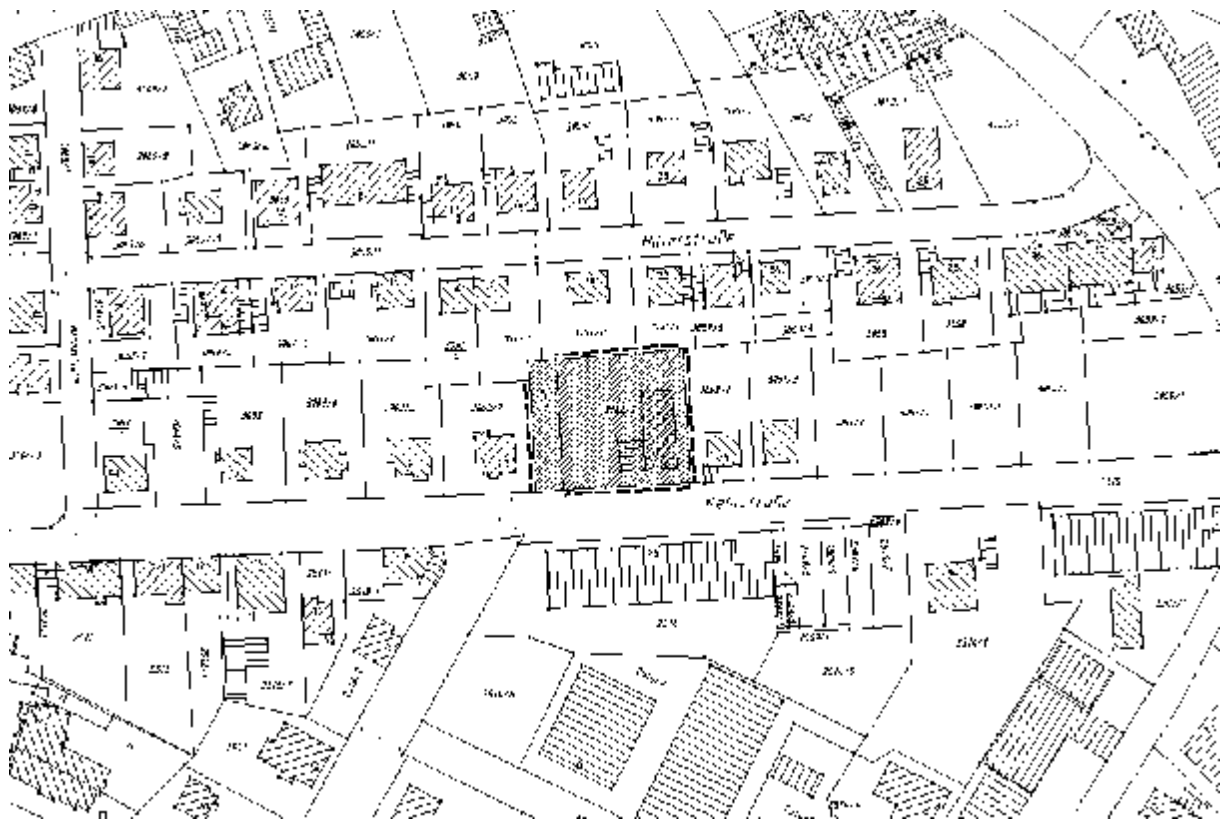


KREIS LUDWIGSBURG  
STADT VAHINGEN AN DER ENZ  
STADTTEIL VAHINGEN Plb. 1.5

## Vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Kehlstraße 25-27“

### BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Vaihingen an der Enz, den 28.01.2004

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich. Nach § 34 BauGB ist die grundsätzliche Bebaubarkeit bereits gegeben. Das Vorhaben weicht im Hinblick auf das Einfügen in einigen Punkten von der Umgebungsbebauung ab. Es ist aber städtebaulich durchaus vertretbar. Es ist vorgesehen, das Vorhaben auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu realisieren. Damit ist sichergestellt, dass die Voraussetzungen, welche eine von der Umgebungsbebauung „abweichende Bebauung“ rechtfertigen („gestalterische Einheit“ und Passivhausbebauung) auch erfüllt werden.

## **2. Rahmenbedingungen**

2.1 Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Vaihingen Zone III b.

2.2 Der FNP weist das Plangebiet und auch die umgebende Bebauung als gemischte Baufläche aus. Mit der geplanten Wohnbebauung wird dem Entwicklungsgebot entsprochen.

2.3 Städtebaulicher Bestand

Die Umgebungsbebauung (Quartier zwischen Kehl- und Hillerstraße) des Plangebiets ist als allgemeines oder gar reines Wohngebiet einzustufen. Mit der vorgesehenen Umnutzung des (ehemaligen) Gewerbebetriebs verstärkt sich diese Einstufung. Auch die südliche Bebauung an der Kehlstraße wird von Wohnen geprägt. Die unmittelbare Nachbarbebauung weist giebelständige Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss, einem talseits freistehenden Untergeschoss und steile Satteldächer mit Kniestock auf. In der weiteren Nachbarschaft finden sich auch traufständige II-geschossige Wohngebäude mit flachen aber ebenfalls ausgebauten Satteldächern. In der Regel handelt es sich um 1 - 2 Familienhäuser. Außerhalb des Quartiers auf der gegenüberliegenden Seite der Kehlstraße befindet sich die zum Wohngebäude umgebaute ehemalige Kalenderfabrik: II Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss (evtl. ebenfalls Vollgeschoss), talseits freistehendes Untergeschoss, traufständig flaches Satteldach.

### **3. Planung**

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros Beuchle sieht die Errichtung von vier Einfamilienhäusern in Reihenhausbauweise entlang der Kehlstraße vor: die Häuser sollen im Passivhausstandard ausgeführt werden.

Die Planung bezieht auch das Grundstück Flst. Nr. 3062 mit ein. Das von den Planern verfolgte energetische Konzept beeinflusst die gewählten kompakten Gebäudeproportionen (8/8,50 m Breite, 10 m Tiefe). Geplant sind pro Haus eine Wohneinheit (bei den Endhäusern Option für Einliegerwohnung oder Büro). Für die Parkierung sind 2 seitlich angeordnete Garagen und 2 zentrale Carports sowie offene Stellplätze (2 Stp. pro Haus) vorgesehen.

Gemessen an der Bauweise (Hausgruppe / Reihenhäuser), der überbauten Grundfläche sowie der talseits III-geschossigen Erscheinung und der sich daraus ergebenden Traufhöhe weicht die geplante Bebauung vom vorhandenen Baubestand der unmittelbaren Nachbarschaft ab. Auch die flache Dachneigung ist untypisch für das Quartier. Andererseits beinhaltet das Konzept für das Quartier positive Aspekte: Abbruch der inneren baulichen Anlagen (Entkernung und Stärkung des grünen Innenbereichs), „störende (gewerbliche) Nutzungen“ wären zukünftig ausgeschlossen, niedrigere Firsthöhen (als Kompensation der hohen Traufhöhen). Zudem bleibt mit der Reihenhausbebauung die Einfamilienhausstruktur und mit einer Gebäudelänge von 32,6 m sowie zwei 3 m breiten Grenzgaragen die offene Bauweise gewahrt. Auch die bestehende Zeilenstruktur wird wieder aufgenommen. In der Abwägung der verschiedenen Aspekte lässt sich somit die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans rechtfertigen.

### **4. Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB**

Das Bebauungsplankonzept eröffnet gegenüber dem Bestand bzw. bestehenden Planungsrecht bezüglich Flächenversiegelung bzw. überbaubarer Grundstücksfläche sowie Baumasse keine grundsätzlich

neuen Bebauungsmöglichkeiten. Der westliche Teil stellt sich als Baulücke dar. Im östlichen Teil wird mit Abbruch des hinteren Gebäudes die bauliche Nutzung auf dem Grundstück sogar reduziert.

Durch die Bebauungsplanung ergibt sich somit kein Handlungsbedarf bezüglich Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 8a BnatSchG.

## **5. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Es handelt sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben - hier Städtebauprojekt gem. Ziffer 18.7 der Anlage 1 zum UVPG. Der Bebauungsplan sieht eine Grundfläche (im Sinne von § 19 (2) BauNVO, maßgebende Grundstücksfläche multipliziert mit Einzel-Grundflächenzahl) von ca. 1.000 m<sup>2</sup> vor, so dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c Abs. 1 UVPG nicht erforderlich ist.

## **6. Städtebauliche Daten**

Größe des Plangebiets	1.283 m <sup>2</sup>
Zahl der Wohneinheiten	4 WE und 2 WE oder 2 Büros

Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Vaihingen an der Enz, den 28.01.2004