

KREIS
GROSSE KREISSTADT
GEMARKUNG

Ludwigsburg
Vaihingen an der Enz
Vaihingen an der Enz

BEBAUUNGSPLAN **„Baresel - 2. Änderung“**

BEGRÜNDUNG gemäß § 9(8) BauGB

1. Vorausgegangene Verfahren

Der ehemalige Bauhof der Fa. Baresel wurde nach Auflösung städtebaulich neu geordnet und einer Wohnbebauung zugeführt. Der dazu erforderliche Bebauungsplan trat am 11.09.2003 in Kraft.

Nach der Übernahme des Gesamtplanes durch die LBBW - Immobilien GmbH als Erschließungsträger (bis 31.12.2006 – LEG Stuttgart) wurde für einen Teil des Geländes (den 1. Erschließungsabschnitt im Osten) eine Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Aus der Reihenhausbebauung wurde eine Einzelhausbebauung mit teilweise großzügigen Grundstücken, zumindest in der vordersten Reihe an der Hangkante und beim Traufwasserteich.

2. Neue Planung

Wegen schwieriger Vermarktbarkeit der verhältnismäßigen großen Grundstücke in der vordersten Reihe und beim Traufwasserteich wird dieser Bereich in der jetzt vorliegenden 2. Änderung nochmals überplant.

Die Grundstücke werden etwas kleiner, teilweise sind auch Doppelhausbebauung (nördlich des Traufwasserteiches) möglich.

Die Zurücknahme der Baulinie im WA 2, die teilweise zwingend an der Straßenkante lag sowie der Wegfall der 1,3m hohen Mauern und damit Entstehung von Vorgärten verändert wesentlich das städtebauliche Erscheinungsbild des gesamten Straßenraumes hin zu einer stärkeren Durchgrünung. Die Verkleinerung der Gebäude und der Grundstücke lässt mehr Lücken für die dahinterliegende Bebauung zu und erlaubt von dort bessere Ausblicke.

3. Erschließung

Die Erschließung ist bereits hergestellt. Als einzige Änderung aus der Umplanung resultiert die jetzt notwendige Zufahrt des südlichen Grundstückes im WA 1.4 über den westlich gelegenen Fußweg. Dies ist im Textteil festgesetzt.

4. Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird wegen den geringfügigen planerischen Änderungen im vereinfachten Verfahren behandelt. Deshalb ist nach §13 BauGB keine Umweltprüfung notwendig. Auch eine Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist nicht erforderlich, da die Nutzung (Grundflächenzahl 0,4) sich nicht ändert.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Allerdings muss im Rahmen der neuen Grundstücksaufteilung geprüft werden, ob einige Hausanschlüsse verlegt werden müssen.

6. Städtebauliche Werte

Allgemeines Wohngebiet (WA)	=	8883 m ²
Grünfläche (Kinderspielplatz)	=	669 m ²
<hr/> Gesamtfläche Geltungsbereich	=	9552 m ²

7. Erschließungskosten

Erschließungskosten fallen bis auf einige wenige neue Hausanschlüsse keine an.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, 21.03.2007

schwarzingenieure GmbH
berat. Ing., fr. Stadtplaner