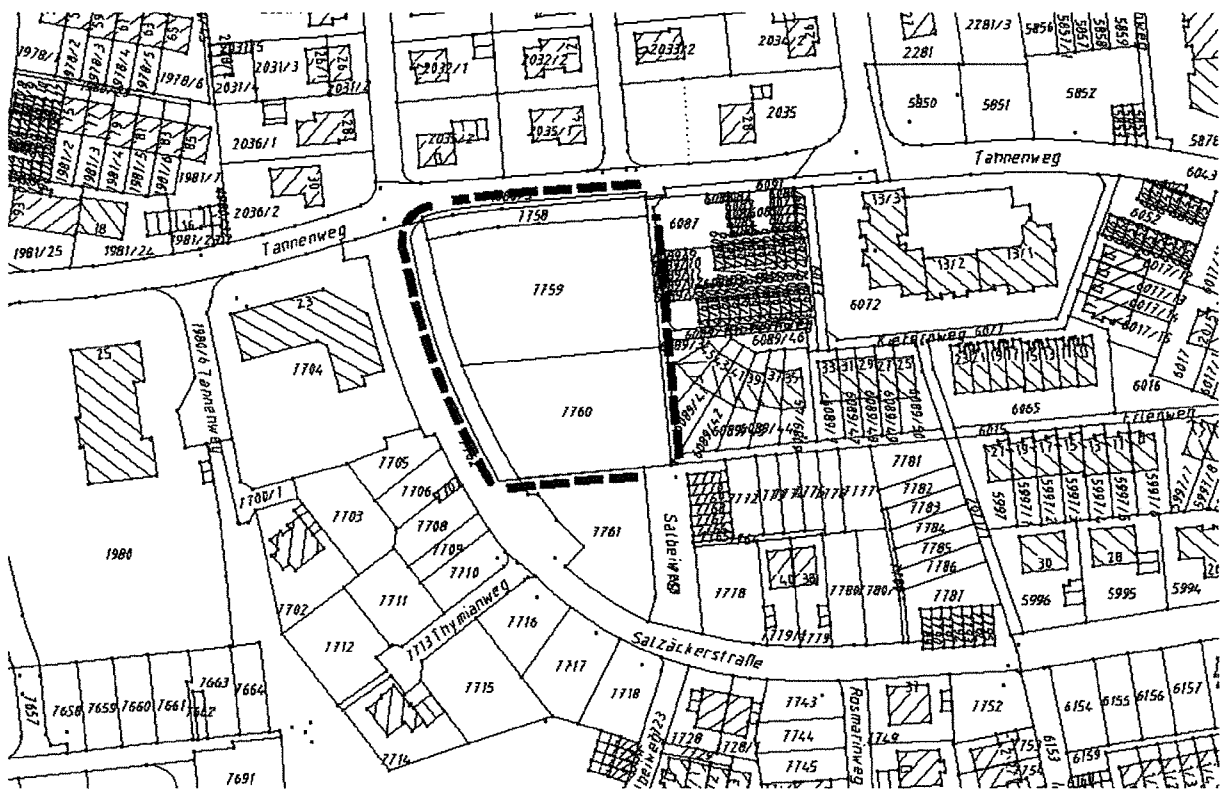


KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL VAIHINGEN Pib. 1.6

BEBAUUNGSPLAN

„Wolfsberg III West, 3. Änderung“

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Übersichtsplan

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Vaihingen an der Enz, den 18.06.2004

1. Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Die beiden Grundstücke Flst. Nr. 7759 und 7760 Ecke Tannenweg/Stuttgarter Straße sollen abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan bebaut werden. Auch wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch eine Bebauungsplanänderung geschaffen werden (und nicht durch eine Befreiung), da nachbarliche Belange durch die vorgesehene Verschiebung der Baukörper/Baufenster berührt werden.

Da es sich um ein konkretes Projekt handelt, wird die Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt. Vom Vorhabenträger wurde ein entsprechender Antrag gestellt und zwischenzeitlich der Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

2. Vergleich des VEP mit bestehendem Bebauungsplan

Die Art der baulichen Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ bleibt gewahrt. Ebenso die beabsichtigte Wohnform „Geschosswohnungsbau“. Durch das relativ hohe Angebot an großen Wohnungen bleiben die geplanten 35 Wohneinheiten deutlich hinter den (gem. B-Plan) geschätzten 45 WE zurück. Die Zahl der Vollgeschosse wird eingehalten. Die max. zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen werden um ca 0,5-0,8m und die Traufhöhen werden um ca 0,3m unterschritten. Die Firsthöhen werden eingehalten. Die obersten Geschosse treten teilweise etwas zurück. Durch die konsequente Abwalmung der Dächer wird die Gebäudekubatur zudem merklich reduziert. Auf einen Dachausbau, wie er gemäß B-Plan wenn auch nur in bescheidenem Ausmaße möglich wäre, wird verzichtet. Den „örtlichen Bauvorschriften“ (z. B. Dachform) wird Rechnung getragen.

Es geht im wesentlichen um eine andere Verteilung der Baukörper auf den Grundstücken. Der rechtskräftige Bebauungsplan ging von einer getrennten Erschließung und Bebauung zweier Grundstücke aus. Diese ermöglichen die Errichtung zweier größerer Wohnblöcke (mit ca. 57 x 12,5 m und 43 x 12,5 m) oder alternativ vier entsprechend kleinere Einheiten. Da beide Grundstücke nun gemeinsam bebaut werden sollen, möchte der Vorhabenträger 5 Punkthäuser errichten.

Darüberhinaus wird lediglich noch die GRZ geringfügig überschritten; zum einen mit den Gebäuden (um ca 0,013 auf 0,313), zum anderen mit der Tiefgarage (um ca 0,067 auf 0,617). Dafür ist die Tiefgarage weitgehend mit ca 0,6m Erde überdeckt, sodass hier ein Ausgleich gegeben ist. Die geringfügige Überschreitung der GRZ mit den Gebäuden wird durch den oben beschriebenen Verzicht auf Dachausbau und die Reduzierung des Gebäudevolumens kompensiert.

Mit der Verschiebung der Baufenster wird der IV-geschossig bebaubare Teil aus der südwestlichen Ecke (an der Salzäckerstraße) in die nordöstliche Ecke (am Tannenweg) verschoben. Die östlich davon gelegene Stellplatz- und Garagenfläche stört dies nicht. Der Abstand zu dem nördlich angrenzenden Wohngebäude beträgt ca. 25 m (bzw. ca. 17 m bis zur Grundstücksgrenze) und ist noch gut bemessen.

Durch die gemeinsame Erschließung entfällt die TG-Zufahrt von der Salzäckerstraße. Die davon betroffene öffentliche Fläche wird in 4 Stellplätze umgewandelt. Die verbleibende Zufahrt vom Tannenweg wird etwas nach Westen verschoben. Die Zahl der Stellplätze und die Baumstandorte verändern sich hierdurch nicht. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

Die verkehrlichen Auswirkungen durch den Verzicht auf die TG-Zufahrt / Salzäckerstraße (bzw. die Bündelung auf den Tannenweg) sind vernachlässigbar. Einer minimalen Verkehrszunahme auf dem Tannenweg steht die gleiche minimale Entlastung auf der Salzäckerstraße gegenüber.

3. Nachbarbeteiligung

Vom Vorhabenträger wurde die Planung mit den besonders betroffenen Nachbarn im Osten (Kiefernweg 43 und 45) sowie im Süden (evang. Kirchengemeinde) bereits erörtert. Hier gab es keine Bedenken. Seitens der östlichen Nachbarn wird die veränderte Konzeption begrüßt. Die Kirchengemeinde behält sich eine endgültige Stellungnahme (im Verfahren), im Hinblick auf die Gestaltung eines Grenzstreifens von ca 2m (Stichwort Hecke) vor.

Auf eine allgemeine frühzeitige Bürgerbeteiligung kann verzichtet werden.

4. Vereinfachtes Verfahren

Die Bebauungsplanänderung erfolgt als vereinfachtes Verfahren. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Das Vorhaben unterliegt zudem keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) 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.

5. Eingriffe in Naturhaushalt, Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine weiter gehenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Vaihingen an der Enz, den 18.06.2004