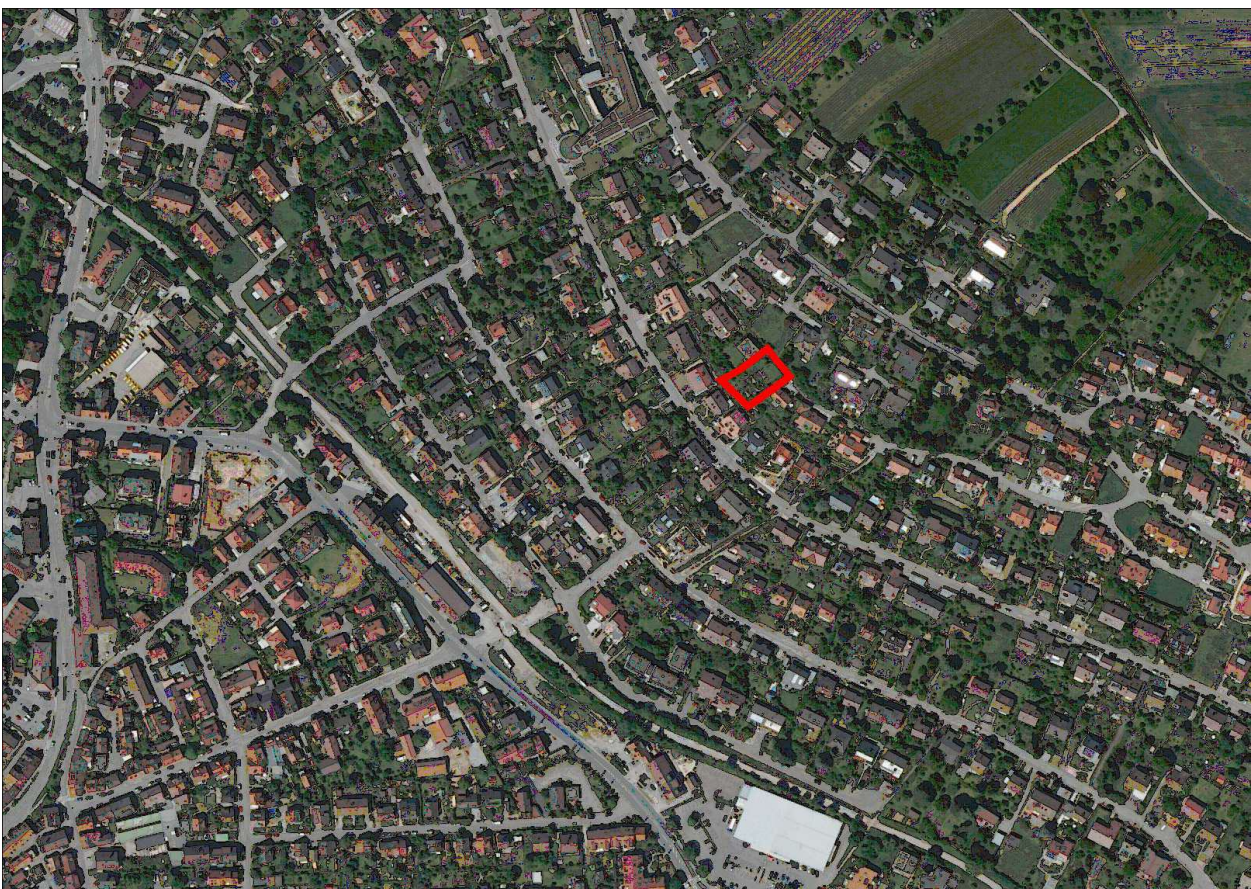


KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL VAHINGEN, Plb. 1.4

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Rilkeweg 6/1“

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren)



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihingen an der Enz, Stadtplanungsamt, Datum 25.08.2022 / 23.11.2022

