

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB  
zum Bebauungsplan "Östliche Vaihinger Straße"  
Vaihingen - Enzweihingen

iel. AR-SS-Blatt vom 08/04/14

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

- 1.1 Ziel der Planung ist es, die städtebauliche Erneuerung des Ortskernbereiches von Enzweihingen im Sinne der Rahmenplanung vom Oktober 1987 zu sichern und den neueren städtebaulichen Bedürfnissen anzupassen. Wenn es gelingt, den vorhandenen Gebäudebestand effektiver zu nutzen, kann ein gewachsener Ortskern wie in Enzweihingen mit idealer Mischung von Wohnen und Arbeiten eine Lösung für die immer wieder gestellte Forderung darstellen, den Flächenverbrauch in der Region zu vermindern.
- 1.2 Im Zuge der städtebaulichen Erneuerung sollen den relativ dicht bebauten Grundstücken durch wohnumfeldverbessernde Maßnahmen ihre Attraktivität zum Wohnen und Arbeiten erhalten bleiben bzw. verbessert werden. Erschließungsverhältnisse müssen in diesem Sinne geordnet werden und die verbleibenden Freiflächen, insbesondere private Gartenflächen, sollten im oben genannten Sinne erhalten bleiben. Lediglich die Übergänge zwischen bestehender Bebauung (noch landwirtschaftlich geprägt) und Freifläche sind im Hinblick auf die sich ändernden Strukturen neu zu ordnen.

## 2. Einfügung in die örtliche und überörtliche Planung

- 2.1 Bevor Enzweihingen im Zuge der Verwaltungsreform zur Stadt Vaihingen/Enz kam, wurden erste Schritte zur städtebaulichen Erneuerung unternommen. Die K.E. war damals beauftragt einen Rahmenplan zur Sanierung zu erstellen. Zusammen mit der Stadt Vaihingen war die Gemeinde Enzweihingen schon danach in die geltende Flächennutzungsplanung und in den Regionalplan Mittlerer Neckar eingebunden. Im Flächennutzungsplan vom 21.07.1980 sind im Plangebiet Festsetzungen getroffen wie Mischgebiet, Häufung von Kulturdenkmalen, Sanierungsgebiet, private Grünflächen, sowie Verwaltungsgebäuden.
- 2.2 Obwohl der alte Ortskern besonders unter der Belastung durch die B 10 leidet, hat diese direkte Anbindung an den Ballungsraum Stuttgart, auch Aspekte, die für die städtebauliche Erneuerung durchaus positiv sein können. Denn wenn es gelingen sollte die Belästigungen durch die hohe

Verkehrsdichte und die städtebaulich nachteilige Trassenführung zu beseitigen (entsprechende Planungen werden auf Ebene des Regierungspräsidiums durchgeführt) wird auch der Ortskern wieder zum beliebten Wohnstandort.

Enzweihingen wurde im Jahre 1988 in das Landessanierungsprogramm aufgenommen (Förmliche Festlegung am 28.09.1988)  
Um die Kontinuität der angelaufenen städtebaulichen Erneuerung und ihren Erfolg für die Zukunft nicht zu gefährden, ist es unabdingbar die Planungsziele über einen Bebauungsplan zu sichern.

### 3. Städtebauliche Planung

#### 3.1 Planerische Überlegungen zum Bebauungsplan

Ein wesentliches Planungsziel ist es, so wirtschaftlich wie möglich unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungssysteme, die Möglichkeiten einer behutsamen Nachverdichtung anzubieten.

Baulandreserven können so in attraktiver Kernlage neu und intensiver genutzt werden.

Im Übergang zwischen bestehender Bebauung und Freifläche, wo erkennbare Raumstrukturen fehlen oder Defizite aufweisen, werden Möglichkeiten zur Neubebauung angeboten.

Um ein möglichst geschlossenes Siedlungsbild zu erhalten, werden im Textteil genauere und einheitlichere Gestaltungsvorgaben gemacht.

#### 3.2 Nutzungen

Die Verdichtungsbereiche werden als "Mischgebiet" und angrenzende Flächen als "Dorfgebiet" ausgewiesen. Somit ist gewährleistet, daß neben dem Schwerpunkt Wohnen auch bestimmte gewerbliche Nutzungen, vor allem Einzelhandel und Handwerk, in der Ortsmitte bleiben bzw. angesiedelt werden können.

#### 3.3 Gestaltung

In der Weiterentwicklung traditioneller Formensprache ländlicher Baukultur ist es sinnvoll, den Begriff "Nachbarschaften" neu zu definieren und entsprechende Baugruppen und Erschließungsformen anzubieten.

#### 3.4 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 8a BNatSchG)

Die baurechtliche Absicherung der vorhandenen Durchgrünung (siehe 2.2) erfolgt durch Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen, sowie Erhaltungsgeboten für Einzelbaummpflanzungen und durch gezielte Pflanzgebote (Ziffer 1.10 des Textteiles).

Es sind Aussagen und Vorgaben enthalten zur Gestaltung der privaten Grünflächen, die auch nach erfolgter Verdichtung in ausreichender Größe vorhanden bleiben (Ziffer 2.6.1 Textteil).

In diesem Zusammenhang wird noch besonders auf Ziffer 2.6.2 des Textteils verwiesen, wo für die Oberflächengestaltung privater Platz- und Erschließungsflächen unversiegelte, wassergebundene Decken gefordert werden.

Als Ergänzung dieser grünordnerischen Bemühungen ist im Textteil unter Ziffer 2.1.6 festgesetzt, daß Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden zu begrünen sind.

Es handelt sich um ein bebautes innerörtliches Quartier. Ziel des Bebauungsplans ist weitere Eingriffe zu vermeiden. Die dargestellten Möglichkeiten zur Nachverdichtung bewegen sich im Rahmen des bereits nach § 34 BauGB zulässigen. Es wird somit durch den Bebauungsplan keine zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen - sondern die Nachverdichtungsmöglichkeiten städtebaulich sinnvoll gesteuert. Somit entfällt eine Betrachtung Eingriff/Ausgleich.

3.5 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sollen abweichend von §§ 50 und 52 LBO genehmigungspflichtig sein, um so nachbarlichen Belangen in diesem eng bebauten Bereich besser Rechnung tragen zu können.

3.6 Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Es ist davon auszugehen, daß in Abhängigkeit von der Lage in der Region und insbesondere eines fehlenden Gleisanschlusses der PKW das wichtigste Fortbewegungsmittel bleibt und erfahrungsgemäß mindestens 2 PKW pro Familie vorhanden sein werden. Trotzdem soll die seitherige Praxis beibehalten werden; gemäß LBO § 74 (2) pro Wohneinheit wird nur 1 Stellplatz gefordert.

3.7 Die im Plan ausgewiesenen Fußwege stellen Maßnahmen dar, die erst im Rahmen von zukünftigen Neugestaltungen der betroffenen Grundstücke erfolgen können und zwar nur in Abstimmung mit den Eigentümern. Insofern sind die Wegeführungen noch als verschieblich zu betrachten. Das Gehrecht (1) ist als verminderter Eingriff (nur EG) gedacht, weil die Fläche innerhalb des Baufensters überbaut werden kann.

#### 4. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Gebietes ist durch das bestehende Kanalsystem gewährleistet. Die Volumenreserven der vorhandenen Einrichtungen können voll ausgenutzt werden.

Die Wasserversorgung ist mengen-, qualitäts- und druckmäßig gesichert. Es besteht nirgends die Notwendigkeit für Stichleitungen.

## 5. Städtebauliche Werte

Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün	0,4 ha
Wohn- und Mischgebiete	1,3 ha
private Grünflächen	0,2 ha
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	1,9 ha

## 6. Vorläufige Kostenschätzung (Stand 04.97)

Strassenbau, Parkplätze, Fußwege	
Verkehrsgrün mit Strassenbeleuchtung	
0,12 ha x 218,- DM	261.600,00 DM
Vermessung, Honorar, Sonstiges	30.000,00 DM
Gesamtkosten, vorläufig	291.600,00 DM

Aufgestellt: Bietigheim-Bissingen, den 01.04.1997

GeWi Bechtle  
Freier Architekt  
Schwätzgässle 9-13

74321 Bietigheim-Bissingen

Ergänzungen aufgrund Satzungsbeschuß des Gemeinderates  
vom 08.04.1998 (Ziffer 3.4).

Aufgestellt: Bietigheim-Bissingen, den 08.04.1998

GeWi Bechtle  
Freier Architekt  
Schwätzgässle 9-13

74321 Bietigheim-Bissingen