

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL Vaihingen

PLB 1.5

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften **„Flosch – Erweiterung, Villa Conradt“**

BEGRÜNDUNG (§ 2a BauGB)

Verfahren gemäß § 13a BauGB – ohne Umweltprüfung



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 und naturräumlicher Bestand im direkten Umfeld
 - 5.3 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand im Plangebiet
- 6 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange
7. Grundlagen des Bebauungsplanes
 - 7.1 Alternativenprüfung
 - 7.2 Städtebaulicher Entwurf
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
 - 10.1 Umweltbericht / Umweltprüfung / Eingriffsregelung
 - 10.2 Natura 2000
 - 10.3 Ermittlung der Planauswirkungen
 - 10.4 Bewertungsverfahren
 - 10.5 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Naturgüter und Bewertung der Planauswirkungen
 - 10.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 10.7 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - 10.8 Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern
 - 10.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung
 - 10.10 Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

11. Klimaschutz
 - 11.1 Szenario Bestand
 - 11.2 Szenario Nichtumsetzung der Planung
 - 11.3 Szenario Planungsumsetzung
 - 11.4 Kommunaler Klimaschutz
 - 11.5 Kommunale Wärmeplanung
12. Ver- und Entsorgung
13. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten
14. Städtebauliche Daten

Anhänge

- Relevanzprüfung Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „Flosch – Erweiterung, Villa Conradt“, Stadt Vaihingen an der Enz – Abteilung Natur- und Klimaschutz vom 15.12.2023.
- Untersuchung der Fledermäuse und Vögel unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes zum Bebauungsplan „Flosch – Erweiterung, Villa Conradt, Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen Stauss & Turni aus Tübingen vom 17.12.2024.
- Frühzeitige Beteiligung: Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, Stellungnahmen, mit vom Gemeinderat übernommenen Beschlussvorschlägen.
- Offenlage: Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, Stellungnahmen, mit vom Gemeinderat übernommenen Beschlussvorschlägen.

Wird zu gegebener Zeit nachgetragen

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet ist im maßgeblichen Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesen, ohne ein Baufenster für die auf dem Grundstück befindliche Villa Conradt. Das Villengebäude ist umringt von einer kleinen Parkanlage/Gartenanlage. Auf dem nördlichen Grundstücksteil steht zudem ein größeres Garagengebäude. Die Flächen in diesem Umfeld werden als Lager- bzw. Abstellflächen für Pkws und Lkws genutzt.

Das Gelände befindet sich im Eigentum der Firma Bäckerei Katz, die auf der gegenüberliegenden Straßenseite zur Planckstraße ihren Firmensitz hat. An der Planckstraße sind neben der Verwaltung die zentrale Backstube angesiedelt, sowie ein modernes Kundenzentrum mit BACKakademie. Der Betrieb beliefert rund 80 Filialen im Bereich Ludwigsburg, Pforzheim und Karlsruhe.

Die Firma Katz plant umfangreiche Optimierungen der Betriebsabläufe. Es stehen größere Umbauten im Betrieb sowie bauliche Erweiterungen an. Die mit der geplanten Betriebserweiterung wegfallenden Stellplätze möchte man teilweise auf das Grundstück der Villa Conradt verlagern, unter besonderer Beachtung dortiger 3 Großbäume. Das Villengebäude soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Mit diesem Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

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 Maßnahmen der Innenentwicklung).
- Die zulässige Grundfläche von 20.000 m² im Sinne von § 19 (2) Baunutzungsverordnung wird nicht überschritten.
(Für die geplanten Betriebserweiterungen der Firma Katz wurde in 2025 der Bebauungsplan „Flosch – Erweiterung, Katz“ zur Rechtskraft gebracht. Auch bei gemeinsamer Betrachtung und einer gemeinsamen Grundstücksfläche von unter 18.000 m², kann es zu keiner Grenzwertüberschreitung kommen.)
- 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.
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sind nicht zu beachten.

Eine Umweltprüfung und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Vorgänge, Verfahrensablauf

- 2023 Die Firma Katz stellt ihre Planungsabsichten im Technischen Ausschuss vor.
- 23.09.2024 Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat für dieses Bebauungsplanverfahren (und parallel für das Bebauungsplanverfahren „Flosch – Erweiterung, Katz“).
- 02.01. –
14.02.2025 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und parallel der Behörden.
(Mit Priorität wird der Bebauungsplan „Flosch – Erweiterung, Katz“ aufgestellt und am 17.04.2025 mit der öffentlichen Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht.)
- ___.__.2025 Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat nach Abwägung von eingegangenen Stellungnahmen.
- ___.__.____ Öffentliche Bekanntmachung Offenlage
- ___.__.____
___.__.____ Offenlage, Beteiligung der Öffentlichkeit und parallel der Behörden.
- ___.__.____ Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat nach Abwägung von eingegangenen Stellungnahmen.
- ___.__.____ Öffentliche Bekanntmachung Satzungsbeschluss

4. Rahmenbedingungen

4.1 Überörtliche Planungen

Landschafts- und Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, Biotop

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet Flosch im Stadtteil Vaihingen. Es ist nicht klassifiziert/gekennzeichnet als z.B. Landschaftsschutzgebiet, Natura 2000 oder Biotop.

Wasserschutzgebiete

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

Hochwasser

Das Plangebiet liegt zwar in Sichtweite zur Enz, aber mit ca. 120 m Abstand außerhalb der Überflutungsfläche HQ extrem.

Verkehr

Das Plangebiet ist über die Planckstraße ans örtliche Straßennetz gut angebunden. Die Planckstraße mündet am südlichen Gebietsrand in die Stuttgarter Straße (hier noch Außerortsstraße), die wiederum in geringer Entfernung in die B10 einmündet.

Eine nicht mehr benötigte Teilfläche der Planckstraße wird mit einem Baugebiet überplant. Auch die Ausbauflächen für die geplante Umfahrung von Enzweihingen (B 10 – Ausbau mit Anschlussstraßen und Anschlussknotenpunkten) enden vor den Plangebietsgrenzen.

Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der hist. Ortslage. Es gibt keine Schnittmengen mit dem baulichen und archäologischen Denkmalschutz.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Stuttgarter Straße wurden 2024/2025 im Zusammenhang mit einem anderen Bebauungsplanverfahren Teile einer ausgedehnten jungsteinzeitlichen Siedlung der Linearbandkeramik erfasst/ausgegraben. Dabei wurden auch einzelne metallzeitliche Befunde angetroffen.

Die Villa Conradt wird in der „Historischen Ortsanalyse Vaihingen an der Enz“ vom 31.10.2020 als erhaltenswertes Gebäude mit Gartenanlage beschrieben (ohne Rechtswirkung).

4.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Fortschreibung 2020

Der FNP weist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche aus.

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

Der LP übernimmt für das Plangebiet und angrenzende Flächen wesentlich die Darstellungen des FNP. Zusätzlich sind die zwei Stieleichen und eine Blutbuche als Naturdenkmal aufgenommen.

Klimaökologische Analyse im Stadtgebiet Vaihingen/Enz unter besonderer Berücksichtigung des Strömungsgeschehens, 29. März 1994, Büro Dr. Seitz, Ökoplana, Mannheim. Das Plangebiet liegt nach der Klimaanalyse im Übergangsbereich zwischen gerichteten und flächenhaften Kaltluftbewegungen von der Wolfshalde/Schelmenhalde in Talrichtung und dem spezifischen flussparallelen Strömungsgeschehen im Enztal mit zugleich verstärkter Neigung zur Kaltluftstagnation. Daraus lässt sich für das Plangebiet eine allenfalls geringe Bedeutung für das Lokalklima der Stadt ableiten.

Das großflächig versiegelte Gewerbegebiet Flosch (Wirkungsraum 34) heize sich an warmen Sommertagen tagsüber stark auf und gibt seine Wärmeenergie nur langsam wieder ab. Für das Gewerbegebiet werden Dach- und Wandbegrünungen empfohlen, ebenso wie grünordnerische Maßnahmen im Bereich der Straßen und Parkierungsflächen zur Reduzierung der thermischen Belastung.

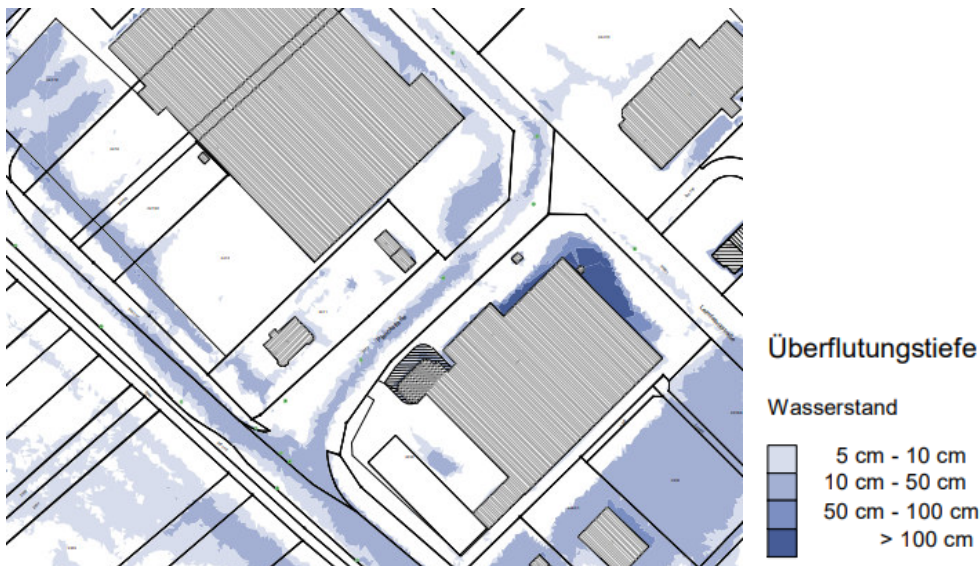
Starkregenrisikomanagement Kernstadt Vaihingen, Studie 2021, Weber-Ingenieure GmbH aus Pforzheim

Nach der Studie ist bei selten auftretenden Starkregenereignissen mit partiell auftretenden Einstauungen bis 50 cm auf tieferliegenden Grundstücksteilen zu rechnen (etwa alle 30 Jahre und ca. 43,4 l/h und m² Regenereignis).

Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen wird von Einstauungen ähnlichen Ausmaßes ausgegangen (etwa alle 100 Jahre und ca. 53,1 l/h und m² Regenereignis).

Für darüberhinausgehende extreme Starkregenereignisse (ca. 128 l/h und m² Regenereignis) wird wiederum von ähnlichen Einstauungen ausgegangen. Diese reichen jetzt aber erstmalig mit prognostizierten Einstauungen bis 10 cm bis an die Villa Conradt. Ein Zufluss von außerhalb des Plangebietes ist nicht auszumachen.

Die Starkregengefahrenkarten sind auf der Homepage der Stadt Vaihingen an der Enz veröffentlicht.



Auszug aus der Detailkarte Überflutungstiefen extremes Ereignis Teil 2

4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt inmitten des größeren Gewerbegebietes Flosch. Maßgeblich war bisher der qualifizierte Bebauungsplan „Flosch – Erweiterung Teil I“. Dieser weist das Plangebiet als private Grünfläche aus bzw. als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Bestandsgebäude (die Villa Conradt und das größere Garagenbauwerk im Norden) sind als Plangrundlage lediglich informell dargestellt, ohne Bau- fenster. Die drei Großbäume, eine Blutrotbuche und zwei Stieleichen, sind zum Erhalt festgesetzt. Zufahrten werden ausschließlich zur Planckstraße zugelassen.

4.4 Gutachten, sonstige Untersuchungen

Relevanzprüfung Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG (siehe Ziffer 10 Belange des Umweltschutzes und Anhang zur Begründung)

Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens wurde eine Relevanzprüfung Artenschutz er- arbeitet. Im Ergebnis sind nur für Fledermäuse und für Vogelarten vertiefende Unters- uchungen erforderlich.

Untersuchung der Fledermäuse und Vögel unter Berücksichtigung des speziellen Arten- schutzes (siehe Ziffer 10 Belange des Umweltschutzes und Anhang zur Begründung)

Aufbauend auf die Relevanzprüfung Artenschutz und um Beeinträchtigungen dieser Tiere sowie die Verbotstatbestände des § 44 (1) bis 3 BNatSchG ausschließen zu können, wurden die Vorkommen von Fledermäusen und Vögel im Plangebiet näher untersucht. Im Ergebnis werden die Verbotstatbestände entweder nicht erfüllt, oder werden unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht erfüllt.

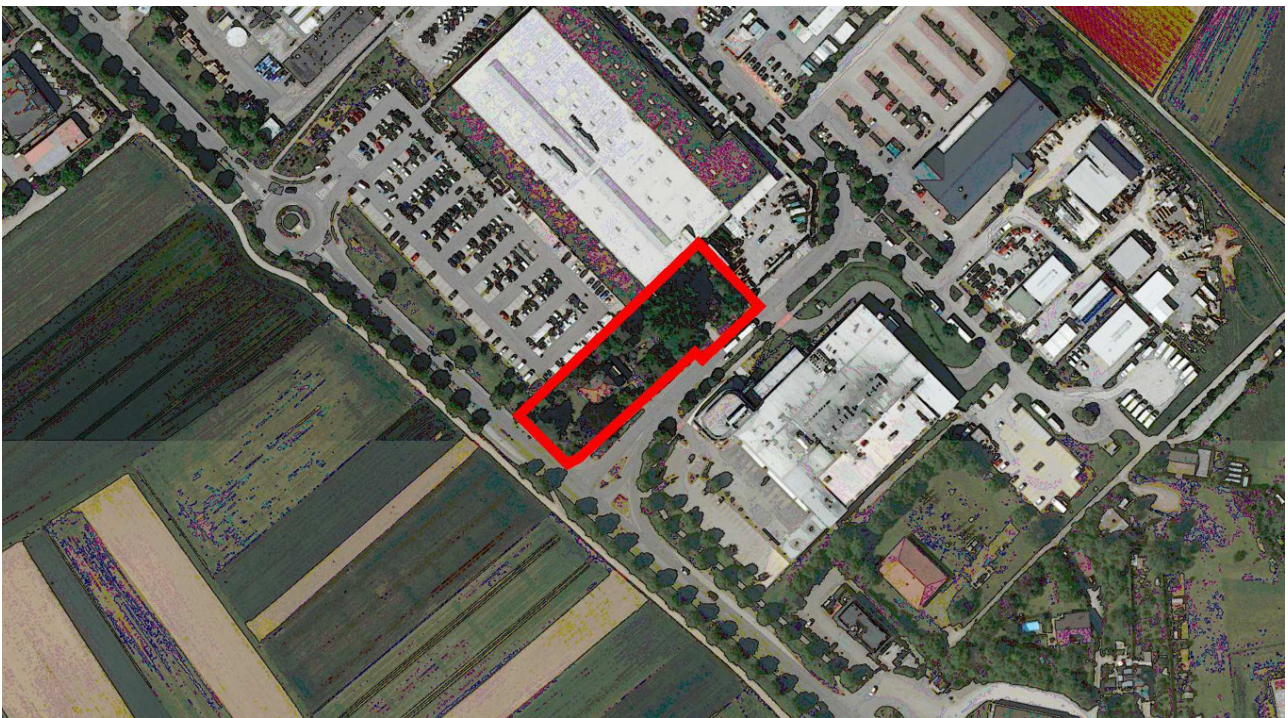
Lärmschutzuntersuchung (siehe Ziffer 8.2 Festsetzungen im Einzelnen, Abschnitt Lärmschutz und Anhang zur Begründung)

Beieinanderliegende gewerbliche Nutzungen, Wohnnutzungen und vielbefahrene Stra- ßen bergen ein erhebliches Konfliktpotential. Zur Absicherung der gewünschten Nutzungen im Plangebiet und mit den Nutzungen in der Umgebung wurde eine „Schalltechni- sche Untersuchung – Kurzbericht“ beauftragt. Im Ergebnis werden Möglichkeiten für ein konfliktfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen aufgezeigt.

5. Beschreibung des Plangebiets und Umgebung

5.1 Lage

Das Plangebiet liegt nördlich der südlichen Stuttgarter Straße, am Ortseingang mit direkter Nähe zur B 10, Richtung Stuttgart. Es ist dreiseitig umgeben vom Gewerbegebiet „Flosch“. Auffällig im Luftbild ist die „grüne Insellage“. Die gegenüberliegende Seite der Stuttgarter Straße wird noch landwirtschaftlich genutzt. Eine Baugebietsentwicklung dieser Flächen ist aber bereits auf den politischen Weg gebracht.



5.2 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand im direkten Umfeld

Optisch überlagert wird das Plangebiet vom leuchtend orangenen großen Baumarkt mit vorgelagertem Großparkplatz im Nordwesten. Das Bäckereigebäude im Südosten ist im Vergleich angenehm zurückhaltend, aber ebenfalls raumwirksam.



Die Stuttgarter Straße als Haupteinfallsstraße in die Kernstadt wird begleitet von einer beidseitigen raumwirksamen Baumallee. Auch im Gewerbegebiet Flosch sind Bäume wesentlich entlang der Verkehrsflächen zu finden.

5.3 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand im Plangebiet

Die Grundstücksnutzung ist zweigeteilt. Zur Stuttgarter Straße prägt der Solitärbau Villa Conradt mit umgebender Gartenanlage und am anderen Ende eine größere geschotterte Stellfläche für PKWs und LKWs mit einem größeren Garagen- Scheunengebäude. Allgemeinwertig im Nahbereich sind die drei Großbäume, eine Blutrotbuche und zwei Stieleichen. Das Grundstück ist mit zwei Zu- / Abfahrten an die Planckstraße angebunden, wobei die südliche Zufahrt als Toranlage ausgebildet ist.



Südliche Grundstückszufahrt



Nördliche Grundstückszufahrt

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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und parallele Beteiligung der Behörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.01. – 14.02.2025. Die Ergebnisse im Einzelnen können dem Anhang entnommen werden.

Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse

Aus der Bürgerschaft ging eine Stellungnahme ein. Beanstandet wird insbesondere der Umgang mit der Villa Conradt und den drei Großbäumen, sowie das gewählte vereinfachte Verfahren. Den Auffassungen kann nur teilweise gefolgt werden. Der Bebauungsplan gibt dem Gebäude mit einem darauf zugeschnittenen Baufenster eine Zukunft. Das Villengebäude soll weiter genutzt werden. Die drei Großbäume werden unverändert zum Erhalt festgesetzt. Das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewendet werden.

Von Seiten der Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurden keine Bedenken vorgebracht, aber eine Reihe von Anregungen / Hinweisen. Diese wurden zur Kenntnis genommen bzw. wurden mehrheitlich in den Bebauungsplan samt Begründung eingearbeitet.

Die Offenlage, Bürgerbeteiligung und parallele Beteiligung der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom __.__. – __.__._____. Die Ergebnisse im Einzelnen können dem Anhang entnommen werden.

Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse

Wird zu gegebener Zeit nachgetragen

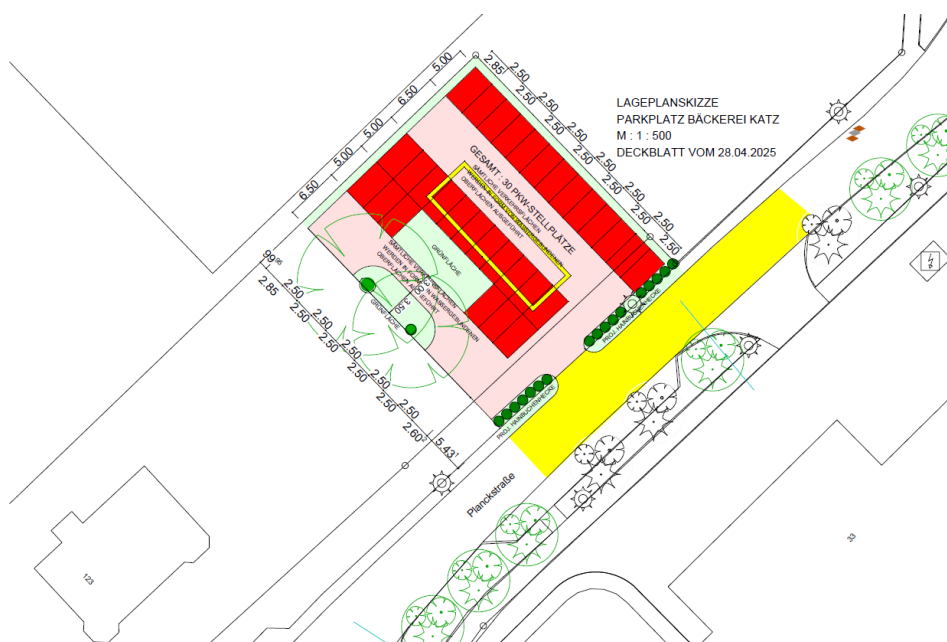
7. Grundlagen des Bebauungsplanes

7.1 Alternativenprüfung

Anlassgebend für dieses B-Planverfahren sind eine gewünschte größere Stellplatzanlage im Nordosten und die Weiternutzung / Umnutzung des vorhandenen Villengebäudes. Alternative Flächen für die Stellplätze stehen nicht zur Verfügung. Eine Alternativenprüfung erübrigt sich damit.

7.2 Städtebaulicher Entwurf

Grundlage für den Rechtsplanentwurf ist nachfolgender Entwurf für die neue Stellplatzanlage. Die Stellplatzplanung wurde unter Hinzuziehung eines Baumsachverständigen zum Schutz der Großbäume mehrfach optimiert.



8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Grundsätze der Planung

Der Bebauungsplan schafft den rechtlichen Rahmen mit einem neuen Baufenster und der Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet für die Nutzung / Umnutzung des Hauptgebäudes in einer Gartenanlage und ermöglicht zudem die gewünschte Stellplatzanlage im Nordosten.

8.2 Festsetzung im Einzelnen

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 2471. Einbezogen wurde zudem eine Teilfläche des Straßengrundstückes 2470. Diese Teilfläche wird für die Planckstraße nicht mehr benötigt, auch nicht im Fall der geplanten Umfahrung B 10 - Enzweihingen. Mit Einbeziehung dieser Teilfläche kann die gewünschte Stellplatzzahl realisiert und gleichzeitig der Schutz der zwei Stieleichen verbessert werden.

Art der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 -15 BauNVO) nach Planeinschrieb:

Gewerbegebiet GEE (§ 8 BauNVO, § 1 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Das Gewerbegebiet GEE ist gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert.

Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie öffentliche Betriebe und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Eine Wohnung oberhalb vom EG für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb oder einem Gewerbebetrieb in unmittelbarer räumlicher Nähe (weniger als 100 m Entfernung) zugeordnet ist und in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Werkstätten, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Tankstellen.

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind Vergnügungstätten.

Aufgrund der Lage im größeren Gewerbegebiet Flosch drängt sich die Ausweisung eines Gewerbegebietes nahezu auf und ist städtebaulich schlüssig und richtig. Mit den Einschränkungen wird auch der besonderen Situation „erhaltenswertes Villengrundstück“ Rechnung getragen. Aus gleichem Grund wurden einige der ansonsten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgenommen. Eine Tankstelle nur als Beispiel würde den allgemeinen Zielen der Planung entgegenstehen. Ebenso Einzelhandelsnutzungen, Werkstätten, Vergnügungstätten oder beispielsweise eine Lagerplatznutzung der jetzigen Gartenfläche.

Mit der Zulassung und gleichzeitig Einschränkung der Wohnnutzung wird dem Gebäudetypus, aber auch dem Wunsch des Eigentümers Rechnung getragen. Gleichzeitig dient die Einschränkung dem Schutz der angrenzenden Gewerbenutzungen (Abwehransprüche aufgrund von Immissionen, siehe spätere Ausführungen zum Lärmschutz). Eine Wohnnutzung ist auch bereits aufgrund des Straßenlärms nur bedingt möglich.

Maß der baulichen Nutzung

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Baufenster, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der zulässigen Dachneigung und Gebäudehöhe (FH, TH, OK).

Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem mit Baulinien gebildeten Baufenster.

Untergeordnete Anbauten auf einer der beiden nicht den Straßen zugewandten Seiten des Baufensters können als Ausnahme zugelassen werden, sofern unterhalb der Trauflinie und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht beeinträchtigt wird.

Anlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO, ausgenommen bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sind zusätzlich in den mit ST gekennzeichneten Flächen zulässig (siehe auch Ziffer 1.3).

Ausnahmsweise können deutlich untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO in der mit Pfg 1 gekennzeichneten Gartenfläche zugelassen werden (siehe auch Ziffer 1.4 und 1.6).

Beim Maß der baulichen Nutzung wurde auf die Festsetzung einer GRZ und einer GFZ bewusst verzichtet. Zur Zielerfüllung, das Villengebäude im Bestand abzusichern und gleichzeitig eine Zukunft zu geben, wurden zwei Vollgeschosse festgesetzt und die Gebäudehöhen bzw. Trauf- und Firsthöhen vom Bestand übernommen.

Die Höhen wurden aber mit einem Puffer versehen, damit Änderungen (z.B. ein neues Dach mit stärkerer Dachdämmung) möglich bleiben. Aus gleichem Grund wurden auch Abweichungen in der Fläche zugestanden. An den „Rückseiten“ können diese ohne Beeinträchtigung der wichtigeren „Schauseiten“ zugelassen werden. Die weithin wirkenden Dachflächen sollen jedoch verschont bleiben.

Mit den Einschränkungen für Anlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO bzw. für Nebenanlagen wird das Ziel verfolgt, die Gartennutzung auf den anderen Grundstücksteilen zu stützen. Der Ausschluss von Anlagen unter der Geländeoberfläche (z.B. eine Tiefgarage) dient dabei dem Schutz der Bäume (Schutz des Wurzelraums).

Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise hat aufgrund des kleinen Baufensters inmitten vom Grundstück mehr deklaratorischen Charakter. Die Baulinien dienen erneut der Umsetzung des Planungsziels „erhaltenswertes Gebäude“.

Stellplätze und Garagen

1.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze mit Zufahrten sind nur innerhalb der mit ST 1 und ST 2 gekennzeichneten Flächen zulässig (siehe auch Ziffer 1.6 und 2.3).

Überdachte Stellplätze (auch mit PV-Anlagen) und Garagen sind nur innerhalb der mit ST 2 gekennzeichneten Flächen zulässig (siehe auch Ziffer 1.6 und 2.1)

Die Stellplatzfläche im Süden dient zur Versorgung des Hauptgebäudes. Auf der Stellplatzfläche im Norden möchte die Firma Katz weitere Stellplätze unterbringen, die im Zuge einer notwendigen Betriebserweiterung an der Leimfabrikstraße aufgegeben werden mussten.

Die südliche Stellplatzfläche liegt unauffällig hinter dem Hauptgebäude, an der historischen Zufahrt. Zum Schutz der 3 Großbäume wird ein größtmöglicher Abstand gehalten.

Die Stellplatzfläche im Norden ist heute mit einem Nebengebäude teilweise bebaut und ansonsten überwiegend geschottert (bereits verdichteter Bodenabschluss). Die hier stehenden Bäume haben sich über die Jahre an diese Situation gewöhnt. Die Hauptwurzeln, so ein hinzugezogener Baumsachverständiger, liegen entweder tiefer und dürften sich überwiegend auf die südliche Gartenfläche konzentrieren. Wenn auf der nördlichen Stellplatzfläche im Kronenbereich der Bäume in die tieferliegenden Wurzelschichten nicht eingegriffen wird und weitergehende Versiegelungen unterbleiben, können nach Aussage vom Baumsachverständigen Stellplätze hier angeordnet werden, ohne dass die Bäume Schaden nehmen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dies, indem ein 3 m Schutzabstand um die Bäume ausgewiesen wird (siehe auch 1.6, Grünordnung). Überdachte und damit bodenversiegelnde Stellplätze werden nur mit größerem Abstand außerhalb vom Kronenbereich zugelassen. Mit der örtlichen Bauvorschrift 2.3 werden auch zum Schutz der Bäume für die nichtüberdachten Flächen wassergebundene Beläge eingefordert.

Nebenanlagen

1.4 Nebenanlagen (§ 1(1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit Gebäude, nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können deutlich untergeordnete Nebenanlagen in der mit Pfg 1 gekennzeichneten Gartenfläche. Sofern sie nicht Bestandteil der grüngärtnerischen Gartennutzung sind (incl. notwendiger Wege und Terrassen) jedoch nur, wenn sie z.B. durch Eingrünung von den tangierenden Straßenzügen nicht eingesehen werden können.

Siehe hierzu die Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung, letzter Absatz.

Ein- und Ausfahrten

1.5 Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) 11 BauGB)

Entlang der Erschließungsstraßen sind Ein- und Ausfahrten nur auf den im Lageplan gekennzeichneten Stellen zulässig. Sie können ausnahmsweise verschoben werden, wenn betriebliche Belange es erfordern, die Grundzüge der Straßenraumgestaltung beibehalten werden und verkehrliche Belange nicht entgegenstehen.

Entlang der Stuttgarter Straße (K 1648) sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

Die Festsetzung zu Ein- und Ausfahrten wurde sinngemäß vom bisherigen Bebauungsplan übernommen. Sie dient dem Verkehrsfluss. Der Einmündungsbereich von der Planckstraße in die Stuttgarter Straße wird freigehalten. Mit der Beschränkung auf zwei Ein- und Ausfahrten unterstützt die Festsetzung die gewünschte Grüneinfriedung an den verbleibenden Grenzen und mit der Ausnahmeregelung wird ausreichend Spielraum für Veränderungen gegeben. Die Stuttgarter Straße ist auf Plangebietshöhe eine klassifizierte Kreisstraße außerhalb der geschlossenen Ortschaft. Zufahrten sind hier somit bereits straßenverkehrsrechtlich nicht zulässig.

Grünordnung

Die Festsetzung der Grünordnung dienen der Grüneinbindung, dem Umweltschutz, der Klimaanpassung und dem Hochwasserschutz (verzögerter Wasserabfluss).

1.6 Grünordnung (§ 9 (1) BauGB, § 8a BNatSchG)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

- | | |
|-------|---|
| Pfg 1 | Gartenanlage: Die mit Pfg 1 gekennzeichnete Fläche ist als Gartenanlage zu erhalten und zu entwickeln. Bei einer Gartenanlage in diesem Sinne muss der Anteil der Vegetation mit Nutzpflanzen, Stauden, Rasen- oder Wiesenflächen, Sträuchern und Bäumen überwiegen. Notwendige Wege, Terrassen und andere baulich Nebenanlagen müssen sich unterordnen oder intensiv eingegrünt werden. Bei Neu- oder Ersatzpflanzungen sind gebietsheimische Gehölze zu bevorzugen. |
| Pfg 2 | Hecke: Auf der mit Pfg 2 gekennzeichnete Fläche ist eine einreihige Sichtschutzhecke aus gebietsheimischen Gehölzen zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzliste siehe Anhang. |
| Pfb | Einzelbäume: Die in der Planzeichnung gekennzeichneten prägenden Einzelbäume sind zu erhalten. Neue bodenverdichtende Maßnahmen sind im Kronendurchmesser der Bäume unzulässig. Im Umkreis von 3 m um die Baumachsen sind jegliche bodenverdichtenden Maßnahmen zurückzunehmen. Bei Stellplätzen im Kronendurchmesser der Bäume müssen wassergebundene Beläge zur Ausführung kommen. In wurzelführende Schichten darf nicht eingegriffen werden. |

Das Pfg 1 wurde vom bestehenden Bebauungsplan übernommen und fortgeschrieben. Der prägende „Villengarten“ soll damit gestützt und abgesichert werden.

Mit dem Pfg 2 wird das Ziel verfolgt, die nördliche Stellplatzanlage mit einem Mindestmaß zum Straßenraum grün abzusetzen. Bei der Ein- Ausfahrt ist dabei auf ausreichende Sicht zu achten. Gebietsheimischen Gehölze werden in Vaihingen an solchen Stellen regelmäßig zum Umweltschutz eingefordert.

Mit der Pfb werden die drei Großbäume im Plangebiet erneut abgesichert. Die Forderung nach einem 3 m Schutzbereich um die Baumachsen, dass im Kronenbereich bei Stellplätzen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind, und dass in wurzelführende Schichten nicht eingegriffen werden darf, dient dem weitergehenden Schutz der Bäume und basieren auf Empfehlungen des hinzugezogenen Baumsachverständigen.

Dachbe-
grünung

Flachdächer (sofern nicht als Terrasse genutzt) und Flachdächer von überdachten Stellplätzen und Garagen sind wie folgt zu begrünen: Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht, oder einem Wasserspeichervermögen von mind. 30 l/m², oder einem Abflussbeiwert von 0,35. Dies gilt nicht bei überwiegender Nutzung zur solaren Energiegewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen).

Neu aufgenommen wurde die Forderung, dass Flachdächer mit einer Dachbegrünung in Mindestqualität zu versehen sind. Sie lässt gleichzeitig Spielraum für z.B. die Flachdachterrasse hinter dem Haupthaus.

Anlagen der solaren Energiegewinnung werden gleichwertig zugelassen. Diese sind auch beim Haupthaus zulässig. Wünschenswert ist, dass zuerst die Dächer von den abgesetzten Stellplatzflächen mit z.B. PV-Anlagen bestückt werden und nicht das gegliederte Dach vom Haupthaus.

Lärmschutz

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor den Gewerbe-, Straßen-, und Schienenverkehrsimmissionen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'W_{ges}$ der Außenbauteile¹ von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel²:

$$R'W_{ges} = La - K_{Raumart}$$

Mit:

La	Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2
$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'W_{ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109¹
Tabelle 7

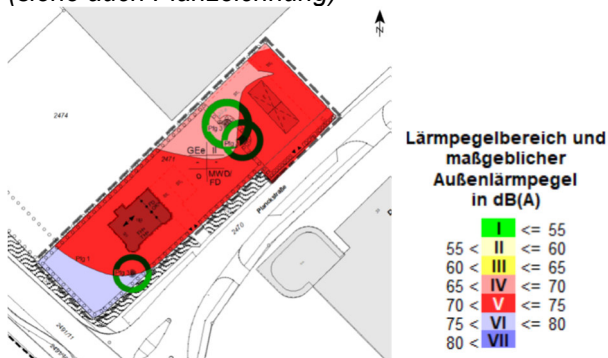
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80*

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den **gekennzeichneten** Bereichen liegen zu erbringen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Abbildung – Kennzeichnung Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Rechenhöhe 8 m über Gelände (siehe auch Planzeichnung)



Lüftungseinrichtungen

Im Baufenster sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schalldämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22⁰⁰ und 06⁰⁰ Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafrum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

¹ Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

² DIN 4109-1:2018-01, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. Januar 2018.

Die Festsetzung 1.7 entstammt der „Schalltechnischen Untersuchung – Kurzbericht“, die der Begründung als Anhang beigefügt ist. Die Festsetzung 1.7 dient dem Schutz der ausnahmsweise zulässigen Wohnbebauung im Plangebiet und dem Schutz der Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet Flosch. Die Untersuchung zeigt Möglichkeiten für ein konfliktfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen (siehe auch Ziffer 4.4; die Lärmpegelbereiche wurden in die Planzeichnung aufgenommen) auf. Auf weitere Ausführungen an dieser Stelle kann verzichtet werden.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

1.8 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen und Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) bis 0,20 m Breite und ca. 0,50 m Tiefe sind von den Angrenzern zu dulden.

Auch wenn die Straßen entlang bzw. im Plangebiet allesamt gebaut sind wurde zur Klarstellung und Sicherheit die textliche Festsetzung übernommen, wonach Böschungen und Stützbauwerke in begrenztem Umfang von den Angrenzern zu dulden sind.

9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Wie bei Gewerbegebieten üblich, gibt es nur einzelne örtliche Bauvorschriften.

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 (1) 1 LBO)

Dachform: Mansardwalmdach, Flachdach

Dachneigung: 40 – 70 Grad. Sie gilt nicht für Flachdächer und untergeordnete Bauteile.

Farben und Materialien: Naturrote Dachziegel. Schwarze und reflektierende Materialien sowie sichtbare Pappabdeckungen und großflächige Metallverkleidungen sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung. Dachbegrünung siehe Grünordnung.

Die Vorgaben zur Dachform und den Materialien orientieren sich am Bestand und am Planungsziel, der bestehenden Villa in der Gartenanlage eine Zukunft zu geben. Die solare Energiegewinnung ist politisch priorisiert und wird klarstellend ebenfalls zugelassen

2.2 Werbeanlagen (§ 73 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen am Gebäude sind nur unterhalb der Brüstung vom 1. OG zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur in bzw. in direktem Anschluss an die mit ST gekennzeichneten Flächen zulässig.

Aufgrund der Lage am Ortseingang nahe der B 10 ist von einem hohen Werbedruck auszugehen. Werbung soll und muss möglich sein. Der Charakter des Geländes soll mit dieser Vorgabe abgesichert werden.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 (1) 5 LBO)

Nicht überdachte PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen, Schotterrassen, großfugig verlegtes Pflaster) herzustellen (siehe auch Ziffer 1.6 mit weitergehenden Vorgaben für den Kronenbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume).

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu 1 m Höhe zulässig (siehe auch Ziffer 1.6 mit weitergehenden Vorgaben für den Kronenbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume).

Die örtliche Bauvorschrift zu unbebauten Grundstücksflächen unterstützt das Ziel, den Gebietscharakter einer Villa in Gartenanlage zu erhalten bzw. eine Zukunft zu geben. Gleichzeitig dient sie dem Umwelt- und Hochwasserschutz, wenn dadurch Oberflächenwasser versickern, anstelle einer direkten Einleitung in die Kanalisation. Ebenfalls dient die Festsetzung dem Schutz der Bäume, wenn im Nahbereich dieser weitere Versiegelungen unterbleiben.

2.4 Einfriedigungen entlang den öffentlichen Flächen (§ 73 (1) 5 LBO)

Einfriedigungen der Gartenanlage sind zulässig in Anlehnung an überlieferte Pläne und Bilder.

Ansonsten sind nur durchlässige Zäune (z. B. Maschendrahtzaun) bis zu einer Höhe von maximal 2 m und Einfriedigungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

In der Pflanzgebotsfläche Pfg 2 (Hecke) sind neue Zäune um 1,50 m von den Grundstücksgrenzen abzurücken.

Die Bauvorschriften zu den Einfriedigungen wurden aus dem geltenden Bebauungsplan übernommen bzw. aus dortiger Festsetzung entwickelt. Ziel ist, den Gebietscharakter zu erhalten. Die solare Energiegewinnung ist politisch priorisiert und wird klarstellend ebenfalls zugelassen.

2.5 Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 75 (3) Nr. 2 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Der Verweis auf § 75 (3) Nr. 2 LBO hat klarstellenden Charakter und dient der Umsetzung der vorstehenden Bauvorschriften.

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

10.1 Umweltbericht / Umweltprüfung / Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1 (6) 7b BauGB) bestehen nicht.

Laut § 13a (2) 4 BauGB gilt, falls aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, so gelten diese als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Damit entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

10.2 Natura 2000

Ca. 450 m südlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Strohgäu und unteres Enztal“ (Schutzgebiets Nr. 7119341), ca. 3.500 m westlich das FFH –Gebiet „Enztal bei Mühlacker“ (Schutzgebiets Nr. 7018342), ca. 5.000 m nördlich das FFH Gebiet „Stromberg“ (Schutzgebiets Nr. 7018341) Vogelschutzgebiet „Stromberg“ (Schutzgebiets Nr. 6919441) und ca. 1.800 m nordwestlich das Vogelschutzgebiet „Enztal Mühlhausen – Roßwag“ (Schutzgebiets Nr. 7019441)

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der in § 1 (6) 7b BauGB genannten Schutzgüter ergeben sich aufgrund der räumlichen Entfernung, dem Flächenumfang, der innerstädtischen Lage und der Art und dem Maß des Bebauungsplans, nicht.

10.3 Ermittlung der Planauswirkungen

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§1 (6) 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen planungsrechtlich bereits überplanten Bereich mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche.

Das Villengebäude in einer Gartenanlage soll mit der Planung abgesichert, jedoch einer neuen Nutzung zugeführt werden. Für den nördlichen Grundstücksteil ist der Abriss eines größeren Garagenbauwerks und die Anlage einer Stellplatzanlage für etwa 30 PKWs geplant.

Unter Berücksichtigung auch der Vorbelastung aus umgebenden Straßen- und Gewerbeflächen und der geplanten Änderungen innerhalb des Plangebiets sind keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit daneben einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

10.4 Bewertungsverfahren

Die Beurteilung des Eingriffs orientiert sich an den Empfehlungen der LUBW. Als Grundlage dienen:

LfU 2005: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen

LfU 2005: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung

LUBW 2013: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe

Die Bewertung erfolgt durch eine verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft vor und nach dem Eingriff nach einem fünfstufigen Modell.

Bewertungsstufen und deren Bedeutung		
Wertstufe	Bedeutung für den Naturhaushalt	Erheblichkeit
5 / sehr hoch	Besondere	erheblich
4 / hoch		
3 / mittel	Allgemeine	unerheblich
2 / gering	Geringe	
1 / sehr gering		

Die Bewertung dient der Zusammenstellung von Abwägungsgrundlagen gemäß § 1 (6) 7 BauGB.

10.5 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Naturgüter und Bewertung der Planauswirkungen

10.5.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Der Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest.

Durch die Planänderung und Aufstellung ergibt sich die Möglichkeit einen Parkplatzbereich anzulegen. Damit einher geht eine Zunahme an Versiegelung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht.

Das Grünkonzept sieht den Erhalt von drei prägenden Bäumen und des Villengartens vor. Der Parkplatzbereich soll zur Planckstraße hin, durch eine Schnitthecke eingefasst werden. Da ein Teilbereich bereits heute als Parkplatz genutzt wird, ist von keiner wesentlichen Zunahme der Verkehrsmenge aus dem Plangebiet auszugehen. Emissionen aus der bestehender Gebäudebeheizung und Betrieb können durch Vorgaben des technischen Umweltschutzes, minimiert bzw. ausgeschlossen werden.

10.5.2 Fläche

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes werden überwiegend bereits versiegelte und vorbelastete innerörtliche Flächen überplant. Eine Flächenneuanspruchnahme erfolgt dabei nicht. Die Planung trägt damit dazu bei, das Ziel eine Flächenkreislaufwirtschaft, bis zum Jahr 2050 zu erreichen.

10.5.3 Boden

Bestand

Der Boden im Plangebiet ist weitestgehend verändert, teilweise überbaut und versiegelt. Gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2013) werden die offensichtlich veränderten Böden in innerstädtischer Lage in die Wertstufe „gering“ eingeordnet.

Auf den überbauten und versiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen nicht mehr vorhanden. Daher werden sie der Wertstufe „sehr gering“ zugeordnet.

Bewertung Bestand

Im Hinblick auf das Naturgut Boden ist das Plangebiet von geringer Bedeutung.

Bewertung Planung

Durch die Planänderung ergibt sich eine geringfügige Zunahme des Versiegelungsgrades durch die Inanspruchnahme von teilversiegelten und unversiegelten Flächen.

Die vorhandenen Bodenfunktionen sind insgesamt von geringer Bedeutung. Die Planung führt daher nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Naturgut Boden.

10.5.4 Wasser

Bestand

Die hydrogeologische Einheit bildet der Obere Muschelkalk. Die Grundwasserneubildung ist innerhalb dieser hydrogeologischen Einheit mittel. Auf den bereits versiegelten Flächen findet keine Grundwasserneubildung statt.

Das Plangebiet befindet sich in Zone III B des Wasserschutzgebiets „Vaihingen“ (Rechtsverordnung vom 15.02.1993).

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Aufgrund der Höhenlage und gemäß Angaben der Hochwassergefahrenkarte liegt der Planbereich nicht innerhalb einer Überflutungsfläche HQ100.

Bewertung Bestand

Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet insgesamt von geringer Bedeutung.

Bewertung Planung

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet nimmt durch die Planänderung lediglich in geringem Umfang zu.

Somit ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt bzw. das Naturgut Wasser zu rechnen.

10.5.5 Klima/Luft

Bestand

Durch die bestehende Bebauung besteht eine geringfügige bioklimatische Vorbelastung. Versiegelte Flächen heizen sich auf; die kühlende Verdunstung fehlt. Zusammen mit einer entsprechenden Luftfeuchte wird diese Erwärmung als Schwüle empfunden (bioklimatische Belastung). Abgase aus Verkehr und Gewerbebetrieb sind weitere vorhandene Belastungsfaktoren. Durch den hohen Durchgrünungsgrad des Bebauungsplangebiets

werden die bestehende bioklimatische Belastung und die lufthygienische Belastung Umfang abgemildert.

Laut „Klimaökologische Analyse im Stadtgebiet Vaihingen/Enz unter besonderer Berücksichtigung des Strömungsgeschehens“, 29. März 1994, Büro Dr. Seitz, Ökoplana, Mannheim liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen gerichteten und flächenhaften Kaltluftbewegungen von der Wolfshalde/Schelmenhalde in Talrichtung und dem spezifischen flussparallelen Strömungsgeschehen im Enztal mit zugleich verstärkter Neigung zur Kaltluftstagnation. Das großflächig versiegelte Gewerbegebiet Flosch (Wirkungsraum 34) heize sich an warmen Sommertagen tagsüber stark auf und gibt seine Wärmeenergie nur langsam wieder ab. Folgende Planungsempfehlung wird gegeben: Dach- und Wandbegrünungen, ebenso wie grünordnerische Maßnahmen im Bereich der Straßen und Parkierungsflächen zur Reduzierung der thermischen Belastung.

Bewertung Bestand

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet von allgemeiner Bedeutung.

Bewertung Planung

Durch die Planänderung ergibt sich eine geringfügige Zunahme des Versiegelungsgrades. Der überwiegende Anteil des Vegetationsbestands sowie die bestehenden Großbäume bleiben durch grünordnerische Festsetzungen jedoch erhalten. Die Planung führt daher nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

10.5.6 Landschaftsbild / Erholung

Bestand

Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage inmitten eines bestehenden Gewerbegebiets. Landschaftstypische Merkmale sind daher nicht vorhanden. Für die Erholung Plangebiet ohne Bedeutung.

Bewertung Bestand

Hinsichtlich des Naturguts Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von geringer Bedeutung.

Bewertung Planung

Durch die Planänderung ergibt sich eine geringfügige Zunahme des Versiegelungsgrades. Der überwiegende Anteil des Vegetationsbestands sowie die bestehenden Großbäume bleiben durch grünordnerische Festsetzungen jedoch erhalten. Die Planung führt daher nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Naturgut Landschaftsbild und Erholung.

10.5.7 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestand

Gebäude, innere Erschließung und Pflanzgebotsflächen im Plangebiet sind von sehr geringer und geringer Wertigkeit.

Bewertung Bestand

Hinsichtlich des Naturguts Biodiversität ist das Gebiet in der Gesamtschau von geringer Bedeutung.

Bewertung Planung

Durch die Planänderung werden zusätzliche Eingriffe in Biotoptypen von sehr geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit ermöglicht. Die Planung führt daher nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Naturgut Biodiversität.

10.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Unter dem Begriff „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ werden geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer charakteristischer Eigenart zusammengefasst.

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend nicht vorhanden. Negative Auswirkungen sind damit nicht zu erwarten.

10.7 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen aus Gebäudebeheizung und Betrieb, können durch Vorgaben des technischen Umweltschutzes, minimiert oder ausgeschlossen werden. Die Entsorgung von Wertstoffen und Abfällen erfolgt über die Abfallverwertungsgesellschaft des Landkreises Ludwigsburg. Die Entsorgung von Abwässern ist über die Mischkanalisation vorgesehen.

10.8 Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern § 1 (6) 7a bis d BauGB

Die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter betrifft ein vernetztes Wirkungsgefüge. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen werden durch die Planung keine zusätzlichen Wechselwirkungen entstehen.

10.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Das Planungskonzept berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch umweltbezogene Ziele, negative Auswirkungen zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten. Diese sind als Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung (maximale Gebäudehöhe) und der Pflanzung von Gehölzen, der Anlage von Grünflächen und der Dachbegrünung in den Bebauungsplan eingeflossen.

10.10 Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Auch bei Vorhaben im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist zu prüfen, inwiefern Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG berührt werden. Hierzu wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und Vogel- und Fledermausarten untersucht. Bei Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung können die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für europäische Vogelarten und Fledermausarten sicher ausgeschlossen werden. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan unter den Hinweisen aufgenommen. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist der Begründung als Anhang beigelegt.

11. Klimaschutz

Der Umweltbelang Klima korrespondiert mit Luft, Boden, Wasser sowie Energien, Abfällen und weiteren Belangen. Er ist abiotischer Bestandteil des Naturhaushaltes. Klima und insbesondere Luft werden durch die Faktoren Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Wind, Niederschlag und Strahlung bestimmt. Hinsichtlich der Qualität ist zwischen der freien Landschaft und den Siedlungsflächen zu unterscheiden. In der freien Landschaft wird das Klima weitgehend durch natürliche Gegebenheiten bestimmt. Anders in den Siedlungsflächen. Hier ist regelmäßig von einer erhöhten thermischen Belastung im Sommer und erhöhten Luftschadstoffkonzentrationen auch aufgrund von Emissionen auszugehen.

Zweck und Ziel des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) sind u.a. die Erfüllung europäischer Zielvorgaben zu gewährleisten. Die Auswirkungen des weltweiten Klimawandels gilt es so gering wie möglich zu halten. Treibhausgasneutralität wird als langfristiges Ziel angestrebt (bis 2050). Nach § 3 KSG sind die Treibhausgasemissionen im Vergleich zu 1990 schrittweise zu mindern bis zur Minderquote 55 oder höher in 2030. Der Klimaschutz gem. KSG unterliegt trotz hoher Priorität der Abwägung, jedoch nicht losgelöst auch wirtschaftlicher Aspekte.

11.1 Szenario Bestand

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen gerichteten und flächenhaften Kaltluftbewegungen von der Wolfshalde/Schelmenhalde in Talrichtung und dem spezifischen flussparallelen Strömungsgeschehen im Enztal mit zugleich verstärkter Neigung zur Kaltluftstagnation. Es liegt somit nicht in relevanten Kaltluftachsen, siehe auch Ziffer 4.2 „Örtliche Planungen, Klimaökologische Analyse“.

Das Plangebiet ist Teil eines größeren, überwiegend bebauten Gewerbegebietes und dort als private Grünfläche festgesetzt. In der größeren Gartenfläche im Süden steht die Villa Conradt. Der nördliche Grundstücksteil mit Scheunen- und Garagengebäude wird als Lagerfläche bzw. Stellfläche für LKWs und PKWs genutzt.

11.2 Szenario Nichtumsetzung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich die örtlichen klimatischen Verhältnisse voraussichtlich nicht verändern. Das Grundstück dürfte in ähnlicher Form weitergenutzt werden, vielleicht mit einer kleineren Stellplatzfläche im Norden. Da die Stellplätze für den Betrieb der Firma Katz benötigt werden, müsste für die notwendigen Stellplätze ein anderer Standort gefunden werden.

11.3 Szenario Planungsumsetzung

Auch mit Umsetzung der Planung werden sich die örtlichen klimatischen Verhältnisse nicht bzw. allenfalls vernachlässigbar verändern. Der Anteil versiegelter Fläche nimmt mit dem Abriss des größeren Garagen- Scheunengebäudes ab. Stellplatzflächen kommen hinzu. Die Großbäume sind mit Pflanzbindung zu erhalten.

Die Klimaauswirkungen allgemein bzw. die Auswirkungen auf das Lokalklima werden bei Planungsumsetzung als sehr gering eingestuft. Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umweltbelange Klima und Luft entstehen. Eine mögliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für die notwendigen Stellplätze wird vermieden.

11.4 Kommunalen Klimaschutz

Die Stadt Vaihingen an der Enz hat 2023 ein kommunales Klimaschutzkonzept für die Gesamtstadt in Auftrag gegeben. Die Arbeiten daran werden noch einige Zeit in Anspruch nehmen, um am Schluss final im Gemeinderat beraten zu werden.

11.5 Kommunale Wärmeplanung

Das Plangebiet liegt nicht in der Reichweite von Wärmenetzen. Die Stadt lässt momentan einen kommunalen Wärmeplan erstellen, in welchem unter anderem nach Möglichkeiten gesucht wird, den Wärmebedarf in der Stadt bis 2040 klimaneutral zu decken. Nach aktuellem Planungsstand befindet sich der Standort nicht im Eignungsgebiet eines künftigen Wärmenetzes.

Der kommunale Wärmeplan hat keine direkten rechtlichen Auswirkungen. So sind und bleiben weitere Wärmenetze außerhalb der ermittelten Eignungsgebiete möglich. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, das Gebäude im Plangebiet mit Abwärme der Backstube zu versorgen.

12. Ver- und Entsorgung

Die für das Baugebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in ortsüblicher Weise an die den Planungsraum tangierenden Leitungsnetze angeschlossen. Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas ist, ebenso wie die Ableitung der Abwasser (Schmutzwasser) gesichert. Soweit erforderlich, werden ggf. Anschlussleitungen entsprechend neu dimensioniert.

Das Gewerbegebiet Flosch und somit auch das Plangebiet werden im Mischsystem entwässert. Eine Änderung in ein Trennsystem nur für dieses Plangebiet ist unverhältnismäßig. Mit den großzügigen Gartenflächen, der Verwendung nicht versiegelnder Bodenbeläge und der Dachbegrünung wird das abzuleitende Regenwasser minimiert bzw. gepuffert. Abflussspitzen werden reduziert.

13. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

Für die geplante Stellplatzanlage werden Teile des städtischen Grundstückes 2470 Planckstraße benötigt. Es handelt sich um eine „Restfläche“, die für die Verkehrsfunktionen nicht mehr benötigt wird. Auch beim geplanten Ausbau der B 10 (Ortsumfahrung von Enzweihingen mit Anschlussstraßen und Anschlussknotenpunkten) wird dieses Teilstück nicht benötigt. Die Stadt hat die notwendigen Schritte für einen Verkauf an die Firma Katz bereits eingeleitet.

Für die Übernahme der Planungskosten für dieses Bebauungsplanverfahren wurde ein Vertrag mit der Bäckerei Katz abgeschlossen.

14. Städtebauliche Daten (ca. – Werte)

	ha	%
Plangebiet	0,33	100
davon Baugebiet, GE	0,33	100

Aufgestellt:
Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz den 25.09.2025