

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

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Ziegelgartenstraße, 1. Änderung“ BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Übersichtsplan

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Vaihingen an der Enz, den 18.10.2004

1. Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Das Grundstück (Ziegelgartenstraße 8) Flst. Nr. 2010 soll 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.

Das fragliche Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegelgartenstraße“ aus dem Jahre 1975. Während im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dieser in den 70er Jahren „vollzogen“ wurde (Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage, III Vollgeschoss und Dachgeschoss), blieb das Grundstück Ziegelgartenstraße 8 unverändert. Auch der im Bebauungsplan festgesetzte Fußweg an der östlichen Grenze wurde nicht realisiert. Der Bebauungsplan Ziegelgartenstraße setzt eine vergleichsweise geringe Nutzungsdichte für das fragliche Grundstück fest, allerdings gegenüber dem Bestand mit einer mehrfach höheren Ausnutzung. Die Festsetzung sollte den Übergang zwischen dem damals geplanten Geschosswohnungsbau Ziegelgartenstraße 2 – 6 und den Einfamilienhäusern Ziegelgartenstraße 10 ff regeln. Aus heutiger Sicht könnte das Grundstück Ziegelgartenstraße 8 intensiver ausgenutzt werden, wobei sich dies später mal nach Osten fortsetzen kann (Ziegelgartenstraße 10 ff). Der hier maßgebliche Baulinienplan („Hinter den Ziegelgärten“, 1957) lässt eine der geplanten B-Plan-Änderung vergleichbare Nachverdichtung zu.

2. Vergleich des VEP mit bestehendem Bebauungsplan

Die Art der baulichen Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ bleibt gewahrt.

Die im Bebauungsplan vorgesehene II-geschossige Bebauung mit einem 30° Satteldach wird beibehalten, ebenso die Trauf- und Firsthöhe. Die Abweichung bei der Dachneigung um 2° ist geringfügig und bei Festsetzung einer einzigen Dachneigung in der Regel zulässig. Damit bleibt der seinerzeit gewünschte Übergang hinsichtlich der Kubatur noch gewahrt.

Die überbaubare Fläche wird vergrößert. Zudem wird diese durch eine „Tiefgaragen-Fläche“ erweitert. Die zulässige GRZ wird von 0,25 auf 0,3 und die GFZ von 0,5 auf eine Geschossfläche 700 m² (entspricht einer GFZ von ca 0,75) erhöht. Diese bleibt somit etwas unter jener des restlichen Geltungsbereichs. Maßgebend ist das um den Fußweg verkleinerte Grundstück mit ca. 930 m². Die im Bebauungsplan „Ziegelgartenstraße“ vorgesehene Grundstückerschließung wird im Grundsatz beibehalten. Die beiden Garagenplätze werden durch eine Tiefgarage ersetzt um dem höheren Stellplatzbedarf gerecht zu werden. Die Zufahrtsbedingungen werden durch die Bebauungsplanänderung etwas verbessert, da die Tiefgarage (i. d. R.) vorwärts ausgefahren wird.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung bzw. Neubebauung wird nun auch der damals geplante Fußweg zwischen Buchenweg und Ziegelgartenstraße (Bestandteil des B-Plans „Ziegelgartenstraße“) realisiert. Es ergibt sich damit eine zentrale fußläufige Anbindung des Wolfsbergs Richtung Sämann/Stadtmitte. Dies wurde auch beim Bebauungsplan „Gärtnerei Hocker“ berücksichtigt. Der Straßenraum wurde hier bereits mit Ziel einer Verkehrsberuhigung umgestaltet.

Mitten durch das Grundstück verläuft ein Hauptkanal vom Buchenweg zur Ziegelgartenstraße. Dieser ist in den zukünftigen Fußweg zu legen. Die Kosten für Kanalverlegung und Herstellung des Fußwegs verbleiben bei der Stadt. Der Fußweg wird mittels einer Grunddienstbarkeit „Geh- und Leitungsrecht“ – zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Stadt gesichert. Verlegung des Kanals und Herstellung des Fußweges erfolgen durch die Stadt.

3. 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 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.

4. Eingriffe in Naturhaushalt, Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine nennenswerten weiter gehenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung gem. § 1a BauGB ist nicht erforderlich. Durch das Gebäude erhöht sich die zu versiegelnde Fläche um ca. 50 m² und durch die Tiefgarage um ca. 170 m². Letztere wird dafür weitgehend begrünt (soweit nicht als Terrasse genutzt). Auch die Stellplätze werden aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt.