

Sachvortrag / Begründung zur B-Planänderung

Die Vermarktung der städtischen Grundstücke, die an die Böschung zur Franckstraße grenzen, war bisher nicht möglich und erweist sich als schwierig. Der Grund hierfür liegt vermutlich in der Wechselwirkung zwischen hohen Grundstückskosten infolge der Parzellengrößen und der Wohnlage. Die trotz Lärmschutzwand von 2,5m bestehende Lärmbelastung und die unmittelbare Lage an der Lärmschutzwand verringern die Wohnqualität.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde zur Problematik der Lärmbelastung folgendes vermerkt:

„Durch das Büro Dr. Schäcke wurde ein Lärmschutzgutachten (als Kurzbeurteilung) erstellt. Die anzusetzende Verkehrsmenge wurde auf das Jahr 2002 hoch gerechnet.

Im Ergebnis wird eine Lärmschutzwand von 2 – 2,5m empfohlen, um die Richtwerte der DIN 18005 in den unteren Geschossen der betroffenen Gebäude zu gewährleisten. In den oberen Geschossen sind passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Die Verwaltung hält in der Abwägung „innenstadtnahes Wohnen“ / „höhere Lärmwerte“ eine Lärmbelastung bis zur Höhe der Grenzwerte gemäß der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 für vertretbar. Demnach dürfen in Wohngebieten tagsüber max. 59 dB(A) erreicht werden.“

Es handelt sich insgesamt um drei noch unbebaute Grundstücke (Anlage2), für die der B-Plan 2-geschossige Einzelhäuser vorsieht. Die beabsichtigte B-Planänderung sieht nun vor, dass neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser möglich sein sollen. Das Maß der baulichen Nutzung und, im Prinzip, die Lage der Baufenster mit der gleichen Anzahl von Baukörpern, bleiben erhalten. Außerhalb dieser Baufenster kommen lediglich Flächen für 4 Garagen hinzu.

Der Vorteil dieser Konzeption liegt in der Verkleinerung und damit Verbilligung der Grundstücke als auch in der verringerten Exponierung der einzelnen Wohneinheiten gegenüber dem Verkehrslärm. Mit der nach der Änderung möglichen Aufteilung der 3 Grundstücke in 6 kleinere Parzellen, auf denen 3 Doppelhäuser errichtet werden können, kann ein größerer Kreis von Bauinteressenten angesprochen werden.

Da sich die Änderungen städtebaulich kaum auswirken und somit die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger verzichtet.

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 05.08.2003
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung