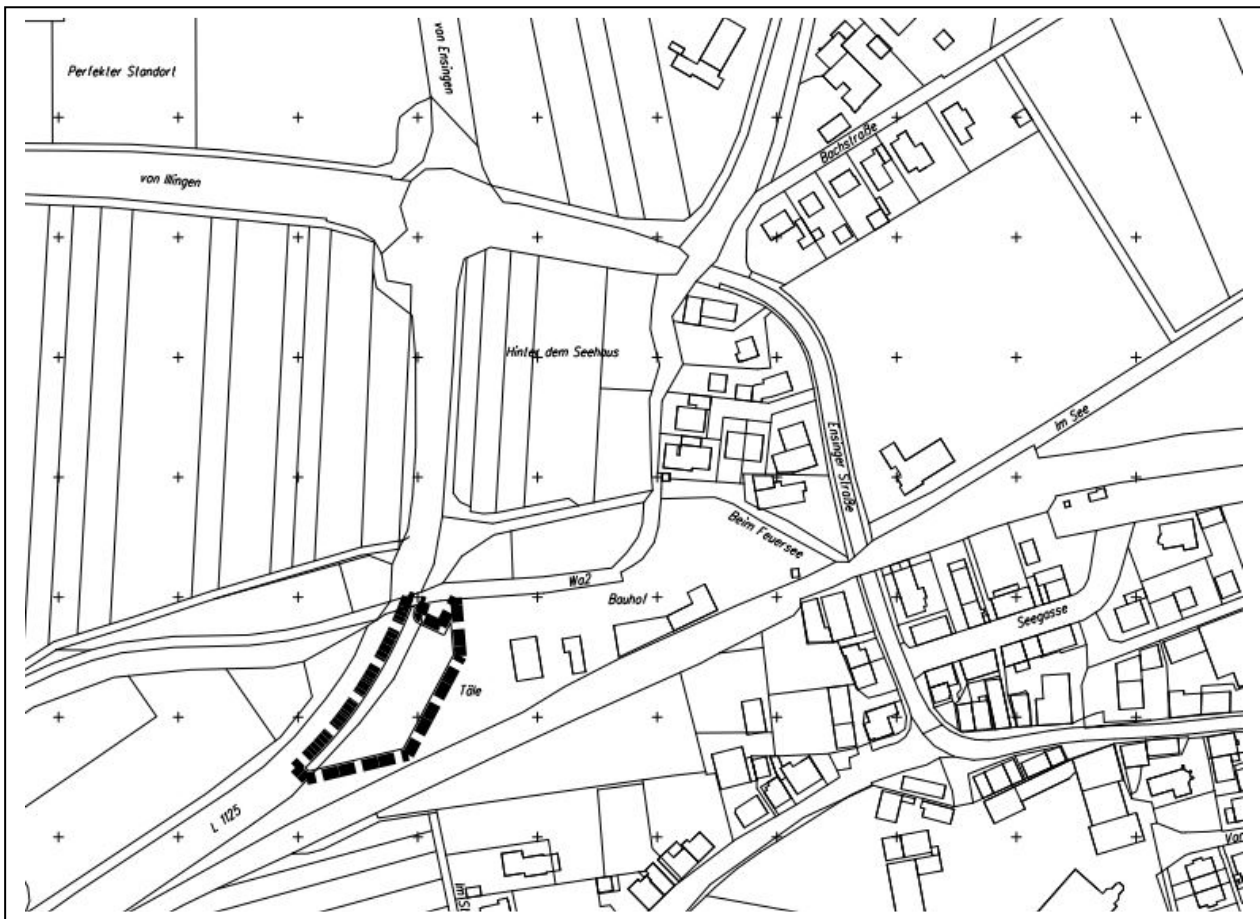


LANDKREIS LUDWIGSBURG  
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
GEMARKUNG KLEINGLATTBACH

## BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BAUHOF – KLÄRANLAGE, 1. ÄNDERUNG“

### BEGRÜNDUNG

Vereinfachtes Verfahren nach §13 Baugesetzbuch (BauGB)



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihingen an der Enz, 20.02.2017 / 26.07.2017

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Vaihingen plant die Verbesserung der ungenügenden Situation im Bereich Winterdienst – im Speziellen die Lagerung des Streuguts und die Beladung der Streufahrzeuge. Auf dem Bauhof in Kleinglattbach hat sich die Lagerung des Streugutes in einer offenen Halle nicht bewährt.

Die Halle ist baufällig, die Lagerkapazität für Auftausalz in Kleinglattbach ist gering, so dass auch ohne außergewöhnliche Schneefälle während des Winters Material nachbestellt werden muss. Damit besteht immer die Gefahr von Lieferschwierigkeiten bei den Händlern und prinzipiell ungünstigere Preise als bei Bevorratung im Sommer. Die Beladung der Fahrzeuge erfolgt mit einem Schaufellader, was vergleichsweise lange dauert und mit zusätzlichem Lärm und Personalaufwand verbunden ist. Diese beiden Probleme sind mit der Errichtung von unterfahrbaren Streugutsilos zu lösen. Einerseits besteht die Möglichkeit die für den durchschnittlichen Winter erforderliche Streugutmenge zu „Sommerpreisen“ zu bevorraten und die Befüllung der Fahrzeuge von oben spart Zeit und den Betrieb des Radladers. Eine Standortuntersuchung hat keine geeignetere und kurzfristig auch wirtschaftlich entwickelbaren anderen Grundstücke im Eigentum der Stadt aufgezeigt. In der aktuellen Planung sind 4 Silos mit jeweils 75 m<sup>3</sup> Volumen in einer Reihe vorgesehen.

## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Im Bereich des Plangebietes liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Bauhof - Kläranlage“ vom 14.03.2002 vor. Der neue Standort der Silos und deren Höhe, die Fahrspur daneben und die neue Zu- und Ausfahrt an der Landstraße L1125 erfordern die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans nach §13 (BauGB). Das Vorhaben erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1(6) Nr. 7b BauGB (keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

### 3.1 Überörtliche Planungen

Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.3.6 (G) des Regionalplanes in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen.

Landschafts-, Naturschutzgebiete, Naturparks, Natura 2000-Gebiete und Wälder sind nicht vorhanden. Biotope nach §32 NatSchG/§30 BNatSchG befinden sich lediglich außerhalb vom Geltungsbereich gegenüber an der angrenzenden Landstraße L1125. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

### 3.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft, Fortschreibung 2020

Der FNP stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche „Bauhof“ dar.

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Fortschreibung 2020

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche „Sonderbaufläche“ dar und weist Altlasten aus.

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

### 3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb vom Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Bauhof - Kläranlage“, rechtskräftig seit 14.03.2002.

### 3.4 Verfahrensablauf

26.10.2016	Einleitungs- und Vorentwurfsbeschluss
14.11.-16.12.2016	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
05.04.2017	Rechtsplanentwurf
24.04.-26.05.2017	Offenlage Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
26.07.2017	Satzungsbeschluss

### 3.5 Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

#### **Landratsamt, 26.12.2016**

##### **I. Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

##### **Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer**

*Es ist sicherzustellen, dass kein Streusalz über die Entwässerungseinrichtungen in den Glattbach gelangen kann.*

##### **Altlasten**

*Es befinden sich Altlastenablagerungen (Straßenabruch, Bauschutt und Erdaushub) auf dem Bereich „Stöcklesbrunnen“. Untersuchungsergebnisse liegen nicht vor, das Vorhandensein von Schadstoffbelastungen kann nicht ausgeschlossen werden.*

##### **Bodenschutz**

*Unter den Hinweisen im Bebauungsplan ist folgender Eintrag vorzunehmen:  
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne ist dafür Sorge zu tragen, dass durch den Betrieb mit Streusalz keine Bodenbelastungen hervorgerufen werden.*

##### **II. Abfallwirtschaft**

*Bei der Planung der Straßen, sind die Vorgaben der BG-Verkehr zu beachten. (Müllabfuhr)*

##### **III. Immissionsschutz**

*Anregung auf Erstellung eines Schallgutachtens.  
Das Betriebsgrundstück mit den darauf ausgeübten bzw. geplanten Nutzungen ist insgesamt als eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage nach dem BImSchG zu betrachten.*

#### **Regierungspräsidium Stuttgart, 12.12.2016**

##### **Straßenwesen und Verkehr**

*Die Ein- und Ausfahrt ist so zu gestalten, dass wie bisher besprochen lediglich die Möglichkeit besteht aus Richtung Süden ein- und in Richtung Norden auszufahren. Die bestehenden Verkehrseinrichtungen an der L 1125 sind in der weiteren*

Planung zu berücksichtigen. Die Planung darf keine Auswirkungen auf das nördlich gelegenen Bauwerk haben.

