

STADT VAIHINGEN AN DER ENZ

Begründung zum

Bebauungsplan

„Fuchsloch III“

mit Örtlichen Bauvorschriften

ENTWURF

Stand 04.02.2021

Aufgestellt:
Ludwigsburg, den

KMB

PLAN | WERK | STADT | GMBH

Architektur • Stadtplanung
Innenarchitektur • Vermessung
Landschaftsarchitektur
Tiefbauplanung • Straßenplanung

INHALT:

A	BEGRÜNDUNG	3
1.	ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	3
2.	Allgemeines.....	3
2.1	Anlass und Ziel der Planung	3
2.2	Landes- und Regionalplanung	4
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.4	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	4
3.	STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	5
3.1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	5
3.2	Vorhandene Nutzung	5
3.3	Verkehrerschließung	5
3.4	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	5
3.5	Altlasten, Kampfmittel (Anhang 5 und 7)	5
4.	Planinhalt	5
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	6
4.3	Maß der baulichen Nutzung	7
4.4	Bauweise.....	7
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen	7
4.6	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	8
4.7	Verkehrerschließung / Verkehrsflächen	8
4.8	Hauptversorgungsleitung	8
4.9	Grünflächen.....	8
4.10	Leitungsrechte.....	9
4.11	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen.....	9
4.12	Lärmschutz (Anhang 4)	9
4.13	Auschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers..	9
4.14	Ver- und Entsorgung	9
4.15	Natur und Umweltschutz	10
4.16	Pflanzgebote (Pfg).....	12
4.17	Städtebauliche Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften	13
5.	Flächenbilanz	14
6.	Gutachterliche Grundlagen	14
7.	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	15
8.	PLanverwirklichung	15

A BEGRÜNDUNG

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:

- durch die Südgrenze des Flurstücks Nr. 508/2, Nordgrenze der Flurstücke 2407, 294, 296

Im Westen:

- durch die Ostgrenze der Neuen Bahnhofstraße in Teilbereichen (Teile der Neuen Bahnhofstraße sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes) , die Ostgrenze der Flurstücke Nr. 508/2, 534/1 (teilweise) , Teile der Steinbeiss Straße

Im Süden:

- durch die Südgrenze der Flurstücke Nr. 4833/2, 4834 (teilweise) und 4844/1, die Nordgrenze des Flurstücks 534/1, Teilbereiche der Neuen Bahnhofstraße

Im Osten:

- durch die Westgrenze Bahntrasse und die Ostgrenze der Flurstücke 6364, 4820 ,4817

Maßgeblich ist die Darstellung im zeichnerischen Teil.

Das Plangebiet liegt auf Kleinglattbacher Gemarkung.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

2.1.1 Historie:

Hergang und bisherige Ziele:

Ursächlich für die Planungsüberlegungen war die nordöstlich angrenzende Bundesbahnneubaustrecke Mannheim-Stuttgart, mit dem neuen Bahnhaltelpunkt Vaihingen an der Enz und den damit zusammenhängenden Impulsen für die Stadtentwicklung.

Daraus resultieren die Planungsziele Bereitstellung von Sondergebiets- und Gewerbegebietsflächen.

Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren Fuchsloch III wurde am 28.11.1989 eingeleitet. Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger wurde durchgeführt.

Im weiteren Verfahren wurden städtebauliche Vorentwürfe erarbeitet und Variante C 1993 von Gemeinderat 1996 als Grundlage zur Ausarbeitung des Rechtsplanes beschlossen.

Aufgrund von nicht sicheren bzw. unabsehbarer Realisierung eines Teils des Plangebietes wurde dieses in zwei Teile – Teil 1 (Bereich zwischen ehemaligem Verbindungssträßchen Vaihingen-Kleinglattbach und dem Bahnhof) und Teil 2 (Bereich zwischen ehemaligem Verbindungssträßchen Vaihingen-Kleinglattbach und der heutigen K 1696) aufgeteilt.

Für beide Teile wurde eine landschaftsökologische Voruntersuchung mit Aussagen zur Grünordnung erarbeitet (März 1994).

Für Teil 1 wurde die Offenlage des Rechtsplanvorentwurfs durchgeführt (TÖB bis Ende Juli 1994, Bürgerbeteiligung vom 31.01.1995 bis 03.03.1995).

Seit Ende 1996 ruhte das Bebauungsplanverfahren Fuchsloch III. Seit Juni 2014 wird das Bebauungsplanverfahren fortgeführt. Wegen des langen Zeitraums zwischen der frühzeitigen Beteiligung für das Gesamtgebiet und die Offenlage für das Teilgebiet 1 wurde eine erneute frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

2.1.2 Ziel der vorliegenden Planung:

Aktuell besteht in der Stadt Vaihingen an der Enz eine Nachfrage nach Gewerbegrundstücken von kleiner bis mittlerer Größe (ab ca. 1.000 m² bis zu 2.500 m²). Das bisherige Flächenangebot der Stadt Vaihingen an der Enz an solchen Gewerbegrundstücken ist nicht ausreichend, so dass dem Wunsch der örtlichen Wirtschaft nach solchen Flächen nicht entsprochen werden kann. Im Gewerbegebiet „Ensingens-Süd“ sind alle städtischen Grundstücke verkauft und private Grundstücke sind nicht verfügbar. Weiterhin befinden sich im Privateigentum einzelne gewerbliche Grundstücke. Diese werden jedoch ebenfalls für eine gewerbliche Entwicklung bereits vorgehalten und stehen einem Erwerb durch die Stadt oder sonstigen Gewerbetrieben nicht zur Verfügung.

Der aktuelle Bedarf an kleineren und mittleren Gewerbegrundstücken soll demzufolge im Gebiet „Fuchsloch III“ gedeckt werden. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit verbindlichen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009) ist die Stadt Vaihingen an der Enz als Mittelzentrum mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen. In Angrenzung an das Plangebiet des Bebauungsplanes ist sowohl ein Schwerpunkt des Wohnungsbaus wie auch ein Schwerpunkt für Gewerbe festgesetzt. Der Planbereich selbst ist als Gebiet für Landwirtschaft ausgewiesen.

(Regionalplan 2009, Region Stuttgart)

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan größtenteils als geplante Gewerbefläche ausgewiesen. Im nördlichen Bereich ist eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Parkierungsfläche (bestehendes Parkhaus) ausgewiesen. Das Plangebiet ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im nördlichen teil des Plangebietes liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Parkhaus am Bahnhof“.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in städtischem Eigentum.

3.2 Vorhandene Nutzung

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit als landwirtschaftliche Fläche, als Parkhaus und teilweise als öffentliche Verkehrsflächen genutzt.

3.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die bestehende Neue Bahnhofstraße erschlossen.

3.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Bereich der Bahnhofstraße gegeben.

3.5 Altlasten, Kampfmittel (Anhang 5 und 7)

Im Altlastenkataster ist Flurstück Nr. 4833/2 (Teilfläche „ehem. Steinbrüchle“) als altlastverdächtige Fläche (Altlastenkataster Nr. 3742) aufgeführt. Hier wurde seit 1912 ein Steinbruch betrieben, der zwischen 1953 und 1964 mit Bauschutt, Hausmüll und Erdaushub aufgefüllt wurde.

Im Rahmen des **Ingenieurgeologischen Erschließungsgutachtens** – zur Erschließung Fuchsloch III, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim, 21.08.2015 wurde diese Fläche untersucht. Bei einem Baggerschurf wurden Boden mit Steinen, Metall, Flaschen, Keramik und sonstiger Hausmüll gefunden. Die Angaben zur Wiederverwertung des anfallenden Aushubmaterials ergaben einen Sulfatgehalt im Eluat 206 mg/l (>Z 2; stark eingeschränkte Wiederverwertung). Chromgehalt im Original mit 89 mg/kg (>Z 0 für Lehm/Schluff, (un-)eingeschränkte Wiederverwertung) und eine Einstufung demnach in die Kategorie > Z 2 (stark eingeschränkte Wiederverwertung).

Auf der zukünftigen Bau- und Verkehrsfläche findet im Rahmen der Erschließungsarbeiten ein Bodenaustausch statt.

Auf allen untersuchten Luftbildern sind keine Hinweise auf Bombardierung des Untersuchungsgebiets und seiner unmittelbaren Umgebung mit Sprengbomben zu erkennen.

Hinweise auf zerstörte Gebäude, Flakstellungen, Grabensysteme, Bunker oder dergleichen sind nicht auszumachen. Diese Mitteilung kann nicht als Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit des Untersuchungsgebiets gewertet werden.

Die Altlastenverdachtsfläche auf der späteren Grünfläche bleibt erhalten.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Im Zuge der Realisierung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Gewerbeflächen sowie des Sondergebietes soll das Plangebiet als Gewerbegebiet und Sondergebiet festgesetzt werden. Hierbei wurden drei Varianten geprüft. Die vorliegende Variante weist eine innere Erschließung mittels einer Erschließungstrasse auf, die an zwei Punkten an die Neue Bahnhofstraße angeschlossen wird. Die Lage der Erschließungstrasse ermöglicht Baufelder unterschiedlichster Grundstückstiefe, so dass die Angebotsplanung möglichst flexibel auf die Anforderungen der zukünftigen Gewerbetreibenden im Plangebiet eingehen kann.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Gewerbegebiet GE

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandel im direkten Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb, soweit es sich um nicht zentrenrelevante Sortimente handelt und diese flächenmäßig untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Diese Beschränkung der Zulässigkeit des Einzelhandels ist darin begründet, dass der Einzelhandel in zentraler Lage durch die periphere Lage des Plangebietes nicht geschwächt werden darf.

Im Plangebiet sind nur solche Nutzungen zugelassen, durch deren Emissionen keine Einschränkungen in Bezug auf weitere Gewerbeflächen im Plangebiet begründet werden, damit eine umfassende gewerbliche Nutzung aller Grundstücke konfliktfrei erfolgen kann.

Die **nicht zulässigen** Nutzungen begründen sich wie folgt:

Tankstellen:

Um ein zusätzlich erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet selbst sowie der neuen Bahnhofstraße aufgrund des Zu- und Abfahrtsverkehr zu vermeiden, werden Tankstellen generell ausgeschlossen. Zudem ist der Bedarf an Tankstellen von den bestehenden Anlagen abgedeckt.

Wohnnutzung

Der Ausschluss der Wohnnutzung ist in drei Aspekten begründet:

a) **Lärmimmissionen im Plangebiet**

Die maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche zeigen vor allem in der Nacht Werte >65 bis < 80 db(A) auf. Damit liegen sie deutlich über den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 mit 45 db(A) für ein allgemeines Wohngebiet, mit 50 db(A) für ein Mischgebiet und 55 db(A) für ein Gewerbegebiet. Das Lärmgutachten empfiehlt zur Vermeidung von Konflikten durch Gewerbelärm einen Ausschluss von Wohnnutzung (z.B. durch Betriebsinhaber, etc) – siehe Lärmschutzgutachten

b) **Elektrosmog durch die Leitungstrasse.**

Der Schutzstreifen für Elektrosmog beträgt beidseitig je 26,80 m ab Leitungsmitte. Dadurch wird im östlichen Planungsgebiet ein ganzer Korridor für entsprechende Wohnnutzung eingeschränkt.

c) **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden ausgeschlossen, da hierdurch Einschränkungen für die Gewerbebetriebe (z.B. Schichtbetrieb) entstehen können, gerade was die Lärmentwicklung betrifft.**

Vergnügungsstätten

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist ein Baustein im Bemühen der Stadt, hier lenkend einzugreifen. Es gibt bereits mehrere Gebiete, wo diese Nutzungen ausgeschlossen wurden. Im Gegenzug ist in den innerstädtischen Bereichen diese Art der Nutzung eingeschränkt zulässig. Das neue Gewerbegebiet soll wie bereits erwähnt vorwiegend dem Handwerk sowie Produktions- und Dienstleistungsbetrieben dienen.

4.2.2 Sondergebiet SO

Das Sondergebiet wurde festgesetzt, da es sich um ein öffentliches Parkhaus handelt, das bereits besteht.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch eine maximale Grundflächenzahl und die Kubatur der Gebäude. Zur Festsetzung der Kubatur wird neben der Gebäudeoberkante und einer Bezugspunkthöhe ebenfalls eine Baumassenzahl festgesetzt. Die Baumassezahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Entsprechend den Obergrenzen der BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Im Hinblick auf den nach § 1a BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücke in Relation zu den Erschließungsflächen damit erreicht.

4.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhen der baulichen Anlagen betragen maximal 12 m im westlichen Planbereich anschließend an die Neue Bahnhofstraße. Entlang der Bahntrasse sind im Schutzbereich der Leitungstrasse Höhen von maximal 8 m und 9 m festgesetzt. Dadurch wird dem Ausschwingen der Freileitungen entsprochen. Die Höhe der baulichen Anlagen im Korridor zwischen maximal 12 m hohen Gebäuden und den max. 8-9 m hohen Gebäuden beträgt maximal 10 m, so dass eine harmonische Abstufung der Gebäudehöhen nach Osten hin erzielt wird.

Um den Betrieb der 110-kV-Leitung nicht zu beeinträchtigen, werden im Bereich des LR3 keine max. Gebäudehöhen, sondern maximal zulässige Gebäudeoberkanten (OK) festgelegt. Die Gebäudehöhe wird bis Oberkante (OK) der Gebäude in Meter ü. NN (OK = First, Attika, Brüstung) gemessen. Somit ist sichergestellt, dass unabhängig von der Bezugshöhe die geforderten Sicherheitsabstände zu den Leitungen eingehalten werden.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen orientiert sich an den umgebenden Erschließungshöhen des Straßenraums und des Geländes. Sie ist über eine Bezugshöhe definiert. Die Bezugshöhen definieren durch Interpolation die Höhenbezugspunkte der Gebäudehöhen.

Die EFH der Gebäude kann höher und niedriger liegen als die eingetragenen Bezugshöhen bzw. die errechneten Höhenbezugspunkte, jedoch darf das Gebäude die maximale Gebäudehöhe in Bezug auf die eingetragenen Bezugshöhen nicht überschreiten.

4.3.3 Baumassenzahl (BMZ)

Aufgrund der limitierten maximal möglichen Gebäudehöhen im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV Leitung ist für Grundstücke in diesem Bereich eine maximale Baumassenzahl (BMZ) von 7,0 möglich. Um die Baumassen im gesamten Plangebiet, in Bezug auf die jeweiligen Grundstücksgrößen, einheitlich zu gestalten, ist im gesamten Bebauungsplan eine Baumassenzahl (BMZ) von 7,0 festgesetzt.

4.4 Bauweise

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese beinhaltet die Merkmale der offenen Bauweise, jedoch keine Begrenzung der Gebäudelänge. Damit soll der notwendige Rahmen für eine gewerbliche Bebauung geschaffen werden.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Diese sind sehr großzügig angelegt, so dass auch bei unterschiedlichen Grundstückszuschnitten eine optimale gewerbliche Nutzung gewährleistet ist.

4.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um die Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu beeinträchtigen, sind überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden oder Gebäudeteile nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb zulässig, da von diesen keine mögliche Beeinträchtigung der Sichtfelder im öffentlichen Raum ausgehen.

4.7 Verkehrserschließung / Verkehrsflächen

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz, die Anbindung im nördlichen Planbereich erfolgt durch einen neuen Kreisverkehr, der den Knoten Neue Bahnhofstraße, neue Erschließungsstraße im Plangebiet und Steinbeisstraße bedient. Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neue Planstraße, die im Norden an den genannten Kreisverkehr anschließt, im Süden eine zusätzliche Anbindung an die Neue Bahnhofstraße aufweist. Die Grundstücke des südöstlichen Plangebietes werden mit einem Abzweig von der Planstraße und einem Wendekreis erschlossen.

Fußläufige Verbindungen sind zwischen der Neuen Bahnhofstraße und der Planstraße im Bereich der Knotenpunkte sowie über eine zusätzliche Querungshilfe zwischen den beiden Knotenpunkten in der Neuen Bahnhofstraße vorgesehen.

Eine weitere Fuß- und Radwegverbindung ist zum Bahnhofsvorplatz im Norden des Plangebiets innerhalb des öffentlichen Grünzugs festgesetzt. Dadurch soll eine bestmögliche Anbindung an den unmittelbar angrenzenden ÖPNV entstehen.

Die Gehwege entlang der Planstraße knüpfen somit sowohl an die bestehenden Gehwege in der Neuen Bahnhofstraße, als auch an den Bahnhofsvorplatz mit Busbahnhof an.

Entgegen der RAST-Regelbreite für Seitenraum-Gehwege vom 2,50 m Breite wird im Plangebiet eine Gehwegbreite von 1,50 m ausgewiesen. Dies ist in der geringeren Fußgängeraufkommen in einem Gewerbegebiet begründet.

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind Stellplätze vorgesehen, um die Parkierung im öffentlichen Raum zu gliedern. Außerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Stellplätze soll das Parken sowohl von PKW als auch LKW untersagt werden, um somit mögliche Behinderungen für den Verkehrsbetrieb in den öffentlichen Straßenflächen zu vermeiden. Die Ausweisung der öffentlichen Stellplätze erfolgt nicht bauliche Anlagen, sondern lediglich durch Markierungen auf der Straßenfläche. Somit können die Zufahrtsgegebenheiten zu den privaten Gewerbegrundstücken bestmöglich berücksichtigt werden.

4.8 Versorgungsflächen

Zur Sicherung der Stromversorgung sind im Bebauungsplan Standorte für eine Trafostation vorgesehen.

4.9 Hauptversorgungsleitung

Die bestehende 110-kV-Gemeinschaftsleitungsanlage der Netze BW und der DB -Energie GmbH wird im Bebauungsplan festgesetzt. Im Bereich dieser Leitungen ergeben sich für eine spätere Bebauung mehrere Restriktionen.

4.10 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet dienen überwiegend sowohl dem Artenschutz als auch der Regenwasserrückhaltung und -ableitung. Die Ausweisung der Grünflächen im Plangebiet dient demnach einer ressourcensparenden und zentralen Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen.

4.11 Leitungsrechte

Das LR 1 wird benötigt, um eine Entwässerung im Trennsystem der einzelnen Gewerbegrundstücke gewährleisten zu können.

Das LR 2 wird benötigt, um eine Anschlussmöglichkeit der öffentlichen Entwässerung an das bestehende Kanalnetz schaffen zu können.

Mit dem LR 3 wird ein Schutzstreifen für die bestehende 110-kV-Gemeinschaftsleitungsanlage der Netze BW und der DB -Energie GmbH festgelegt. Der Schutzstreifen beträgt 26,80 m rechts und links der Leitungsachse. Um eine Beeinträchtigung der Hauptversorgungsleitung auszuschließen werden innerhalb des Leitungsrechts entsprechende Festsetzungen zur Nutzung der Flächen sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.

Mit dem LR 4 wird die vorhandene Leitung der Bodenseewasserversorgung geschützt.

Mit dem LR 5 wird die vorhandene Leitung der GasLINE CP GmbH geschützt.

Mit dem LR 6 wird die vorhandene städtische Hauptwasserleitung geschützt.

4.12 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Um die Standsicherheit der bestehenden Masten nicht zu beeinträchtigen, werden um die Mastfundamente Flächen festgesetzt, welche von der Bebauung freizuhalten sind. Außerdem dürfen zum Schutz der Fundamente in diesem Bereich keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen und keine Bepflanzungen vorgenommen werden.

Um mit baulichen Anlagen einen Mindestabstand von 15 m zur Franckstraße einzuhalten, wird entlang der Kreisstraße eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt.

4.13 Lärmschutz (Anhang 4)

Für das geplante Gewerbegebiet bzw. auf die geplanten Gebäude wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die Lärmeinwirkung des Schienen- und Straßenverkehrs ermittelt und beurteilt. Zudem wurde die Lärmeinwirkung des geplanten Gewerbegebietes auf die benachbarte Walddorfschule abgeschätzt und beurteilt.

Zum Schutz der geplanten Bebauung eines Gewerbegebietes kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht in Betracht, so dass die schalltechnischen Anforderungen zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ausgewiesen wurden.

4.14 Ausschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Als Straßenbegrenzungen sind Randeinfassungen notwendig. Die tatsächliche Straßenbreite wird von der Hinterkante der Randeinfassung begrenzt. Um diese Einfassung bautechnisch herstellen zu können, sind unterirdisch Fundamentarbeiten notwendig, welche in die privaten Grundstücke hinreichen und somit auf diesen entsprechend zulässig sind.

4.15 Ver- und Entsorgung

4.15.1 Entwässerung (Anhang 6)

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Unbelastetes Dachflächenwasser sowie Straßen- und Hofflächen (inkl. Zufahrt und Parkierungsflächen) werden in den Regenwasserkanal abgeleitet und vor Einleitung in den Vorfluter mechanisch behandelt. Belastetes Abwasser geht in den Schmutzwasserkanal. Die technischen Details werden in der Genehmigungsplanung zur Entwässerung des Gebietes dargestellt.

Da die Grundstückszuschnitte und Grundstücksgrenzen noch nicht feststehen, wurde parallel zu den Höhenlinien mittig in den Baufenstern eine Fläche für Leitungsrechte ausgewiesen, um für die bergseits liegenden Grundstücke eine Entwässerung im Freispiegel zu ermöglichen.

Zur Regen- und Oberflächenwasserrückhaltung ist südlich des Hungerbaches ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Das Rückhaltevolumen ist auf 5 –jährige Regenereignisse dimensioniert. Die Entwässerung des Plangebiets ist bereits im allgemeinen Kanalplan berücksichtigt.

Das Entwässerungskonzept sieht vorsorglich bereits die Einleitung von Schmutzwasser aus dem im FNP vorgesehenen möglichen Wohngebiet „Kleinglattbach Süd“ vor. Die Ableitung des Regen- und Oberflächenwassers dieses Gebiets ist gedrosselt über die Bahnquerung des Hungerbaches möglich.

Somit wird eine gesicherte Ableitung, getrennt für Regen- und Schmutzwasser, sowohl für das gewerbliche Plangebiet, als auch für zukünftige Erschließungen gewährleistet.

4.15.2 Versorgung

Die Versorgung erfolgt über neue Versorgungsnetze mit Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Versorgungsleitungen im Bereich der Neuen Bahnhofstraße.

4.16 Natur und Umweltschutz

4.16.1 Umweltprüfung (Anhang 1)

Nach § 1 a (3) BauGB sind in der Abwägung die Vermeidung, der Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft soll innerhalb des Plangebietes sowie durch geeignete Kompensationsmaßnahmen erfolgen. Die im Grünordnungsplan enthaltene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bildet die Grundlage für das Rechtsplanverfahren.

Die geplante Bebauung führt bei den Schutzgütern Boden, und Flora / Fauna / Biotopstrukturen zur erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und somit zu Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechts.

Soweit es technisch und wirtschaftlich möglich ist, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt, um Beeinträchtigungen zu verringern.

Für nicht vermeid- oder verminderbare Eingriffe werden soweit möglich gleichartige Ausgleichs/Ersatzmaßnahmen durchgeführt.

Der Eingriff an 1.052.960 ÖP soll über Maßnahmen aus dem Ökokonto ausgeglichen werden:

- Maßnahme Gü_01 die Renaturierung der Metter bei Gündelbach
Aus der Renaturierung, die bereits im Herbst 2007 auf dem Flst. 3594/0 (Gemarkung Gündelbach) umgesetzt wurde, konnten 448.613 ÖP gewonnen werden. Nach Abzug der Bebauungspläne „Hohe Wiesen“ und „Kreuzweg Ost“ können noch **291.308 ÖP** herangezogen werden.
- Maßnahme Gü_04 Buntbrache Kleine Reut
Anlage einer Buntbrache auf dem Flst. 3654 (Gemarkung Gündelbach). Die Buntbrache hat eine Fläche von 2.660 m² und befindet sich innerhalb einer geschlossenen Ackerfläche. Im Juli 2017 wurde die Maßnahme bereits verbucht. Insgesamt resultieren 86.180 ÖP aus der Maßnahme. Anteilig wurden bereits für den Bebauungsplan „Parkhauserweiterung am Bahnhof“ genutzt. Nach Abzug der genutzten Ökopunkte sind noch 39.835 ÖP in der Maßnahme vorhanden. Aus der Maßnahme werden anteilig **33.708 ÖP** für diesen Bebauungsplan herangezogen.
- Maßnahme Ri_03 Magerwiese an der Seite 368
Auf dem Flst. 368 (Gemarkung Riet) wurden die ackerbauliche Fläche in eine Magerwiese

se mittlerer Standorte umgewandelt. Die Maßnahme wurde im Juni 2018 verbucht. Insgesamt resultieren **102.097 ÖP** aus der Maßnahme.

- Maßnahme Ho_10 Waldrefugien Großer Fleckenwald/Klosterberg 1/2
Auf einer Teilfläche des Flst. 4619/1 (Gemarkung Horrheim) von 5,8 ha wurden 2018 Waldrefugien ausgewiesen. Durch den Bewirtschaftungswegfall der Wälder konnten **229.444 ÖP** gewonnen werden.
- Maßnahme Ho_11 Waldrefugien Großer Fleckenwald/Klosterberg 1/4
Auf einer Teilfläche des Flst. 4619/1 (Gemarkung Horrheim) von 3,8 ha wurden 2018 Waldrefugien ausgewiesen. Durch den Bewirtschaftungswegfall der Wälder konnten **108.648 ÖP** gewonnen werden.
- Maßnahme Ho_12 Waldrefugien Großer Fleckenwald/Klosterberg 1/8
Auf einer Teilfläche des Flst. 4619/1 (Gemarkung Horrheim) von 3,3 ha wurden 2020 Waldrefugien ausgewiesen. Durch den Bewirtschaftungswegfall der Wälder konnten **132.072 ÖP** gewonnen werden.
- Maßnahme Ew_08 Högerwiesen 7631
Auf dem Flst. 7631 (Gemarkung Enzweihingen) wurden die ackerbauliche Fläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte umgewandelt. Die Maßnahme wurde im Juni 2020 eingebucht. Insgesamt resultieren **155.683 ÖP** aus der Maßnahme.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme intern:

- naturnahe Entwicklung Hungerbach:
Hungerbach als offene Wasserfläche mit naturnahen Begleitzone. Der Hungerbach soll die Möglichkeit erhalten, seinen natürlichen Verlauf zu finden. Auskolkungen und Vernässungen sind zuzulassen. Bestehende Befestigungen sind zu entfernen. Die angrenzenden Begleitzone sind in die Maßnahme einzubeziehen. Es sind unterschiedliche Bereiche zu entwickeln, wie Feuchtzone, Hochstauden und Wiesenflächen. Die Ableitung von Regenwasser ist zu berücksichtigen.
- Dachbegrünung
- Wiesenflächen

4.16.2 Artenschutz (Anhang 2 und 3)

Gemäß § 44 BNatSchG ist das Thema Artenschutz bei diesem Bebauungsplan abzuarbeiten. Aus diesem Grunde wurde von Dipl.Biol. Dieter Veile eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese ist in die chronologischen Abschnitte

- Relevanzprüfung: Abschichtung der Arten, d.h. Ausschluss nicht prüfungsrelevanter Arten,
 - Bestandserfassung; Erfassung der potenziell vom Vorhaben betroffenen Arten
 - Konfliktermittlung: Prüfung von Verbotstatbeständen i.S. v. § 44 (1) BNatSchG
 - Ausnahmeprüfung i.S. v. § 45 (7) BNatSchG
- gegliedert.

Es wurden die verschiedenen planungsrelevanten Artengruppen (Vögel, Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, Schmetterlinge, Holzbewohnende Käferarten) erfasst. Der Artbestand, das Vorkommen wertgebender und geschützter Arten sowie die Wertigkeit der betroffenen Flächen wurden untersucht.

Vögel:

Im Plangebiet bzw. der unmittelbaren Umgebung liegen Nachweise von 14 Brutvogelarten vor. Hervorzuheben ist das Brutvorkommen der Goldammer im Plangebiet.

Als konfliktvermeidende Maßnahme ist für Rodungen im Plangebiet die Maßgabe nach § 39 BNatSchG Abs. 5 (kein Eingriff in Gehölze vom 01.03.-30.09.) einzuhalten. Tierverluste werden dadurch vermieden.

Als CEF-Maßnahmen sind die Platzierung von 20 Meisenkästen und 5 Starenkästen im Umfeld des Plangebiets vorgesehen (siehe Artenschutzgutachten).

Fledermäuse:

Hierzu wurden nächtliche Begehungen mittels Detektor nach standardisierten Methoden durchgeführt. Insgesamt wurden 2 Fledermausarten nachgewiesen –die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus. Es sind jedoch keine Konfliktvermeidenden und CEF- Maßnahmen notwendig. (Siehe Artenschutz Gutachten)

Haselmaus:

Kein Vorkommen nachgewiesen

Reptilien:

Im Bereich der Mauer östlich des zentral verlaufenden Feldwegs wurde ein Individuum der Mauereidechse vorgefunden. Es ist daher von einem singulären Vorkommen auszugehen.

Als **CEF-Maßnahme** werden im naheliegenden Bereich Steinhäufen angelegt als Ausweichhabitat. Gleichzeitig erfolgt eine Umsiedlung in das Ausweichhabitat.

Schmetterlinge:

Kein Vorkommen nachgewiesen

Holzbewohnende Käferarten:

Kein Vorkommen des Juchtenkäfers

Im Zuge der weiteren Planung wurden tiefergehende Untersuchungen vorgenommen. Im Zuge derer wurden weitere bewertungsrelevante Arten (Reptilien) nachgewiesen. Eine zusätzliche artenschutzrechtliche Prüfung zu dem geplanten Bebauungsplan war notwendig.

Die Realisierung des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten Mauer- und Zauneidechse verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG müssen aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden.

Hierbei handelt es sich zum einen um eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) im Falle der Vögel und Reptilien.

Die Baufeldräumung wird im Vorhabenbereich auf das Zeitfenster von Oktober bis Februar beschränkt, um die Auslösung des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die Vögel und Reptilien zu vermeiden (V 1). Diese kann in den Eidechsenhabitatflächen nur stattfinden, wenn die Eidechsen vorher umgesiedelt wurden (V 2). Sollten Gehölzentnahmen bereits vor der Umsiedlung der Eidechsen erforderlich sein, ist im Zeitraum zwischen Oktober und Februar das oberirdische Freistellen der Flächen von Gehölzen und sonstigem Vegetationsaufwuchs möglich. Diese Arbeiten sind lediglich mit leichtem Gerät durchzuführen, um Eingriffe in den Boden sowie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Im Falle der Zaun- und Mauereidechse ist aufgrund des dauerhaften Verlusts von Fortpflanzungs- und Ruhestätten die Entwicklung eines Ersatzhabitats mit der Anlage von Habitatelementen erforderlich (C 1,C 2). Zur Vermeidung einer Tötung von Zaun- und Mauereidechse während der Baufeldräumung ist eine Umsiedlung der sich im Eingriffsgebiet befindenden Tiere in die optimierten Habitatflächen vorzunehmen (V 2). Angrenzende Kontaktlebensräume, die freigelegene Vorhabenfläche sowie die Maßnahmenflächen sind mit Schutzzäunen abzusichern (V 4).

Zudem ist eine Ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung sowohl im Falle der Zauneidechse als auch der Mauereidechse zur Verbringung von Einzeltieren in sichere Habitatstrukturen notwendig (V 3). Hierdurch kann eine vermeidbare Tötung von Individuen dieser Arten ausgeschlossen werden.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

4.17 Pflanzgebote (Pfg)

Das Pflanzgebot 5 ist ein wesentlicher Baustein der Planung. Um den gestalterischen Aspekt der neuen Bahnhofstraße sowie um eine Gliederung und Durchgrünung der öffentlichen Verkehrsräume vorzunehmen, werden im Rahmen des Pfg 1 Einzelbäume im Bereich der Stellplatzflächen festgesetzt.

Das Pfg 5 liegt auf den Baugrundstücken, an der Grenze zur Neuen Bahnhofstraße hin. Das Gebiet „Fuchsloch III“ bildet eine „Brücke“ zwischen Ensingen-Süd (und der B10), dem Bahnhof und

der Stadt. Somit trägt das Gebiet entscheidend zum Erscheinungsbild der Stadt bei. Die Wahrnehmung des geplanten Gewerbegebiets „Fuchsloch III“ von der Neuen Bahnhofstraße aus, transportiert das Gebietsimage und die dort zu erwartenden Qualitäten der Betriebe und des Arbeitsumfelds nach außen.

Als Übergang vom öffentlichen Verkehrsraum mit bereits bestehender Lindenallee, Verkehrsgrün und integriertem Wassergraben, bildet das Pfg 5 einen lockeren Sichtschutz als Gebietsrandeingrünung und mindert die Wirkintensität des Vorhabens. Das Pfg 2 bildet hierzu die gleichbedeutende Eingrünung hin zur Franckstraße sowie einen Übergang zur Begrünung der Bahntrasse im Südosten des Plangebietes.

Die Pflanzung gebietsheimischer Sträucher, entsprechend der Pflanzenauswahl als freiwachsende Hecke, hat zudem eine ökologische Vernetzungsfunktion mit den Gehölzen entlang der Bahnlinie. Bioklimatische und lufthygienische Beeinträchtigungen durch Emissionen und Versiegelungen werden gemildert.

Der Bewuchs der Dachbegrünung in Form des Pfg 3 dient einer bioklimatischen Aufwertung des Plangebietes. Durch die entstehende Verdunstungskälte der vorhandenen Vegetationsschicht fördert die Dachbegrünung ein besseres Mikroklima. Zum anderen dient eine Dachbegrünung als Regenwasserrückhaltung und entlastet somit die öffentlichen Kanalnetze.

Die sonstigen öffentlichen Grünflächen im Plangebiet dienen, wie bereits oben erwähnt, überwiegend dem Artenschutz und der Regenwasserrückhaltung und -ableitung.

4.18 Städtebauliche Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften

4.18.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen orientiert sich am Verlauf der Erschließungsstraße sowie am Zuschnitt der vorgesehenen Grundstücke.

Entsprechend der gewerblichen Nutzung im Plangebiet wurden Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 10° festgesetzt. Die Dachflächen sind mindestens zu 50 % extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung dient der Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Durch Wasserrückhaltung und –verdunstung tragen die so begrüneten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

Au gestalterischen Gründen wird für die übrigen Dachflächen eine Dacheindeckung mit Materialien in gedeckten Farbtönen festgesetzt.

Generell sind Solaranlagen zulässig. Aufgrund der Großflächigkeit der Dachlandschaft in einem gewerblich genutzten Gebiet wird ein städtebaulich begründeter Aspekt auf die Integration dieser Anlagen in die Dachfläche gelegt.

Der Großflächigkeit gewerblicher Gebäude soll ab einer Länge von 50 m durch gestalterische Elemente entgegengewirkt und strukturiert werden.

Der Ausschnitt der zulässigen Farben der Außenfassaden ist dem gleichen städtebaulichen Ziel einer gestalterischen Strukturierung geschuldet.

4.18.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen im Plangebiet werden aus gestalterischen Gründen beschränkt. Die unmittelbare Nähe zu den Bahnanlagen wird durch das Verbot von bewegtem und wechselndem Licht berücksichtigt.

4.18.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet sowie unter Beachtung des Wassergesetzes von Baden-Württemberg werden für PKW-Stellplätze nur wasserdurchlässige Materialien zugelassen.

Um die massive Eingrenzung der einzelnen Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zu vermeiden, sind Einfriedungen nur als durchlässige Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen die Einfriedungen einen Abstand von 0,1 m zum Untergrund aufweisen.

Die Topografie des Verkehrsgrünstreifens mit integriertem Graben zwischen der Neuen Bahnhofstraße und den Gewerbegrundstücken soll unverändert bleiben. Dies ist unerlässlich zur Aufrechterhaltung der Funktion des wasserableitenden Grabens zum Regenüberlaufbecken und in den Hungerbach.

Zudem trägt die Gestaltung des Geländes an den Grenzen der Baugrundstücke zur Neuen Bahnhofstraße hin wesentlich zur optischen Randzonengestaltung bei und in Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Pflanzgebot 5 (planungsrechtliche Festsetzungen) stellt dies einen wichtigen Beitrag zur Präsentation des Gebiets dar.

Eine Ausnahme stellt lediglich das Baufeld D dar. In diesem Bereich wird das Gelände erheblich aufgeschüttet, um praktikabel bebaubar zu sein. Der zuvor offen verlaufende Graben verläuft im kurzen Abschnitt nördlich des Kreisverkehrs, von Baufeld D bis zum Regenüberlaufbecken verdolt, so dass die Ableitung des Oberflächenwassers durch Geländeänderungen nicht beeinträchtigt ist.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	10,9 ha	100,0 %
davon		
- Gewerbegebiet	7,4 ha	68 %
- Sondergebiet	0,3 ha	3 %
- Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün)	2,1 ha	19 %
- Grünflächen	1,1 ha	10 %

6. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN

Anhang 1

Umweltbericht inkl. Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nach § 15 BNatSchG zum Bebauungsplan Fuchsloch III, KMB, Ludwigsburg, 04.02.2021

Siehe auch Ziff. 4.15.1 Umweltprüfung

Anhang 2

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Fuchsloch 3 im Gebiet der Stadt Vaihingen a.d. Enz, Arbeitsgemeinschaft für Wasser- und Landschaftsplanung Dieter Veile, Obersulm Oktober 2019

Siehe auch Ziff. 4.15.2

Anhang 3

Bebauungsplan Fuchsloch III in Vaihingen a.d. Enz Artenschutzrechtliche Prüfung Reptilien, GÖG – Gruppe für ökologische Gutachten GmbH, Stuttgart 12/2020

Siehe auch Ziff. 4.15.2

Anhang 4

Lärmschutz Gewerbegebiet Fuchsloch III Vaihingen an der Enz, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS, Riedlingen im März 2015

Siehe auch Ziff. 4.12

Anhang 5

Ingenieurgeologisches Erschließungsgutachten, Erschließung Fuchsloch III in 71635 Vaihingen/Enz,

Institut Dr. Haag, Kornwestheim, den 21.08.2015

Siehe auch Ziff. 3.5

Anhang 6

Stadt Vaihingen Enz Gewerbegebiet Fuchsloch III Genehmigungsplanung Entwässerung Erläuterungsbericht,

KMB, Ludwigsburg, den 04.02.2021
Siehe auch Ziff. 4.14.1

Anhang 7

Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Bauvorhaben Gewerbegebiet Fuchsloch III Vaihingen an der Enz,
R. Hinkelbein Filderstadt, 07.07.2015
Siehe auch Ziff. 3.5

7. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Die zu überplanenden Grundstücke befinden sich zwischenzeitlich alle im Eigentum der Stadt. Nach Neuordnung werden die Grundstücke komplett erschlossen an private Interessenten veräußert.

8. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2021 durchzuführen.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den

Uwe Müller

KMB

PLAN | WERK | STADT | GMBH

Architektur • Stadtplanung

Innenarchitektur • Vermessung

Landschaftsarchitektur

Tiefbauplanung • Straßenplanung

Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt.

Vaihingen an der Enz , den

Reitze

(Bürgermeister)