INHALT

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren
3. Verfahrensablauf
4. Rahmenbedingungen
5. Beschreibung des Plangebiets und Umgebung
 - 5.1 Lage
 - 5.2 Städtebaulicher Bestand
6. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange
7. Grundlagen des Bebauungsplanes
 - 7.1 Städtebaulicher Entwurf bzw. Grundlage für den Rechtsplanentwurf
 - 7.2 Verkehr
8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 8.1 Festsetzungen Im Einzelnen
9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
10. Umweltbelange
11. Ver- und Entsorgung
12. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten
13. Städtebauliche Daten

Anhang:

Relevanzprüfung Artenschutz

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass zur Bebauungsplanänderung ist die Schaffung von weiterem Wohnraum bzw. die Schaffung eines weiteren Baufensters auf einem vor der Teilung verhältnismäßig großen Grundstück. Bisher befand sich auf der unteren Grundstückshälfte ein Baufenster und im oberen Bereich des Grundstücks nicht. Das Grundstück wurde inzwischen geteilt und der obere Bereich verkauft. In der direkten Nachbarschaft befindet sich in gleicher Lage weitere Bebauung.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren

Im einfachen Bebauungsplan „Heiligkreuz“ von 1958 ist für das betreffende abgeteilte Grundstück bisher kein Baufenster vorgesehen. Im einfachen Bebauungsplan „Östlich Frackstraße / Nördliche WEG-Bahnlinie“ von 1997 wurden bestehende Baufenster lediglich nachrichtlich übernommen.

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a (1) BauGB. Die Bebauungsplanänderung wird deshalb im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen liegen vor:

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung.

Die zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO liegt deutlich unter 20.000 m², da das gesamte Plangebiet nur ca. 600 m² umfasst.

3. Verfahrensablauf

23.11.2022	Aufstellungs- und Rechtsplanentwurfsbeschluss
12.2022-	Offenlage – Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange
2023	- Satzungsbeschluss

4. Rahmenbedingungen

Das Flurstück wird über den Fontaneweg und den Rilkeweg erschlossen.

Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen ein Baufenster auf dem Flurstück zumal die angrenzenden Flurstücke auch bebaut sind stellt sich das Flurstück wie eine Baulücke dar.

Altlasten

Für den Geltungsbereich liegen keine Hinweise auf Altlasten und Altlastenverdachtsflächen vor.

Gutachten, sonstige Untersuchungen

Für den Geltungsbereich wurde eine Relevanzprüfung Artenschutz erstellt.

Für die planungsrelevanten Arten wurde im Rahmen der Relevanzprüfung keine besondere Betroffenheit festgestellt. Das heißt, dass keine vertiefenden Untersuchungen erforderlich sind (siehe Anlage).

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Vaihingen Zone III A.

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Fortschreibung 2020
Der FNP stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft, Fortschreibung 2020, Büro Schmid Treiber & Partner, Leonberg

Der LP stellt das Plangebiet entsprechend dem Bestand als Wohnbaufläche dar. Als Ziel ist die Sicherung identitätsprägender Siedlungsflächen mit hohem Durchgrünungsgrad (dichter, alter Baumbestand): Berücksichtigung der besonderen Anforderungen an die Freiraumqualität auf den nachfolgenden Planungsebenen, formuliert.

Klimaökologische Analyse im Stadtgebiet Vaihingen/Enz unter besonderer Berücksichtigung des Strömungsgeschehens, 29. März 1994, Büro Dr. Seitz, Ökoplana, Mannheim.

Die Analyse beschreibt den Bereich als kühlen Hangbereich mit flächenhaftem Kaltluftabfluss (innerhalb der Bebauung).

Folgende Planungsempfehlung wird gegeben: Um die bestehende klimaökologische Qualität zu sichern, sollten bauliche Maßnahmen nur noch in begrenztem Umfang durchgeführt werden. Dabei sollte auf die Durchlässigkeit der Bebauung senkrecht zum Hang (Südwest-Nordwest-Richtung) geachtet werden.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Heiligkreuz“ und des einfachen Bebauungsplanes „Östlich Franckstraße / Nördlich WEG-Bahnlinie“. Diese werden mit der Änderung für den Bereich des Plangebiets aufgehoben.

5. Beschreibung des Plangebiets und Umgebung

5.1 Lage

Beispiel

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Kernstadt zwischen Eichendorff- und Gerokstraße.

5.2 Städtebaulicher Bestand

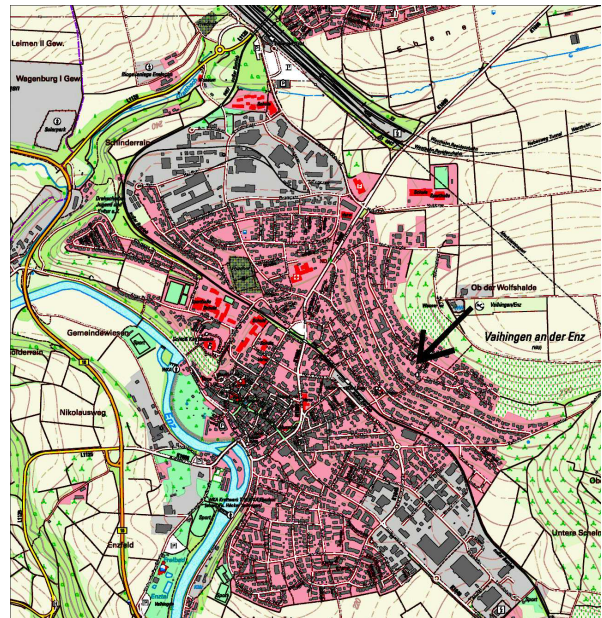
Das Gebiet ist überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut.

In der Umgebung dominieren Satteldächer. Es sind aber auch Flachdächer anzutreffen. Auch das direkt nördlich angrenzende Gebäude hat ein Flachdach.

Die Gebäude haben meist ein Vollgeschoss, ein Hanggeschoss und ein Dachgeschoss.

Bestehende Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird derzeit im Mischsystem entwässert.



6. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Offenlage wird im Anschluss an den Rechtsplanentwurfsbeschluss durchgeführt. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange kann nach einem Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB verzichtet werden.

7. Grundlagen des Bebauungsplanes

7.1 Städtebaulicher Entwurf bzw. Grundlage für den Rechtsplanentwurf

Grundlage für den Rechtsplanentwurf ist der Vorentwurf zum Baugesuch des Architektenbüros Beuchle Hainle Architekten in Vaihingen.



7.2 Verkehr

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über den Rilkeweg und / oder den Fontaneweg. Aufgrund der geringen Breite des Fontanewegs im hinteren Bereich kann das zu erstellende Gebäude vorerst aus baurechtlicher Sicht nicht angefahren werden. Baurechtlich ist das Grundstück nur teilweise erschlossen. Eine Zufahrt ist nur eingeschränkt in den Fontaneweg möglich. Die vorhandene Breite von ca. 2,50 m genügt der Mindestanforderung von 2,75 m nicht. Eine entsprechende Verbreiterung in private Flächen bedarf einer Sicherung durch eine Baulast und dann die Herstellung. Sollte eine Einigung über eine Baulast erzielt werden, dass die Mindestdurchfahrtsbreite erreicht werden kann, wären auch eine Zufahrt zum Gebäude und das Parken am Gebäude möglich. Über den Rilkeweg ist das Gebäude lediglich über eine Treppe erreichbar. Zur Sicherung eines notwendigen Stellplatzes wird in einer fußläufigen Entfernung von ca. 50 m im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zugunsten des neuen Bauplatzes im Bereich des Rilkewegs bzw. der Gerokstraße eine Baulast für einen Stellplatz eingetragen.

8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Festsetzung im Einzelnen

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde beschränkt auf das Flurstück 3209/4. Eine Einbeziehung des Erschließungsweges bzw. der Verkehrsfläche macht keinen Sinn, da eine Verbreiterung derzeit nicht absehbar ist.

Art der baulichen Nutzung

Die Umgebung ist von Wohnbebauung geprägt. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet. Besonders unpassende und störende Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.

Bauweise, Maß der Nutzung

Geplant ist ein Wohnhaus (Einzelhaus).

Die Anzahl der Wohneinheiten wird aufgrund der Parkierungssituation auf ein Höchstmaß begrenzt.

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,33 festgesetzt. Diese darf mit Flächen für Nebenanlagen und Erschließung auf bis zu 0,5 überschritten werden. Sollte zukünftig eine Verbreiterung des Fontanewegs und somit das Parken auf dem Grundstück möglich sein, kann die erweiterte GRZ bis zu 0,6 überschritten werden.

Eine Geschossflächenzahl ist nicht festgesetzt und nicht erforderlich. Das maximale Bauvolumen ergibt sich zusätzlich zur GRZ aus der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und den zulässigen Gebäudehöhen (Oberkante Attika) sowie der vorgegebenen Dachform.

Es ist ein Vollgeschoss festgesetzt. Zusätzlich eignen sich zur Unterbringung von Wohnraum noch das Hanggeschoss und das Dachgeschoss. Diese dürfen jeweils kein Vollgeschoss sein. Die Größe des Dachgeschosses wurde gegenüber der „75-% Vollgeschossregelung“ reduziert, um das Einfügen gegenüber der Nachbarbebauung zu sichern.

Die überbaubare Fläche (Baufenster) ist in Form eines Einzelbaufensters für die zukünftige Bebauung ausgewiesen. Sie orientiert sich an den vorhandenen bzw. bestehenden Bebauungszeilen.

Erschließung

Der Geltungsbereich wird sowohl über die Gerokstraße und den Rilkeweg mittels einer Treppe erschlossen als auch über die Gerokstraße, den Fontaneweg und den Rilkeweg ohne Treppe. (Nähere Ausführungen siehe 7.2.)

Um die Parkierung zu sichern wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine private Baulast an der Ecke Rilkeweg / Gerokstraße für einen Stellplatz übernommen. Diese Besonderheit ist darin begründet, dass der Fontaneweg mit einer Breite von ca. 2,50m für eine reguläre Erschließung nicht breit genug ist und derzeit seitens der angezenden Grundstückseigentümer die Übernahme eine Baulast zur Verbreiterung des Fontanewegs nicht in Aussicht gestellt wird. Falls es zu einem späteren Zeitpunkt doch zu einer Verbreiterung des Fontanewegs kommen sollte, lässt der Bebauungsplan eine Parkierung auf dem Grundstück zu.

Entwässerung

Um die Kanalisation nicht weiter zu belasten ist auf dem Grundstück anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser möglichst vor Ort zu versickern oder zu verdunsten. Ent-

sprechende wasserdurchlässige Beläge sind bei der Gestaltung der grundstücksinternen Erschließung zu verwenden.

Außerdem ist eine Retentionszisterne mit einem Nutzvolumen von 4 m³ einzubauen. Überschüssiges Wasser ist der bestehenden Mischkanalisation zuzuführen. Eine getrennte Entwässerung ist nicht möglich.

Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Gebäudeteilen ist auf das Baufenster begrenzt. Ausnahmsweise ist jedoch ein weiteres Gebäude bis max. 15 m³ zulässig mit einem Mindestabstand von 1 m zum öffentlichen Verkehrsraum. Dieser Abstand ermöglicht eine Mindesteingrünung der Nebenanlagen.

Grünordnung

Für eine Mindestdurchgrünung im Geltungsbereich ist zu sorgen um den typischen Gebietscharakter mit von Gärten umgebener Bebauung zu erhalten und um eine klimagerechte und ökologisch wertvolle Eingrünung zu erhalten. Nicht überbaute und nicht zur Erschließung nötige Flächen sind vegetationsbedeckt und wasserdurchlässig zu gestalten. Kies- und Schottergärten sind unzulässig. Je Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Dächer sind zu begrünen. Sie helfen dabei, die Hitzebelastung im Sommer zu reduzieren, die Luft von Schadstoffen zu reinigen, vor Überschwemmungen zu schützen und bieten zudem Lebensraum für zahlreiche Arten.

Das Anlegen von Kies und Schottergärten ist gesetzlich verboten, weil diese negative Auswirkungen haben auf:

- die Biodiversität: Auf den kahlen Flächen finden Tiere keine Nahrung und keinen Unterschlupf.
- den Boden: Das natürliche Bodengefüge wird vernichtet oder zumindest stark beeinträchtigt. Der Boden verliert seine Funktionen.
- das Stadtklima: Schotterflächen wärmen sich bei Sonnenschein vor allem im Sommer sehr stark auf und halten diese Wärme auch über Nacht. Es fehlen meist Pflanzen, die sich durch Verdunstung und Schattenwurf positiv auf die Umgebung auswirken und
- den Wasserhaushalt: Schottergärten sind versiegelte Flächen, insbesondere dann, wenn bei der Anlage eine wasserundurchlässige Folie oder Beton verwendet wurde.

9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, eine der Ortslage angepasste Bebauung zu gewährleisten.

Die Vorgaben zu Solaranlagen und Fassadenmaterialien sind auf ein Minimum begrenzt. Solar- und Photovoltaikanlagen sind erwünscht. Aufgeständerte Solaranlagen sind auf die zulässige Gebäudehöhe anzurechnen. Damit soll eine nachbarverträgliche maximale Gebäudehöhe gesichert werden.

Als Dachform ist ein Flachdach festgesetzt. Dies ermöglicht eine Dachbegrünung und die damit verbundenen positiven Auswirkungen auf die Umwelt. Außerdem befinden sich auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück und nördlich des Geltungsbereichs auch Gebäude mit Flachdächern.

10. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB erfolgt, sind eine Umweltprüfung oder Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung und den Umweltbereich kann verzichtet werden.

Durch diesen Bebauungsplan ändert sich im Hinblick auf Umweltbelange nichts Wesentliches. Die Umgebung ist bereits bebaut. Es wird lediglich ein weiteres Baufenster auf einem verhältnismäßig großen Grundstück ausgewiesen.

Der Bebauungsplan löst bauliche Aktivitäten aus, die Auswirkungen auf den Artenschutz haben. Durch Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbote gem. § 44 BNatSchG beachtet.

Für die sonstigen Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Landschaft und Erholung, Boden, Wasser, Klima/Luft und Mensch) ergeben sich mit dem Bebauungsplan keine nennenswerten oder gar nachteilige Umweltauswirkungen.

11. Ver- und Entsorgung

Die für das Baugebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits vorhanden, da die Nachbarschaft bereits bebaut ist.

Das Plangebiet wird an die vorhandene Kanalisation angeschlossen und wie bisher im Mischsystem entwässert. Der Anschluss in den Abwasserkanal zum Fontaneweg funktioniert über eine Hebeanlage. Optional kann über eine privat zu regelnde Grunddienstbarkeit über das darunterliegende Grundstück in den Kanal der Eichendorffstraße entwässert werden.

12. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Zur Realisierung des Baugebietes bedarf es eines städtebaulichen Vertrages, in dem u. a. die Übernahme der Planungskosten geregelt ist.

13. Städtebauliche Daten (ca. – Werte)

Gesamtfläche Geltungsbereich	598 m ²
Einzelhäuser Planung Neubau	1 Einzelhaus

Aufgestellt: Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz 25.08.2022 / 23.11.2022

Anhang: Relevanzprüfung Artenschutz