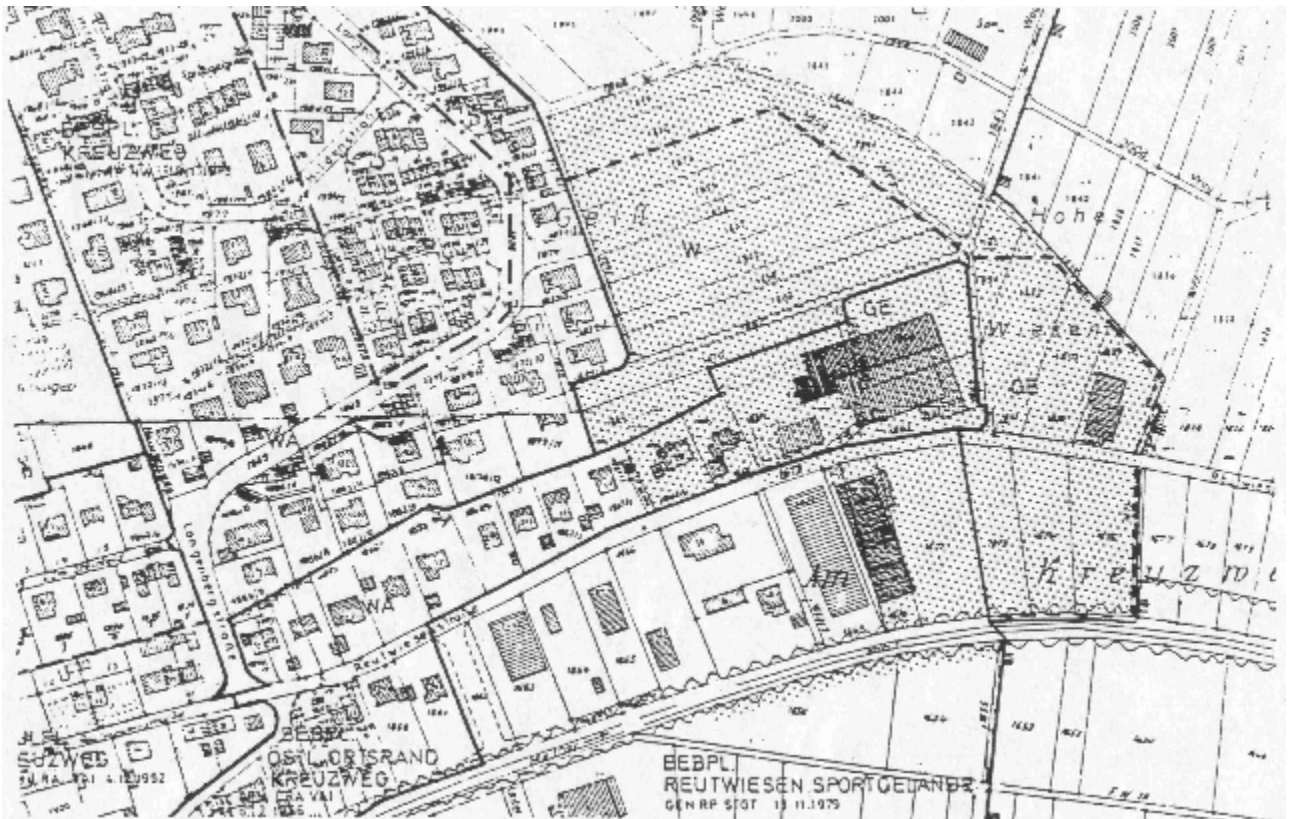


**KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAHINGEN AN DER ENZ
STADTTTEIL GÜNDELBACH, Plb. 8.3**

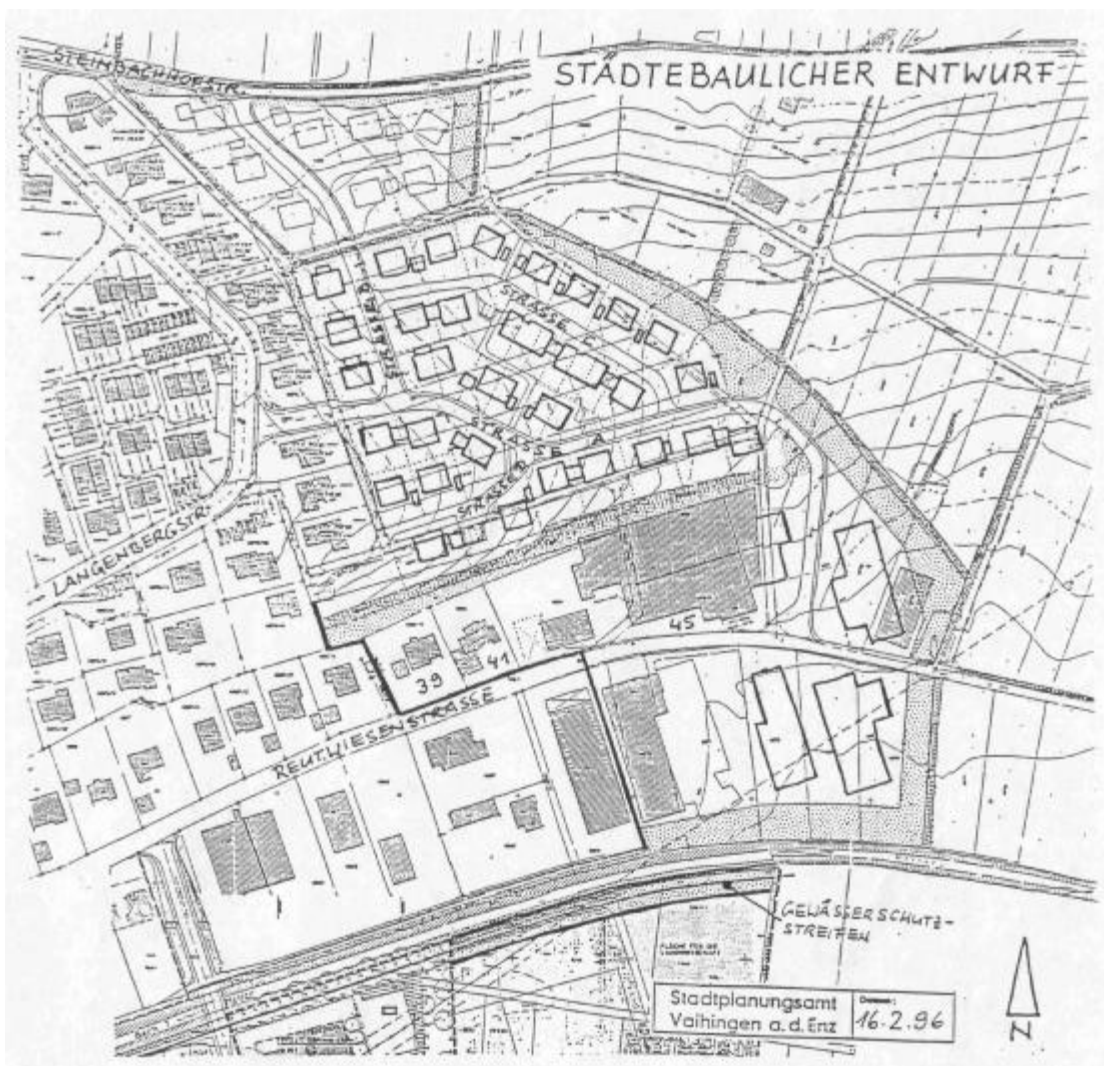
BEBAUUNGSPLAN "GEISS"

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Übersichtsplan

**Stadtplanungsamt
Vaihingen an der Enz**



1. Erfordernis der Planaufstellung

Das letzte Wohnbaugebiet wurde in Gündelbach auf Grundlage des Bebauungsplanes "Steinfeld" erschlossen, der im Dezember 1981 rechtskräftig wurde. Seither wurde in Gündelbach kein neues Wohngebiet mehr erschlossen und Baulücken in nennenswertem Umfang fehlen. Hieraus ergibt sich ein Bedarf nach Wohnflächen für Ortsansässige. Die Situation hinsichtlich der gewerblichen Flächen ist ähnlich, es sollen daher Erweiterungsflächen für örtliche Gewerbe- und Handwerksbetriebe bereitgestellt werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Überörtliche Planungen

Regionalplanung

Nach der Raumnutzungskarte (Regionalplan – Entwurf vom 9.7.1997) sind in Gündelbach fast alle Flächen um die bestehende Ortslage herum als „schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft“, „schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“ und als „schutzbedürftiger Bereich für Erholung“ ausgewiesen. Zu den wenigen Ausnahmen gehört das Plangebiet.

Wasserwirtschaft

Das Überschwemmungsgebiet Metter – Abgrenzung von 1975 – tangiert das Plangebiet.

Landschaftsschutz

Das Landschaftsschutzgebiet „Mettetal zwischen Gündelbach und Sersheim Streitenbach und angrenzende Gebiete“ (Rechtsverordnung vom 7.9.1992) grenzt am Plangebiet im Osten und im Süden an.

Flurbereinigung

Im Jahre 1982 wurde eine Rebflurbereinigung durchgeführt. Eine Feldflurbereinigungsverfahren wird seit 1989 betrieben. Die Grenze verläuft u.a. entlang der Flurstücke 1839 (Wassergraben) und 1843 (Feldweg).

2.2 Örtliche Planungen

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim, Teilfortschreibung Wohn- und Gewerbeflächen als 2. Änderung (rechtswirksam seit dem 26.3.1998) weist das Plangebiet im wesentlichen als Wohnbaufläche bzw. als Gewerbefläche aus.

Vorliegender Bebauungsplan wurde zunächst parallel zum Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes "Wohn- und Gewerbeflächen als 2. Änderung" war von längerer Dauer. Deshalb schien es sinnvoll, für die Gebiete, bei denen ein Konsens mit den Trägern öffentlicher Belange zu erzielen war, ein Parallelverfahren durchzuführen.

(Bereits im Juli 1983 hat der Ortschaftsrat eine Abwägung unter den drei sich für Wohnbebauung anbietenden Flächen "Kästner", "Hildenäcker" und "Geiss" durchgeführt und sich damals für das ca. 1,5 ha große Gebiet "Kästner" ausgesprochen.)

Am 21.6.1990 erfolgte im Ortschaftsrat die Beschlussfassung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 1980 (Drucksache 21/90).

Beschlossen wurde, dass als neue Wohnbaufläche in der Flächennutzungsplanfortschreibung das Gebiet "Kästner" mit einer Größe von ca. 1,5 ha ausgewiesen werden soll und die Gebiete "Hildenäcker" und "Geiss" als spätere Entwicklungsflächen vorzusehen sind.

(Als neue Gewerbefläche wurde beschlossen, dass das Gewerbegebiet „Östlicher Ortsrand/ Kreuzweg" geringfügig, mit einer Größe von 0,5 ha nördlich und 0,5 ha südlich der Reutwiesenstraße erweitert wird.)

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplanfortschreibung sind insbesondere seitens des Landratsamtes Bedenken gegen das Gebiet "Kästner" geäußert worden (exponierte Ortsrandlage, bewegte Topographie, Streuobstbestand).

Daraufhin hat der Ortschaftsrat am 25.6.1992 beschlossen, das als Wohnbaufläche geplante Gebiet "Kästner" aufzugeben und stattdessen in etwa gleicher Größe das Gebiet "Geiss" als Wohnbauerweiterungsfläche festzulegen. Der Gemeinderat übernahm diesen Beschluss (D 22/93).

Nach dem Landschaftsplan 1979/80 ist das charakteristische Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu pflegen. Als Ziel wurde u.a. die Freihaltung der Metterraue sowie Schonung und Pflege der Ufergehölze und die Freihaltung einer Pufferzone zwischen Bebauung und Weinbergen als Obstbaumwiese festgelegt.

In der Fortschreibung des Landschaftsplanes wird für das geplante Wohn- und Gewerbegebiet vorgegeben, den vorhandenen Wassergraben als Grenze der baulichen Entwicklung zu betrachten, den ehemaligen Nebenbach ökologisch aufzuwerten und einen ausreichenden Abstand zur Metter einzuhalten.

Die Plausibilitätsprüfung zur „Flächennutzungsplan-Teilfortschreibung Wohn- und Gewerbeflächen als 2. Änderung“ schlägt für das Wohngebiet ein intensives Eingrünen des Ortsrandes vor. Für das Gewerbegebiet wird ebenfalls intensives Eingrünen zum Ortsrand und die Erhaltung bzw. Ergänzung der gewässerbegleitenden Gehölze entlang der Metter und dem Grabensystem vorgegeben. Zum Schutz der Metter soll ein ausreichend großer Abstand mit der Bebauung, mit Lager- und Verkehrsflächen eingehalten werden.

(Bei der Anhörung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der zuvor genannten „Flächennutzungsplan-Teilfortschreibung Wohn- und Gewerbeflächen als 2. Änderung“ und im Rahmen der frühzeitigen Anhörung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Geiß“ sind verschiedene Anregungen und Bedenken eingegangen. Die wichtigsten Punkte sind nachfolgend aufgeführt:

Das Landwirtschaftsamt fordert eine intensive Eingrünung an der Nord- und Ostseite des Wohngebiets. Diese Eingrünung soll das Ende der Bebauung und damit zusammenhängend, den Ortsrand klar zum Ausdruck bringen.

Das Landratsamt möchte die Vorschläge zur Plausibilitätsprüfung erfüllt sehen und fordert die Abgrenzung des Plangebiets so vorzunehmen, dass Flächen für echte Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Das Gewerbeaufsichtsamt weist darauf hin, dass der Konflikt Wohngebiet / Gewerbegebiet zu beseitigen ist und regt an, den Übergangsbereich einer weniger schutzwürdigen Nutzungsart, z.B. Mischgebiet, zuzuführen oder ein Mischgebiet festzusetzen.

Das Wasserwirtschaftsamt fordert im Bereich der Parzellen 1673, 1674 und 1676 einen mindestens 5,0 m breiten Uferstreifen, gemessen ab Oberkante Böschung, in das öffentliche Eigentum zu überführen, um Raum für eine Renaturierung der Metter bzw. für die Anlage von Gewässerrandstreifen zu haben.

Der BUND fordert die bachbegleitenden Gehölze zu erhalten und zu ergänzen.)

Desweiteren sind die Vorgaben des Örtlichen Entwicklungskonzeptes bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes zu beachten. Dort werden die Verflechtung der Strukturen der einzelnen Siedlungsbereiche, die Durchgrünung der Siedlungsgebiete und eine Ortsrandbegrünung als Planungsziele empfohlen. Es beinhaltet auch Aussagen über das örtliche Fußwegenetz.

Das Verkehrskonzept Gündelbach wurde im Zusammenhang mit der Einführung der 30-km/h-Zonen im Jahr 1990 erarbeitet und beschlossen.

Die Erschließung der Baugebiete kann nicht für sich allein betrachtet werden, sondern ist im Zusammenhang mit dem vorhandenen Erschließungsnetz in Gündelbach zu sehen. In der Anlage der D 233/95 sind die Straßen entsprechend ihrer Funktion dargestellt.

In der Drucksache wurde u.a. ausgeführt:

Die „Erweiterungsfläche Geiß“ grenzt im Norden an die Steinbachhofstraße, die in diesem Abschnitt nur noch dem Erholungs- und Anliegerverkehr dient, also untergeordnete Bedeutung hat. Die Reutwiesenstraße, im Süden des Planungsgebietes, ist eine Sammelstraße und hat somit eine wichtige Funktion. Die Langenbergstraße im Westen ist als Verteilerstraße gebaut worden und hat somit ebenfalls eine wichtige Funktion. Demzufolge wird auf alle Fälle die Verbindung zwischen der Reutwiesenstraße und der Langenbergstraße (Einmündung südlich Langenbergstraße 32) bedeutungsmäßig die wichtigste Verbindung im Baugebiet werden. Eine Anbindung an die Langenbergstraße, südlich von Haus Nr. 46 oder an die Steinbachhofstraße kann nur von untergeordneter Bedeutung sein.

Die Klimauntersuchung Vaihingen/Enz (Büro Dr. Seitz, Ökoplana, Mannheim, März 1994) empfiehlt im Bereich Geiß, um den bodennahen Luftaustausch zu erhalten auf die ausreichende Durchlässigkeit der Bebauung in Nord-Süd-Richtung zu achten und keine geschlossene hangparallele Bebauung vorzusehen. Im Gewerbegebiet soll die großflächige Bodenversiegelung möglichst vermieden werden und zur Reduzierung der Aufheizung Begrünung vorgesehen werde. Emittierendes Gewerbe sei zu vermeiden.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfaßt u.a. Teilbereiche von drei rechtskräftigen Bebauungsplänen, die dortigen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes neu geregelt. Ferner umfaßt er verschiedene Wassergräben die im Rahmen der Rebflurbereinigung angelegt wurden.

4. Planungsgebiet

4.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Gündelbach.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Abstimmung der Planinhalte aufeinander) wurden die in der FNP-Teilfortschreibung mit "Geiß" und "Nördlich und südlich der Reutwiesenstraße" bezeichneten Flächen unter dem Namen "Geiß" zusammengefasst.

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Fläche für das neue Wohngebiet geht im Norden und Osten jeweils um ca. 20 m über die in der FNP-Teilfortschreibung und die im Einleitungsbeschluss (D 348/94) ausgewiesene Fläche hinaus.

Die Gründe hierfür liegen zum einen an der Empfehlung des Ortschaftsrates Gündelbach vom 24.11.1994, das Baugebiet bis zur natürlichen Abgrenzung durch vorhandene Wassergräben im Norden und Osten auszudehnen, und den grabennahen Bereich im Osten gezielt für Grünordnungsmaßnahmen zu nutzen. (Bündelung von geeigneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches, seinerzeit im Sinne des § 8a BNatSchG). Zum anderen haben die Ergebnisse der Erschließungsuntersuchung und die der Umlegungsverhandlungen für eine Gebietserweiterung gesprochen.

Desweiteren wurden Teilbereiche von bestehenden Bebauungsplänen, so auch das Straßenanschlussstück aus dem Bebauungsplan "Kreuzweg" (genehmigt 18.01.1973) miteinbezogen.

Der Teilbereich aus dem Bebauungsplan "Östlicher Ortsrand, Kreuzweg" (genehmigt 6.12.1966) wurde aufgenommen, um das bislang nicht eingeschränkte Gewerbegebiet in seiner Nutzung einzuschränken und somit für die bereits vorhandene benachbarte Wohnbebauung und für das geplante neue Wohngebiet ein geordnetes und konfliktfreies Nebeneinander zu schaffen. Die geplante Nutzungseinschränkung für den genannten Bereich entspricht auch der über Jahre hinweg bis heute de facto eingeschränkten gewerblichen Nutzung.

Der Teilbereich des Bebauungsplanes "Reutwiesen, Sportgelände" (genehmigt 30.11.1979) wurde mit ins Plangebiet einbezogen, um die Verhältnisse im direkt angrenzenden Bereich zur Neuplanung zu aktualisieren, (Verschiebung einer nie gebauten Wendepalte und Aufhebung bzw. Verschiebung eines Pflanzzwanges an den zukünftigen Ortsrand).

Zunächst war beabsichtigt, einen südlich der Metter liegenden Gewässerschutzstreifen „G 2“, der noch aus dem Bebauungsplanverfahren "1. Änderung und Teilaufhebung Reutwiesen, Sportgelände" resultiert und dort aus zeitlichen Gründen nicht mehr bearbeitet werden konnte in den Bebauungsplan "Geiß" aufzunehmen. Da dies während des Verfahrens wiederholt zu Missverständnissen führte, wurde hiervon jüngst Abstand genommen.

4.2 Bestand

4.2.1 Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

Bebaut sind die Grundstücke im bislang uneingeschränkten Gewerbegebiet („Östlicher Ortsrand, Kreuzweg“) mit zwei Wohngebäuden und einem Kunstblumen-Floristikbetrieb (Lager, Versand, Ausstellung). Die Grundstücke im

eingeschränkten Gewerbegebiet („Reutwiesen, Sportgelände“) sind mit Gebäuden eines Dunstabzugsanlagen herstellenden Betriebes bebaut.

Im unbebauten Bereich erfolgte eine Bestandserfassung durch Dr. Wolfram Lottausch, freier Ökologe, aus der folgende Grundaussagen abgeleitet wurden:

Landschaft:

- Nordflanke im Mettertal mit landschaftstypischer offener Südhanglage.
- Leicht wellige Gliederung durch Muldenstruktur, Hangrippe von West nach Ost verlaufend mit einer nach Süden abfallenden (bis über 10 m hohen Steilböschung) markiert und Metterau.
- Die größten Höhen liegen im Westen bei 251 m über NN (Hangrippe) und im Norden bei 245 m (Mulde). Der tiefste Punkt liegt bei 231 m (oberes Metterufer).
- Exponierte, auch über größere Entfernungen einsehbare Freiflächen.
- Sensible Ortsrandlage.

Untergrund:

- Lage im mittleren Keuper mit Gehängeschutt in den Hangzonen und mächtigem Auelehm in den Tallagen.
- Vorwiegend tonige Keupermergel- und Auelehmböden.
- Ackerfähige Standorte mit weitgehend ausgewogenen Eigenschaften.

Wasserhaushalt:

- Entgegen der wasserleitenden Untergrundsituation sind in den Hanglagen keine flächenhaft wasserstauenden Zonen ausgeprägt.
- Entwässerung der Hanglage über ein kleines Bach-/ Grabensystem mit weitgehend versiegelten Betten.
- Auebereich an der Metter mit potentieller Überflutungszone.
- Rechtskräftig ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet an der Metter.

Klima:

- Flächenhafter Kaltluftabfluss über die Hangzonen nach Süd/ Süd-Ost.
- Kaltluftammel- und Abflusszone längs des Mettertals.
- Talwinde längs des Mettertals bestimmen das örtliche Strömungsgeschehen.
- Das Planungsgebiet bildet einen klimaaktiven Freiflächenverbund mit der Leitlinienwirkung des Mettertals.

Nutzungen:

- Traditionelle und standortgerechte Grünland- und Ackernutzung auf über 64 % der Flächen.

Biotopotential:

- Von den Nutzungsstrukturen geprägte Biotopolelemente.
- Vorkommen standorttypischer Wildkrautgemeinschaften und Wiesengesellschaften von mittlerer Wertigkeit.
- Hochwertige Einzelstrukturen (so vor allem Gehölzdickichte und Magerrasen), die im Verbund mit den angrenzenden Feldfluren wichtige Funktionskomplexe bilden.
- Die Fließgewässer und Gräben beinhalten ein hohes Entwicklungspotential.

