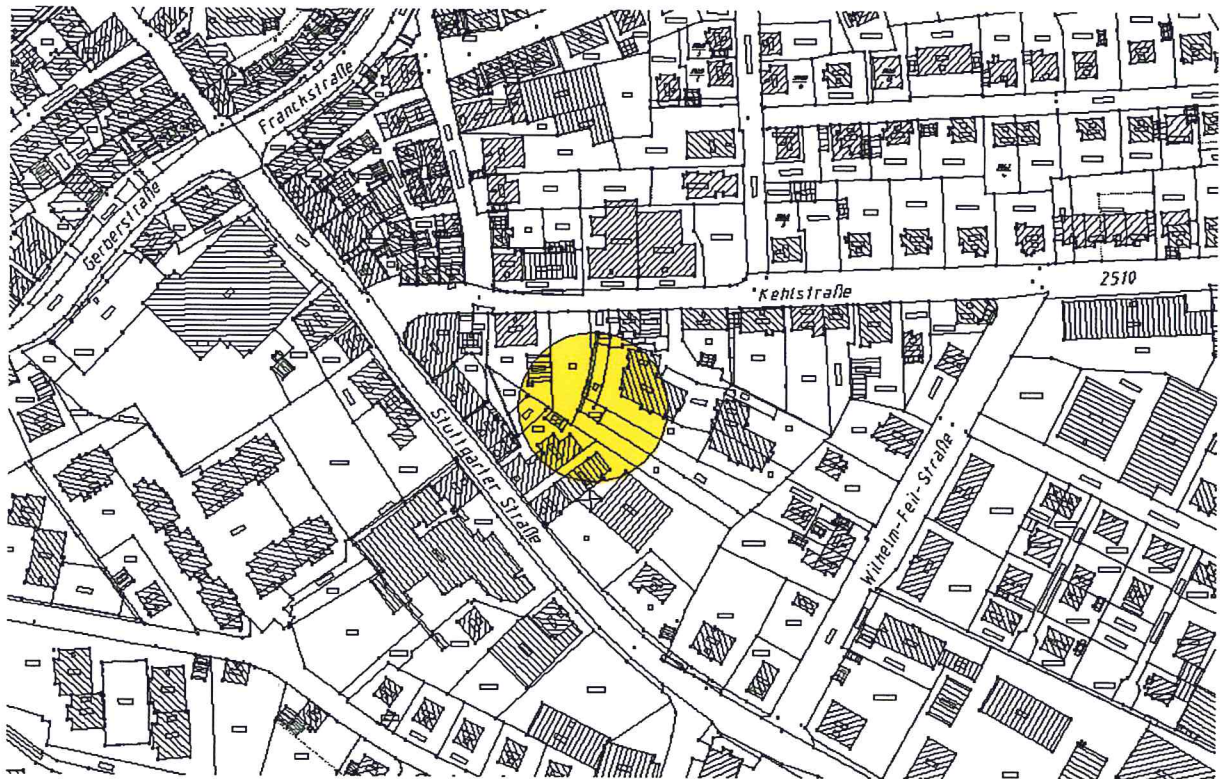


KREIS LUDWIGSBURG  
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
STADTTEIL Vaihingen, Plb. 1.5

# BEBAUUNGSPLAN „STUTTGARTER STRASSE, KEHLSTRASSE, WILHELM-FEIL-STRASSE 1. ÄNDERUNG“

(Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB)

## BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



(Übersichtsplan, ohne Maßstab)

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Vaihingen an der Enz 10.10.2005

## Vorgeschichte

Der Bebauungsplan „Stuttgarter Straße, Kehlstraße, Wilhelm-Feil-Straße“ wurde vom GR am 24.10.2001 beschlossen. Er ist mit seiner Bekanntmachung vom 15.11.2001 in Kraft getreten.

Der Ursprungsbebauungsplan wurde aufgestellt, um Strukturveränderungen gerecht zu werden und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung voranzutreiben (Verlagerung gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzungen; Umwandlungen zu innenstadtnahem Wohn- und Dienstleistungsbereich).

Die Bebauungsplanung bedurfte damals aufgrund der Grundstücksparzellierung einer komplexen Vorbereitung. Mit dem Bau der Mehrfamilienhäuser Kehlstraße 6/1 und 6/2 konnte die Bebauungsplanumsetzung eingeleitet werden. Die weitere Umsetzung, insbesondere im Bereich Stuttgarter Straße 63 und 65 mit nördlich angrenzenden Flächen war damals noch nicht absehbar. Der Ursprungsbebauungsplan sieht hier zur Erschließung des Innenbereiches eine von Norden ins Gebiet mündende öffentliche Verkehrsfläche mit einer Fußweganbindung an die Stuttgarter Straße vor. Die Erschließungsfunktion war bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden. Allerdings befindet sich diese Straße weitgehend in privater Hand. Mangels Bedarf wurde eine öffentliche Erschließung bisher nicht realisiert. Soweit notwendig wurde die Erschließung durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Die bisher in einer Hand befindlichen Grundstücke Stuttgarter Straße 63 und 65 sollen teilweise verkauft werden.

Eigentümer und potentielle Erwerber sind nun im Sommer 2004 bezüglich dieser Erschließungsfläche mit Änderungswünschen auf die Stadt gekommen. Die innere Erschließung sollte in privater Hand bleiben. Die innere Erschließung sollte weiterhin in Anlehnung an den Bebauungsplan erfolgen, aber durch Baulast und Grunddienstbarkeit gesichert. Aus städtebaulicher Sicht bestanden bezüglich dem Wunsch keine generellen Bedenken. Dies setzte aber voraus, dass auch die fußläufige Verbindung von der Stuttgarter Straße (zwischen den Gebäuden 61 und 63) bis zur Kehlstraße für die Öffentlichkeit abgesichert bleibt. Die Eigentümer erklärten sich hierzu bereit. Auf dieser Grundlage erfolgte die Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung mit

- Einleitungsbeschluss und Beschluss Rechtsplanentwurf im Gemeinderat am 27.10.2004 und der
- Offenlage vom 19.11. – 23.12.2004.



Zwischenzeitlich hat die Grundstückseigentümerin davon z. T. wieder Abstand genommen. Es konnte eine Einigung dahingehend erzielt werden, dass der westliche Teil einschließlich der Verbindung zur Stuttgarter Straße öffentlich wird. Aufgrund dieser neuerlichen Änderung wird nochmals eine Offenlage erforderlich.

## **2. Planung**

Mit der Bebauungsplanänderung wird nun der östliche Teil der ca. mittig von Norden ins Gebiet mündenden öffentlichen Verkehrsfläche in private Grundstücksfläche geändert. Die Wegeanbindung an die Stuttgarter Straße wird in eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger- und Radweg) geändert. Da bisher das Grundstück Stuttgarter Straße 61 seitlich über den Weg angedient wird, wurde die Zweckbestimmung um „Anlieger frei Stuttgarter Straße 61“ erweitert.

Die Änderung erfolgt ausschließlich im zeichnerischen Teil inkl. Zeichenerklärung. Der Textteil inkl. den öffentlichen Bauvorschriften behält uneingeschränkt seine Gültigkeit, auch für den Änderungsbereich.

## **3. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung**

Der Änderungsbereich ist im Ursprungsbebauungsplan zu fast 100 % als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Er ist derzeit zu nahezu 100 % versiegelt. Mit der Bebauungsplanänderung besteht die Möglichkeit, dass in Teilbereichen Entsiegelungsmaßnahmen getroffen werden. Der Bebauungsplanänderung sind keine nennenswert weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB zuzuordnen.

## **4. Vereinfachtes Verfahren / Umweltprüfung und –bericht**

Die Bebauungsplanänderung erfolgt als vereinfachtes Verfahren. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Das Vorhaben unterliegt zudem keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Anlage 1 des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG). Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete („Natura 2000“-Gebiete) werden nicht berührt oder gar beeinträchtigt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

## 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung der von der Änderung betroffenen Grundstücke (primär im Innenbereich) erfolgt über eine Stichstraße ohne Wendemöglichkeit. Die rückwärtige Erschließung der Grundstücke Stuttgarter Straße 63 und 65 wird entsprechend dem Wunsch der Eigentümerin privat geregelt.

Die Ver- und Entsorgung der einzelnen Baugrundstücke ist privatrechtlich zu regeln.

Die Müllentsorgung erfolgt von der Kehlstraße und Stuttgarter Straße.

## 6. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Änderungsbereiches ca.	1.040 m <sup>2</sup>
davon:	
Wohngebiet ca.	10. m <sup>2</sup>
Mischgebiet ca.	600 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche ca.	430 m <sup>2</sup>

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 10.10.2005

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung