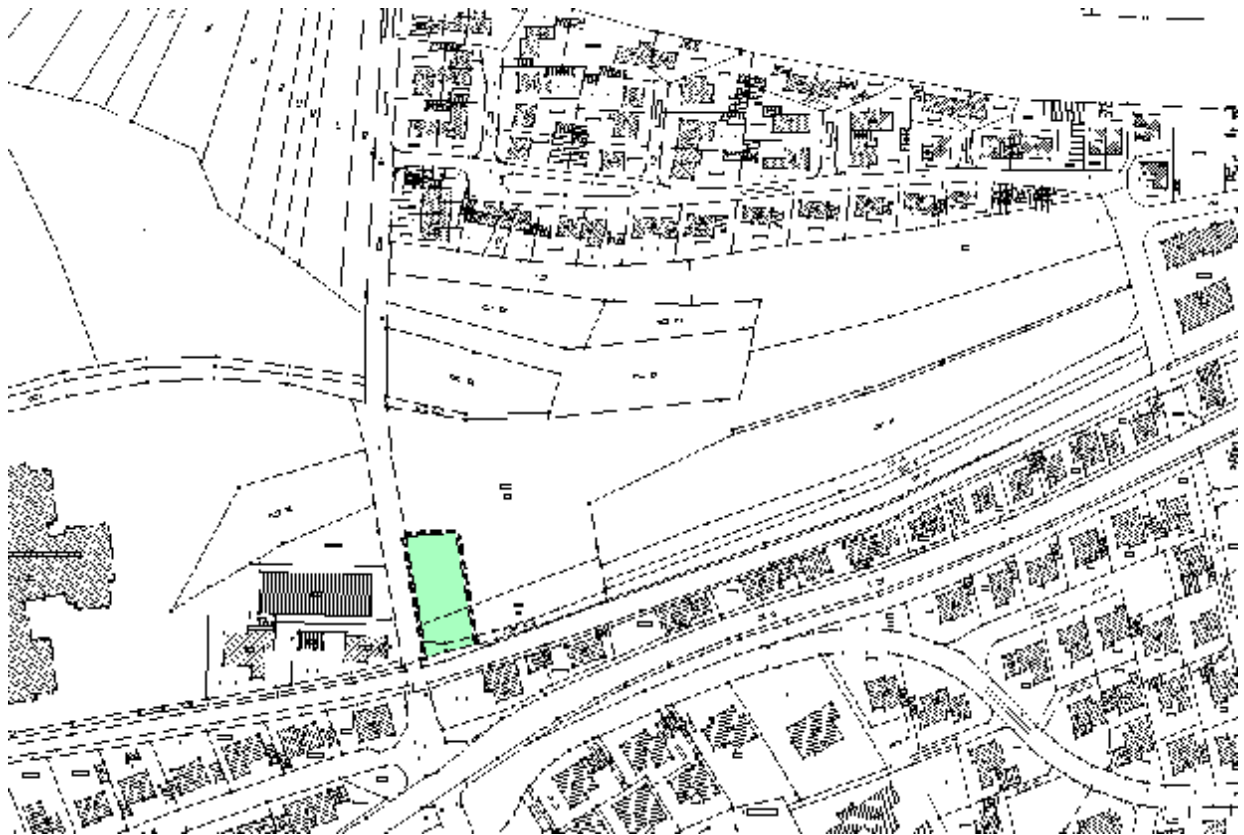


KREIS LUDWIGSBURG  
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
STADTTEIL Kleingalttbach, Plb. 3.2

# BEBAUUNGSPLAN (ohne Umweltverträglichkeitsprüfung) und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KRAUTGÄRTEN OSTERWIESEN 1. ÄNDERUNG“

## BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



(Übersichtsplan, ohne Maßstab)

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Vaihingen an der Enz

## **1. Vorgeschichte**

Aus dem Stadtteil Kleinglattbach wird seit mehreren Jahren von verschiedener Seite Bedarf an Vereinsschuppen für örtliche Vereine angemeldet. Ein konkreter Anlass war die Planung des zentralen städtischen Bauhofes in Kleinglattbach. Dort lagern mehrere Vereine ihre Habseligkeiten. Der Ortschaftsrat hat sich daraufhin der Thematik angenommen, den Bedarf ermittelt und sich zusammen mit der Verwaltung mit der Standortfrage befasst. Gesucht wurden kurzfristig verfügbare, kostengünstige und nutzungsgeeignete Grundstücke, vorrangig auf Kleinglattbacher Gemarkung. Ein aus Sicht der Verwaltung und des Ortschaftsrates idealer Standort konnte nicht gefunden werden. Der aufgrund der Standortqualitäten (Ortseinbindung etc.) geeignetste Standort musste nach gescheiterten intensiven Grundstücksverhandlungen aufgegeben werden. Die Wahl fiel daraufhin auf den zweitbesten Standort, den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung.

## **2. Rahmenbedingungen**

### **2.1 Rechtsverhältnisse**

Für das Plangebiet gilt z. Zt. der Bebauungsplan „Krautgärten Osterwiesen“, in Kraft getreten am 05.01.1989. Dieser Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich Parkstreifen in einer Verkehrsgrünfläche zum Weinbergweg und angrenzend ein Sondergebiet Krautgärten fest (analog dem Auszug aus dem Bebauungsplan im zeichnerischen Teil nördlich vom Geltungsbereich). Hütten sind im Sondergebiet nicht zulässig.

### **2.2 Städtebaulicher Bestand**

Die derzeitige Nutzung erfolgt in Anlehnung an den geltenden Bebauungsplan. Die Verkehrsgrünfläche mit Parken wurde als Schotterrasenfläche angelegt. Die Krautgartenfläche im Geltungsbereich liegt brach.

### **2.3 Städtebauliche Einbindung**

Das Plangebiet liegt am Rande einer Freifläche im besiedelten Bereich (s. Deckblatt zur Begründung). Dieser keilförmigen Schneise wurde die Nutzung Grundwasserspeicherfläche und Luftaustauschbahn zugeordnet. Bauliche Anlagen, die vorgenannten Zielen entgegenstehen, wurden bisher nicht zugelassen. Diese Zielvorgabe soll nun mit dem geplanten Schuppenbauwerk an einer Stelle aufgeweicht werden. Nach ausführlichen Diskussionen im Ortschaftsrat wurde vor dem Hintergrund dieses Konfliktes der Geltungsbereich auf das Erforderliche in der Fläche begrenzt. Sollte sich in weiterer Zukunft ein vergleichbarer Bedarf wieder einstellen, so war man sich

einig, sollte erneut zuerst untersucht werden, ob nicht anderswo bessere Standorte auszumachen sind. Ebenfalls wurde in der Feinabstimmung zum Standort aus dieser Konfliktsituation heraus der Geltungsbereich an den äußersten Rand der Freifläche gelegt. Südlich grenzt nach der Bahntrasse Wohnbebauung an, östlich des Weinbergweges Gewerbe- und Wohnbebauung sowie dahinter der Schulkomplex. Insbesondere durch die Gewerbe- und Wohnbauten wird trotz des Sprunges über den Weinbergweg in die Freifläche von hinreichender Eingebundenheit des Baukörpers in die Ortslage ausgegangen. Dadurch, dass angrenzend an den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung der Bebauungsplan für die Kleingärten weiterhin seine Gültigkeit behält, ist gewährleistet, dass eine weitere bauliche Entwicklung in die Freifläche hier nicht erfolgen kann.

In Bezug auf den Luftaustausch wird sich mit der geplanten Bebauung aufgrund der Größe und der Randlage / Ecklage merklich nichts ändern. Die Zielvorgabe Grundwasserspeicherfläche findet in der Form Berücksichtigung, dass die Versiegelungsfläche minimiert wurde und Pflanzstreifen / wasserdurchlässige Beläge festgesetzt wurden. Die Dachflächenwasser sind, soweit möglich, zu versickern.

Zusammenfassend wird die beabsichtigte begrenzte bauliche Nutzung als verträglich und als noch vereinbar mit den übergeordneten Zielen, wie dem Flächennutzungsplan (Darstellung „Grünfläche - Dauerkleingärten“), eingestuft.

### **3. Planung**

Mit dem Bebauungsplan soll ein einheitlich gestalteter Schuppenkomplex (5 aneinander gebaute Einzelschuppen mit Grundflächen von ca. 65 m<sup>2</sup>) ermöglicht werden. Gemeint sind Lagerschuppen. Räume mit Aufenthaltsqualitäten (Vereinsheime etc.) wurden bewusst ausgeschlossen.

Zur gestalterischen Einbindung wurden eine Traufhöhe von 4,5 m, ein ca. 30° Satteldach mit Ziegeln im roten Farbbereich sowie Außenwandflächen mit Holz in gedecktem Farbbereich vorgegeben. Die Eigenständigkeit der Schuppeneinheiten sollte sich, wenn gewünscht, im äußeren auf die Straßenseiten, z. B. auf unterschiedliche Farben bei den Toren beschränken. Dem Geländeverlauf folgend ist eine Höhenstaffelung von einem halben Meter vorgegeben. Die Vorflächen vor den Schuppen (5 m Stellplatztiefe) sind wasserdurchlässig anzulegen.

Das zukünftige Gebäude ist dreiseitig einzugrünen. Zu den Krautgartenflächen ist eine aufgelockerte Bepflanzung festgesetzt. Zur südlichen Grenze wurde

eine geschlossene Bepflanzung aus dem geltenden Bebauungsplan übernommen. Nördlich, beim beginnenden Fußweg ist an markanter Stelle ein raumwirksamer Obstbaum zu pflanzen. Die Pflanzliste im Bebauungsplan entspricht der Pflanzliste aus dem Ursprungsbebauungsplan. Sie enthält Bäume und Sträucher mit essbaren, in der Küche verwendbaren Früchten.

#### **4. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung**

Aufgrund der geringen Gebietsgröße und da nach erster überschlägigen Betrachtung von keinem größeren Eingriff in Natur und Landschaft ausgegangen werden konnte, wurde nur eine vereinfachte Eingriffs- und Ausgleichsbewertung durchgeführt. Auf eine rechnerische Bewertung wurde verzichtet.

##### **4.1 Schutzgut Boden**

Detaillierte Datengrundlagen liegen für das Plangebiet nicht vor. Angrenzende Flächen wurden mit „mittlere Bodenqualität“ für die Landwirtschaft eingestuft. Tonhaltige Böden, Auelehme. Mit zunehmendem Abstand von der südlich gelegenen Bahntrasse ist mit zunehmend feuchtem, durch Anreicherung von Humus dunkel gefärbtem Boden auszugehen. Es verbleibt ein Resteingriff durch die Überbauung, der nicht ausgeglichen werden kann.

##### **4.2 Schutzgut Wasser / Grundwasser**

Aufgrund der Gebietsgröße ist eine geringe Bedeutung bzgl. der Grundwasserneubildung anzunehmen. Die durch Überbauung bedingte Versiegelung wird die Grundwasserneubildung vermindern. Aufgrund der zu verwendenden wasserdurchlässigen Beläge und der vorrangig auf dem Grundstück zu versickernden Oberflächenwasser wird der Eingriff minimiert. Es verbleibt ein nur geringer Resteingriff.

##### **4.3 Schutzgut Klima / Luft**

Es handelt sich um eine kleinräumige Kaltluftentstehungsfläche von geringer Bedeutung. Durch die festgesetzten Pflanzgebote wird der Eingriff z.T. ausgeglichen. Es verbleibt ein nur geringer Resteingriff.

#### 4.4 Schutzgut Arten und Biotope

Die Hecke an südlicher Gebietsgrenze ist zu erhalten bzw. zu ergänzen, kein Eingriff. Beim Schotterrasen ist aufgrund der Nutzung Parkplatz von häufigen Störungen auszugehen und die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als gering anzusehen (die Schuppenvorfläche soll in ähnlicher Form wieder hergestellt werden). Der Kleingartenfläche ist aufgrund der Bewirtschaftung allenfalls eine mittlere Bedeutung zuzuordnen.

Zum Ausgleich sind ein Obstbaumhochstamm sowie an der Ostseite der Schuppen einige Sträucher zu pflanzen. Die Hecke an der Südgrenze ist zu ergänzen. Da aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche (Breite) an der Ostseite des Schuppenbauwerks nur kleinere Sträucher gepflanzt werden können, verbleibt allenfalls noch ein geringer Resteingriff.

#### 4.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Dem Geltungsbereich ist in Bezug auf Landschaftsbild und Erholung aufgrund der Größe, Randlage / Ecklage keine besondere Bedeutung zuzumessen. Mit der geplanten Eingrünung und den vorgegebenen gedeckten Farben kann von allenfalls nur geringem Resteingriff ausgegangen werden.

#### 4.6 Zusammenfassung

Die Eingriffe in Natur- und Landschaft sind in der Gesamtheit als gering einzustufen. Mit den verschiedenen Festsetzungen (Pflanzgebote, Wasserversickerung, Farben etc.) kann ein Großteil im Plangebiet gemindert werden. Ein Vollaussgleich im Plangebiet wird nicht gegeben sein. Dies ist auch nicht möglich, da z.B. das Schutzgut Boden (Bodenversiegelung) nur durch eine Entsiegelung auszugleichen ist.

Anbieten würde sich aus naturschutzfachlicher Sicht ein weiterer Ausgleich (externer Ausgleich) in der Form von weiteren Obstbaumpflanzungen z.B. im angrenzenden Kleingartengebiet oder aber an anderer Stelle. Aus planerischer Sicht ist ein externer Ausgleich an anderer Stelle vorzuziehen. Die Parzellierung im Kleingartengebiet ist relativ kleingliedrig. Hochwertige Großbäume verschatten die Gartenflächen. Werden in einer größeren Ausgleichsmaßnahme zwei oder drei Obstbäume für diesen Geltungsbereich mitgepflanzt, kann aufgrund der größeren zusammenhängenden Fläche von Synergieeffekten in Bezug sowohl auf die Kosten als auch für die Natur ausgegangen werden.

#### 4.7 Externer Ausgleich

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist auf der Gemarkung Kleinglattbach, im Gewann Rohr, auf dem städtischen Flurstück 2447 (Flurstücksnummer nach Zweckflurbereinigung) die Zuordnung von 3 Obstbaumpflanzungen vorgesehen. In einer größeren Maßnahme (ca. 1,4 ha) ist hier konkret die Umwandlung eines Ackers (ca. 0,7 ha) in eine Streuobstwiese in Planung.

#### 5. **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Aufgrund des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.02.1990 (BGBl I S 205), zuletzt geändert am 27.07.2001, ergibt sich gem. § 3 a nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die in der Anlage 1 UVPG "Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben" aufgeführten unteren Schwellenwerte (Ziffer 18), die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich machen, werden bei weitem unterschritten.

#### 6. **Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung sind über den angrenzenden Weinbergweg gesichert.

#### 7. **Städtebauliche Daten**

Größe des Geltungsbereiches ca. 765 m<sup>2</sup>.

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 06.05.2003

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung