

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Stuttgarter Straße/Austraße, 3. Teil,1. (vorhabenbezogene) Änderung“**

Umweltbericht
mit Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

1. Einleitung

1.1 Beschreibung des Vorhabens

Anlass der Planung:

Zur Erstellung eines Seniorenzentrums mit Pflegeheim und Betreutem Wohnen beantragt die Firma KonzeptBauZapf GmbH, Bayreuth, als Bauträger die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Stuttgarter Straße / Austraße, 3. Teil“.

Mit der Erstellung der notwendigen Vorhaben- und Erschließungsplanung wurde das Architekturbüro ghswArchitekten, Hof beauftragt.

Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Stadt Vaihingen an der Enz hat am 24.11.2004 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Stuttgarter Straße / Austraße, 3. Teil, 1.vorhabenbezogene Änderung“ gemäß §2, Abs.1 BauGB aufzustellen und eine vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3, Abs.1 BauGB durchzuführen. Die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 10.12.2004 bis 28.12.2004 statt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, wurden unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind seitens der Öffentlichkeit keine Einwände oder Anregungen eingegangen. Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden keine Einwände, jedoch Hinweise und Anregungen vorgetragen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt südwestlich der Kreuzung Stuttgarter Straße / Salzäcker Straße und umfasst folgende Flurnummern: 2288/13, 2288/14, 5910, sowie Teile der Flurstücke 2288/9, 2288/12, 2491 und 6042. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 6752 m².

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Stuttgarter Straße, im Osten von der Salzäcker Straße begrenzt. Im Westen grenzt es an einen öffentlichen

Fußweg und daran anschließend an eine 3-geschossige Wohnbebauung. Im Süden schließt sich eine 4-geschossige Wohnbebauung an, sowie ein öffentlicher Spiel- und Bolzplatz. Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Stuttgarter Straße/Austraße, 3.Teil“.

Geplante künftige Nutzung

Ein Seniorenzentrum, bestehend aus einem Pflegeheim mit 100 Pflegeplätzen und einer Wohnanlage für „Betreutes Wohnen“ ist als künftige Nutzung vorgesehen. Eine Tiefgarage ist Bestandteil der Planung.

1.2 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Bodenschutz:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Innenentwicklung
- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken
- Funktionen des Bodens sind zu sichern bzw. wiederherzustellen (Altlasten).

Eine innerstädtische Brachfläche wird umgenutzt. Maßnahmen zur Vermeidung unnötiger Bodenversiegelungen werden im weiteren Verfahren beschrieben. Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

Immissionsschutz:

- Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen, wie z.B. Lärm oder Schadstoffe

Schutzmaßnahmen vor Straßen- und Verkehrslärm werden berücksichtigt und im weiteren Verfahren benannt. Schadstoffemissionen sind nicht bekannt.

Wasserschutz:

- Schutz von Grund- und Oberflächenwasser
- Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge

Im weiteren Verfahren werden die geplanten Maßnahmen zur natürlichen Ableitung und Versickerung des Oberflächenwassers aufgeführt.

Natur- und Landschaftsschutz

- Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen
- Erholungsfunktion der Landschaft erhalten

Die Beurteilung des Eingriffes und die Festlegung eventueller Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

2.1 Beschreibung und Bestandsaufnahme der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Allgemein

Beim Geltungsbereich handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche (ehemals Maschinenfabrik Erhardt und Spiess), umgeben von Straßen und Wohnbebauung. Als einzigste hochbauliche Anlage befindet sich eine Trafostation auf dem Gelände. Es hat sich eine sukzessive Wiese entwickelt. Gelegentlich gastiert ein Zirkus oder ähnliches auf dem Grundstück.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Stuttgarter Straße/Austraße, 3. Teil“ sieht für den Geltungsbereich neben tangierenden öffentlichen Verkehrsflächen eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA), sowie eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten vor.

Schutzgut Mensch

Im Geltungsbereich sind die Schallemissionen der stark befahrenen Stuttgarter Straße für die Menschen von besonderer Bedeutung. Das unbebaute Grundstück ermöglicht eine ungebremte Schallausbreitung des Verkehrslärms auf die dahinter liegenden Grundstücke.

Schutzgut Tier, Pflanzen, Landschaft und Erholung

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche, die sich im Laufe der Zeit sukzessiv zu einer Wiesenfläche entwickelt hat. Einige Einzelbäume und Strauchgruppen sind vorhanden und eher willkürlich auf dem Gelände verteilt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich zwischen der vorhandenen Garagenanlage und dem öffentlichen Fußweg ein durchgehender Gehölzstreifen, überwiegend aber auf dem Nachbargrundstück gelegen.

Das Planungsgebiet besitzt keine besondere Bedeutung für die Tierwelt. Eine Bedeutung als Lebensraum für gefährdete oder bedrohte Arten ist nicht bekannt. Jedoch bieten die Bäume und Sträucher Lebensraum für Kleintiere und Vögel.

Das Grundstück selbst besitzt keine Bedeutung für den Landschaftsraum und auch keine Bedeutung als Erholungsfläche.

Der rechtskräftige bzw. geltende Bebauungsplan sieht nicht vor, die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten.

Im geltenden Bebauungsplan werden konkrete Festsetzungen hinsichtlich Grünordnung und Gestaltung der Freiflächen getroffen. Ein Pflanzgebot für

Einzelbäume als großkronige Laubbäume ist einzuhalten. Weiterhin gibt es flächenhafte Pflanzgebote. So haben Wiesenflächen einen 20%igen Anteil von Blumen und Kräutern zu enthalten und sind mit Strauchgruppen aufzulockern. Weiterhin sind öffentliche Verkehrsflächen, Stellplätze und bauliche Nebenanlagen mit Strauchgruppen einzugrünen und zu integrieren. Durch bauliche Festsetzungen im geltenden Bebauungsplan wird dem Grundstück künftig eine neue stadträumliche und im weitesten Sinn auch landschaftsräumliche Bedeutung zukommen. Ein mehrgeschossiger Baukörper im Bereich der Kreuzung Stuttgarter Straße / Salzäcker Straße ist als Torsituation am Stadteingang vorgesehen.

Schutzgut Boden

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Brachfläche, die sich im Laufe der Zeit sukzessiv zu einer Wiesenfläche entwickelt hat. Auf Grund der Vornutzung des Geländes durch die Maschinenfabrik Erhardt und Spiess können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Konkrete Anhaltspunkte liegen derzeit nicht vor.

Als Maß für die zu bebauende Fläche sieht der geltende Bebauungsplan für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von umgerechnet 0,61 vor. Darin enthalten sind auch bauliche Anlagen im Sinne von §19, Abs.4 BauNVO. Um die Versiegelung des Bodens gering zu halten sind wenig belastete Verkehrsflächen, Hauszugänge, Erschließungswege und Terrassenflächen nach geltendem Bebauungsplan mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die unterirdischen Tiefgaragenflächen sind zu begrünen.

Schutzgut Wasser

Das Baugebiet liegt in Zone III B Wasserschutzgebiet „Vaihingen“. Es sind keine stehenden Gewässer oder Fließgewässer vorhanden. Schmutzwasser und Oberflächenwasser werden in die vorhandene Mischkanalisation eingeleitet.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung hat Auswirkungen auf das Grundwasser, da sich durch Ableitung der Dachflächenwasser und erhöhte Versiegelung die Grundwasserneubildungsfläche verringert.

Damit möglichst viel Oberflächenwasser natürlich versickern kann, setzt der geltende Bebauungsplan fest, dass wenig belastete Verkehrsflächen, Hauszugänge, Erschließungswege und Terrassenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind. Zur Pufferung der Erstregenmenge bei Niederschlag sieht der geltende Bebauungsplan vor, Flachdächer zu begrünen.

Schutzgut Klima / Luft

Der derzeitigen Brachfläche ist keine erhöhte Bedeutung für Klima und Luft beizumessen.

Von der im geltenden Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung wird keine Belastung für Luft und Stadtklima ausgehen. Die festgesetzte Stellung der Gebäude ermöglicht eine Nord/Süd-Durchlässigkeit und damit klimarelevante Frischluftschneisen.

Die mit geltendem Bebauungsplan geplanten Gebäude und gepflasterten Flächen werden zur innerstädtischen Aufheizung beitragen. Auf das gesamte Stadtgebiet bezogen dürften die Auswirkungen aber nicht erheblich sein.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Es sind weder Baudenkmäler vorhanden, noch Bodendenkmäler bekannt.

Als Sachgut ist eine Trafostation der EnBW auf dem Grundstück vorhanden und durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.

2.2 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt und ihre Bestandteile

Allgemein

Ein Seniorenzentrum mit Pflegeheim und einer Wohnanlage für „Betreutes Wohnen“ ist als künftige Nutzung im Planungsgebiet vorgesehen.

Schutzgut Mensch

Von der geplanten Pflege- und Wohnnutzung sind keine nachteiligen Lärmemissionen auf die benachbarte Umgebung und Umwelt zu erwarten.

Die Küchenanlieferung liegt, von den benachbarten Garagen gut abgeschirmt im Norden der Wohnbebauung entlang der Salzackerstraße.

Unmittelbar von der vielbefahrenen Stuttgarter Straße erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage. Negative Auswirkungen durch Fahrgeräusche für das Innere des Grundstückes werden dadurch vermieden.

Die Planung reagiert in ihrer Grundrissstruktur auf die Lärmemissionen der Stuttgarter Straße. So sind entlang der Straße keine Pflegezimmer angeordnet. Die Freiräume für die Bewohner sind im ruhigen Innenhof bzw. im Süden des Pflegeheimes geplant.

Auch bei der Planung des Betreuten Wohnens ist dieser Umstand bedacht.

Unmittelbar zur Stuttgarter Straße sind keine Schlafräume angeordnet und auch keine Wohnungen direkt ausgerichtet.

Prognose zur beabsichtigten Planung

Die Vorgaben des rechtskräftigen bzw. geltenden Bebauungsplanes werden hinsichtlich des Lärmschutzes übernommen und berücksichtigt. Nachteilige Auswirkungen für die künftigen Bewohner durch Verkehrslärm sind nicht zu erwarten.

Durch die Stellung der neuen Baukörper wird sich für die südlich und westlich angrenzenden Grundstücke und deren Bewohner eine deutliche Verbesserung hinsichtlich der Lärmbelastung durch die Stuttgarter Straße ergeben.

Schutzgut Tier, Pflanzen, Landschaft und Erholung

Die künftige Planung sieht ebenfalls nicht vor, die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Durch Neupflanzungen werden diese ausreichend ersetzt. Der Lebensraum für Kleintiere und Vögel bleibt erhalten.

Die Bebauung bedeutet eine stadträumliche und landschaftliche Aufwertung. Durch die Bebauung wird die Brachfläche wieder einer Nutzung zugeführt, und bietet wieder Aufenthalts- und Erholungsqualitäten.

Im Vergleich zum geltenden B-Plan verringert sich durch nutzungsbedingte Vergrößerung der Baukörper und durch nutzungsbedingte Erhöhung der versickerungsfähigen Wegeflächen (z.B. Aufenthaltsbereiche für Bewohner) der Grünflächenanteil am Grundstück um ca. 579 m². Der von der Tiefgarage unterbaute Anteil an Grünfläche verringert sich dagegen ebenfalls um 336 m². Ein Umstand welcher die Bepflanzungsmöglichkeiten des Grundstückes deutlich verbessert und den Verlust an Grünfläche abmildert. Im Absatz „Schutzgut Boden“ wird weiterhin dargelegt, dass sich der nicht versickerungsfähige Flächenanteil kaum verändert.

Die Vorgaben des geltenden Bebauungsplanes hinsichtlich Grünordnung und Freiflächengestaltung werden in die neue Planung übernommen. Diese sieht das Pflanzen von 17 großkronigen Einzelbäumen als Laubbäume auf nicht öffentlicher Fläche vor (geltender B-Plan 15 Einzelbäume). Zusätzlich 2 Bäume auf öffentlicher Fläche im Bereich der Längsparker. Die Freiflächen werden landschaftsgärtnerisch beplant. Die Wiesenflächen erhalten einen 20%igen Anteil von Blumen- und Kräuterarten, aufgelockert durch Strauchgruppen. Öffentliche Verkehrsflächen, Stellplätze und bauliche Nebenanlagen werden durch Strauchgruppen eingebunden. Teilflächen, besonders im Aufenthaltsbereich der Bewohner werden gärtnerisch intensiver angelegt. Blumenbeete im Innenhof, im Dementengarten und im Eingangsbereich sind vorgesehen. Flachdächer werden extensiv begrünt. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden künftig Lebensraum für Kleintiere und Vögel bieten.

Die geplante 4-Geschossigkeit des Pflegeheimes im Bereich der Kreuzung Stuttgarter Straße/Salzäcker Straße erfüllt die im Bebauungsplan geforderte Ausbildung einer Torsituation am Stadteingang und bewirkt eine stadträumliche Aufwertung.

Prognose zur beabsichtigten Planung

Hinsichtlich des geltenden Bebauungsplanes hat die künftige Planung und Nutzung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tier und Pflanzen. Der Verringerung der Grünfläche wird durch andere Maßnahmen entgegengewirkt. Die Festsetzungen und Vorgaben des geltenden Bebauungsplanes hinsichtlich Grünordnung werden übernommen. Die stadträumliche Absicht des Bebauungsplanes wird befolgt. Die gewünschte Aufwertung des Stadt- und Landschaftsraumes wird durch die Planung umgesetzt.

Der Aufenthaltswert wird durch die Wiedernutzung erhöht.

Schutzgut Boden

Die vorgesehene Nutzung lässt keine Beeinträchtigung des Bodens durch Verunreinigungen erwarten.

Als Maß für die zu bebauende Fläche sieht die künftige Planung für den Geltungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,72 vor. Darin enthalten sind auch bauliche Anlagen im Sinne von §19, Abs.4 BauNVO, insbesondere auch die von Grünflächen überdeckten unterirdischen Tiefgaragenflächen. Gegenüber der derzeitigen Brachfläche bedeutet dies eine deutliche Veränderung im Hinblick auf die Versiegelung des Bodens. Durch geeignete Maßnahmen soll die Versiegelung gemindert und auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Im Gegensatz zur Neuplanung sieht der geltende Bebauungsplan eine Grundflächenzahl, inklusive der baulichen Anlagen gemäß §19, Abs.4 BauNVO von 0,61 vor. Die Erhöhung der überbauten Fläche resultiert entwurfs- und funktionsbedingt hauptsächlich aus einer Vergrößerung der Baukörper (465 m²). Der Anteil der versiegelten Außenflächen erhöht sich hingegen nur geringfügig. So erhöht sich in der Neuplanung die versiegelte Fläche für asphaltierte Fahrbahnen und Rampe um ca.21 m². Hingegen ist der von der Tiefgarage unterbaute Anteil der Grundstücksfläche bei der Neuplanung im Vergleich um 459 m² geringer. Dies entspricht mehr als 50% und gleicht die Flächenerhöhung durch Gebäudeüberbauung nahezu aus. Die Flächenbilanz für nicht versickerfähige Flächen (Gebäude, versiegelte Flächen, von TG unterbaute Flächen) stellt sich wie folgt dar:

Bestand: 2.171 m² Gebäude, 460 m² versiegelt, 866 m² von TG unterbaut
= 3.497 m²

Neu: 2.636 m² Gebäude, 481 m² versiegelt, 407 m² von TG unterbaut
= 3.524 m²

Nutzungsbedingt vergrößert sich der Anteil sonstiger versickerungsfähig befestigter Flächen und Wege. Für Plätze, Wege und Terrassenflächen werden deshalb ca. 200 m² zusätzlich benötigt.

Um die Versiegelung des Bodens gering zu halten, werden die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes übernommen. So sind wenig belastete Verkehrsflächen, Hauszugänge, Erschließungswege und Terrassenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Auch werden die unterirdischen Tiefgaragenflächen begrünt und ausreichend mit Erdreich überdeckt, damit ein gedeihliches Wachstum von Wiese und Sträuchern gewährleistet ist. Wenn

möglich erhalten auch begehbbare Flächen in Teilbereichen – Innenhof, Dementengarten, Fußweg zwischen den Gebäuden – eine wassergebundene Wegdecke.

Zudem werden als Ausgleich für durch Gebäude beanspruchte Grundstücksflächen die Flachdachflächen des Pflegeheimes und des Betreuten Wohnens extensiv begrünt.

Prognose zur beabsichtigten Planung

Gegenüber dem gültigen Bebauungsplan sieht die künftige Planung eine Erhöhung der durch bauliche Anlagen überbauten Fläche vor. Die Flächenbilanz zeigt auf, dass sich die nicht versickerfähige Fläche jedoch nur unwesentlich erhöht. Dem erhöhten Anteil sonstiger befestigter Flächen wird durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung einer erhöhten Bodenversiegelung begegnet.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan deshalb nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Das Baugebiet liegt in Zone III B Wasserschutzgebiet „Vaihingen“. Die entsprechenden Festsetzungen in der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Es sind keine stehenden Gewässer geplant. Schmutzwasser und Oberflächenwasser werden in die vorhandene Mischkanalisation eingeleitet. Gegenüber der derzeitigen Brachfläche hat die geplante Bebauung deutliche Auswirkungen auf das Grundwasser, da sich durch Ableitung der Dachflächenwasser und erhöhte Versiegelung die Grundwasserneubildungsfläche verringert. Durch geeignete Maßnahmen wird die Versiegelung gemindert und auf das notwendige Maß beschränkt.

Zum Schutz des Grundwassers und zur Verringerung der versiegelten Flächen übernimmt die künftige Planung die diesbezüglichen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes.

Damit möglichst viel Oberflächenwasser natürlich versickern kann, werden wenig belastete Verkehrsflächen, Hauszugänge, Erschließungswege und Terrassenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen. Wenn möglich erhalten auch begehbbare Flächen in Teilbereichen eine wassergebundene Wegdecke. Lediglich die Fahrflächen im Anlieferhof, die Fahrspur des Besucherparkens am Pflegeheim und die Tiefgaragenrampe werden asphaltiert und versiegelt.

Die Flächenbilanz im Abschnitt „Schutzgut Boden“ zeigt im Gegensatz zur bestehenden Planung nur eine unwesentlich geringe Erhöhung der nicht versickerfähigen Fläche.

Durch die auf Pflegeheim und Betreutem Wohnen geplanten extensiven Gründächer wird ein großer Teil der anfallenden Dachflächenwasser durch Pufferung der Erstregenmenge verzögert der Kanalisation zugeleitet.

Prognose zur beabsichtigten Planung

Gegenüber dem gültigen Bebauungsplan läßt die künftige Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwarten. Die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes werden übernommen.

Schutzgut Klima / Luft

Von der künftigen Wohnnutzung wird keine Belastung für Luft und Stadtklima ausgehen. Die Stellung der Gebäude ermöglicht eine Nord/Süd-Durchlässigkeit und damit klimarelevante Frischluftschneisen.

Im Gegensatz zur derzeitigen Brachfläche werden die Gebäude und gepflasterten Flächen zur innerstädtischen Aufheizung beitragen. Auf das gesamte Stadtgebiet bezogen werden die Auswirkungen aber nicht erheblich sein.

Die im geltenden Bebauungsplan definierten Baulücken zur klimarelevanten Nord/Süd-Durchlässigkeit werden von der geplanten Bebauung übernommen.

Prognose zur beabsichtigten Planung

Negative Auswirkungen im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan sind durch die geänderte Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Es sind weder Baudenkmäler vorhanden, noch Bodendenkmäler bekannt.

Die vorhandene Trafostation der EnBW wird auf Grund der Planung innerhalb des Grundstücks versetzt. Der neue Standort wird mit dem Energieversorger abgestimmt.

Prognose zur beabsichtigten Planung

Das Sachgut Trafostation wird in der künftigen Planung ausreichend berücksichtigt.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte die der Änderung des Bebauungsplanes zu Grunde liegende und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Planung nicht zur Ausführung kommen, würde das Grundstück vermutlich brach liegen bleiben und vielleicht in näherer Zukunft in Anlehnung an den geltenden Bebauungsplan bebaut werden.

Nachdem die künftige Planung alle wesentlichen umweltrelevanten Merkmale und Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes übernimmt, würden die Nichtdurchführung der Planung und stattdessen die bauliche Umsetzung des geltenden Bebauungsplanes für die Umwelt keinen gravierenden Unterschied bedeuten.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- keine Pflegezimmer und Schlafräume zur Stuttgarter Straße
- Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Grünanlagen als Ersatz für vorhandene Vegetation
- Verringerung des Tiefgaragenanteils unter Freiflächen
- Minimierung von versiegelten Flächen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Flachdachbegrünung

2.5 Alternative Planungs- und Standortalternativen

Der Standort wird vom Bauträger und vom Pflegeheimbetreiber auf Grund seiner Lage und Erreichbarkeit als sehr gut geeignet angesehen. Alternative Standorte kommen nicht in Betracht. Das Bauvorhaben soll auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück realisiert werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, da die nutzungsbedingten Wünsche und Vorgaben des Bauträgers und des Betreibers im Rahmen des geltenden Bebauungsplanes nicht zu realisieren sind.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Bei dem Baugrundstück handelt es sich um eine innerstädtische Baulücke. Der geltende Bebauungsplan sieht dafür eine ähnliche Bebauung und Nutzung vor.

Nach erster Einschätzung war dem Geltungsbereich keine besondere Bedeutung für Natur und Umwelt beizumessen und es wurde deshalb mit dem Umweltbericht nur eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsbewertung durchgeführt.

Allgemeine und gebietsspezifische Grundlagen

- Maßgeblicher Regionalplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan
- Bebauungsplan „Stuttgarter Str. / Austraße, 3. Teil“ in Kraft getreten am 10.02.1995
- Atlas Altlasten und altlastenverdächtige Flächen Stadt Vaihingen/Enz vom Landkreis Ludwigsburg

- Archäologisches Fundstellenverzeichnis für Vaihingen an der Enz vom Landesdenkmalamt Stuttgart (heute RP)
- Aktuelle Daten der Stadt Vaihingen zu Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten, Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten und zur Kanalisation
- Ergebnisse der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 10.12.2004 bis 28.12.2004 und der Behörden
- Klimaökologische Analyse Vaihingen an der Enz vom März 1994

Auf ein Lärmschutzgutachten bezüglich der Verkehrslärmbelastung durch die Stuttgarter Straße wurde verzichtet, da die Gebäudegrundrisse entsprechend ausgerichtet sind und so die Vorgaben des geltenden B-Planes nach Lärmschutzmaßnahmen erfüllt werden.

Eine Baugrunduntersuchung erfolgt im Zuge der weiteren Planung.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung (Monitoring)

Es wird von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung des Bebauungsplanes ausgegangen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird im üblichen Umfang auch die Einhaltung geltender Gesetze und Vorschriften bezüglich der Umwelt geprüft.

3.3 Zusammenfassung

Die 1. (vorhabenbezogene) Änderung des Bebauungsplanes Stuttgarter Straße / Austraße, 3. Teil, sieht die Errichtung eines Seniorenzentrums auf dem Grundstück südwestlich der Kreuzung Stuttgarter Straße/Salzäcker Straße vor.

Die künftige Planung und Nutzung hat im Vergleich zur geltenden Bauleitplanung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und ihre Schutzgüter.

Die wesentlichen Inhalte des geltenden Bebauungsplanes werden übernommen. So sind die Lärmschutzmaßnahmen für das Wohnen berücksichtigt, ebenso die Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung. Die Schutzgüter Wasser und Luft werden nicht gefährdet.

Durch geeignete Maßnahmen wird die Versiegelung des Bodens minimiert. Dies entspricht der Forderung gemäß §1a, Abs.2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen und die Bodenversiegelung gering zu halten.

Ausgleichsmaßnahmen werden durch die vorliegende Planung nicht notwendig, da durch das Vorhaben kein weitergehender Eingriff in Natur und Landschaft entsteht.

Aufgestellt: 16.01.2006

ghswArchitekten
Karsten Hilbert