

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Nördlich Marktplatz“

BEGRÜNDUNG (§ 2a BauGB)

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

INHALT

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Verfahren
3. Vorgänge, Verfahrensablauf
4. Rahmenbedingungen
 - 4.1 Überörtliche Planungen
 - 4.2 Örtliche Planungen
 - 4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse
 - 4.4 Gutachten, sonstige Untersuchungen
5. Beschreibung des Plangebiets und Umgebung
 - 5.1 Lage
 - 5.2 Städtebaulicher Bestand
 - 5.3 Naturräumlicher Bestand
 - 5.4 Verkehr
- 6 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange
7. Grundlagen des Bebauungsplanes
 - 7.1 Alternativenprüfung
 - 7.2 Städtebauliche Entwürfe
8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 8.1 Grundsätze der Planung
 - 8.2 Festsetzungen im Einzelnen
9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
10. Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 (6) 7 BauGB)
11. Ver- und Entsorgung
12. Folgeverfahren, Kosten
13. Städtebauliche Daten

Anhänge

Auswertung „Offenlage“

1. Anlass und Ziel der Planung

Das zentrale Innenstadtquartier am Marktplatz ist mit fünf grenzständig zueinander stehenden Gebäuden und einer Scheune sehr dicht bebaut. Drei Gebäude werden als Kulturdenkmal geführt. Zwei weitere sind in der historischen Ortsanalyse Vaihingen an der Enz als erhaltenswerte Gebäude ausgewiesen. Übrig bleibt das Gebäude Marktplatz 9 und eine Freifläche/Baulücke nördlich anschließend. Das Quartier bzw. die Gebäude und auch deren Nutzung prägen das Erscheinungsbild vom Marktplatz und den angrenzenden Straßen in sehr hohem Maße. Ihnen kommt im historischen Stadtgefüge eine maßstabsgebende Bedeutung zu, weit über den Marktplatz hinaus.

Das Plangebiet im Ganzen ist bisher nicht „qualifiziert“ im Sinne des § 30 BauGB überplant. Der Veränderungsdruck auf diese Innerortslage hat in letzter Zeit zugenommen. Häuser wurden verkauft. Zentrales Anliegen ist, den Bestand und eine geordnete, verträgliche Entwicklung im Plangebiet abzusichern. Insbesondere mit Ausrichtung Marktplatz gilt es, den Einzelhandel und die Gastronomie durch hochwertige, möglichst nicht zu kleine Ladenflächen zu stärken. Hochwertiges Innenstadtwohnen wird angestrebt. Die denkmalgeschützte Bausubstanz und die Gestalt / die Fassaden der als erhaltenswert ausgewiesenen historischen Bausubstanz sollen auch planungsrechtlich gesichert werden.

Ein Bauträger beabsichtigt das Gebäude Marktplatz grundlegend zu sanieren und in Richtung Radbrunnengasse zu erweitern. Umfang, Gestalt und die geplanten Nutzungen dieser Baumaßnahme sind zwischenzeitlich einvernehmlich. Im Einklang mit einer zur Sicherung der Planungsziele 2022 erlassenen Veränderungssperre (Ausnahme) und im Vorgriff auf diesen Bebauungsplan wurde ein Baugesuch eingereicht und genehmigt. Die Planung wurde zuvor im Gestaltungsbeirat der Stadt beraten.

2. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigtem Verfahren durchgeführt (§ 13a, Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Voraussetzungen liegen vor:

- Die Maßnahme dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a (1) BauGB (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahme).
- Die zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten.
- Es werden keine Vorhaben zugelassen, welche einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen bzw. es werden sich keine Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete gem. § 1 (6) Ziffer 7b BauGB) ergeben.

Eine Umweltprüfung und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Von einem frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

3. Vorgänge, Verfahrensablauf

09.2020 und	
07.2021	Der Gestaltungsbeirat der Stadt berät zum Bauvorhaben Marktplatz 9.
11.05.2022	Aufstellungsbeschluss, Beschluss der städtebaulichen Ziele und einer Veränderungssperre.
13.07.2022	Ausnahmebeschluss von der Veränderungssperre für das Bauvorhaben Marktplatz 9.
13.10.2022	Baugenehmigung für das Bauvorhaben Marktplatz 9.
___. ___. ____	Aufstellungs-, Entwurfs- und Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat.
___. ___. ____	Öffentliche Bekanntmachung.
___. ___. ____	-
___. ___. ____	Offenlage, Beteiligung der Öffentlichkeit und parallel der Behörden.
___. ___. ____	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat nach Abwägung von eingegangenen Stellungnahmen.
___. ___. ____	Öffentliche Bekanntmachung.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Überörtliche Planungen

Regionalplan 2009

Der Regionalplan weist Vaihingen als Mittelzentrum mit verstärkter Siedlungstätigkeit aus und zudem die Innenstadt als Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.

Landschafts-, Naturschutzgebiet, Natura 2000, Biotop

Das Plangebiet liegt inmitten der historischen Kernstadt Vaihingens. Es ist nicht klassifiziert/gekennzeichnet als z.B. Landschaftsschutzgebiet, Natura 2000 oder Biotop.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Vaihingen“ (WSG-Nr.: 118-119), innerhalb der Zone II.

Hochwasser

Das Plangebiet ist nicht als Hochwasserschutzgebiet klassifiziert.

Verkehr

Das Plangebiet ist über die tangierenden, nicht klassifizierten Stadtstraßen ans öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der Marktplatz und die Marktgasse sind als Fußgängerzone ausgewiesen.

Altlasten

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Der Marktplatz angrenzend vor dem Gebäude Marktplatz 11 wird als Altlastenverdachtsfläche „ehem. Tankstelle“ geführt.

Denkmalschutz

Die Gebäude Marktplatz 10 und 11 sowie Marktgasse 3 werden nach § 2 DSchG als Kulturdenkmale geführt. Beim Gebäude Marktplatz 9 lediglich ein Konsolstein in der Marktplatzfassade, das Haus ansonsten nicht.

Das gesamte Plangebiet wird als Teil vom mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Siedlungs- und Stadtbereich als archäologischer Prüffall geführt.

4.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Fortschreibung 2020 (FNP)

Der FNP stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

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

Der LP stellt das Plangebiet entsprechend dem Bestand als gemischte Siedlungsfläche dar. Für die Heilbronner Straße wird die Gestaltung und Entwicklung einer „zentralen Grünachse im Siedlungsraum“ empfohlen.

Starkregenereignisse

Gemäß Starkregenuntersuchung für die Kernstadt kann es bei extremen Starkregenereignissen zu Oberflächenabflüssen über die Heilbronner Straße und die Marktgasse in Richtung Enz kommen. Überflutungen von Teilen des Plangebietes, insbesondere entlang der Heilbronner Straße, können bei solchen extremen Ereignissen nicht ausgeschlossen werden.

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

Das Plangebiet ist Teil des Wirkraums 31 „Vaihingen-Altstadt“. Die Altstadt zeige sich bei austauschenden Strahlungswetterlagen vor allen nach Sonnenuntergang als unzureichend ventiliert. Abgesehen nur von Bereichen größerer Aufweitungen, wie dem Marktplatz. Bioklimatische Belastungen (Schwüle) bauen sich nach Sonnenuntergang nur langsam ab. Auch mit kleinräumigen baulichen und grünordnerischen Maßnahmen (z.B. Wandbegrünungen) lasse sich die Situation nicht wesentlich verbessern. Es werden Maßnahmen für die Altstadtrandbereiche jenseits des Plangebietes empfohlen (z.B. Freihaltung der Köpfwiesen).

Satzung zum Schutz der Gesamtanlage „Altstadt Vaihingen an der Enz vom 28.09.2022

Das Plangebiet ist Teil der Gesamtanlage. Das geschützte Bild der Gesamtanlage wird u.a. geprägt durch den mittelalterlichen Stadtgrundriss und durch die Vielzahl denkmalgeschützter und erhaltenswerter Gebäude. In der „Historischen Ortsanalyse Vaihingen an der Enz“ von 2020 (Arbeitsgrundlage für die Gesamtanlagenschutzsatzung) werden neben den denkmalgeschützten Gebäuden im Plangebiet die Gebäude Marktgasse 1 und Radbrunnengasse 2 als erhaltenswerte Gebäude hervorgehoben.

Aktualisierung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Vaihingen an der Enz (LK Ludwigsburg) ecostra-Untersuchung im Auftrag der Stadt Vaihingen an der Enz, 12.04.2022

Die Stadt Vaihingen an der Enz habe in letzter Zeit in ihrer Funktion als Einzelhandelsstandort an Bedeutung verloren. Die ihr landesplanerisch zugewiesene mittelzentralen Versorgungsfunktionen im Einzelhandel können nur noch bedingt erfüllt werden. Insbesondere fehle es an größer dimensionierten Magnet- oder Filialbetrieben (z.B. im Bereich nördlich der Grabenstraße). Ein größerer Leerstand wird beanstandet (z.B. das Gebäude Marktplatz 9 im Plangebiet, wo ggf. ein Einzelhandelsgeschäft oder Gastro-

nomiebetrieb für eine bessere Belegung sorgen kann). Auf der anderen Seite wird die historische, vielfach denkmalgeschützte Altstadt mit den vielen gut erhaltenen Fachwerkhäusern als Alleinstellungsmerkmal hervorgehoben.

4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Dieser Bebauungsplan überlagert und ersetzt mit seinem Geltungsbereich einen Teil vom Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Altstadt“, in Kraft getreten am 29.10.2009 und teilweise die Bebauungspläne „Marktgasse“, in Kraft getreten am 02.05.1980 bzw. „Marktgasse, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 29.10.2009. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist er ausschließlich maßgeblich.

Dieser Bebauungsplan überlagert mit seinem Geltungsbereich einen Teil der „Gestaltungssatzung für den Stadtkern Stadt Vaihingen an der Enz, 2. Änderung“, in Kraft getreten am 22.10.2009. Die Gestaltungssatzung bleibt ergänzend zu diesem Bebauungsplan weiterhin maßgeblich.

4.4 Gutachten, sonstige Untersuchungen

Für diesen Bebauungsplan bedurfte es keiner eigenen Gutachten und besonderen Untersuchungen. Die meisten örtlichen Planungen wie z.B. Flächennutzungsplan, Bebauungspläne, Gesamtanlagenschutzsatzung, Starkregenuntersuchung, Einzelhandelskonzept und vieles mehr können auf der Homepage der Stadt Vaihingen an der Enz eingesehen und heruntergeladen werden.

5. Beschreibung des Plangebiets und Umgebung

5.1 Lage (siehe auch Luftbild auf dem Deckblatt)

Das Plangebiet liegt zentral am Marktplatz, gegenüber dem Rathaus.

5.2 Städtebaulicher Bestand (siehe auch Ziffer 1 Anlas und Ziel der Planung)

Das Plangebiet ist mit insgesamt 6 Häusern, davon eine teilweise ausgebaute ehemalige Scheune, sehr dicht bebaut. Es gibt einen sehr kleinen, von öffentlicher Fläche nicht einsehbaren Innenhof und im Nordwesten ein ehemals bebautes, derzeit als Parkplatz genutztes Grundstück. Sämtliche Häuser stehen, abgesehen zum Parkplatz, ohne Vorfläche und in geschlossener Bauweise zu den angrenzenden Straßen bzw. dem Marktplatz.

Für das Gebäude Marktplatz 9 mit freiem Grundstück dahinter gibt es ein genehmigtes Baugesuch. Dieses sieht eine Sanierung mit Aufstockung des vorderen Gebäudes zum Marktplatz vor. Der freie Parkplatz ist mit einem weiteren Gebäude überplant. Mit dieser Baumaßnahme wird die Blockrandbebauung und das Erscheinungsbild im Quartier wieder vervollständigt. Die Baumaßnahme wurde in diesen Bebauungsplan eingearbeitet.

5.3 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Es gibt lediglich drei Straßenbäume entlang der Heilbronner Straße. Die Bäume wurden 2021 mit ca. 20 m³ Substrat-Pflanzgruben neu gepflanzt. Sie verfügen weiter über Baumscheiben und Anfahrerschutz und haben damit, die Lage berücksichtigend, gute Entwicklungsmöglichkeiten.

5.4 Verkehr

Das Verkehrsaufkommen auf der tangierenden Heilbronner Straße (Sackgasse) und der Radbrunnengasse im Norden ist gering. Der Marktplatz und die Marktgasse sind als Fußgängerzone ausgewiesen. Die Parkplätze entlang der Heilbronner Straße sind aufgrund der direkten Innenstadtlage viel frequentiert und werden bewirtschaftet.

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

Von einem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde abgesehen (siehe auch Ziffer 2 Verfahren).

Die wesentlichen Ergebnisse der Offenlage werden zu gegebener Zeit nachgetragen.

7. **Grundlagen des Bebauungsplanes**

7.1 Alternativenprüfung

Der Bebauungsplan hat wesentlich das Ziel, die historische Bausubstanz planungsrechtlich zu sichern. Die Untersuchung von Alternativen ist nicht erforderlich.

7.2 Städtebauliche Entwürfe

Ein städtebaulicher Entwurf ist aus gleichem Grund nicht erforderlich.

8. **Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

8.1 Grundsätze der Planung

Die Planung verfolgt das Ziel, den baulichen Bestand und eine gebietsverträgliche Nutzungsentwicklung abzusichern (Siehe auch Ziffer 1, Anlass und Ziel der Planung).

8.2 Festsetzung im Einzelnen

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst einen gesamten „Baublock“ mit „Veränderungsdruck“. Es ist nicht zielführend, für nur einen Teilbereich eines solch kleinen Blocks Festsetzungen zu treffen. Wird ein Geltungsbereich in Innerortslage über mehrere Blöcke gelegt, verkompliziert und verzögert sich das Verfahren meist. Angrenzende öffentliche Verkehrsflächen wurden dort einbezogen, wo Änderungen in der Nutzung anstehen (wegfallende

Parkplätze, Zufahrten etc.). Wenn sich in angrenzenden Bereichen ein ähnlicher Veränderungsdruck abzeichnet, kann mit separaten Bebauungsplänen entsprechend reagiert werden.

Nutzung

Festgesetzt wird ein Urbanes Gebiet. Ein Urbanes Gebiet dient dem Wohnen, ermöglicht aber auch gewerbliche Nutzungen und Einzelhandelsnutzungen. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

Zur Belebung vom Markplatz sind im EG (nicht zu kleine) Einzelhandelsflächen bzw. Speisewirtschaften überaus wichtig. Folglich wird die Nutzungszulässigkeit hier auf Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften begrenzt. Eine Aufwertung und Werterhaltung der Altstadt und des öffentlichen Raums ist nicht möglich, sollten Vergnügungsstätten wie z.B. AutomatenSpielhallen oder Tankstellen sich niederlassen können. Diese Nutzungen lässt der Bebauungsplan daher nicht zu.

Stellung baulicher Anlagen, Bauweise

Die prägende Blockrandbebauung und die Ausrichtungen der Gebäude werden im Bebauungsplan mit Baulinien und übernommenen Firstrichtungen abgesichert. Bei denkmalgeschützten Gebäuden werden auch weitere Gebäudekanten durch Baulinien gesichert. Bei nicht denkmalgeschützten Gebäuden geben abseits der Straßen Baugrenzen mehr Spielraum.

Gebäude in Altstädten wurden vielfach auf Winkel oder Bauwisch gesetzt. Die Gebäude halten dabei einen seitlichen Anstand von meist um einen Meter zueinander ein und sind nicht zusammen gebaut. Der Bebauungsplan greift diese Prägung mit der festgesetzten abweichenden Bauweise und den Baulinien/Baugrenzen auf.

Gebäudehöhen

Mit vom Bestand abgegriffenen Trauf- und Firsthöhen werden die Gebäudehöhen und weiter auch die Gebäudestellungen festgeschrieben. Dies aber nicht als starres Maß. Für Dämmmaßnahmen ist eine Öffnungsklausel eingearbeitet.

Durch die festgeschriebenen Trauf- und Firsthöhen definiert sich ferner die Dachform Satteldach, die in den Festsetzungen aber nochmal explizit eingefordert wird, um Missverständnissen vorzubeugen. An drei Stellen gibt der Bebauungsplan „nur“ Gebäudeoberkanten als Höchstgrenzen vor, ohne Vorgaben zur Dachform (Gebäudefuge bzw. untergeordnete Stelle im Quartiersinneren).

Stellplätze/Garagen

Die Erdgeschossflächen der Gebäude in den A-Lagen der Altstadt sind zu wichtig, als dass diese mit Garagen, Stellplätzen oder Ein- und Ausfahrten belegt werden dürfen. Auch gilt es Fahrverkehr in der Fußgängerzone zu unterbinden. Der Bebauungsplan schließt demgemäß private Stellplätze und Garagen aus. Ausnahmsweise können jedoch in der Seitenstraße Radbrunnengasse in die Gebäude integrierte Garagen zugelassen werden.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen übernimmt der Bebauungsplan wieder gem. Bestand. Bei der Radbrunnengasse ist dies eine Mischfläche, ohne Trennung zwischen Fahr- und Fußverkehr. Entlang der Heilbronner Straße sind Gehweg und Fahrspur durch Parkplätze im Wechsel mit Straßenbäumen abgesetzt. Für eine nichtmehr benötigte Grundstückszufahrt von Heilbronner Straße konnte ein weiterer Parkplatz aufgenommen werden.

Grünordnung/Verkehrsrgrün

Die drei Straßenbäume auf der Heilbronner Straße betonen die Straßengliederung. Sie sind mit zunehmender Größe auch kleinklimatisch an dieser verdichteten/versiegelten Innerortslage wertvoll. Im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft, Fortschreibung 2020, Büro Schmid Treiber & Partner, Leonberg wird für die Heilbronner Straße die Gestaltung und Entwicklung einer „zentralen Grünachse im Siedlungsraum“ empfohlen. Aus städtebaulichen und klimatischen Gründen werden die Bäume daher durch die Festsetzung einer Pflanzbindung gesichert.

9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die Gestaltungssatzung für den Stadtkern in der Fassung der 2. Änderung ist für die Altstadt und somit auch für das Plangebiet maßgeblich. Die ortsgestalterische Ausprägung ist gesamtheitlich zu betrachten und nicht Blockweise. Folglich behält die Gestaltungssatzung auch für dieses Bebauungsplangebiet Gültigkeit.

Die Gestaltungssatzung steht aktuell zur Überarbeitung an. Wie bisher auch ist vorgesehen, dass die Überarbeitung wieder für die gesamte hist. Altstadt maßgeblich ist.

Stolze Stadthäuser mit großen Dächern ohne Quergiebel/Nebengiebel formen den Straßenraum. Gemäß dem Grundsatz der Planung, den Bestand abzusichern, werden aus dem Straßenraum sichtbare Nebengiebel ausgeschlossen. Dort wo nicht einsehbar kann großzügiger verfahren und der Weg für Nachverdichtungen geöffnet werden.

Gleiches gilt für Außenantennenanlagen und Solaranlagen. Sowohl Antennenanlagen als auch Solaranlagen bleiben zulässig. Nur müssen diese abgesetzt zum Blockrand angeordnet werden. Das Mittelalterlich geprägte Stadtbild wird im Herzen der Stadt so hoch gewichtet, dass es nicht von Antennenanlagen und Solaranlagen gestört werden darf.

10. Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 (6) 7 BauGB)

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Es gibt lediglich drei Straßenbäume entlang der Heilbronner Straße, deren Erhalt durch eine Pflanzbindung gesichert wird. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung hinsichtlich des Versiegelungsgrades, ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht mit Auswirkungen auf die Naturgüter zu rechnen.

11. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist an die tangierenden Ver- und Entsorgungsleitungen weiterhin ausreichend angebunden. Die Versorgung mit Strom und Wasser ist, ebenso wie die Ableitung der Abwasser gesichert (Schmutzwasser und Niederschlagswasser im Mischsystem). Die Anschlussmöglichkeit an tangierende Fernwärmeleitungen, Gasleitungen und geplanter Glasfasertrassen ist mit den Leitungsträgern zu klären.

12. Folgeverfahren, Kosten

Die Bebauungsplanung bedingt weder ein Umlegungsverfahren noch städtebaulicher Verträge. Es fallen keine weiteren Planungskosten an.

13. Städtebauliche Daten (ca. – Werte)

	ha	%
Plangebiet	0,132	100
• davon Baugebiet, MU = Urbane Gebiete	0,098	74
• davon öffentliche Verkehrsfläche	0,034	26

Aufgestellt:

Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz den 14.03.2023/ 17.05.2023