

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Wolfsberg II, 7. Änderung“

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan ohne Maßstab

INHALT

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Bestehende Rechtsverhältnisse / geltendes Planungsrecht
3. Inhalt der Bebauungsplanänderung
4. Erschließung, Stellplätze
5. Ver- und Entsorgung
6. Verfahren
7. Eingriffsregelung, Umweltprüfung und Umweltbericht
8. Bodenordnung
9. Kosten
10. Städtebauliche Daten (ca. – Werte)

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Wolfsberg II“ ist am 03.08.1979 in Kraft getreten. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut, überwiegend mit Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern). Entlang der Stuttgarter Straße haben sich Gewerbebetriebe und eine Seniorenresidenz niedergelassen. Das jetzt maßgebliche Plangebiet konnte einer Bebauung bisher nicht zugeführt werden. Das Schließen von Baulücken liegt im öffentlichen Interesse (Reduzierung weiterer Landschaftszersiedelung, effektivere Infrastruktur). Ein Bauträger möchte auf dem Grundstück eine Reihenhausgruppe oder evt. ein kleineres Mehrfamilienhaus errichten. Die Stadt Vaihingen an der Enz sieht dies als städtebaulich vernünftigen Baulückenschluss und will mit dieser Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse / geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet stellt sich als Wiese da. Der Bebauungsplan „Wolfsberg II“ sah für das jetzige Plangebiet noch ein größeres Baufenster für eine Hausgruppen- / Reihenhausbebauung in Nord-Südrichtung vor. Es gab mehrere Bebauungsplanänderungen, ohne Bedeutung für das jetzige Plangebiet. Mit der 4. Bebauungsplanänderung wurde dann 2006 die Hausgruppenbebauung für das jetzige Plangebiet in 4 Baufenster für eine Einzelhaus-/ Einfamilienhausbebauung geändert. Auch damals war der Grund die baldige Baulückenschließung durch einen Bauträger. Das Projekt konnte sich aber am Markt nicht durchsetzen.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet beinhaltet 2 Besonderheiten, die vermutlich für die lange Nichtbebauung mitverantwortlich sind. Das Plangebiet ist umgeben von mehreren zwei- und dreigeschossige Hausgruppen. Im Osten schließt aber eine bis zu fünfgeschossige Mehrfamilienhausbebauung direkt an. Das Plangebiet ist „nur“ über Fußwege erschlossen. Dies ist zwar eine gute Voraussetzung für eine ruhige Wohnlage. Die Garage am bzw. im Haus ist damit aber nicht möglich.

Der neue Bauträger sieht einen Markt für zweigeschossige Flachdachreihen Häuser (Hausgruppe), wenn diese eine Ost- Westausrichtung haben (Eingang von Norden und Südtterasse). Er möchte sich aber die Option für eine Mehrfamilienhausbebauung in der Kubatur vorgenannter Hausgruppe freihalten. Das Bauungskonzept fügt sich städtebaulich insoweit ein, als dass es durch Verzicht auf Satteldächer unter der städtebaulich vertretbaren Kubatur bleibt (zweigeschossige Hausgruppenbebauung angrenzend im Norden, Westen und Süden sowie Flachdachbebauung im Osten).

Die Bebauungsplanfestsetzungen werden mit dieser Änderung auf den aktuellen Stand gebracht, aber in enger Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan von 1979. Wesentlich ist hier neben dem Ost-West ausgerichteten Bau fenster die offene Bauweise und die im Bebauungsplan eingetragene Bezugshöhe und festgesetzte Gebäudeoberkante von 6,2 m über dieser Bezugshöhe. Aufgrund des leicht hängigen Geländes fordert der Bebauungsplan einen Höhenversatz. Neu für den Änderungsbereich ist das geforderte Flachdach, welches zu begrünen ist. Dies ist nicht nur ökologisch sinnvoll (Pufferung des Regenwassers, geringere Aufheizung), sondern auch für die Draufsicht aus der angrenzenden höheren Bebauung angenehmer.

Solaranlagen sind weiterhin grundsätzlich zulässig. Der etwas dichteren Umgebungsbebauung geschuldet wurden aber Größenbeschränkungen aufgenommen.

An der nördlichen Grundstücksgrenze beinhaltet die Bebauungsplanänderung ein Geh- und Leitungsrecht zur gesicherten Erschließung.

4. Erschließung, Stellplätze

Wie bereits ausgeführt, ist das Plangebiet über einen Fußweg an das Straßennetz angebunden. Ein Fußweg ist in der Regel nicht für den Fahrverkehr freigegeben. Garagen bzw. Stellplätze müssen außerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Nach Auskunft des Bauträgers verfügt dieser über vier Garagenstellplätze am nahegelegenen Tannenweg und Tulpenweg, die (teilweise) als Doppelparker ausgeführt werden sollen. Es gilt die gesetzliche Stellplatzforderung. Für die Bauphase wird der Fußweg, unter Beachtung des Verkehrsrechts / Nachbarrechts, für die Baufahrzeuge freizugeben sein.

5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen (Wasser, Strom, Abwasser – Mischkanalisation etc.). Eine Trennkanalisation für dieses untergeordnete Plangebiet neu zu entwickeln ist unverhältnismäßig. Mit der Dachbegrünung werden Oberflächenwasserspitzen gemildert. Die weitere Versickerung im Plangebiet z.B. mittels bewachsener Mulden oder ein Zisterneneinbau werden angeregt, aber mit Blick auf die geringe Plangebietsgröße nicht gefordert.

6. Verfahren

Das Plangebiet ist unbebauter, aber überplanter Innenbereich. Mit dieser Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Bebauung geschaffen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt (§ 13a BauGB). Die Voraussetzungen liegen vor.

- Innenbereich (überplant).
- Die zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO liegt deutlich unter 20.000 m².
- Es handelt sich um kein „UVP pflichtiges Vorhaben“ gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht.
- Beeinträchtigungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete (§ 1 (6) 7b BauGB) sind nicht gegeben.

7. Eingriffsregelung, Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Wolfsberg II“ handelt es sich um die planungsrechtliche Fortschreibung eines bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplanes, mit der kein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht wird, der nicht nach dem noch rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig ist.

Gemäß § 1a Abs.3 Satz 5 ist damit kein Ausgleich notwendig.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Hieraus folgt ferner, dass Eingriffe in Natur und Landschaft infolge der Bebauungsplanung als schon heute zulässig anzusehen sind. Es bedarf daher weder einer Eingriffs- und Ausgleichsbewertung noch einer Umweltprüfung / eines Umweltberichtes.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig bzw. diese werden privat durchgeführt.

9. Kosten

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Kosten für Erschließungsmaßnahmen fallen nicht an.

10. Städtebauliche Daten (ca. – Werte)

Plangebietsgröße ca. 1800 qm, ausschließlich festgesetzt als WA.

Je nach Bebauung können ca. 6 – 9 Wohneinheiten im Plangebiet realisiert werden.

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, 17.12.2012

Stadtplanungsamt