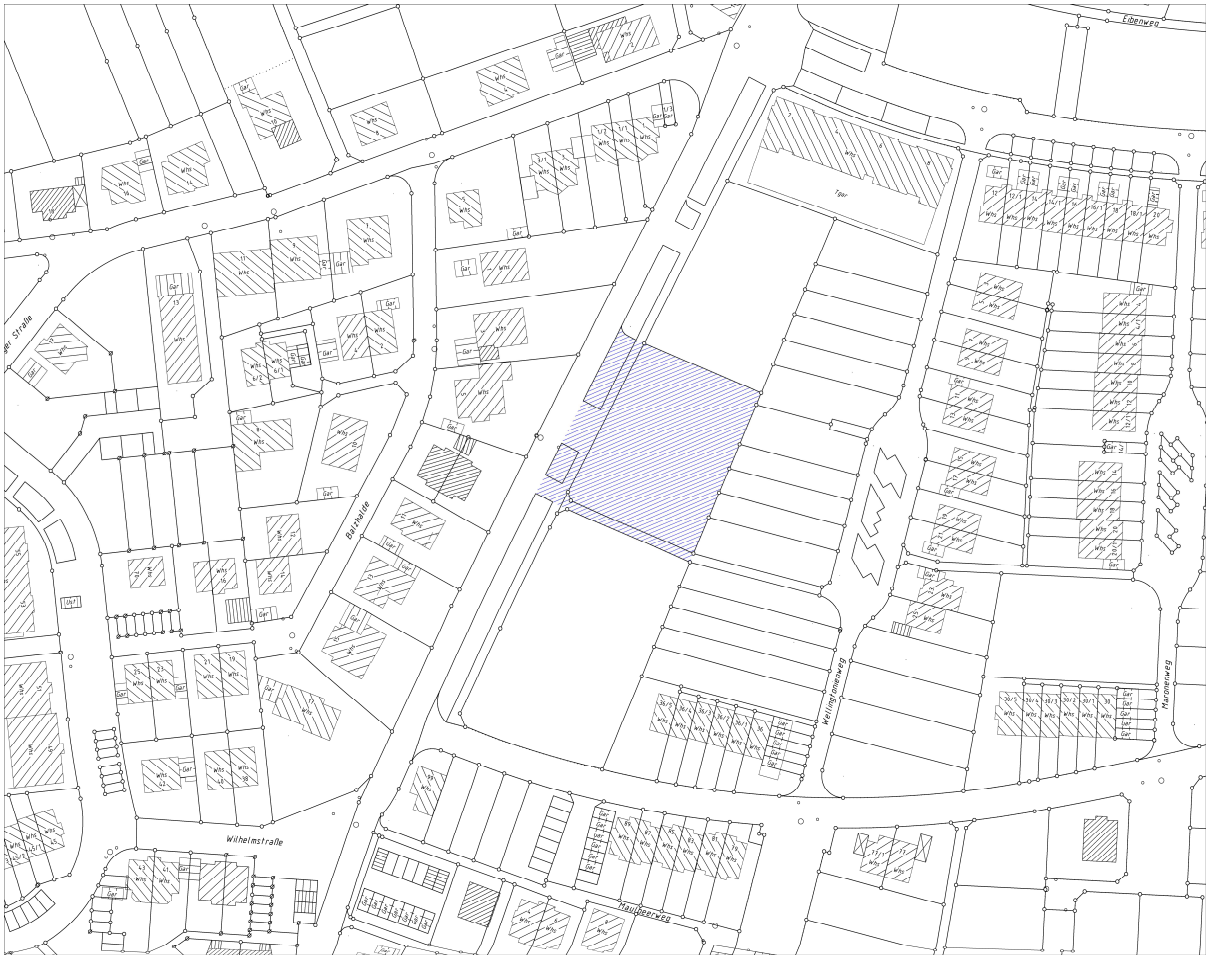
KREIS LUDWIGSBURG

STADT VAIHINGEN AN DER ENZ

STADTTEIL KLEINGLATTBACH Plb. 3.5

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „WILHELMSTR./PAPPELWEG, 3.ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Stadtplanungsamt

Vaihingen an der Enz

1. Plangebiet

Das Bebauungsplangebiet „Wilhelmstraße/Pappelweg“ ist Teilbereich des Siedlungsschwerpunktes Kleinglattbach-Süd, welcher sich bis heute aus den drei Baugebieten „Balzhalde/Roßwager Straße“, „Wilhelmstraße/Pappelweg“ und „Oberriexinger Weg/ Pappelweg“ zusammensetzt. Die Baugebiete sind in großen Teilen besiedelt. Überwiegende Bauformen sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Geschosswohnungsbau tritt vereinzelt in allen Baugebieten und verstärkt im bahnhofsnahen Bereich „Balzhalde/Roßwager Straße“ auf.

Der Bebauungsplan „Wilhelmstraße/Pappelweg“ ist mit Datum vom 04.10.1996 rechtskräftig geworden. Im Jahre 2000 wurde eine 1. Änderung dieses Bebauungsplanes rechtskräftig, mit der die Zulässigkeit von Nebenanlagen großzügiger geregelt wurde. Mit der im Jahre 2007 rechtskräftig gewordenen 2. Bebauungsplanänderung wurden die Festsetzungen mit Ausrichtung Geschosswohnungsbau, für an den jetzigen Änderungsbereich südlich angrenzende Flächen, hin zu einer marktgerechten Bebauung mit Reihenhäusern angepasst (ähnlich wie in diesem Verfahren).

Beim Geltungsbereich dieser Änderung handelt es sich um den südlichen Teil des Baugebietes WA_6 (westlicher Rand vom Ursprungsbebauungsplan, an der Wilhelmstraße) mit angrenzenden Verkehrsflächen (Fußwegen, Parkplätzen, Verkehrsgrünflächen), Stellplatzflächen und privaten Grünflächen.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Der Änderungsbereich ist nach rechtskräftigem Bebauungsplan für den Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage konzipiert. Die Nachfrage nach entsprechenden Grundstücken in Kleinglattbach ist seit Jahren sehr zurückhaltend. In der Folge sind mit zunehmendem Bahnhofsabstand die entsprechenden Grundstücke entweder unbebaut geblieben oder wurden im Rahmen der geltenden Festsetzungen mit Reihenhäusern bebaut.

Ausgewiesene Baugebiete sollten zügig bebaut werden, um den Siedlungsdruck auf den freien Landschaftsraum zu mindern. Aus diesem Grunde sollen nun, nach 12-jährigen vergeblichen Bemühungen um einen Kaufinteressenten/Bauinteressenten, die Festsetzungen in Richtung Hausgruppe/Reihenhausbebauung unter Beibehaltung der Planungsgrundzüge geändert werden.

3. Änderung

Das Baufenster erhält eine länglichere Ausrichtung, die die Parzellierung von Reihenhausgrundstücken mit möglichst gleicher Größe ermöglicht. Die überbaubare Fläche vergrößert sich nicht. Die Tiefgaragenausweisung entfällt. Hierfür werden zur Wilhelmstraße Garagenbaufenster ausgewiesen. Die Erschließung der Garagen kann als gesichert angesehen werden. Die vorgelagerten Flurstück 2213 und 2214 (Stellplätze und private Grünflächen) sind dem „Hauptgrundstück“ zugeordnet. Bei den Stellplätzen, Parkplätzen, privaten und öffentlichen Grünflächen erfolgt eine Anpassung an die geplante Grundstücksteilung/die Garagenbaufenster. Die Zahl der öffentlichen Parkplätze wird geringer. Die Stadt beabsichtigt im Gegenzug an der Roßwager Straße (Luftlinie ca. 150 m) gleichwertig private Stellplätze für die Öffentlichkeit frei zu geben. Die straßenparallele Straßenrandbebauung und die Grünschneise/Gartenflächen zwischen der Wilhelmstraße und dem Wellingtonienweg bleiben. Die Geschossigkeit wird von max. III Vollgeschossen auf II Vollgeschosse reduziert. Mit der Änderung werden die im sonstigen Bebauungsplangebiet für Hausgruppen/Reihenhäuser geltenden Festsetzungen maßgebend. Dies wird durch Umnummerierung von WA_6 in nun WA_{14} erreicht. Die zulässige Dachneigung für Hausgruppen/Reihenhäuser wird ebenfalls übernommen. Es gilt weiterhin und unverändert die Stellplatzsatzung für Kleinglattbach-Süd.

4. Eingriffs-/Ausgleichsbewertung und Umweltprüfung

Die Bebauungsplanänderung ergibt keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Zum Thema Umweltprüfung/Umweltbericht (siehe unter Ziffer 5).

5. Vorgehensweise

Die Änderung berührt die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht. Das Verfahren wird daher als vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) 7b benannten Schutzgüter (§ 13, (1) BauGB).

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) wird abgesehen (§ 13 (2) BauGB).

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4), von einem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 (3) BauGB).

6. Städtebauliche Daten

Größe des Geltungsbereiches		2.310 m²
davon	Baugebietsfläche	2.020 m²
	Verkehrsfläche	290 m²

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 02.06.2008
Stadtplanungsamt