

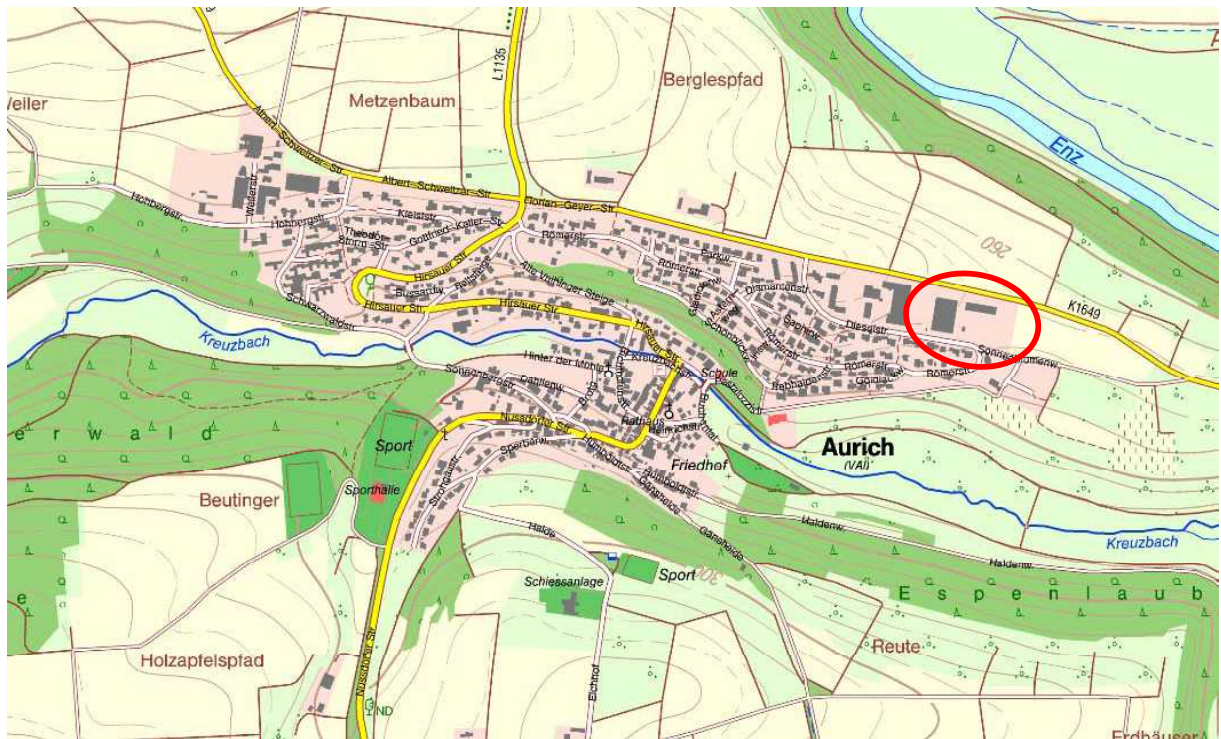
**KREIS** LUDWIGSBURG  
**GROSSE KREISSTADT** VAIHINGEN AN DER ENZ  
**GEMARKUNG** AURICH

# **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

## **„Römerberge“**

## **BEGRÜNDUNG**

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



**Übersichtsplan (ohne Maßstab)**

**Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, 19.06.2009**

**schwarzingenieure GmbH**  
berat. Ing., fr. Stadtplaner

## **Begründung zum Bebauungsplan „Römerbergle“**

### **1 Anlass und Ziel der Planung**

Das neu überplante Quartier liegt im Bebauungsplan „Frühmessfurche 1. Änderung“, in Kraft getreten am 15.12.1995. Die dort festgesetzte Nutzung, eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Das gesamte Grundstück der ehemaligen Fa. ASKI ist zurzeit ungenutzt.

Eine gewerbliche Folgenutzung ist nicht gegeben. Ziel ist es, das Gebiet einer geordneten Nutzung zuzuführen. Südlich und südöstlich an das Plangebiet grenzen Wohngebiete an. Aus diesem Grund liegt eine Umnutzung der Fläche zu Wohnzwecken nahe. Des Weiteren stehen der Nachfrage nach Wohnflächen keine frei verfügbaren Flächen gegenüber, so dass hier entsprechende Flächen geschaffen werden können.

### **2 Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren**

Die Erfordernis ergibt sich aus der Änderung des Planungsrechts von gewerblicher in Wohnnutzung.

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt unter 20 000 qm.

Es handelt sich um kein UVP – pflichtiges Vorhaben gem. UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

Auch nach LUVPG (Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) liegt kein UVP – pflichtiges Vorhaben vor.

Beeinträchtigungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete gem. § 1 (6) 7b BauGB sind nicht gegeben.

