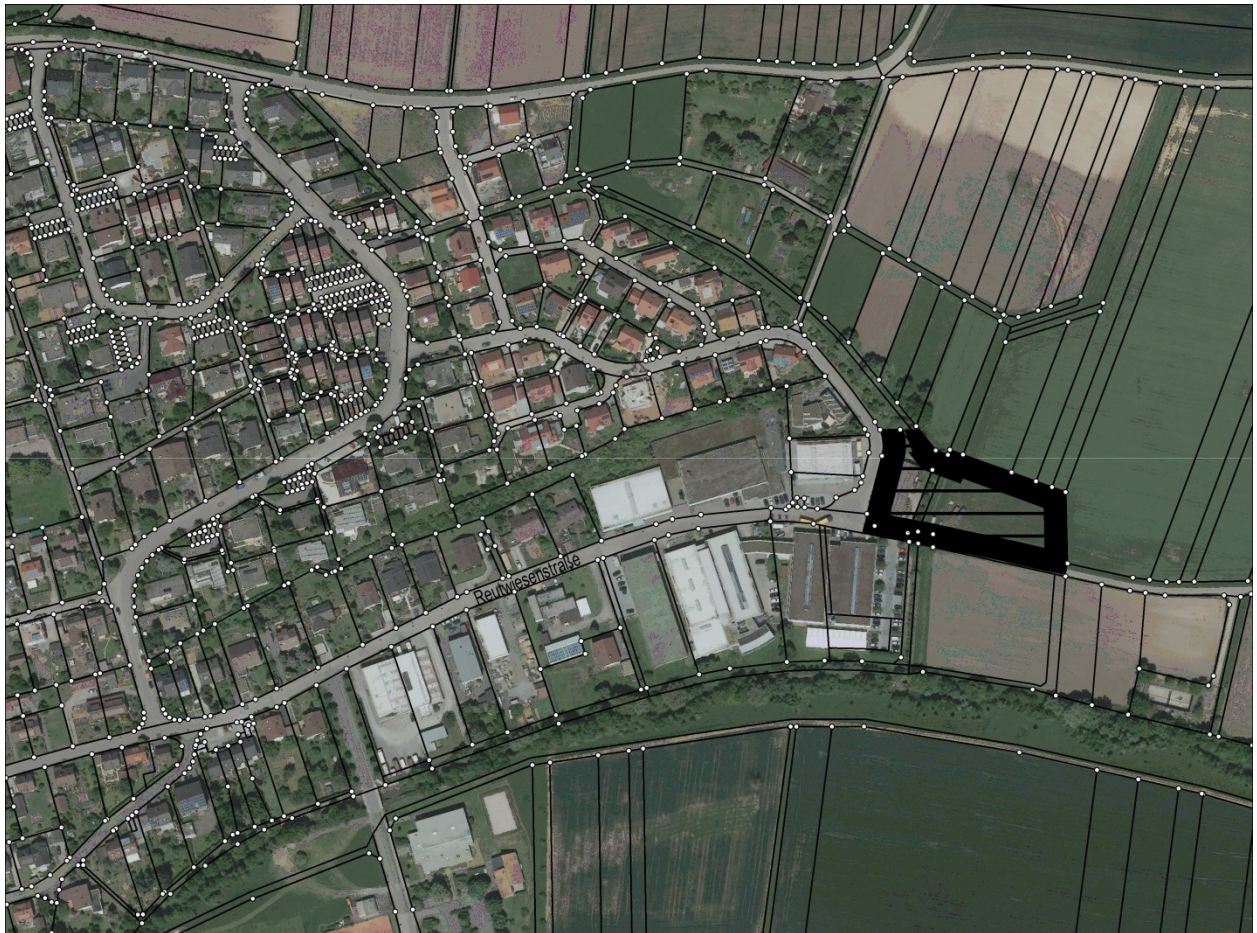


KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL GÜNDELBACH

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Kreuzweg-Ost, 1. Änderung“

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihingen an der Enz, Stadtplanungsamt, 12.07.2018 / 04.04.2019

1. Anlass und Ziel der Planung

In Zusammenhang mit den konkreten Planungen zur Betriebserweiterung der Firma Hubl, kamen bei der Firma kritische Überlegungen zum Feldweg in Verlängerung der Reutwiesenstraße auf. Dieser Weg trennt das Betriebsgelände in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Zur Minimierung von Konflikten zwischen Werksverkehr einerseits und landwirtschaftlichem- und Radverkehr andererseits, soll der Feldweg nördlich um das Betriebsgrundstück herumgeführt werden.

Damit ein Anschluss an das vorhandene Straßennetz gewährleistet ist, bedarf es der Querung eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücks und einer neuen Einmündung in die Wachtkopfstraße.

Mit der Verlegung des Feldwegs an den Gebietsrand ergibt sich für die nördlich an den Feldweg angrenzenden Flurstücke eine weitere Grundstückszufahrt.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Verlegung des Feldwegs an den nordöstlichen Gebietsrand vertretbar.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren

2.1 Erfordernis

Die Feldwegverlegung bedarf der Bebauungsplanänderung. Betroffen sind die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Geiss“ und „Kreuzweg-Ost“.

Die durch die Feldwegverlegung ausgelöste Bebauungsplanänderung wird auch zum Anlass genommen, die im Bebauungsplan (B-Plan) „Geiss“, auf Flst. Nr. 3290 festgesetzte Nutzung „Fläche für Landwirtschaft“ entsprechend der aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Bei der im B-Plan „Geiss“ festgesetzten landwirtschaftlichen Nutzung handelt es sich um eine isoliert liegende Nutzung im Gewerbegebiet.

Die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks 3290 wurde zwischenzeitlich endgültig aufgegeben. 2017 wurde das Grundstück samt Halle an einen örtlichen Handwerker verkauft.

Dementsprechend sollen die Festsetzungen für dieses Grundstück angepasst werden.

2.2 Verfahren nach § 13a BauGB

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, am östlichen Ortsrand von Gündelbach. Für den Planbereich existieren rechtsverbindliche Bebauungspläne (siehe auch Ziff. 3.3).

Da es sich um Anpassung und Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Flächen (landwirtschaftliche Brachfläche) handelt, und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung, erfolgt eine Aufstellung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt unter 20 000 m². Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans hat eine Größe von nur rund 5720 m² und liegt damit bereits weit unterhalb des Schwellenwertes.

Mitzurechnende Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, gibt es nicht.

Es handelt sich um kein UVP-pflichtiges Verfahren gem. UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung).

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

Das Plangebiet liegt teilweise in Natura 2000 Gebieten, dem FFH-Gebiet „Stromberg“ (7018-341) und dem EU- Vogelschutzgebiet „Stromberg“ (6919-441). Die im Rahmen des Verfahrens durchgeführte Natura 2000 – Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Natura 2000 Gebiete durch die Planänderung sicher ausgeschlossen werden kann (siehe auch Ziff. 3.1 Natura 2000-Gebiete).

Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung und dem Umweltbericht,
- der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Auch muss gemäß § 13a (2) 4 BauGB im Zuge des beschleunigten Verfahrens die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter 13a (2) 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gem. § 1a (3) BauGB. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleichs nicht erforderlich.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Überörtliche Planungen

Regionalplan 1998 / Fortschreibung 2009

In der Raumnutzungskarte der Regionalplanfortschreibung vom 22.07.2009 für die Region Stuttgart, rechtskräftig seit dem 12.11.2010, ist der Bereich für die geplante Betriebserweiterung als Regionaler Grünzug nach Plansatz 3.1.1 (Z) ausgewiesen. Der Regionale Grünzug ist ein verbindliches Ziel der Raumordnung.

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart (RP S) vom 01.06.2011, wurde in Zusammenhang mit dem B-Planverfahren „Kreuzweg-Ost“ dieser Zielkonflikt ausgeräumt (Zulässigkeit einer Abweichung vom Regionalen Grünzug für die Betriebserweiterung der Firma Hubl).

Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Natura 2000 Gebiet (FFH-Gebiet „Stromberg“ (7018-341) und im EU- Vogelschutzgebiet „Stromberg“ (6919-441).

Die im Rahmen des Verfahrens durchgeführte Natura 2000 – Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete durch die Planänderung sicher ausgeschlossen werden kann.

Auch hat die Stadt Vaihingen an der Enz im Rahmen der Anhörung zum Ordnungsverfahren „Festlegung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ auf die Innenbereichssituation hingewiesen (Schreiben vom 28.05.2018 an das Regierungspräsidium Stuttgart). Es wurde darum gebeten, das FFH-Gebiet an die Grenzen des Bebauungsplans „Kreuzweg-Ost“ anzupassen.

3.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan Fortschreibung 2020

Der FNP stellt das Plangebiet als gewerbliche Fläche dar.

Die geplante gewerbliche Nutzung entspricht somit dem FNP.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb der Geltungsbereiche folgender rechtsverbindlicher Bebauungspläne:

- B-Plan „Geiss“, aus dem Jahr 1999

- B-Plan „Kreuzweg-Ost“, aus dem Jahr 2014

Mit Rechtskraft dieses B-Planes, verlieren die Festsetzungen der betroffenen Teilbereiche der o.g. B-Pläne ihre Gültigkeit.

3.4 Verfahrensablauf

21.03.2017 Erste Überlegungen zur Feldwegverlegung werden im OR Gündelbach vorgestellt und beraten.

04.04.2107 OR Gündelbach stimmt der Feldwegverlegung mehrheitlich zu. Verwaltung wird beauftragt die Feldwegverlegung im Zuge der nächsten Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

22.11.2018 Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens und Entwurfs- und Offenlagebeschluss Rechtsplanentwurf

10.12.2018 - Öffentliche Auslegung

14.01.2019

23.10.2019 Satzungsbeschluss

4. Beschreibung des Plangebiets (Flächenbilanz siehe Ziffer 11)

4.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Gündelbach.

Es umfasst die Grundstücke 3321, 3328/1, 3328/2, 3290 vollständig und die Grundstücke 3288, 3289, 3291 teilweise.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

4.2 Städtebaulicher Bestand im Geltungsbereich

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum einen um ein landwirtschaftliches Grundstück, das mit einer Maschinenhalle bebaut ist und zum anderen um einen bislang provisorisch hergestellten Firmenparkplatz. Eingerahmt sind diese Flächen im Nordwesten von einem Wassergraben und einem Weg. Im Süden verläuft in Verlängerung der Reutwiesenstraße der Feldweg, der verlegt werden soll.

4.3 Bestehende Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, in den öffentlichen Kanal (Regenwasser- und Schmutzwasserleitung) in der Reutwiesenstraße.

5. Natura 2000 - Vorprüfung (Anlage 2.1)

Im Rahmen der Planungen wurde zum Bebauungsplan eine „Natura 2000 - Vorprüfung“ durchgeführt.

Die Untersuchung ist Anhang zur Begründung. Das Ergebnis ist nachfolgend dargestellt:

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Anhaltspunkte für eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Arten des Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten und von europäische Vogelarten ergeben sich durch die Planänderung nicht. Der Eintritt der in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände kann sicher ausgeschlossen werden.

6. Umweltbelange

Bei einem Verfahren nach § 13a BauGB bedarf es zwar keines Umweltberichts (siehe Ziff. 2.2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Dementsprechend werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft, den Menschen und seine Gesundheit kurz dargestellt.

Die Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme. Durch die Planung wird eine bereits bebaute Fläche neu geordnet und es soll eine Nutzungsanpassung erfolgen.

Die Fahrflächen östlich und südlich der ehemals landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Grundstück 3290 sind bereits im Bestand befestigt ausgeführt, die Fläche zwischen der Westseite der Halle und der Wachtkopfstraße ist geschottert.

Die Festsetzungen für das ehemals landwirtschaftliche Grundstück lassen ein vergleichbares Nutzungsmaß entsprechend der umgebenden gewerblichen Bebauung zu. Mit den Festsetzungen Pflanzbindung 1 und 2 bleibt ein sich über die Jahre entwickelter Grünpuffer erhalten. Er dient der Abschirmung und Trennung zwischen Gewerbe und Parken.

Infolge der Verlegung des befestigten Feldwegs an den nördlichen Gebietsrand, wird der dort festgesetzte Grasweg etwas breiter, länger und asphaltiert ausgeführt.

Der in Abstimmung mit dem LRA hergestellte Wassergraben um das Betriebsgrundstück erfährt durch die mäandrierende Ausführung eine Aufwertung gegenüber dem ursprünglich im Bebauungsplan „Kreuzweg-Ost“ dargestellten linearen Verlauf.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope werden durch die Neuordnung auf Grund des geringen Zuwachses an Neuversiegelung nicht erheblich belastet.

Die grünordnerischen Festsetzungen aus den B-Plänen „Geiss“ und „Kreuzweg-Ost“ werden im Wesentlichen übernommen und bestehende Grünstrukturen planungsrechtlich gesichert. Durch diese weiterhin festgesetzten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen ergeben sich keine Änderungen am Siedlungs- und Landschaftsbild und durch die Neuordnung von Flächen im Plangebiet, bleiben Flächen im Außenbereich unangetastet.

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Grundlage der Planung

Mit der Verlegung des Feldwegs Nr. 3312 an den nordöstlichen Gebietsrand erfolgt eine Entzerrung von Betriebs- und öffentlichem Verkehr und mithin die Minimierung von Verkehrskonflikten. Zugleich entsteht für die Firma Hubl ein zusammenhängendes Betriebsgelände (Gebäude und Parkplatz).

Die Anpassung der Festsetzungen auf dem ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücks Nr. 3290 in gewerbliche Nutzung, gewährleisten eine den Gege-

benheiten angepasste, städtebaulich verträgliche, geordnete Wiedernutzbarmachung des Grundstücks. Insbesondere die Anpassung an den Bestand unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und Fernwirkung verlangen entsprechende Regelungen zur Kubatur, Höhenentwicklung und Bepflanzung.

Die grünordnerischen Festsetzungen regeln den Übergang vom überbaubaren zum nicht überbaubaren Bereich als auch den Übergang zur freien Landschaft (Außenbereich)

Grundlage für den Rechtsplanentwurf ist der Entwurf des Ingenieurbüros VBM Ingenieure Martin vom 12.03.2018 (Anlage 2.2).

7.2 Festsetzung im Einzelnen

Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Es handelt sich um ein einzelnes Grundstück. Die bisherige Nutzungsfestsetzung „Fläche für Landwirtschaft“ erfährt eine dementsprechende Nutzungsänderung. Für den bereits im B-Plan „Kreuzweg-Ost“ festgesetzten Betriebsparkplatz ändert sich nichts. Die eingeschränkte gewerbliche Nutzung entspricht der westlich ans Plangebiet angrenzenden Nutzung und stellt einen verträglichen Übergang zwischen dem südlich gelegenen Gewerbegebiet (GE) und dem nördlich gelegenen Wohngebiet „Geiss“ (WA) her.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des B-Plans.

Der Ausschluss begründet sich vorrangig damit, dass das einzige Gündelbacher Gewerbegebiet in der Reutwiesenstraße, Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben zur Verfügung stehen soll. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten hätte eine Verdrängung von Arbeitsplätzen zur Folge.

Des Weiteren dient der Ausschluss dem Schutz der sozialen Einrichtungen Grundschule und Kindergarten. Der gemäß § 42 LGLüG geforderte Mindestabstand von 500 m Luftlinie zu diesen Einrichtungen wird unterschritten.

Zum anderen soll problematischen Entwicklungen durch Vergnügungsstätten entgegengesteuert werden. Deshalb hat die Stadt Vaihingen an der Enz seit 2009 Bebauungspläne mit entsprechenden Festsetzungen beschlossen. So wurden in mehreren Gebieten diese Nutzungen ausgeschlossen und im Gegenzug sind sie in der Innenstadt eingeschränkt zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Zur Erzielung einer ortsangepassten Struktur für diesen Bereich, wird das Maß der baulichen Nutzung aus den angrenzenden vorhandenen räumlichen und baulichen Gegebenheiten abgeleitet.

Bebauung

Die baulichen Möglichkeiten im Bereich der Gewerbefläche, Grundstück Nr. 3290, orientieren sich an den Festsetzungen der bestehenden Gewerbebebauung (B-Pläne „Geiss“ und „Kreuzweg-Ost“) und an dem bestehenden Gebäude (landwirtschaftliche Maschinenhalle). Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe entspricht der Gebäudeoberkante im Bestand. Entsprechend der Ortsrandlage wird auf die Eingliederung der Bebauung in das städtebauliche und landschaftliche Bild besonders Wert gelegt.

Erschließung und Parkierung (Firmenparkplatz)

Das Gewerbegrundstück Nr. 3290 ist über die Reutwiesenstraße und die Wachtkopfstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der für ca. 55 Pkw ausgelegte Firmenparkplatz wird über die Reutwiesenstraße erschlossen.

Die im Firmenparkplatz integrierte Lkw- Wendeschleife trägt durch die Reduzierung von Lkw Rangiervorgängen auf öffentlichen Verkehrsflächen (Reutwiesenstraße) zur Verkehrssicherheit bei.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (FNL)

Die Fläche FNL ist eine Fläche mit Mehrfachfunktion. Sie ermöglicht sowohl wirksame wasserwirtschaftliche Maßnahmen als auch zusammen mit Pfg 1 eine angemessene Randeingrünung im Übergang zur freien Landschaft.

Grünordnung

Ein wesentliches grünordnerisches Ziel ist die Einbindung in die umgebende freie Landschaft.

- Pflanzgebot 1 (Pfg1, Hecke aus freiwachsenden Gehölzen)
dient der Eingrünung des Firmenparkplatzes nach Norden und Nordosten, zur freien Landschaft hin und minimiert die Eingriffe ins Landschaftsbild. Die Neupflanzung hat zudem eine Pufferfunktion für die angrenzende Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (FNL).

- Pflanzgebot 2 (Pfg2, großkronige Einzelbäume)
bietet, wie Pflanzgebot 1, Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insekten und trägt zusammen mit Pflanzgebot 1 zu einer gestaffelten Silhouette am Ortsrand bei.

- Pflanzgebot 3 (Pfg3, Baumpflanzungen Firmenparkplatz)
soll das Aufheizen der Parkplatzfläche verringern und die Einsicht vom nördlich gelegenen, bewaldeten Bergrücken (Wachtkopf) auf den Firmenparkplatz mittelfristig verdecken.

- Pflanzbindung 1 und 2 (Pfb1, Obstbäume, Pfb 2 Wiesenunterpflanzung)
Mit dem Verkauf des landwirtschaftlichen Grundstücks an einen örtlichen Handwerker, wurde die landwirtschaftliche Nutzung 2017 endgültig aufgegeben. Zwischen dem ehemals landwirtschaftlichen Grundstück und dem Betriebsparkplatz befindet sich ein 5 m breiter Pflanzbindungsstreifen mit Obstbaumhochstämmen und Wiesenunterpflanzung. Der Obstbaumstreifen war ursprünglich eine Auflage zur Baugenehmigung der Halle. Seit Ende der 1990er ist der Pflanzstreifen als Fläche für grünordnerische Maßnahmen festgesetzt – zunächst mit der Funktion als Ortsrandbildung (B-Plan „Geiss“) und zuletzt als Übergang und Eingrünung vom bebauten Bereich zum Betriebsparkplatz (B-Plan „Kreuzweg-Ost“). Die Funktion bleibt unverändert.

8. Begründung zu örtlichen Bauvorschriften

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist, ein gestalterisch harmonisches Einfügen in die bebaute und unbebaute Umgebung zu sichern.

Dachform

Die Festsetzung berücksichtigt die Außenwirkung des Plangebiets und orientiert sich an den Festsetzungen der angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Die Dachform ist in Anlehnung an den Bestand das Flachdach. Zulässig soll auch das flach geneigte Pult- und Satteldach (max. 10°) sein.

Dachdeckung

Die Dachflächen sind mindestens extensiv, mit einer humushaltigen Substratschicht zu begrünen.

Die Dachbegrünung bewirkt eine Wasserrückhaltung von Niederschlagswasser und trägt somit zur Entlastung des Vorfluters bei. Gleichzeitig wird die Verdunstung erhöht, eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht und Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen.

9. Ver- und Entsorgung

Die für das Baugebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in ortsüblicher Weise an die den Planungsraum tangierenden und vorhandenen Leitungsnetze angeschlossen. Die Versorgung mit Strom und Wasser sowie die Ableitung der Abwässer ist gesichert.

Schmutz- und Oberflächenwasser von Hof- und Verkehrsflächen (Betriebsstraße, Fahrgassen, Wendeschleife) werden über den Schmutzwasserkanal abgeleitet.

Dachflächenwasser und Oberflächenwasser aus sonstigen, unbelasteten Flächen kann verzögert in den Vorfluter eingeleitet werden. Hierzu ist eine Versickerung auf dem Grundstück oder eine Einleitung in den Regenwasserkanal möglich.

10. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

Zur Realisierung des Baugebietes bedarf es eines städtebaulichen Vertrages mit der Firma Hubl. In diesem Vertrag wird im Wesentlichen folgendes geregelt: Übernahme der Planungskosten, Erschließungsplanung, Art und Umfang der herzustellenden Erschließungsanlagen, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung, Baudurchführung, Kostentragung der Erschließungsanlagen, Abnahme, Eigentumsübergabe an die Stadt, Regelungen zur Ver- und Entsorgung.

11. Flächenbilanz

Gesamtgebiet: 5742 m²,

(1506 m² aus Plangebiet „Geiss“ und 4236 m² aus Plangebiet „Kreuzweg-Ost“)

Flächenart	m ²	%
• Gewerbeflächen GEE	4042	70
davon		
- Baugrundstücke GEE	1332	
- Firmenparkplatz ST (Firmenparkplatz, Wendefläche)	2710	
• Verkehrsfläche	1007	18
davon		
- Straße (Reutwiesenstraße)	156	
- Feldweg (inkl. Verkehrsgrün)	851	
• Öffentliche Grünfläche	693	12
davon		
- FNL (Erweiterung FNL aus „Geiss“, mäandrierender Graben mit Böschung)	693	12
Gesamtfläche Plangebiet	5742	100

Aufgestellt: Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz, 12.07.2018 / 04.04.2019