

Landkreis Ludwigsburg
Stadt Vaihingen an der Enz
Stadtteil Vaihingen

Architekten
Partnerschaft GbR
Stuttgart

ARP



Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
(§ 74 Landesbauordnung)

„Leimengrube“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis Begründung

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	5
2.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	5
3.	RAHMENBEDINGUNGEN	6
3.1	Überörtliche Planungen	6
3.2	Örtliche Planung	6
3.3	Gutachten, sonstige Untersuchungen	7
3.4	Bestehende Rechtsverhältnisse	8
3.5	Verfahren	8
3.6	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	9
3.7	Städtebaulicher Entwurf	9
3.8	Verkehr	10
4.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	11
4.1	Lage und Umgebung	11
4.2	Naturräumlicher Bestand	11
4.3	Städtebaulicher Bestand	11
5.	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen	13
5.4	Garagen, Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsanlagen	14
5.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude	15
5.6	Verkehrsflächen	15
5.7	Öffentliche Grünfläche	16

5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
5.9	Mit Rechten zu belastende Flächen	18
5.10	Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm	18
5.11	Festsetzungen zur Grünordnung	19
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	20
6.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	20
6.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke	20
6.3	Zahl der notwendigen Stellplätze	21
6.4	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser	21
7.	UMWELTBELANGE	22
7.1	Schutzgut Mensch	23
7.2	Schutzgut Boden	26
7.3	Schutzgut Klima/ Luft	27
7.4	Schutzgut Wasser	28
7.5	Schutzgut Pflanzen/ Tiere	29
7.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	31
7.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	32
8.	KLIMASCHUTZ, ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL	33
9.	VER- UND ENTSORGUNG	34
10.	SOZIALVERTRÄGLICHKEIT	34
11.	PLANVERWIRKLICHUNG, FOLGEMAßNAHMEN UND KOSTENSCHÄTZUNG	35
12.	PLANUNGSDATEN	35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Städtebauliches Konzept Plangebiet „Leimengrube“, ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR, März 2022/ Juli 2022	10
--	----

1. Anlass und Ziel der Planung

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart führt auch in der Stadt Vaihingen an der Enz zu einer regen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch in Form von Geschosswohnungsbau.

Die letzten Außenbereichsgebiete in der Kernstadt wurden 2012 (Leinfelder Weg, ca. 2,5 ha) und 1999 (Wolfsberg III West, ca. 6 ha) entwickelt. Im Rahmen der Entwicklung des letzten Baugebiets „Illinger Höhe“ im Stadtteil Ensingen überstieg die Nachfrage nach Bauplätzen deutlich das Bauplatzangebot. Im Norden der Kernstadt soll daher die Möglichkeit einer baulichen Abrundung geschaffen werden.

Der Bereich ist bisher im Flächennutzungsplan (FNP) nicht als geplantes Baugebiet ausgewiesen. Im FNP als geplante Fläche dargestellt ist der Bereich Auweingärten/ Galgenfeld. Nachdem sich hier zeitliche Verzögerungen abzeichnen, soll der Bereich des Plangebietes südlich des Stromberg - Gymnasiums einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Es bietet gute Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche. Weitere Pluspunkte sind die räumlicher Nähe zu Naherholungsflächen und zu bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Sport) und ein guter Anschluss an den ÖPNV (Bus, Bahn).

Auf der geplanten Wohnbaufläche (1,6 ha) können ca. 76 neue Wohneinheiten (WE) entstehen, woraus sich eine Bruttowohndichte von 104 Einwohnern (EW) pro Hektar (ha) errechnet (bei 2,2 EW/WE). Die im Regionalplan der Region Stuttgart 2009 für Vaihingen an der Enz festgelegte regionalplanerische Bruttowohndichte wird somit erreicht.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan (FNP - Fortschreibung 2020) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Plangebiet schließt direkt an die vorhandene Bebauung in der Gerokstraße an und bietet sich in Verbindung mit der Umgebungsbebauung als sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers im Verfahren gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) an (siehe Ziffer 3.5).

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung und die Grundlage für eine Umlegung und die Erschließung.

Da der Bebauungsplan „Leimengrube“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung haben sich durch die Bebauung verschiedener Baulücken reduziert. Die Nachfrage nach Wohnraum ist unverändert hoch und kann im Bestand nicht befriedigt werden. Die voraussichtliche Bewerberzahl wird vom

Liegenschaftsamt im dreistelligen Bereich erwartet. Die auf der Internetseite der Stadt Vaihingen angebotene Baulückenbörse hat derzeit keine verfügbaren Baulücken von privater Seite im Angebot. Auch städtische Bauplätze stehen derzeit nicht zur Verfügung. Potentiale der Innenentwicklung wie Baulücken oder Brachflächen liegen somit nicht in ausreichender Zahl vor und sind in privater Hand und somit nicht für die Öffentlichkeit zugänglich.

Zur Erreichung der o.g. städtebaulichen Ziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete Erschließung und Bebauung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Leimengrube“ erforderlich.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Überörtliche Planungen

Regionalplan

Im Regionalplan ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Weder Ziele noch Grundsätze des Regionalplans widersprechen einer baulichen Entwicklung an der geplanten Stelle.

Schutzgebiete

Der Planbereich liegt im Wasserschutzgebiet, Zone IIIA.

3.2 Örtliche Planung

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (Fortschreibung 2020) der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Entlang des Nebenwegs befindet sich außerhalb des Plangebietes eine Bodendenkmalfläche sowie die Kennzeichnung von 3 Aussiedlerhöfen.

Eine besondere Beachtung der Gestaltung des Ortsrandes wird für den Bereich K1696/ Franckstraße/ Nebenweg dargestellt.

Damit stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans „Leimengrube“ (allgemeines Wohngebiet) den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan entgegen.

Da der Bebauungsplan „Leimengrube“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt wird (siehe Ziffer 3.5), ist der Flächennutzungsplan lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist der Nebenweg als Rad- und Wanderweg dargestellt.

3.3 Gutachten, sonstige Untersuchungen

Die nachfolgenden Untersuchungen sind bei der Stadt Vaihingen an der Enz einsehbar.

Untersuchung auf Kampfmittelfreiheit

Die Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung des Baugebiets, Luftbildauswertung GmbH vom 28.06.2021 kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Untersuchungsgebiets und in dem für das Untersuchungsgebiet relevanten Bereichs keine Hinweise vorliegen, die auf einen Beschuss mit Artillerie oder eine Bombardierung mit Sprengbomben rückschließen lassen. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

Baugrunduntersuchung

Im Zuge der Baugrunderkundung des „Büros für Geologie und Umweltfragen – BGU“ vom 04.11.2021 wurden vier Kernbohrungen durchgeführt und eine Schürfgrube hergestellt. Oberflächennahes Grundwasser wurde in keiner der Bohrungen angetroffen. Es ist mit zeitweise auftretenden Schichtwässern zu rechnen.

In der Bohrung und im Schurf wurden zuoberst ein Oberboden bzw. eine Ackerkrume angetroffen. Mit einer Ausnahme befindet sich darunter anschließend eine Lösslehmabdeckung. Den tieferen Untergrund bildet ein bindiger Verwitterungshorizont, welcher aus Schluff und Ton besteht sowie eine Festgesteinszone, die aus Dolomitstein aufgebaut ist.

Die Schrumpfung reicht bei den gegebenen tonigen Böden erfahrungsgemäß bis in eine Tiefe von 1,8 m. Es wird daher empfohlen, die Fundamente bis auf diese Tiefe hinabzuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Baugrunduntersuchung objektbezogene Baugrunduntersuchungen für die später zu errichtenden Gebäude nicht ersetzt.

Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes

Eine Relevanzprüfung zum Artenschutz (Stadt Vaihingen an der Enz, Amt 61.2, Naturschutz, Jochen Sieber) zum Bebauungsplan „Leimengrube“ hat die Notwendigkeit ergeben eine speziellen Artenschutztechnische Untersuchung durchzuführen. Diese erfolgte durch das Büro „Stauss & Turni“ vom 17.03.2020. Im Rahmen der Untersuchung wurden im Plangebiet insgesamt sieben Fledermausarten nachgewiesen. Alle Arten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet und demzufolge national streng geschützt.

Für das Plangebiet liegen allerdings keine Hinweise auf ein Fledermausquartier in Baumhöhlen oder Gebäuden vor. Paarungsquartiere und Winterquartiere können ebenfalls ausgeschlossen werden. Sporadische Tagesverstecke in der Verschalung der Wirtschaftsgebäude sind im Sommer jedoch denkbar.

Um unbeabsichtigte Verletzungen oder Tötungen von Individuen in den Sommerquartieren zu vermeiden wurden geeignete Abrisszeiten außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse festgesetzt. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Lärmgutachten

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros für Schallmissionsschutz (ISIS) vom Januar 2022 sind zum Schutz der Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen- und Bahnlärm passive Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzusehen.

Abhängig von den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegten Lärmpegelbereichen sind erforderliche Schalldämm-Maßnahmen an den jeweiligen Außenbauteilen der Gebäude nachzuweisen. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Schienen- und Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1: 2018-01 sowie die DIN 4109-2: 2018-02 zu beachten (vgl. A5 der VwVBT). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämmmaßes geringere als die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

L – Lärmschutzmaßnahme - fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen

In Anbetracht der Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs mit Beurteilungspegeln von teilweise über 50 dB(A) im Zeitbereich nachts, ist bei betroffenen Schlafräumen (Bereiche sind in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet - L), der Verzicht auf die Fensterlüftung erforderlich. Demzufolge ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung zur Bewerkstelligung des notwendigen Luftwechsels notwendig.

3.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Es besteht kein rechtgültiger Bebauungsplan.

3.5 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Leimengrube“ erfolgt gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor. Die Obergrenze des § 13b im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von 10.000 qm wird, auch unter Annahme einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4, nicht erreicht. Im Weiteren handelt es sich um eine geplante Wohnbaufläche, die sich an einen im

Zusammenhang bebauten Ortsteil unmittelbar anschließt. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Es sind darüber hinaus keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld sogenannter „Störfallbetriebe“.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden in verkürzter Form in die Abwägung eingestellt.

Die Fläche ist überwiegend nicht im Eigentum der Gemeinde. Es besteht jedoch eine grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer im Plangebiet. Die Fläche ist damit kurzfristig verfügbar.

3.6 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Anschluss an die Gremienberatung vom 13.01.2020 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 13.01.2020 bis zum 14.02.2020.

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Auf die Anlage der frühzeitigen Beteiligung zu der Begründung wird verwiesen.

3.7 Städtebaulicher Entwurf

Zur Konzeptfindung für eine Bebauung des Plangebietes wurde im Jahre 2021 eine städtebauliche Planungskonkurrenz mit mehreren Architekturbüros durchgeführt. Das mit dem 1. Preis ausgezeichnete Planungskonzept des Büros ARP (Architektenpartnerschaft Stuttgart) bildet nach einer Überarbeitung die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Leimengrube“.

Die Planung des neuen Gebiets „Leimengrube“ ermöglicht es der Stadt Vaihingen an der Enz dringend benötigten Wohnraum mit sehr gutem Anschluss an den ÖPNV und mit kurzen Wegen in die Naherholungsgebiete zu schaffen. Gleichzeitig wird der Siedlungskörper arrondiert und das bisher isoliert gelegene Stromberg-Gymnasium in den baulichen Zusammenhang der Kernstadt integriert.

Baufelder mit unterschiedlichen Gebäudetypologien gruppieren sich um eine gemeinsame durchgrünte Mitte, die sich zum angrenzenden Naturraum öffnet. Dieser „Quartiersanger“ besteht aus einer öffentlichen Grünfläche mit eingestreuten Spielpunkten und einem kleinen Nachbarschaftsplatz. Diese attraktive Freifläche ermöglicht ein soziales Miteinander der neuen Bewohner und bildet darüber hinaus einen Kontaktpunkt

mit den Bewohnern der umliegenden Gebiete. Im Süden fassen drei punktförmige Mehrfamilienhäuser („Stadt villen“) den Angerbereich. Wohnhöfe entlang des Nebenwegs bieten Ausblicke in die Landschaft und bilden gleichzeitig ein bauliches Pendant zum nördlich angrenzenden Stromberg-Gymnasium. Der Grünbestand im Böschungsbereich wird hierbei weitgehend erhalten. Im Westen bilden Einfamilien- und Doppelhäuser einen kleinteiligen Übergang zum Baubestand. Das städtebauliche Konzept ist darauf ausgerichtet, einen weiteren Erschließungs- und Bebauungsabschnitt in östliche Richtung zu realisieren.



Abbildung 1: Städtebauliches Konzept Plangebiet „Leimengrube“, ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR, März 2022/ Juli 2022

3.8 Verkehr

Das Erschließungs- und Mobilitätskonzept hat das Ziel, die zusätzliche Verkehrsbelastung für die angrenzenden Bestandsgebiete durch eine gezielte Verkehrsverteilung und ein Angebot an alternativen Verkehrsmitteln für den individuellen Kurzstreckenverkehr möglichst gering zu halten.

Die städtebauliche Grunddisposition mit einer höheren Wohn- und damit Stellplatzdichte (Mehrfamilienhäuser) im Norden bietet die Möglichkeit die Tiefgaragen für die geplanten Wohnhöfe ebenerdig vom Nebenweg aus anzufahren. Die kleinteiligeren und weniger dichten Einfamilienhausbereiche werden direkt über die quartiersinterne Erschließung ausgehend von der Straße Nebensteigle angefahren. Öffentliche

Stellplätze für Besucher sind an dem Quartierseingang geplant. Dadurch entsteht im Bereich des grünen Quartiersangers eine weitgehend Kfz-freie und somit kinder- und familienfreundliche Aufenthaltsfläche für die Bewohner. Ergänzt werden kann diese Konzeption durch Sharing-Angebote mit E-Ladestationen für den innerstädtischen Individualverkehr.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und Umgebung

Das Plangebiet, welches zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt wird, liegt am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt von Vaihingen und schließt direkt an die Bebauung an der Gerokstraße an. Im Norden grenzt das Gebiet an den Nebenweg. Hier befindet sich im nördlichen Anschluss das Stromberg-Gymnasium. Der nördliche Abschluss des Plangebiets wird von einer zum ca. 3 m tiefer liegenden Nebenweg abfallenden Böschung samt Feldhecke gebildet. Im Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen mit Obstbaumbeständen. Im Südosten schließen sich teilweise nicht mehr im Betrieb befindliche landwirtschaftliche Hofstellen bzw. ein Gartenbaubetrieb an. Im Süden wird das Plangebiet von der Straße Nebensteigle mit daran anschließender Wohnbebauung begrenzt. Im Westen bilden privaten Hausgärten der Bestandsbebauung an der Gerokstraße den Abschluss des Plangebiets.

Der höchste Punkt im Plangebiet befindet sich im Südosten ca. 281 m über NN. Von diesem Punkt fällt das Gelände Richtung Nordwesten um ca. 10 m ab. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach.

4.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der nördliche Abschluss wird von einer Feldhecke gebildet. Im Osten schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen mit Obstbaumbeständen an.

4.3 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet ist weitestgehend unbebaut. Im Südlichen Bereich steht ein ehemaliges Stallgebäude, welches im Zuge der Planung rückgebaut wird.

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Begründung:

Das Gebiet soll der Schaffung von Wohnbauflächen, also vorwiegend dem Wohnen dienen. Neben Wohngebäuden werden auch weitere, die für ein lebendiges, zeitgemäßes Wohnen förderlichen und der Wohnnutzung dienenden Nutzungen zugelassen.

Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft (bestehende Wohnbebauung im Süden und Westen) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die ausgenommenen Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten Nutzungsschwerpunkt für das Wohnen. Sie würden dem geplanten Anspruch an ein Wohnen am grünen Ortsrand zuwiderlaufen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären zudem aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen nicht mit der geplanten und in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur zu vereinbaren.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden auf Grund des bei Zulassung dieser Nutzung zu erwartenden Besucher- und Andienungsverkehrs und der damit verbundenen Überlastung und Funktionsbeeinträchtigung des bestehenden Erschließungssystems ausgeschlossen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen können an anderen, besser geeigneten Stellen im Stadtgebiet verwirklicht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe (GBH) jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wurde für die jeweiligen Baufensterabschnitte eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über Normalnull (NN) festgesetzt.

In den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 ist eine Erhöhung der Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 (WA 2.1) bzw. 0,8 (WA 2.2) zulässig.

Begründung:

Eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen mittels der o.g. Festsetzungen und eine Festlegung der maximalen Höhenlage der Hauptgebäude, sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und die vorhandene Umgebungsbebauung sicherzustellen.

Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche für die o.g. baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einer GRZ von 0,9 bzw. 0,8 in den mit WA 2.1 und WA 2.2 bezeichneten Gebieten wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ermöglicht. Es ist städtebaulich wünschenswert, den Parkdruck von den öffentlichen Straßen zu nehmen und Stellplätze insbesondere in den Gebietsteilen mit geplantem Geschosswohnungsbau, unter die Erde zu verlegen.

In Verbindung mit der geplanten öffentlichen Grünfläche („grüner Anger“), der festgesetzten Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und einer Begrüpfungspflicht beim Bau von Flachdächern sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, werden die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens durch die ermöglichte höhere Versiegelung minimiert.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baufenstern festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassenüberdachungen in begrenztem Rahmen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.

Die Bauweise wird in den Gebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 2.1 und WA 2.2 als abweichende Bauweise (unterschiedliche Gebäudetypologien/ Gebäudelängen) festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzungen lassen die Bildung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen zu und ermöglichen unterschiedliche Gebäudetypologien/ Gebäudelängen,

entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Konzept sowie unter Berücksichtigung des Baubestandes.

Die Überschreitungsmöglichkeiten in Bezug auf die Baugrenze sichern zusätzliche gestalterische Spielräume.

Stellung der baulichen Anlagen

Für die Gebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 (festgesetzte Satteldächer) werden Firstrichtungen entsprechend den Eintragungen in die Planzeichnung festgesetzt.

Begründung:

Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung der Gebäudehauptkörper unterstützt die räumliche Gestaltung der Straßenräume entsprechend dem städtebaulichen Konzept.

5.4 Garagen, Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Tiefgaragen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze

Oberirdische Garagen (GA) sowie oberirdische überdachte Stellplätze (Carports – CP) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zusätzlich innerhalb den in der Planzeichnung mit CP/ GA festgesetzten Flächen zulässig.

Mit oberirdischen Garagen und Carports ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 5,00 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zusätzlich innerhalb den in der Planzeichnung mit TG festgesetzten Flächen zulässig, wenn eine Erdüberdeckung und Begrünung gewährleistet ist. Mit den Außenkanten der Garagenwände ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Begründung:

Durch die Festlegung der Standorte und das Zurücksetzen geplanter oberirdischer Garagen und Carports soll eine Dominanz von Garagenbauwerken im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen vermieden werden.

In den für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Bereichen (WA 2.1 und WA 2.2) sollen die privaten Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Für die öffentlichen Straßen- und Platzräume sowie die geplanten privaten Innenhöfe, sollen damit eine hohe Aufenthaltsqualität und insgesamt ein grünes Wohnumfeld gesichert werden.

Nebenanlagen

Überdachte Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen der straßenseitig verlaufenden Baugrenze und dem Rand der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Dies gilt nicht für überdachte Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter

sowie überdachte Stellplätze für Fahrräder, wenn sie einen Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

In den Gebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 gilt zusätzlich:

Je Grundstück ist eine Gerätehütte bis zu einer Einzelgröße von max. 15 m³ zulässig.

In den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 gilt zusätzlich:

Je Nutzungseinheit im Erdgeschoss ist eine Gerätehütte bis zu einer Einzelgröße von max. 6 m³ zulässig.

Begründung:

Die Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen dienen dazu ein attraktives Wohnumfeld mit unverbauten Freibereichen zu sichern und die Dominanz von Nebenanlagen im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen zu vermeiden.

5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

In den durch Eintrag in die Nutzungsschablonen gekennzeichneten Bereichen sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

Begründung:

Die Stadt Vaihingen an der Enz verfolgt mit dem Gebiet „Leimengrube“ das Ziel u.a. auch ein kinder- und familienfreundliches Wohngebiet zu schaffen.

Neben den hierfür geeigneten Wohnformen soll das Ziel auch durch die Planung von attraktiven, multifunktional nutzbaren öffentlichen Räumen erreicht werden. Neben den öffentlichen Grünflächen sind dies vor allem die öffentlichen Straßen und Platzflächen, die neben der Erschließungsfunktion für den Kfz-Verkehr auch Spiel- und Aufenthaltsort für die Bewohner werden sollen.

Die mit der unkontrollierten Errichtung von verdichteten Wohnformen (Mehrfamilienhäuser auf Einzel- und Doppelhausgrundstücken) einhergehende Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der damit verbundene erhöhte Parkdruck in den geplanten Wohnstraßen würden diesem Ziel widersprechen.

5.6 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung werden jeweils als Gesamtfläche festgesetzt.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung in Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze und Verkehrsgrün wird als unverbindliche Darstellung in der Planzeichnung dargestellt.

Begründung:

Hierdurch soll eine Flexibilität für die Ausbauplanung und bezüglich künftiger Umgestaltungsmaßnahmen gesichert werden.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung gilt der Sicherstellung des zentral im Quartier geplanten Quartiersplatzes.

Bereiche für Ein- und Ausfahrten zu/ von Tiefgaragen

Bereiche für Ein- und Ausfahrt zu und von Tiefgaragen werden entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung gilt zum einen als Schutz für die nördlich gelegene Böschung mit der dort befindlichen Feldhecke. Der reduzierte Eingriff in den Grünbestand soll somit gewährleistet werden. Des Weiteren dient diese Festsetzung ebenfalls der Aufwertung des geplanten Quartiersplatzes.

5.7 Öffentliche Grünfläche

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Innerhalb der Grünflächen sind Wege, kleinere Plätze und Sitzbereiche sowie in die Grünfläche integrierte Spielgeräte zulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche in der Mitte des Quartiers soll gemäß dem städtebaulichen Entwurf ein „grüner Anger“ als Aufenthaltsfläche gesichert werden. Dieser fungiert als sozialer Mittelpunkt und unterstützt das Ziel ein kinder- und familienfreundliches Quartier zu ermöglichen.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Versickerungsaktive Beläge

Offene Stellplätze sowie Zufahrten (mit Ausnahmen von Tiefgaragenzufahrten) und Wege auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

Begründung

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen dient wie auch die Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Regenrinnen, Regenfallrohre, sowie untergeordnete Dacheindeckungen wie Gauben, Erker und Eingangsüberdachungen.

Begründung

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen sind nicht zulässig, da sie den Schwermetallgehalt im Niederschlagswasser erhöhen.

Artenschutz

Die notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren „Leimengrube“ werden innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

Begründung:

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, ist die Festsetzung verschiedener Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind darüber hinaus bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

Folgende Untersuchungen zum Artenschutz liegen vor:

- Relevanzprüfung zum Artenschutz zum Bebauungsplan „Leimengrube“, Stadt Vaihingen an der Enz, Amt 61.2, Naturschutz, Jochen Sieber.
- Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, Büro Stauss & Turni, Tübingen, 17.03.2020

Die Gutachten sind bei der Stadt Vaihingen an der Enz einsehbar.

5.9 Mit Rechten zu belastende Flächen

Die nachfolgend aufgeführte, in der Planzeichnung eingetragene Fläche ist wie folgt zu belasten:

LR: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Vaihingen an der Enz und der Versorgungsträger. Die Rechte dürfen auf Dritte übertragen werden.

Begründung:

Das Leitungsrecht zugunsten der Stadt Vaihingen an der Enz und der Versorgungsträger dient der Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

5.10 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Immissionen durch Verkehrslärm – LPB III

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB). Nach den schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Januar 2022 sind zum Schutz der Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen- und Bahnlärm passive Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzusehen.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Schienen- und Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1: 2018-01 sowie die DIN 4109-2: 2018-02 zu beachten (vgl. A5 der VwVBT). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämmmaßes geringere als die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

L – Lärmschutzmaßnahme – fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen

In Anbetracht der Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs mit Beurteilungspegeln von teilweise über 50 dB(A) im Zeitbereich nachts, ist bei betroffenen Schlafräumen (Bereiche sind in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet - L), der Verzicht auf die Fensterlüftung erforderlich. Demzufolge ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung zur Bewerkstelligung des notwendigen Luftwechsels notwendig.

Begründung:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete während der Tages- und Nachtzeit werden im Nord-östlichen Bereich des Plangebiets nicht eingehalten. Die passiven Lärmschutzmaßnahmen werden daher zum Schutz der Bevölkerung vor negativen Umwelteinflüssen entsprechend festgeschrieben. Die im Einzelfall zulässige Verringerung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche ermöglicht eine flexible Handhabung der Festsetzungen bei veränderten Voraussetzungen in der Umgebung (z.B. abschirmende Neubauten).

5.11 Festsetzungen zur Grünordnung

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind Bäume aus heimischen bzw. klimageeigneten Arten gemäß Pflanzenliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen vom durch Planzeichnung festgesetzten Standort sind zulässig, soweit das Gestaltungsprinzip und die Anzahl beibehalten werden.

Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke

Auf den einzelnen Baugrundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind standortgerechte, heimische bzw. klimageeignete Arten entsprechend Pflanzenliste zu verwenden.

Begründung

Die Festsetzung von Neupflanzungen und die Erhaltung von Laubbäumen erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter klein-klimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert.

Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern

Flachdächer bis 4° Neigung der obersten Geschosse der Hauptbaukörper sowie Dächer von Garagen und überdachter Stellplätze (Carports) sind auf mindestens 60% der Dachfläche extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen.

Pflanzbindung zum Schutz und Erhalt der vorhandenen Feldhecke

Innerhalb der in der Planzeichnung mit PFB festgesetzten Bereiche ist die vorhandene Feldhecke vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig.

Begründung:

Die Pflanzgebote garantieren eine durchgrünte Wohnumgebung und stärken die heimischen Baumarten. Zugleich wird der Baumbestand durch klimaangepasste Baumarten zukunftsfähig entwickelt.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung von Flachdächern dienen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrüneten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Die Pflanzbindung sichert den Erhalt der bestehenden Feldhecke und minimiert den Eingriff in diese durch das bestehende Bauvorhaben.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es werden Festsetzungen zur Dachform und zur Dachgestaltung sowie zu Dachaufbauten getroffen.

Begründung

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Dachzonen wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft Rechnung getragen. Ferner sollen sie zu einer gestalterischen Einbindung in Bezug auf die Umgebungsbebauung im Westen beitragen und so ein harmonisches Gesamtbild der Bebauung gewährleisten. Mit der Festsetzung von begrünten Flachdächern, soll ein Bezug zu dem nördlich gelegenen Stromberg-Gymnasium hergestellt werden.

Eine extensive Dachbegrünung trägt neben gestalterischen auch ökologischen Aspekten (Rückhaltung von Niederschlagswasser, positive Beeinflussung des Kleinklimas, Biotopfunktion) Rechnung.

6.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke

Allgemeine Gestaltung der Freiflächen

Es werden Festsetzungen zur allgemeinen Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken getroffen.

Begründung

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit dem ausschließen von Steinschüttungen wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

Tiefgaragen

Es werden Festsetzungen zur Gestaltung in Verbindung mit erdüberdeckten Tiefgaragen getroffen.

Begründung

Das städtebauliche Ziel ist eine verträgliche Einbindung der Tiefgaragen zu sichern. Um diesem Ziel Rechnung zu tragen wird neben einer Erdüberdeckung und

Begründung eine Aufschüttung des Geländes vor Wänden von Tiefgaragen bzw. eine Begründung solcher Anlagen festgesetzt.

Stützmauern/ Einfriedungen/ Restmüll- und Wertstoffbehälter

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Einfriedungen, Stützmauern und von Standplätzen für Restmüll- und Wertstoffbehälter getroffen.

Begründung

Regelungen zu Einfriedungen und Stützmauern werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern.

Die Festsetzungen bezüglich der Höhe und Tiefe von Sichtschutzwänden zur Abschirmung von Freibereichen/ Terrassen dient der Wahrung der Privatsphäre bei dichter Wohnformen.

Die Festsetzungen zu Restmüll und Wertstoffbehältern dient ihrer gestalterischen Integration in den öffentlichen Raum.

6.3 Zahl der notwendigen Stellplätze

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Die Summe je Gebäude wird jeweils auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

Begründung:

Die Stadt Vaihingen an der Enz verfolgt mit dem Bebauungsplan „Leimengrube“ das Ziel ein attraktives Wohngebiet für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu entwickeln. Erfahrungen in den bebauten Gebieten zeigen, dass der Bedarf an Stellplätzen insbesondere in Familienhaushalten die in § 37 LBO geforderte Mindestzahl übersteigt. Ohne eine Erhöhung der nachzuweisenden Stellplatzzahl würde sich in der Folge der Parkdruck im öffentlichen Raum innerhalb des Plangebietes und auch außerhalb im Bereich der Bestandsstraßen erhöhen, was den o.g. Zielen widersprechen würde.

Insbesondere im Bereich der angrenzenden Bestandsstraßen wären verkehrsfördernde Zustände (z.B. Behinderung von Versorgungs-/ Rettungsfahrzeugen) nicht auszuschließen.

6.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser

Auf privaten Baugrundstücken sind Retentionszisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser herzustellen.

Begründung

Für das Plangebiet ist eine getrennte Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers und die Einleitung in eine nordwestlich, außerhalb des Plangebietes, geplanten Rückhaltefläche sowie gedrosselte Ableitung in die Vorflut geplant.

Die festgesetzten Retentionszisternen sind Teil des geplanten Regenwassermanagements:

- Planung einer zentralen öffentlichen Grünfläche („grüner Anger“)
- extensive Begrünung der geplanten Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports
- Erdüberdeckung und Begrünung von geplanten Tiefgaragen
- Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen.
- Festsetzung von Retentionszisternen mit einem Mindestretentionsvolumen.

7. Umweltbelange

Verfahren nach § 13b BauGB

Der Bebauungsplan „Leimengrube“ wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt.

Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich.

Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Wasserschutzgebiete/ Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Vaihingen“, innerhalb der Schutzzone IIIA. Unter den nach Süden hin geringer werdenden quartären Überlagerungen stehen im Plangebiet voraussichtlich noch Reste des Unterkeupers an. Dort können lokale und temporäre Grundwasservorkommen nicht ausgeschlossen werden. Objektbezogene Baugrunderkundungen werden empfohlen.

Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet grenzt an kein Landschaftsschutzgebiet an. Das nächstgelegene Gebiet (Nr. 1.18.081 – „Enztal zwischen Vaihingen-Roßwag und dem Leinfelder Hof“) liegt südlich des Plangebietes in ca. 1,2 km Entfernung. Ausgehend von der Lage der geplanten Wohnbebauung sind weder direkte noch indirekte Auswirkungen auf dieses Gebiet zu erwarten.

Natura 2000-Gebiete und FFH-Gebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist eine Teilfläche des FFH-Gebiets Nr. 71.19.341 – „Strohgäu und unteres Enztal südwestlich des Plangebietes in 1,2 km Entfernung. Vor diesem Hintergrund sind weder direkte noch indirekte Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Entwicklungsziele dieses Gebiets zu erwarten.

Geschützte Biotope

Am nördlichen Rand des Plangebietes besteht im Böschungsbereich entlang der Straße „Nebenweg“ auf Teilflächen des Flurstückes 6464 eine Feldhecke mit vereinzelten Laubbaumstandorten.

Die Feldhecke stellt mittlerweile faktisch ein geschütztes Biotop dar. Für mögliche Eingriffe durch die Umsetzung des Bebauungsplans Leimengrube wurde daher ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 33 Abs. 3 NatSchG BW bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ludwigsburg gestellt. Eine naturschutzrechtliche Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG für eine Teilrodung der genannten Feldhecke wurde am 24.05.2022 vom LRA Ludwigsburg erteilt.

Biotopverbund

Das Plangebiet tangiert keine Flächen des Fachplans „Landesweiter Biotopverbund“ (vgl. Fachplan Landesweiter Biotopverbund, LUBW, 2014).

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

Folgende Untersuchungen zum Artenschutz liegen vor:

- Relevanzprüfung zum Artenschutz zum Bebauungsplan „Leimengrube“, Stadt Vaihingen an der Enz, Amt 61.2, Naturschutz, Jochen Sieber.
- Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, Büro Stauss & Turni, Tübingen 17 März 2020.

Die Untersuchungen sind bei der Stadt Vaihingen an der Enz einsehbar.

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen wurden Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

7.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Wohnen

Im Plangebiet selbst findet derzeit keine Wohnnutzung statt. Im Süden und Westen grenzen Wohngebiete mit einer Bebauung überwiegend bestehend aus ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern an. Im Nordosten liegt mit dem Stromberggymnasium eine größere Bildungseinrichtung mit Sporthalle.

Verkehrslärm

Es bestehen Lärmvorbelastungen durch den Kfz-Verkehr auf der Franckstraße (L 1696) nordwestlich des Plangebietes sowie den Schienenlärm der nördlich des Plangebietes verlaufenden ICE-Strecke.

Durch die Lärmimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden die Orientierungswerte der DIN 18005 am nordwestlichen Rand des Plangebietes sowohl tags als auch nachts überschritten (max. Lärmpegelbereich III-IV). Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass sich die im Gutachten errechneten Beurteilungspegel auf das unbebaute Gelände und die ungünstige Geschosslage beziehen. Durch gegenseitige Abschirmung der Neubauten sind nach Auf siedlung des Gebietes im Gebietsinneren deutlich günstigere Werte zu erwarten. Dies ist im Einzelfall im Genehmigungsverfahren durch ergänzende Gutachten nachzuweisen.

Gemäß VDI 2719 sind für schutzbedürftige Räume, denen die Lärmpegelbereiche III und IV zugeordnet sind, bei Außenlärmpegeln von über 50 dB(A) nachts für schutzbedürftige Räume - insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer – schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Es sind daher Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen - Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm - erforderlich.

Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

Anlagenbezogener Lärm

Südlich und südöstlich des Plangebiets befinden sich verschiedene landwirtschaftliche Nutzungen sowie ein Betrieb für Garten- und Landschaftsbau.

Zur Beurteilung des Konfliktpotentials der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen wurden im Rahmen einer Ortsbegehung im Sommer 2021 durch ein Fachbüro die betrieblichen Gegebenheiten (lärmintensive Tätigkeiten, Betriebszeiten, Verkehrsaufkommen) erhoben.

Als Ergebnis ist von den Betrieben nur mit einer sehr geringen Geräusentwicklung und einem entsprechend geringen Konfliktpotential in Bezug auf das Plangebiet auszugehen. Auf detaillierte Untersuchungen kann deshalb verzichtet werden.

Es findet keine Tierhaltung in nennenswertem Umfang statt. Eine Untersuchung der Geruchimmissionen ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

Es wurden folgende Untersuchung durchgeführt:

- Schallimmissionsuntersuchung Lärmschutz „Leimengrube“, Vaihingen an der Enz, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Januar 2022.

Die Untersuchung ist bei der Stadt Vaihingen an der Enz einsehbar.

Erholung

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich, überwiegend als Ackerfläche, genutzt und besitzt keine Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung

Ausgehend von der Größe und Wohnungsanzahl des neuen Wohngebiets ist nicht von einer erheblichen Belastung der umgebenden Bestandsgebiete durch den aus der Neubebauung resultierenden Verkehr auszugehen.

Das vorgeschlagene Erschließungs- und Mobilitätskonzept hat das Ziel die zusätzliche Verkehrsbelastung der angrenzenden Bestandsgebiete und auch der Gesamtstadt, durch eine gezielte Verkehrsverteilung und ein Angebot an alternativen Verkehrsmitteln für den individuellen Kurzstreckenverkehr möglichst geringzuhalten. Insgesamt soll das zusätzliche Kfz-Aufkommen dadurch minimiert werden.

Die städtebauliche Grunddisposition mit einer höheren Wohn- und Stellplatzdichte (Mehrfamilienhäuser/ Stadthäuser) im Norden zum Stromberg-Gymnasium hin, bietet die Möglichkeit die Tiefgaragen für die geplanten Wohnhöfe ebenerdig vom Nebengeweg aus anzufahren, während die kleinteiligen und weniger dichten Einfamilienhausbereiche mit ihren Garagen, Carports und offenen Stellplätzen direkt vom Nebensteigle für den Kfz-Verkehr erreichbar sind.

Öffentliche Stellplätze für Besucher werden an den südlichen Gebietszufahrten am Nebensteigle angeboten.

Die durchgrünte Quartiersmitte bleibt damit weitgehend Kfz-frei und dient insbesondere als attraktive Aufenthaltsfläche für die Bewohner.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärmimmissionen durch Verkehrslärm im nordwestlichen Teil des Plangebietes.
- Ausweisung von attraktiven öffentlichen Erschließungs- und Platz- und Grünflächen (grüner Quartiersanger) innerhalb des geplanten Wohngebietes.
- Direkte Fußwegeverbindung zur bestehenden Bushaltestelle im Nordwesten des Plangebietes.

Bewertung

In Bezug auf die Wohnnutzung sowie die Erholungsfunktion ergeben sich durch die neuen Wohnmöglichkeiten und die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen positive Auswirkungen. Der Zugang zur bestehenden Bushaltestelle im Nordwesten wird auch für die südlich angrenzende Bestandsgebiete verbessert.

Die lärmbedingten Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr auf der Franckstraße (K 1696) auf die geplante Wohnnutzung sind planungsrechtlich gelöst, so dass in Bezug auf den Menschen nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen ist.

Das bestehende Straßennetz kann auf Grund der bestehenden Straßenquerschnitte den zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

7.2 Schutzgut Boden

Bestand

Der Untergrund im Untersuchungsgebiet setzt sich aus Sedimentgesteinen des Lettenkeupers zusammen, welche in den Verwitterungshorizont, sowie die Festgesteinszone unterteilt werden können.

Dieser Untergrund ist überwiegend von einer Lösslehmabdeckung überlagert. Darüber befindet sich ein Oberboden bzw. eine Ackerkrume.

Im Planbereich stehen überwiegend hochwertige Parabraunerden aus Löss und Lösslehm mit der Bodenschätzung L 3 Lö 75/79 und L 4 Lö 70/74 an.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt 2015).

Das Beiblatt wird den genehmigten Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Im Geltungsbereich sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Den unversiegelten Böden des Plangebiets kommt eine hohe Bedeutung zu.

Auswirkungen der Planung

Im Plangebiet kommt es durch die geplante Neubebauung (Überbauung und Versiegelung) zum Verlust von natürlichen Bodenfunktionen.

Im zentralen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche von Bebauung freigehalten und als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet anhand der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und anhand der differenziert festgesetzten Grundflächenzahlen
- Getrennte Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers und Einleitung in eine nordwestlich, außerhalb des Plangebietes geplanten Rückhaltefläche und gedrosselte Ableitung in die Vorflut.
- Planung einer zentralen öffentlichen Grünfläche („grüner Anger“)
- extensive Begrünung der geplanten Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports
- wasserdurchlässige Beläge für Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen
- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird im Textteil des Bebauungsplans hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt 2015).

Bewertung

Durch die geplante Neubebauung (Überbauung und Versiegelung) kommt es im

überwiegenden Teil des Plangebietes zum dauerhaften Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Die Auswirkungen können bei Umsetzung der o.g. Maßnahmen minimiert werden. Ein Bodenschutzmanagement unter fachlicher Begleitung wurde beauftragt.

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, ob für Eingriffe auf öffentlichen Flächen die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes erforderlich wird.

Unter Einbeziehung eines Regenrückhaltebeckens, welches plangebietsextern erstellt wird, beläuft sich die Einwirkfläche auf den Boden auf 0,524 ha. Damit ist im Rahmen der Ausführungsplanung ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

7.3 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand

Im Klimaatlas der Region Stuttgart ist der Bereich des Plangebiets als Kaltluftproduktionsgebiet und Freiland Klimatop kartiert.

Die angrenzenden Siedlungsteile sind durchgrünt und klimatisch nur gering belastet. Nördlich schließt die freie Landschaft mit großzügigen unverbauten Acker- und Wiesenflächen an.

Insgesamt liegt eine mittlere Empfindlichkeit gegen eine Bebauung vor.

Auswirkungen der Planung

Die geplante Neubebauung greift nicht in relevante klimaaktive Flächen ein. Das Planungskonzept sieht eine zentrale Grünfläche (Anger) mit klimaaktiver Funktion sowie die Pflanzung von Laubbäumen vor.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung einer zentralen Grünfläche (Anger) als Spiel- und Aufenthaltsfläche und zur Verbesserung des Kleinklimas
- Weitgehender Erhalt sowie planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Feldhecke am Nordrand des Plangebietes
- Pflanzgebote für Bäume entlang der geplanten Erschließungsstraßen und auf den Baugrundstücken.
- Erdüberdeckung und Begrünung von geplanten Tiefgaragen und Begrünung der Dachflächen.

Bewertung

Das Bebauungsplankonzept lässt keine klimaökologischen Negativeffekte erwarten, die einer Realisierung entgegenstehen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen, die sich aus dem Projekt ergeben, können durch oben genannte grünordnerische Maßnahmen derart aufgefangen werden, dass es im Planungsumfeld nicht zu einer gravierenden Verschlechterung des stadtklimatischen Qualitätsniveaus kommt.

Ergänzend wird auf das „Klimagutachten zum Bebauungsplan „Leimengrube“ in

Vaihingen an der Enz“ des Büros „Ökoplana“ aus Mannheim vom 31. März 2022 verwiesen.

7.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Nächstgelegenes Oberflächengewässer ist der in ca. 700 m (Luftlinie) nördlich gelegene Hungerbach, der weiter westliche in den Glattbach mündet.

Wasserschutzgebiete:

Der Planungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet „Vaihingen“, innerhalb der Schutzzone IIIA. Die Rechtsverordnung vom 15. Februar 1993 ist zu beachten.

Grundwasser

Das regional bedeutsame Karstgrundwasserstockwerk des oberen Muschelkalkes ist ausreichend geschützt, da der Lettenkeuper im Plangebiet eine Mächtigkeit von ca. 13 m aufweist.

Je nach Witterung und Jahreszeit ist zu beachten, dass die tonigen und felsartigen Schichten Schichtwasser führen können. Die Schichtwasserstände sind mit den Bemessungswasserständen gleichzusetzen. Baukörper, die in die Bemessungswasserstände eingreifen, sind in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise zu bemessen. Sie bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen unteren Wasserbehörde.

Versickerungsfähigkeit

Die im Plangebiet vorliegende Deckschicht aus Lösslehm und der darauffolgende Verwitterungshorizont des Lettenkeupers, weisen eine geringe Wasserdurchlässigkeit bzw. eine wasserstauende Funktion auf.

Starkregen

Das Plangebiet wird von der Starkregengefahrenkarte der Stadt Vaihingen an der Enz erfasst. Nach dieser werden die Flächen bei Starkregen kaum beansprucht. Des Weiteren wird auf die Starkregengefahrenkarte verwiesen.

Hochwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überflutungsflächen.

Auf die Baugrunduntersuchung des Büros BGU, Deckenpfronn vom 04. November 2021 wird verwiesen.

Objektbezogene Baugrunderkundungen werden empfohlen.

Die Untersuchung ist bei der Stadt Vaihingen an der Enz einsehbar.

Auswirkungen der Planung

Die Überbauung der, seither überwiegend nicht versiegelten Flächen führt zu einer geringeren Versickerung von Niederschlagswasser und damit zu einer Minderung der örtlichen Grundwasserneubildung.

Durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Flächen wird die ohnehin geringe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers weiter reduziert und die Grundwasserneubildung verringert.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Getrennte Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers und Einleitung in eine nordwestlich, außerhalb des Plangebietes, geplanten Rückhaltefläche und gedrosselte Ableitung in die Vorflut.
- Planung einer zentralen öffentlichen Grünfläche („grüner Anger“)
- extensive Begrünung der geplanten Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports.
- Erdüberdeckung und Begrünung von geplanten Tiefgaragen.
- Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen. Auf den wasserdurchlässigen Flächen (Stellplätze etc.) ist das Waschen und Warten von Fahrzeugen nicht gestattet.
- Festsetzung von Retentionszisternen mit einem Mindestretentionsvolumen.

Bewertung

Aufgrund der geringen Sickerfähigkeit des vorhandenen Bodens und des damit verbundenen geringen Beitrags zur Grundwasserneubildung sowie den o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Umweltaspekt Wasser. Mit erheblichen Auswirkungen durch Schadstoffeinträge ins Grundwasser ist aufgrund der geplanten Nutzungen ebenfalls nicht zu rechnen.

7.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Bestand

Das Plangebiet umfasst überwiegend eine Ackerfläche. Randlich finden sich Gehölze und ein Wirtschaftsgebäude sowie ein Gartenhaus. Östlich grenzen an das Plangebiet Obstbaumbestände, im Westen und Süden Wohngebiete mit Gärten und im Südosten ein landwirtschaftlicher Betrieb an.

Am nördlichen Rand des Plangebietes besteht im Böschungsbereich entlang der Straße „Nebenweg“ auf Teilflächen des Flurstückes 6464 eine Feldhecke mit einzelnen Laubbaumstandorten.

Die Feldhecke stellt mittlerweile faktisch ein geschütztes Biotop dar. Für mögliche Eingriffe durch die Umsetzung des Bebauungsplans Leimengrube wurde daher ein

Antrag auf Ausnahme gemäß § 33 Abs. 3 NatSchG BW bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ludwigsburg gestellt. Eine naturschutzrechtliche Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG für eine Teilrodung der genannten Feldhecke wurde am 24.05.2022 vom LRA Ludwigsburg erteilt.

Auswirkungen der Planung

Die geplanten Zufahrten für die möglichen Tiefgaragen ausgehend von der Straße „Nebenweg“ im Norden des Plangebietes sowie die notwendigen Bereitstellungsflächen für den Hausmüll greifen in das o.g. faktische Biotop im Bereich der bestehenden Böschung ein. Hierzu wurde ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 33 Abs. 3 NatSchG BW bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ludwigsburg gestellt.

Folgende Untersuchungen zum Artenschutz liegen vor:

- Relevanzprüfung zum Artenschutz zum Bebauungsplan „Leimengrube“, Stadt Vaihingen an der Enz, Amt 61.2, Naturschutz, Jochen Sieber.
- Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, Büro Stauss & Turni, Tübingen 17 März 2020.

Im Rahmen einer faunistischen Relevanzprüfung (Stadt Vaihingen an der Enz, Amt 61.2, Naturschutz, Jochen Sieber) wurden als relevante Artengruppen Vögel und Fledermäuse festgelegt.

Als Ergebnis einer darauf aufbauenden vertiefenden faunistischen Untersuchung zum Artenschutz (Büro Stauss & Turni, Tübingen, 17 März 2020) besitzt das Plangebiet eine Relevanz für Vögel und Fledermäuse.

Folgende Untersuchungen zum Artenschutz liegen vor:

- Relevanzprüfung zum Artenschutz zum Bebauungsplan Leimengrube, Stadt Vaihingen an der Enz, Amt 61.2, Naturschutz, Jochen Sieber.
- Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, Büro Stauss & Turni, Tübingen 17 März 2020.

Die Untersuchung ist bei der Stadt Vaihingen an der Enz einsehbar.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen wurden verschiedene Maßnahmen festgesetzt:

Fledermäuse

Zur Vermeidung der unbeabsichtigten Verletzung oder Tötung von Individuen in ihren Sommerquartieren in Bestandsgebäuden hat die Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen dem 01. November und dem 28./ 29. Februar zu erfolgen.

Bewertung

Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen/ Tiere.

7.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute überwiegend als Acker genutzte Freifläche.

Randlich finden sich Gehölze und ein Wirtschaftsgebäude sowie ein Gartenhaus. Östlich grenzen an das Plangebiet Obstbaumbestände, im Westen und Süden Wohngebiete mit Gärten und im Südosten ein landwirtschaftlicher Betrieb an.

Am nördlichen Rand des Plangebietes besteht im Böschungsbereich entlang der Straße „Nebenweg“ auf Teilflächen des Flurstückes 6464 eine Feldhecke mit vereinzelt Laubbaumstandorten. Diese bildet gegenüber der nördlich anschließenden freien Landschaft bzw. dem nordöstlich gelegenen Schulstandort (Strohgäugymnasium) einen grünen Siedlungsrand.

Auswirkungen der Planung

Durch die Neuplanung kommt es zu einer dauerhaften Veränderung des Landschaftsbildes am nordöstlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Vaihingen an der Enz.

Die Bebauung arrondiert den Siedlungskörper und schafft in Verbindung mit der bestehenden und weitgehend erhaltenen Feldhecke einen klaren Rand und Übergang gegenüber dem angrenzenden Schulzentrum und der freien Landschaft. Gleichzeitig kann das bisher isoliert liegende Stromberg-Gymnasium hierdurch städtebaulich in die Kernstadt integriert werden.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Kleinteilige, niedergeschossige Bauformen schaffen den Übergang zum Baubestand im Westen und Süden. Am nördlichen Rand wird die bestehende Feldhecke weitgehend gesichert. Diese bildet in Verbindung mit der geplanten Neubebauung einen klaren Rand und Übergang gegenüber dem angrenzenden Schulzentrum und der freien Landschaft.

Bewertung

Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die städtebauliche Einbindung des bisher isoliert liegenden Stromberggymnasiums trägt zu einer Aufwertung des Stadtbildes bei.

7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Es gibt keine Hinweise auf vorliegende Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes.

Auswirkungen der Planung

Durch die Neubebauung sind keine Eingriffe in Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit eventuellen archäologischen Funden wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Bewertung

Bei Durchführung entsprechender Vorabstimmungen mit der Fachbehörde ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

Zusammenfassende Beurteilung

Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei der Durchführung der Planung und Umsetzung aller Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

8. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Das geplante Regenwassermanagement sieht eine getrennte Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers und Einleitung in eine nordwestlich, außerhalb des Plangebietes, geplanten Rückhaltefläche und die gedrosselte Ableitung in die Vorflut vor.

Die festgesetzte Begrünung der geplanten Flachdächer sowie die Pflicht zur Herstellung von Retentionszisternen tragen darüber hinaus zur Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers bei.

Der zentrale durchgrünte Angerbereich, Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Straßen und Plätze sowie eine intensive Dachbegrünung bieten Schutz vor Sommerhitze und tragen zu einem angenehmen Siedungsklima bei.

Ergänzend wird auf das „Klimagutachten zum Bebauungsplan „Leimengrube“ in Vaihingen an der Enz“ des Büros „Ökoplana“ aus Mannheim vom 31. März 2022 verwiesen.

Energie

Die überwiegenden Südausrichtung der geplanten Gebäude und eine kompakte Baustruktur bilden die Grundlage für ein nachhaltiges Energiekonzept mit der Möglichkeit für eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie in Bezug auf Solarthermie- und die Stromproduktion mittels Photovoltaikanlagen.

Für das Areal soll im Rahmen der Gebieterschließung eine Nahwärmeversorgung aufgebaut werden, entsprechende Grundsatzbeschlüsse sind vom Gemeinderat gefasst. Damit können die neu errichteten Gebäude über ein klimafreundliches Wärmenetz versorgt werden. Die Erzeugung soll beim Weingut Nonnenmacher im Nebensteigle über biogasbetriebene Blockheizkraftwerke erfolgen, wobei neben dem Wohngebiet auch angrenzende städtische Infrastruktureinrichtungen wie das Stromberg-Gymnasium sowie westlich der Franckstraße auch das Technische Rathaus und der Bauhof versorgt werden sollen. Darüber hinaus ist ein weiterer Netzausbau im Bereich der umgebenden Bestandsbebauung geplant. Als Netzbetreiber soll die Bürgerwärme Vaihingen GmbH i.G. auftreten.

Das städtebauliche Konzept lässt eine kompakte Bauweise zu. Um die Lüftungswärmeverluste zu minimieren ist ein Lüftungskonzept mit einer kontrollierten Lüftung mit Wärmerückgewinnung einzuplanen.

Mobilität

Das vorgeschlagene Erschließungs- und Mobilitätskonzept hat das Ziel die zusätzliche Verkehrsbelastung der angrenzenden Bestandsgebiete und auch der Gesamtstadt, durch eine gezielte Verkehrsverteilung und ein Angebot an alternativen Verkehrsmitteln für den individuellen Kurzstreckenverkehr möglichst gering zu halten. Insgesamt soll das zusätzliche Kfz-Aufkommen dadurch minimiert werden.

Die städtebauliche Grunddisposition mit einer höheren Wohn- und Stellplatzdichte (Mehrfamilienhäuser/ Stadthäuser) im Norden zum Stromberg-Gymnasium hin, bietet die Möglichkeit die Tiefgaragen für die geplanten Wohnhöfe ebenerdig von der Straße „Nebenweg“ aus anzufahren, während die kleinteiligen und weniger dichten Einfamilienhaus - Nachbarschaften mit ihren Garagen, Carports und offenen Stellplätzen direkt von der Straße Nebensteigle für den Kfz-Verkehr erreichbar sind.

Öffentliche Stellplätze für Besucher werden an den südlichen Gebietszufahrten am Nebensteigle angeboten.

Die durchgrünte Quartiersmitte bleibt damit weitgehend Kfz-frei und dient insbesondere als attraktive Aufenthaltsfläche für die Bewohner.

Die bestehende Bushaltestelle im Nordwesten ist künftig über eine direkte Fußwegeverbindung schnell erreichbar.

Mögliche Sharingangebote (Car, Bike, Scooter, Lastenräder) an den Quartiereingängen und am geplanten Nachbarschaftsplatz, können darüber hinaus ein zeitgemäßes Angebot für den innerstädtischen Individualverkehr zum Bahnhof und zu den Einrichtungen der Kernstadt darstellen.

9. Ver- und Entsorgung

Allgemein

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen werden im weiteren Verfahren mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Das vorhandene Kanalnetz zur Abwassereinleitung des Neubaugebietes in den angrenzenden Straßen ist ausreichend dimensioniert bzw. wird wo notwendig angepasst.

Niederschlagsbewirtschaftung

Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht eine getrennte Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers und Einleitung in eine nordwestlich, außerhalb des Plangebietes geplante Rückhaltefläche und die gedrosselte Ableitung in die Vorflut vor.

Die Begrünung von Flachdächern und die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze sowie eine Erdüberdeckung und Begrünung von geplanten Tiefgaragen und die Festsetzung von Retentionszisternen, tragen zusätzlich zu einem verzögerten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers bei.

10. Sozialverträglichkeit

Das Planungsgebiet liegt in günstiger Entfernung zu den bestehenden Gemeinbedarfs- und Dienstleistungseinrichtungen des Stadtkerns sowie den ausgedehnten Naherholungsflächen im Norden und Osten des Plangebietes

Der Bahnhof mit ICE-Haltepunkt liegt gut erreichbar in ca. 1 km Entfernung.

Es bietet die Möglichkeit für unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen und somit günstige Voraussetzungen für eine soziale Mischung der Bewohnerschaft. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine wirtschaftliche Bebauung und schaffen somit die Grundlage für einen wirtschaftlichen Wohnungsbau.

Der Bedarf an Kinderbetreuung und Schulplätzen kann durch bestehende Einrichtungen gedeckt werden.

11. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

Umlegung, Erschließung, Planungshorizont

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Die Erschließung des Gebietes ist ab dem Jahr 2023 geplant.

12. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	1,64 ha	100%
--------------------------------	----------------	-------------

davon

Nettobauland	1,11 ha	67,7 %
öffentliche Verkehrsflächen	0,43 ha	26,2 %
öffentliche Grünflächen	0,10 ha	6,1 %

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Vaihingen an der Enz

Stuttgart, den 10.03.2022/ 20.07.2022

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider/ J. Gärtner