

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL KLEINGLATTBACH Plb. 3.5

Vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Haferweg / Von-Neurath-Straße“

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Vaihingen an der Enz, den 01.12.2003

1. Erfordernis der Planaufstellung

Beim Plangebiet handelt es sich um ein ca. 0,4 ha großes Gelände beidseitig des Haferweges und südlich der Von-Neurath-Straße. Es ist die letzte größere, zusammenhängende und unbebaute Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberriexinger Weg / Pappelweg“ aus dem Jahre 1993. Mit ausschlaggebend dafür, dass die Grundstücke bisher nicht bebaut wurden, ist der Grundstückszuschnitt und hier die Größe einzelner Parzellen von bis zu über 500 m² für eine hier zulässige Doppelhaushälfte.

Aktuell ist ein Bauträger mit der Absicht an die Stadt herantreten, im Plangebiet 15 Wohneinheiten in der Form von Doppel- und Reihenhäusern zu bauen. Die Planung entspricht in den Grundzügen dem geltenden Bebauungsplan. Eine Änderung des Planungsrechtes ist dennoch erforderlich. Gewählt wurde das Instrument „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“. Eine baldige Auffüllung der Baugebietsflächen ist auch von öffentlichem Interesse. Es ist in der Regel sinnvoller, erschlossene Baugebietsflächen zu bebauen, als neues Bauland auszuweisen und damit der Landschaftszersiedelung Vorschub zu leisten.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsverhältnisse

Für das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Plangebiet ist der 1993 in Kraft getretene Bebauungsplan „Oberriexinger Weg / Pappelweg“ maßgebend. Kernaussagen dieses Bebauungsplanes für das Plangebiet sind die von Süden kommende Stichstraße mit Wendehammer (Haferweg), die fußläufige Anbindung zur nördlich gelegenen Von-Neurath-Straße, die Bebauung in offener Bauweise mittels (6) Doppelhäusern und zugehörigen Garagen etc. (hofbildend), die II-geschossige Bauweise, die GRZ von 0,4 sowie die Satteldachbauweise mit 38 - 40° Dachneigung. Straßenbegleitend sind mehrere zu pflanzende Bäume festgesetzt. Die Gartenseiten der Grundstücke sind z. T. mit Pflanzgebietsflächen belegt. Bestandteil des Bebauungsplanes (Begründung) ist ein Grünordnungsplan. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 2000 wurde die Zulässigkeit von Nebenanlagen (Gerätehütten) außerhalb der überbaubaren Flächen als Ausnahme erweitert.

Mit der Stellplatzsatzung „Kleinglattbach – Süd“ aus dem Jahre 1995/96 wurde die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) erhöht auf 1,5 Stellplätze bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 50 qm und auf 2 Stellplätze bei Wohnungen über 100 qm sowie bei Einfamilienhäusern für die Hauptwohnung.

2.2 Städtebaulicher Bestand

Das aktuelle Plangebiet ist unbebautes Bauland (Wiese / Baumwiese). Die Erschließung ist abgeschlossen. Ein nordöstlich im geltenden Bebauungsplan festgesetzter zu erhaltender Baum wurde das Opfer eines Unwetters. Zur nördlichen Von-Neurath-Straße überbrückt eine, nach geltendem Bebauungsplan zu erhaltende Mauer den Höhenunterschied von ca. 1 - 1,5 m.

2.3 Städtebauliche Einbindung

Südlich, südöstlich und südwestlich grenzen die Neubaugebiete Kleinglattbachs mit überwiegend 2-geschossiger Reihenhausbauung an. Nördlich entwickelt sich der alte Ortskern. Nordwestlich liegt das denkmalgeschützte Hofgut und die denkmalgeschützte Peterskirche.

3. Planung

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und hier dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnen am Hofgut“ sollen in Anlehnung an den geltenden Bebauungsplan 3 Doppelhäuser und 3 Reihenhäuser mit je 3 Einheiten, also insgesamt 15 Wohneinheiten, erstellt werden. Die Häuser sollen II-geschossig mit 38° Dachneigung und mit einer Traufhöhe von 5,75 m errichtet werden. Die Gebäudehöhe entspricht sinngemäß dem geltenden Bebauungsplan. Die Grundflächenzahl von 0,4, ein Kennzeichen für die Bebauungsdichte aus dem geltenden Bebauungsplan, wird eingehalten.

Mit aktueller Planung sollen 17 Garagen / Carports und 2 separate Stellplätze erstellt werden. Mit den gefangenen Stellplätzen vor den Garagen / Carports ergeben sich insgesamt 34 Pkw-Abstellplätze. Dies sind 4 Pkw-Abstellplätze mehr als nach geltender Stellplatzsatzung für 15 Wohneinheiten (Wohnfläche über 50 qm) nachgewiesen werden müssten.

2 Garagenzeilen am Haferweg sollen ein geneigtes Dach erhalten und hiermit in Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan zur Hofbildung beitragen.

Pflanzgebote / Pflanzgebotsflächen, Gartenflächen und einzelne Baumstandorte sowie die zur Von-Neurath-Straße gelegene und zu erhaltende Mauer wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Ebenfalls übernommen wurden mit Leitungsrechten zu belastende Flächen am nördlichen Fußweg im erforderlichen Umfang. Im Untergrund liegen hier Ver- und Entsorgungsleitungen, die bei allen Baumaßnahmen und Grünpflanzungen zu berücksichtigen sind.

Bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan zusammen mit dem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag abschließend die Zulässigkeit der Bebauung geregelt. Bei Wohnungen in der Form von Doppelhäusern und Reihenhäusern stellen sich in aller Regel einige Jahre nach Herstellung Änderungswünsche ein. Dies können z. B. zusätzliche Dachgauben sein oder Änderungen bei den Stellplatzbelägen etc. Der Spielraum für solche Änderungen soll mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan nicht eingeschränkt werden. Dies machte es erforderlich, ergänzende textliche und zeichnerische Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften aus dem Ursprungsbebauungsplan, der 1. Bebauungsplanänderung und der Stellplatzsatzung zu übernehmen bzw. sinngemäß zu übernehmen. Siehe hierzu im einzelnen Textteil und zeichnerischer Teil.

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde von Bewohnern des Haferweges u. a. angeregt, den Haferweg zu verbreitern. Die in Verantwortung von Architekten / Bauträger am Haferweg erstellten und z. T. nur 2,3 m breiten 90° Stellplätze können bei der nur 5 m breiten Straße nicht oder nur kaum ordnungsgemäß angefahren werden. Um eine bessere Anfahrbarkeit zu ermöglichen wird mit aktueller Planung dort, wo der Änderungsbereich an 5 m breite Verkehrsfläche des Haferwegs angrenzt, ein zusätzlicher Streifen von 1 m Breite als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es ergibt sich somit hier eine Gesamtstraßenbreite von 6 m, die eine bessere Zufahrbarkeit der Stellplätze ermöglicht.

4. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Die aktuelle Planung orientiert sich, auch was die Bebauungsdichte, die versiegelten Flächen und Gartenflächen betrifft, an dem geltenden Bebauungsplan. Von weiter gehenden Eingriffen in Natur- und Landschaft ist daher nicht auszugehen. Auf eine gesonderte Eingriffs- und Ausgleichsbewertung konnte verzichtet werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Auf Grund des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.02.1990 (BGBL I S 205), zuletzt geändert am 27.07.2001, ergibt sich gem. § 3a nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind über die angrenzenden Straßen und die dort verlaufenden Leitungen gesichert.

7. Städtebauliche Daten

Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 15 m ²
Allgemeines Wohngebiet (Geltungsbereich VEP)	<u>ca. 4.015 m²</u>
Größe des Geltungsbereiches insgesamt	ca. 4.030 m ²

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 01.12.2003
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung