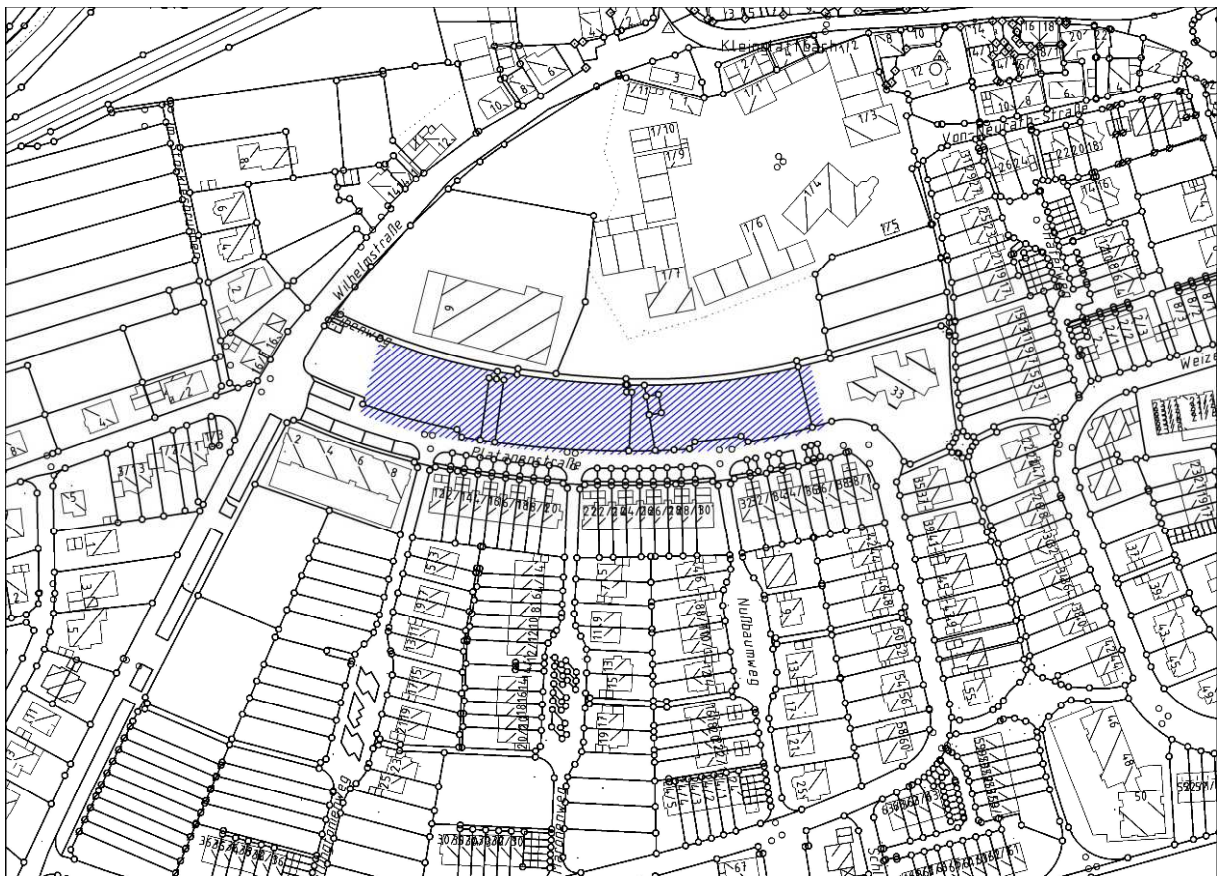


KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL KLEINGLATTBACH, Plb. 3.5

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften **„WILHELMSTR./PAPPELWEG, 4. ÄNDERUNG“**

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihing an der Enz
Stadtplanungsamt

