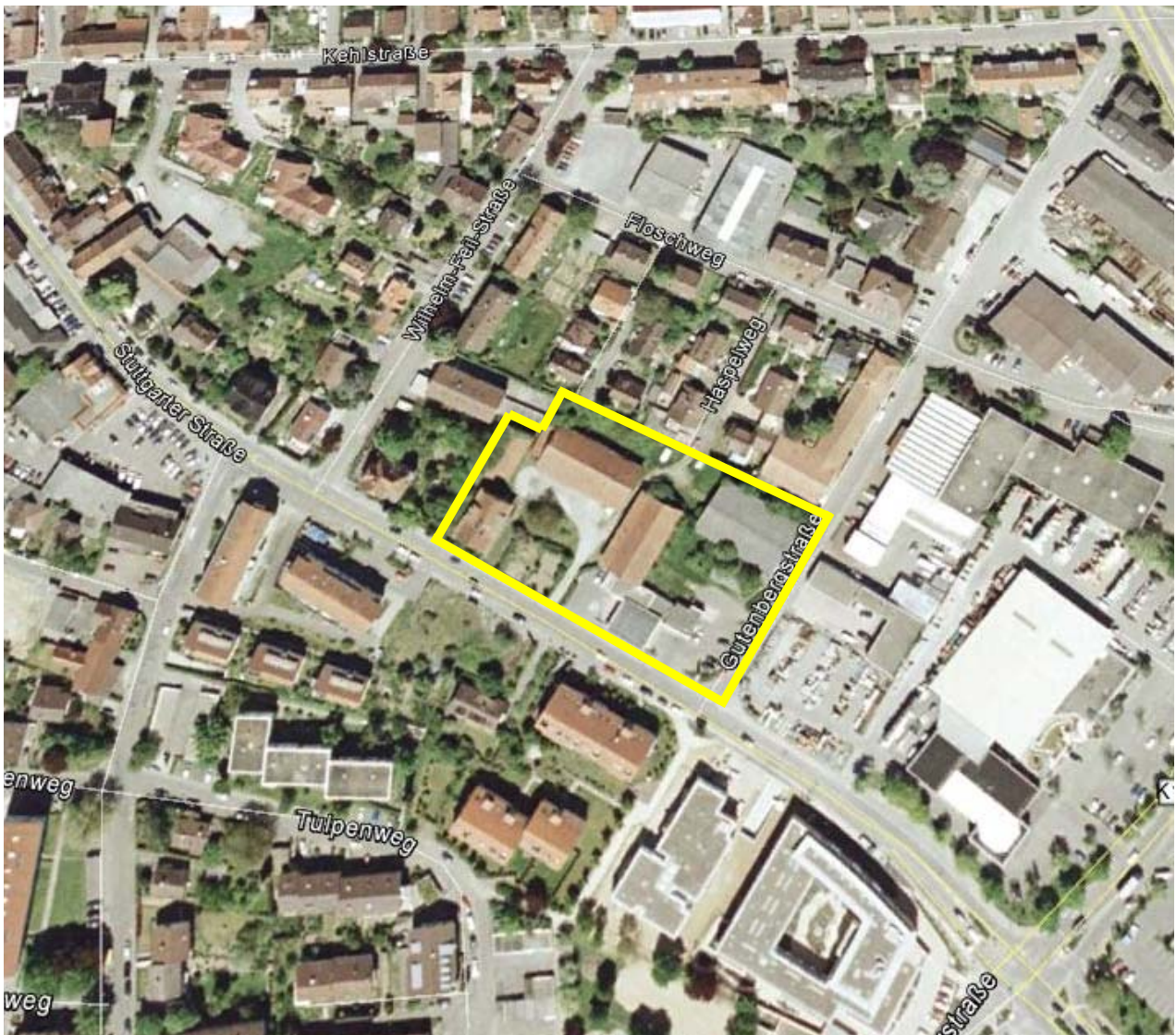


BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Stuttgarter Straße - Gutenbergstraße“

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren)



Datum: 21.06.2013 / 14.10.2013

Kreis Ludwigsburg
Große Kreisstadt Vaihingen an der Enz
Gemarkung Vaihingen an der Enz

Begründung zum Bebauungsplan „Stuttgarter Straße - Gutenbergstraße“

1 Anlass und Ziel der Planung

Um in der Fläche der aufgegebenen landwirtschaftlichen Hoffläche bzw. gewerblichen Nutzung eine nachbarschaftsverträgliche Umnutzung zu erhalten, wird für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt.

2 Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren

Die Erfordernis ergibt sich aus der Aufgabe der landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe und die künftige Nutzung zu Wohn- und Mischgebietszwecken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die rechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen.

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt unter 20 000 m².

Es handelt sich um kein UVP – pflichtiges Vorhaben gem. UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

Auch nach LUVPG (Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) liegt kein UVP – pflichtiges Vorhaben vor.

Beeinträchtigungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete gem. § 1 (6) 7b BauGB sind nicht gegeben.

Bereits im Jahr 2006 hat der GR die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Der damalige Vorhabenträger hat allerdings nach verschiedenen Auflagen Abstand von der Maßnahme genommen. Im Jahr 2009 wurde ein weiterer Entwurf in den städtischen Gremien vorgestellt. Dieser sah vor, hinter einer durchgehenden 4 m hohen Lärmschutzwand nur Einzel-, Doppel- und Kettenhäusern zu bauen. In den Gremien wurde diesem Entwurf nicht zugestimmt.

Trotzdem wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt. Die geplante Einzel- und Doppelhausbebauung wurde als nicht angemessen in der Lage dieses Gebietes angesehen. Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich allerdings auf den alten Entwurf. In der Anlage befindet sich eine Zusammenstellung der Eingänge zur frühzeitigen Beteiligung mit den Stellungnahmen der Verwaltung. Der städtebauliche Entwurf der Architekten ARP – Stuttgart, wurde den Gremien im März 2013 bereits vorgestellt und fand die Zustimmung zur Bebauungsplanerstellung.

Für den jetzt überplanten Bereich gibt es bereits einen Bebauungsplan "Einzelhandel Vaihingen" und eine 1. Änderung (Vergnügungsstätten) als einfachen Bebauungsplan in dem festgelegt ist, dass im jetzt überplanten Bereich nur nicht zentralrelevanter Einzelhandel zulässig ist. Ausnahme ist, die Nahversorgung muss dem täglichen Bedarf dienen und darf pro Gebäude 50 m² nicht überschreiten. Außerdem sind Vergnügungsstätten im Gebiet nicht zulässig.

3 Rahmenbedingungen

Die landwirtschaftliche Hofstelle und die Tankstelle werden aufgegeben, die Hofstelle ist zwischenzeitlich abgebrochen. Sowohl der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft 1980/1998 als auch die Fortschreibung 2020 (Verfahrensstand: Beschluss des gemeinsamen Ausschusses vom 26.07.2011) stellen das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche als gemischte Baufläche dar.

Das Gebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Vaihingen“ Zone III B.

4 Verfahrensablauf

12.04.2006 Einleitungsbeschluss
2009 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentl. Belange
20.03.2013 Städtebaulicher Entwurf

5 Gutachten, Untersuchungen

Das zu überplanende Gelände diente Jahrzehnte einem landwirtschaftlichen Betrieb und einer Tankstelle. Nach Abbruch der Gebäude wird eine Bodenuntersuchung notwendig werden. Diese wird einer Fachfirma in Auftrag gegeben.

Für das Gebiet wurde durch die Schwarzingenieure GmbH ein Verkehrslärmgutachten erstellt. Zwischen den Gebäudelücken werden entlang der Stuttgarter Straße und ein Stück parallel zur Nordwestseite des Gebiets Lärmschutzwände mit 3m (1,5m auf der Nordwestgrenze) Höhe vorgesehen. Da aus städtebaulichen Gründen keine geschlossene bzw. höhere Lärmschutzwand gewünscht wird, müssen an den Gebäuden im WA2 und MI2 passive Lärmschutzmassnahmen vorgesehen werden. Im Gutachten ist detailliert festgelegt, an welcher Gebäudeseite und in welchem Stockwerk welcher Lärmpegelbereich erwartet wird. Dieses muss bei der Planung der Gebäude berücksichtigt werden.

Die detaillierten Aussagen sind im Textteil Ziffer 1.10 aufgeführt. Außerdem liegt das Lärmgutachten als Anlage diesem Bebauungsplan bei.

6 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt an der Straße „Stuttgarter Straße“ zwischen dem Gebäude Stuttgarter Straße 69, der Gutenbergstraße, nach Norden begrenzt von der bestehenden Bebauung am Schleifhaldenweg und Haspelweg und im Süden durch die Nordseite der Stuttgarter Straße. Das Gebiet liegt in der Nähe des Stadteingangsbereichs. Der landwirtschaftliche Betrieb ist zwischenzeitlich abgebrochen. Die Tankstelle ist im Augenblick noch vorhanden. Auf der dem Planungsgebiet gegenüber liegenden Seite der Stuttgarter Straße findet Wohnnutzung statt. Der Bereich östlich der Gutenbergstraße wird gewerblich genutzt.

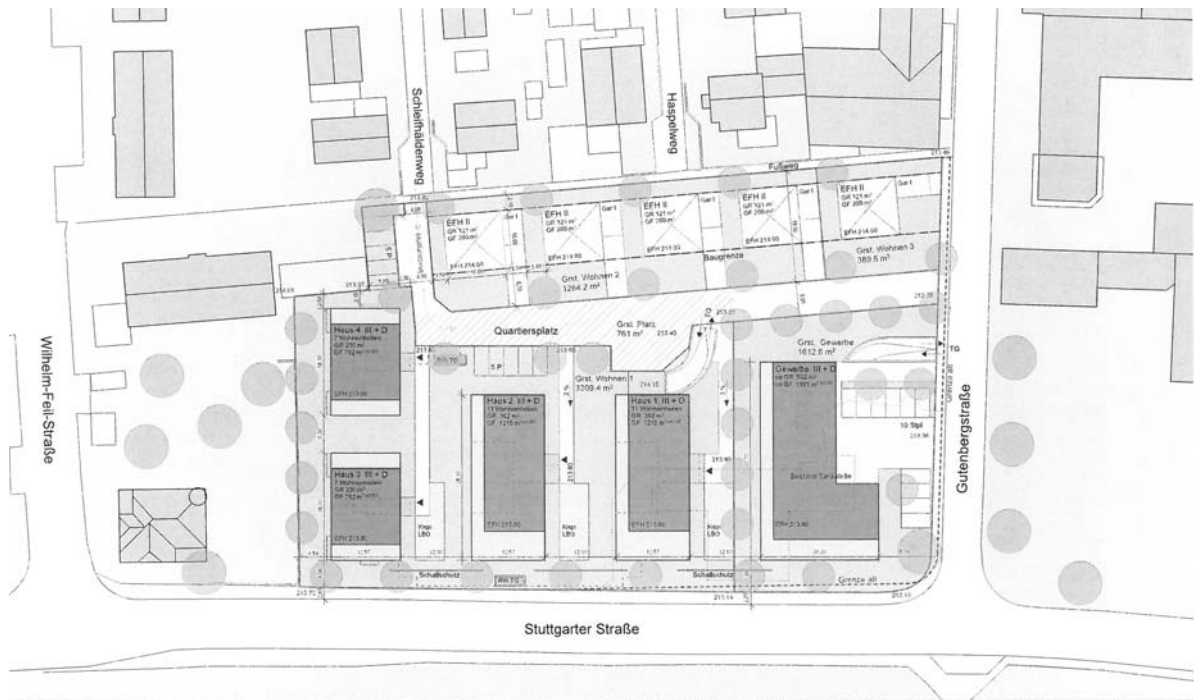
7 Planung

7.1 Nutzung

Der größere Teil des Gebiets wird als allgemeines Wohngebiet (WA), ein kleinerer Teil im Südosten als Mischgebiet festgesetzt. Im WA sind neben dem Wohnen nur solche Nutzungen zulässig, die unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange sinnvoll und wohnverträglich sind und keinen nennenswerten zusätzlichen Verkehr verursachen. Das Wohnen im MI2 ist im EG und 1.OG ausgeschlossen, damit wird auf die gewerbliche Nutzung auf der gegenüber liegenden Seite der Gutenbergstraße reagiert.

7.2 Bebauung

Zulässig sind im WA₁ Einzelhäuser und im WA₂ 4 Gebäude mit Geschossbau, im Mischgebiet ist ein Geschäftshaus und ein Wohnhaus zulässig. In der nördlichen Bebauung sind 2 Vollgeschosse, in der südlichen Bebauungszeile sind jeweils 3 Vollgeschosse zulässig. Das Dachgeschoss als 4. Geschoss darf kein Vollgeschoss werden. Als Dachform ist im Norden ein Zeltdach oder Walmdach mit 20° DN ± 3°, in der südlichen Bauzeile sind Flachdächer festgesetzt. Die nördliche Wohnbebauung schließt sich unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung im Norden an und benötigt durch die südliche Bebauung und die Lärmschutzwände keinen zusätzlichen Lärmschutz.



Vaihingen an der Enz
Quartier Stuttgarter Straße / Gutenbergstraße

Stand 14.02.2013 **ARP**

Der in der Abbildung gezeigte städtebauliche Entwurf des Büros ARP vom 14.02.2013 liegt dem Bebauungsplan zugrunde.

7.3 Erschließung

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über die bestehende Gutenbergstraße und einer Erschließungsstraße zwischen den beiden Bauzeilen. Die Anbindung zum Schleifhaldenweg ist nur für Müllfahrzeuge zugelassen. Die Ausfahrt des Müllfahrzeugs vom Schleifhaldenweg in den Floschweg ist auf ca. 12m von parkenden Fahrzeugen auf der Nordseite des Floschweges freizuhalten. Der Stellplatzschlüssel je Wohneinheit beträgt bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz, bis 100 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze und über 100 m² Wohnfläche 2 Stellplätze. Da das Quartier direkt an der Stuttgarter Straße liegt und dort nicht geparkt wird (der Parkstreifen an der Stuttgarter Straße liegt auf der Südseite der Straße), wird der Stellplatzschlüssel wegen der reduzierten Parkplatzflächen im öffentlichen Bereich angehoben.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des gesamten Gebiets erfolgt im Mischsystem über die Mischwasserkanäle in der Stuttgarter Straße und der Gutenbergstraße. Die Entsorgung der Gebäude ab Erdgeschoß ist bei Einhaltung der Bezugshöhe im Freispiegelgefälle möglich. Falls die Untergeschosse entwässert werden sollen, ist in einigen Fällen eine Hebeanlage notwendig. Die Wasserversorgung ist mengen- und druckmäßig gesichert.

8 Umweltprüfung, Eingriffs- und Ausgleichsbewertung Grünordnung

Da die Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB erfolgt, ist weder eine Umweltprüfung noch eine Eingriffs- / Ausgleichsbewertung erforderlich. Im Übrigen ändert sich durch diese Bebauungsplanänderung nichts Wesentliches im Hinblick auf Umweltbelange.

9 Folgeverfahren, Realisierung, Kosten

Ein klassisches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Zur Realisierung des Baugebiets bedarf es eines städtebaulichen Vertrags. In diesem Vertrag wird der Bau bzw. die Finanzierung der Erschließungsanlagen inkl. Übernahme der Kosten geregelt. Die Erschließung der Maßnahme wird durch einen Bauträger durchgeführt.

Der Stadt Vaihingen an der Enz entstehen dadurch keine Kosten.
 Die öffentlichen Verkehrsflächen gehen nach dem Ausbau durch den Erschließungsträger kostenfrei an die Stadt über.

10 Städtebauliche Daten (ca. Werte)

Übersichtstabelle Flächenanteile

Allgemeines Wohngebiet	4.594 m ²	59 %
Mischgebiet	2.000 m ²	25 %
Verkehrsfläche gesamt	1.269 m ²	16 %
Gesamtfläche B.-Plan	7.863 m ²	100%

Übersichtstabelle Wohneinheiten

Gebäudeform	Einwohner
5 Einzelhäuser Zeltdach, Walmdach 20°	20
4 Gebäude Mehrfamilienhäuser	72
Mischgebiet MI ₂ (nur 2.und 3.OG)	14
Summe	106

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 21.06.2013 / 14.10.2013

schwarzingenieure GmbH
 berat. Ing. u. fr. Stadtplaner