

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL VAIHINGEN. PLB. 1.3

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Zwischen Aschmannstraße und Friedrich-Kraut- Straße, 1. Änderung“

BEGRÜNDUNG (§ 2a BauGB)

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihingen an der Enz, Stadtplanungsamt, 15.12.2016

1. Anlass und Ziel der Planung

Den Anstoß zur B-Planänderung gab die Anfrage des Eigentümers von Flst. 587/3 (Friedrich-Kraut-Str. 15). Das Wohnhaus auf dem Grundstück steht seit einiger Zeit leer. Zur Eigennutzung ist es für den Eigentümer und seine Familie ungeeignet. Daher sind Abriss, Neubau und Teilung des Grundstücks geplant. Der Eigentümer möchte für sich auf der Osthälfte des Grundstücks ein Wohnhaus errichten, mit First in OW-Richtung. Zeitgleich zu dieser Bebauung wird der Antragsteller 2 Baugrundstücke im Vaihinger Baugebiet „Leinfelder Weg“ auf dem freien Markt verkaufen. Wegen entgegenstehender Festsetzungen im Bebauungsplan ist das Bauvorhaben aktuell nicht möglich.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren

2.1 Erfordernis

Die gewünschte Bebauung auf Flst. Nr. 587/3 kann im Rahmen einer Befreiung nicht genehmigt werden, da die geplante Bebauung das Baufenster erheblich überschreitet. Eine Bebauungsplanänderung ist erforderlich.

2.2 Verfahren

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a (1) BauGB. Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung.

Die zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO liegt deutlich unter 20.000 m², da das gesamte Plangebiet nur 1115 m² umfasst.

Es handelt sich um kein „UVP pflichtiges Vorhaben“ gem. UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeit). Auch nach LUVPG (Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) liegt kein UVP - pflichtiges Vorhaben vor.

Beeinträchtigungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete (§ 1 (6) Ziffer 7b BauGB) sind nicht gegeben.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Überörtliche Planungen

Überörtliche Planungen wie z.B. Regionalplan, Schutzgebiete, ... sind durch diese Planung nicht betroffen.

3.2 Örtliche Planungen

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Fortschreibung 2020 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das entspricht dem B-Plan.

Sonstige örtliche Planungen sind nicht betroffen.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist Teil des qualifizierten Bebauungsplans „Zwischen Aschmannstraße und Friedrich-Kraut-Straße“, rechtskräftig seit 30.11.2000.

3.4 Verfahrensablauf

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden entfällt.

01.02.2017 Einleitungsbeschluss und Rechtsplanentwurf

17.02.2017-

20.03.2017 Offenlage, Beteiligung der betroffenen Bürger und Behörden

28.06.2017 Satzungsbeschluss

4. Geltungsbereich / Plangebiet

4.1 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich umfasst das Flst. Nr. 587/3, an der Einmündung Katrinstraße / Friedrich-Kraut-Straße.

4.2 Bestand

Das Grundstück Nr. 587/3 ist mit einem 1-geschossigen Wohnhaus bebaut.

5. Planung und Begründung der Festsetzungen

Grundstück 587/3 soll in NS-Richtung geteilt werden. Auf den entstehenden Grundstücken sollen jeweils 1 Wohngebäude errichtet werden, was eine Nachverdichtung ermöglicht.

Für das neu entstehende östliche Grundstück wird ein Firstverlauf parallel zur Friedrich-Kraut-Straße festgesetzt. Dies entspricht der in diesem Straßenabschnitt üblichen Gebäudeausrichtung und ist städtebaulich vertretbar.

Auf dem westlichen Grundstück soll, der Einmündungssituation angemessen, eine Firstrichtung sowohl in OW- als auch in NS-Richtung festgesetzt werden.

Das Baufenster bleibt flächenmäßig etwa gleich. Es wird parallel zur Friedrich-Kraut-Straße gedreht. Die Breite des Baufensters und der bisherige 4,0 m Abstand zur Katrinstraße bleiben unverändert. Bis zu einem Abstand von 3,0 m reicht es an die nördliche Grenze, was eine gute Ausnutzung des Südgartens ermöglicht.

Abgesehen von der Drehung des Baufensters und einer geänderten Firstrichtung, bleiben alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans unverändert.

Das städtebauliche Konzept für das Wohnquartier Zwischen Aschmann- und Friedrich-Kraut-Straße wird davon nicht berührt.

6. Umweltbericht, Eingriffs- / Ausgleichsbewertung, Grünordnung

Da die Bebauungsplanänderung nach § 13 a BauGB (vereinfachte Änderung) erfolgt, ist eine Umweltprüfung / Umweltbericht nicht erforderlich. Wesentliche Änderungen in Hinblick auf Umweltbelange sind nicht erkennbar.

Eine weitere Versiegelung gegenüber dem bisherigen B-Plan wird nicht ermöglicht.

Somit sind die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser nicht betroffen.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind nicht erkennbar.

7. Ver- und Entsorgung

Anpassungen sind nicht erforderlich.

8. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten

Die Kosten trägt der Grundstückseigentümer.

9. Städtebauliche Daten

Die Größe des Plangebiets (Flst. 587/3) beträgt 1 115 m²

Aufgestellt: Stadtplanungsamt Vaihingen an der Enz, 15.12.2016