

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL VAIHINGEN Plb. 1.6

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „STUTTGARTER STRASSE/ AUSTRASSE, 3. TEIL, 1. (VORHABENBEZOGENE) ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Vaihingen an der Enz, den 16.01.2006

1. Erfordernis der Planaufstellung

An der Ecke Stuttgarter Straße/Salzäcker Straße befindet sich ein seit längerem unbebautes Grundstück (ehemaliges Betriebsgelände „Erhardt & Spiess“). Bisherige Nutzungsvorstellungen sahen hier neben einem Kindergarten einen Wohn- und Dienstleistungsbereich vor. Basis war ein konkreter Bauentwurf für u. a. altengerechtes Wohnen aus dem Jahre 1994. Der Entwurf konnte nicht umgesetzt werden. Auch für den Kindergarten hat sich kein Bedarf eingestellt. Zuletzt hat es verschiedene Anfragen für eine anderweitige Nutzung dieser Baulücke gegeben. Die Konzepte wurden aber aus verschiedensten Gründen nicht weiter entwickelt.

2004 konkretisierte sich die Planung der Firma KonzeptBauZapf GmbH, Bayreuth. Der Bauträger möchte ein Seniorenzentrum sowie altengerechte Wohnungen auf dem Gelände erstellen. Das Planungskonzept liegt nahe an den Intentionen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, ist aber mit den auf die Planung von 1994 eng zugeschnittenen Festsetzungen nicht vereinbar, so dass ein Bebauungsplanänderungsverfahren erforderlich wurde.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Überörtliche Planungen

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungskörpers der Stadt Vaihingen an der Enz. Es handelt sich um eine Baulücke bzw. um ein Baugrundstück in einem rechtskräftigen Bebauungsplan. Weder der Regionalplan noch der Landschaftsrahmenplan enthalten entgegenstehende Aussagen. Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Naturschutzgebiet, nicht in einem Landschaftsschutzgebiet und auch nicht in einem FFH-Gebiet. Es befinden sich keine nach § 32 NatSchG für Baden-Württemberg geschützte Biotope im Geltungsbereich.

2.2 Örtliche Planungen

Der geltende Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Eine Änderung zur gemischten Baufläche ist mit der im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanänderung vorgesehen. Im Landschaftsplan ist dem Plangebiet keine besondere Bedeutung zugemessen, er liegt aber im Wasserschutzgebiet Vaihingen innerhalb der Schutzzone III B.

Der maßgebliche Verkehrsentwicklungsplan ist für das Baugrundstück ohne besondere Bedeutung. Für die Stuttgarter Straße wird in der Analyse 2002 eine durchschnittliche Verkehrsstärke von 8.100 Kfz/24h ermittelt. Salzäckerstraße = 1.800 Kfz/24h. Mit den vom Gemeinderat beschlossenen Maßnahmen zum Verkehrsentwicklungsplan werden für das Jahr 2015 ca. 8.550 bzw. 2.700 Kfz/24h prognostiziert.

Bezüglich klimarelevanter Frischluftströme ist eine Nord-/Süddurchlässigkeit anzustreben. Der geltende Bebauungsplan berücksichtigt dies insbesondere durch eine ca. 20 m breite Schneise in Verlängerung der Gutenbergstraße (wird mit aktueller Planung übernommen).

Eine seitens der Stadtverwaltung 1991 durchgeführte „Strukturuntersuchung Stuttgarter Straße“ formuliert als Zielvorstellung durch Verlagerung der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen die Umwandlung dieses Teilbereiches im Stadtgebiet hin zu einem Wohn- und in Teilflächen auch Dienstleistungssektor. Als Steuerungselement für den bereits damals eingesetzten Wandel wurden mehrere Bebauungspläne zur Rechtskraft gebracht. Hierunter fällt auch der für das Plangebiet rechtskräftige Bebauungsplan.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan noch ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten wurde als Reservefläche für Verdichtungen und Umstrukturierungen im Bereich Floschweg, Kehlstraße sowie für Wohnerweiterungsflächen im Wolfsberg III eingeplant. Der Bedarf

für diesen Kindergartenstandort hat sich nicht eingestellt und ist auch nicht mehr absehbar. Die Reservefläche kann daher für eine anderweitige Nutzung freigegeben werden.

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist ein Teilbereich des am 10.02.1995 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes „Stuttgarter Straße/Austraße, 3. Teil“. Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung bestehende Festsetzungen werden mit in Kraft treten dieser Bebauungsplanänderung neu geregelt bzw. außer Kraft gesetzt. Die Hauptaussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind allgemeine Wohngebiete, eine Gemeinbedarfsfläche Kindergarten und ein bis zu 6-geschossiger Turmbau als „Tor zur Innenstadt“ nahe der Kreuzung Stuttgarter Straße/Salzäckerstraße. Die Parkierung sollte in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Freiflächen sollten als Wiese mit Bäumen und Sträuchern gestaltet werden. Die Geschossigkeit variiert von 1 – 6 Vollgeschossen. Die Gebäude sollten etwa zur Hälfte begrünte, Flachdächer und ansonsten Zelt- bzw. Pultdächer erhalten. Zur Salzäckerstraße sieht der rechtskräftige Bebauungsplan im Änderungsbereich noch eine Verkehrsgrünfläche mit 2 Bäumen vor. Zur Stuttgarter Straße war eine Längsparkbucht für ca. 10 Fahrzeuge geplant.

2.4 Verfahrensablauf

Da hier ein konkretes Bauvorhaben eines Bauträgers realisiert werden soll, wurde das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB gewählt.

Der Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.11.2004 gefasst. In gleicher Sitzung wurde auch der Vorentwurf beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte in der Zeit vom 10.12.2004 bis 28.12.2004. Im Beteiligungsverfahren wurden keine Bedenken vorgebracht, lediglich Anregungen und Hinweise, die überwiegend in die Planung eingeflossen sind.

3. Beschreibung des Plangebietes mit Umfeld

Das Plangebiet ist unbebaut, ausgenommen einer Trafostation. Es hat sich sukzessive eine Wiese entwickelt mit einzelnen städtebaulich und auch für die Natur unbedeutenden Sträuchern und Bäumen. Südwestlich entwickelt sich ein Gehölzstreifen, aber überwiegend auf angrenzendem Grundstück. Die angrenzende Wohnbebauung an der nördlichen Stuttgarter Straße ist 3-geschossig, an der östlichen Salzäckerstraße 4-geschossig. Südwestlich grenzt ein Bolzplatz / Kinderspielplatz an. Weitere Einzelheiten sind dem Umweltbericht bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplanung zu entnehmen.

Der Ausbau der Stuttgarter Straße wie ihn der rechtskräftige Bebauungsplan vorsieht, ist so noch nicht vollzogen. So ist z. B. die Längsparkerbucht noch nicht angelegt, ebenso wie die Verkehrsgrünfläche zur Salzäckerstraße.

4. Beschreibung aktueller Planungen

Auf dem zentralen Grundstück im Plangebiet soll ein 3-geschossiges Pflegeheim mit einer zurückversetzten 4. Etage für insgesamt 100 Pflegeplätze erstellt werden. Westlich hierzu sind 30 Wohnungen für Betreutes Wohnen in einem 3-geschossigen Gebäude geplant. Alle Gebäude erhalten ein begrüntes Flachdach. Das Planungskonzept beinhaltet ferner 12 oberirdische Stellplätze und 29 Tiefgaragenstellplätze. Zu- und Abfahrten sind sowohl der Stuttgarter Straße als auch der Salzäckerstraße zugeordnet. Die Freiflächen sollen gärtnerisch angelegt werden. Die Bebauungsdichte nimmt im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan leicht zu. Eine Bilanzierung weist der Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbewertung aus. Weitere Einzelheiten sind der Vorhaben- und Erschließungsplanung zu entnehmen.

Neben dem zentralen Grundstück beinhaltet der Bebauungsplan nördlich eine Parkbucht für 5 Pkw sowie die angrenzenden Fußwege. Die Parkbucht ist zugunsten der der Stuttgarter Straße zugeordneten Tiefgaragenzufahrt kleiner als im rechtskräftigen Bebauungsplan noch vorgesehen. Sie wird

durch 2 Bäume straßenräumlich markiert. Westlich der Parkbucht befindet sich noch eine Anlieferungszufahrt. Eine Ausfahrt auf die Stuttgarter Straße ist hier aus verkehrlichen Beweggründen im Aufstellungsbereich für die naheliegende Kreuzung nicht zugelassen. Neben einer weiteren Zu- und Abfahrt zur Salzäckerstraße sind keine Zu- bzw. Abfahrten zugelassen.

Eine zur Salzäckerstraße im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsgrünfläche mit 2 Baumstandorten wurde zur Arrondierung der Stellplätze sowie des Eingangsbereiches bei gleichbleibender Nutzung dem Baugrundstück zugeschlagen.

Mit der Bebauungsplanänderung werden einzelne Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen bzw. sinngemäß übernommen. Diese Festsetzungen haben eine mehr klarstellende Funktion für zukünftige ggf. weitergehende Bebauungswünsche auf dem Grundstück. Da die Baudichte ohnehin schon leicht gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zunimmt, wurden über die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan hinausgehende und nach Landesrecht untergeordnet geltende Bauteile, überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen, sofern Gebäude, ausgeschlossen.

5. Lärmschutz

Das Baugrundstück (VEP) ist dem Verkehrslärm der Stuttgarter Straße und der Salzäckerstraße ausgesetzt (siehe auch Verkehrsstärken unter Rahmenbedingungen). Der Ursprungsbebauungsplan reagierte hierauf mit der Festsetzung, dass zu diesen Straßen besondere Vorkehrungen (Grundrissanordnung, bautechnische Maßnahmen) gegen den Straßenlärm zu treffen sind und die DIN 18005 und DIN 4109 zu berücksichtigen sind. In dem der Kreuzung Stuttgarter Straße / Salzäckerstraße direkt zugeordnetem Bereich ist nach rechtskräftigem Bebauungsplan im EG eine Wohnnutzung unzulässig.

Die Regelungen zum Lärmschutz werden mit der aktuellen Planung übernommen. Beim geplanten Seniorenzentrum sind der Stuttgarter Straße

in allen Etagen lediglich Flure zugeordnet. Die Aufenthalts- und insbesondere die Schlafräume sowie die Freibereiche sind abgewandt orientiert. Auch die „Betreuten Wohnungen“ sind der Stuttgarter Straße nicht direkt zugeordnet. Zur Salzäcker Straße sind im EG lediglich dienende Funktionen untergebracht. Durch bautechnische Maßnahmen (Luftschalldämmung der Außenbauteile, insbesondere durch Schallschutzfenster, gegebenenfalls in Verbindung mit gedämmten Lüftungseinrichtungen) lassen sich in allen Aufenthaltsräumen die Grenzwerte einhalten.

Ein aktiver Lärmschutz zum Beispiel in der Form von Geschwindigkeitsreduzierungen oder Lärmschutzwänden ist städtebaulich an diesem innerstädtischen Standort nicht zu vertreten. Die Nutzung ist aus den übergeordneten städtischen Planungen entwickelt.

6. Grünplanung, Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, Umweltbericht

Die Freiflächen des Baugrundstückes sollen gem. VEP überwiegend gärtnerisch als Wiese angelegt werden. Sie sollen mit Sträuchern und 17 Bäumen gegliedert werden, zusätzlich zu den 2 Bäumen an der Parkbucht. Die Einzelheiten sind im VEP dargelegt und im Umweltbericht beschrieben.

Mit dem Umweltbericht wird gleichzeitig die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung abgehandelt. Basis für die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung ist die nach rechtskräftigem Bebauungsplan mögliche Bebauung und Nutzung des Geländes. Zusammenfassend ist von keinen voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugehen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist, ebenso wie die Ableitung der Abwasser (Mischkanalisation), als gesichert anzusehen. Soweit erforderlich, werden ggf. Anschlussleitungen entsprechend neu dimensioniert.

Die nicht versickerungsfähigen Oberflächenwasser werden in die Mischkanalisation eingeleitet.

Die Herstellung, Pflege und der Unterhalt des Entwässerungssystems in öffentlichen Flächen obliegt der Stadt. Die Anschlussleitungen auf privaten Grundstücksflächen sind vom Eigentümer vorzunehmen und zu tragen.

8. Altlasten

Aufgrund der Vornutzung des Geländes durch die Maschinenfabrik Erhardt und Spiess können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Konkrete Anhaltspunkte liegen derzeit nicht vor. Sofern im Rahmen von Aushubarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und ist das Landratsamt Ludwigsburg zu informieren, damit die weitere Vorgehensweise festgelegt werden kann.

9. Folgeverfahren, Realisierung

Es ist keine Umlegung erforderlich.

Gem. § 12 BauGB ist zum Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabensträger abzuschließen. In diesem Durchführungsvertrag werden u. a. die Fristen für die Umsetzung der Planung, als auch die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten zu regeln sein.

10. Städtebauliche Daten

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches liegt bei ca. 6.752 m² (100 %). Diese Fläche teilt sich auf in ca. 508 m² (7,5 %) öffentliche Verkehrsfläche und ca. 6.244 m² (92,5 %) Geltungsbereich der Vorhaben- und Erschließungsplanung.

11. Anlagen

Der Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbewertung des Büros ghswArchitekten vom 16.01.2006 ist Bestandteil dieser Begründung.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 16.01.2006

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung