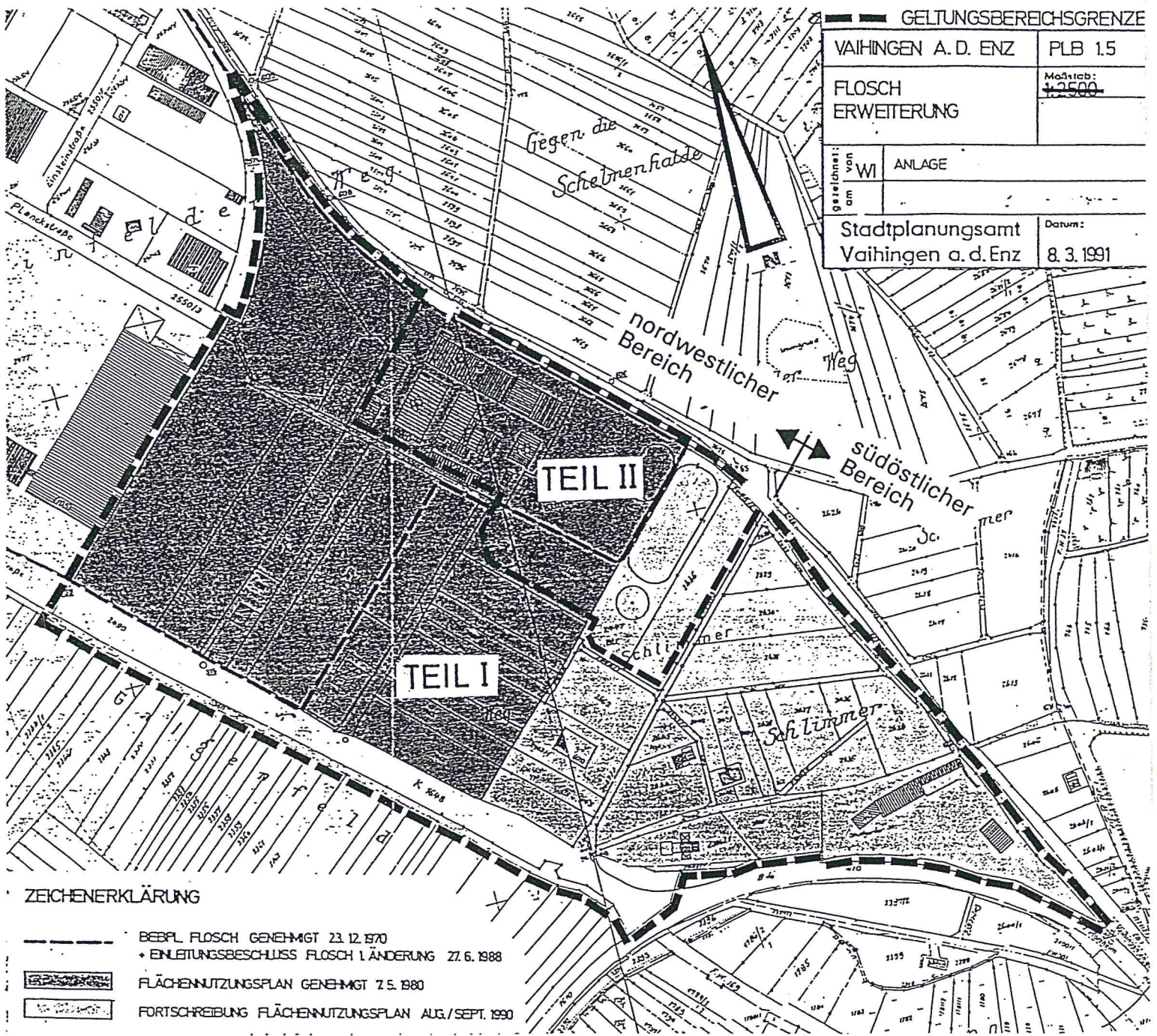


KREIS LUDWIGSBURG  
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
STADTTEIL VAIHINGEN Plb. 1.5

# BEBAUUNGSPLAN "FLOSCH-ERWEITERUNG TEIL I"

## BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



GELTUNGSBEREICHSGRENZE	
VAIHINGEN A. D. ENZ	PLB 1.5
FLOSCH ERWEITERUNG	Maßstab: <del>1:2500</del>
gezeichnet: von WI	ANLAGE
am	
Stadtplanungsamt Vaihingen a. d. Enz	Datum: 8. 3. 1991

### ZEICHENERKLÄRUNG

- BEBPL FLOSCH GENEHMGT 23.12.1970
- ENLEITUNGSBESCHLUSS FLOSCH I. ÄNDERUNG 27.6.1988
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GENEHMGT 7.5.1980
- FORTSCHRIBUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN AUG./SEPT. 1990

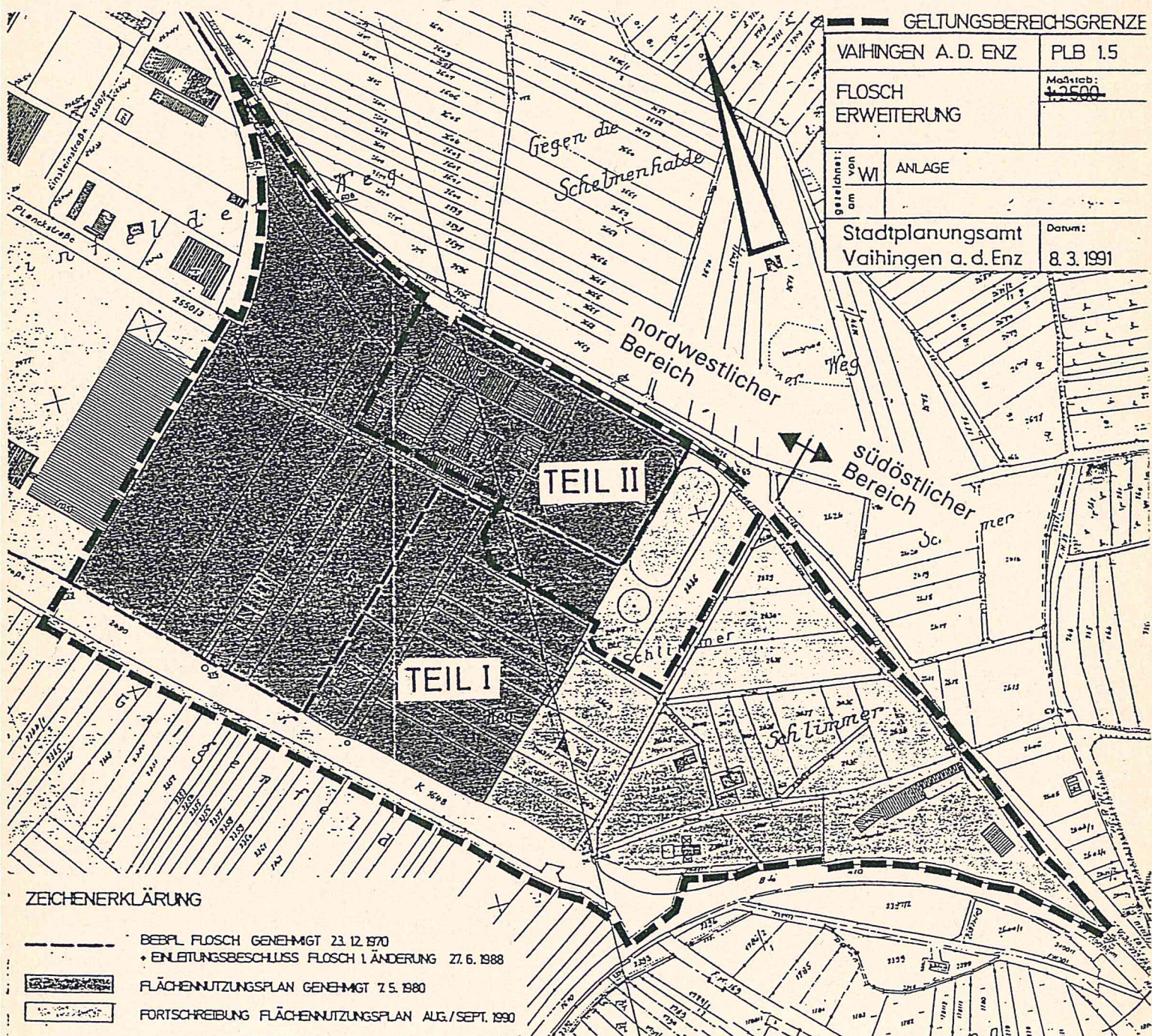
Stadtplanungsamt  
Vaihingen an der Enz, den 12.11.1993/ 05.05.1994 / 24.01.1996



KREIS LUDWIGSBURG  
 STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
 STADTTEIL VAIHINGEN Plb. 1.5

# BEBAUUNGSPLAN "FLOSCH-ERWEITERUNG TEIL I"

## BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Stadtplanungsamt  
 Vaihingen an der Enz, den 12.11.1993/ 05.05.1994



## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Betriebsaufgabe der Hautleimfabrik Häcker (früher Conradt Proteine) im Jahr 1991 ergibt sich die Möglichkeit und Notwendigkeit einer Neustrukturierung von Teilen des Gewerbegebietes Flosch sowie dessen Arrondierung bis zum Feldweg Flst. Nr. 2448/3. So ist es u.a. erforderlich, die Regelungen des Bebauungsplans Flosch neueren Anforderungen des Städtebaus, Verkehrs und der Grünordnung anzupassen.

