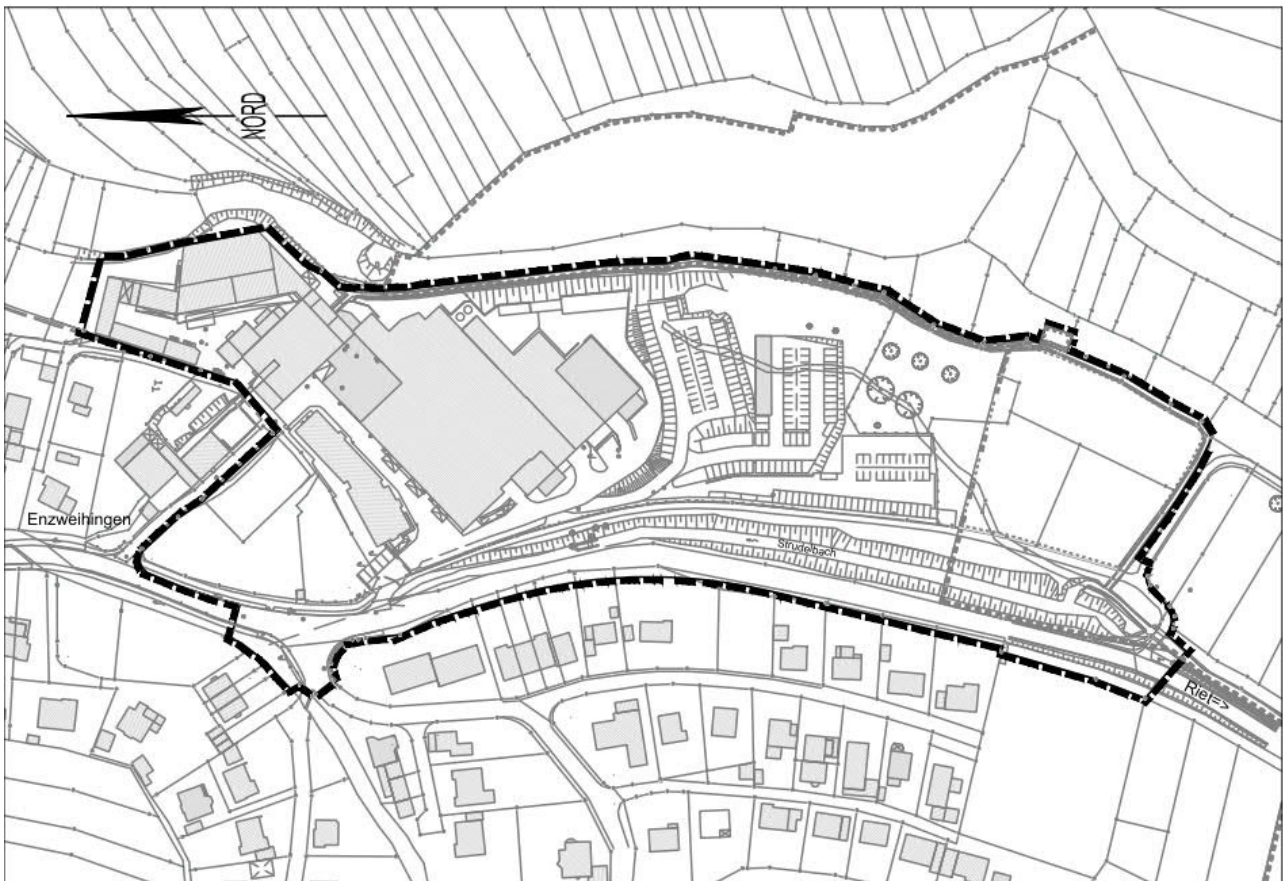


LANDKREIS LUDWIGSBURG  
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
GEMARKUNG ENZWEIHINGEN

## BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „PAPIERFABRIKSTRASSE; 1. ÄNDERUNG“

### BEGRÜNDUNG

gemäß §2a Baugesetzbuch (BauGB)



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihingen an der Enz, 02.05.2018/27.07.2023

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Firma Krempel GmbH hat die Absicht, ihr Betriebsgelände in Enzweihingen, umfangreich zu erweitern. Die Firma Krempel GmbH ist ein global agierender Systemlieferant von modernen Werkstoffen (Elektroisolierstoffe, Solarmaterialien, Verbundwerkstoffe und Elektronikmaterialien). Bei der bestehenden Gewerbefläche sind die Flächen ausgeschöpft, der südliche Bereich ist vollständig mit Parkplätzen für die Angestellten belegt. Kurz- und mittelfristig ist die Errichtung eines Verwaltungs-, Büro-, Labor- und Entwicklungsgebäude und ein Gebäude für die Produktion (Senkrechtmaschine) geplant. Für das neue Verwaltungsgebäude an der Papierfabrikstraße wurde zusätzlich ein privates Grundstück erworben und die alten Gebäude abgerissen. Die Senkrechtmaschine ist technisch bedingt ca. 20 m hoch und überschreitet somit die zulässige Gebäudehöhe deutlich. Zudem soll die Möglichkeit für weitere Gebäude geschaffen werden. Außerdem soll ein Erdwall für den Hochwasserschutz errichtet werden.

Es wurde außer der geplanten Erweiterung am Standort untersucht, ob eine vollständige Verlagerung des Enzweihinger Standortes z.B. nach Ensingens Süd möglich wäre. Aus wirtschaftlicher Sicht ist dies nicht umsetzbar. Die Erweiterung an einem anderen bestehenden Werk wäre zwar günstiger als eine Totalverlagerung, würde aber langfristig den Enzweihinger Standort schwächen.

## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Im Kernbereich des Plangebietes liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Papierfabrik“ vom 18.03.1999 vor. Die Firma Krempel hat sich seither stetig vergrößert und entwickelt. Nördlich im Plangebiet liegen ca. 4300 m<sup>2</sup> bestehende Gewerbeflächen und nordwestlich 3200 m<sup>2</sup> unbebaute Flächen außerhalb des alten Geltungsbereiches. Diese Flächen werden in den neuen Geltungsbereich mit aufgenommen und überplant. Bei der notwendigen Erweiterung nach Süden, werden ca. 1900 m<sup>2</sup> neue Gewerbeflächen benötigt. Südlich davon werden ca. 5300 m<sup>2</sup> private Grünflächen und Hochwasserschutzflächen zur Errichtung eines Hochwasserschutzdammes und den davorliegenden Retentionsflächen benötigt. Diese Grünflächen liegen im Landschaftsschutzgebiet. Die benötigten Flächen wurden von der Firma Krempel erworben. Im Hinblick auf die Bebauungsplanänderung wurden bauliche Anlagen (Stellplätze, Nachverbrennungsanlagen, Verwaltungsgebäude) teilweise in Bereichen genehmigt, die sich außerhalb der planungsrechtlichen Regelungen des bestehenden Bebauungsplans befinden.

## 3. Rahmenbedingungen

### 3.1 Überörtliche Planungen

#### Verkehr

Innerhalb des Plangebiets liegt die Kreisstraße K1688. Das Landratsamt Ludwigsburg sieht einen Ausbau der K1688 vor. Der RE-Entwurf vom Dezember 2012 wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

#### Landschaftsschutzgebiete

Die Fläche für den geplanten Hochwasserschutzdamm liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.18.076 „Strudelbachtal“.

### Biotope (nach § 30 BNatSchG//§32 NatSchG/§33 NatSchG)

Das Gebiet wird westlich durch das Biotop 170191183103 „Strudelbachtal und begleitende Gehölze südlich Enzweihingen“ und nördlich durch das Biotop 170191183052 „Feldgehölz am südlichen Ortsrand von Enzweihingen“ begrenzt, sowie östlich vom bestehenden Wald.

### Wasserschutzgebiet

Die nordwestlichen unbebauten Flächen liegen teilweise im „Wasserschutzgebiet Vaihingen, Zone IIIB“.

