

KREIS LUDWIGSBURG  
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
STADTTEIL KLEINGLATTBACH, PLB. 3.1

BEBAUUNGSPLAN  
BALZHALDE / ROSSWAGER  
STRASSE 1. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 2 500



BEGRÜNDUNG

## **BEGRÜNDUNG**

### **zum Bebauungsplan "Balzhalde / Roßwager Straße 1. Änderung" im Plb. 3.1 im Stadtteil Kleinglattbach**

#### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Balzhalde / Roßwager Straße wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für neue Parkierungslösungen in den Baugebieten MI1 und MI2; die neuen Parkierungslösungen sind notwendig aufgrund der getrennten Grundstückszuteilung.

#### **2. Bestand**

Der Bebauungsplan "Balzhalde/ Roßwager Straße" ist seit 26.2.1993 rechtskräftig. MI1 und MI2 liegen direkt östlich vom Bahnhofsausgang beidseitig des Hauptfußgängerweges nach Kleinglattbach. Die für das MI2 begonnene Planung ist, auch aufgrund des hier vorgesehenen BHKW, die erste, die zur Realisierung ansteht.

#### **3. Städtebauliche Planung**

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich in der Hauptsache auf die neue Tiefgaragenlösung, die abweichend vom bestehenden Bebauungsplan für MI1 und MI2 getrennte Parkierungsmöglichkeiten vorsieht.

#### **MI1**

Um hier die notwendigen Stellplätze und die Zufahrt in einer vertretbaren Form unterbringen zu können, wurde die Parkierung im rückwärtigen EG-Bereich und südlich davon vorgesehen, mit Zufahrt gegenüber vom Joseph-Haydn-Weg. Als Ersatz für die dadurch entfallende nutzbare Geschoßfläche wurde die Geschossigkeit der beiden Baukörper um jeweils 1 Geschoß erhöht, gleichzeitig aber die zulässige Dachneigung herabgesetzt von 38°-40° auf 30°-33°, um die gesamte Höhenentwicklung im Rahmen zu halten.

Außerdem wurde die Geschossigkeit derart verändert, daß direkt neben dem Bahndamm das niedrigere Gebäude steht, östlich davon das höhere. Diese Abfolge der Höhenentwicklung ist aufgrund der neuen Gegebenheiten (größere Traufhöhe, größere Abstandsfläche zur Nachbarbebauung) wie auch aus gestalterischen Gründen (kurzer Baukörper höher) sinnvoll.

## MI2

Im MI2 besteht die Änderung aus der Verlegung der TG-Zufahrt in den noch tieferen Grundstücksteil, so daß im UG Doppelparker möglich sind. Weiterhin ist das Baufenster am westlichen Rand um 3 m zurückgenommen worden, um etwas mehr Abstand zum vorbeiführenden Fußweg (zur Nebenbahn) zu gewinnen, gleichzeitig wurde im EG eine eingeschossige Erweiterung vorgesehen, die für eine Ladennutzung zur Verfügung steht.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan nicht nur die GRZ, sondern auch die GFZ festgesetzt; hierbei ergeben sich für MI1 und MI2 unterschiedlich hohe Nutzungsmöglichkeiten (MI1: GFZ = 1,2; MI2: GFZ = 1,0).

Um die außerhalb der Vollgeschossen mögliche Nutzung in einem begrenzten Rahmen zu halten, wird im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzt, daß die Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen mit zur Geschoßfläche zu rechnen sind; mit diesen Flächen darf dann ausnahmsweise die zulässige Geschoßfläche um max. 7 % überschritten werden.

## 4. Planstatistik

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfaßt eine Fläche von ca. 6.160 m<sup>2</sup>, bestehend aus

Mischgebiet	4.800 m <sup>2</sup>
Stellplätze zu MI 1	140 m <sup>2</sup>
Stellplätze zu WA 13	320 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche (incl. Fläche für Trafostation)	900 m <sup>2</sup>
-----	
Summe:	6.160 m <sup>2</sup>

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 30.12.1993

Stadtplanungsamt

i.A. Spangenberg