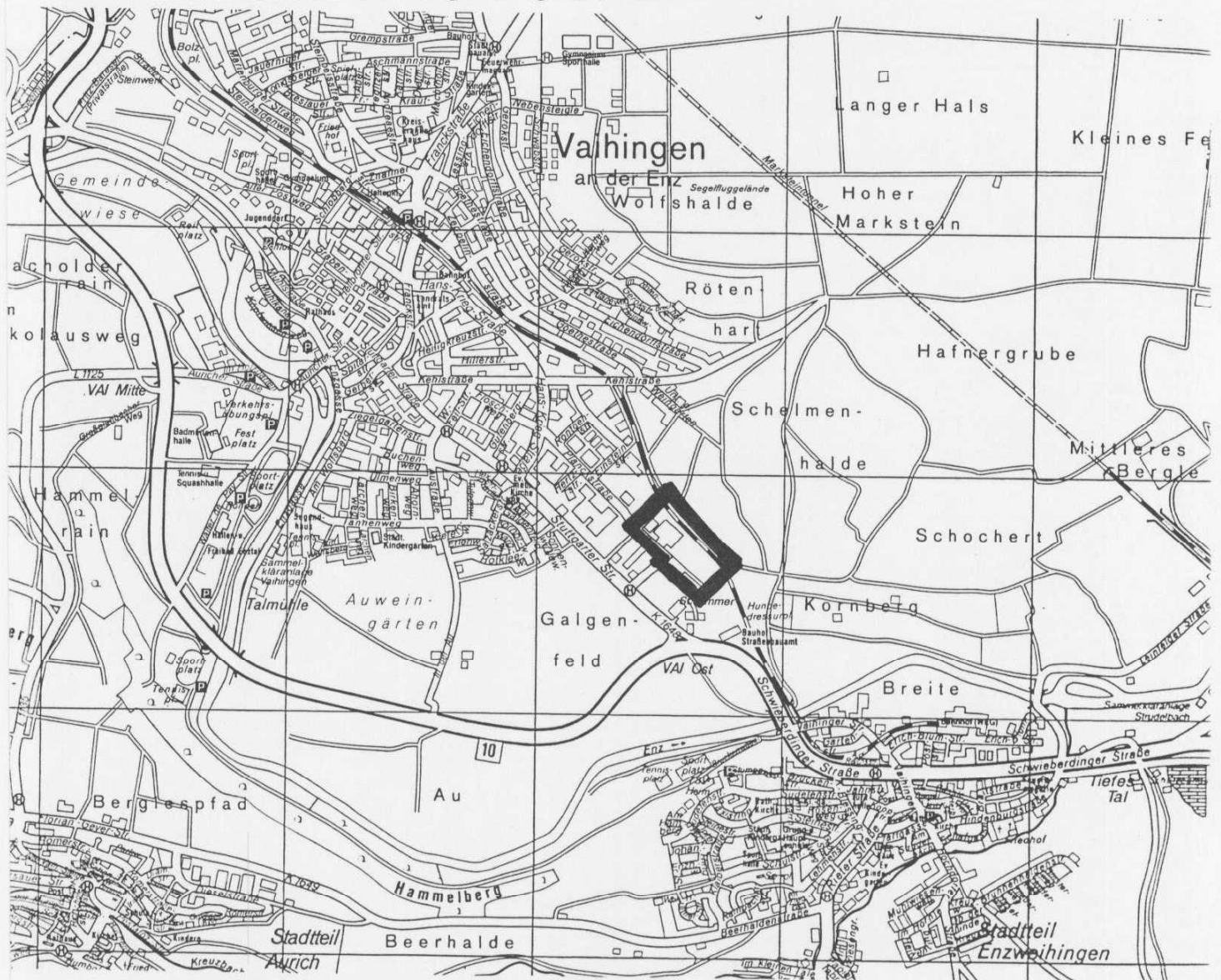


KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL VAIHINGEN, Pib. 1.5

BEBAUUNGSPLAN "FLOSCH - ERWEITERUNG TEIL II, 1. ÄNDERUNG"

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Vaihingen an der Enz, den 27.09.2000 / 24.01.2001

1. **Erfordernis der Planaufstellung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Flosch – Erweiterung Teil II“ weist den größten Teil des Plangebietes als SO für großflächigen Einzelhandel mit Zweckbestimmung Baumarkt und Gartenmarkt aus. Dieser soll nicht mehr realisiert werden. Die Fläche des SO wurde von der Firma Lidl erworben. Sie beabsichtigt ihren bestehenden Lebensmitteldiscount-Markt vom bisherigen Standort an der Hertzstraße / Stuttgarter Straße in das Gewerbegebiet „Flosch – Erweiterung“ zu verlagern und dabei zu vergrößern.

Für die geplante Nutzungsänderung bedarf es einer Bebauungsplanänderung.

2. **Rahmenbedingungen**

2.1 **Überörtliche Planungen**

Regionalplanung

Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsbereiches Vaihingen in der Entwicklungsachse Bietigheim-Vaihingen-Mühlacker. Zur Zeit läuft beim Regionalverband ein Teiländerungsverfahren zum Regionalplan zur räumlichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Dieser soll zukünftig nur noch in speziell ausgewiesenen Zonen errichtet werden. Das Gebiet Flosch ist als Ergänzungsstandort für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen. Für sonstigen Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit gibt es keine Regelung.

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet „Vaihingen“ Zone III B (RVO vom 15.03.1993), womit Einschränkungen entsprechend der Rechtsverordnung gegeben sind.

2.2 **Örtliche Planungen**

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen, Eberdingen, Oberriexingen, Sersheim vom 1980 in der Fassung der „Teilfortschreibung Wohnen und Gewerbe als 2. Änderung“ von 1998 weist das Plangebiet als Gewerbefläche aus.

Der Landschaftsplan 1979/1981 weist im südlichen Bereich des Plangebietes eine Luftaustauschbahn sowie Grundwasserspeicherflächen aus.

Der im Landschaftsplan 1998 (Büro Geiger/Bässler, Stuttgart) geforderte Grünordnungsplan wurde bereits 1993 erstellt. Weitere Aussagen zum Plangebiet bzw. Umfeld gibt es nicht.

Die Klimauntersuchung Vaihingen/Enz (Büro Dr. Seitz, Ökoplana, Mannheim, März 1994) empfiehlt die bestehenden klimaökologischen Beziehungen, die vor allem durch flächenhafte Kaltluftbewegungen von der Schelmenhalde Richtung Stuttgarter Straße und B 10 geprägt ist, durch entsprechende Anordnung der Bebauung zu sichern („Querlüftung“).

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Flosch-Erweiterung Teil II“ (in Kraft getreten am 02.04.1998). Dessen Festsetzungen treten außer Kraft.

2.4 Verfahrensablauf

2.4.1 „Flosch-Erweiterung“

Nach Bekanntwerden der Betriebsaufgabe der Hautleimfabrik Häcker hat der Gemeinderat am 08.05.1991 den Einleitungsbeschluss gefasst.

Auf dieser Grundlage wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt (Juni – August 1991). Hier wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Seitens Regionalverband und Landratsamt wurde auf die besondere naturräumliche Situation des Planungsgebietes hingewiesen, welche besondere Grünordnungsmaßnahmen erfordert.

Für die Bereiche Gründordnung und Erschließung wurden entsprechende Planungsaufträge an das Büro für Landschaftsplanung, Vaihingen an der Enz und Bender & Stahl, Ludwigsburg vergeben. Deren Untersuchungsergebnisse wurden vom Gemeinderat am 11.12.1991 zustimmend zur Kenntnis genommen und gleichzeitig dem daraus entwickelten Planungskonzept vom 08.10.1991 des Stadtplanungsamtes zugestimmt.

Am 05.05.1993 wurde vom Gemeinderat der Bebauungsplanvorentwurf 3 vom 30.03.1993 des Stadtplanungsamtes als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes beschlossen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur „Teilfortschreibung Wohnen und Gewerbe als 2. Änderung“ des Flächennutzungsplanes wurden bezüglich der Gewerbeflächen „Flosch - Erweiterung“ u. a. folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

- „Gegen die Erweiterung des Gewerbegebietes „Flosch-östliche Erweiterung“ bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, weil es sich um eine logische Fortsetzung des bestehenden Gewerbegebietes handelt. Wir weisen aber jetzt schon darauf hin, dass die erforderliche landschaftliche Einbindung, die Beachtung von Grünzäsuren sowie die notwendigen Maßnahmen zum Luftaustausch im Bebauungsverfahren berücksichtigt werden müssen (Landratsamt Ludwigsburg, 30.08.1993).“

Am 13.10.1993 wurde vom Technischen Ausschuss dem Entwurf des Grünordnungsplanes 08/93 des Büros für Landschaftsplanung, Vaihingen an der Enz, zugestimmt. Dem Beschluss, dessen grünordnerische Festsetzungen in vereinfachter Form in den Bebauungsplan zu übernehmen, wurde Rechnung getragen.

Am 15.12.1993 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf.

Vom 17.01. – 18.02.1994 erfolgte die Offenlage. Die wesentlichen Bedenken wurden vom Landratsamt und Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz bezüglich Altlastenverdacht auf dem Gelände der ehemaligen Hautleimfabrik Conradt erhoben.

2.4.2 Teilung des Bebauungsplans

Daraufhin beschloss der Gemeinderat am 15.05.1994 die Teilung des Bebauungsplans und Zurückstellung von Teil II.

Vom 25.07. – 26.08.1994 erfolgte die Offenlage von Teil I und am 24.01.1996 der Satzungsbeschluss. Am 03.05.1996 ist Teil I in Kraft getreten.

Das Büro Jungbauer + Partner, Stuttgart (beauftragt durch den damaligen Grundstückseigentümer Herrn Kirschbaum, Kirschbaum Bauunternehmung,

Mühlacker), hat eine Altlastenerkundung und -bewertung durchgeführt (siehe Anlage 1).

Für den Teil II wurde 1997 der Bebauungsplanentwurf aufgestellt und die Offenlage vom 07.07. – 08.08.1997 durchgeführt. Der Entwurf war geprägt von 2 Zielen des damaligen Grundstückseigentümers:

- Ausweisung eines SO für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes;
- Reduzierung und Neuverteilung der überbaubaren Flächen / Baumasse, da die großflächige Altlast im Südosten belassen und versiegelt werden sollte (Parkplatz). Letzteres war mit dem LRA grundsätzlich so abgestimmt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 22.10.1997. Der Bebauungsplan ist am 03.04.1998 in Kraft getreten.

2.4.3 Weitere Vorgänge

Im Februar und März 2000 hat die Firma Lidl (nach zwischenzeitlichem Erwerb) die Entsorgung der großen südöstlichen Altlastenfläche durchführen lassen.

Am 26.07.2000 hat der Gemeinderat im Hinblick auf die Verlagerung Lidl einen Grundsatzbeschluss zur Bebauungsplanänderung unter der Voraussetzung gefasst, dass zuvor mit der Firma Lidl für den Bereich Flosch-Erweiterung Teil II ein Umlegungsvertrag und für das Altgrundstück ein öffentlich rechtlicher Vertrag über die Nachfolgenutzung zustande kommt (D 216/00).

Für das Vorhaben der Firma Lidl, Verlagerung und Vergrößerung des Lebensmitteldiscount-Marktes, wurde eine GMA Stellungnahme (Juni, 2000) gemacht. Diese stellt fest, dass schädigende Auswirkungen auf städtebauliche oder raumordnerische Zielsetzungen nicht abgeleitet werden können. Die Stellungnahme wurde dem Verband Region Stuttgart vorgelegt. Dieser stellt in seinem Schreiben vom 11.08.2000 fest: "Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Angelegenheit der Stadtplanung". Dies bedeutet, es werden keine Auswirkungen im Sinne der Großflächigkeit gesehen.

2.5 Städtebaulicher Bestand

Das Planungsgebiet ist Teil eines aus der Kernstadt in südöstlicher Richtung herausragenden Siedlungsteils.

Es wird z. T. noch landwirtschaftlich genutzt.

Das Gebiet weist eine leichte Neigung Richtung Stuttgarter Straße auf.

Im Nordosten grenzen landwirtschaftliche Flächen im Südosten der Hundesportverein an. Im Südwesten und Nordwesten schließt das überwiegend bebaute Gewerbegebiet Flosch bzw. Flosch-Erweiterung Teil I an.

3. Planung

3.1 Grundsätze der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan wird in Teilen bezüglich Art der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche bzw. Baumasse geändert.

Die sonstigen Regelungsbereiche insbesondere Erschließung, Grünordnung und örtliche Bauvorschriften werden grundsätzlich beibehalten und lediglich infolge der Änderung der überbaubaren Fläche angepasst.

3.2 Nutzung

Während die bisherigen Nutzungsüberlegungen von einer Mischung zwischen Gewerbegebiet und großflächigem Einzelhandel (insbesondere Baumarkt / Gartenmarkt) ausgingen und entsprechend festgesetzt wurden, soll nun kein großflächiger Einzelhandel realisiert werden. Somit wird das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt. Hinsichtlich der sonstigen Einzelhandelsnutzung (unterhalb der Großflächigkeit) erfolgt (in Abstimmung mit dem Ziel der Firma Lidl) eine differenzierte Festsetzung für verschiedene Teile:

Für das GE 2 möchte die Firma Lidl ihren Lebensmitteldiscount-Markt ansiedeln. Hier wird Einzelhandel grundsätzlich zugelassen. Die Fläche wurde bezüglich Lage und Größe mit dem Gebäude gemäß Entwurfsplanung der Firma Lidl vom Juni 2000 abgestimmt. Die Stellplätze sind für das angrenzende GE 3 vorgesehen. Für die GE 1, GE 3 und GE 4

wird Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, um der Entstehung eines zentrenrelevanten „Einkaufszentrums“ vorzubeugen. Beim GE 4 handelt es sich um eine kleine Arrondierungsfläche des GE 4 / Flosch-Erweiterung Teil I. Hier entsteht die Großbäckerei „Katz“. Maßgebend für die Unterscheidung in zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente ist die Liste des Regionalverbands Stuttgart gemäß Entwurf zur Teilfortschreibung des Regionalplanes bezüglich großflächiger Einzelhandelsbetriebe und Veranstaltungszentren Plansatz 2.7 vom 21. Juni 2000.

Die Einschränkungen bezüglich zentrenrelevanter Einzelhandel dienen zur Sicherung der Einkaufsfunktion der Innenstadt. Die „Ausnahme“ für das GE 2 begründet sich darin, dass hierdurch lediglich die Verlagerung eines zentrenrelevanten Einzelhandels aus einem vergleichbaren Standort ermöglicht wird; nicht jedoch die Neuansiedlung. Dem wurde durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag bezüglich Altstandort zwischen der Stadt Vaihingen und der Firma Lidl Rechnung getragen.

3.3 Bebauung

Die Verteilung der Baumasse (Fläche und Höhen) folgt in etwa dem ursprünglichen Konzept Flosch-Erweiterung. Die wesentlichen Kriterien (gemäß Klimauntersuchungen) sind:

- Offenhalten von Querschneisen im nordwestlichen Teil um eine Querlüftung von der Schelmenhalde Richtung Stuttgarter Straße zu sichern.
- Offenhalten einer Schneise als Luftaustauschbahn zur B 10.
- Begrenzung der Gebäudehöhen, um die Bebauung trotz ihrer exponierten Lage optisch landschaftsverträglich einzubinden und das Geländere relief zwischen Schelmenhalde und Enzaue nicht übermäßig zu erhöhen.

3.4 Verkehr

Die Haupteerschließung besteht bereits (entsprechend Konzept Flosch-Erweiterung bzw. Bebauungsplan Flosch-Erweiterung Teil I).

Im übrigen wird die weitere Erschließungskonzeption (gemäß Flosch-Erweiterung Teil II) beibehalten.

Um die Verkehrsfunktion der Haupteerschließungsstraßen zu sichern, wurden die Grundstückszufahrten begrenzt.

4. Grünordnung / Ökologie

Grundlage für grünordnerische / ökologisch bestimmte Festsetzungen bilden die „Grünordnerische Voruntersuchung“ vom September 1991 bzw. der Grünordnungsplan „Flosch-Erweiterung“ vom 15.12.1993 / 30.06.1994 des Büros für Landschaftsplanung, Vaihingen.

Der Grünordnungsplan wurde in vereinfachter Form in den Bebauungsplan übernommen.

Zentrales Ziel ist die Herstellung eines Grundgerüsts an Grünflächen (privat und öffentlich) am Ortsrand (landschaftliche Einbindung) entlang der öffentlichen Erschließung (Stadtbild) und in den Querschneisen (Klima).

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine nennenswerten Änderungen bezüglich Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Insbesondere wird die zulässig versiegelbare Fläche nicht erhöht.

5. Ver- und Entsorgung

Zur Zeit wird das Abwasser noch über die Kläranlage Vaihingen geleitet. Ende des Jahres ist der Anschluss des Abwasserkanalnetzes an die Sammelkläranlage Strudelbach in Enzweihingen vorgesehen. Südlich der B 10 wurde ein Regenüberlauf errichtet. Daran wird ein Regenüberlaufbecken angeschlossen. Die Wasserversorgung ist mengen- und durchmäßig gesichert. Das Gebiet wird durch die Technischen Werke

Stuttgart mit Gas versorgt werden. Eine Gasregelanlage ist an der Hauptleitung vorgesehen.

6. Folgeverfahren

Zwischen Stadt und Firma Lidl GmbH & Co. wird ein Umlegungsvertrag zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse entsprechend Bebauungsplan abgeschlossen. In diesem Vertrag werden auch die Nutzungsmöglichkeiten bzw. der Ausschluss innenstadtrelevanter Nutzungen im Altstandort geregelt.

7. Städtebauliche Daten (ca. Werte)	ha	%
Plangebiet	4,76	100,0
Gewerbebauflächen (einschließlich GE 4)	4,09	85,7
Öffentliche Verkehrsflächen (einschließlich Verkehrsgrün/ Gasregelanlage und Umspannstation)	0,57	12,0
Öffentliche Grünfläche	0,1	2,1

8. Kosten

Die Erschließungskonzeption wurde beibehalten. Die Kostenschätzung von 1997 hat noch Gültigkeit, siehe Anlage 2.

Aufgestellt:

Stadt Vaihingen an der Enz, 27.09.2000 / 24.01.2001

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

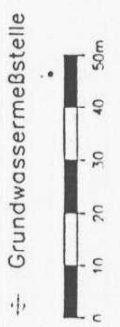
ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG



Projekt-Nr.:	459-16	Anlage:	1
Projekt: Ehem. Betriebsgelände CONRADT PROTEINE, Vaihingen/Enz			
Darstellung: Geplante, ehemalige Nutzung und nachgewiesene Bodenverunreinigung			
Maßstab:	1:1 000		
Bearbeiter:	ga		
gez.:	al		
gepr.:	GB		

DR. JUNGBAUER
+Partner

RWS 29/0,5m Rammkernsondierung/ Tiefe der Probe
 KW-IR Art der Verunreinigung
 2 000 mg/kg Konzentration
 P,7,7 Alllastverdachtsflächen



Eingetragen: Konzentrationen > H-B-Wert
 nicht berücksichtigt:
 Fettgehalt (Petrolethylenizug)
 LF, pH, Ammonium, Chlorid
 Phosphat, Sulfat (Eluatuntersuchungen)

ANLAGE 2 ZUR BEGRÜNDUNG

"Flosch Erweiterung Teil II"

Herstellungskosten der Erschließungsanlagen

Kostenschätzung
einschließlich Nebenkosten und Mehrwertsteuer.

Kanalisation	205.000,00 DM
Wasserversorgung	95.000,00 DM
Straßenbau einschließlich Begrünung	930.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	30.000,00 DM

Tiefbauamt

Vaihingen, den 15. Mai 1997



Heiber

ERÄNZUNG DER BEGRÜNDUNG AUFGRUND DES
SATZUNGSBESCHLUSSES DES GEMEINDERATES VOM

Amt für Wasser-
und Bodenschutz

LANDRATSAMT



24.07.01

LUDWIGSBURG

neu/01.11

Regelungen zum Schutz des Bodens

1. Wiederverwertung von Bodenaushub
 - 1.1 Bodenaushub aus dem Bereich des Bebauungsplanes ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen (s. Heft 24 Technische Verwertung von Bodenaushub, Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) und bei entsprechender Qualifizierung wiederzuverwerten.
Hierbei gelten für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke vorgesehen ist (v. a. Lagerung, Einbringung), die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg.
Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (s.o.) vorzugehen.
Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
 - 1.2 Einer "Vor-Ort-Verwertung" des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
 - 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden oberste 30 cm) abzuschieben. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
 - 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
2. Bodenbelastungen
 - 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
 - 2.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
 - 2.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Ludwigsburg, Amt für Wasser- und Bodenschutz zu benachrichtigen.
 - 2.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.