In diesem Zusammenhang wurden die zum Teil bebauten Grundstücke bis zur B 10 mit einbezogen, um diesen ökologisch besonders sensiblen Bereich einer abschließenden Nutzungsregelung zuzuführen, da auch hier sich bauliche Veränderungen abzeichnen. Mit der Sicherung der Freiraumfunktionen dieses Bereichs gilt es, die maximalen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten festzulegen.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Überörtliche Planungen

#### Regionalplanung

Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist Teil des Siedlungsbereiches Vaihingen in der Entwicklungsachse Bietigheim-Vaihingen-Mühlacker. Unter anderem dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in den Siedlungsbereichen entlang den Entwicklungsachsen errichtet werden.

Der südöstliche Teil ist als regionale Grünzäsur, zwischen den regionalen Grünzügen Sersheim-Enzweihingen-Enztal Richtung Roßwag, ausgewiesen. Diese hat das Ziel den Talraum der Enzaue, die Abgrenzung der Siedlungsbereiche, die Freiraumvernetzung und die Klimafunktion zu sichern.

#### Verkehrsplanung

Im Bundesverkehrswegeplan ist der Ausbau der B 10 vorgesehen ("weiterer Bedarf"), konkrete Planungen liegen nicht vor.

#### Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet "Vaihingen" Zone III B (RVO vom 15.3.1993), womit Einschränkungen entsprechend der Rechtsverordnung gegeben sind.

### 2.2 Örtliche Planungen

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen, Eberdingen, Oberriexingen, Sersheim von 1980 weist einen Teil des Plangebietes als gewerbliche Fläche bereits aus. Im Rahmen der "Teilfortschreibung Wohnen und Gewerbe als 2. Änderung" des Flächennutzungsplanes ist eine Erweiterung der Gewerbeflächen bis zur B 10 vorgesehen (siehe Übersichtsplan). Mit Schreiben vom 14.4.1993 / 28.4.1993 wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB fand vom 24.5. bis 25.6.1993 statt.

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

Jenseits der Stuttgarter Straße läuft ein Bebauungsplanverfahren ("Wolfsberg III") zur Erweiterung des Wohngebietes mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet entlang der Stuttgarter Straße als Pufferzone zum Gewerbegebiet Flosch. Es wird langfristig mit einer zusätzlichen Erweiterung in Richtung Süden gerechnet.



### 2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Ein Teil des Plangebiets ist Bestandteil des Bebauungsplans "Flosch" (genehmigt vom LRA Vaihingen am 23.12.1970, in Kraft getreten am 05.01.1971). Dessen Festsetzung treten soweit sie diesen Bebauungsplan betreffen außer Kraft. Ansonsten ist der Rest des Plangebietes, auch wenn zum Teil bereits bebaut, als Außenbereich i.S. des BauGB einzustufen.

### 2.4 Verfahrensablauf

Nach Bekanntwerden der Betriebsaufgabe der Hautleimfabrik Häcker hat der Gemeinderat am 8.5.1991 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 wird auf die besondere naturräumliche Situation des Planungsgebietes hingewiesen, welche besondere Grünordnungsmaßnahmen erfordert.

Für die Bereiche Grünordnung 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 Planungskonzeptes vom 8.10.1991 des Stadtplanungsamtes zugestimmt.

Auf dieser Grundlage wurde vom 2.-6.12.1991 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Anwohner des Mischgebietes Flosch (insbesondere Planckstraße, Einsteinstraße, Kehlstraße) erhoben Bedenken wegen der Anbindung der Planckstraße an die Stuttgarter Straße. Es wird gebietsfremder Durchgangsverkehr (B 10 Wohngebiete nördlich der Kehlstraße) befürchtet.

Im weiteren Verfahren wurden von der Eigentümerin der Araltankstelle und von Aral Bedenken gegen die geplante Erschließung (Anbindung der Planckstraße unmittelbar nordwestlich des EVS-Geländes an die Stuttgarter Straße, Anbindung der Tankstelle an die verlängerte Planckstraße) erhoben. Diese Bedenken wurden berücksichtigt.

Am 5.5.1993 wurde vom Gemeinderat der Bebauungsplanvorentwurf 3 vom 30.03.1993 des Stadtplanungsamtes als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes beschlossen. Den ergänzenden Beschlüssen bezüglich weiterer Übernahme von öffentlichen (Verkehrs-)Grünflächen auf privaten Flächen und Wegfall des südlichen Gehweges in der Verlängerung der Planckstraße (zwischen der Verbindungsstraße zur Stuttgarter Straße und der Wendeschleife) wurde Rechnung getragen.

Am 30.06.1993 beschloß der Gemeinderat das Büro für Landschaftsplanung, Vaihingen an der Enz, mit der Erstellung des Grünordnungsplanes und das Ingenieurbüro Uwe Schwarz, Vaihingen an der Enz mit Ingenieurleistungen für den Straßen- und Wasserleitungsneubau sowie mit Teilleistungen zum Rechtsplanentwurf zu beauftragen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur "Teilfortschreibung Wohnen und Gewerbe als 2. Änderung" des Flächennutzungsplanes wurden bezüglich der Gewerbeflächen "Flosch - östliche Erweiterung" im wesentlichen folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:



- "Die geplante Gewerbefläche "Flosch-östliche Erweiterung" in Vaihingen liegt zum Teil in einer im Regionalplan festgesetzten Grünzäsur. Gegen diese Ausweisung werden Bedenken erhoben, da es sich um die Verletzung eines Zieles der Raumordnung handelt, das nicht abwägungsfähig ist (Regierungspräsidium Stuttgart, 4.10.1993).
- "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 Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden müssen. (Landratsamt Ludwigsburg, 30.08.1993).

Am 13.10.1993 wurde vom Technischen Ausschuß dem Entwurf des Grünordnungsplanes 8/93 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.

## 2.5 Städtebaulicher Bestand

Das Planungsgebiet bildet einen aus der Kernstadt in südöstlicher Richtung herausragenden Keil, begrenzt durch die Firma Behr, die Nebenbahn, B 10 und Stuttgarter Straße.

Die Nutzung ist vielfältig, beginnend von rein landwirtschaftlicher Nutzung, über gärtnerische Nutzung bis hin zu unterschiedlichen baulichen Nutzungen (gewerbliche Nutzung in der ehemaligen Hautleimfabrik, Wohngebäude, Tankstelle, Umspannwerk, Straßenmeisterei), die sich in sehr differenzierten Gebäudetypen präsentieren. (Neuerer eingeschossiger Wohnungsbau mit Satteldächern bis zu mehrgeschossigem Gewerbebau der Gründerzeit). Das Gebiet weist im nordwestlichen Teil eine leichte Neigung Richtung Stuttgarter Straße auf und geht im südöstlichen Teil in ein kleinteilig bewegtes Relief über.

Im Südwesten und Nordosten grenzen landwirtschaftliche Flächen und im Südosten der Auebereich der Enz (Landschaftsschutzgebiet) an. Im Nordwesten schließt das überwiegend bebaute Gewerbegebiet Flosch an.

## 3. Planung

### 3.1 Nutzung

Der nordwestliche Teil stellt das eigentliche Gewerbegebiet dar. Schwerpunkt ist zum einen die Ausweisung größerer Flächen für das produzierende Gewerbe. Ziel ist es, arbeitsplatzintensive Branchen anzusiedeln. Dementsprechend wurden die Nutzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan eingegrenzt. Die Unterscheidung zwischen Gewerbebetrieben und Handwerksbetrieben in Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen soll sicherstellen, daß im GE 1 und GE 3 kleine Handwerksbetriebe (im Gegensatz zum GE 2) nicht zulässig sind, damit die großen Flächen im GE 1 und GE 3 entsprechend genutzt werden.

Zum anderen werden Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen. (Grundlage dieser Einstufung bildet die Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung aus dem Jahr 1989). Die zulässigen Nutzungen wurden auf nichtinnenstadtrelevante Branchen eingegrenzt. Die verkehrsgünstig gelegenen Gebiete sollen die Funktion Vaihingens als Mittelzentrum stärken.



Für den südöstlichen Teil wird die maximale bauliche Nutzung definiert, um die hier vorrangigen Freiraumfunktionen zu sichern. Die bauliche Nutzung wird weitgehend auf den Bestand und Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund notwendiger betrieblicher Erfordernisse begrenzt. Hinzu kommt noch ein Standort für einen Hundesportverein, wodurch dieser aus dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet ("Enztal zwischen Vaihingen-Roßwag und Leinfelder Hof") ausgelagert werden könnte. Die Ausweisung dieser Nutzungen in einzelnen Sondergebieten soll verdeutlichen, daß es sich um "Ausnahmenutzungen" und nicht um ein Baugebiet handelt. Ergänzt werden die drei Sondergebiete um eine zentrale private Grünfläche. Die hier vorhandenen Wohngebäude werden planerisch nicht ausgewiesen. Sie genießen lediglich Bestandsschutz.

### 3.2 Bebauung

Die Verteilung der Baumasse (Fläche + Höhen) erfolgte in Abstimmung mit dem klimatologischen Gutachten für die Stadt Vaihingen durch das Büro Dr. Seitz, Ökoplana.

Die wesentliche Kriterien sind

- Offenhalten von Querschneisen (= begrünte Parkplätze) im nordwestlichen Teil um eine Querlüftung von der Schelmenhalde Richtung Stuttgarter Straße zu sichern.
- Punktuelle Bebauung im südöstlichen Teil (So 3 - SO 6), insbesondere Offenhalten einer breiten 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
- Weitgehende Erhaltung der wesentlichen Grünbestände um den Eingriff in Natur und Landschaft auf das Notwendige zu begrenzen.

### 3.3 Verkehr

Grundlage für die Erschließungskonzeption bildet eine Verkehrsuntersuchung des Büros Bender & Stahl, Ludwigsburg vom September 1991. Diese wies die Notwendigkeit eines weiteren Straßenanschlusses aus dem Gebiet Flosch an die Stuttgarter Straße nach.

Infolge der angestrebten großzügig zugeschnittenen Gewerbezellen beschränkt sich die innere Erschließung auf eine einfache Verlängerung der Planckstraße mit einer Anbindung an die Stuttgarter Straße. Damit wird zukünftig der von Süden kommende gewerbliche Zielverkehr direkt in den Flosch geleitet, was zu einer Entlastung der Knoten Hans-Krieg-Straße / Stuttgarter Straße und Hans-Krieg-Straße / Planckstraße führt. Gleichwohl werden die zukünftigen Verkehrsbelastungen es erforderlich machen, sowohl die Knoten Hans-Krieg-Straße / Planckstraße als auch die neue Anbindung Verlängerung Planckstraße / Stuttgarter Straße durch Lichtsignalanlage zu regeln.

Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastungen (insbesondere die allgemeine Verkehrszunahme) wurde auf die Ausbildung des Knotens / Verlängerung Planckstraße / Stuttgarter Straße als (einspuriger) Kreisverkehr verzichtet. Zudem ist hier zukünftig eine weitere Anbindung für den Wolfsberg zu berücksichtigen - bei entsprechender Siedlungsentwicklung.

Mit Rücksicht auf die gewünschte direkte Anbindung des Tankstellengrundstücks an die Stuttgarter Straße, wurde die ursprünglich vorgesehene Anbindung der Planckstraße oberhalb der Umspannstation nach Norden zur Conradtschen Villa verschoben. Die zur Zeit noch öffentlichen Wege im Bereich Umspannwerk / Araltankstelle werden privatisiert. Die Erschließung



der einzelnen Bereiche werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Hinsichtlich der Straßenmeisterei beschränkt sich dies auf ein Leitungsrecht. Seitens der Straßenbauverwaltung wird die Notwendigkeit zukünftig eine rückwärtige Fahrerschließung zu sichern (unabhängig vom Ausbau der B 10) nicht mehr gesehen. Um die Anbindung der Tankstelle zu verbessern und Beeinträchtigungen des B 10 - Knotens zu vermeiden, erhält die Tankstelle eine Linksabbiegespur auf der Stuttgarter Straße. Eine Lichtsignalanlage ist hier nicht vorgesehen. Zudem wird der landwirtschaftliche Verkehr von der Stuttgarter Straße zur Schlemenhalde zukünftig über die verlängerte Planckstraße geführt.

Unabhängig zur Haupterschließung (verlängerte Planckstraße) ist ein separater Fußweg von der Stuttgarter Straße zur Nebenbahn / Schelmenhalde vorgesehen. Durch die Neuordnung der Erschließung (insbesondere auch Wegfall bestehender Wege) wird dieser Weg zukünftig eine wichtige Verbindung zwischen Enzthal / Wolfsberg und Schelmenhalde für die Naherholung sein.

### 3.4 Grünordnung / Ökologie

Die siedlungsstrukturell exponierte Lage, die Bedeutung als wichtigster Stadteingang und nicht zuletzt die vielfältigen Freiraumfunktionen machen besondere grünordnerisch / ökologisch bestimmte Regelungen erforderlich. Grundlage für diesbezügliche Festsetzungen bilden die "Grünordnerische Voruntersuchung" vom September 1991 bzw. der Grünordnungsplan "Flosch-Erweiterung" vom September 1993 des Büros für Landschaftsplanung, Vaihingen.

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu vermeiden, auszugleichen bzw. zu minimieren, wurde der Grünordnungsplan in vereinfachter Form in den Bebauungsplan übernommen. Darüberhinaus dient er zur "Erläuterung" der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Erläuterung, Begründung und Bewertung der einzelnen Regelungen sind im Grünordnungsplan Abschnitt 5 - 7 dargelegt.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Vorläufig wird das Abwasser über die Kläranlage Vaihingen geleitet. Mittelfristig ist der Anschluß des Abwasserkanalnetzes an die Sammelkläranlage Strudelbach in Enzweihingen vorgesehen. Südlich der B 10 wird ein Regenüberlaufbecken errichtet. Die Wasserversorgung ist mengen- und druckmäßig gesichert. Das Gebiet wird durch die Technischen Werke Stuttgart mit Gas versorgt werden. Eine Gasregelanlage ist an der Hauptleitung vorgesehen.

### 4. Folgeverfahren

Zur Realisierung der Planung (insbesondere zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen) sind zwei freiwillige Umlegungsverfahren vorgesehen. Das nördliche umfaßt i.w. die Gewerbegebiete GE 1, 2, 4 und 5, die Sondergebiete SO 1 - 3, die Flächen für Versorgungsanlagen und die öffentlichen Flächen. Das südliche Umlegungsverfahren umfaßt i.w. das Sondergebiet SO 4. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollen durch Grundbucheintrag ergänzend gesichert werden.

Der allgemeine Kanalisationsplan wird ergänzt und ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.



## 5. Städtebauliche Daten (ca. Werte) zu Teil I und Teil II

Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes	159 659 qm
<hr/>	
- Stuttgarter Straße (einschließlich 1254 qm Erweiterungsfläche)	12 332 qm
- bestehender westlicher Feldweg (Flst.Nr. 2360)	2 005 qm
<hr/>	
- nördliches Plangebiet (einschließlich Feldweg Flst.Nr. 2448/3, ohne Stuttgarter Straße)	107 388 qm = 100,0 %
davon - öffentliche Verkehrsflächen	11.900 qm = 11,1 %
- öffentliche Grünflächen	1 070 qm = 1,0 %
- Flächen für Versorgungsträger einschl. 5 265 qm bestehendes EVS-Gelände)	5 821 qm = 5,4 %
- private Grünflächen	3 972 qm = 3,7 %
- GE 1-5, SO 1-3	84 620 qm = 78,8 %
<hr/>	
- südliches Plangebiet (südlich des Feldweges Flst. Nr. 2448/3, ohne Stuttgarter Straße)	37 933 qm
davon private Grünflächen	9 161 qm
SO 4 - 6	28 772 qm
<hr/>	

6. Die Kostenschätzung erfolgt durch Ingenieurbüro Schwarz, Vaihingen an der Enz.  
Siehe Anlage.

7. **Ergänzung der Begründung aufgrund der Bebauungsplanteilung**  
Die Altlastenproblematik auf dem Gelände der ehemaligen Firma Conratt Proteine ist hinsichtlich des tatsächlichen Umfangs und deren Sanierungsmöglichkeiten ungeklärt. Um das Verfahren für die restlichen Bereiche nicht unnötig zu verzögern und um eine Amtspflichtverletzung seitens der Stadt zu vermeiden wird eine Aufteilung des Bebauungsplanes vorgenommen.  
Grundsätzlich soll der Inhalt des Bebauungsplanentwurfs vom 12.11.1993/15.12.93 beibehalten werden. Dementsprechend wurde ein Teil des Betriebsgeländes ehemalige Firma Conratt Proteine in Teil I miteinbezogen (nördliche Äscherfelder, Teil von Flst.Nr. 2456 im Kurvenbereich der verlängerten Planckstraße), sodaß sich ein sinnvoller Teilabschnitt ergibt.  
Die Aufteilung wurde mit dem Landratsamt Ludwigsburg und dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim vorab abgestimmt. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken - auch gegen die Einbeziehung eines Teils der Äscherfelder.  
Je nach abschließender Bewertung der Altlastensituation wird Teil II zu modifizieren sein.

Aufgestellt:  
Vaihingen an der Enz, den 12.11.1993/ 05.05.1994  
Stadtplanungsamt

i.A. Schmitt



## Bebauungsplan "Flosch Erweiterung - Teil I"

Ergänzung der Begründung aufgrund des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats am 24.1.1996

### 1.1 Grundsätze zur Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung

Auf eine zusammenfassende Bewertung im Sinne einer Aufzählung der unterschiedlichsten Eingriffsformen, z.B. Verlust einer Obstbaumwiese, Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung usw. wurde verzichtet, da keine gegenseitigen Kompensationsmöglichkeiten gesehen werden. Im Grünordnungsplan erfolgt bewußt eine qualitative Bewertung der einzelnen Eingriffsformen und der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen. (Zudem gibt es keine Verwaltungsvorschrift oder Rechtsprechung, die eine bestimmte Bewertungsmethodik vorschreibt).

Die gesamten baulichen Nutzungen (einschließlich der Anlage neuer öffentlicher Verkehrsflächen), die der Bebauungsplan ermöglicht, sind als ein Eingriff ("Schicksalsgemeinschaft") zu werten, denen die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans (entwickelt aus dem Grünordnungsplan) als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetzes zugeordnet sind (s. Textteil Ziffer 1.7).

Soweit diese Maßnahmen auf den Baugrundstücken liegen, sind diese vom jeweiligen Bauherrn/ Grundstückseigentümer und im Bereich der öffentlichen Flächen (z.B. Verkehrsgrün) durch die öffentliche Hand durchzuführen. Im Bereich der G1-Fläche (Sondergebiet Vereine und südlich anschließende Ackerflächen) versucht die Stadt die Flächen, die noch nicht in ihrem Besitz sind, zu erwerben und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes herzustellen.

### 1.2 Vorgehensweise

Die Eingriffsuntersuchung erfolgte in der "Voruntersuchung zur Grünordnung" zur Erweiterung des Gewerbegebietes Flosch (Sept. 1991) und im "Grünordnungsplan Flosch-Erweiterung" (Sept./ Dez. 1993).

In beiden Untersuchungen wurden Planungsempfehlungen bzw. Vorschläge zur Grünordnung gemacht, zur Minimierung von Eingriffen bzw. im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 a BNatSchG.

Die Vorschläge zur Grünordnung wurden weitgehend in den Bebauungsplan übernommen.

Eine qualitative Würdigung der Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf die (möglichen) Eingriffe erfolgte im "Grünordnungsplan Flosch Erweiterung" Kapitel 7.

### 1.3 Festsetzungen im Bebauungsplan zur Minderung oder Ausgleich von Eingriffen

#### 1.3.1 Eingriffe in für Natur und Landschaft relevante Flächen

Der Verlust an ackerbaulich guten Böden (ca. 6,3 ha) kann nicht ausgeglichen werden. Ca. 2 ha davon liegen bereits im Bebauungsplan Flosch von 1970. Mit dem Bebauungsplan "Flosch Erweiterung" erfolgen in diesem Bereich zumindest keine weitergehenden Eingriffe.

Der Verlust einer ökologisch wertvollen Obstbaumwiese (hinter der Villa Conradt 0,3 ha) wird langfristig zum Teil ausgeglichen, durch die Festsetzung der G1 Fläche (Wiese mit einzelnen Obsthochstämmen (vgl. Bebauungsplan und textl. Festsetzungen Ziffer 1.7 "G1")).

Der Verlust von Sukzessionsflächen (ca. 1,1 ha, insbesondere auf dem Bereich der ehemaligen Hautleimfabrik) wird durch die Festsetzung verschiedener Pflanzstreifen (vgl. Bebauungsplan und textliche Festsetzungen Ziffer 1.7 Pflanzgebote) ausgeglichen (Schaffung gleichwertiger Lebensräume).



- 1.3.2 Beeinträchtigung der Verbindungsfunktion des Planbereiches für die Lebensräume "Enzaue" und "nördlicher Enzhang" wird durch die Schaffung von Querachsen, die weniger stark versiegelt sind und einen relativ hohen Anteil an Gehölzen aufweist abgemildert (vgl. Bebauungsplan und textl. Festsetzungen Ziffer 1.7 "Pfg 4" - begrünte Parkplätze und "G2"-Erhalt der Gärten Stuttgarter Straße 115 und 123) und durch die ökologische Aufwertung der Ackerflächen im Bereich der Grünzäsur (vgl. Bebauungsplan und textliche Festsetzungen Ziffer 1.7 "G1").
- 1.3.3 Eingriffe in Grundwasserneubildung und Grundwasserspeicherkapazität können nur sehr begrenzt vermieden werden, durch Stellplätze mit wasser-durchlässigem Belag (vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 2.3). Für die Versickerung von Dachwasser fehlt der Platz.
- 1.3.4 Die Beeinträchtigung der Belüftung des Enztals wird weitgehend vermieden durch die Begrenzung der Gebäudehöhen und Anordnung der Bauflächen - weitgehendes Freihalten der Grünzäsur im Südosten sowie Ausbildung von Querschneisen im Gewerbegebiet (vgl. Bebauungsplan). Darüberhinaus ist in die Abwägung einzustellen, daß soweit für den besonders sensiblen Bereich der Grünzäsur noch bauliche Erweiterungen eingeräumt wurden Dachbegrünungen vorgeschrieben sind (vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 2.1).
- 1.4 Weitere abwägungsrelevante Aspekte  
In der Gesamtbetrachtung der Abwägung Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen ist zu würdigen, daß mit der Ansiedlung des Hundesportvereins im Sondergebiet 4 der bestehende Standort (im östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet) entfällt.

Die Sicherung der ökologisch wertvollsten Gärten vermeidet weitere Eingriffe und ermöglicht die Sicherung eines Grundgerüsts an Grünflächen im Planungsgebiet (vgl. Bebauungsplan und textliche Festsetzungen Ziffer 1.7 "G2").

Aufgestellt:  
Vaihingen an der Enz, den 24.1.1996  
Stadtplanungsamt

i.A. Schmitt

**Zur Klarstellung** wird daraufhingewiesen, daß sich sowohl der Grünordnungsplan als auch die Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung und die Ausgleichsmaßnahmen auf das gesamte Baugebiet "Flosch-Erweiterung" Teil 1 und Teil 2 beziehen.  
Die Teilung und das zeitliche Vorziehen von Teil 1 ergab sich aufgrund von Bedenken während der (ersten) Offenlage zum (ungeteilten) Bebauungsplan "Flosch-Erweiterung" vom 17.1.- 18.2.1994.  
Aus praktischen Erwägungen (frühzeitige Einbeziehung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, sinnvolle Abgrenzung von Teil I und II) war eine Differenzierung der Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung und der Ausgleichsmaßnahmen nicht sinnvoll.

Aufgestellt:  
Vaihingen an der Enz, den 01.02.1996  
Stadtplanungsamt

i.A. Schmitt



Stadt Vaihingen a. d. Enz							
Eing. 24. DEZ. 1993							
OB				BM			
10	14	20	61	30	60	65	66

Mitglied der Ing.-Kammer BW Nr. 1439  
öffentl. bestellter u. vereid. Sachverständiger  
für verm.-technische Ingenieurarbeiten

Postfach 1350, Franckstraße 38  
7143 Vaihingen an der Enz 1  
☎ (07042) 56 53, ☒ (07042) 138 11

Bank: Kreissparkasse Ludwigsburg  
Konto 8814 645 (BLZ 60450050)

Uwe Schwarz, Ingenieurbüro · Franckstraße 38 · 7143 Vaihingen/Enz

Proj.Nr.: 93029.001

Stadt Vaihingen an der Enz  
Flosch/Schlimmer/Stuttgarter Str.

Kostenschätzung zum Bebauungsplan "Flosch Erweiterung"

Straßenbau, Straßenentwässerung im Baugebiet	1 800 000.-- DM
Straßenbau Links-u.Rechtsabbieger, Rad-u.Gehweg, Anbindung Tankstelle	400 000.-- DM
Straßenbeleuchtung Baugebiet	130 000.-- DM
Straßenbeleuchtung Stuttgarter Str. innerhalb des Bebauungsplanes	120 000.-- DM
Grünflächen, Bäume im Baugebiet	100 000.-- DM
Grünflächen, Bäume Stuttgarter Str.	100 000.-- DM
Kanal im Baugebiet, einschl.Hausanschlüsse	550 000.-- DM
Kanal Stuttgarter Str. einschl. Hausanschl.	200 000.-- DM
A. innerhalb Beb.Plan v.Fa.Behr bis Planckstr.	700 000.-- DM
B. v.Planckstr.bis RÜB, einschl.Durchpressung	150 000.-- DM
C. Kanal z.Straßenmeisterei einschl.Durchbohrung	150 000.-- DM
D. RÜ 12	600 000.-- DM
E. Regenauslaßkanal	200 000.-- DM
Wasserleitung einschl.Hausanschlüsse	5 200 000.-- DM
Summe netto	780 000.-- DM
Mehrwertsteuer	5 980 000.-- DM
Planungskosten	550 000.-- DM
Baunebenkosten	350 000.-- DM
Umlegung	
Vermessung	

Aufgestellt: Vaihingen a.d.Enz, 22.12.1993