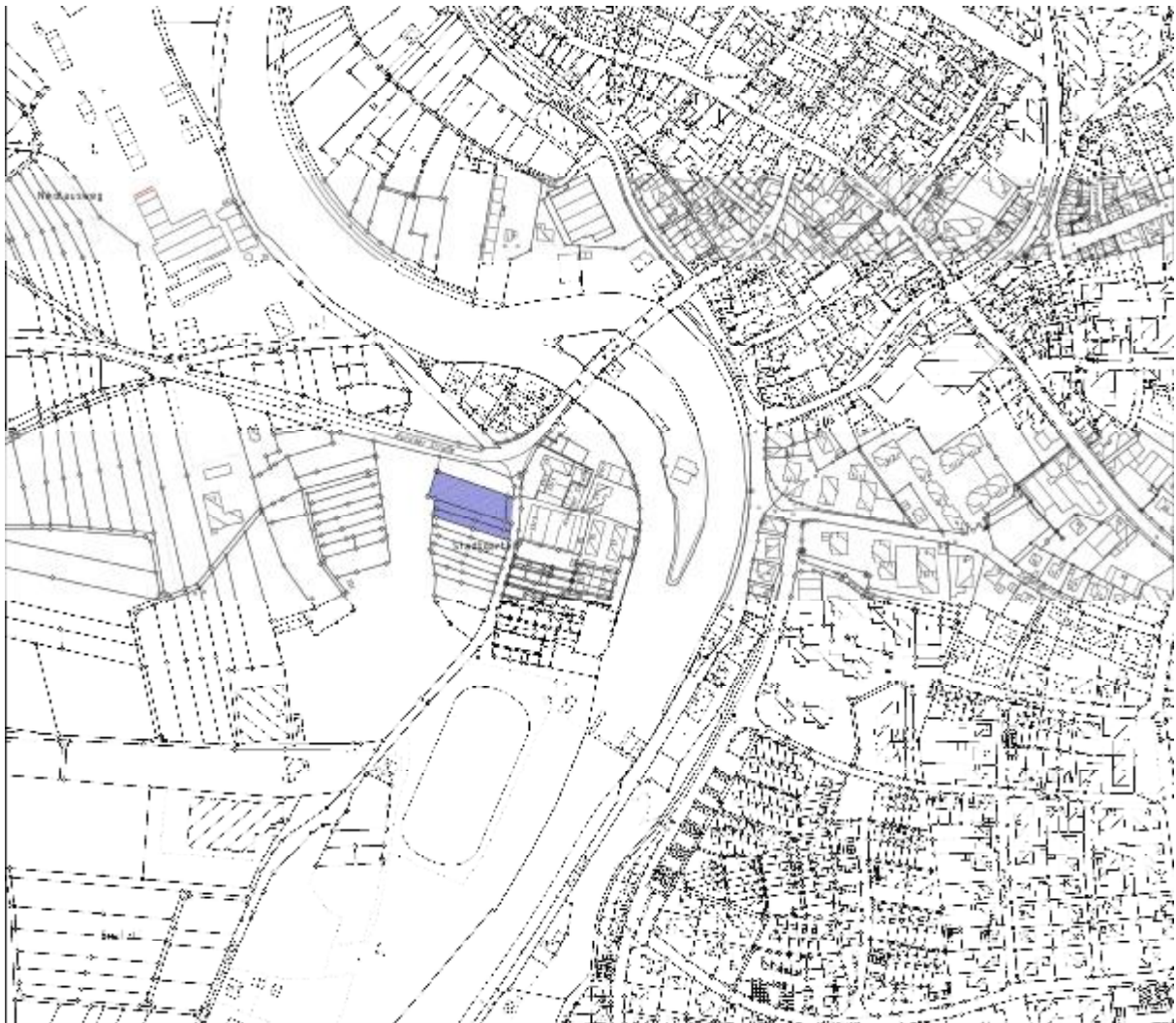


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„Verkehrswacht“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihingen an der Enz, den 06.03.2009
Stadtplanungsamt

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Verkehrswacht benötigt ein neues Schulungsgebäude, da das bestehende den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht wird. Zudem ist der bauliche Zustand schlecht. Der Neubau soll an einem anderen Standort erfolgen, um den Übungs- und Lehrbetrieb während des Neubaus aufrecht erhalten zu können. Das alte Verkehrswachtgebäude wird dann abgebrochen und das Gelände als Übungsfläche genutzt.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren

Erfordernis

Verkehrsübungsplatz und Verkehrswachtgebäude sind keine privilegierten Vorhaben im Sinne von § 35 (1) BauGB.

