Zweckverband „Zentrales Gewerbegebiet Ensingen Süd“
Große Kreisstadt Vaihingen an der Enz
Landkreis Ludwigsburg

1. Bebauungsplan (ohne UVP)
2. Örtliche Bauvorschriften

"Zentrales Gewerbegebiet Ensingen Süd 1"

Begründung

22 November 2001 / 13. Mai 2002

Prechter + Schreiber, Architekten BDA u. Landschaftsarchitekten BDLA, Stadtplaner
Paradiesstraße 25, 70563 Stuttgart

0. Inhalt

		Seite
0.	**Inhaltsverzeichnis**	**2**
1.	**Planungsverfahren**	**3**
2.	**Anlaß und Ziel der Planung**	**3**
3.	**Erfordernis der Planaufstellung**	**4**
4.	**Lage im Raum, Räumlicher Geltungsbereich**	**5**
5.	**Übergeordnete Planungen**	**5**
6.	**Landschaftliche Rahmenbedingungen für den Gesamtstandort "Ensingen-Süd"**	**6**
6.1	Topographie, Hydrogeologie, Baugrund	6
6.2	Klima	7
6.3	Aktuelle Nutzung	8
6.4	Oberflächengewässer	8
6.5	Vegetation	8
7.	**Städtebaulicher Entwurf**	**9**
7.1	Erschließungskonzept und Funktionsstruktur	9
7.2	Ver- und Entsorgung	10
7.3	Landschaftliche und siedlungsräumliche Einbindung	11
7.4	Oberflächenentwässerung	11
8.	**Art und Maß der baulichen Nutzung**	**11**
9.	**Ziele und Maßnahmen der Grünordnung Eingriffs- / Ausgleichsregelung**	**13**
9.1	Ziele der Landschaftsplanung	13
9.2	Eingriffe	13
9.3	Vermeidung von Eingriffen	14
9.4	Eingriffsminderung	14
9.5	Eingriffsausgleich	15
9.6	Eingriffskompensation	16
9.7	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	16
9.8	Sonstige Begründung zur Grünordnung, zur Gestaltung und zu Hinweisen	17
10.	**Flächenbilanz**	**19**
11.	**Bodenordnung**	**19**
12.	**Kosten der Stadt**	**20**

Anlagen:

1.) **Gutachten MAP 05/97**
2.) **Karte FNP-Teilfortschreibung (Ausschnitt)**
3.) **Grundwassergleichen**
4.) **Grünordnungsplan**

1. Planungsverfahren

Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluß des Gemeinderats der Stadt Vaihingen an der Enz umfaßte den gesamten Standort "Zentrales Gewerbegebiet Ensingen-Süd". Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde deutlich, daß in dem Gelände mit archäologisch bedeutsamen Bodenfunden zu rechnen ist. Mit dem Landesdenkmalamt schloß die Stadt Vaihingen an der Enz daraufhin eine Vereinbarung, wonach vor Beginn der Erschließungsarbeiten schwerpunktmäßig in einer streifenförmigen Zone jeweils nördlich bzw. südlich der Illinger Straße (K 1697) eine archäologische Prospektion vorgenommen wird. Diese Arbeiten wurden 1994 im nördlichen Teil begonnen und wurden inzwischen abgeschlossen.

Um eine weitere zeitliche Verzögerung des Gesamtverfahrens zu vermeiden, wurde der ursprüngliche Aufstellungsbeschluß dahingehend geändert, daß das Verfahren in zwei Teile getrennt wurde, um den nördlichen Teil als Bebauungsplan "Zentrales Gewerbegebiet Ensingen Süd 1" zunächst zur Rechtskraft zu bringen. Der Teilbereich 2 (Südteil) wurde als Bebauungsplanentwurf vom Gemeinderat beschlossen, soll aber erst später zur Rechtskraft gelangen.

Diese Entscheidung entspricht auch den Anregungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die die Notwendigkeit einer Entwicklung des Standortes "in einem Zuge" hinsichtlich des aktuellen Bedarfes bezweifelt hatten.

Darüber hinaus wurde die westliche Gebietsabgrenzung des Flächennutzungsplanes durch geänderten Aufstellungsbeschluß um ca. 150 m nach Osten zurückgenommen, Die dort befindlichen Aussiedler hatten im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erhebliche Bedenken gegen eine Einbeziehung dieser Flächen erhoben, weil die bisherige landwirtschaftliche Nutzung hier weiterhin beibehalten werden sollte.

Zu der Teilfortschreibung des FNP liegt ein Landschaftsplan vor, der für das Gebiet "Ensingen-Süd" die Aufstellung eines Grünordnungsplanes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung fordert. Die Stadt Vaihingen an der Enz hat parallel zum Entwurf des Bebauungsplans einen Grünordnungsplan aufgestellt, der auf der Grundlage einer entwurfsreifen Gesamtplanung B-Plan beide Teilbereiche des zentralen Gewerbegebiets Ensingen-Süd umfaßt, um die Auswirkungen und Maßnahmen ganzheitlich für den betroffenen Landschaftsteil darstellen zu können. Daraus wurde der beiliegende Grünordnungsplan "Ensingen-Süd 1" abgeleitet.

Die Aussagen des Grünordnungsplans wurden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Entwicklungsmaßnahme fällt unter die Überleitungsvorschriften des § 245 a (2) BauGB, somit ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Mit dem Bau der Schnellbahntrasse Mannheim-Stuttgart wurde eine regional- und landesplanerisch bedeutsame Entwicklungsachse gestärkt. Ensingen-Süd ist im Regionalplan Stuttgart als Gewerbestandort ausgewiesen. Die von der übergeordneten Planung vorgesehenen regional bedeutsamen Gewerbeschwerpunkte müssen in mehrerlei Hinsicht ihrer Aufgabe gerecht werden. Ein wesentliches Kriterium ist der Flächenbedarf von Firmen, die angesiedelt werden sollen.

Für die Region Stuttgart gilt, daß Firmen mit relativ hohem Flächenbedarf Schwierigkeiten bei der An- und Umsiedlung haben. Beispiel hierfür sind Logistik- und Speditionsunternehmen, welche verhältnismäßig viel Fläche benötigen, allerdings gemessen an der notwendigen Fläche nur wenige Arbeitsplätze schaffen. Häufig sind diese Standorte jedoch Ausgangspunkte für die Ansiedlung weiterer Dienstleistungsunternehmen und produzierender Betriebe.

Standorte für Logistikunternehmen sind an verkehrsgünstig gelegenen Plätzen vorzusehen. Ensingen-Süd bietet mit der Alternativanbindung "Straße/Gleis" die notwendigen Standortvoraussetzungen. Standortalternativen im Kreis Ludwigsburg gibt es nur wenige. In der Entwicklungskonzeption der Kommunalentwicklung Baden-Württemberg für den Wirtschaftsraum Ludwigsburg aus dem Jahr 1996 werden nur die beiden Gewerbestandorte "Kornwestheim-West" und "Pleidelsheim-Murr" genannt. Nachdem der zuletzt aufgeführte Standort auf absehbare Zeit nicht realisiert wird, engt sich das Angebot weiter ein. Allgemein wird in der Untersuchung festgehalten, daß sich im Kreis Ludwigsburg das Gewerbeflächenangebot in der Regel auf kleinere Flächen, die verkehrlich unzureichend angebunden sind, beschränkt. Für größere Ansiedlungsvorhaben kommen genau diese Standorte nicht in Betracht.