**Verband Region Stuttgart, 07.11.2016**

Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.3.6 (G) des Regionalplanes in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Diese Gebiete sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern.

**Bodenseewasserversorgung, Stuttgart, 09.11.2016**

Es befinden sich Leitungen der Bodenseewasserversorgung im Plangebiet. Die Bauausführung muss mit der Bodenseewasserversorgung abgestimmt werden.

**Deutsche Telekom, Heilbronn, 15.12.2016**

Es befinden sich Leitungen der Telekom im Plangebiet. Die Bauausführung muss mit der Telekom abgestimmt werden.

**Freiwillige Feuerwehr, Vaihingen, 31.10.2016**

aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken.

**Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit/Bevölkerung ein.**

### **3.6 Gutachten, sonstige Untersuchungen**

Zur Ermittlung der Lärmauswirkungen der geplanten Salzsiloanlage wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Schalltechnische Untersuchung der Firma Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik Stuttgart

vom 09.01.2017. (siehe Anhang 2)

Es wurden die zukünftigen Schallimmissionen der dort stattfindenden Tätigkeiten untersucht. Im Ergebnis wird eine Lärmschutzwand von ca. 10 m vorgeschlagen. Mit dieser Lärmschutzwand werden, die Lärmkontingente des bestehenden Bebauungsplans berücksichtigend, die geltenden Grenzwerte an allen relevanten Immissionspunkten eingehalten. Da die Streufahrzeuge derzeit noch in halboffener Halle mit einem Radlader befüllt werden, werden die Lärmemissionen mit der Silobefüllung zurückgehen.

## **4. Beschreibung des Plangebiets**

### **4.1 Lage und städtebaulicher Bestand**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Kleinglattbach, innerhalb des bestehenden Bauhofgeländes. Die Ursprungsplanung eines zentralen Bauhofes in Kleinglattbach verlor mit dem Neubau des zentralen Bauhofes in Vaihingen an Bedeutung. Die Flächen befinden sich, außer der L1125, alle im Besitz der Stadt Vaihingen an der Enz. Südlich vom Plangebiet verläuft die WEG-Eisenbahntrasse. Westlich wird das Plangebiet durch die Landstraße L1125 (von Kleinglattbach bis zur B10) und nördlich durch den Brünnelesbach begrenzt. Östlich davon erstreckt sich das bestehende Bauhofgelände mit den bestehenden Gebäuden. (Lagerhallen, Schüttgutanlagen, Betriebsräume, Garagen, ehem. Kläranlage ,Feuerlöschteich und der bestehende Stauraumkanal.) Die Entwässerung erfolgt derzeit im Mischsystem. Neben der bestehenden Versorgung (Wasser, Strom u. Telefon)

liegen Leitungen der Bodenseewasserversorgung im Plangebiet. Ferner befindet sich im Süden, über der WEG-Eisenbahntrasse, die bestehende Wohnbebauung in der Wilhelmstraße und im Stöcklesbrunnen. Nordöstlich davon, die bestehende Wohnbebauung an der Ensinger Straße. (gegenüber vom Kleinglattbacher Sportplatz).

## **4.2 Verkehr**

Laut Verkehrsentwicklungsplan (Juli 2005) der Stadt Vaihingen an der Enz, bewegen sich 7600 Kfz pro Tag auf der L1125 (zwischen Bahnhof und Kleinglattbach aus der Prognose 2015). Außer am Tage, kommen zur lautesten Stunde zwischen 22 und 6 Uhr, 4 Streufahrzeuge (auf dem Bauhof Vaihingen stationiert) während des Winterdienstes zum Nachladen. Die Befüllung der Silos erfolgt in der Regel am Tag.