Erholung:

- Über das vorhandene Wegenetz allseitig gute Anbindung an Freiräume des Umlandes.

4.2.2 Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Im unmittelbar angrenzenden Wohngebiet im Westen ist der nördliche Teil mit zweigeschossigen (Satteldach, 20-25°), im südlichen Teil mit eingeschossigen (Flachdach) Häusern bebaut. Der dortige Bebauungsplan läßt bei der eingeschossigen Bebauung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 zu, bei der zweigeschossigen eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8. (die tatsächliche Bebauung ist weniger dicht).

Im Südwesten im Gewerbegebiet ist die Nutzung mit Z = II (GRZ 0,6, GFZ 1,2), die Dachform mit SD ca. 30° angegeben. Im Südosten stehen verschiedene Hallen und sonstige Gebäude. Im Osten sind Äcker, im Nordosten Gärten und eine Minigolfanlage, im Norden Äcker, ebenso im Süden jenseits der Metter.

4.2.3 Geologie

Für das Plangebiet sowie für die nördlich angrenzende Fläche bis hin zur Steinbachhofstraße wurde vom Büro für Geologie und Umweltfragen Dr. Holger Hansel & Partner im Jahr 1996 ein ingenieurgeologisches Gutachten erstellt, wofür im August 1996 elf Sondierbohrungen mit einer Mächtigkeit bis zu 6 m niedergebracht wurden. Das Gutachten kann beim städtischen Tiefbauamt eingesehen werden.

Ergebnisse:

Bei den meisten Bohrungen wurde oberflächennahes, gespanntes Grundwasser angetroffen. Im Plangebiet lag der Grundwasserstand mit 0,39 m in der Nordostecke am dichtesten unter der Geländeoberkante. Der tiefste Grundwasserstand wurde mit 3,48 m unter Geländeoberkante an der Steinbachhofstraße ermittelt (Ruhewasserspiegel).

Eine Versickerung von Oberflächenwasser sei nur in sehr beschränktem Umfang möglich. Der Baugrund ist überwiegend von mäßiger Tragfähigkeit und deutlicher Setzungsempfindlichkeit. Für die Gründung von Bauvorhaben werden weitere Untersuchungen auf den betreffenden Parzellen empfohlen.

5. Bebauungskonzept

5.1 Planungsziele

Mit dem Einleitungsbeschluss am 14.12.1994 (D 348/94) wurden folgende Planungsziele formuliert: die Verkehrserschließung soll zunächst im Süden über die Reutwiesenstraße und im Westen über die Langenbergstraße und später im Norden über die Steinbachhofstraße erfolgen.

Die Wohnbaufläche soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Es soll eine Ortsrandbebauung mit Einzel- und Doppelhäuser, partiell auch mit Reihenhäusern möglich sein, mit 1 – 2 Geschossen.

Nach der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurden die Rahmenbedingungen zusammengefasst, die Zielkonflikte aufgezeigt und die weitere Vorgehensweise im Ortschaftsrat am 17.7.1995 festgelegt.

Besonders wichtig war die „richtige“ Verkehrserschließung zu der mehrere Varianten ausgearbeitet wurden.

Der städtebauliche Entwurf (Anlage) wurde noch entsprechend den beschlossenen Rahmenbedingungen und der ausgewählten Erschließungsvariante „3“, ausgearbeitet. Die Planinhalte wie die Nutzungen, die Erschließung, die private Parkierung (auf den jeweiligen Grundstücken), Bebauung und Gestaltung, das Ableiten von Niederschlagswasser, die Grünordnung wurden im Ortschaftsrat am 29.2.1996 eingehend diskutiert (GÜ 4/96).

Zur Bebauung und Gestaltung wurde u.a. ausgeführt:

„Entsprechend der Topographie und Lage soll die Bebauung folgendermaßen aussehen:
 - Zum Ortsrand hin im Osten und der gesamte Bereich zwischen Straße A und Böschungsoberkante (nördlich Cor Mulder) soll in eingeschossiger Bebauung als Einzelhäuser erfolgen.
 - Die restliche Bebauung soll zweigeschossig sein und entsprechend der Darstellung in Anlage 1 mit Einzel-, Doppel- / oder Reihenhäusern bebaut werden können.

Damit werden verschiedene Bautypen angeboten, so daß unterschiedliche Ansprüche befriedigt werden können.

Das im Westen angrenzende Siedlungsgebiet hat den überwiegenden Charakter einer Bebauung mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern. Diese gegebene städtebauliche Struktur soll durch das neue direkt angrenzende Neubaugebiet nicht beeinträchtigt werden. Auch im Hinblick auf die topographische Lage des Baugebiets und einer "Einbindung dieser neuen Ortsrandlage" ist eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude notwendig. Ein Überhandnehmen von Wohnungen im Plangebiet würde aller Wahrscheinlichkeit nach Nachteile für die städtebauliche

Funktion im Plangebiet selbst (Verkehr, Stellplätze, Auflockerung, Durchgrünung) und im angrenzenden Siedlungsgebiet nach sich ziehen. Im Anknüpfungsbereich des jetzigen Siedlungsrandes an das neue Baugebiet wird auf ein verträgliches Nebeneinander der Gebäudekubaturen geachtet.“

Zum Ableiten von Niederschlagswasser wurde u.a. ausgeführt:

„Das traditionelle Entwässerungsverfahren mit voller Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser in Mischwasserkanalisationen wird unter ökologischen und abwassertechnischen Gesichtspunkten immer mehr in Frage gestellt. Dies hat auch im Bereich "Geiß" zu der Überlegung geführt, überall dort wo es möglich ist, das Niederschlagswasser über Grabensysteme zu erfassen und abzuleiten.“

Der Gemeinderat stimmte am 24.07.1986 dem städtebaulichen Entwurf vom 26.6.1996 zu (1. Fassung). Dieser sollte Grundlage des Rechtsplanentwurfes sein. (Einzelheiten enthält die D 209/96).

Die Ergebnisse der Umlegungsverhandlungen zwangen im weiteren Verfahren zu mehrfacher Überarbeitung des Planentwurfes. Die 2. Fassung wurde am 30.9.1998 als Entwurf beschlossen, öffentlich ausgelegt, die Träger öffentlicher Belange beteiligt und schließlich wegen Einwänden von Betroffenen verworfen. Vorliegender Bebauungsplanentwurf ist somit die 3. Fassung. (Einzelheiten enthält die Drucksache 140/99).

5.2 Nutzung

Entsprechend dem Flächennutzungsplan wird der nördliche Bereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, der südliche Bereich als Gewerbegebiet. Flächenmäßig teilt sich das Gebiet zu ca. 50 % in allgemeines Wohngebiet und zu ca. 50 % in eingeschränktes Gewerbegebiet, wobei beim Gewerbegebiet ca. 40 % auf die Neubaufäche und ca. 60 % auf die gewerbliche Bestandsfläche entfallen.

Das Gewerbegebiet (Bestand und Neuplanung) wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, d.h. der bestehende, nicht eingeschränkte Gewerbebereich soll in seiner Nutzung eingeschränkt werden. Stellungnahmen des Gewerbeaufsichtsamtes haben bestätigt, dass die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet der heutigen Betriebsführung und aufgrund weiterer Rahmenbedingungen den ohnehin hier maximal zulässigen Emissionen entspricht.

Die Festsetzung eines kleinen Bereichs am östlichen Rand des Abgrenzungsbereichs nördlich der Reutwiesenstraße als landwirtschaftliche Fläche erfolgte nach intensiven Gesprächen mit dem Eigentümer (Haupterwerbslandwirt) des Flurstücks 1829. In der festgesetzten Fläche für Landwirtschaft soll auch zukünftig ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung zulässig sein.

Die Festsetzung einer „Gemeinbedarfsfläche Jugendhaus“ wurde zunächst entsprechend des Ortschaftsratsbeschlusses vom 23.07.1998 vorgesehen, doch der Wunsch nach größerer Flexibilität bei der Umlegung führte letztlich zum Verzicht einer separaten Ausweisung. (Das Jugendhaus ist als soziale Einrichtung im GE zulässig).

Seit der Wiedervereinigung hat es sich eingebürgert, das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung der First- und Traufhöhen in Verbindung mit einer bestimmten Dachneigung – und letztlich über Vorschriften zur Größe und Anzahl der Dachaufbauten und Quergiebel – festzusetzen. Die hierbei eingeführte

„Bezugshöhe“ bedeutet nicht die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe. Dadurch sollte ein größerer Handlungsspielraum für den Planenden eröffnet werden. Mit der Zeit zeigten sich die Nachteile dieser Vorgehensweise, indem die tatsächliche Grundstücksausnutzung sich auf unbeabsichtigte und kaum überschaubare Weise entwickelte. (Es wurden z.B. Erdgeschossfußbodenhöhen nicht unwesentlich unterhalb der Bezugshöhe bzw. Straßenhöhe gewählt, um ein weiteres Geschoss zu gewinnen, der höhere Bodenaushub rentierte sich; oder z.B. wurden „Verschönerungsmaßnahmen“ durch zusätzliche An- und Aufbauten eingefordert – häufig zu Lasten der Nachbarschaft).

Um einen realistischen Vergleichsmaßstab zu anderen Baugebieten zu erhalten einerseits, und die Baugestaltung von dem Ballast der Nutzungsregulierung zu befreien andererseits, wurde in Abstimmung mit dem Baurechtsamt die Geschossflächenzahl mit der im Textteil angegebenen Berechnungsweise festgesetzt.

5.3 **Bebauung**

Die geplante Erweiterung am exponierten, östlich gelegenen Ortsrand von Gündelbach ist für das Gesamtsiedlungsbild bedeutsam.

Aus diesem Grund ist es wichtig, der geplanten Bebauung einen angemessenen äußeren Rahmen zu geben, der zum einen dem Neubaugebiet ein ablesbares eigenes "Gesicht" vermittelt und zum anderen aber zugleich auch eine Fortführung der bestehenden Siedlungsstruktur (Gebäudestellung, Gebäudehöhen, Straßenführung) darstellt.

Um die in Gündelbach üblichen Bauformen zu gewährleisten, wurde für das neue Wohngebiet die mögliche Gebäudelänge entweder durch das Baufenster oder durch die Festsetzung abweichende Bauweise begrenzt.

Die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet ist nur noch mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, weil Reihenhäuser nicht mehr nachgefragt werden. Die exponierten Randbereiche und der Geländehochpunkt im Anschluss an die vorhandene Flachdachbebauung (WA 1) sollen niedriger und weniger dicht als die übrigen Bereiche (WA 2) bebaut werden.

Zur besseren Einfügung in die Landschaft und damit die künftigen zu erwartenden Gebäudehöhen im voraus benannt werden können (Planungssicherheit für den Nachbarn/ Verschattung/ Solarenergienutzung), wurden maximal zulässige First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen festgesetzt.

Die Gebäude können talseitig 2-3-geschossig erscheinen, weil die Bezugshöhen wunschgemäß mindestens den Straßenhöhen entsprechen.

Die Straßen werden zur Reduzierung des Bodenaushubs (Bodenschutzgesetz und Kostenersparnis) höher als das bestehende Gelände angelegt werden. Wegen des wahrscheinlich hohen Grundwasserstandes wird eine Unterschreitung der Bezugshöhen mit den Erdgeschossfußbodenhöhe zumindest an den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen kaum möglich sein.