### Überschwemmungsgebiet

Ein nicht unerheblicher Teil der Fläche des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Überflutungsfläche eines 100-jährigen Hochwasserereignisses (HQ 100) des Strudelbaches. Zum Schutz vor Hochwasser ist am südlichen Ende ein Hochwasserschutzdamm geplant. Die Auswirkungen des geplanten Hochwasserschutzdammes auf die Wasserstände des Strudelbaches und den benötigten Retentionsraumes wurden in einer wasserwirtschaftlichen Untersuchung (Büro Winkler und Partner, siehe Anhang) untersucht.

## **3.2 Örtliche Planungen**

### Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft, Fortschreibung 2020

Der FNP stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet und Mischgebiet dar. Das änderungsrelevante Erweiterungsgebiet befindet sich südlich des bestehenden Gewerbegebietes.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes ist gegenüber der Gewerbefläche des FNP vergleichsweise gering (ca. 0,2 ha zu ca. 3,0 ha). Die Planung ist somit noch aus dem FNP entwickelt.

Die aktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes (Einleitungsbeschluss 23.02.2015, siehe Drucksache Nr. 268/11) sieht eine Gewerbegebietserweiterung bis zur Landschaftsschutzgebietsgrenze vor, entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan.

### Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Fortschreibung 2020

Der Landschaftsplan sieht an der südlichen Begrenzung des Plangebiets einen Radweg und eine Streuobstfläche vor. Entlang vom Strudelbach und im Strudelbachtal weist der Landschaftsplan kommunale Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen für die Flurbereinigung aus.

Die Erweiterungsfläche liegt auf landwirtschaftlichen Ackerflächen.

(Landschaftsplan aufgestellt: Büro Schmid Treiber & Partner, Leonberg)

## **3.3 Wald**

Östlich entlang des Plangebiets über dem Strudelbachkanal, erstreckt sich ein bestehender Hangwald. Nach LBO ist zwischen Wald und Bebauung ein Mindestabstand von 30 m erforderlich. Alle Abstandsrelevanten Waldflurstücke befinden sich im Besitz der Firma Krempel.

## **3.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Papierfabrikstraße“ und im unbeplanten Innenbereich. Der bestehende Bebauungsplan wird mit der Änderung für dieses Plangebiet aufgehoben.

### 3.5 Verfahrensablauf

23.11.2011	Einleitungsbeschluss
Jan./Feb. 2012	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
01.03.2013	Scoping Termin
25.07.2018	Rechtsplanentwurf
20.08.2018 bis 24.09.2018/04.10.2018	Offenlage Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
27.09.2023	Satzungsbeschluss

### 3.6 Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

#### Landratsamt, 29.06.2012-05.07.2012

- Zu den östlichen Waldflächen entlang des Plangebietes wird der nach LBO geforderte Waldabstand von 30 m zur Bebauung, teilweise nicht eingehalten. Aufgrund der Steillage und der unzureichenden Erschließung weisen die Waldbestände erhebliche Pflegerückstände auf und bilden durch die Einwirkung verschiedener Umwelteinflüsse eine potentielle Gefährdung für das Betriebsgelände. (Die Waldgrundstücke befinden sich im Besitz der Firma Krempel)
- In Planung ist der Ausbau der K1688 zwischen Enzweihingen und Riet, das LRA bittet um fortwährende Beteiligung im weiteren Verfahren. (Nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan)
- Zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Änderungen wurde ein Schallgutachten und ein Geruchsgutachten erarbeitet. Im Ergebnis ist, bezüglich der vom Plangebiet ausgehenden Geräusche und Gerüche in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht, keine Verschlechterung der bestehenden Situation zu erwarten.

#### Regierungspräsidium Stuttgart, 08.05.2012

- Die Papiermühle und die große Scheune der ehemaligen Papiermühle in der Papierfabrikstraße stehen unter Denkmalschutz. Es wird angeregt die Erweiterungsbauten an einer anderen Stelle zu errichten bzw. die Scheune in die Planung mit einzubinden um das Kulturdenkmal zu erhalten.(Gebäude wurde inzwischen abgebrochen)
- Das Planungsgelände liegt im Überflutungsbereich. Für Teilbereiche ist derzeit mit Überflutungen für 10, 50 bzw. 100 jährigen Hochwasserereignisse zu rechnen. (Die Eindämmung der Hochwassergefahr soll durch Maßnahmen in den Baugenehmigungsverfahren bzw. durch den Bau eines Hochwasserschutzdammes erfolgen)
- Es kommt laut Geruchsgutachten zu keiner Verschlechterung der Geruchs-situation. Die Auswirkungen der zukünftigen Lärmimmissionen können erst nach der Auswertung einer Lärmgutachterlichen Untersuchung beurteilt

werden. (siehe auch Stellungnahme LRA, Gutachten wurde erstellt, keine Verschlechterung der Situation)

- Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, soweit keine baulichen Anlagen innerhalb vom Landschaftsschutzgebiet bzw. im Bereich des Regionalen Grünzuges (gleiche Abgrenzung wie LSG) errichtet werden.
- Mögliche Probleme hinsichtlich des Hochwasserschutzes im Baugenehmigungsverfahren sollen durch die Genehmigungsbehörde (Stadt Vaihingen) und im Benehmen mit dem Bauherrn und der unteren Wasserrechtsbehörde gelöst werden.

#### Verband Region Stuttgart, 02.03.2012

- Der vorgesehenen Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.

#### EnBW Ludwigsburg, 16.02.2012

- Im Planungsbereich sind keine Gasleitungen der EnBW vorhanden. Es können sich aber elektrische Freileitungen im Geltungsbereich befinden, hier ist bei den Baumaßnahmen ein Sicherheitsabstand einzuhalten. Es können sich im Geltungsbereich auch weitere Leitungen anderer Betreiber befinden.

#### Anwohner

- Bedenken und Anregungen wegen Gebäudehöhen, Verkehr, Denkmalschutz, und verschiedenen möglichen Umweltimmissionen.

#### Krempel GmbH

- Die Aufstellung des obigen Bebauungsplans wird ausdrücklich begrüßt. Der Ausführung, die Papierfabrikstraße als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen wird, da diese zum Teil mit innerbetrieblichen Fahrzeugen befahren wird, widersprochen. Regt an, eine Bebauung soweit wie möglich in Richtung Süden bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes zu ermöglichen. Es soll noch ein alternativer Standort für die Senkrechtmachine ausgewiesen werden, mit gleichen Höhenfestsetzungen.

Die verschiedenen Stellungnahmen wurden teilweise berücksichtigt, die Behandlungen der Bedenken und Anregungen im Einzelnen  
- siehe Auswertung der Offenlage

### **3.7 Gutachten, sonstige Untersuchungen**

Zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Betriebserweiterungen 2011 wurde ein Schallschutzgutachten und ein Geruchsgutachten erarbeitet.

#### Schalltechnische Untersuchung der Firma Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltekustik Stuttgart vom 25.05.2015.

Es wurden die zukünftigen Schallimmissionen von dem geplanten Parkhaus untersucht. Es wurde ermittelt, dass es zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Umgebung des Plangebiets kommt.

### Geruchsimmissionsprognose der Firma Müller-BBM GmbH aus Karlsruhe vom 02.04.2012.

Es wurden die von der bestehenden bzw. geplanten Produktion ausgehenden Gerüche untersucht. Es wurde ermittelt, dass die Geruchsbelastung im Bereich der schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung bei 6% und somit unterhalb des Grenzwerts von 10 % der Jahresstunden liegt. Durch die Ausweitung der Produktion, und unter der Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen, gibt es keine Verschlechterung der Geruchssituation

### Wasserwirtschaftliche Untersuchung der Firma Winkler und Partner GmbH

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsende von Enzweihingen östlich der K1688 (Rieter Straße) und befindet sich teilweise in der Überflutungsfläche des Strudelbachs. Zum Schutz vor Hochwasser ist am südlichen Ende ein Hochwasserschutzdamm geplant. Untersucht wird beim 100-jährigen Hochwasser der benötigte Retentionsraum und die optimale Höhe und Lage des Hochwasserschutzdamms. Der zum Strudelbach parallel verlaufende bestehende Rad- und Wirtschaftsweg, muss über den Damm geführt werden. Dadurch entsteht ein L-förmiger Damm an dem die Rückströmung des Strudelbachs Oberstrom der Dammachse erfolgt.

## **3.8 Weitere Verfahren**

### FNP-Änderung

Das bestehende Gewerbegebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Hinweis: Derzeit läuft die Änderung des Flächennutzungsplans (rechtswirksam vom 03.04.2014) In diesem Rahmen wird die Erweiterung der Gewerbefläche der Fa. Krempel mit aufgenommen.

### Hochwasserschutzdamm

Für den Bau des Hochwasserschutzdamms ist ein Gewässerausbauverfahren nach §68 Wasserhaushaltsgesetz (Planfeststellung oder Plangenehmigung) erforderlich.

Das LRA prüft nach Erhalt der erforderlichen Unterlagen die Vorgehensweise.

## **4. Beschreibung des Plangebiets**

### **4.1 Lage**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Enzweihingen, im Strudelbachtal entlang des Strudelbachs und der Rieter Straße (K1688) in Richtung Riet. Im Norden wird es begrenzt durch bestehende Feldgehölze und Wiesen, östlich durch einen bestehenden Wassergraben, der von der Firma Krempel genutzt wird, sowie dem dort anschließenden Hangwald. Im Süden grenzt der bestehende Rad- und Feldweg an. Im Osten, über der K1688, grenzt das bestehende Wohngebiet im Vogelsang und der Bonlander Steige an. Im Nordosten wird es durch die bestehende Papierfabrikstraße begrenzt. Auf Grund der Topographie und der bestehenden Bebauung ist eine Erweiterung nur nach Süden möglich. Diese ist begrenzt durch das Landschaftsschutzgebiet „Strudelbachtal“. Die beidseitig vorhandene Gehölzvegetation stellt ein geschütztes Biotop gemäß §32 NatSchG dar. Das bestehende Betriebsgelände liegt im hochwassergefährdeten Bereich.

## 4.2 Naturräumlicher Bestand im Plangebiet

Im Kernbereich befinden sich die Verwaltungs- bzw. Produktionsgebäude der Firma Krempel, die von versiegelten Erschließungsflächen umgeben sind. Hieran südlich grenzen oberirdische Parkplätze an. Im südlichen Areal des Geltungsbereiches sind Acker und Wiesenflächen vorhanden. Letztere sind teilweise von Obstbäumen bestanden. Im Westen verläuft, parallel zur K 1688, der ausgebaute Strudelbach, der durchgängig von einem Gehölzbestand begleitet wird. Ein naturnah strukturierter Hangwald schließt sich im Osten an, im Süden folgen Streuobstwiesen.

## 4.3 Städtebaulicher Bestand

Westlich vom Plangebiet, über der Rieter Straße (K1688), an der Bonlander Steige und Im Vogelsang, befinden sich vorwiegend 2-geschossige Wohngebäude mit geneigten Dächern. Nördlich vom Plangebiet, in der Papierfabrikstraße und im Wiesengrund, stehen wohngenutzte Gebäude der ehemaligen Papiermühle und 2-geschossige Wohn- und Nutzgebäude mit Mischgebietscharakter. Östlich befindet sich ein im Eigentum der Firma Krempel befindlicher Hangwald, außer Flst. 2377 (Stadt) und südlich vom Plangebiet liegen die Wiesen- und Ackerflächen des Strudelbachtals.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt, wie seither, über die Rieter Straße und die Papierfabrikstraße. Das Gebiet wird derzeit im Kanal-Mischsystem entwässert.

## 4.4 Verkehr

Wesentliche Verkehrsbelastungen im Umfeld der Fa. Krempel

	Verkehrsentwicklungsplan 2005, Juli 2005, IGV, Stuttgart Belastungszahlen DTV <sub>w</sub> Kfz/24h LKW Anteil in %		Verkehrsuntersuchung zur B 10 Umfahrung, August 2016, BS Ingenieure, Ludwigsburg Belastungszahlen DTV <sub>w5</sub> Kfz/24h LKW Anteil in %		
	Analyse 2002	Prognose 2015, mit / ohne Tunnel	Analyse 2011	Progn. 2030 ohne	Progn. 2030 mit Umfahrung
Enzweihingen					
Vaihinger Str. südl. B 10			9.250 3,7	10.000 5,4	10.550 3,8
Rieter Str.					
westl. Vaih. Str.			5.900 5,1	6.350 4,2	6.450 5,3
nördl. Beerhaldenstr.			6.300 4,9	6.850 5,8	6050 6,4
Riet					
Enzweihinger Str.	6.700 < 5	7.200 < 5			

Das Unternehmen beschäftigt rund 300 Mitarbeiter, tagsüber finden daher seither ca. 600 Autobewegungen und in der Nacht ca. 6 Autobewegungen statt. Es fahren pro Tag 10 (6:00-20:00 Uhr) LKW an und ab. Die LKW –Frequenz wird sich zukünftig um den Faktor 1,4-1,5 erhöhen. Die Mitarbeiterzahl wird sich im Dreischichtbetrieb um etwa 20 erhöhen.

## 5. Planung

Auf Grund der bestehenden Lage (schmales Tal, benachbarte Wohngebiete, benachbarter Wald, Kaltluftzufuhrschneise, Hochwassergefahr und einer ungünstigen äußeren Erschließung) ist der Bereich für eine gewerbliche Entwicklung weniger geeignet. Der langjährig bestehende und gewachsene Betrieb benötigt aber für seine weitere Entwicklung dringend Entwicklungsperspektiven und Entwicklungsflächen.

### 5.1 Grundsätze der Planung

Die Grundlage für den Rechtsplanentwurf ist das städtebauliche Konzept / die Bauanträge vom Architekturbüro Lämmle vom 09.09/08.10.2011 und der bestehende rechtsgültige Bebauungsplan „Papierfabrikstraße“ vom 10.08.1999. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen das Betriebsgelände der Firma Krempel sowie Teile der Rieter Straße und des Strudelbaches. Die öffentliche Erschließung der Papierfabrikstraße wurde untersucht, unter den Beteiligten konnte aber keine einvernehmliche Lösung gefunden werden. Daher wurde die Papierfabrikstraße, entgegen dem Einleitungsbeschluss, wieder aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

### 5.2 Festsetzungen im Einzelnen

#### Nutzung

Nördlich und im Westen vom Plangebiet liegen unmittelbar bewohnte Gebiete. Zusätzlich, bedingt durch die beengte Talsituation, werden die Gewerbeflächen im Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe, GEe2, GEe3) mit der max. GRZ von 0,6 und den im Plan eingetragenen max. Gebäudehöhen festgesetzt. Die zum Betriebszweck notwendigen Flächen für Nebenanlagen sind im östlichen Bereich bis zur Pflanzgebotsfläche angeordnet. Der zulässige Störungsgrad der gewerblichen Nutzung z.B. bei Betriebsänderungen oder -erweiterungen soll auf den Charakter eines Mischgebietes begrenzt werden.

Es besteht aus ca. 20.600 m<sup>2</sup> bereits festgesetzten Gewerbegebiet und 9.500 m<sup>2</sup> Erweiterungsflächen die neu aufgenommen werden. Die Nutzungen orientieren sich am Flächennutzungsplan, am bestehenden Rechtsplan, dem tatsächlichen örtlichen Bestand und der Ausbauplanung der Firma Krempel. Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich am I bis III-geschossigen Bestand. Eine Ausnahme bildet die Senkrechtmaschine/Trocknereinheit (ca. 15x15 m), die technisch bedingt ca. 20 m hoch ist. Hierfür ist im B-Plan eine Ausnahme festgesetzt worden. Die dort definierte Höhe (234 m üNN) ist im Hinblick auf das enge Tal, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und das Einfügen in Umgebungsbebauung problematisch. Sie kann nur ausnahmsweise wg. den besonderen Anforderungen gerechtfertigt werden. Deshalb gilt die Ausnahme beispielsweise nicht für eine Büronutzung. Die Festlegung von 2 „Ausnahmeflächen“ trägt dem Umstand Rechnung, dass Krempel noch nicht definitiv festlegen kann, wo die Senkrechtmaschine errichtet werden soll. Ausnahmsweise ist im GEe eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit einer maximalen Wohnfläche von jeweils 120 m<sup>2</sup> zulässig. Das trägt dem Bestand Rechnung. Ansonsten sollen die Betriebsflächen / Baumasse dem Gewerbe vorbehalten werden. Im Osten wird durch die mögliche Bebauung, der Mindestwaldabstand von 30 m nicht eingehalten. Der Hangwald befindet sich jedoch auf der ganzen Länge im Besitz der Firma Krempel.

Neben den Gewerbegebietsflächen, werden Verkehrs-, Wasser-, Grün-, Pflanz- und Hochwasserschutzflächen festgesetzt. Nachrichtlich dargestellt ist der Entwurf



der Ausbauplanung der K1688 und die bestehenden Verkehrsanlagen. Der bestehende Radweg wird parallel zum neuen Damm angehoben und an die bestehende Brücke geführt. Die südlich liegende Hochwasserschutzfläche dient zum Bau eines Hochwasserschutzdammes und die südliche private Grünfläche als Retentionsfläche.

Die Grundstücksgröße muss mindestens 30.000 m<sup>2</sup> betragen. Hiermit soll eine Zerstückelung und Verteilung der Gewerbefläche an Dritte verhindert werden. Die gewerbliche Entwicklung kann hier nur vor dem Hintergrund der Standortsicherung bzw. Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für den bestehenden Betrieb gerechtfertigt werden.

#### Erschließung

Die Erschließung des Quartiers und der Erweiterungsfläche erfolgt wie seither nur über die Rieter Straße (K1688) und die Papierfabrikstraße.

#### Immissionsschutz

Wegen der angrenzenden Wohnbebauung kann nur ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt (GEe) werden.

#### Altlasten

Altlasten oder Altablagerungen sind derzeit nicht bekannt.

#### Grünordnungsplan und Artenschutz

LANDSCHAFTSÖKOLOGIE + PLANUNG

Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft siehe Ziffer 7

PE Peter Endl (Dipl. Biol.)

### **6. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

Die Dachform und Dachneigungen orientieren sich weitgehend am Bestand. In den Erweiterungsflächen an der Papierfabrikstraße sind geneigte Dächer mit 20° – 25°, im südlichen Teil Flachdächer und geneigte Dächer bis 12° vorgesehen.

Dachflächen aus unbeschichteten Materialien (aus Kupfer, Zink oder Blei – wegen Gewässerschutz), sowie schwarze, reflektierende und grelle Materialien in Dächern und Fassaden und sichtbare Pappabdeckungen sind nicht zulässig.

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sind aus ortsbildprägenden Gründen nur bis 1,5 m zulässig (außer Hochwasserschutzdamm). Einfriedungen sind, soweit betriebsbedingt notwendig, bis 2 m Höhe zulässig mit einem Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (örtliche Versickerung/Grundwasserbildung).

Der Anschluss von Drainagen an die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Aus gestalterischen Gründen (Ortsbild) und um negative Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung zu vermeiden werden Werbeanlagen eingeschränkt. Fremdwerbung wird grundsätzlich ausgeschlossen. Die Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Sie dürfen in der Höhe die Attika der Gebäude nicht überschreiten. Die Schriftzüge sind nur bis 2 m zulässig. Wechselndes, bewegtes oder laufendes Lichte, sowie Booster sind unzulässig.

## **7. Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, Artenschutz und Grünordnungsplan**

Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Büro LANDSCHAFTSÖKOLOGIE + PLANUNG Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft wurde hierfür zur Durchführung beauftragt.

Nach Erfassung der planungsrechtlichen und realen Umweltzuständen so wie der gutachterlichen artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung und der Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und deren Bilanzierung, ist als wesentliches Ergebnis festzuhalten, das sich der naturschutzrechtliche Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auch nach der Umsetzung verschiedener Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen nicht vollständig ausgleichen lässt.

Die Definition der einzelnen Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes sind im Umweltbericht detailliert beschrieben. Eine Kompensation des Eingriffs muss außerhalb des Plangebietes erfolgen. Dies geschieht über das Ökokonto der Stadt Vaihingen an der Enz / Waldrefugien.

Artenschutzrechtliche Tatbestände nach §44 BNatSchG werden durch das geplante Vorhaben nicht betroffen, sofern die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Grünordnerisch werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Flächen und Nutzungen festgelegt:

- Flächen zur Entwicklung einer extensiver Wiese mit einzelnen Baumgruppen (Kompensationsfläche)
- Flächen zur Anpflanzung (Pflanzgebote PFG1-PFG5)
- Flächen zur Erhaltung von Bepflanzungen (Pflanzbindungen PFB1-PFB2)

Die Flächen sind nach den grünordnerischen Festsetzungen und gemäß Pflanzlisten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (siehe Pflanzliste, Umweltbericht und Grünordnungsplan).

Neben den Zielen Eingriffsminimierung und Ausgleich, haben diese Grünflächen auch gestalterische Ziele (landschaftsgerechte Einbindung der gewerblichen Anlagen).

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist, ebenso wie die Ableitung der Abwässer (Mischwasser, Regenwasser) gesichert. Vorhandene Freileitungen und neue Leitungsstränge sind unterirdisch zu führen. Der Hauptsammler (Abwasser) führt zum Teil über das Betriebsgelände der Fa. Krempel.

Die Herstellung, Pflege und der Unterhalt des Entwässerungssystems in den öffentlichen Flächen obliegt der Stadt bzw. muss in Abstimmung mit der Stadt erfolgen. Erforderliche Genehmigungen werden zu gegebener Zeit eingeholt. Die Anschlussleitungen auf privaten Grundstücksflächen sind vom Eigentümer vorzunehmen und zu tragen. Die Firma Krempel strebt den Anschluss an das Gasnetz an.

## 9. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten

Ein klassisches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Der notwendigen Grundstücke wurden durch die Firma Krempel erworben. Die anfallenden Kosten werden in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Vaihingen und der Fa. Krempel geregelt.

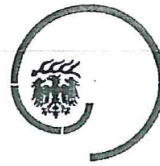
## 10. Städtebauliche Daten (ca. Werte)

<b>Gewerbebebietsflächen</b>	<b>29981 m<sup>2</sup></b>	<b>63,2 %</b>
Gewerbegebiet GEe1	3194 m <sup>2</sup>	
Gewerbegebiet GEe2	2071 m <sup>2</sup>	
Gewerbegebiet GEe3	24716 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>4750 m<sup>2</sup></b>	<b>10,0 %</b>
Straße	2825 m <sup>2</sup>	
davon Verkehrsgrünflächen	1794 m <sup>2</sup>	
davon Gehwegflächen	120 m <sup>2</sup>	
davon Versorgungsflächen	11 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>1115 m<sup>2</sup></b>	<b>2,3 %</b>
Fuß- und Radweg	940 m <sup>2</sup>	
Feld- Fuß- und Radweg	175 m <sup>2</sup>	
<b>Gewässerflächen (Strudelbach und Kanal)</b>	<b>11621 m<sup>2</sup></b>	<b>24,5 %</b>
Grünflächen (entlang Strudelbach)	3958 m <sup>2</sup>	
Fl. z. Schutz u. z. Pflege v. Natur u. Landschaft (Damm)	5176 m <sup>2</sup>	
Wasserflächen	2487 m <sup>2</sup>	
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>47467 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 11. Anhang Beiblatt Regelungen zum Schutz des Bodens

- Anlagen**
- 1.1 Auswertung der frühzeitigen Offenlage (Jan., Feb. 2012)
  - 1.2 Protokoll Scoping Termin 01.02.2013
  - 2 Umweltbericht (mit Eingriffs-/Ausgleichsbewertung, Artenschutz)
  - 3 Externe Ausgleichsmaßnahmen – Waldrefugien (Auszug UB)
  - 4 Wasserwirtschaftliche Untersuchung

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 02.05.2018/25.07.2023  
schwarzingenieure GmbH  
berat. Ing. u. fr. Stadtplaner



## Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben

### 1. Wiederverwertung von Bodenaushub

- 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten (gilt für den Einbau unterhalb einer Rekultivierungsschicht).  
Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnenden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggfs. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen

### 2. Bodenbelastungen

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperrbänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.
- 2.2 Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das neu erschienene BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).
- 2.3 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil).
- 2.4 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.