Auch wenn das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist eine frühzeitige Behördenbeteiligung / Öffentlichkeitsbeteiligung zweckmäßig, um besondere Punkte (Immissionschutz, Erschließung) im Vorfeld zu klären.

### **3 Rahmenbedingungen**

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Vaihingen, Zone III B.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Fläche dar. Die Entwicklung von Wohnbauflächen aus solchen Flächen ist zulässig. Die Entwicklung eines Wohngebiets ist aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung sinnvoll.

Der Problematik des Lärmschutzes im Hinblick auf die im Norden angrenzende Kreisstraße K 1649 und die im Westen angrenzende gewerbliche Nutzung wird Rechnung getragen.

### **4 Verfahrensablauf**

28.09.2005 Einleitungsbeschluss

24.09.2008 Städtebaulicher Entwurf und frühzeitige Beteiligung

24.10.2008 – 14.11.2008 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentl. Belange

#### **4.1 Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung**

Es gibt keine grundsätzlichen Bedenken der Träger öffentlicher Belange

Seitens der Bürger gibt es Bedenken wegen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch das neue Baugebiet. Es wird eine weitere Anbindung an die K1649 gefordert.

Die Belastung der Dieselstraße wird weniger sein als zu Vollbetriebszeiten der Fa. Aski. Der Verkehr kann problemlos über die Dieselstraße abgewickelt werden. Eine weitere Anbindung an die K 1649 ist nicht erforderlich. Die nächste Anbindung an die K 1649 ist nur 400m entfernt.

### **5 Gutachten, Untersuchungen**

#### **5.1 Verkehrslärm und Gewerbelärm**

Für das gesamte Quartier ist Allgemeines Wohngebiet vorgesehen (WA). An die Grundstücke im Norden grenzt die K1649 (Florian-Geyer-Str.) an, die Verbindung von Enzweihingen nach Aurich. Der vorhandene Erdwall im Bereich der geplanten Wohnbaugrundstücke und der Kreisstraße muss um 1,20 – 1,65 m erhöht werden, um den Lärmschutz für ein WA im EG der Gebäude zu gewährleisten. Dieses Ergebnis erbrachte die Aufstellung eines Verkehrslärmgutachtens durch Schwarzingenieure GmbH vom April 2008. Da die Kronenbreite des vorhandenen Walls im Osten zu schmal ist, wird dort eine Lärmschutzwand mit ca. 20 m Länge und 1,5 m Höhe vorgesehen. Durch die Erhöhung des bestehenden Erdwalls und die Ergänzung durch eine Lärmschutzwand an der Ostflanke, können die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeines Wohngebiet für die Erdgeschosslage aller Baufenster eingehalten werden. Für die Dachgeschosse der direkt zur Kreisstraße K1649 hin orientierten Baufenster (WA1), werden in einem ca. 12 Meter tiefen Streifen (gemessen von der nördlichsten Baugrenze) die Orientierungswerte geringfügig überschritten (rund 5 dB(A)). Für diese Außenbauteile ist der ausreichende Schallschutz nachzuweisen. Unter Berücksichtigung des heute üblichen Wohngebäudemassivbaus kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile erfüllt werden.

Um die Auswirkung des Gewerbelärmes aus dem Westen beurteilen zu können, wurde vom Landratsamt Ludwigsburg eine schallschutztechnische Untersuchung gefordert. Diese Untersuchung des Gewerbelärmes wurde vom Büro Spinner am 20.04.2009 mit Ergänzung vom 16.06.2009 vorgelegt. Dazu wird eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer 58 m langen und 2-3 m hohen gestaffelten, beidseitig absorbierenden Lärmschutzwand, gemessen ab der Oberkante der bestehenden Betonstützmauer an der Ostgrenze des Flst. 2355/3 vorgeschlagen. Der Standort der Lärmschutzwand liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in 2m Entfernung östl. der Grenze zum Flst. 2355/3. Vorgesehen ist ein beidseitig begrünter Steilwall mit Erdkörper als Lärmschutzwand. Durch diese Maßnahme können die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im gesamten WA für das EG und das DG eingehalten werden. Neben diesen Maßnahmen sind auch organisatorische Maßnahmen beim Flst. 2355/3 (Landmaschinen - Kaufmann) notwendig, z.B. Schließen der Türen und Tore bei besonders lärmintensiven Arbeiten.

#### **5.2 Altlasten**

Im Jahr 2006 wurde durch das Büro CDM Consult-Stuttgart eine orientierende Untersuchung des Untergrundes und der Bausubstanz durchgeführt. In dem vorliegenden Gutachten wird darauf hingewiesen, dass die Bodenplatte im Werkstatt- und Produktionsbereich oberflächlich mit MKW verunreinigt ist. Im Zuge des Rückbaues der Bodenplatte müssen diese Bereiche separiert und ordnungsgemäß entsorgt werden.

