

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAHINGEN AN DER ENZ

BEBAUUNGSPLAN

„BARESEL 1. Änderung“

BEGRÜNDUNG gemäß §9(8) BauGB

1. Vorgang

Der Bebauungsplan "Baresel" ist am 11.9.2003 in Kraft getreten. Ein erster Erschließungsabschnitt ist bereits fertiggestellt und die öffentlichen Flächen sind gewidmet. Die Grundstücke befinden sich weitgehend noch im Eigentum der Landesentwicklungsgesellschaft BW. Alle Grundstücke sind noch unbebaut.

2. Planungsänderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Baresel" sind in diesem 1. Abschnitt 7 Einzelhäuser, 34 Doppelhäuser und 34 Reihenhäuser vorgesehen.

Nun sollen 36 Einzelhäuser entstehen. Die Dachform soll von Satteldach 35° in Satteldach oder Walmdach mit 18-22° geändert werden. Da bei dieser Dachneigung der Ausbau des Daches entfällt, soll in einem Teil des Plangebiets die Zahl der Vollgeschosse auf Z=II erhöht werden.

Dafür reduziert sich in einem anderen Teil die Baumasse (niedrigere Firsthöhen). Die überbaubare Fläche bleibt in etwa konstant.

Die Garagen sollen zum Teil an die Straße rücken, anstatt einer seitlichen Anordnung, ohne den davor liegenden Stellplatz.

3. Städtebauliche Aspekte

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, sodass eine Bebauungsplanänderung nach §13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) ohne Umweltprüfung möglich ist.

Die o.g. beabsichtigte Änderung ist städtebaulich vertretbar, da es sich um ein geschlossenes kleines Quartier mit ca. 2,2 ha handelt.

Die Zahl der Wohneinheiten wird sich allerdings etwas reduzieren, da anstatt 41 Einzel- und Doppelhäuser sowie 13 Reihenhäuser nur 36 Einzelhäuser entstehen. Allerdings sind in dem größeren Teil (WA1) auch Doppelhäuser zulässig, sodass sich die Zahl der Wohneinheiten noch um einige Einheiten erhöht.

Das Heranrücken der Garagen an die Erschließungsstraßen ist vertretbar, da in diesem Bebauungsplan ein erhöhter Stellplatznachweis gefordert wird und sich die Zahl der Wohneinheiten etwas reduziert.

Die wahrnehmbare Veränderung des Straßenraumes in Wechselbeziehung zu den Baugrundstücken durch den Bau von Mauern und Hecken mit vorgeschriebenen Höhen wird bei konsequenter Umsetzung ein städtebaulich interessantes Quartier ergeben.

Diese Festsetzungen mit Mauern und Hecken entlang den öffentlichen Flächen sind im Textteil und der Planzeichnung genau definiert. Die Festsetzung von Mauern und Hecken entlang den Grenzen zu den privaten Nachbargrundstücken sind durch den Eintrag von Grunddienstbarkeiten beim Grundstücksverkauf im Grundbuch abzusichern. Da die Grundstücke zur Zeit noch in einer Hand sind, kann dies gelingen.

4. Schallschutz, Geologie

Das Quartier WA2 und zum Teil auch Quartier WA3 liegen nördlich des Sportplatzes "Alter Postweg". Ein im Jahr 2004 erstelltes Lärmgutachten stellte die Verträglichkeit zwischen dem bestehenden Faustballbetrieb (z. Teil Bundesligaspiele) und Wohnbebauung fest.

Zur Gründung der Gebäude wird auf das Gutachten des Büros Smolczyk & Partner vom 12.6.2001 verwiesen.

5. Grünplanung

In die Grundzüge der Planung wurde nicht eingegriffen. Die Begrünung und Bepflanzung der öffentlichen Flächen ist fast abgeschlossen. Die Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken richten sich, teilweise auch mit der Nummerierung, weitgehend nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Baresel" mit den Vorgaben aus dem Grünordnungsplan des Büros Bauer aus Karlsruhe.

6. Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsarbeiten im Geltungsbereich der 1.Änderung sind abgeschlossen. Wegen der neuen Grundstückszuschnitte und der geänderten Baufenster im WA3 müssen vier Straßenbeleuchtungsmasten umgesetzt werden.

Da die Verlegung der Hausanschlüsse auf der Basis der früher geplanten Zuteilung erfolgte, sind einige wenige Grundstücke doppelt versorgt.

7. Städtebauliche Werte

Straßen- und Verkehrsfläche	0,158 ha
Allgemeines Wohngebiet	1,947 ha
Kinderspielplatz	0,067 ha
Gesamtfläche	2,172 ha
Einzelhäuser	36
Anzahl der Wohneinheiten ca.	50

8. Kosten

Da die Erschließung abgeschlossen ist, fallen außer dem Versetzen der o.g. Lichtmasten keine weiteren Kosten an. Die Koste für das Versetzen trägt die LEG.

9. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Es ist festzustellen, dass sich durch die Bebauungsplanänderung keine (bzw. keine nennenswerten) weitergehenden Eingriffe ergeben, so dass (weitere) Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, 2.3.2005

schwarzingenieure GmbH