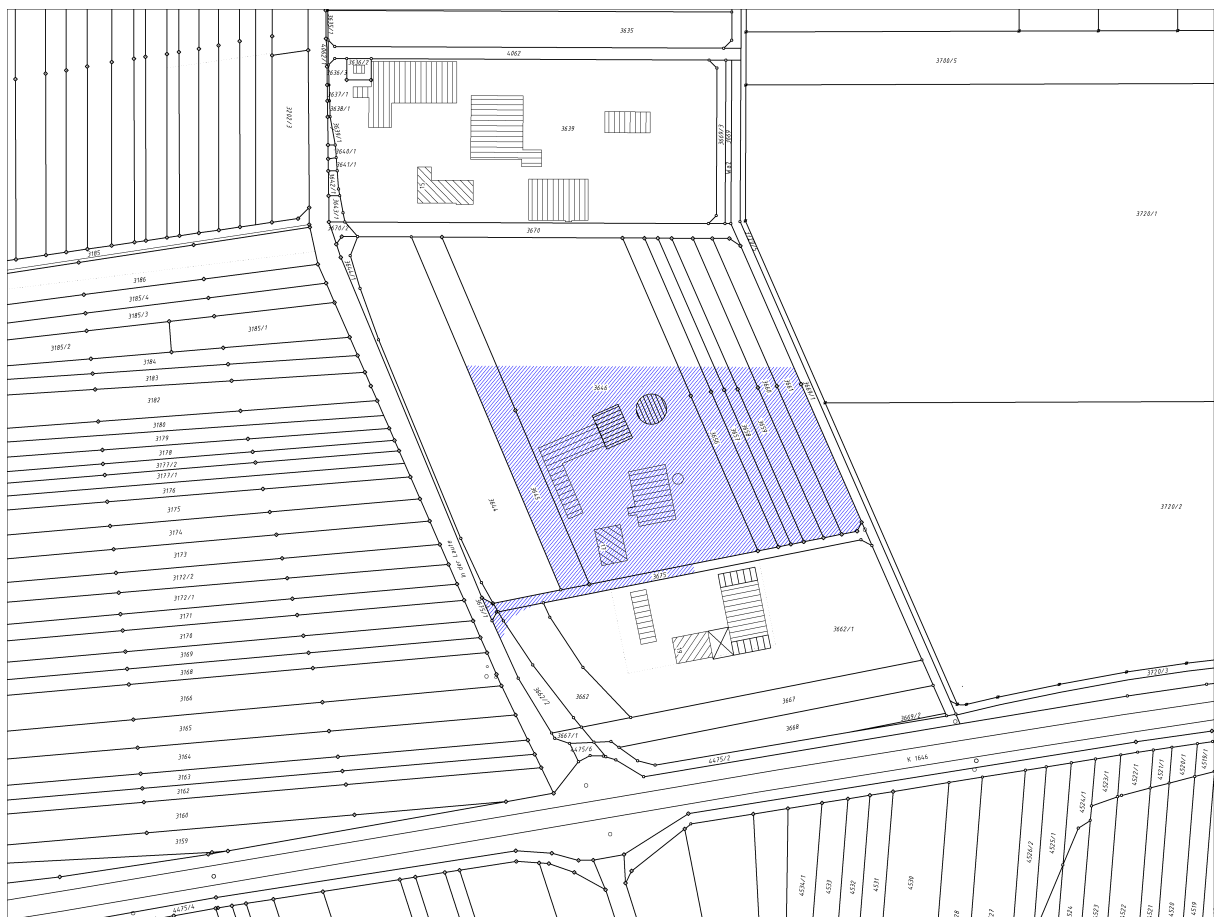


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „Zimmereibetrieb – In der Laute“

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Übersichtsplan

ohne Maßstab

Stadtplanungsamt

Vaihingen an der Enz, den 19.06.2007

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Jahr 2001 gab es eine Anfrage der Zimmerei Frey (Inhaber Otmar Haas) zur Umsiedlung des Zimmereibetriebes vom innerörtlichen Standort in der Mangoldstraße (Büro) bzw. Gündelbacher Straße (Zimmerei) auf eine Teilfläche des Aussiedlerhofes In der Laute 17, da dieser landwirtschaftliche Betrieb in absehbarer Zeit aufgegeben werden sollte.

Die rechtlichen Voraussetzungen für eine Umsiedlung des Zimmereibetriebes an den gewünschten Standort waren nicht gegeben, da die Fläche im Außenbereich und das Vorhaben nicht privilegiert war.

Um die gewünschte Umsiedlung zu ermöglichen, wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Überörtliche Planungen

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem östlich angrenzenden B-Plan „Zentrales Gewerbegebiet Ensingen Süd“ und der westlich vorbeiführenden Bahntrasse. Der Geltungsbereich liegt weder in einem Naturschutzgebiet noch in einem Landschaftsschutzgebiet und auch nicht in einem FFH-Gebiet.

