

Bebauungsplan "Nordbahnhof" Begründung

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

Nach Auflassung des früheren Bahnhofs Vaihingen/Enz-Nord und weitestgehendem Rückbau der Gleise ist es erforderlich die bisherigen Bau- und Verkehrsflächen einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die Stadt Vaihingen hat ein deutliches Interesse daran, sowohl für das Bahnhofsgebäude eine neue Nutzung zu ermöglichen, um dessen dauerhaften Erhalt zu sichern, als auch für die von der Bahn freigemachten Flächen eine sinnvolle Nutzung zu finden.

2.0 Bestand

Es stehen dem Bebauungsplan keine Ziele der RO- und LE-Planung entgegen. Die Flächen, als bisherige Bundesbahnflächen weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf (Gebäude, Straßen- und Parkierungsflächen, Bahnsteige, Bushaltestelle, Gleistrassen).

In der städtischen Flächennutzungsplanung sind die vorgesehenen Maßnahmen berücksichtigt.

3.0 Städtebauliche Planung

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) soll für örtliche Handwerksbetriebe vorgesehen werden. Das Verhältnis der bebaubaren Fläche zur Gesamtgrundfläche sollte deshalb in einer vernünftigen Größenordnung liegen. Gleichzeitig ist es wichtig, die baulichen Anlagen in einen Kontext zu bringen mit den vorhandenen Gewerbebauten und dem ehemaligen Bahnhofsgebäude.

Deshalb erscheint es sinnvoll, ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) an der Industriestraße vorzusehen.

Die bauliche Entwicklung passt sich ein zwischen die Industriestraße und die noch vorhandenen Bahngleise.

Geprägt werden soll das Gebiet aber weiterhin durch das denkmalgeschützte ehemalige Bahnhofsgebäude. So wurden die Gebäudehöhen deutlich unterhalb der Höhe dieses Gebäudes festgesetzt.

Für den Bereich an der Bahnhofstraße sollte die Wohnbebauung ergänzt werden, und in unmittelbarer Nähe, bzw. unter der Strassenbrücke kann im Rahmen eines Sondergebiets ein Baufenster ausgewiesen werden für ein Vereinsheim, z.B. für ein örtliches Jugendhaus.

Die Flächen im allgemeinen Wohngebiet (WA) sollen die vorhandene Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße abrunden. Gleichzeitig ist hier vorgesehen preisgünstige Bauplätze für entsprechende kosten- und flächensparende Wohnbaumaßnahmen zu schaffen.

4.0 Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Vaihingen.

Kosten für Erschließungsmaßnahmen (Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen u.a.) fallen nicht an, da alle diesbezüglichen öffentlichen Einrichtungen bereits vorhanden sind. Auch sonstige Maßnahmen im Bereich Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation können von den genannten Straßen aus unmittelbar vorgenommen werden.

Die Wegebaumaßnahmen im Bereich des schienengleichen Bahnübergangs wären ohnehin auf Grund vorhandener kommunaler Beschlüsse notwendig, und sind demzufolge keine unmittelbare Auswirkung des Bebauungsplans.

5.0 Altlasten und Bodenschutz

Da das Planungsgebiet bereits seit vielen Jahrzehnten weitestgehend versiegelt ist, braucht mit Altlasten nicht gerechnet werden. Sollten trotzdem welche vorgefunden werden so wäre das Landratsamt Ludwigsburg und das WBA Besigheim zu verständigen. Unabhängig davon wären die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) insbesondere § 4 einzuhalten.

Bezüglich des Grundwasserschutzes wird auf § 37 Absatz 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg hingewiesen. Sollte wider erwarten eine Grundwasserableitung oder eine Grundwasserumleitung als notwendige erweisen, so wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen eine Dauernde Grundwasserabsenkung wäre nicht zulässig. Desweiteren wird auf das Beiblatt über die Regelungen zum Schutz des Bodens verwiesen.



Regelungen zum Schutz des Bodens

1. Wiederverwertung von Erdaushub

- 1.1 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 1.2 Einer "Vor-Ort-Verwertung" des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Minimierung/Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- 1.4 Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
- 1.5 Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

2. Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung $< 4 \text{ N/cm}^2$) ausgeführt werden.

3. Bodenbelastungen

- 3.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- 3.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 3.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, sind unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim zu benachrichtigen.
- 3.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.