrsgrün)	9.400	
- Hauptfußweg in öffentlicher Grünfläche	300	
- Ortsrandweg	1.900	
Öffentliche Grünflächen	8.500	13,2
Gebäudetypen und Wohneinheiten (im Wohngebiet)	Anzahl Gebäude	WE
Einzelhäuser (max. 2 WE)	18 x 2	36
Einzelhäuser (max. 4 WE)	12 x 2,5	30
Doppelhaushälften (max. 2 WE)	10 x 1,8	18
Reihenhaus (max. 2 WE)	53 x 1,2	64
Mehrfamilienhaus/ Geschößwohnungsbau (100 m ² GF = 1 WE)		45
Summe		193 WE

Einwohner: 3 EW pro WE ergibt ca. 580 Einwohner.

8. Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung gemäß § 1a BauGB

Siehe Anlage 1.

9. Überschlägige Ermittlung des zu erwartenden Erdaushubs

9.1 Bauflächen

Wohnbaugebiet (ohne WA 5)

Nettobaufläche 32.900 qm

Annahme:

- durchschnittliche GRZ = 0,35
 - Erdgeschoßfußbodenhöhe ca. 0,5 m über Gelände
 - Aushubtiefe für Keller 2,5 m
 - 25 % des Erdaushubs werden auf dem Grundstück untergebracht
- $$32\,900 \times 0,35 \times 2,5 \times 0,75 = 21.591 \text{ cbm.}$$

Wohnbaugebiet (WA 5) Nettobaufläche 4.200 qm

Annahme:

- durchschnittliche GRZ 0,5
 - Erdgeschoßfußbodenhöhe ca. 0,8 über Gelände
 - Aushubtiefe für Keller/ Tiefgarage 2,2 m
 - 25 % des Erdaushubes werden auf dem Grundstück untergebracht
- $$4.200 \times 0,5 \times 2,2 \times 0,75 = 3\,465 \text{ cbm}$$

Aus den Baugebieten ist mit einem Erdaushub von ca. 25.000 cbm zu rechnen.

9.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Erdaushub (ohne Mutterboden) wird soweit wie möglich auf den öffentlichen Grünflächen eingebracht.

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 18.08.1998 / 30.09.1998 / 30.06.1999

Stadtplanungsamt

T. Schmitt