

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL KLEINGLATTBACH Pib. 3.2

BEBAUUNGSPLAN „NORDBAHNHOF, 1. ÄNDERUNG - TEILAUFBEBUNG“

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB

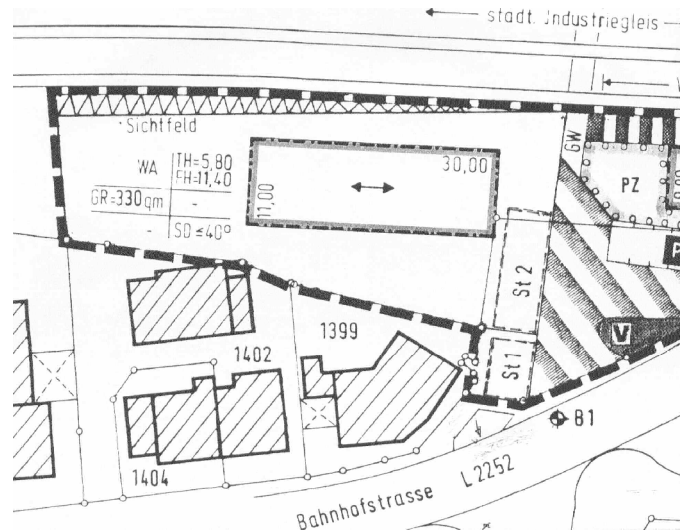


Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Vaihingen an der Enz, den 15.11.2005

1. Erfordernis der Teilaufhebung

Der Bebauungsplan „Nordbahnhof“ weist in seinem westlichen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet mit einem Baufenster von 30 x 11 m aus. Das Grundstück ist lang gestreckt.



Im Bereich des Baufensters wurde ein Doppelhaus und ein Einzelhaus errichtet. Östlich dieser Gebäude liegt das Flurstück 1400/12. Dieses Flurstück gehört nicht zum zuvor beschriebenen Doppelhaus bzw. Einzelhaus. Es handelt sich um ein separates Flurstück ohne Baufenster.

Der Eigentümer des Flurstückes 1400/12 möchte hier (im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Flurstück 1402) ein Einfamilienhaus in Anlehnung an die Umgebungsbebauung erstellen. Dies ist aufgrund des geltenden Bebauungsplanes hier nicht möglich. Die Bebauung der hinteren „Grundstücksteile“ der Bahnhofgrundstücke ist mit dem Bebauungsplan „Nordbahnhof“ mit zuvor beschriebenem Baufenster rechtsverbindlich gesichert und im weiter westlich angrenzenden, nicht überplanten Bereich, beinahe als prägend anzusehen bzw. nach § 34 BauGB jederzeit möglich.

Mit dieser Teilaufhebung soll die Bebaubarkeit des Flurstückes 1400/12 nach § 34 BauGB ermöglicht werden.

2. Bebauungsmöglichkeit nach Aufhebung der Satzung

Das Flurstück 1400/12 kann mit dieser Teilaufhebung nach § 34 BauGB mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Das Flurstück liegt derzeit im Bebauungsplan Gebiet „Nordbahnhof“. Es liegt zudem im noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplan „Westlich Nordbahnhof“ (Einleitungsbeschluss, 14.12.2005). Für diesen Bebauungsplan „Westlich Nordbahnhof“ wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Das Verfahren wird mangels Interesse mehrerer betroffener Grundstückseigentümer derzeit aber nicht weiter verfolgt. Hauptaussage des städtebaulichen Entwurfes ist die Bebauung in zweiter Reihe zur Bahnhofstraße mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Überbauung der Gesamtgrundstücke (ohne Zufahrt / Nebengebäude) max. ca. 25 %. Gebäudehöhe ca. 9 m über Grund. Dort wo größere Nebengebäude vorhanden sind, soll eine Bebauung in zweiter Reihe nur erfolgen, sofern diese Nebengebäude zumindest deutlich zurück gebaut werden (keine Bebauung in dritter Reihe). Sofern ein Baugesuch nicht diesen Entwurfsvorstellungen entspricht, kann dieses aufgrund des Einleitungsbeschlusses zurück gestellt werden und das Bebauungsplanverfahren weiter geführt werden.

3. Eingriffs-/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.

3.1 Schutzgut Boden

Es gibt keinen Altlastenverdacht für den Geltungsbereich. Ansonsten liegen detaillierte Datengrundlagen für das Aufhebungsgebiet nicht vor. Es wird von einer mäßigen Bodenqualität für landwirtschaftliche Nutzungen ausgegangen.

3.2 Schutzgut Wasser / Grundwasser

Kein Wasserschutzgebiet, kein Überschwemmungsgebiet, kein Oberflächengewässer in unmittelbarer Nähe. Über das Grundwasser liegen keine Erkenntnisse vor. Aufgrund der sehr geringen Gebietsgröße ist eine allenfalls geringe Bedeutung bzgl. der Grundwasserneubildung anzunehmen. Die mit der Teilaufhebung möglich werdende Überbauung/Versiegelung wird die Grundwasserneubildung mindern. (Mit dem geplanten Rückbau der Scheune auf dem Nachbargrundstück erfolgt eine Eingriffsminderung.) Kein nennenswerter/erheblicher Eingriff.

3.3 Schutzgut Klima / Luft

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße, umgeben vom Siedlungsgebiet, ist von keinen nennenswerten Auswirkungen auf Luft und Klima auszugehen. Kein nennenswerter/erheblicher Eingriff.

3.4 Schutzgut Arten und Biotope

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um Gartenfläche, Rasen ohne nennenswerte Vegetation. Ein Vorkommen von geschützten Pflanzen oder Tieren ist nicht bekannt. Es handelt sich um keinen nennenswerten Lebensraum für Tiere. Die biologische Vielfalt ist sehr gering. Der Geltungsbereich ist Beeinträchtigungen von angrenzendem Siedlungsgebiet und der Bahntrasse ausgesetzt. Kein nennenswerter/erheblicher Eingriff.

3.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Dem Geltungsbereich ist in Bezug auf Landschaftsbild und Erholung aufgrund der Größe, Lage im Siedlungsgebiet keine Bedeutung zuzumessen. Kein nennenswerter/erheblicher Eingriff.

3.6 Zusammenfassung

Die Bedeutung des Geltungsbereiches für die Umwelt, die Natur- und Landschaft ist sehr gering. Für keinem Biototyp können nennenswerte/erhebliche Eingriffe ausgemacht werden. (Selbst der sehr geringe Resteingriff bei der Bodenversiegelung und der Grundwasserneubildung soll durch einen Rückbau der Scheune auf angrenzendem Grundstück weiter minimiert werden.) Es wird angeregt, Bodenbeläge soweit möglich wasserdurchlässig auszuführen. Flachdächer z.B. von Garagen sollten begrünt werden. Eine verbindliche Festlegung von Minderungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen ist nicht angebracht.

4. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

(Der Umweltbericht bezieht sich ausschließlich auf die naturschutzfachlichen Belange, da Immissionen, Lärm, Abgase etc. nicht betroffen sind.)

4.1 Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Art des Gebietes	Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Nordbahnhof“, der den Geltungsbereich (ca. 335 m ²) als WA festsetzt, ohne eigenes Baufenster. Darstellung im Flächennutzungsplan, Mischbaufläche.
Art der Bebauung	Bebaubarkeit nach Teilaufhebung im Sinne des § 34 BauGB – Einfügen (eingeschossiges Einfamilienhaus geplant. Die Scheune auf dem angrenzenden Flurstück 1402 soll hierfür deutlich zurückgebaut werden).
Erschließung	Es sind keine gesonderten Erschließungsmaßnahmen vorgesehen (Erschließung über das private Grundstück Flurstück 1402 zur Bahnhofstraße hin geplant).
Ver- und Entsorgung	Es sind keine gesonderten Maßnahmen vorgesehen (privater Anschluss über das private Grundstück Flurstück 1402 an die vorhandenen Leitungen in der Bahnhofstraße geplant).

4.2 Fachziele des Umweltschutzes

Für den Geltungsbereich sind keine speziellen Fachziele des Umweltschutzes bekannt. Es gelten die allgemeinen Ziele des Umweltschutzes. Auf die jeweiligen Vorschriften und Gesetze wird verwiesen.

4.3 Bestandsaufnahme der Umweltbelange

Gebietscharakter	Gartenfläche, Rasen ohne nennenswerte Vegetation.
Schutzgebiete	Keine ausgewiesenen Schutzgebiete (§ 24 BNatSchG, Natura 2000 - FFH oder Vogelschutzgebiet - Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet)
Landschaftsplan	Keine Maßnahmen zugeordnet.
Regionalplan	Siedlungsfläche
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	Kein Vorkommen von geschützten Pflanzen und Tieren zu erwarten. Kein nennenswerter Lebensraum für Tiere. Biologische Vielfalt sehr gering. Beeinträchtigungen aufgrund der direkten Lage im Siedlungsgebiet und angrenzender Eisenbahntrasse.
Boden	Detaillierte Datengrundlagen liegen für das Aufhebungsgebiet nicht vor. Es wird von einer mäßigen Bodenqualität für landwirtschaftliche Nutzungen ausgegangen.
Altlasten / Kulturgüter	Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten und Kulturgüter vor. Keine Altlastenverdachtsfläche
Wasser	Kein Wasserschutzgebiet, kein Überschwemmungsgebiet. Kein Oberflächengewässer in unmittelbarer Nähe. Das Oberflächenwasser versickert auf dem Grundstück. Über das Grundwasser liegen keine Erkenntnisse vor.
Luft / Klima	Aufgrund der geringen Grundstücksgröße, umgeben vom Siedlungsgebiet, ist von keinen nennenswerten Auswirkungen auf Luft und Klima auszugehen.
Landschaft / Ortsbild	Der Geltungsbereich hat keine Bedeutung fürs Landschaftsbild. Prägend ist die Bebauung im direkten Umfeld.

4.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Null-Variante und Planungsdurchführung

Null-Variante	Voraussichtlich keine Änderungen gegenüber dem jetzigen Zustand. Zunahme des Siedlungsdrucks z.B. auf Neubaugebiete.
Planungsdurchführung	Keine nennenswerten Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, die biologische Vielfalt, Luft und Klima sowie die Landschaft und das Wirkungsgefüge. Die Bodenversiegelung wird zunehmen und die Grundwasserneubildungsrate wird abnehmen, beides jedoch in einem nicht nennenswerten Umfang im Siedlungsgefüge. (Mit dem geplanten Abbruch/Teilabbruch der Scheune auf dem angrenzenden Flurstück 1402 im Zusammenhang mit der Bebauung im Geltungsbereich wird bezüglich Bodenversiegelung und Grundwasserneubildungsrate nahezu ein Ausgleich erzielt werden.)

4.5 Prüfung der Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Mit einer Teilaufhebung können keine Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen festgesetzt werden. Die Bebauung des Grundstückes ist städtebaulich sinnvoll. Es wird von keinen nennenswerten/erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgegangen. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten (siehe auch Eingriffs- und Ausgleichsbewertung)

4.6 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes erzeugt ein Baurecht nach § 34 BauGB. Mit einer Teilaufhebung gibt es keine Planungsmöglichkeit und somit auch keine planerischen Alternativen.

4.7 **Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung**

Allgemeine und gebietsspezifische Grundlagen	<ul style="list-style-type: none">• Maßgeblicher Regionalplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan• Bebauungsplan „Nordbahnhof“ in Kraft getreten am 20.03.97• Atlas Altlasten und altlastenverdächtige Flächen Stadt Vaihingen an der Enz vom Landkreis Ludwigsburg• Archäologisches Fundstellenverzeichnis für Vaihingen an der Enz – Kleinglattbach, vom Landesdenkmalamt Stuttgart (heute RP)• Aktuelle Daten der Stadt Vaihingen zu Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten, Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten und zur Kanalisation.• Klimaökologische Analyse Vaihingen an der Enz vom März 1994
--	---

4.8 **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung (Monitoring)**

Es wird von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung des Bauleitplanes ausgegangen. Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens wird im üblichen Umfang auch die Einhaltung geltender Gesetze und Vorschriften bezüglich Umwelt geprüft.

4.9 **Zusammenfassung**

Mit dem Bauleitplan - Teilaufhebung soll die Bebauungsmöglichkeit nach § 34 BauGB im Geltungsbereich ermöglicht werden. Es wird von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung des Bauleitplanes ausgegangen.

5. Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichsgrundstückes sind keine gesonderten Maßnahmen vorgesehen. Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichsgrundstückes kann grundsätzlich als gesichert angesehen werden. Die Ver- und Entsorgung sowie die Erschließung des Grundstückes wird im Baugesuchsverfahren zu prüfen sein. Sie wird aller Voraussicht nach über das Flurstück 1400/2 zur Bahnhofstraße hin erfolgen.

6. Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich dieser Teilaufhebung umfasst ca. 335 m².

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 15.11.2005
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung