

**KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL ENSINGEN, Plb. 6.3**

BEBAUUNGSPLAN mit Teilaufhebung und örtlichen Bauvorschriften „Im Flehinger, 4. Änderung“

BEGRÜNDUNG

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

1. Anlass für die Bebauungsplanänderung

Der Anlass zur Bebauungsplanänderung war ein Baugesuch in der Beethovenstraße, mit dem ein Dachaufbau beantragt wurde, der nach den Festsetzungen des derzeit noch rechtsgültigen Bebauungsplanes nicht zulässig ist. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde diesbezüglich in anderen Teilbereichen bereits geändert.

Unter dem Aspekt, den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zu decken, soll auch hier zukünftig die Errichtung von Dachaufbauten unter der Einhaltung verschiedener Bauvorschriften zulässig sein.

Um hierzu die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, wird der Bebauungsplan geändert.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Im Flehinger“ ist seit 1967 rechtskräftig.

Im Jahr 1998 wurde ein Teil des Geltungsbereichs abgetrennt und dem Bebauungsplan „Erweiterung Ensinger Mineralquellen“ zugeordnet. Im Jahr 2000 wurde der Bereich südlich der Beethovenstraße anlässlich eines Antrages bezüglich der Zulässigkeit von Dachaufbauten geändert.

Im Jahr 2009 wurde anlässlich des Wunsches eines Eigentümers in der nördlichen Beethovenstraße der Bebauungsplan für ein Flurstück dahin gehend geändert, dass auf dem breiten Flurstück noch ein weiteres Baufenster entsteht. Voraus gegangen war eine Befragung der umliegenden Eigentümer ob auch ihrerseits der Wunsch nach zusätzlichen Baumöglichkeiten auf deren Grundstück besteht. Nachdem diesbezüglich aber kein gemeinsamer Konsens gefunden werden konnte, erfolgte die Änderung schließlich nur für ein Flurstück.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Unter heutigen Gesichtspunkten ist es gerechtfertigt, einen Ausbau der Dachräume zu ermöglichen.

Aufgrund des steigenden Flächenbedarfes muss das Augenmerk auf Nutzungsmöglichkeiten in den Innenbereichen der Orte gelenkt werden. Hierzu gehört in erster Linie die Nutzung von Ausbaureserven in den Gebäuden selbst, sofern dies in einem verträglichen Maße möglich ist.

Um allen Hauseigentümern die Möglichkeit zum Dachausbau zu ermöglichen, bedarf es geänderter rechtlicher Voraussetzungen.

4. Verfahren

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a (1) BauGB. Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen dafür liegen vor.

Es handelt sich um kein „UVP pflichtiges Vorhaben“ gem. UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeit. Auch nach LUVPG (Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) liegt kein UVP pflichtiges Vorhaben vor.

Beeinträchtigungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete (§1 (6) Ziffer 7b BauGB) sind nicht gegeben. Mit der Bebauungsplanänderung wird kein grundsätzlich neues Baurecht geschaffen.

5. Geltungsbereich / Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Ensingen.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst den Bereich nördlich des Brahmsweges und nördlich der Beethovenstraße mit Ausnahme der Flurstücke 1572 und 1572/1.

Eine ursprünglich als Erschließungsfläche festgesetzte Teilfläche an der Beethovenstraße wurde bereits vor über 30 Jahren den angrenzenden Flurstücken zugemessen und hat für den Bebauungsplan keine Bedeutung mehr. Die Fläche ist unbebaut und gehört zu den westlich angrenzenden Flurstücken, die baurechtlich nach § 34 (Innenbereich) beurteilt werden. Diese Fläche wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, da kein weiterer Regelungsbedarf gesehen wird.

6. Städtebaulicher Bestand

Der Bereich ist fast komplett bebaut.

Die derzeit festgesetzte Dachneigung von 28° bleibt bestehen.

7. Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt ausschließlich im textlichen Teil. In dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes werden Dachaufbauten in dem Umfang zugelassen, wie es in aktuelleren Bebauungsplänen in Vaihingen üblich ist.

Die neuen Festsetzungen gewährleisten, dass Dachaufbauten den Dachflächen grundsätzlich untergeordnet bleiben. Mit der Beschränkung der Gaubenform auf Flach- Schlepp- Satteldach und Tonnengauben wird ein gewisses Maß an Einheitlichkeit angestrebt.

Auch die Zulässigkeit von Quergiebeln soll in dieser Änderung klargestellt werden. Dies war im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan nicht eindeutig festgesetzt. Zu einer besseren Erreichbarkeit des Obergeschosses bedarf es vielleicht im Einzelfall eines Quergiebels. Auch hierzu werden Festsetzungen getroffen, wie sie in neueren Vaihingen Bebauungsplänen üblich sind.

Mit der Neuregelung wird auch die Errichtung von Solaranlagen auf Dächern ausdrücklich erlaubt und so geregelt, wie in anderen Bebauungsplänen und wie es sich inzwischen bewährt hat.

Zusätzlich wird noch die Zulässigkeit von Nebenanlagen in kleinerem Umfang (Gerätehütten bis 15 m³) geregelt. Diese waren bisher außerhalb des Baufensters nicht zulässig.

Die Zulässigkeit von Garagen außerhalb des Baufensters wird dahingehend neu geregelt, dass je Wohngebäude eine Garage in der Größe einer Doppelgarage zwischen Baufenster und Straße (mit einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche) zulässig ist. Auf den meisten Grundstücken gibt es keine zusätzlich ausgewiesenen Flächen für Garagen. Es sind aber zahlreiche Garagen vor Ort außerhalb der festgesetzten Flächen vorhanden.

8. Umweltprüfung/Umweltbereich, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung erfolgt deshalb im vereinfachten Verfahren und ohne Umweltprüfung.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung (gem §1a BauGB) ist nicht erforderlich, da weitergehende Eingriffe nicht gegeben sind.