

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Kehrer (2. Änderung § 13 BauGB)
im Planbereich 46 'Berkheim'
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan Kehrer ist seit dem 05.08.1993 rechtskräftig. Für das städtische Flurstück Nr. 2375/5 an der Ecke Kronenstraße/Denkendorfer Straße sieht dieser Bebauungsplan entsprechend der damaligen städtebaulichen Konzeption ein viergeschossiges Wohngebäude mit einem eingeschossigen Anbau als Kindergarten vor. Westlich des Kindergartens war dessen Freispielfläche angeordnet. Deshalb ist dieses Flurstück Nr. 2375/5 relativ groß, mit einem hohen Freiflächenanteil.

Der Kindergarten für das Baugebiet Kehrer wurde jedoch inzwischen an anderer Stelle (Lachenäckerweg) gebaut. Die Festsetzungen auf dem Flurstück Nr. 2375/5 sind also diesbezüglich überholt und sie verhindern eine wirtschaftliche Verwertung des Bauplatzes. Ein Investor ist nun bereit, das Grundstück zu erwerben und mit Wohngebäuden zu bebauen. Die Konzeption des Investors weicht in einigen Punkten vom geltenden Bebauungsplan ab. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Bauvorhabens ist deshalb eine Änderung des Bebauungsplanes geboten.

Diese beinhaltet im wesentlichen folgende Punkte:

- Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)
- Änderung der zulässigen Gebäudehöhen (Staffelung)
- Änderung der Bauweise (offen statt Einzelhaus)
- Verlegung der öffentlichen Parkplätze
- Anlegung einer zweiten Versickerungsmulde
- Modifizierung der Standorte für Einzelbäume

Die Neckarwerke Stuttgart benötigen die im rechtsgültigen Bebauungsplan vorsorglich ausgewiesene Trafostation nach eigener Aussage nicht, damit kann diese Festsetzung in der Neuplanung entfallen.

Insgesamt wird das Baugrundstück nicht stärker genutzt, als es nach dem bisherigen Planungsrecht zulässig wäre; das Bauvolumen wird nur anders gegliedert. Die Absicht des Investors, die Planung gemäß den Vorgaben des Landeswohnbauförderprogramms für familienfreundliches, rationelles Bauen durchzuführen, eröffnet auch einkommensschwächeren Familien die Möglichkeit, hier Wohnungseigentum zu erwerben. Damit ist ein öffentliches Interesse an der Planänderung gegeben.

Da diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann sie im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

