

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Unter Aschach“

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren)



Datum: 19.09.2012 / 15.01.2013

Kreis Ludwigsburg
Große Kreisstadt Vaihingen an der Enz
Gemarkung Horrheim

Begründung zum Bebauungsplan „Unter Aschach“

1 Anlass und Ziel der Planung

Das überplante Gebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom Ortsteil Horrheim 2. Änderung vom 26.03.1998 noch als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Betrieb wurde aufgegeben und zwischenzeitlich wurden die gewerblichen Gebäude abgebrochen.

In der FNP-Fortschreibung 2020 vom 26.07.2011, die sich zur Zeit noch in der Offenlage befindet, wurde die Fläche als Wohnbebauung festgesetzt.

Ziel ist es, das Gebiet einer geordneten Nutzung zuzuführen. Südlich und östlich grenzen nach der FNP-Fortschreibung Mischgebiete an. Aus diesem Grund liegt eine Umnutzung der Fläche zu Wohnzwecken nahe. Des Weiteren stehen der Nachfrage nach Wohnflächen keine frei verfügbaren Flächen gegenüber, sodass hier entsprechende Flächen geschaffen werden können.

2 Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren

Die Erfordernis ergibt sich aus der Änderung des Planungsrechts von gewerblicher in Wohnnutzung.

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt unter 20 000 m².

Es handelt sich um kein UVP – pflichtiges Vorhaben gem. UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

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

Beeinträchtigungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete gem. § 1 (6) 7b BauGB sind nicht gegeben.

3 Rahmenbedingungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Gewerbefläche dargestellt. Die Gewerbenutzung ist seit Jahren aufgegeben und alle Gebäude wurden bereits abgebrochen. Der Flächennutzungsplan Fortschreibung 2020 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Hier bietet sich die Entwicklung eines Wohngebiets zur angrenzenden Misch- und Wohnnutzung an.

Die Erschließung des Gebietes über die ausgebaute Sankt-Leonhard-Straße ist ohne Probleme möglich. Ein späterer eventueller Ringschluss zur Baiselsbergstraße im Südwesten ist denkbar und möglich.

4 Verfahrensablauf

24.06.2009 Einleitungsbeschluss

neuer Städtebaulicher Entwurf und frühzeitige Beteiligung

13.07.2009 – 31.07.2009 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentl. Belange

19.10.2012 – 20.11.2012 Offenlage des Bebauungsplanes

27.02.2013 Satzungsbeschluss

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurden Bedenken wegen der Dachneigungen bis 35° geäußert. Die vorgesehene Bebauung ist weitestgehend auf Einfamilienhäuser mit einer Dachneigung von 35° festgesetzt. Diese Dachneigung ist auch notwendig um den Dachraum

nutzen zu können und Fotovoltaikanlagen einbauen zu können. Bedenken kamen auch von Anliegern der Aschacher Straße und Sankt-Leonhard-Straße, die eine hohe Verkehrsbelastung fürchten. Die Verkehrsbelastung war früher höher, als noch eine Gewerbenutzung des Gebietes bestand. Dieses kleine Wohngebiet ist vom vorhandenen Straßennetz gut bewältigbar. Außerdem ist später ein Ringschluss zur Baiselsbergstraße möglich.

4.1 Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Es gibt keine grundsätzlichen Bedenken der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf aus dem Jahr 2009, der jetzt nur unwesentlich geändert wurde.

5 Gutachten, Untersuchungen

Die Bewertung und Entsorgung des Geländes und der Bauwerke wurde durch die Fa. CBM-Consult Stuttgart begleitet. Nachfolgende Aussagen sind aus dem Schlussbericht vom 02.07.2012 entnommen:

Als bundeseinheitliche Grundlagen zur Untersuchung und Bewertung von altlastenverdächtigen Flächen gilt das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) v. 12.07.1999. Da die BBodSchV nicht für alle Schadstoffparameter Prüfwerte vorgibt, wird in Baden-Württemberg weiterhin die Verwaltungsvorschrift „Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen (VwV)“ in der Fassung vom 01.03.1998 zur Bewertung herangezogen. Das jetzt noch auf dem Gelände gelagerte Baustoffrecyclingmaterial fällt komplett unter den Zuordnungswert Z1.1. Dieses Material kann offen (ohne wasserundurchlässige Überdeckung) in technischen Bauwerken wieder eingebaut werden. Der Abstand zum Grundwasser muss 1m betragen. Der Grundwasserflurabstand wurde im Norden mit 3,7m bestimmt. Somit kann bis zu einer Tiefe von ca. 2,7m unter Gelände das Recyclingmaterial eingebaut werden.

Der teerhaltige Straßenaufbruch, die asbesthaltigen Abfälle, die künstliche Mineralfaser und das Altholz wurden ebenfalls unter Begleitung der Fa. CDM-Consult, Stuttgart, vorschriftsmäßig entsorgt.

Im Gutachten vom 24.10.2011 des Büros Geotechnik Südwest (Bietigheim) wird empfohlen zumindest in der nördlichen Grundstücksreihe (entlang der Sankt-Leonhard-Straße) flurstücks- und bauwerksbezogene Untersuchungen durchführen zu lassen, um zu prüfen, ob die geplanten Unterkellerungen im Einflußbereich des Grundwassers liegen. Generell sind Ringdrainagen und eine kapillarbrechende Filterschicht mit mindestens 0,15m unter den Gebäuden vorzusehen.

6 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Horrheim zwischen Metter und der bestehenden Wohn- und Mischgebietsbebauung nördlich des Baugebiets „Aschacher Feldle - Kalkäcker“ und westlich der Bebauung an der Aschacher Straße.

Die Gewerbebebauung ist komplett abgebrochen, auch das ehemalige Wohngebäude. Die Nachbarbebauung im Osten besteht aus eingeschossigen Wohngebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach. Im Süden grenzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit zum Teil 2-geschossigen Wohngebäuden mit Satteldächern und teilweise kleinere, gewerbliche Hallen mit Flachdächern an.

7 Planung

7.1 Nutzung

Das gesamte Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Neben dem Wohnen sind nur solche Nutzungen zulässig, die unter Berücksichtigung der Ortsrandlage sinnvoll und wohnverträglich sind und keinen nennenswerten zusätzlichen Verkehr verursachen.

Aus diesem Grund werden Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gänzlich ausgeschlossen. Läden, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind unter den o.g. Gesichtspunkten zu beurteilen und können ausnahmsweise zugelassen werden. Auf diese Weise wird der Vorrang des Wohnens gestärkt, ohne die Ausübung wohnverträglichen Gewerbes zu verhindern.

7.2 Bebauung

Zulässig im WA₁ sind Gebäude mit 3 Vollgeschossen mit Flachdach, Pult- oder flachem Satteldach mit max. 12° Dachneigung. Eine Dachbegrünung ist zwingend vorgeschrieben. Unter den Gebäuden ist eine Tiefgarage vorgesehen.

Im übrigen Gebiet sind Gebäude mit 2 Vollgeschossen und Satteldach mit 35° vorgesehen, wobei das 2. Vollgeschoss das Dachgeschoss sein muss.

Die Höhenbegrenzungen der Traufen sind in der Zeichenerklärung unter Ziffer 5 detailliert dargestellt.

Zur Entlastung der Erschließung und zur Begrenzung der Wohndichte mit ihren Folgeerscheinungen, wie. z.B. erhöhter Stellplatzbedarf, wird die Zahl der Wohneinheiten im WA₂ pro Wohnhaus auf max. 2 begrenzt.

7.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine kleine Ringstraße mit einer Platzaufweitung im Zentrum als Mischfläche. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,0m (incl. 2 x 15cm Randsteinabgrenzung). Einseitiges Straßenrandparken ist dort möglich. Der Anschluss dieser Ringstraße erfolgt an der neu zu bauenden Verlängerung der Sankt-Leonhard-Straße.

Die Sankt Leonhard Straße im Geltungsbereich des B-Planes ist mit einer Fahrbahnbreite von 6,0m (incl. nördl. Randsteinen von 15cm) und einem Gehweg auf der dem Baugebiet zugewandten Seite mit 1,50m vorgesehen.

Im Quartier sind 16 öffentliche Stellplätze geplant. Auf Grund der Anregungen des Ortschaftsrates, denen der Gemeinderat gefolgt ist, wurde ein Stellplatzschlüssel ergänzt, um rechtlich sicherzustellen, dass eine Mindestzahl von Stellplätzen nachgewiesen wird.

Zum Ortskern mit Läden sind es ca. 400m. Der Weg ist eben, somit ist eine fußläufige Versorgung möglich.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt wie seither im Trennsystem über die Kanäle in der Sankt-Leonhard-Straße. In den bestehenden Regenwasserkanal zur Metter werden nur die Dach- und Hofflächen eingeleitet. Die zulässige Versiegelung des gesamten Gebietes mit Dach- und Hofflächen ist geringer als bei der seitherigen Gewerbebebauung.

Die Entsorgung der Gebäude ab Erdgeschoß ist bei Einhaltung der Bezugshöhe im Freispeigelgefälle möglich. Falls die Untergeschosse entwässert werden sollen, ist in einigen Fällen eine Hebeanlage notwendig. Ob wegen des heutigen erhöhten Bemessungsniederschlages die Regenwasserleitung zur Metter aufdimensioniert werden muss, wird zur Zeit noch geprüft.

Die Wasserversorgung ist mengen- und druckmäßig gesichert.

8 Umweltprüfung, Eingriffs- und Ausgleichsbewertung Grünordnung

Da die Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB erfolgt, ist weder eine Umweltprüfung noch eine Eingriffs- / Ausgleichsbewertung erforderlich.

Im Übrigen ändert sich durch diese Bebauungsplanänderung nichts Wesentliches im Hinblick auf Umweltbelange.

Im Westen ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Dazu dienen entsprechende Pflanzgebote.

Der zur Zeit noch als Ackerfläche genutzte Flächenanteil im Süden des Gebietes wird nach Westen verlegt und kann weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

9 Folgeverfahren, Realisierung, Kosten

Ein klassisches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Zur Realisierung des Baugebiets bedarf es eines städtebaulichen Vertrags. In diesem Vertrag wird u.a. die Übergabe der öffentlichen Verkehrsflächen und der Bau bzw. die Finanzierung der Erschließungsanlagen inkl. Übernahme der Kosten geregelt.

Die Erschließung der Maßnahme wird durch einen Bauträger durchgeführt.

Der Stadt Vaihingen an der Enz entstehen dadurch keine Kosten.

10 Städtebauliche Daten (ca. Werte)

Übersichtstabelle Flächenanteile

Allgemeines Wohngebiet	11.377 m ²	78,3 %
Verkehrsfläche gesamt	3.157 m ²	21,7 %
Gesamtfläche B.-Plan	14.534 m ²	100%

Übersichtstabelle Wohneinheiten

Gebäudeform	Faktor	Anzahl WE
25 Einzelhäuser Satteldach 35 °	1- max. 2	25 - max. 50
2 Gebäude Geschoßbau	2	ca. 18
Summe		43- max. 68

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 19.09.2012 / 15.01.2013

schwarzingenieure GmbH
berat. Ing. u. fr. Stadtplaner