2.2 Regionalplan

Nach dem Regionalplan liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im regionalbedeutsamen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen „Ensingen-Süd“.

2.3 Örtliche Planungen

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Mischbaufläche dar. Bei der derzeit im Verfahren befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll diese Darstellung beibehalten werden.

2.4 Verfahren

Da hier ein konkretes Bauvorhaben eines privaten Bauherrn realisiert werden soll, wurde das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB gewählt.

Der Aufstellungsbeschuß für das Bebauungsplanverfahren wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 27.03.2002 gefasst. Im Anschluß wurden die vorzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden dabei zum größten Teil berücksichtigt. Nicht berücksichtigt wurde die Anregung des Verband Region Stuttgart, den gesamten Bereich westlich „Ensingens Süd“ mit Gewerbe zu überplanen, weil in „Ensingens Süd“ noch ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Die Bedenken des Amtes für Landwirtschaft gegen die weitere Ausweisung von gewerblichen Flächen mit der vorliegenden vorhabenbezogenen Planung wurden ebenfalls nicht berücksichtigt, weil für die hier privilegierte Landwirtschaft die Aufgabe angekündigt wurde. – Die Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden bei der Planung berücksichtigt

3. Planung

3.1 Erschließung / Verkehr

Die verkehrsmäßige Anbindung des Planbereiches erfolgt von der südlich vorbeiführenden K 1697 aus über die Straße In der Laute und einen vorhandenen Feldweg. Da für die Belieferung des Zimmereibetriebes mit großen Fahrzeugen die bisherige Zufahrt nicht ausreichend war, wurde die notwendige Fläche anhand einer entsprechenden Schleppkurve ermittelt. Durch Grundstückskauf des Vorhabenträgers ist die ordnungsgemäße Zufahrtmöglichkeit sichergestellt worden. Auf dem Betriebsgrundstück ist eine Umfahrt, d.h. eine Wendemöglichkeit für die großen Liefer-Fahrzeuge gegeben.

Die notwendigen Stellplätze werden im südwestlichen Grundstücksbereich untergebracht.

3.2 Bebauung und Gestaltung

Die vorhandene Bebauung des bisherigen landwirtschaftlichen Betriebes wird für das Wohnhaus erhalten und erweitert, beim Garagengebäude aufgestockt und umgenutzt. Die bestehende Lagerhalle wird erhalten, das Fahrsilo aufgestockt. Das bestehende Stall-/ Scheunengebäude wird abgebrochen und anstatt dessen eine große Fertigungshalle für den Zimmereibetrieb in zwei Bauabschnitten errichtet.

Wohnhaus, aufgestockte Lagerhalle und Fahrsilo sowie die neue Fertigungshalle erhalten jeweils Satteldächer. Das Garagen-/ Bürogebäude wird mit einem zum Rand hin geneigten Pultdach versehen.

4. Grünplanung, Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, Umweltbericht

Gemäß dem VEP werden die nicht von Gebäuden überdeckten Flächen aufgeteilt in eine große befestigte Hoffläche als Zufahrt zu den betrieblichen Gebäuden und Stellplätzen, die großzügige Umrahmung der neuen Halle mit einer Fläche aus Schotterrasen sowie Wiesen-Flächen am östlichen und nordwestlichen Rand des Planbereiches. Das Wohnhaus ist dreiseitig von einem Hausgarten umgeben. Am

nördlichen Rand des Plangebietes wird eine abschirmende Bepflanzung als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

Der Umweltbericht zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Zimmerei Frey“, erarbeitet von Dipl.-Ing. M. Essig, ist als Anhang der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist, ebenso wie die Ableitung des Abwassers, als gesichert anzusehen. Das Regenwasser von den Dachflächen soll im zur Zisterne umfunktionierten ehemaligen Güllelager gesammelt werden. Von hier aus wird das überschüssige Wasser mittels Überlauf in einen Graben und zu einer Versickerungsmulde geleitet. Für den Fall, dass aufgrund ungeeigneter Bodenverhältnisse die Versickerung nicht ausreichend funktioniert, ist ein Anschluß an den östlich vom Weg Flst. 3669/1 gelegenen offenen Graben herzustellen.

Herstellung, Pflege und Unterhalt des Entwässerungssystems in öffentlichen Flächen obliegen der Stadt. Die Anschlussleitungen auf privatem Grundstück sind vom Eigentümer herzustellen und zu unterhalten.

6. Städtebauliche Daten

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 9.347qm (100 %). Die Fläche teilt sich auf in ca. 350 qm (4 %) öffentliche Verkehrsfläche und ca. 8.997 qm (96 %) Baugrundstück für den Zimmereibetrieb, davon sind 2.665 qm (28 %) nicht überbaubare Fläche.

Anhang

Bestandteil dieser Begründung ist der Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbewertung des Büros Dipl.-Ing. Michael Essig mit Datum vom 16.04.2007.

Aufgestellt
Vaihingen an der Enz, 19.06.2007
Stadtplanungsamt