## **5. Planung**

### **5.1 Grundsätze der Planung**

Die Grundlage für den Rechtsplanentwurf sind die Standortkonzepte der Stadt Vaihingen an der Enz und der bestehende rechtsgültige Bebauungsplan „Bauhof-Kläranlage“ vom 14.03.2002. Der neue Änderungsbereich befindet sich innerhalb vom rechtsgültigen Bebauungsplan, aus Gründen des Lärmschutzes, im größtmöglichen Abstand zur bestehenden Wohnbebauung, es ist lediglich eine Anpassung der Nutzung notwendig. Alle Eintragungen innerhalb des Änderungsbereiches in der Planzeichnung gelten gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan als neue Festsetzungen. Der Textteil bildet eine Ergänzung zum ursprünglichen Bebauungsplantextteil, die bestehenden Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Die ungünstige bestehende verkehrliche Anbindung für den Winterdienst sowie die Befüllung und Befahrbarkeit der neuen Salzsilos, erfordert eine Umplanung der bestehenden Zufahrtssituation. Aus Sicherheitserwägungen, soll zukünftig rechts eingefahren und an der neuen Ausfahrt wieder rechts ausgefahren werden. In unmittelbarer Nähe (nördlich und südlich der L1125) befinden sich Kreisverkehre, an diesen kann problemlos gewendet werden. Um die Anforderungen der bereits festgesetzten Geräuschkontingentierung des bestehenden Bebauungsplans zu erfüllen, wird eine 10 m lange und über der geplanten Fahrbahnoberfläche 1,8 m hohe Lärmschutzwand benötigt.

### **5.2 Festsetzungen im Einzelnen**

#### Nutzung

Alle bestehenden Nutzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans bleiben erhalten und gelten auch im neuen Änderungsbereich. Das Gebiet besteht aus bereits festgesetzter Fläche für Gemeinbedarf. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, festgesetzt ist die abweichende Bauweise mit Gebäuden bis max. 60 m Länge. Zusätzlich zur bestehenden Nutzung wird die Zufahrt und die Silohöhe neu festgelegt. Bei der Festlegung der Silohöhe auf 245,0 m ü. NN wurde auf eine optimale Landschaftseinbindung geachtet. (Teilbereich Bauhof 3.1). Die bestehende Baugrenze wird erweitert, (6 m parallelabstand zur bestehenden Bodenseewasserversorgung) die neuen Salzsilos können dann innerhalb der neuen überbaubaren Fläche erstellt werden. Die Erschließung für den Winterdienst erfolgt weiterhin über die bestehende L1125. Um die ferner liegende Wohnbebauung vor Lärm zu schützen wird eine Lärmschutzwand vorgeschlagen. Der Standort der

Lärmschutzwand ergibt sich aus den Vorgaben des Lärmschutzgutachtens (Heine+Jud,siehe Anlage 2) und wurde nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Belastetes Oberflächenwasser (Salzwasser) ist im gesamten Bereich der Salzsilos dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Es ergeben sich innerhalb vom Änderungsbereich keine nennenswerten Änderungen bei der Grünplanung.

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

Es gelten alle bestehenden örtlichen Bauvorschriften. Grelle Farben und glänzende Metalloberflächen sind nicht zugelassen. (störende Reflektionen). Technische Bauwerke (Silos) sind gedeckt/erdfarben zu gestalten. (z.B. dunkelgrün oder dunkelbraun). (bessere optische Landschaftseinbindung).

#### **7. Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, Grünordnung**

Das Vorhaben erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1(6) Nr. 7b BauGB (keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchg sind nicht zu erwarten.

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

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telefon ist, ebenso wie die Ableitung der Abwässer (Mischwasser, Regenwasser) gesichert.

#### **9. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten**

Ein klassisches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Es ergeben sich keine Änderungen an den Grenzen. Die notwendigen Grundstücke befinden sich, außer der L1125, alle im Eigentum der Stadt Vaihingen an der Enz. Anfallende Kosten werden in einem Vertrag mit der Stadt Vaihingen und dem Land Baden-Württemberg geregelt.

#### **10. Städtebauliche Daten**

Die Größe des gesamten Änderungsbereiches beträgt 1570 m<sup>2</sup>. Diese Fläche setzt sich aus 720 m<sup>2</sup> Gemeinbedarfsfläche und 850 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche (Verkehrsgrün) zusammen.

#### **11. Anhänge/Anlagen**

Anhang 1, Auswertung der frühzeitigen Offenlage

Anhang 2, Schalltechnische Untersuchung Heine+Jud vom 09.01.2017

Anhang 3, Beiblatt Regelungen zum Schutz des Bodens

Anhang 4, Auswertung Offenlage

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 20.02.2017 / 26.07.2017

schwarzingenieure GmbH  
berat. Ing. u. fr. Stadtplaner