Die Dachisolierung besteht aus künstlicher Mineralfaser (KMF). Bei der Demontage und Entsorgung sind die entsprechenden Richtlinien der TRGS521 zu beachten. Die Dachflächen aus Wellasbestzement bedürfen einer gesonderten Demontage und Entsorgung.

Beim Ausbau der Schwarzdecke aus der befestigten Hoffläche östl. des Produktionsgebäudes ist mit teerhaltigem Asphalt zu rechnen, was erhöhte Entsorgungskosten verursacht. Die weiteren Proben aus dem Hofbereich unterschritten den LAGA Z 1.1-Wert für Ausbauasphalt. Dieser Bereich kann einer Verwertung, z.B. Asphaltaufbereitung zugeführt werden.

## **6 Beschreibung des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Aurich, zwischen der K 1649 im Norden und der Dieselstraße im Süden.

Das überplante Quartier ist zurzeit mit großen Hallen bebaut und ist mit großen Freiflächen versiegelt. Bei der neuen Nutzung werden im Endausbau eher geringere Flächenversiegelungen entstehen als bis jetzt vorhanden. Die kürzlich beendete Gewerbenutzung weist eine äußerst geringe ökologische Wertigkeit aus. Damit ist von einer geringen Bedeutung für den Artenschutz auszugehen.

## **7 Planung**

### **7.1 Nutzung**

Das gesamte Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Neben dem Wohnen sind nur solche Nutzungen zulässig, die unter Berücksichtigung der Ortsrandlage sinnvoll und wohnverträglich sind und keinen nennenswerten zusätzlichen Verkehr verursachen.

Aus diesem Grund werden Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gänzlich ausgeschlossen. Läden, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind unter den o.g. Gesichtspunkten zu beurteilen und können ausnahmsweise zugelassen werden. Auf diese Weise wird der Vorrang des Wohnens gestärkt, ohne die Ausübung wohnverträglichen Gewerbes zu verhindern.

### **7.2 Bebauung**

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern (DN 35°) und max. 2 Vollgeschosse. Das 2. Vollgeschoss ist das Dachgeschoss.

Zur Entlastung der Erschließung und zur Begrenzung der Wohndichte mit ihren Folgeerscheinungen, wie z.B. erhöhter Stellplatzbedarf, wird die Zahl der Wohneinheiten pro Wohnhaus auf max. 2 begrenzt.

### **7.3 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über eine kleine Ringstraße mit einer Platzaufweitung im Zentrum als Mischfläche. Der Anschluss dieser Ringstraße erfolgt an der Dieselstraße und am Sonnenblumenweg.

Im Quartier sind 22 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

### **7.4 Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung erfolgt wie seither im Mischsystem über den Kanal in der Dieselstraße. Offene Gräben oder ein Vorfluter zur Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers sind in zumutbarer Entfernung nicht vorhanden.

Die Wasserversorgung ist mengen- und druckmäßig gesichert.

## **8 Umweltprüfung, Eingriffs- und Ausgleichsbewertung Grünordnung**

Da die Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB erfolgt, ist weder eine Umweltprüfung noch eine Eingriffs- / Ausgleichsbewertung erforderlich.

Im Übrigen ändert sich durch diese Bebauungsplanänderung nichts Wesentliches im Hinblick auf Umweltbelange.

Die bestehende Ortsrandeingrünung bleibt erhalten bzw. wird nach den Erschließungsarbeiten wieder hergestellt. Dazu dienen entsprechende Pflanzgebote und Pflanzbindungen.

## **9 Folgeverfahren, Realisierung, Kosten**

Ein Umlenungsverfahren ist nicht erforderlich. Zur Realisierung des Baugebiets bedarf es eines städtebaulichen Vertrags. In diesem Vertrag wird u.a. die Übergabe der nördlichen Wallfläche und der Bau bzw. die Finanzierung der Erschließungsanlagen inkl. Übernahme der Kosten geregelt.

Die Erschließung der Maßnahme wird durch einen Bauträger durchgeführt.

Der Stadt Vaihingen an der Enz entstehen dadurch keine Kosten.

## 10 Städtebauliche Daten (ca. Werte)

### Übersichtstabelle Flächenanteile

Allgemeines Wohngebiet	9.054 m <sup>2</sup>	70%
Verkehrsflächen	2.057 m <sup>2</sup>	16%
private Grünflächen	133 m <sup>2</sup>	0%
Verkehrsgrünflächen	1.112 m <sup>2</sup>	9%
Kinderspielplatz	593 m <sup>2</sup>	5%
Gesamtfläche B.-Plan	12.949 m <sup>2</sup>	100%

### Übersichtstabelle Wohneinheiten

Gebäudeform	Faktor	Anzahl WE
17 Einzelhäuser	1- max. 2	17- max. 34
4 Doppelhaushälften	1- max. 2	4- max. 8
Summe		21- max. 42

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 19.06.2009

schwarzingenieure GmbH  
berat. Ing. u. fr. Stadtplaner