Vor allem Gewerbebauplätze von mindestens 1 ha Fläche erfüllen die Kriterien der ansiedlungsinteressierten Firmen. Bedarf besteht an großzügigen Produktions- oder Lagerhallen mit entsprechenden Umfahrungsmöglichkeiten, die auf Flächen von unter 1 ha nicht zu realisieren sind. Werden in Ergänzung noch Bürogebäude und Betriebshöfe erstellt, so sind deutlich größere Grundstücke erforderlich.

Soweit im B-Plan kleinere Grundstücke ermöglicht werden, erfolgt dies zur Wahrung der Interessen betroffener Eigentümer an einer Zuteilung wertgleicher Grundstücke im Geltungsbereich (siehe auch Ziffer 11.).

Zur weiteren Stärkung des Mittelbereichs (örtlicher Bedarf) und zur Ergänzung des belasteten Kernraums der Region Stuttgart (überörtlicher Bedarf) soll aus einem vorliegenden städtebaulichen Gesamtkonzept, das bereits die Entwurfsreife einer verbindlichen Bauleitplanung für den Gesamtstandort besitzt, ein 1. Abschnitt nördlich der Illinger Straße als Gewerbegebiet so entwickelt werden, dass sowohl die landschaftsökologischen Rahmenbedingungen berücksichtigt werden, als auch unter der Maßgabe eines möglichst sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine möglichst hohe gewerbliche Nutzungsdichte erzielt werden kann. Dabei soll dem Standortvorteil einer optimalen Erschließung durch die Schiene besonders Rechnung getragen werden.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Nach § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Umsetzung der oben genannten Planungsziele erfordert eine vorausschauende Planung als Rechtsgrundlage. Die bestehenden und die zu erwartenden Nutzungskonflikte bezüglich Art und Maß der Nutzung, Eingriffe in Natur und Landschaft, Anbindung an das übergebietliche Straßennetz sowie die übrige Ver- und Entsorgung des Gebietes erfordern Festsetzungen des Planungs- und Bodenrechts sowie des Städtebaurechts. Als Grundlage hierfür hat der Gesetzgeber den Bebauungsplan nach Baugesetzbuch vorgesehen.

4. Lage im Raum, Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Standort des Geltungsbereiches liegt an der neuen Schnellbahntrasse Mannheim-Stuttgart nordöstlich des neuen Bahnhofes Vaihingen an der Enz. Er wird im wesentlichen begrenzt

- im Norden hauptsächlich von der zwischenzeitlich aufgelassenen Bahnstrecke Vaihingen-Nord/Mühlacker (einschließlich)
- im Westen von dem Feldweg Flst. 3369/1
- im Osten im wesentlichen von der Kreisstraße L 1106
- im Süden im wesentlichen von der Kreisstraße K 1697 (Illinger Stra8e)

Die genaue Abgrenzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Der Geltungsbereich umfaßt somit eine Gesamtfläche von ca. 50 ha.

Im Norden über der ehemaligen Bahnlinie grenzt zunächst landwirtschaftliche Fläche und dann im Abstand von ca. 700 m die Ortslage des Teilortes Ensingen an. Nordwestlich über dem ehemaligen Bahnübergang befindet sich im Außenbereich an der Panoramastraße in einer Entfernung von ca. 100 m eine kleine Splittersiedlung mit Mischgebietscharakter.

Im Westen grenzen an den Geltungsbereich Aussiedlerhöfe und landwirtschaftliche Nutzflächen an, die Ortslage von Illingen liegt jenseits der Schnellbahntrasse im Abstand von ca. 1000 m.

Nach Südosten schließt sich an die Illinger Straße ebenfalls bis in die Talsohle des Glattbaches landwirtschaftlich genutzte Fläche an, im Abstand von ca. 600 m nach Südosten liegt das in Aufsiedlung befindliche Wohngebiet "Kleinglattbach Süd". Die bestehende Ortslage von Kleinglattbach beginnt vom südöstlichen Gelände des Geltungsbereiches gesehen nach ca. 200 m, wobei sich ebenfalls südöstlichen im Abstand von ca. 400 m ein Schulstandort befindet.

5. Übergeordnete Planungen

Im Rahmen der Teilfortschreibung "Wohn- und Gewerbeflächen" des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Stadt Vaihingen an der Enz ist das Gebiet "Ensingen-Süd" zwischen Vaihingen und Kleinsachsenheim nordwestlich vom neuen Bahnhof Vaihingen als Gewerbeschwerpunkt ausgewiesen. Dieser gemeinsame Standort eines aus regionalplanerischer Sicht wirtschaftlich zu kräftigenden Mittelbereiches soll darüber hinaus zur Ergänzung des stark belasteten Kernraums der Region Stuttgart dienen.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht damit dem Ziel des Plansatzes 2.6.6 a des verbindlichen Regionalplans Mittlerer Neckar. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das vorgelegte Plankonzept vom Regionalverband Mittlerer Neckar ausdrücklich unterstützt, die weiteren Anregungen des Regionalverbands sowie aller anderen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Überarbeitung zum Entwurf des Bebauungsplanes soweit als möglich berücksichtigt.

6. Landschaftliche Rahmenbedingungen für den Gesamtstandort "Ensingen Süd"

6.1 Topographie, Hydrogeologie, Baugrund

Das Gebiet liegt am südwestlichen Rand des Naturparks "Stromberg" auf einem flachwelligen Höhenrücken (Metterplatte). Die flachen Geländemulden entwässern die Topographie nach Südosten in den Glattbach, einen Zufluß der Enz. Während der nördliche Teilbereich (vorliegendes Verfahren) sehr flach geneigt ist, fällt der südliche Teil in die Talmulde des Glattbaches etwas steiler ab. Fluvial geprägte Lehme lagern als ca. 8 m mächtige Schicht über festem Tongestein des Gipskeupers bzw. Lettenkeupers. In der westorientierten flachen Geländemulde haben sich organische Schluffe mit 1,0 bis 2,5 m Mächtigkeit Aufgelagert, was nach anhaltenden Niederschlägen zu ausgeprägten Staunässen führt. Bedingt durch die geologische Schichtung bestehen im Grenzdolomit Wasserführungen, die hier in 2 Grundwasserstockwerken mit hydraulischer Verbindung erscheinen. Dieser hydrogeologische Umstand führt zu Quellaustritten südlich der Illinger Straße, die teilweise gefaßt wurden und früher der städtischen Wasserversorgung zugeführt wurden. Obwohl im Planungsgebiet keine wasserrechtlichen Schutzgebiete ausgewiesen sind, sollen diese Grundwasserverhältnisse bei der Bebauung berücksichtigt werden. Insbesondere ist zu beachten, daß die wasserführenden Schichten des Grenzdolomits angeschnitten werden können und daß darüber hinaus durch Flächenversiegelungen eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten ist.

Die lehmig-tonigen Böden sind als mäßiger bis schlechter Baugrund einzustufen. Es sind deshalb bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen die Empfehlungen aus dem geologischen Gutachten zu beachten, das im Auftrag der Stadt Vaihingen an der Enz vom "Büro für Geologie und Umweltfragen Dr. Holger Hansel und Partner", Deckenpfronn, am 05.07.1991 vorgelegt wurde:

- Kanalisationsgräben sind mit einwandfrei funktionierender Wasserhaltung herzustellen
- Nach Verdichtung von vernässten Böden, insbesondere aus den Muldensohlen, ist die Tragfähigkeit als Baugrund besonders sorgfältig zu prüfen
- Dauerdrainungen über die Bauzeit hinaus sind nicht zulässig. Wasserhaltungen während der Bauzeit bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung durch das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim
- Erschließungsstraßen im Quartärschichtbereich werden hinsichtlich der Tragfähigkeit des Untergrundes schwierig herzustellen sein, Verdichtungsmaßnahmen sollen nur bei geringem Wassergehalt vorgenommen werden. Verwitterungschichten an der Erdoberfläche sollen ausgetauscht oder durch Kalkzugaben verbessert werden, denkbar ist auch der Einbau von Geotextilien an der Koffersohle
- Baugruben sollen nicht steiler als 45° angelegt werden und mit Folien abgedeckt werden.
- Für Gebäudegründungen gelten bei steifer Konsistenz folgende zulässige Bodenpressungen: 140 kN/m² bei 1 m Einbindetiefe
  180 kN/m² bei 2 m Einbindetiefe
  300 kN/m² bei halbfestem Gipskeuper

- Im Bereich des Grenzdolomits soll bis zum "grünen Mergel" durchgegründet werden.
  Bauvorhaben, die ins Grundwasser eingreifen, unterliegen der wasserrechtlichen Genehmigungspflicht, sie sind als wasserdichte Wannen auszubilden, deren Umläufigkeit gewährleistet sein muß
- Arbeitsraumverfüllungen sollen mit Drainmaterial erfolgen, jedoch bei gefährdenden Nutzungsarten nach oben gegen Grundwasserverunreinigungen abgedichtet werden.
- In Hanglagen sollen bergseitig Drainagen gegen Staunässe eingebaut werden.

Der Baugrund ist danach für gewerbliche Nutzung geeignet, die Klärung der Anforderungen im Einzelfall ist Sache des Bauherrn.

Die Grundwasserfließrichtung bewegt sich von Nordwest nach Südost, ein Grundwassergleichenplan liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Auf Anregung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim soll im Rahmen der Bau- und Erschließungsarbeiten untersucht werden, ob das bindige Bodenmaterial zur Herstellung von Ziegeln verwendet werden kann.

Die aktuelle Nutzung des Geländes als Intensivackerbau gefährdet durch die Grundwassernähe und durch die hier eingebauten Drainagen mit dem unvermeidlichen Eintrag von Nitraten und Phosphaten aus der Düngung sowohl die Grundwasserqualität als auch die Gewässergüte des Glattbachsystems. Nach der geplanten Aufsiedelung soll bei den verbleibenden unbebauten Flächen im Geltungsbereich auf jede Form intensiver landwirtschaftlicher oder gärtnerischer Nutzung verzichtet werden.

6.2 Klima

Zu den klimaökologischen Funktionsabläufen liegt für das Stadtgebiet Vaihingen an der Enz ein Gutachten des Instituts "Dr. Seitz Ökoplana" vor. Demnach führt die flachwellige Geländegestalt des Planungsgebietes bei windarmen Wetterlagen zu austauschträgen Luftverhältnissen. Durch die beabsichtigte Flächenversiegelung sei eine lokale Überwärmung zu erwarten, die nachts zu Konvektionsströmungen führen werde. Bei der Anordnung überbaubarer Teilflächen solle deshalb darauf geachtet werden, daß die bestehenden Geländemulden als Luftaustauschbahnen freigehalten werden. In der Talsenke des Glattbaches sei durch die absperrende Wirkung des Bahndammes von einem Kaitluftstau auszugehen, der sich möglicherweise auch tagsüber nur sehr zögernd abbaut.
Bei Windrichtungen um Nordwest könnten luftverunreinigende Emissionen aus dem Planungsgebiet (Anm.: nicht vorliegender Geltungsbereich) auf die Wohnbebauung in Kleinglattbach einwirken. Im Südteil der Entwicklungsfläche, also südlich des vorliegenden Geltungsbereiches, müsse durch planungsrechtliche Einschränkungen der Nutzungsart diesem Umstand Rechnung getragen werden. Dies gelte sinngemäß auch für die Lärmemission, wobei die Vorbelastung des Raumes durch Verkehrslärm zu beachten sei.

6.3 Aktuelle Nutzung

Der Großteil des Planungsbereiches unterliegt derzeit intensiver ackerbaulicher Nutzung. Aufgrund der im Geltungsbereich vorhandenen Drainagen und der geringen Tiefe des Grundwasserhorizonts im Süden besteht eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität sowie des Glattbachs durch Eintrag von Phosphaten und Nitraten aus der landwirtschaftlichen Düngung.

Bei Realisierung der Planung werden den beiden noch aktiven landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben in der Laute Wirtschaftsflächen entzogen. Diese Landwirte haben sich auf die Bullenzucht spezialisiert und machen baulichen Erweiterungsbedarf im Bereich der vorhandenen Aussiedlerhöfe geltend. Diesem Belang wurde durch die Verkleinerung des ursprünglichen Geltungsbereiches des B-Planes entsprochen. Damit wurde auch den Bedenken des Landwirtschaftsamtes Ludwigsburg zur Größe des geplanten Gewerbegebietes im allgemeinen und zum Flächenentzug der Aussiedlerbetriebe in der Laute Rechnung getragen. Allerdings wäre bei einer weiteren Verringerung des jetzt festgesetzten Geltungsbereiches die erfolgreiche Durchführung des Planungsziels "Regional bedeutsamer Gewerbeschwerpunkt mit Schienenanschluß" in Frage gestellt. Die Stadt Vaihingen an der Enz bietet den betroffenen Landwirten deshalb Tauschgrundstücke in zumutbarer Entfernung an.

6.4 Oberflächengewässer

Grabensysteme entlang der Geländemulden sammeln das Oberflächen- und Drainwasser und führen es im nördlichen Teilbereich dem Brünnelesbach und von dort dem Glattbach zu, der wiederum in die Enz entwässert. Die wechselfeuchten Gräben verlaufen gerade, sind technisch profiliert und durch Düngereintrag stark eutrophiert. Durch fehlende Abstandsflächen gibt es nahezu keine gewässerbegleitende Gehölze.

6.5 Vegetation

Die durch Klima und Bodenverhältnisse bestimmte, potentiell natürliche Vegetation in diesem Bereich ist ein Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald, z.T. mit Winterlinde, im Komplex mit reichen Buchenwäldern.

Die intensiv genutzte, großflächig ausgeräumte Agrarlandschaft weist jedoch nur noch einzelne, inselförmige, naturnahe Vegetationsbestände auf.

Entlang der stillgelegten Bahnlinie im Norden konnten sich auf einer feuchten Sukzessionsfläche Weiden, Traubenkirschen, Holunder etc. ansiedeln und einen lockeren Gehölzbestand ausbilden. Teilbereiche dieser Fläche werden als Feuchtwiesen extensiv genutzt.

Der alte Bahngraben selbst weist auf den Böschungen verschiedene Erscheinungsformen von Trockenrasengesellschaften auf, die gemeinsam mit den vorgelagerten Feuchtbereichen im Sinne des § 24 a NatSchG geschützt werden. Weitere Gehölzbestände finden sich als ca. 140 m lange Feldhecke auf dem östlichen Bereich des alten Bahngrabens (siehe auch Karte 3 Grünordnungsplan) und sind durch Festsetzung geschützt.
Im Nordosten des Geltungsbereichs finden sich 3 Parzellen mit Streuobstbestand.

7. Städtebaulicher Entwurf

7.1. Erschließungskonzept und Funktionsstruktur

Der Standortvorteil Schiene soll aus umwelt- und verkehrspolitischen Gründen optimal ausgenutzt werden. Dies gilt sowohl für den Personenverkehr als auch für den Güterverkehr. Unmittelbar am Südrand des Gesamtgebietes gemäß Flächennutzungsplan liegt der neue Bahnhof Vaihingen/Enz, an dem nicht nur die Interregiozüge der Schnellbahnlinie Mannheim-Stuttgart halten, sondern auch verschiedene Personen- und Eilzüge verkehren. Der Bahnhof wird gequert von einer Linie der "WEG", die den Nahbereich zwischen Enzweihingen und Kleinglattbach/Sersheim sammelt und den geplanten Gewerbestandort mit einem Haltepunkt am Bahnhof Vaihingen/Enz bedient. Dem neuen Bahnhof Vaihingen/Enz unmittelbar zugeordnet ist ein Busbahnhof, der von einer Vielzahl von Linien aus dem Umland und aus dem Stadtgebiet angefahren wird. Zentral an der Illinger Straße ist eine zusätzliche Bushaltestelle vorgesehen.

Von dem Hauptausgangspunkt des öffentlichen Nahverkehrs im Bereich des Bahnhofes, der auch optimal an das bestehende Fuß- und Radwegnetz angebunden ist, besteht eine direkt nach Norden ausgerichtete Fuß- und Radweganbindung an den Geltungsbereich. Für die im Geltungsbereich ausgewiesenen Gewerbeflächen wird das vorhandene Stammgleis, das sich im Besitz der Stadt befindet, vom alten Bahnhof Vaihingen-Nord her als Industriegleis in das Gewerbegebiet eingeführt und so verzweigt, daß die anliegenden Betriebe dieses Transportangebot nutzen können. Bei der Vermarktung dieser Gewerbeflächen sollte ein Augenmerk auf besonders transportabhängige Branchen gerichtet werden. Zur Sicherung dieses Systems sind im B-Plan entsprechende Fahrrechte festgesetzt.

Trotz der erwünschten Verkehrsentlastung durch die Schiene sind die neuen Gewerbeflächen funktionstüchtig an das übergeordnete Straßennetz anzubinden. Dies erfolgt für den vorliegenden Geltungsbereich über 2 Anschlüsse an die K 1697, die den Verkehr vorwiegend über die K 1698 und die L 1125 zur B 10 und Autobahn Stuttgart-Karlsruhe bzw. über die L 1125 nach Richtung Bietigheirn-Bissingen und die L 1106 nach Heilbronn führt. Diese zentralen Anbindungspunkte sollen später nach Süden jeweils zu einem 4-armigen Knoten ausgebaut werden. Die Illinger Straße muß bereits bei Aufsiedelung des nördlichen Teilbereichs mit entsprechenden Linksabbiegespuren versehen werden und liegt deshalb innerhalb des Geltungsbereiches B-Plan.

Der Ziel- und Quellverkehr aus dem westlichen Einzugsbereich des Gewerbestandortes bzw. aus Richtung Karlsruhe/Pforzheim (B 10) wird aus Zeitersparnisgründen die K 1698 benutzen und nicht die verkehrsberuhigte Ortsdurchfahrt von Illingen. Eine zusätzliche direkte Gebietszufahrt von der L 1106 würde nach Richtung Westen (B 10) keine Verkürzung gegenüber der K 1698 bringen, wäre jedoch aus topografischen Gründen mit erheblichen (vermeidbaren) Eingriffen gem. § 8 a BNatSchG verbunden. Zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr aus Illingen zum geplanten Gewerbestandort begründet sich aus dem neuen Arbeitsplatzangebot.

Für die in den Ortsdurchfahrten Kleinglattbach, Sersheim und Sachsenheim überlastete L 1125 liegt vom Ingenieurbüro Bender + Stahl, Ludwigsburg, eine Untersuchung vor, die Umgehungsstraßen für Sersheim und Sachsenheim vorschlägt und eine weitere Untersuchung vom November 1994, die die Freihaltung einer Trasse in Kleinglattbach empfiehlt. Der Gemeinderat hat am 28.06.1995 die Freihaltung einer Trasse nördlich der Gleistrasse beschlossen. Die Umgehungsstraße Sachsenheim-Sersheim befindet sich im Bebauungsplanverfahren.

Das Straßenbauamt Besigheim empfiehlt eine neue O-W-Verbindung zur Entlastung der Ortsdurchfahrt Kleinglattbach vom ehemaligen Haltepunkt Vaihingen Nord zur L 1106, etwa entlang der vorhandenen Gleistrasse. Zur Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastungen in der Kernstadt Vaihingen wird die Einrichtung von "Pförtnerampeln" empfohlen.

Die innere Fahrerschließung erfolgt dann über eine zentrale Erschließungsachse, in der auch die Parkierungsangebote für PKW und LKW schwerpunktmäßig angeordnet sind, um die übrigen Erschließungselemente flächenschonend gering dimensionieren zu können. Von dieser zentralen Achse führen in die kleinteiliger parzellierten, östlich und westlich angelagerten Bauflächen, Straßenstiche bzw. Schleifen.

Abzweigend von der Nord- Süd-Haupterschließung erfolgt in das Teilgebiet GE 1 Eine zweite öffentliche Straßenanbindung.
Für den Fall der Ansiedlung eines Einzelbetriebes auf dem gesamten Teilgebiet GE 1 wäre die öffentliche Anbindung an nur einem Punkt störanfällig. Die zweite Anbindung ermöglicht außerdem eine Untergliederung des Teilgebietes GE 1 in zwei Grundstücke.

Für Fußgänger und Radfahrer werden entlang der Illinger Stra8e durchgängig kombinierte Geh- und Radwege angeboten, die von der Fahrbahn durch Grünstreifen abgesetzt sind. Innerhalb der Gewerbegebiete sind einseitige Gehwege ausgewiesen. Dieses Wegsystem ist mit dem übergeordneten Wegenetz verknüpft.

Mit dieser Erschließungs- und Nutzungsstruktur werden gleichzeitig störende Einflüsse auf die Ortslagen von Illingen, Ensingen und Kleinglattbach weitestgehend vermieden.

7.2 Ver- und Entsorgung

Im Zusammenhang mit der Aufsiedelung der Baugebiete Kleinglattbach-Süd und Ensingen-Süd müssen der Hauptsammler des Kanals, die Trinkwasserzufuhr, die Erdgasversorgung und die Stromversorung von der Kernstadt her neu verlegt werden. Die Kläranlage in Enzweihingen muss erweitert werden.

Von der K 1697 muss der Abwasserkanal nach Süden Richtung Glattbach geführt werden. Eine Aufsiedelung des nördlichen Teilbereichs kann erst erfolgen, wenn der Grunderwerb für die Kanaltrasse im südlichen Teilbereich gesichert und der Hauptsammler verlegt ist. Die anderen Leitungsarten können über den entlang der Schnellbahntrasse verlaufenden Feldweg, der von der DB in städtischen Besitz gebracht werden soll, nach Norden geführt werden. Im Baugebiet selbst erfolgen die öffentlichen Leitungsführungen innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- bzw. Grünflächen.