Die Hauptorientierung der überwiegenden Wohngebäude ist nach Süden ausgerichtet, mit energetisch gesehen geringfügigen Abweichungen von ca. 20° nach Osten und Westen.

Im Gewerbegebiet werden für den bestehenden Bereich, abgesehen von der Nutzungseinschränkung, die sonstigen Festsetzungen sinngemäß beibehalten bzw. dem Bestand und der tatsächlichen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke angepasst. Als neue Festsetzungen kommen hinzu der Ausschluss der Vergnügungsstätten, die Regelung der Werbeanlagen und die Dachbegrünung.

5.4 Baugestaltung

Da das Maß der baulichen Nutzung auf andere Weise geregelt wurde, können die örtlichen Bauvorschriften – unabhängig von den planungsrechtlichen Festsetzungen – entsprechend den örtlichen Wünschen bzw. Leitbildern („nachhaltige Ortsentwicklung“) ausgerichtet werden.

Das Leitbild der 80-er Jahre „Weinort Gündelbach“, in welchem sich die Bebauung wohlgeordnet und zurückhaltend der Landschaft unterordnet, hat sich zumindest insofern geändert, als dass die mit diesem Leitbild verbundene Restriktionen vor Ort kaum mehr mitgetragen wurden. Sie wurden als einengend und unzeitgemäß empfunden. Es war daher geboten, einen Wandel einzuleiten und in Zusammenarbeit mit dem Ortschaftsrat die bisherigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes durchzuforschen, die Vorschriften abzuändern und den Versuch zu wagen, die Ausgestaltung des Neubaugebietes weitgehend in die Verantwortung der Eigentümer und ihrer Architekten zu legen.

Die verbliebenen Festsetzungen sollen nur einen Rahmen abstecken, der weniger die Einzelgestaltung als ein Mindestmaß an nachbarschützenden Regelungen beinhaltet. So wurden die Garagen im Wohngebiet, wenn nicht im Hauptgebäude integriert – ohne vorgegebene Firstrichtung mit Satteldach (max. 25°), Pultdach oder begrünem Flachdach bzw. als Terrasse festgesetzt, um die Baumasse und damit die Verschattung der Nachbargebäude möglichst gering zu halten. Mit gleicher Absicht wurden die Mindestabstände der Dachaufbauten von den Giebelseiten „je höher – desto weiter weg“ festgesetzt.

5.5 Wasserwirtschaft und Grünordnung

Die Grünordnungsplanung wurde vom Büro Dr. Lottausch ausgeführt.

Als besonders hochwertige Bereiche sind die bewachsene Böschung und das sogenannte „Feuchtbiotop/ Wäldchen auf Flurstück 1837 (außerhalb des Geltungsbereiches, jedoch angrenzend) eingestuft.

Als wichtigste Maßnahme wird der Grünpuffer zwischen Gewerbe und Wohnen sowie der intensive Grüngürtel als Übergang zur freien Landschaft nach Osten und Nordosten sowie der Schutzstreifen zur Metter im Süden eingestuft.

Dies wurde bei der Planung berücksichtigt. Ebenso wurde bei der städtebaulichen Planung darauf geachtet, dass der Kaltluftabfluss so wenig wie möglich beeinträchtigt wird (Gebäudekubatur, Stellung der Gebäude).

Die Vorschläge zu den Grünordnungsmaßnahmen wurden soweit möglich in den Rechtsplanentwurf übernommen.

Grundlage für die Ausarbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung nach § 8a BNatSchG waren der städtebauliche Entwurf und die Grünordnung vom Büro Dr. Lottausch.

Im Wesentlichen sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

Öffentliche Flächen:

- Die Wassergräben (WG) bleiben erhalten. Die Sohlschalen werden, soweit möglich, entfernt.
- Der vorhandene Wassergraben im Nordosten des Plangebietes WG/ FNL soll zukünftig innerhalb der Fläche für Natur und Landschaft (FNL) aufgeweitet bzw. ergänzt werden. Auch dieser Graben erfährt eine Aufwertung durch die Entfernung der Sohlschalen. Zielsetzung ist eine Reduzierung der Fließgeschwindigkeit. Der Graben soll teilweise mäandrierend mit Grasbewuchs und teilweise mit Sohlriegeln aus Flussbausteinen zum Schutz

gegen Tiefenerosion ausgebildet werden. Im Anschluss der Durchlässe können kleine Tosbecken angeordnet werden. Entlang der Metter und im südlichen Anschluss an die FNL-Fläche werden öffentliche Grünflächen (Pfg 1) als Gewässerschutzstreifen festgesetzt. In den Wassergraben im Norden und über die FNL-Fläche soll aus ökologischen und abwassertechnischen Gründen das Dachflächenwasser aus den direkt angrenzenden Grundstücken eingeleitet werden.

- Die Fläche FNL (Fläche mit Mehrfachfunktion) bildet einen intensiven Ortsrand nach Osten und Nordosten zur freien Landschaft. Aufgrund der ausgewiesenen Flächengröße sind hier sowohl wirksame wasserwirtschaftliche Maßnahmen möglich (mäandrierende Mulden) als auch eine angemessene, ortstypische Bepflanzung (Pfg/ FNL).

Private Flächen

- Das innerhalb des Plangebiets vorhandene Gehölzdickicht zwischen Wohn- und Gewerbegebiet, das die Qualitäten eines Biotops hat, wird mit einer Pflanzbindung (Pfb) belegt und bleibt unverändert erhalten. Angrenzend sind in Teilbereichen ergänzende Pflanzungen (Pfg 2) vorgesehen.
- Zur Einbindung des südlichen Gewerbebereiches GEe im Übergang zur Metter erfolgt eine Bepflanzung mit Feld- und Ufergehölzen (Pfg 3).
- Zur Wasserrückhaltung, zur besseren landschaftlichen Einbindung (Dachflächen sind von den umgebenden Hügeln gut einsehbar) und zur Verbesserung des Lokalklimas sind die flachen und flachgeneigten Dachflächen vorzugsweise zu begrünen.
- Im GEe sind Dachflächen über 150 m² Größe extensiv zu begrünen.

Eine Eingriffsminimierung und Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs wurde nach sorgfältiger Abwägung sämtlicher Belange im erforderlichen gehaltenen Umfang vorgenommen bzw. festgesetzt.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsuntersuchung zum Bebauungsplan zeigt auf, dass innerhalb des Geltungsbereichs ein Kompensationsdefizit verbleibt.

Ein weiterer Ausgleich soll außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.

Einzelheiten sind der Eingriffs-/ Ausgleichsuntersuchung zu entnehmen, die Anlage zur Begründung ist.

Die Stadt ist sich bewusst, dass ein Defizit verbleibt.

5.5 Erschließung (Fahrverkehr und Fußgänger)

Das Wohngebiet wird durch die Straße A erschlossen. Diese ist 5,5 m breit, hat einen einseitigen 1,5 m breiten Gehweg und auf der anderen Seite ein Bankett von 0,5 m Breite. Im Laufe der Planüberarbeitungen wurde aufgrund von verschiedenen Anregungen die anfängliche Zielsetzung verkehrsberuhigende Maßnahmen (Engstelle zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet) fallen gelassen. Im Ortschaftsrat wurde die Straßenbreite kritisch diskutiert, im Hinblick auf eine nicht ganz auszuschließende Busdurchfahrt. (Deshalb wurde das Bankett zusätzlich eingeplant).

Abzweigend von der Straße A führt die Straße B in nördliche Richtung (ebenfalls 5,5 m breit mit einseitigem Gehweg). Diese endet vorläufig am Geltungsbereichsrand und wird später im zweiten Bauabschnitt („Erweiterung Geiß“) weitergeführt. Sie mündet dann in die Steinbachhofstraße ein.

Die restlichen beiden Straßen mit Breiten zwischen 3,5 bis 5,5 m (Straße C und D) sind Wohnstraßen ohne Trennung des Fahr- und Fußgängerverkehrs.

Durch die Wendeplatte von Straße C und die darauffolgende Reduzierung der Straßenbreite soll verhindert werden, dass hier später in Richtung Steinbachhofstraße ein unerwünschter Durchgangsverkehr entsteht. Als Ausgleich für die geringe Straßenbreite wird den Fußgängern ein separater Fußweg angeboten. Die Fußgänger sollen auch in diesem Neubaugebiet attraktive kurze Wegeverbindungen erhalten. So wird auch eine Fußwegverbindung nach Nordosten in die freie Landschaft geführt.

Die private Parkierung ist so geplant, dass sie auf den jeweiligen Grundstücken möglich ist (Garagen mit Stellplatz vor der Garage).

Die geplante gewerbliche Erweiterung wird von der Reutwiesenstraße erschlossen. Im Bereich von der Abzweigung der Reutwiesenstraße ins Wohngebiet (Straße A) wird eine Wendeplatte für LKWs hergestellt.

5.6 Ver- und Entsorgung

Eine 20-KV-Freileitung, die zu Planungsbeginn die Südostecke des gewerblichen Erweiterungsbereiches zwischen Reutwiesenstraße und Metter querte, ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens so verlegt worden, dass sie außerhalb des Baufensters, am Nordufer der Metter verläuft.

Abwasser, Wasser und Stromleitungen sind in den angrenzenden Bereichen mit entsprechenden Anschlussmöglichkeiten vorhanden bzw. werden im Zuge der Erschließung erweitert.

Für die Oberflächenwasserentsorgung sieht der Bebauungsplan eine differenzierte Behandlung vor.

Von Teilbereich des Wohnbaugebiets ist geplant, die Dachflächenwasser in das Grabensystem einzuleiten und somit die Kanalisation zu entlasten.

6. Städtebauliche Daten

	<u>ca. m²</u>	<u>%</u>
Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes	51920	100,0
GEE	21030	40,5
WA	16470	31,7
Landwirtschaftliche Fläche	1320	2,5
Verkehrsfläche mit Fläche für Versorgungsanlagen	7050	13,6
Öffentliche Grünfläche/ Wasserfläche (davon Kinderspielplatz = ca. 680 m ²)	5230	10,1
Private Grünfläche	820	1,6

Anzahl der Wohneinheiten ca. 60

7. Bisheriger Verfahrensablauf, Zusammenfassung

- Am 14.12.1994 wurde das Bebauungsplanverfahren eingeleitet (D 348/94).
- Im Januar 1995 erfolgte die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
- Am 24.07.1996 wurde der städtebauliche Entwurf (1. Fassung) mit Eingriffs-/Ausgleichsbewertung beschlossen. Ebenso die Erweiterung des Geltungsbereiches durch Hinzunahme des Gewässerrandstreifens südlich der Metter, und die Flächen am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches (D 209/96).
- Am 30.09.1998 wurde der Rechtsplanentwurf beschlossen (in generell überarbeiteter Form = 2. Fassung; D 272/98).
- Im Oktober/ November 1998 erfolgte die Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
- Am 06.05.1999 wird der Rechtsplanentwurf (in generell überarbeiteter Form = 3. Fassung) im Ortschaftsrat vorberaten und der Textteil hinsichtlich der Gestaltungsfestsetzungen (örtliche Bauvorschriften) grundlegend geändert.
- Am 19.05.1999 wird dieser Rechtsplanentwurf dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt (D 140/99 und 140/1/99).

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 06.05.1999

Stadtplanungsamt

D e p p e r t