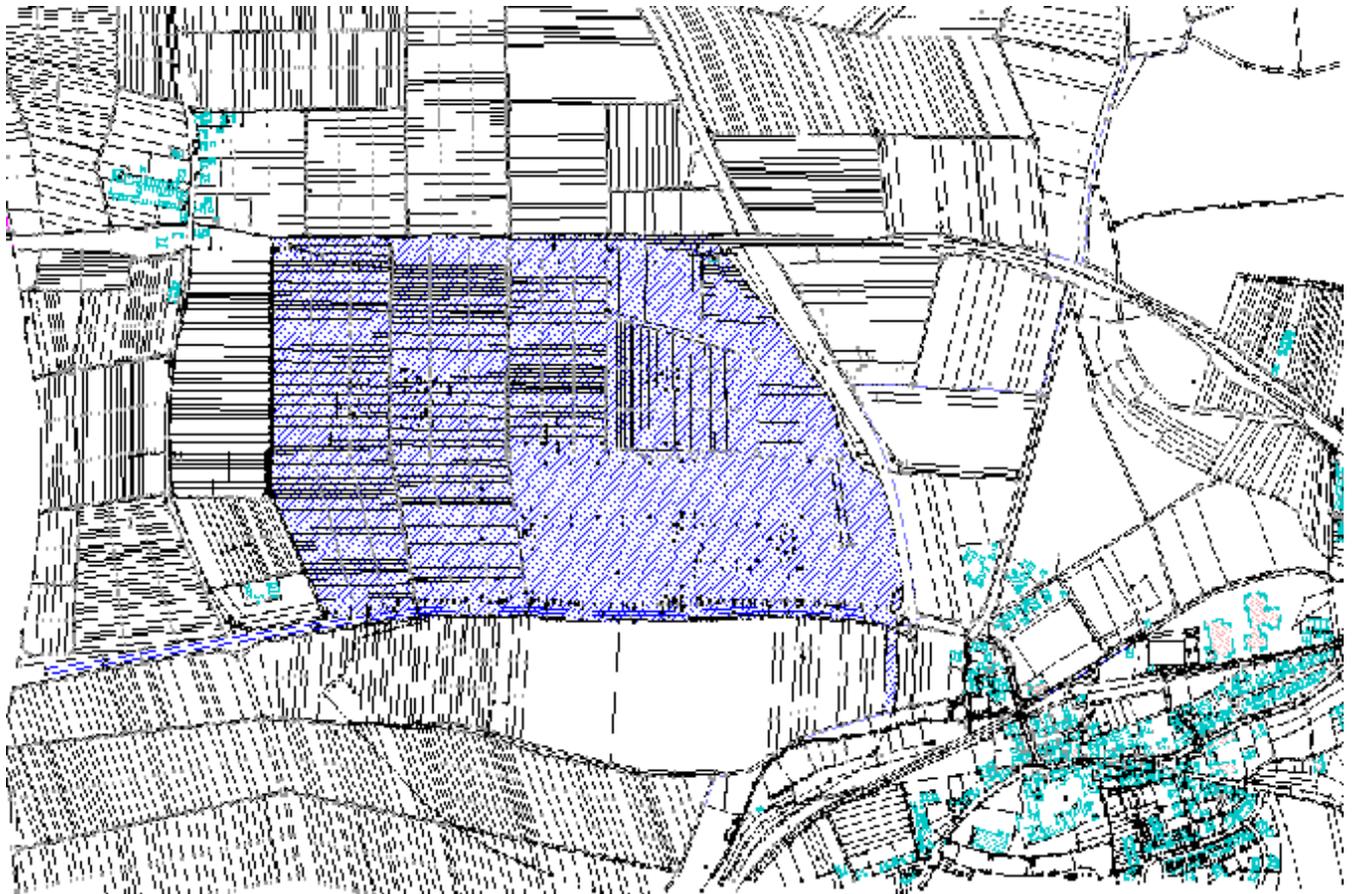


KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL Ensingen, Plb. 6.5

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Zentrales Gewerbegebiet Ensingen Süd 1, 1. Änd.“

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Vaihingen an der Enz, den 22.12.2003

1. Erfordernis der Planänderung, Vorgänge

Aus Gesprächen des Wirtschaftsförderers mit verschiedenen interessierten Unternehmen ergibt sich offensichtlich, dass es Vermarktungsprobleme im Gewerbegebiet „Perfekter Standort“ gibt, bei denen der Zwang, die Dächer von Gebäuden zu begrünen eine zentrale Rolle spielt. Dabei wird mit zusätzlichen Kosten argumentiert.

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes „Zentrales Gewerbegebiet Ensingen Süd“ hat deshalb in ihrer Sitzung am 26.11.2003 beschlossen den B-Plan „Zentrales Gewerbegebiet Ensingen Süd“ zu ändern und die Verpflichtung zur Dach- und Fassadenbegrünung aufzuheben.

2. Auswirkungen der Änderung

Mit dem Wegfall der beiden Festsetzungen entfallen die damit beabsichtigten Wirkungen:

a) (Extensive) Dachbegrünung

Die Dachbegrünung trägt in vielfacher Weise zur Verbesserung des Naturhaushalts bei: Zeitweise oder dauernde Rückhaltung sowie Verdunstung von Niederschlagswasser. Minderung der Aufheizung der Baukörper und somit der nächtlichen Abstrahlung, Refugium für Kleinlebewesen. Zudem wird das Gewerbegebiet besser in das Landschaftsbild eingebunden (Betrachtung aus entfernter liegenden Anhöhen und Kleinglattbach Süd).

b) Begrünung von Außenwänden und anderen Bauteilen

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

Das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro „schwarzingenieure“ bestätigt, dass aufgrund der ausreichenden Dimensionierung der Entwässerungsmulden und des Regenrückhaltebeckens auch ohne Dachbegrünung eine ordnungsgemäße Entwässerung der Oberflächenwasser sichergestellt ist.