7.3. Landschaftliche und siedlungsräumliche Einbindung

Neben den geschilderten klimatischen und hydrogeologischen Randbedingungen spielen die Ausformung des Siedlungsrandes und die räumliche Gliederung des Gebietes eine übergeordnete Rolle, weil das Gelände nicht nur vom Gegenhang des Glattbachtales, sondern vor allem auch von den Höhen des Strombergs und des Heuchelberggebietes im Nordosten voll eingesehen wird. Aus diesem Grund wird das Gebiet mit Grünzäsuren in mehrere Teilgebiete aufgegliedert und hier stark durchgrünt. Bei windarmen Wetterlagen kann kühle Luft über die von Bebauung freigehaltenen Geländemulden ins Glattbachtal strömen. Bebauungshöhe und -dichte nehmen zum südlichen und östlichen Rand deutlich ab. Die zulässigen Gebäudehöhen bewegen sich unterhalb der angestrebten Baumwipfelhöhe und wirken so optisch weniger störend. Die Siedlungsränder werden intensiv eingegrünt. Größere zusammenhängende Dachflächen werden begrünt und der Grad der Bodenversiegelung wird planungsrechtlich beschränkt, um den Regenabfluß zu vermindern bzw. zu verzögern und das Gebiet zu durchgrünen. Die Erstreckung der Hauptbaukörper orientiert sich an der gegebenen Geländetopographie und führt zu einer erwünschten städtebaulichen Ordnungsstruktur.

7.4 Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung der Oberflächen erfolgt überwiegend durch eine getrennte Abführung in ein naturnahes Grabensystem, das mehrere Schönungsstufen durchläuft und dem Glattbach zugeführt wird. Mit dieser direkten Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf werden die Abwasserbehandlungsanlagen entlastet und die Grundwasserneubildung gefördert. Die Regenrückhaltung erfolgt ohne größeren baulichen Aufwand in Geländezonen, die ohnehin aus Gründen des Landschaftsbildes und der Ökologie von Bebauung freizuhalten sind. Mit diesen Zonen werden teilweise auch die vorgefundenen Biotope erhalten und vernetzt. Der im Nordosten des Geltungsbereiches liegende Wassergraben muss aus Gründen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verlegt werden. Für das Grabensystem, die Regenrückhaltung und die Einleitung in die Vorflut ist ein Wasserrechtsgesuch erforderlich.

8. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete GE 1 bis GE 13

Im Bereich dieser Gewerbe-Teilgebiete sind Gewerbebetriebe nach § 8 BauNVO zulässig. Im Hinblick auf die Entfernung zu Wohngebieten (s. Ziff. 4) ist mit schädlichen Umwelteinwirkungen nicht zu rechnen.
Die westlich angrenzenden baulichen Nutzungen in der Laute (Aussiedlerhöfe) entsprechen hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit einem Dorfgebiet (MD). Bei den gegebenen Entfernungen ist die Nachbarschaft zum GE vertretbar und zulässig.

Der Anregung des Verbandes Region Stuttgart, im Geltungsbereich auch Industriegebiet auszuweisen, wird aufgrund zu geringer Abstände zur benachbarten baulichen Nutzung nicht gefolgt.

Aufgrund der mit Änderung des Regionalplans erfolgten Definitionen werden die entsprechenden Vorgaben des Verbands Region Stuttgart für Einzelhandelsnutzungen angewandt., die im Grundsatz gewerbegebietsverträglich sind. Ausnahmen sind Einzelhandelsnutzungen, die betriebsbedingt sind.

Die Gewerbe-Teilgebiete weisen unterschiedliche Größen und Tiefen auf, um mit entsprechend variablen Grundstücksgrö8en auf die Nachfrage flexibel reagieren zu können. In die Teilgebiete GE 2 – 4, 6a, 8 und 10 - 13 sollen im Rahmen der Bodenordnung auch kleinere Grundstücke eingewiesen werden können, um Entschädigung in Geld weitestgehend zu vermeiden. Ansonsten sollen entsprechend der angestrebten Gebietsfunktion "Regional bedeutsames Gewerbegebiet" nur Grundstücksgrößen über 1 ha entstehen (s. auch Ziff. 11).
Die zulässigen Gebäudehöhen sind jeweils aus der Begründung des städtebaulichen Konzepts abgeleitet und stehen in den Teilgebieten untereinander und gegeneinander in Wechselbeziehung. Zur technisch notwendigen Erhöhung von einzelnen Gebäudeteilen ermöglicht der Bebauungsplan Ausnahmen. Abweichend von der offenen Bebauung sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, um den zu erwartenden betrieblichen Erfordernissen Rechnung zu tragen.

Die Grundflächenzahl wird durchgängig für alle Teilgebiete auf 0,8 festgesetzt.

Die Baumassenzahl wird wie folgt festgesetzt:
BMZ 6,0 für die Teilgebiete GE 1 /GE 5 / GE 6 / GE 7 / GE 8.
BMZ 5,0 für die Teilgebiete GE 2 / GE 3 / GE 4 / GE 9 / GE 10 / GE 11 / GE 12 / GE13.

Im Interesse der Gleichbehandlung innerhalb eines Gebietes wird eine einheitliche Grundflächenzahl festgesetzt. Ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung besteht nur, wenn alle Festsetzungen über Art und Maß der Nutzung erfüllt werden, ein Rechtsanspruch auf die volle Ausschöpfbarkeit jeder einzelnen Festsetzung besteht deshalb nicht. Mit der einheitlichen Festsetzung von GRZ 0,8 wird das bisherige städtebauliche Konzept nicht beeinflußt, da zusätzliche begrenzende Festsetzungen (BMZ und Höhenbeschränkungen) die städtebaulichen Belange sichern.

Die Festsetzung der Baumassenzahl bleibt hinter dem nach der Baunutzungsverordnung höchst zulässigen Maß zurück, um die Baumasse im Interesse der Einfügung in die Landschaft zu beschränken.

Die Zulässigkeit eines breiten Spektrums von Dachformen soll den technisch-konstruktiven Belangen der anzusiedelnden Betriebe entgegenkommen.

Die randlichen Pflanzgebotsflächen in den Teilgebieten tragen zur stadträumlichen Gliederung des Gesamtgebietes und zur Unterstützung von Natur als Sekundärbiotope bei. Sie puffern gleichzeitig emittierende Bereiche von schutzwürdigeren Bereichen ab und bilden nach außen einen eingegrünten Siedlungsrand, der auch für die Oberkanten der Baukörper ausreicht.

9. Ziele und Maßnahmen der Grünordnung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Hier wird nach altem Recht - § 8a NatSchG – verfahren (§ 243 Abs. 2 BauGB).

9.1 Ziele der Landschaftsplanung

Zur Teilfortschreibung des FNP liegt ein Landschaftsplan vor, der für das Gebiet "Ensingen-Süd" die Aufstellung eines Grünordnungsplanes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung fordert. Der Landschaftsplan gibt hierzu folgende Hinweise:
Bei der großflächigen Ausweisung von Siedlungsfläche werde fast ausschließlich hochwertiges Ackerland der landwirtschaftlichen Produktion entzogen. Aus landschaftsplanerischer Sicht sei eine zeitliche Staffelung der Realisierung der beabsichtigten Planung unter Berücksichtigung der topographischen und kleinstrukturellen Ausstattung notwendig. Besonderes Augenmerk sei auf eine Behandlung und Einbeziehung der seitlichen Nebenbäche und Wassergräben in das ökologische Bachsystem des Glattbaches zu richten. Aufgrund der zu erwartenden erheblichen Versiegelung durch Überbauung sei mit einer Änderung des Oberflächenwasserabflusses zu rechnen. Im Hinblick auf die bisherige Wasserarmut des Glattbaches wird vorgeschlagen, die unbelasteten Oberflächenwasser der Dachentwässerung über ein Grabensystem in die Nebenbäche bzw. in den Hauptbach einzuleiten.

In der Siedlungsentwicklung Richtung Westen bis auf Höhe der Aussiedlerhöfe wird im Landschaftsplan ein Konflikt gesehen, weil zwischen Illingen und der im FNP aufgezeigten Entwicklungsfläche Ensingen Süd nur noch 900 m Freifläche blieben, die darüber hinaus durch die Trasse der Deutschen Bahn AG in zwei Hälften zerteilt werde.

Auch in der nördlichen Entwicklung bis an den ehemaligen Bahngraben wird ein Konflikt gesehen. Die vorhandene und deutlich ausgebildete Mulde südlich des Bahngrabens solle als "natürliche Siedlungsgrenze" aufgenommen werden.

Ausgleichsmaßnahmen für den erheblichen Eingriff könnten nach Aussagen des Landschaftsplanes z.B. in der ökologischen Aufwertung des Brünneles-baches bzw. Glattbaches gesehen werden. Die Stadt Vaihingen an der Enz hat für dieses Gewässersystem einen Gewässerentwicklungsplan erstellen lassen und beabsichtigt, die dort vorgeschlagenen Entwicklungsmaßnahmen nach und nach umzusetzen, sie werden jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplan-verfahrens "Ensingen-Süd 1".

9.2 Eingriffe

Nach § 8 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Nach § 8 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach
§ 8 a BNatSchG über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG und der Vorschrift über Ersatzmaßnahmen i. S. des § 8 Abs. 9 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Bebauungs- und Erschließungsabsichten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellen unvermeidbare Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Beeinträchtigende Auswirkungen sind insbesondere:

- Verlust von gewachsenen Bodenprofilen und deren Bodenstruktureigenschaften (Versiegelung)
- Verringerung der Grundwasserneubildung und Veränderung des örtlichen Kleinklimas
- Schadstoffkontamination von Boden, Grund- und Oberflächenwasser
- Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Beeinträchtigung der angrenzenden Bereiche durch Emissionen von luftverunreinigenden Stoffen, Lärm und Licht
- Veränderung des Landschaftsbildes

Entsprechend § 8 a Abs. 1 BNatSchG werden im Rahmen der Abwägung Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung, zum Ausgleich und zum Ersatz für Eingriffe getroffen.

9.3 Vermeidung von Eingriffen

Zur Vermeidung von Eingriffen setzt der Bebauungsplan folgendes fest:

- Die schützenswerten Biotopflächen werden von Bebauungs- und Erschließungseinrichtungen freigehalten und geschützt bzw. entwickelt.
- Die mittige, in Ost-West-Richtung verlaufende Muldensohle wird von Bebauungs- und Erschließungseinrichtungen freigehalten
- Zur Vermeidung nachteiliger klimatischer Auswirkungen wird ein zentraler Nord-Süd-Korridor von Bebauung freigehalten
- Die versiegelten Flächen für den fahrenden und ruhenden Verkehr werden möglichst sparsam ausgelegt
- Auf die im Flächennutzungsplan ausgewiesene und im ursprünglichen Aufstellungsbeschluss noch zum Geltungsbereich gehörende gemischte Baufläche östlich der Straße "In der Laute" wird verzichtet.

9.4 Eingriffsminderung

Mit den folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die zu erwartenden Eingriffsauswirkungen in ihrer Intensität vermindert werden:

- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollen vermindert werden durch wirksame Eingrünung der Bauflächen, durch gebietsgliedernde Grünstrukturen, durch Höhenbeschränkung der Baukörper in Anlehnung an die Geländegestalt sowie durch Dach- und Fassadenbegrünung

- Die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes durch Flächenversiegelung soll durch eine möglichst weitgehende oberflächliche Führung von Niederschlagswasser in rückhaltende und versickernde Zonen vermindert werden, die in einem Verbund zur natürlichen Vorflut stehen
- Flächen für den ruhenden Verkehr dürfen zur Grundwasserneubildung nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden
- Zur Verminderung nachteiliger klimatischer Auswirkungen sind Dach- und Fassadenflächen zu begrünen.

9.5 Eingriffsausgleich

Ausgleich im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes erfolgt durch die Entwicklung von Biotoparten und -eigenschaften, die den durch Eingriffe beeinträchtigten oder beseitigten Biotoparten und -eigenschaften gleichen. Der hauptsächliche Eingriff durch die geplanten Bebauungs- und Erschließungsmaßnahmen, nämlich der Verlust von gewachsenen Bodenprofilen und deren Bodenstruktureigenschaften, lassen sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbstverständlich nicht ausgleichen. Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist vielmehr eine möglichst hohe bauliche Nutzungsdichte, um dem allgemeinen Landschaftsverbrauch durch zu lockere Bebauung entgegen zu wirken. Zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dienen folgende Maßnahmen bzw. B-Plan-Festsetzungen:

- Der Verlust des östlichen Teils eines vorhandenen Wassergrabens im nördlichen Geltungsbereich wird durch Verlegung und Anbindung an den mittleren Ost-West-Graben voll ausgeglichen
- Die notwendige Beseitigung einiger weniger Gehölze wird durch die Ausweisung entsprechender Pflanzgebote voll ausgeglichen
- Der Verlust von temporären Mahdwiesen wird durch die Ausweisung von Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Mahdwiesen, voll ausgeglichen
- Die Beeinträchtigung oder der partielle Verlust von Feuchtbiotopen oder Magerrasenflächen wird durch die Anlage wechselfeuchter bzw. trockener Biotope innerhalb der auszuweisenden Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft voll ausgeglichen.

Flächen mit nicht vermeidbaren Eingriffen und Ausgleichsflächen

a) Flächen mit nicht vermeidbaren Eingriffen

a 1)	gepl. befestigte öff. Verkehrsflächen	= ca. 33.500 m²
a 2)	Gewerbebauflächen x GRZ 0,8 (ohne PfG)	
	49.625,78 m² (GE 1) x GRZ 0,8	= 39.700,62 m²
	56.955,17 m² (GE 4) x GRZ 0,8	= 45.564,14 m²
	81.378,60 m² (GE 7) x GRZ 0,8	= 65.102,88 m²
	14.738,25 m² (GE 8) x GRZ 0,8	= 11.790,60 m²
	15.723,71 m² (GE 9) x GRZ 0,8	= 12.578,97 m²
	26.408,39 m² (GE 10)x GRZ 0,8	= 21.126,71 m²
	4.000,51 m² (GE 12) x GRZ 0,8	= 3.200,41 m²
	21.582,50 m² (GE 13) x GRZ 0,8	= 17.266,00 m²
Summe:		= 216.330,33 m²
Summe 1 + 2		= ca. 250.000 m²

Ausgleichsflächen

b 1)	Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft (FNL 1 + FNL 2)	= ca. 75.000 m²
b 2)	Flächen mit Pflanzgeboten in GE-Teilbereichen	= ca. 60.500 m²
b 3)	Verkehrsgrünflachen mit Pflanzgeboten	= ca. 12.500 m²
	Summe	= ca. 148.000 m²

9.6 Eingriffskompensation

Um den in Ziffer 2 begründeten Bedarf an Gewerbebauflächen befriedigen zu können, soll das Vorhaben trotz des Defizits an Ausgleichsflächen zugelassen werden, weil die landschaftliche Ausgangsqualität an diesem Standort im Vergleich mit anderen potenziellen Standorten im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes gering ist. Eingriffe, deren beeinträchtigende Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes weder vermieden, vermindert noch ausgeglichen werden können, werden durch eine Reihe wirksamer Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich kompensiert. Hierzu dienen die folgenden Festsetzungen bzw. Maßnahmen:

- Durch großzügige Ausweisung von Gehölzflächen als Randeingrünung um die Teilgebiete und insbesondere um das Gesamtgebiet wird nicht nur die verlorene Vegetationsmasse um ein vielfaches Maß ersetzt, sondern entstehen auch neue leistungsfähige Biotopstrukturen für Kleinsäuger, Vögel, Amphibien und Insekten
- Mit der Neuanlage von Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft entstehen besonders wertvolle wechselfeuchte Wiesen-, Stauden- und Gehölzbiotope, die untereinander und mit außerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Strukturen in einem Verbund stehen
- Mit der Festsetzung von Dachbegrünung und oberflächlicher Wasserableitung in einem getrennten Entwässerungssystem wird eine naturnahe Wasserrückhaltung mit zusätzlich günstigen klimatischen Auswirkungen erreicht; auch die Begrünung größerer zusammenhängender Fassadenflächen trägt zur Erreichung dieses Ziels bei. Die hier angewendeten Vegetationsformen sind in der Regel wertvolle Insektenbiotope
- Die Anpflanzung großkroniger Straßenbäume bringt eine Vielzahl interessanter Brut- und Nahrungsbiotope, trägt zum Ausgleich des Gebietsklimas bei und beeinflusst das Landschaftsbild positiv.

9.7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Darstellung des Abgleichs von zu erwartenden Eingriffen mit den oben beschriebenen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt verbal-argumentativ, weil der Eingriff mit den meistbeeinträchtigenden Auswirkungen, nämlich die Bodenversiegelung, im Sinne des Naturschutzgesetzes nicht ausgeglichen werden kann. Darüber hinaus ist aber auch eine rechnerische Darstellung von Entlastungseffekten für Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die Aufgabe der bisher intensiven Ackernutzung im Gesetz nicht vorgesehen. Gleichwohl sind die empfohlenen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege geeignet, die beeinträchtigenden Auswirkungen der geplanten Eingriffe zu kompensieren. Besonders hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang die großen zusammenhängenden Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die mit Pflanzgebot zur Anpflanzung von Gehölzen belegten Zonen, die zusammen ein Vielfaches an Biotopmasse und -vielfalt gegenüber dem Biotopbestand erreichen werden.

Bezogen auf die Gesamtsumme der Gewerbebauflächen (Ziff. 9.5 a2) von 216.330,33 qm wird für die Festsetzung von Dachbegrünung ein Minderungsfaktor 0,75 angesetzt. Dieser begründet sich aus der regenrückhaltenden und kleinklimatisch ausgleichenden Wirkung. Es ergibt sich eine äquivalente Eingriffsfläche durch Bebauung von 162.247,75 qm zuzüglich der befestigten öffentlichen Verkehrsflächen ergibt 195.747,75 qm. Für die höherwertige Qualität der dargelegten Ausgleichsflächen wird ein Faktor 1,3 angesetzt. Dieser begründet sich aus der Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch eine äquivalente Ausgleichsflächengroße von 148.000 qm x 1,3 = 192.400 qm. Damit verbleibt ein Kompensationsdefizit von lediglich 3.347,75 qm. Der Eingriff ist demnach im Plangebiet nicht vollständig auszugleichen.
So sind Eingriffe in das Schutzgut Boden letztendlich nicht ganz ausgeglichen. Ausgleichsmöglichkeiten außerhalb des Plangebiets im Sinne z. B. Renaturierung entsprechender (Brach-) Flächen sind nicht gegeben.
Ersatzmaßnahmen, z. B. Extensivierung von Ackerflächen sind nicht möglich, ohne Belange der Landwirtschaft zu beeinträchtigen. Die Landwirtschaft erfährt bereits durch das Gewerbegebiet selbst (durch den Entzug von Bewirtschaftungsflächen) erhebliche Beeinträchtigungen. Weitere Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Belange (durch Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung an anderer Stelle) sind nicht mehr zumutbar. Deshalb werden in Abwägung der Belange Naturschutz einerseits und Landwirtschaft andererseits auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzgl. des Schutzguts Boden außerhalb des Plangebiets verzichtet.
Im Hinblick auf die Planungsziele (s. Ziff. 2) wird dies hingenommen.

9.8 Sonstige Begründung zur Grünordnung, zur Gestaltung und zu Hinweisen

Biotopflächen FNL 1

Die Empfehlung dient der Erhaltung, Entwicklung und Verflechtung bestehender Biotopstrukturen und somit dem Artenschutz und der Vielgestaltigkeit der Erholungslandschaft.

Offenes Rückhalte- und Grabensystem FNL 2 e

Die Empfehlung dient der Ableitung von Oberflächenwasser und - soweit möglich - der Schaffung einer Versickerungsmöglichkeit.

Eingeleitet werden soll überschüssiges Regenwasser aus begrünten und unbegrünten Dachflächen sowie aus nicht verunreinigten, baulich genutzten Grundstücksflächen. Es soll ein naturnaher, flacher, wechselfeuchter Graben entstehen bzw. erhalten werden, der auch Lebensraum für Amphibien, Vögel, Kleinsäuger und Insekten bietet.

Die offenen Rückhaltemulden dienen dem Hochwasserschutz und der Schaffung einer Versickerungs- und Verdunstungsmöglichkeit. Gleichzeitig sollen Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt entstehen bzw. erhalten werden. Die Maßnahmen dienen auch der Erholungsnutzung.

Private Grünflächen: Streuobstwiesen

Die im Nordosten des Geltungsbereichs befindlichen kleinen Streuobstwiesen werden wegen ihres Seltenheitsgrades und damit hoch einzustufenden Wertes als "Trittsteinbiotop" durch Ausweisung "Private Grünfläche" mit Zweckbestimmung Streuobstwiese erhalten.

Pflanzgebot/Pflanzbindung: Einzelbäume

Die Empfehlung dient der Gestaltung des inneren Gebietes, der Gliederung der Verkehrsflächen sowie der Verbesserung des Bereichsklimas. Bäume bieten Schutz und Nistmöglichkeiten für Vögel und Insekten.

Pflanzgebot/Pflanzbindung: Gehölzflächen

Mit der Empfehlung sollen dichte, flächenhafte Gehölzbestände zur Einbindung des Gebietsrandes in die freie Landschaft und zur Gestaltung des Ortsbildes erreicht werden. Desgleichen berücksichtigt sie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Bereichsklimas. Gehölze bieten Schutz,- Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Die empfohlenen Arten entsprechen dem spezifischen Standort und ihre Anwendung führt zu einem naturnahen Landschaftsbild.

Einfriedigungen

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes. Sie soll die Maßnahmen der Ziff. 2.9. unterstützen.

Dachbegrünung

Diese Empfehlung dient der Verbesserung des Bereichsklimas und der Gestaltung des Ortsbildes. Durch die Maßnahme wird die Aufheizung der Baukörper und damit die nächtliche Abstrahlung verringert sowie die Dachaufsicht aus entfernter liegenden Anhöhen in das Landschaftsbild eingebunden. Mit der Empfehlung wird außerdem teilweise ein Ausgleich für die Bodeninanspruchnahme erreicht.

Begrünung von Außenwänden und anderen Bauteilen

Die Empfehlung dient der Gestaltung des inneren Gebietes, der landschaftlichen Einbindung sowie der Verbesserung des Bereichsklimas.

Anschluss der Grundstücke an die öffentl. Verkehrsflächen

Die Empfehlung dient der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und der Sicherheit auf den Gehwegen.

Höhenbeschränkung der Gebäude

Die Empfehlung dient zur städtebaulichen Ordnung der Baukörper in ihrer Höhenentwicklung. Damit soll das Baugebiet optisch in die Landschaft eingebunden werden bzw. eine maßstabsgerechte Höhenentwicklung im Anschluß an die benachbarten Ortslagen sowie den Naturpark Stromberg -Heuchelberg und das Glattbachtal erreicht werden.

Bestimmte Anlagen zur Außenwerbung

Auf sog. „Skybeamer" sollte im landschaftlich empfindlichen und weit einsehbaren Strombergvorland auch aufgrund der großräumig negativen Auswirkungen auf die Tierwelt und die Verkehrssicherheit sowie dem Vorliegen von aktuellen Problemfällen verzichtet werden.

Hinweis auf das Bodenschutzgesetz B-W

Zweck dieses Gesetzes ist es, den Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Menschen und Tiere, insbesondere in seinen Funktionen als Lebensraum für Bodenorganismen, als Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als landschaftsgeschichtliche Urkunde zu erhalten und vor Belastungen zu schützen, eingetretene Belastungen zu beseitigen und ihre Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt zu verhindern oder zu vermindern.

Hinweis auf den Grundwasserschutz

Die Empfehlungen dienen dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme soll die negative Beeinflussung der Grundwasserneubildung sowie die Absenkung des Grundwasserspiegels vermieden oder reduziert werden.

10. Flächenbilanz

Verkehrsflächen ohne Kreisstraße davon Verkehrsgrünflächen mit Pfg ca. 12.500 m² Verkehrsgrünflächen ohne Pfg ca. 4.000 m²	ca. 48.500 m²	= 9,99 %
Kreisstraße incl. Flst. 4463 davon Verkehrsgrünflächen ohne Pfg ca. 11.700 m²	ca. 25.000 m²	= 5,15 %
öffentlichen Grünflächen (Ausgleichsflächen)	ca. 75.000 m²	= 15,44 %
private Grünflächen: Streuobstwiesen	ca. 2.200 m²	= 0,45 %
Gewerbebauflächen davon Flächen mit Pflanzgebot ca. 60.500 m²	ca. 335.000 m²	= 68,97 %
Summe	ca. 485.700 m²	= 100,00 %

11. Bodenordnung

Die vorhandene Grundstücksstruktur ist überwiegend durch kleinere Parzellen gekennzeichnet. Um nach Lage, Form und Größe für die baulichen Nutzungen zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu erhalten, ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich.

Da aufgrund der angestrebten Gebietsfunktion "Regional bedeutsames Gewerbegebiet" größere Grundstücksgrößen über 1 ha vorgesehen waren, hat sich die Stadt Vaihingen an der Enz zunächst bemüht, die Verfügungsgewalt über die Grundstücke im Rahmen eines Optionsverfahrens zu erhalten. Dieses Verfahren sah - vereinfacht dargestellt - vor, daß die Grundstückseigentümer der Stadt Vaihingen an der Enz ihre Grundstücke notariell zum Kauf anbieten und dass die Stadt diese Grundstücke an ansiedlungswillige Gewerbetreibende zum Erwerb vermittelt. Dieses Verfahren ist letztendlich an der fehlenden Akzeptanz der Eigentümer gescheitert.

Im Anschluss an dieses Optionsverfahren hat die Stadt Vaihingen an der Enz die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erwogen und näher untersucht. Aufgrund der damit verbundenen Eingriffe in das Privateigentum und unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit wird letztendlich die Neuordnung der Grundstücke im Rahmen einer gesetzlichen Baulandumlegung angestrebt. Sollte sich im Rahmen des Verfahrens die Möglichkeit einer freiwilligen Umlegung ergeben, ist die Neuordnung der Grundstücke im Rahmen eines freiwilligen Verfahrens vorgesehen.

Die Umlegung und Erschlie8ung des Baugebietes soll in 2 Abschnitten erfolgen, wobei der 1. Realisierungsabschnitt (ca. 22 ha) durch die K 1697 (Illinger Stra8e) im Süden, den Wassergraben / Feldweg Flst. 4068 im Norden, dem Feldweg Flst. 3660/1 im Westen und die K 1645 im Osten im wesentlichen abgegrenzt wird. Die Umlegung soll im Rahmen einer Flächenumlegung erfolgen, wobei ein Flächenbeitrag von 30 % zu erwarten ist. Die verbleibende Fläche des Plangebietes soll zu einem späteren Zeitpunkt neugeordnet und erschlossen werden.
Aufgrund der geführten Vorgespräche ist davon auszugehen, daß ein Teil der Eigentümer eine Zuteilung wertgleicher Grundstücke wünscht. Um diese Wünsche weitgehend befriedigen zu können und eine Abfindung in Geld möglichst zu vermeiden, wurden unter Berücksichtigung der Eigentumsflächen und der sich daraus voraussichtlich ergebenden Flächenansprüche in den Teilgebieten GE 2 - 4, 8 und 10 - 12 kleinere Baugrundstücke ausgewiesen, so dass davon auszugehen ist, daß in beiden Umlegungsgebieten über 80 % der Eigentümer eine wertgleiche Zuteilung in Land erhalten können. Um diese Zuteilungsquote zu erhöhen, beabsichtigt die Stadt Vaihingen an der Enz, Grundstücke von den betroffenen Eigentümern freihändig zu erwerben.

12. Investitionskosten der Stadt (ohne Grunderwerb)

Straßen, Wege, Parkierung und Bahnanlagen	ca. 13,0 Mio DM
Entwässerung und Wasserleitungen	ca. 6,5 Mio DM
Maßnahmen der Grünordnung	ca. 2,0 Mio DM

Nicht berücksichtigt sind die Aufwendungen für die Erschließungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches.

Folgende Gutachten lagen dem Bebauungsplan zugrunde:

1) Verkehrsgutachten Bender + Stahl	v. 06 / 1993
2) Klima Dr. Seitz Ökoplana	v. 03 / 1994
3) Geologie / Bodenverwertung Dr. Hansel + Partner	v. 04 / 1996
4) Verkehrsgutachten MAP (Maurmaier + Partner)	v. 05 / 1997