Gleichwohl gibt es für das Verkehrswachtgebäude eine gewisse „Verwandtschaft“ zu Vorhaben im Sinne von § 35 (1) Ziffer 4 (besondere Anforderungen an die Umgebung), da das Verkehrswachtgebäude zwingend zum Verkehrsübungsplatz zuzuordnen ist. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und einen Präzedenzfall zu vermeiden, wird auf eine Genehmigung nach § 35 (1) oder (2) verzichtet und ein Bebauungsplan aufgestellt.

Verfahren

Aufgrund der Besonderheit bietet sich ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan im normalen Verfahren an.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Überörtliche Planungen

Regionalplan 1998 / Fortschreibung 2020

Der gesamte Egelsee ist Teil eines regionalen Grünzugs („6.2 Nordseite Enz-tal Unterriexingen bis Regionsgrenze“). Die Fortschreibung ändert hieran nichts. Das Plangebiet liegt am Rande des regionalen Grünzugs.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Vaihingen Zone III A.

3.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft 1980 einschließlich der 2. Änderung 1998

Der FNP weist den gesamten Egelsee als Grünfläche z. T. als Bestand z. T. als Planung mit verschiedenen Zweckbestimmungen aus; u. a. auch Verkehrsübungsplatz.

Flächennutzungsplan Fortschreibung 2020, Entwurf, Stand Offenlage 2008

Die Fortschreibung behält diese Darstellung grundsätzlich bei.

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft, Fortschreibung 1997/1998, Büro Geiger/Bässler, Stuttgart

Sport- und Freizeitgelände Egelsee

Das Konzept von 1989 sieht u. a. die grundsätzliche Beibehaltung der kombinierten Nutzung als Veranstaltungs- und Festplatz der Stadt sowie als Übungsgelände für die Verkehrswacht vor. Über mögliche bauliche Veränderungen im Bereich der Verkehrswacht wurden seinerzeit keine Aussagen gemacht.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist (unbeplanter) Außenbereich.

3.4 Verfahrensablauf

| | |
|-----------------|---|
| 24.10.2007 | Grundsatzentscheidung des Gemeinderats zum Standort für den Neubau des Verkehrswachtgebäudes. |
| 17.10.2008 | Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Beschluss zum Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan. |
| Jan./Febr .2009 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. |

3.5 Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Landratsamt Ludwigsburg (LRA): Es wurden verschiedene Anregungen vorgebracht die überwiegend berücksichtigt werden können.

Regierungspräsidium Stuttgart (RPS) und Verband Region Stuttgart (VRS): Es wurden grundsätzliche Bedenken erhoben wegen Verstoß gegen ein Ziel der Regionalplanung, da das Plangebiet in einem regionalen Grünzug liegt. Siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 5.1.

4. **Beschreibung des Plangebiets** (städtebauliche Daten – siehe Ziffer 10)

4.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Egelseegelände (Bereich zwischen B10, K 1696 / Auricher Str. und Enz). Das Plangebiet wird im Westen durch den Verkehrsübungsplatz und im Osten durch die Walter-de-Pay-Straße begrenzt, an die sich nach Osten hin die Gebäude einer ehemaligen Gärtnerei anschließen. Im Norden befindet sich ein als Baumwiese genutzter Kleingarten, an den sich die Auricher Straße anschließt. Daran schließen sich mehrere Wohnhäuser an. Nach Süden setzt sich die Kleingartennutzung (Grabeland) zwischen Verkehrsübungsplatz und Walter-de-Pay-Straße fort. Die Enz hält nach Osten und

Norden einen Abstand von ca 100 m ein. Der Marktplatz ist ca 380 m (Luftlinie) entfernt

4.2 Bestand im Plangebiet

Das Plangebiet war bis ca. 1992 fast vollständig mit Gewächshäusern der ehemaligen Gärtnerei Weller bebaut. Nach deren Abbruch wurde das Gebiet gärtnerisch genutzt (Grabeland). Entlang der Walter-de-Pay-Straße befinden sich ca. 6 Stellplätze. An nennenswerten Gehölzbeständen gibt es einige Nadelbäume (am westlichen Rand des Plangebiets im Böschungsbereich zum Verkehrsübungsplatz / Festplatz) und drei kleine Nussbäume.

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Vorbemerkungen zum Thema regionaler Grünzug

Das Vorhaben ist aus dem FNP entwickelt. Bereits 1980 wurde für den gesamten Egelsee eine Grünfläche mit verschiedenen Zweckbestimmungen dargestellt -unter anderem Verkehrsübungsplatz. Es wurde für den gesamten Egelsee diese Darstellung gewählt, da der vorrangige aber nicht ausschließliche Charakter ein Grünraum sein soll. In diesen Raum sollen auch bauliche Anlagen der Naherholung und Freizeitgestaltung integriert sein. Die Verkehrswacht stellt sicherlich eine Sondernutzung dar, da man hier nicht zwingend von Freizeitgestaltung im engeren Sinn sprechen kann.

Diese Darstellung wurde in der FNP-Fortschreibung beibehalten.

Vom VRS und dem RPS wurden in der Offenlage zur FNP-Fortschreibung keine Bedenken dagegen erhoben oder sonstige Hinweise gegeben.

Unabhängig von diesen „formalen Aspekten“ wird eine Vereinbarkeit mit dem regionalen Grünzug gesehen, da dieser – wenn überhaupt - allenfalls unerheblich beeinträchtigt wird.

Die ursprüngliche Intention eines regionalen Grünzugs liegt darin, eine „allgemeine Siedlungsentwicklung“ (Baugebiete) zu unterbinden. Die Ausweisung eines Baugebietes ist hier nicht vorgesehen. Es soll lediglich ein Einzelvorhaben mit nicht besonderer Dimension ermöglicht werden.

Es handelt sich zwar um kein privilegiertes Vorhaben im Sinne von § 35 (1) BauGB. Gleichwohl ist es doch vergleichbar mit Anlagen im Sinne von § 35 (1) Ziffer 4, da der Standort des Verkehrswachtgebäudes zwingend an das Verkehrsübungsgelände gebunden ist. Zwar könnte (theoretisch) das Verkehrswachtgebäude und dann auch die ca 2ha Verkehrsübungsgelände in ein Gewerbegebiet verlegt werden (z. B. Ensingen Süd). Dies ist für die Verkehrswacht finanziell nicht machbar. Dies ist vor allem aber ökologisch unsinnig, da unnötig Gewerbefläche verbraucht würde. Darüber hinaus wird die Fläche am Egelsee für kommunale Veranstaltungen sowieso benötigt (Festplatz, Maientag, Messe, ...). Dessen Mitverlegung in ein Gewerbegebiet ist bereits emotional und funktional nicht vorstellbar. Somit gibt es keinen (ökologisch und wirtschaftlich) sinnvollen Alternativstandort außerhalb des regionalen Grünzugs.

Bei der kleinräumigen Standortsuche für das neue Verkehrswachtgebäude wurden verschiedene Alternativen (unmittelbar an das Verkehrsübungsgelände angrenzend) geprüft. Der jetzt vorgesehene Standort ist wegen seiner Nähe zu der vorhandenen Bebauung und zur Kreisstraße auch aus „Sicht des regionalen Grünzugs“ am günstigsten. So wird auch der Zu- und Abfahrtsverkehr gegenüber der heutigen Situation etwas verringert, da das bestehende Gebäude ca 300 m von der Kreisstraße entfernt ist – gegenüber zukünftig 50 m

Nach dem Neubau wird das vorhandene Verkehrswachtgebäude abgebrochen, sodass auch hier ein gewisser Ausgleich (ca halbe Kubatur) gegeben ist.

Zuletzt ist noch darauf hinzuweisen, dass das gesamte Plangebiet bis 1992 weitgehend mit Gewächshäusern einer Gärtnerei bebaut war.

Abschließende Bemerkung: In 2003 wurde ein Gewächshaus mit ca. 16.500 qm Grundfläche zur Erweiterung einer Gärtnerei im gleichen regionalen Grünzug aber mit geringerer Vorbelastung (Enzweihingen, Leinfelder Straße) mit Beteiligung / Zustimmung des VRS genehmigt. Auch wenn es sich hier um ein privilegiertes Vorhaben handelt und besondere Umstände für diesen Standort sprachen, sollte ein Gebäude mit ca. 340 qm Grundfläche und geringerer Höhe ebenfalls möglich sei, da oben gemachten Ausführungen ebenfalls besondere Umstände zeigen.

5.2 Grundsätze der Planung

Grundlage ist der Vorentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) entsprechend der Beschlussfassung des Gemeinderates vom 17.12.2008. Der VEP wurde um einen Freiflächengestaltungs- und Begrünungsplan erweitert. Zudem wurde der Erläuterungsbericht erstellt. Dieser gibt im wesentlichen die Ausführungen der Verkehrswacht wieder, die dem Gemeinderat bei seiner Grundsatzentscheidung am 24.10.2007 vorgelegt wurden. Die Baupläne wurden beibehalten.

Der VEP wird zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemacht, sodass dort nur einige ergänzende Regelungen getroffen werden müssen.

Das Plangebiet wurde geringfügig nach Westen erweitert, um die Grünflächen bis zum (asphaltierten) Verkehrsübungsplatz in die grünordnerischen Festsetzungen mit einzubeziehen.

5.3 Festsetzungen im Einzelnen

Wegen der Lage im regionalen Grünzug sind bauliche Nutzungen auf das Notwendige zu begrenzen.

Zur Klarstellung und um eventuellen späteren (Teil-) Umnutzungsbestrebungen vorzubeugen wurde das SO mit dem Ausschluss einer Gaststättennutzung aufgenommen. Lediglich die Bewirtung der Kursteilnehmer ist zulässig.

Die Festsetzung zur Grünordnung sollen ebenfalls die bauliche Nutzung begrenzen, die Anlage gestalterisch gut in das Landschaftsbild einbinden und Eingriffe mindern bzw. ausgleichen oder kompensieren.

Aufgrund der Anregungen des LRA wurde eine Festsetzung zur Regenwasserbeseitigung aufgenommen um explizit zu regeln, dass das Regenwasser soweit es nicht für den Übungsbetrieb benötigt wird (und somit Trinkwasser geschont wird) auf dem Grundstück versickert wird.

Aufgrund der Anregung des LRA wurde ein Hinweis für die Baurechtsbehörde / Baugenehmigung zum maximalen Immissionsbeitrag durch das neue Verkehrswachtgebäude einschließlich der (neuen) Stellplätze (in modifizierter Form) aufgenommen. Dies bezieht sich nicht auf das Übungsgelände und den Übungsbetrieb, da dieser nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens oder der Baugenehmigung ist. Im übrigen soll der Betrieb (Kurse, Kursteilnehmer) nicht ausgedehnt werden.

6. Örtliche Bauvorschriften

Auf die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften kann verzichtet werden. Hier genügen die (verbindlichen) Regelungen des VEP einschließlich des Erläuterungsberichts.

7. Grünordnung, Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, Umweltbericht

Vom Büro Schmid, Treiber, Partner (Leonberg) wurde ein grünordnerischer Beitrag sowie der Umweltbericht mit einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Der grünordnerische Beitrag wurde weitgehend verbindlich in den Bebauungsplan übernommen. Lediglich einige besondere Regelungen wurden als Empfehlung belassen, da diese eine besondere / unübliche Belastung des Vorhabenträgers darstellen würde. Zudem wäre die „Kontrolle“ im normalen Verwaltungsvollzug nicht handhabbar.

Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts (siehe auch Anhang 1, Umweltbericht Büro STP)

Die Verkehrswacht der Stadt Vaihingen an der Enz plant den Neubau eines Schulungszentrums. Hierzu wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Verkehrswacht‘ ein Gebiet mit einer Fläche von 0,22 ha festgesetzt. Das Plangebiet zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Verkehrswacht“ liegt südwestlich der Kernstadt auf dem westlichen Ufer der Enz. Das Gebiet wird im Osten durch die Walter-de-Pay-Straße begrenzt. Im Westen grenzt der bestehende Verkehrsübungsplatz direkt an das Planungsgebiet an.

Das Planungsgebiet besteht heute hauptsächlich aus als Grabeland genutzter Fläche mit einer hohen Bedeutung für die Schutzgüter Boden und Wasser, einer mittleren Bedeutung für die Erholungsnutzung und das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie einer geringen Bedeutung für das Landschaftsbild.

Eingriffe entstehen durch den Baukörper in eingeschossiger Bauweise mit Dachgeschoss, durch die Verkehrs- und Parkierungsflächen sowie durch die teilweise Aufschüttung des bestehenden Geländes. Im Vergleich zum Bestand erfolgt dabei eine zusätzliche Versiegelung von 0,11 ha Fläche.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind zu nennen:

- Beeinträchtigung / Verlust der hochwertiger Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung,
- Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Wasserretention, dadurch Verschärfung von Hochwasserereignissen,
- Visuelle Beeinträchtigung und Veränderung eines gering bedeutenden, jedoch an visuell sensibler Ortseingangssituation gelegenen Landschaftsbildes durch Überbauung mit Gebäude und Parkierungsflächen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen einer Ausgleichs-Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich erheblicher Eingriffe werden im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen unter anderem:

- Begrünung eines Teils der Dachflächen (90 % der nicht solartechnisch genutzten Dachflächen) und von Teilen der Fassadenflächen,
- Eingrünung durch Hecken und Baumpflanzungen,
- Sammlung und Retention der unverschmutzten Dachwässer, teilweise Einleitung und Versickerung in die Ausgleichsfläche A1,
- Bau der Parkierungsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise,
- Anlage einer Streuobstwiese innerhalb des Geltungsbereiches (Ausgleichsmaßnahme 1).

Durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs kommt es aufgrund der geringen Ausgangswertigkeit für die Schutzgüter Pflanzen / Tiere sowie Landschaftsbild / Erholung zu einer ökologischen Aufwertung. Ein geringes, nicht erhebliches Defizit ist für das Schutzgut Klima / Luft festzustellen. Innerhalb des Geltungsbereiches verbleiben auch Defizite für die Schutzgüter Boden sowie Wasser (Grundwasserneubildung), die jedoch aufgrund der getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation als nicht erheblich eingeschätzt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen für die vorhandenen und angrenzenden Schutzgebiete nach Naturschutz und Wasserrecht sind nicht festzustellen. Aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit des Vorhabensgebietes im Ausgangszustand wird bei einer Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand prognostiziert.

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, zusammenfassende Beurteilung (siehe auch Anhang 2, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Büro STP)

Durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs kommt es in der quantitativen Eingriffsbilanz aufgrund der geringen Ausgangswertigkeit für die Schutzgü-

ter Pflanzen / Tiere sowie Landschaftsbild / Erholung zu einer ökologischen Aufwertung.

Ein geringes, nicht erhebliches Defizit ist für das Schutzgut Klima / Luft festzustellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches verbleiben jedoch Defizite für die Schutzgüter Boden sowie Wasser (Grundwasserneubildung). Aufgrund der geringen Flächengröße werden diese Defizite aus gutachterlicher Sicht jedoch nicht als erheblich eingeschätzt. Vor dem Hintergrund des Ersatzgedankens wird die Überkompensation in den Bereichen Pflanzen / Tiere und Landschaftsbild / Erholung zur Kompensation des Defizits bei den Schutzgütern Klima/Luft, Boden und Wasser in die Gesamtbilanz eingestellt. Somit ist von einer weitgehend ausgeglichenen Bilanz innerhalb des Vorhabensgebietes auszugehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen für die vorhandenen und angrenzenden Schutzgebiete nach Naturschutz und Wasserrecht sind nicht festzustellen.

Aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit des Vorhabensgebietes im Ausgangszustand wird bei einer Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand prognostiziert.

8. Ver- und Entsorgung

Die für die Bebauung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Der Anschluss an Gas ist möglich.

Für die Oberflächenwasserentsorgung sieht der Bebauungsplan eine differenzierte Behandlung vor. Das Dachflächenwasser wird in zwei insgesamt 13 m³ großen Zisternen gesammelt. Soweit dieses Wasser nicht zur Beregnung des Verkehrsübungsplatzes benötigt wird, wird dies auf der zum Baugrundstück gehörenden Wiese versickert. Die Verkehrsflächen werden seitlich ebenfalls in Grünflächen entwässert

9. Folgeverfahren, Realisierung

Es bedarf grundsätzlich eines „Durchführungsvertrags“ mit dem Vorhabenträger. In diesem Durchführungsvertrag werden insb. die Fristen für die Umsetzung der Planung zu regeln sein. Z. Bs. auch für den Abbruch des bestehenden Verkehrswachtgebäudes.

10. Städtebauliche Daten (ca. – Werte)

| | Bestand | | Planung | |
|---|----------------|-----|----------------|-----|
| | m ² | % | m ² | % |
| Plangebiet | 2.250 | 100 | 2.250 | 100 |
| „Sondergebiet Verkehrswachtgebäude“ davon überbaute Grundfläche (Gebäude, Fahrstreifen, Stellplätze, Terrasse) | | | 2.175 1.275 | |
| Verkehrsflächen, einschließlich Stellplätze | 160 | | 75 | |
| Kleingarten, einschließlich Grünstreifen zum Verkehrsübungsplatz | 2.090 | | | |

Aufgestellt: Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz