

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL Horrheim, Plb. 7.4

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften **„Pfaffenäcker-Bietigheimer Straße, 3. Änderung“**

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihingen an der Enz
Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Pfaffenäcker- Bietigheimer Straße, 3. Änderung“, Begründung

INHALT

- 1. Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung**
- 2. Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Überörtliche Planungen
 - 2.2 Örtliche Planungen
 - 2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse
 - 2.4 Verfahrensablauf
- 4. Beschreibung der Planungen und Umfang der Planungsänderung**
- 5. Lärmschutz**
- 6. Umweltprüfung / -bericht, Eingriffs- und Ausgleichsbewertung**
- 7. Erschließung und Parkierung**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Städtebauliche Daten**

Anhänge:

Auswertung Offenlage

Schalltechnische Stellungnahme des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz Manfred Spinner vom 9.12.2019

Gutachten zu Umweltbelangen und Relevanzprüfung Artenschutz, Stadtplanungsamt Vaihingen, Naturschutzabteilung vom 10.05.2019 und 09.05.2019

Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben“ vom November 2015

1. Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Der in der Florianstraße 5 ansässige Malerbetrieb Zoller wird aufgrund eines Generationswechsels mit Geschäftsübergabe an die Nachfolger dahingehend verändert, dass eine Nutzungsänderung ansteht. Die Arbeitsweisen in diesem Betrieb haben sich im Laufe der Jahre in der Art verändert, dass die Mitarbeiter weniger in der Werkstatt tätig sind und immer mehr gleich direkt auf der Baustelle tätig werden. Damit der Betrieb fortbestehen kann, soll der bestehende bisher unbebaute Bereich mit einem Wohnhaus inklusive Büro, Sozialraum und Lagerraum bebaut werden.

Das vorhandene an der Straße stehende Betriebsgebäude soll nach einem Umbau nur noch einer Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Vorgesehen sind mehrere kleinere, altersgerechte Wohnungen im Erdgeschoss.

Diese Änderung der Nutzung entspricht nicht den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Um diese gewünschte Nutzung zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass das Wohnen nicht nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig ist. Darum wird das eingeschränkte Gewerbegebiet für diesen Bereich in ein Dorfgebiet geändert wird, so wie es im westlich angrenzenden Bereich festgesetzt ist.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Überörtliche Planungen (z. B. der Regionalplan) sind nicht betroffen.

2.2 Örtliche Planungen

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die beiden Grundstücke als gewerbliche Baufläche dar. Nördlich angrenzend stellt der FNP eine gemischte Baufläche dar. Die Änderung von eingeschränktem Gewerbegebiet in ein Dorfgebiet ist aus dem FNP entwickelt. Zumal der FNP nicht parzellenscharf darstellt.

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich der Änderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pfaffenacker-Bietigheimer Straße, 1.Änderung“ von 1983. Die 2. Änderung bezieht sich auf den Einzelhandel. Die 3. Änderung war ursprünglich für einen Bereich südöstlich der jetzigen Änderung vorgesehen, welche dann aber aufgrund neuer Eigentumsverhältnisse wieder zurückgenommen wurde. Darum wird nun diese Änderung als die 3. Änderung bezeichnet.

2.4 Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Die Voraussetzungen sind gegeben:

Es werden keine Vorhaben zugelassen, welche einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden sich (mit der B-Planänderung) keine Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete gem. § 1 (6) Ziffer 7b BauGB) ergeben.

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sind nicht zu beachten.

Mit der Änderung von eingeschränktem Gewerbegebiet zu Dorfgebiet werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Gliederung: Dorfgebiet-eingeschränktes Gewerbegebiet-Gewerbegebiet- bleibt erhalten.

Es wird ein geringeres Maß an überbauter Grundfläche zugelassen als vor der Änderung.

Der Aufstellungs- und der Rechtsplanentwurfsbeschluss werden in einem Verfahrensschritt beschlossen. Auf Grund der geringfügigen Änderungen des Bebauungsplanes kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden und es kann sofort die förmliche Offenlage durchgeführt werden.

Voraussichtlicher zeitlicher Ablauf:

12.02.2020	Aufstellungs- und Offenlagebeschluss
28.02.2020 – 30.03.2020	Offenlage (bis Schließung des Techn. Rathauses)
11.05.2020 – 15.06.2020	Offenlage
08.10.2020	Satzungsbeschluss

3. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich von Horrheim.

Das Plangebiet ist im vorderen Bereich bereits mit einem Gebäude bebaut. Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich die Horrheimer Feuerwehr, nördlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohn- und Stallgebäuden. Nordöstlich an den Geltungsbereich grenzt ein als Kleingartengebiet festgesetzter Bereich an. Südöstlich grenzt das gegliederte Gewerbegebiet an, in dem sich der zu ändernde Geltungsbereich befindet. Hier sind nur nicht wesentlich störende Betriebe im Sinne der BauNVO §6 zulässig. Weiter südöstlich befindet sich ein Gewerbegebiet. Im Süden befinden sich ein gegliedertes Gewerbegebiet und ein Gewerbegebiet.

Der Geltungsbereich liegt an der Florianstraße, welche als Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet dient.

4. Beschreibung aktueller Planungen und Umfang der Planänderung

Seitens des Eigentümers der beiden betroffenen Flurstücke ist vorgesehen, im hinteren Bereich des Grundstücks einen Neubau zu erstellen, der mit einer Wohn- und Gewerbenutzung für den Malerbetrieb versehen ist. Die bestehende Hoffläche soll teilweise zurückgebaut werden.

Im durch den Umzug des Malerbetriebs in den hinteren Grundstücksbereich frei werdenden Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes sollen altersgerechte Wohnungen eingerichtet werden.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die meisten Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Es ändern sich lediglich die Art der baulichen Nutzung und die Größe der überbaubaren Grundfläche, welche der Art der Nutzung entsprechend reduziert und entsprechend der aktuellen BauNVO auf 0,6 festgesetzt wird. Die aktuelle BauNVO regelt auch, dass das Höchstmaß an Flächen von Garagen, Stellplätzen mit Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, maximal 0,8 betragen darf.

Die örtlichen Bauvorschriften werden nicht geändert und behalten ihre Gültigkeit.

5. Lärmschutz

Zur Beurteilung der geplanten Änderung der zulässigen Nutzungsart wurde seitens des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz Manfred Spinner in

Riedlingen am 9.12.2019 eine schalltechnische Stellungnahme erstellt (siehe Anlage). Es wurden keine erheblichen Lärmeinwirkungen aus der gewerblichen Nutzung aus der Nachbarschaft auf den zu ändernden Bereich festgestellt, zumal das unbeschränkte Gewerbegebiet bereits heute auf das Wohngebäude in der Florianstraße 9 und das Kleingartengelände Rücksicht nehmen muss.

Die Stellungnahme hat zum Ergebnis, dass sich aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegenüber der Ausweisung eines Dorfgebiets und der geplanten Bebauung ableiten lassen.

6. Umweltprüfung / Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Umweltprüfung. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung (gem. § 1 a BauGB) ist nicht erforderlich, da keine weitergehenden Eingriffe gegeben sind. Durch die Änderung der zulässigen Nutzung ergibt sich keine Verschlechterung der Umweltbelange. Die Umweltbelange und die Relevanzprüfung zum Artenschutz wurden seitens der Naturschutzabteilung des Stadtplanungsamtes in einem Gutachten bearbeitet (siehe Anlagen).

7. Erschließung und Parkierung

Das Gebiet wird über die Bietigheimer bzw. die Alemannenstraße und schließlich über die Florianstraße erschlossen.

Die Parkierung hat auf dem Grundstück zu erfolgen.

8. Ver- und Entsorgung

Die für das Baugebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits vorhanden. Ein Anschluss an den Regenwasserkanal in der Alemannenstraße zur Entsorgung des Oberflächenwassers ist möglich.

9. Städtebauliche Daten

Fläche des Plangebiets: 1275 m².

Aufgestellt: Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz, 12.12.2019 / 18.06.2020