

STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTPLANUNGSAMT 61/621.41 Plb. 1.4 Sch/se
27. Januar 1993

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan
"Oberer Röthenhardt 1. Änderung" in Vaihingen an der Enz

Erfordernis und Konzeption der Bebauungsplanänderung

Mit dem im Jahre 1989 in Kraft getretenen gleichnamigen Bebauungsplan wurde die im Flächennutzungsplan vorgegebene städtebauliche Grundkonzeption einer Abrundung der Bebauung im Gebiet "Oberer Röthenhardt" konkretisiert. Das Planungsgebiet wurde als allgemeines Wohngebiet mit freistehenden Einfamilien-, Doppelhäusern und Hausgruppen (in Form von Reihenhausbauung) ausgewiesen; die Bildung großzügiger Einzelgrundstücke einerseits und die Aufnahme detaillierter Bebauungsplanfestsetzungen andererseits sollte dabei die planerische Intention einer gehobenen Wohnqualität in diesem Baugebiet unterstreichen.

In der jüngsten Vergangenheit wurden vermehrt Anfragen über die Zulässigkeit von Grundstücksteilungen zum Zwecke der anschließenden Bebauung an die Bauverwaltung herangetragen. In den Fällen, in denen der Bebauungsplan ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern gestattet, würde die Bildung zweier eigenständiger Grundstücke durch Realteilung und die anschließende Bebauung mit je einer Doppelhaushälfte eindeutig im Widerspruch zu dieser Bebauungsplanfestsetzung stehen, obgleich der bauliche Umfang und Nutzungsinhalt dem Bebauungsplan entspräche.

Vor dem Hintergrund einer nach wie vor angespannten Wohnraumsituation und stetig steigenden Baulandpreisen ist eine Änderung der Bauweise von "nur Einzelhäuser zulässig" in "Einzel- und Doppelhäuser zulässig" - mit dem Ziel eine Grundstücksteilung zu ermöglichen - sinnvoll.

Um einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung mit (Kleinst-)Wohnungen entgegenzuwirken, wird die Zahl der Wohneinheiten für Einzel- und Doppelhäuser begrenzt. Für Hausgruppen wird dies nicht für notwendig erachtet, da in diesem Bereich die städtebauliche Konzeption ohnehin eine Verdichtung vorsieht.

Aufgestellt:
Vaihingen an der Enz, den 27.01.1993
Stadtplanungsamt

D e p p e r t