1. Plangebiet

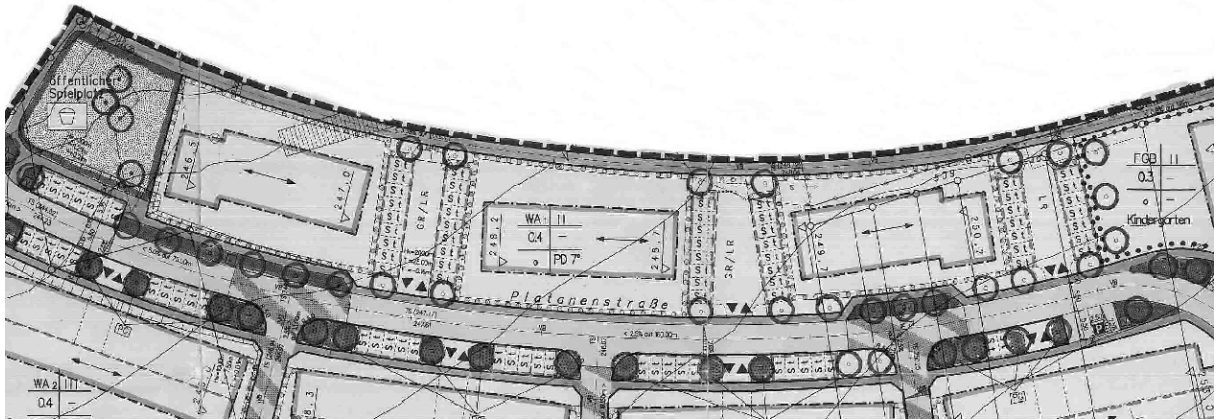
Das Bebauungsplangebiet „Wilhelmstraße/Pappelweg“ ist Teilbereich des Siedlungsschwerpunktes Kleinglattbach-Süd, welcher sich bis heute aus den drei Baugebieten „Balzhalde/Roßwager Straße“, „Wilhelmstraße/Pappelweg“ und „Oberriexinger Weg/ Pappelweg“ zusammensetzt. Die Baugebiete sind in großen Teilen besiedelt. Überwiegende Bauformen sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Geschosswohnungsbau tritt vereinzelt in allen Baugebieten und verstärkt im bahnhofsnahe 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 2. Bebauungsplanänderung (2007 rechtskräftig geworden) und der 3. Bebauungsplanänderung (noch im Verfahren) wurden bzw. sollen Festsetzungen mit der Ausrichtung Geschosswohnungsbau in Teilbereichen an der Wilhelmstraße hin zu einer marktgerechten Bebauung mit Reihenhäusern angepasst werden.

Beim jetzigen Änderungsbereich handelt es sich wesentlich um das bisherige Baugebiet WA1, nördlich zwischen der Platanenstraße und dem Hofgut von Kleinglattbach gelegen. Derzeitige Nutzung Baulücke / Wiese.

2. Erfordernis der Planaufstellung

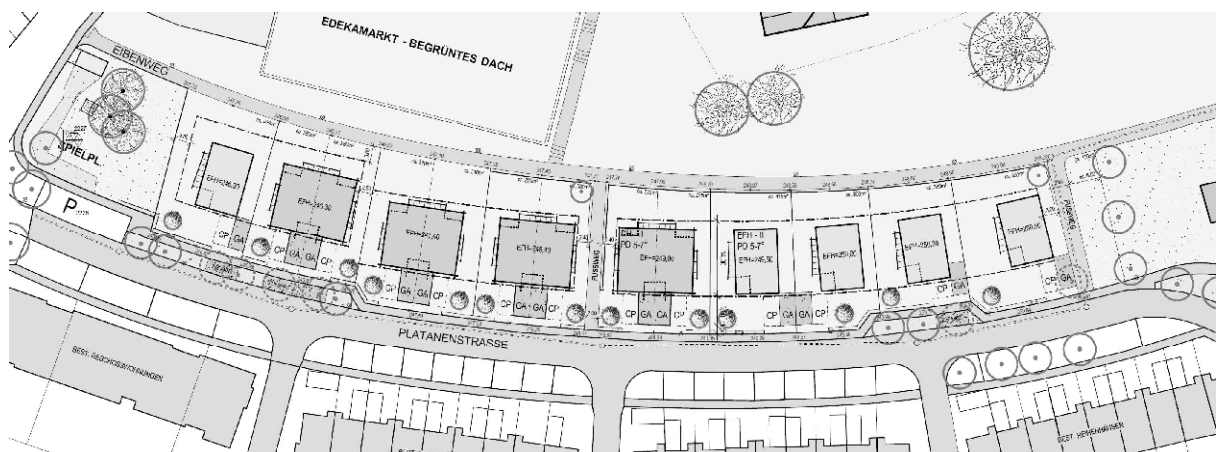
Nach rechtskräftigem Bebauungsplan sind die Flächen des Änderungsbereichs für einen zweigeschossigen Mehrfamilienhausbau konzipiert. Zulässig sind aber auch z. B. Reihenhäuser. Mit der Baufensterausbildung, Süderschließung sowie den Stellplatzhöfen (keine individuellen Stellplätze / Garagen) sind die Voraussetzungen hierfür nicht günstig.



Auszug Ursprungsbebauungsplan

Die Nachfrage insbesondere nach Mehrfamilienhausgrundstücken ist in Kleinglattbach-Süd seit Jahren sehr zurückhaltend. In der Folge sind mit zunehmendem Bahnabstand 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 über 12-jährigen vergeblichen Bemühungen des Grundstückseigentümers Kaufinteressenten / Bauinteressenten zu gewinnen, die Festsetzungen auf seinen Wunsch hin in Richtung Doppelhaus / Einzelhaus (Einfamilienhaus) unter Beibehaltung der Planungsgrundzüge geändert werden. In einem Teilbereich soll alternativ ein Geschößwohnungsbau, jetzt mit Tiefgarage, möglich bleiben.



Auszug städtebaulicher Entwurf

3. Wesentliche Änderungen

- Im Osten wurde die Gemeinbedarfsfläche Kindergarten zugunsten von mehr Kindergartenfreifläche vergrößert.
- Zur Anbindung des Baugebietes an den nördlich gelegenen Supermarkt und das Hofgut sah der bisherige Bebauungsplan zwei Fußwege über private Stellplatzhöfe vor. Diese Anbindung ist mit jetzt zwei eigenständigen Fußwegen aufgewertet.
- Die Festsetzungen allgemeines Wohngebiet, max. zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl = 0,4 und Pultdach 7° gelten unverändert. Dies ist wesentlich für die Aufrechterhaltung der Planungsgrundzüge. Geändert wurde die offene Bauweise in nur Einzel-/ und Doppelhäuser zulässig. Am westlichen Rand ist auch alternativ eine Mehrfamilienhausbebauung mit Tiefgarage zulässig. Insgesamt wird sich somit ein aufgelockerteres Bild einstellen.
- Die Baufenster sind jetzt bandartig angeordnet. Den einzelnen Grundstücken sind wieder Bezugshöhen und in den Vorgärten (neu) gesonderte Baufenster für Garagen / Carports zugeordnet (Fußwegabstand 1,5 m). In der Folge mussten die Zufahrten / Verkehrsgrünflächen mit einzelnen Baumstandorten angepasst werden.
- Die zulässige Traufhöhe (Nordseite) wurde von 8,4 m auf 6 m über Bezugshöhe zurückgenommen.
- Entlang der nördlichen Grenze sind jetzt Stützmauern bis zu 1 m Höhe zulässig und damit weitgehend ebene Gartenflächen möglich.
- Untergeordnete Dachteile dürfen, wie in anderen Quartieren auch, mit Flachdach ausgebildet und mit kleineren Dachflächenfenstern versehen werden. Die Vorgaben für Solaranlagen wurden gelockert.
- Feste Brennstoffe (Holz etc.) können mit geltender Landesbauordnung als Rechtsgrundlage nicht mehr ausgeschlossen werden. Die Festsetzung wurde nicht übernommen.
- Mit weiteren „kleineren Anpassungen“ soll sich die zukünftige Bebauung harmonisch ins Gesamtquartier einpassen.

Nicht geändert bzw. aufgehoben wurde die erhöhte Stellplatzverpflichtung (Stellplatzsatzung Kleinglattbach – Süd aus dem Jahre 1996). Nach dieser Satzung müssen für Wohnungen über 50 m² = 1,5 Stellplätze und für Wohnungen über 100 m² sowie bei Einfamilienhäuser für die Hauptwohnung = 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

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 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	ca. 5.340 m ²
davon Baugebietsfläche	ca. 4.730 m ²
davon Verkehrsfläche	ca. 610 m ²

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 30.04.2009
Stadtplanungsamt