KREIS LUDWIGSBURG

STADT VAIHINGEN AN DER ENZ

STADTTEIL KLEINGLATTBACH Plb. 3.5

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „WILHELMSTR./PAPPELWEG, 5.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 den in den Jahren 2007, 2009 und 2010 rechtskräftig gewordenen 2., 3. und 4. Bebauungsplanänderungen wurden für Teilflächen die Festsetzungen mit Ausrichtung Geschosswohnungsbau hin zu einer marktgerechten Bebauung mit Reihenhäusern angepasst (ähnlich wie in diesem Verfahren).

Beim Geltungsbereich dieser Änderung handelt es sich um den nördlichen 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 bzw. nach Rechtskraft der vorbenannten Bebauungsplanänderungen mit Einzel- Doppel bzw. Reihenhäusern bebaut.

Für den jetzigen Änderungsbereich hat der Gemeinderat im Jahre 2008 einen Einleitungs- und Vorentwurfsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Damals wollte ein Bauträger eine Reihenhausbebauung in Anlehnung an den Stil von Friedensreich Hundertwasser realisieren, konnte sich am Markt aber nicht durchsetzen. Seit 15 Jahren ist der Änderungsbereich eine unbebaute Baulücke. Ausgewiesene Baugebiete sollten zügig bebaut werden, um den Siedlungsdruck auf den freien Landschaftsraum zu mindern. Die zügige Bebauung der Grundstücke wird mittlerweile höher gewichtet als ein höherer Anteil von Geschosswohnungsbau. Ein Bauträger hat jetzt ein marktfähiges Reihenhauskonzept vorgelegt und um Bebauungsplanänderung gebeten. Das Reihenhauskonzept setzt die südlich angrenzende Reihenhausbebauung gleichen Typs fort. Der Bebauungsplan muss hierfür, wie auch südlich angrenzend geschehen, unter Beibehaltung der Planungsgrundzüge geändert werden.

3. Änderungen

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 Flurstücke sind, soweit nicht öffentliche Verkehrsfläche, dem „Hauptgrundstück“ zugeordnet (Stellplätze und private Grünflächen). Bei den Stellplätzen, Parkplätzen, privaten und öffentlichen Grünflächen erfolgt eine Anpassung an die geplante Grundstücksteilung/die Garagenbaufenster. Die Zahl (und Größe) der öffentlichen Parkplätze und Grünflächen bleibt dabei gleich. 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

Der Bebauungsplan ermöglicht keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Vorgehensweise / Umweltprüfung

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. Sonstiges

Das Gebiet ist voll erschlossen. Änderungen aufgrund dieses Verfahrens bedarf es hier nicht.

7. Städtebauliche Daten

Größe des Geltungsbereiches		2.069 m²
davon	Baugebietsfläche	1.914 m²
	Verkehrsfläche	155 m²

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 22.06.2011
Stadtplanungsamt