3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Mit dem Wegfall der Verpflichtung zur Dach- und Fassadenbegrünung ergeben sich in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (zum B-Plan „Zentrales Gewerbegebiet Ensingen Süd 1“, vom April 2004, Büro Prechter und Schreiber) folgende Änderungen bzw. Ausfälle:

- Die Verminderung von
 - Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes
 - nachteiligen klimatischen Auswirkungendurch Dach- und Fassadenbegrünung entfallen.
- Die (naturnahe) Regenrückhaltung u. a. durch die Dachbegrünung wird gemindert bzw. reduziert auf das Grabensystem und das Regenrückhaltebecken auf den öffentlichen Grünflächen. Insbesondere entfällt die Verdunstung auf den Gründächern, sodaß mehr Niederschlagswasser in die angrenzenden Gewässer (Brünnelesbach, Glattbach, etc) eingeleitet wird.
- Dachbegrünung und Fassadenbegrünung bilden i.d.R. wertvolle Insektenbiotope, die nun entfallen.
- Im Hinblick auf den Eingriff zum Schutzgut Boden wurde die Dachbegrünung als Ersatzmaßnahme zur Eingriffsminderung gewertet. Durch die Dachbegrünung wurde der Eingriff ins Schutzgut Boden vom Faktor 1 (vollständiger Eingriff) auf Faktor 0,75 gemindert. Dies bedeutete, der Eingriff auf ca. 216.000 m² Gewerbefläche wurde auf ca. 162.000 m² gemindert. Mit dem Wegfall der Pflicht zur Dachbegrünung erhöht sich entsprechend (wieder) der Eingriff ins Schutzgut Boden: 54.000 m².

4. Diskussion Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen und Abwägungen

Boden

- Alternative Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zum Eingriff ins Schutzgut Boden innerhalb des Bebauungsplans sind nicht möglich.
- Ausgleichsmöglichkeiten außerhalb des Plangebiets im Sinne z. B. Renaturierung entsprechender (Brach-) Flächen sind nicht gegeben.

- Eine weitere denkbare Alternative (Vorschlag untere Naturschutzbehörde) wäre, den Erdaushub (Oberboden), soweit er nicht zur Geländemodellierung auf dem Baugrundstück gebraucht wird, zur Bodenverbesserung auf landwirtschaftlichen Flächen zu nutzen. Dies rechtlich verbindlich sicherzustellen wäre allerdings organisatorisch zu aufwendig. Zudem wird in der Praxis bereits oft so verfahren, sodaß sich ein Ausgleich auf „natürliche“ Weise einstellt.
- Ersatzmaßnahmen, z. B. Extensivierung von Ackerflächen (ca. 2 x 54.000 m² bei einem Faktor von 2:1 bzw. 2 m² Kompensationsfläche für 1 m² Eingriffsfläche), sind nicht möglich, ohne Belange der Landwirtschaft zu beeinträchtigen. Die Landwirtschaft erfährt aber bereits durch das Gewerbegebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen (durch den Entzug von Bewirtschaftungsflächen). Auch das Landwirtschaftsamt hatte deswegen schon immer grundsätzliche Bedenken erhoben. Weitere Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Belange (durch Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung an anderer Stelle) sind nicht mehr zumutbar.
- Es wird verzichtet, die oben beschriebene Ausgleichsmaßnahme „Bodenverbesserung“ aus den genannten Gründen (Aufwand, Praxis) verbindlich zu regeln.
- In Abwägung der Belange Naturschutz einerseits und Landwirtschaft andererseits wird auf Ersatzmaßnahmen (im Sinne der oben beschriebenen Extensivierungen) außerhalb des Plangebietes verzichtet. Zudem wären mit diesen Ersatzmaßnahmen wiederum Kosten verbunden und würden damit dem Anlass der B-Planänderung (Reduzierung der Investitionskosten für Gewerbebetriebe) zuwiderlaufen.

Landschaftsbild

Weitere Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zum Schutzgut Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht gegeben. An den öffentlichen und privaten Grünflächen, welche eine gute Ortsrandeingrünung und Gebietsdurchgrünung gewährleisten, wird festgehalten. Für Maßnahmen außerhalb des B-Plangebietes gilt das zuvor (unter „Boden“) Gesagte (Belange Landwirtschaft, Kosten).

Grundwasser

Das modifizierte Trennsystem zur Entwässerung wird beibehalten. Somit wird der Forderung des §45b(3) Wassergesetz grundsätzlich Rechnung getragen. Aufgrund der großzügigen Dimensionierung der öffentlichen Entwässerungsmulden und des Regenrückhaltebeckens sind für den Wegfall der Dachbegrünung keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im übrigen prüft das Landratsamt mit der Erteilung der Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in öffentliche Gewässer (bei den einzelnen Bauvorhaben) weitere Möglichkeiten zur Versickerung bzw. allgemeinen Regenrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken.

Biotope

Durch die großen zusammenhängenden Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft sowie den Flächen mit Pflanzgeboten in den Gewerbegebieten wird der Eingriff bzgl. dem Schutzgut Biotope bereits ausgeglichen, sodaß hier mit dem Wegfall der Dach- und Fassadenbegrünung kein Defizit entsteht.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 22.12.2003

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung