

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL VAIHINGEN, Plb. 1.5, 1.4

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Hans-Krieg-Straße, 2. Änderung“

BEGRÜNDUNG (§ 2a BauGB)



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihingen an der Enz
Stadtplanungsamt

INHALT

- 1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung**
- 2. Verfahren**
- 3. Geltungsbereich**
- 4. Rahmenbedingungen**
 - 4.1 Überörtliche Planungen
 - 4.2 Örtliche Planungen
 - 4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse
 - 4.4 Gutachten, sonstige Untersuchungen
 - 4.5 Gestaltungsbeirat
 - 4.6 Verfahrensablauf
 - 4.7 Wesentliche Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung
 - 4.8 Wesentliche Ergebnisse aus der Offenlage
- 5. Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung**
 - 5.1 Lage
 - 5.2 Städtebaulicher Bestand
 - 5.3 Naturräumlicher Bestand
- 6. Grundlagen des Bebauungsplanes**
- 7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**
 - 7.1 Verkehrliche Erschließung
 - 7.2 Nutzung
 - 7.3 Maß der Nutzung
 - 7.4 Bauweise
 - 7.5 Stellplätze und Garagen
 - 7.6 Nebenanlagen
 - 7.7 Grünordnung
 - 7.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, Versorgungsleitungen
 - 7.9 Lärmschutz
- 8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**
 - 8.1 Dachform / Firstrichtung
 - 8.2 Dachdeckung / Dachmaterialien
 - 8.3 Fassadenrücksprünge bei Dachgeschossen im MU 2 und MU 3
 - 8.4 Fassadenmaterialien und Farben
 - 8.5 Werbeanlagen
 - 8.6 Gestaltung unbebauter Grundstücke / Einfriedungen
 - 8.7 Stellplatzverpflichtung

- 9. Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**
 - 9.1 Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung / Eingriffsregelung
 - 9.2 Ermittlung der Planauswirkungen
 - 9.3 Bewertungsverfahren
 - 9.4 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Naturgüter und Bewertung der Planauswirkungen
 - 9.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 9.6 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - 9.7 Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
 - 9.8 Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern § 1 (6) 7a bis d BauGB
 - 9.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung
 - 9.10 Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG
- 10. Ver- und Entsorgung**
- 11. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten**
- 12. Städtebauliche Daten**

Anhänge

- Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung sowie die vom Gemeinderat am 16.12.2020 beschlossenen Stellungnahmen der Verwaltung in Tabellenform.
- „Relevanzprüfung Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG“ vom Stadtplanungsamt Abteilung Naturschutz der Stadt Vaihingen an der Enz vom 22.02.2019.
- „Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes“ vom Büro Strauss & Turni aus Tübingen vom 21.10.2020.
- „Lärmschutz Hans-Krieg-Straße Vaihingen an der Enz“, Untersuchung der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der Hans-Krieg-Straße auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom Büro ISIS aus Riedlingen vom Juni 2020.
- Projektvorstellung und Protokoll zur Sitzung des mobilen Gestaltungsbeirates am 06.05.2019.
- Projektvorstellung und Protokoll zur Sitzung des mobilen Gestaltungsbeirates am 01.08.2019.
- Beiblatt Bodenschutz: Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben, Landratsamt Ludwigsburg, November 2015.
- Anregungen und Hinweise aus der Offenlage sowie die vom Gemeinderat am _____.____._____ beschlossenen Stellungnahmen der Verwaltung in Tabellenform.

1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Vorgeschichte:

Der Gemeinderat hat das Bebauungsplanverfahren mit dem Einleitungsbeschluss „Hans-Krieg-Straße, 1. Änderung“ am 24.01.2007 eröffnet. Anlassgebend waren die Umsetzung / Absicherung des städtischen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2006 sowie ein östlich des jetzigen Geltungsbereiches liegender Verbrauchermarkt, bei dem nach einem Dacheinsturz größere bauliche Maßnahmen anstanden. Dieser Verbrauchermarkt wurde zwischenzeitlich saniert bzw. in seinen Grundzügen neu errichtet. Parallel wurde das Bebauungsplanverfahren 1. Änderung mit dem neuen Thema Steuerung von Vergnügungsstätten weitergeführt und 2010 zur Rechtskraft gebracht.

2015 verlagerte die BayWa ihren Standort von der Hans-Krieg-Straße im Geltungsbereich (siehe rote Umrandung) nach Pinache. Das ursprüngliche Bebauungsplanverfahren wurde zur Steuerung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung wieder aufgegriffen, jetzt aber unter der fortlaufenden Nummer „2. Änderung“.



2018 bekundete ein Investor mit seinen Architekten Interesse an den ehemaligen BayWa-Flächen. Er schlug den Abriss sämtlicher vorhandenen und deutlich in die Jahre gekommenen Gebäude vor. Als Neubebauung wurden mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser mit teilweise ebenerdigen Gewerbenutzungen vorgeschlagen. Die Autos sollten in Tiefgaragen ihren Platz finden. Diese Nutzungsüberlegungen und zugehörige Bebauungsvorschläge wurden intensiv mit der Verwaltung, in den politischen Gremien und im neu gegründeten Gestaltungsbeirat der Stadt diskutiert. Die Planungen wurden dabei mehrfach geändert und weiterentwickelt. Das Hauptziel, der Neubau von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern auf Tiefgaragen nach Abriss des Bestandes ist geblieben. Mit diesem Verfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen.

Nördlich der BayWa-Flächen liegt eine ehemalige Eisenbahntrasse, deren Betrieb vor mehreren Jahren eingestellt wurde. Die Stadt konnte diese Flächen erwerben und hat, da eine Bahnnutzung gutachterlich bestätigt nicht wirtschaftlich entwickelbar ist, sie zu einem innerörtlichen Hauptradweg umgenutzt.

Der alte und denkmalgeschützte Stadtbahnhof direkt angrenzend stand über Jahre leer. Das Bahnhofsgebäude und Bahnhofsgelände soll eine gastronomische Nutzung bekommen. Ziel ist es, diese Nutzungen mit diesem Verfahren planungsrechtlich zu sichern.

Im Zuge der Gestaltungsbeiratssitzungen wurde wiederholt angeregt, die Flächen rund um den Bahnhof als innerörtliche Grünfläche aufzuwerten. Die kleineren Freiflächen der Neubebauung BayWa könnten „einfließen“. Die Grünfläche würde ausgleichend für die verdichteten Geschossbauten wirken. Auch das weitere Umfeld erfahre dadurch eine Aufwertung. Die Stadt ist den Anregungen gefolgt und hat eine Freiflächenkonzeption in Auftrag gegeben. Diese Freiflächenkonzeption wurde noch nicht in den städtischen Gremien beraten. Dennoch soll sie in den Grundzügen mit diesem Verfahren planungsrechtlich abgesichert werden. Der Geltungsbereich wurde dazu vergrößert.

2. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt.

Das Verfahren dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a (1) BauGB (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahme). Der Geltungsbereich liegt inmitten der Ortslage. Die zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten. Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.

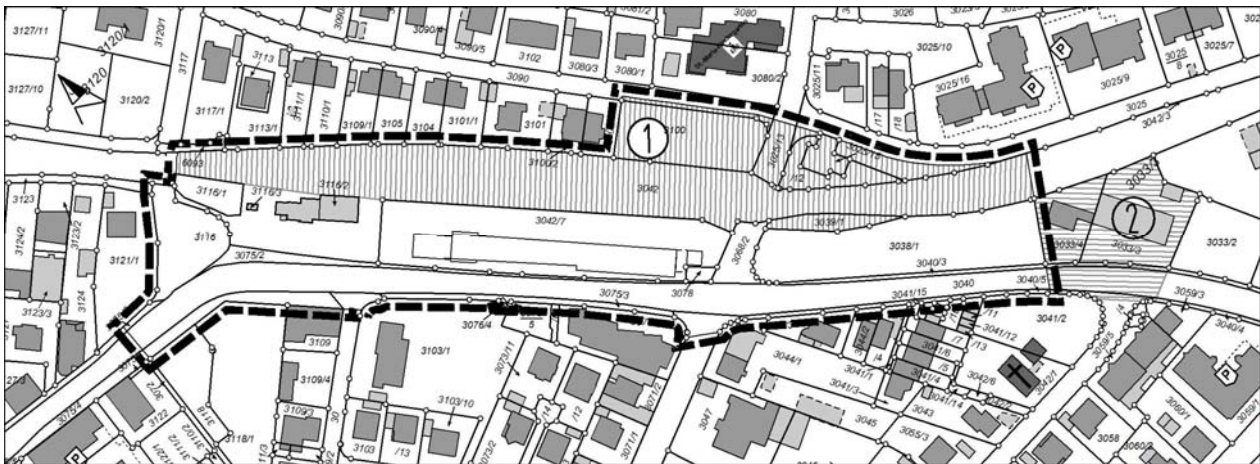
Eine Umweltprüfung und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Eine Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bevölkerung erfolgte Anfang 2020, wenngleich mit anderer Gebietsabgrenzung und nicht mit allen jetzigen Zielen. Die geplante Neubebauung auf dem BayWa-Gelände wurde aber intensiv im Zuge zweier öffentlicher Gestaltungsbeiratssitzungen diskutiert.

Mit dem geänderten Geltungsbereich handelt es sich klassisch nicht mehr um eine Bebauungsplanänderung. Zudem verfolgt dieses Verfahren im Vergleich zur Ursprungsplanung andere Ziele. An der Bezeichnung „Hans-Krieg-Straße, 2. Änderung“ wird jedoch festgehalten. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich zu diesem Bebauungsplanverfahren kann nachfolgender Übersicht entnommen werden.



Der Geltungsbereich wurde nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren um die mit 1 bezeichnete und senkrecht schraffierte Fläche erweitert. Hier verläuft der Radweg auf der ehemaligen Gleistrasse. Der Bereich soll als Freifläche/Grünzug entwickelt und gesichert werden.

Ferner wurde der Geltungsbereich um die mit 2 bezeichnete und horizontal schraffierte Fläche verkleinert. Die Bebauung auf diesem Grundstück wurde in jüngerer Zeit auf Grundlage des vorhandenen Bebauungsplanes saniert. Die Wohnnutzung wurde intensiviert. Dachgeschosse wurden ausgebaut. Es ist nicht damit zu rechnen, dass dortige Nutzungen absehbar aufgegeben oder geändert werden. Städtebaulich kann der Bereich der geplanten Neubebauung / Wohnbebauung westlich angrenzend zugeordnet werden. Genauso aber auch den Einzelhandelsflächen östlich angrenzend. Die Notwendigkeit zur Überplanung ist damit nicht gegeben.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Überörtliche Planungen

Regionalplan 2009

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche „Wohnen“ und „Mischgebiet“ dar und weist die Flächen südwestlich der ehemaligen Bahntrasse zudem als Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte aus. Die ehemalige Bahntrasse ist als zu sichernde Trasse für den Schienenverkehr festgelegt und gem. Regionalplanung (4.1.2.1.5 (Z)) von Nutzungen freizuhalten, die einer möglichen späteren Wiedereinführung eines schienengebundenen Verkehrs entgegenstehen.

Landschafts- und Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet ist frei von Schutzgebieten für Natur und Landschaft (Natura 2000-Gebiete, Naturpark, Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Landschaftsschutzgebiet, Biotop im Sinne des NatSchG bzw. BNatSchG).

Ausgleichsflächen

Nordöstlich vom Bahnhof auf der ehemaligen Gleisstrasse liegen Ersatzhabitate für Mauer- und Zauneidechsen, die im Zuge des Umbaus zum Radweg gesichert bzw. geschaffen wurden.

Wasserschutzgebiet

Der Planbereich liegt im Wasserschutzgebiet Vaihingen, innerhalb der Schutzzone IIIA, der südöstliche Bereich, ab der Heiligkreuzstraße, innerhalb der Schutzzone IIIB. Unter nur wenige Meter mächtigen quartären Überlagerungen stehen hier bereits oberflächennah die Schichten des oberen Muschelkalks an. Mit Vorhaben relevantem Grundwasser sei jedoch nicht zu rechnen, so das Landratsamt Ludwigsburg (LRA) im Zuge der frühzeitigen Beteiligung.

Gemäß LRA ist das Antreffen von Grundwasser oder (bisher nicht bekannter) Grundwasserzugangsstellen / Brunnen unmittelbar der unteren Wasserbehörde mitzuteilen. Tiefgaragenböden sind grundsätzlich dicht auszuführen und Arbeitsräume sind so zu verfüllen, dass dort eine bevorzugte Versickerung von Oberflächenwasser vermieden wird.

Hochwasserschutz

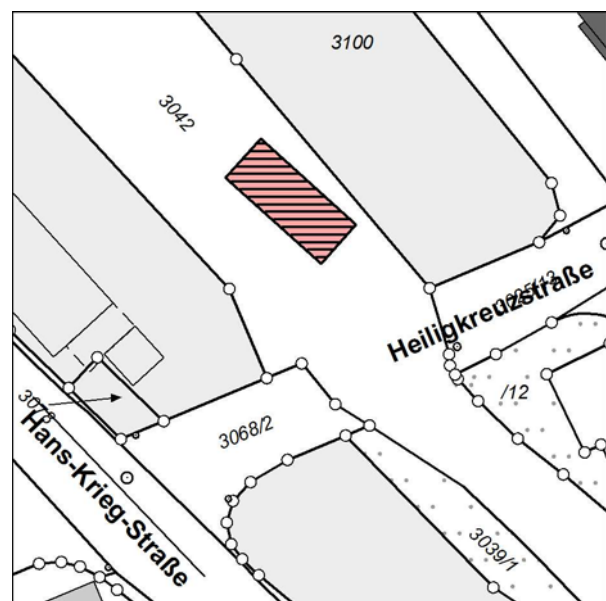
Der Planbereich ist frei von hochwassergefährdeten Gebieten.

Verkehr

Bei der Hans-Krieg-Straße handelt es sich um eine Kreisstraße (K1648).

Altlasten

Innerhalb des Planbereiches befindet sich der Altstandort „BayWaAG - Hans-Krieg-Straße 17“ (siehe schraffierte Fläche auf nebenstehender Übersicht). Bei dem Altstandort, so das Landratsamt Ludwigsburg im Zuge der frühzeitigen Beteiligung, ist in der Vergangenheit eine lokale Bodensanierung durchgeführt worden. Dennoch muss noch mit lokalen Restbelastungen im Boden gerechnet werden. Daher sind künftige Erdarbeiten auf diesem Grundstück durch einen Schadensgutachter zu begleiten. Der Untersuchungsumfang ist vor Beginn der Erdarbeiten mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt abzustimmen. Nach Abschluss der Erdarbeiten sind die Untersuchungsergebnisse in Berichtform dem Landratsamt zur Beurteilung vorzulegen.



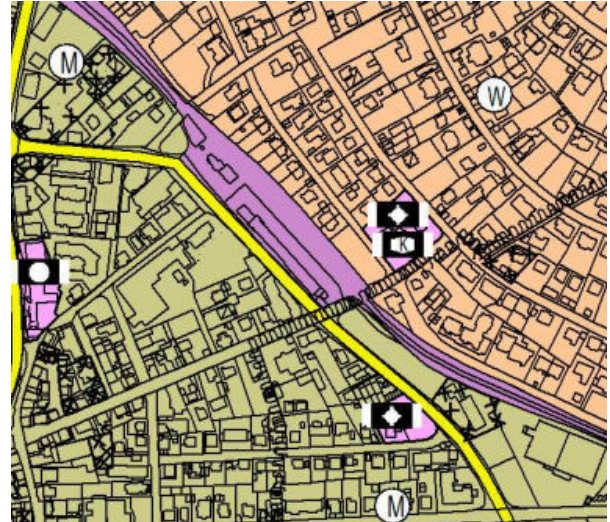
Denkmalschutz

Das Bahnhof-Empfangsgebäude Hans-Krieg-Str. 13 sowie der nebenstehende Geräteschuppen unterliegen dem Denkmalschutz nach § 2 DSchG.

4.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Fortschreibung 2020 (FNP)

Der FNP stellt die ehemalige Bahntrasse incl. Empfangsgebäude und den angrenzenden Lagerschuppen nachrichtlich als Fläche für Bahnanlagen dar. Die Flächen wurden zwischenzeitlich entwidmet, sodass eine Überplanung möglich ist. Die weiteren Flächen sind als Hauptverkehrsstraße (Hans-Krieg-Straße), als Mischbaufläche beziehungsweise als Wohnbaufläche dargestellt.



Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft, Fortschreibung 2020, Büro Schmid Treiber & Partner, Leonberg (LP)

Der LP hat wesentlich die Darstellung des FNP für den Geltungsbereich übernommen. Es gibt keine konkrete Maßnahmenzuordnung.

Klimaökologische Analyse im Stadtgebiet Vaihingen/Enz unter besonderer Berücksichtigung des Strömungsgeschehens, 29. März 1994, Büro Dr. Seitz, Ökoplana, Mannheim.

Das Plangebiet ist nach dem Klimagutachten wesentlich Teil des Wirkraums 33. Zur Sicherung der bodennahen Belüftung sollte die Ventilationsbahn „Nebenbahn/Hans-Krieg-Straße“ auch langfristig gesichert bleiben.

Verkehrsentwicklungsplan Vaihingen an der Enz, Juli 2005, IGV Stuttgart (s. auch www.vaihingen.de/d/8031)

Die Hans-Krieg-Straße ist im Verkehrsentwicklungsplan als Hauptverkehrsstraße mit hoher Verbindungsfunktion Höchstgeschwindigkeit 50 km/h im Bestand aufgenommen. Durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung DTVw = 11.050 Kfz/24h östlich der Bismarckstraße und 14.050 westlich davon (Analyse 2002). Die Prognosen für 2015 liegen zwischen 11.700 und 12.550 bzw. 14.900 und 15.700 Kfz/24h.

Anmerkung: Eine Knotenpunkts- Videoerhebung Frankstraße / Friedrichstraße / Hans-Krieg-Straße hat im September 2019 für die Hans-Krieg-Straße westlich der Bismarckstraße 14.815 Kfz/24h und 430 SV>3,5t ergeben.

Radroutenkonzept 2015 (s. auch <http://www.vaihingen.de/d/22347>)

Im Radroutenkonzept ist die ehemalige Bahntrasse als „Potential Bahntrasse „Fahrradbahn“ aufgenommen. Weitere, das Plangebiet betreffende Aussagen gibt es nicht.

Einzelhandelskonzept für die Stadt Vaihingen an der Enz und die Gemeinden Eberdingen und Sersheim, Juni 2006, Dr. Acocella, Lörrach (s. auch www.vaihingen.de/d/8018)

Das Plangebiet liegt am Rande der historischen Kernstadt und in direkter Nähe zu den Geschäften im Gewerbegebiet Flosch. Es ist somit gut versorgt. Nahezu der gesamte Einzelhandel der Kernstadt liegt in Fußwegentfernung.

Das Einzelhandelskonzept hat als Ziel die Stärkung des Mittelzentrums von Vaihingen sowie der Ortschaften in der Verwaltungsgemeinschaft bzw. deren Versorgungsfunktionen. Ein Steuerungsinstrument hierfür ist die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsnutzungen unterschiedlicher Art und deren Ausschluss an anderen Stellen. Die für Vaihingen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente sind im Einzelhandelskonzept definiert.

Als Ergebnis des Einzelhandelskonzeptes wurde die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in einer Vielzahl von Bebauungsplänen und Bebauungsplanänderungen unter Berücksichtigung der Sortimentsliste im Stadtgebiet neu geregelt. Meist wurden außerhalb der definierten Kernzone der zentrenrelevante Einzelhandel ausgeschlossen. Für den Geltungsbereich erfolgte dieser Ausschluss bisher nicht flächendeckend. Dies wird mit diesem Verfahren nachgeholt und somit das Einzelhandelskonzept weiter umgesetzt.

4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet überdeckt teilweise die Geltungsbereiche der Bebauungspläne, Ortsbaupläne und Satzungen:

- Hans-Krieg-Straße und Hans-Krieg-Straße 1. Änderung
- Zeppelinstraße – Ost
- Einzelhandel Vaihingen und Einzelhandel Vaihingen 1. Änderung
- Goethestraße
- Großflächenwerbung Kernstadt

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

4.4 Gestaltungsbeirat

Der Gestaltungsbeirat der Stadt hat in zwei Sitzungen über das Bauvorhaben „Wohn- und Geschäftshäuser Hans-Krieg-Straße“ beraten und Stellungnahmen dazu abgegeben.

Die Maßnahme an sich, die Umnutzung eines innerörtlichen brachliegenden Geländes wurde begrüßt. In der ersten Sitzung überwogen jedoch noch Bedenken und Anregungen zur Umplanung. Beanstandet wurden u.a. die Gebäudeanordnung der geplante VIII-geschossige Hochpunkt und die Freiflächenqualitäten bis hin zum Straßenraum ohne ausreichend breiten Fußweg.

In der zweiten Sitzung anerkannten die Beiräte die positive Weiterentwicklung. Dennoch müsse die Planung nochmals positiv fortgeschrieben werden. Sie sei so noch nicht zustimmungsfähig. Genannt wurden u.a. zu geringe Abstände und die nochmals angehoebene Dichte. Beanstandet wurden auch wieder die Freiflächen und insbes. das vorgeschlagene ebenerdige Parken zwischen den Gebäuden. Die zweite Sitzung endete mit dem Hinweis, dass es bei Beachtung der Anregungen keiner Wiedervorlage für die städtebauliche und hochbauliche Planung bedarf. Diese könne/sollte jedoch erfolgen, wenn es um die architektonischer Gestaltqualität gehe (z.B. Fassadengestaltung).

Die Vorplanungen und Protokolle zu den Sitzungen sind dieser Begründung im Anhang beigelegt.

4.5 Gutachten, sonstige Untersuchungen

Zum Thema Artenschutz wurden eine Relevanzprüfung und eine faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes erstellt. Weiter wurden die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der Hans-Krieg-Straße gutachterlich untersucht. Auf die Ergebnisse wird im Weiteren eingegangen.

4.6 Verfahrensablauf (GR = Gemeinderat)

24.01.2007	Aufstellungsbeschluss, GR (damals noch als 1. Änderung)
01.02.2007	Öffentliche Bekanntmachung
22.07.2015	Aufstellungsbeschluss und städtebauliche Ziele, GR (jetzt als 2. Änderung)
30.07.2015 und 09.01.2020	Öffentliche Bekanntmachung
20.01.2020 – 21.02.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und parallel der Behörden
06.05.2019	Sitzung des mobilen Gestaltungsbeirates
01.08.2019	Sitzung des mobilen Gestaltungsbeirates
21.11.2019	Vorstellung der überarbeiteten Pläne „Neubebauung BayWa“. Der GR beschließt die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens
16.12.2020	Entwurfs- und Offenlagebeschluss, GR
.....	_____
.....	_____
.....	_____

4.6 Wesentliche Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen, jedoch mehrere Anregungen und Hinweise. Die Behandlung der Stellungnahmen im Einzelnen ist der tabellarischen Aufarbeitung in der Anlage zu entnehmen. Nachfolgend eine Kurzfassung der wesentlichen Auszüge.

Regierungspräsidium Stuttgart (RP)

Durch geeignete Festsetzung sei sicherzustellen, dass eine Agglomeration von Einzelhandelsgroßprojekten vermieden werde. Hierzu ist anzumerken, dass der wesentliche Geltungsbereich in einem für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesenen Gebiet liegt. Das Einzelhandelskonzept der Stadt aber schließt zentrenrelevanten Einzelhandel für das Plangebiet weitgehend aus.

Landratsamt Ludwigsburg (LRA):

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG dringend angeraten. Ferner wurde eine gutachterliche Auseinandersetzung mit den Lärmimmissionen ausgehend von der Hans-Krieg-Straße angeraten. Zu beiden Themen wurden entsprechende Gutachten eingeholt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan und die Begründung eingeflossen.

Festsetzungsvorschläge und Hinweise zu den Themen Dachbegrünungen und Dacheindeckungen Lage im Wasserschutzgebiet und Altlasten wurden teilweise übernommen bzw. als Hinweise aufgenommen bzw. sind in die Begründung eingeflossen.

Deutsche Telekom

Nicht berücksichtigt wurde die Anregung der Telekom, deren Leitungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Aufnahme von „einfachen“ Leitungen erfolgt in Bebauungsplänen u.a. zur besseren Lesbarkeit regelmäßig nicht.

Öffentlichkeit/Bevölkerung

Es gingen 3 Stellungnahmen ein. Die Überplanung und weitere bauliche Entwicklung / Nachverdichtung wurde nicht in Frage gestellt. Beanstandet wurden zu hohe Gebäude. Der Baustil mit Flachdächern passe insbesondere südöstlich der Heiligkreuzstraße nicht zur Umgebungsbebauung. Ferner wurde die Leistungsfähigkeit der Hans-Krieg-Straße für weitere Tiefgaragenzufahrten und Längsparkplätze in Frage gestellt und es wurden weitere Parkplätze angeregt.

Eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Hans-Krieg-Straße hat ergeben, dass diese ausreichend gegeben ist. Die Straße dient als innerörtliche Straße auch der Erschließung angrenzender Grundstücke. Es gibt bereits an mehreren Stellen Zufahrten und auch Längsparker. Größere Problemzonen, Stau- oder Unfallhäufungen sind nicht bekannt. Mit z.B. etwas größeren Parkbuchten und ausreichend breiten Zufahrten kann Stauungen weiter entgegengewirkt werden.

Der Baustil (Flachdächer) und die Gebäudehöhen wurden intensiv im mobilen Gestaltungsbeirat diskutiert. Die Ursprungsplanung beinhaltete höhere Gebäude mit teils VIII Vollgeschossen. Die Stadt verfolgt seit längerem das Ziel der Nachverdichtung in bebauten Ortslagen und damit den Schutz der freien Landschaft. An den Kompromisshöhen wird daher festgehalten (III Vollgeschosse + Dachgeschoss und einmal VI Vollgeschosse).

4.7 Wesentliche Ergebnisse aus der Offenlage

5. Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

5.1 Lage

Das Plangebiet liegt inmitten der Kernstadt am Rande zum historischen Ortskern (siehe auch Deckblatt dieser Begründung). Der Bau des „alten“ Bahnhof-Empfangsgebäudes im nördlichen Plangebiet sowie die Bahntrasse sind ein wichtiger Abschnitt in der Stadtentwicklung. Mit dem Bau bekam die Stadt um 1904 an seinem damaligen Ortsrand einen direkten Anschluss an das regionale Bahnnetz. Der Bahnverkehr wurde vor etlichen Jahren eingestellt. Die Trasse, die heute mittig durch den Ort führt, wurde im Jahr 2020 zum Fahrradweg umgebaut. Die Trasse in ihrer bandartigen Ausdehnung ist weiterhin prägend im Stadtgefüge. Sie verbessert die Durchlüftung und bietet innerörtlich Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

5.2 Städtebaulicher Bestand

Das alte Empfangsgebäude steht seit längerer Zeit leer. Das Gebäude wurde jüngst von der Stadt mit dem Ziel einer gastronomischen Nutzung verkauft. Das Gebäude unterliegt dem Denkmalschutz. Der Bahnhofsvorplatz mit beträchtlichem und prägendem Großbaumbestand wird vorrangig zum Parken genutzt.

Südöstlich angrenzend steht der BayWa Turm, ein Siloturm, der mit einem Mobilfunkmast bestückt ist. Angrenzend entwickelt sich ein langgestrecktes eingeschossiges Lagergebäude. Nach Aufgabe der Nutzung durch die BayWa standen Turm und Lagergebäude leer. Zwischennutzungen wie Bettenverkauf, Autowerkstatt sind eingezogen. Die Gebäude sind abgängig bzw. deren Abriss wird vom Investor / Anlassgeber demnächst beantragt.

Die Bauflächen Flurstück 3038/1 südöstlich der Heiligkreuzstraße wurden zuletzt als offene Lagerflächen genutzt bzw. waren ungenutzt.

Das Gebiet wird derzeit im Mischsystem entwässert. In den Bauflächen liegen Hauptversorgungsleitungen der Stadtentwässerung und anderer Leitungsträger. Sofern diese mit der Planung kollidieren, müssen sie verlegt werden.

Die Umgebungsbebauung ist vielfältig. Jenseits der Bahntrasse überwiegen ältere, eingeschossige Einfamilienhäuser mit steilem Dach. Südwestlich angrenzend befindet sich in einem modernen Gebäude ein katholischer Kindergarten. Dahinter die katholische Kirche St. Antonius aus dem Jahre 1936/37. Nochmals weiter südwestlich an der Zepelinstraße stehen auch Mehrfamilien-Geschossbauten.

Die südliche Hans-Krieg-Straße sowie der Bereich westlich der Bismarckstraße sind ebenfalls geprägt von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, aber auch von Einfamilienhäusern und gewerblichen Nutzungen. So finden sich hier u.a. eine landwirtschaftliche Hofstelle und ein Ärztehaus. Das ehemalige Kino Hans-Krieg-Straße 10 und 12 wurde kürzlich zugunsten mehrgeschossiger Mehrfamilienhäuser abgerissen.

Westlich vom Plangebiet beginnt nach dem Zwischenbau Hans-Krieg-Str. 25 und 25/1 das Gewerbegebiet Flosch mit einem großflächigen REWE Einkaufsmarkt.

Zusammenfassend ist eine einheitliche Prägung des Plangebietes nicht gegeben.

Die Hans-Krieg-Straße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße/Kreisstraße mit ca. 15.000 Kfz/24h „belastet“ den gesamten Geltungsbereich. Sie hat an der Nordseite keine ausreichenden bzw. durchgängigen Fußwegeflächen. Separate Radwege gibt es nicht.

5.3 Naturräumlicher Bestand im Plangebiet (siehe auch Ziffer 10 Belange des Umweltschutzes ...)

Der Großbaumbestand beim Bahnhof im Zusammenhang mit der vielfach bewachsenen Gleisstrasse sind prägende Grünelemente im Ort. Im Bereich der ehemaligen Rüben-Verladestation an der Heiligkreuzstraße stehen weitere Bäume und südlich der Zepelinstraße auch standortfremde Bäume auf einer kleinen Grünfläche. Auf den länger ungenutzten Freiflächen hat sich Ruderalvegetation eingestellt.

Mit dem Radwegbau wurden im freien Gleisbereich neue Ersatzlebensräume für Reptilien angelegt bzw. Lebensräume gesichert.

Der Geltungsbereich wird von verschiedenen, auch geschützten Tierarten „genutzt“. Es gibt keine Oberflächenwasser in Form von z.B. Gräben im Geltungsbereich.

6. Grundlagen des Bebauungsplanes

Es sind 3 Teilbereiche zu unterscheiden.

Teilbereich 1, Empfangsgebäude alter Stadtbahnhof und Vorplatz. Ziel ist hier die Absicherung des Bestandes und die behutsame Weiterentwicklung. Aufgrund des Denkmalschutzes können die Festsetzungen die Gebäude betreffend auf ein Minimum zurückgefahren werden.

Teilbereich 2, ehemalige BayWa-Flächen südlich der Bahntrasse. Alle Bestandsgebäude sollen abgerissen werden. In einem ersten Bauabschnitt sollen nordwestlich der Heiligkreuzstraße 4 Geschossbauten auf einer gemeinsamen Tiefgarage mit III bzw. VI Vollgeschossen entstehen. Die Erdgeschosse sollen gewerblich genutzt werden. Ansonsten sind Wohnnutzungen geplant. Auf den Flächen südöstlich der Heiligkreuzstraße möchte der Investor in einem späteren Bauabschnitt 3 Wohngebäude mit III Vollgeschossen und jeweils eigener Tiefgarage errichten.

Teilbereich 3, ehemalige Gleisflächen. Diese Flächen entlang des neuen Radwegs möchte die Stadt zur innerörtlichen Grünfläche mit vielfältigen Aufenthaltsfunktionen aufwerten und damit auch die Nachverdichtung auf angrenzenden Grundstücken kompensieren.

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Verkehrliche Erschließung

Bei den Verkehrsflächen wird wesentlich der Bestand abgesichert. Entlang der Bauflächen MU 2 und MU 3 zur Hans-Krieg-Straße wird der Straßenraum um einen 2,3 m breiten Längsparkstreifen und einen 2,5 m breiten Fußweg erweitert. Aufgrund der Verkehrsbelastung und den dazukommenden Bewohnern / Nutzern ist ein dann beidseitig durchgehender und ausreichend breiter Fußweg angezeigt. Die Parkflächen wechseln sich etwa alle 30 m mit einer für einen Straßenraum ausreichend großen Verkehrsgrünfläche ab. Der abgesetzte Fußweg wird dadurch nochmals aufgewertet und der Straßenraum mit Bäumen gegliedert. Die Parkplätze dienen sowohl den neuen Bauflächen, wie auch dem Umfeld. Die Längsparker wurden mit 2,3 m Breite und im Schnitt 6,5 m Länge größer als üblich gewählt, damit ein schnelles Zu- und Abfahren möglich ist.

7.2 Nutzung

Der Bebauungsplan setzt sämtliche Bauflächen als urbane Gebiete fest. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung gewerblicher und weiterer Nutzungen. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein. Dies entspricht den Städtebaulichen Zielen.

Für das Bahnhofsgebäude stehen eine gastronomische Nutzung sowie Wohnnutzungen auf der Agenda.

Aufgrund der Verkehrsbelastung sind die Erdgeschosse der straßennahen Bauflächen für Wohnnutzungen nur bedingt geeignet und teilweise auch für unzulässig erklärt. Der Bebauungsplan soll aber auch der Befriedigung hoher Wohnflächennachfrage dienen. Das urbane Gebiet ermöglicht diese Nutzungsmischung.

Tankstellen und Vergnügungsstätten stehen im Widerspruch zu der gewünschten hochwertigen Nutzungsmischung und sind deshalb auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Zentrenrelevanter Einzelhandel entspricht ebenfalls nicht den städtischen Nutzungsvorstellungen. Zum Schutz der historischen Innenstadt (Kernzone) bzw. zur Stärkung des Mittelzentrums von Vaihingen sind diese Nutzungen ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind kleinere Einheiten die der Nahversorgung dienen. Der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel basiert auf dem Einzelhandelskonzept von 2006. Siehe auch Ziffer 4.2 Unterpunkt Einzelhandelskonzept.

7.3 Maß der Nutzung

Von den denkmalgeschützten Gebäuden im MU 1 wurden die Firsthöhen und die Hauptfirstrichtungen vor Ort aufgenommen und im Bebauungsplan festgesetzt. Zusammen mit den eng um die Gebäude gezogenen Baulinien, der maximalen Zweigeschossigkeit und der Festsetzung „geneigte Dachfläche“ wird der Bestand abgesichert. Dies ist auf Bebauungsplanebene ausreichend. Weitere Details können und werden im Zuge erforderlicher denkmalschutzrechtlicher Verfahren „geregelt“ werden.

Das Bahnhofsgrundstück wurde eng gefasst. Die MU 1 Fläche enthält keine Garten-Grünflächen. Die entsiegelten Flächen des Bahnhofvorplatzes werden als Grünflächen separat abgesichert. Dass gebäudenahe Bahnhofflächen versiegelt sind ist historisch begründet. Der Bebauungsplan trägt dem Rechnung. Er erlaubt hier eine erweiterte GRZ nach § 19 (4) BauNVO bis 1,0.

Das MU 2 und MU 3 dient der Nachverdichtung in zentraler Lage. Der Siedlungsdruck in den für die Umwelt wertvolleren freien Landschaftsraum verringert sich. Gleichzeitig ist aber auch die, wenngleich vielfältige Umgebungsbebauung zu berücksichtigen. Die Bebauung muss sich noch angemessen einfügen. Die Festsetzungen im Einzelnen basieren auf einem Architektenentwurf. Im Gestaltungsbeirat der Stadt wurde die Planung zweimal diskutiert und im Anschluss fortentwickelt. Herausgekommen sind dreigeschossige Gebäude mit abgesetztem, zusätzlichem Dachgeschoss sowie beim Hochpunkt der Hans-Krieg-Straße ein sechsgeschossiges Gebäude ohne zusätzliches Dachgeschoss. Die Gebäude stehen auf Lücke. Die Festsetzungen im Bebauungsplan mit den Baufenstern, der Geschossigkeit, den maximalen Geschosshöhen, der Grundflächenzahl von 0,4, der erweiterten Grundflächenzahl von 0,8, der Geschossflächenzahl von 1,2 bzw. 1,5 bei offener Bauweise und Flachdach wurden dem fortentwickelten Entwurf entnommen.

Die Ausnahmen bei den Gebäudehöhen ermöglichen technische Anlagen wie Lüftungsanlagen auf dem Dach, ohne dass diese, da von den Gebäudekanten abzusetzen, aus dem näheren Straßenraum sichtbar werden. Auf dem höchsten Gebäude soll ein Mobilfunkmast errichtet werden können, als Ersatz für den Mobilfunkmast auf dem derzeitigen Turm. Auf dem höchsten Gebäude deshalb, da so die Masthöhe geringer ausfallen kann.

7.4 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. Die Baufenster/Baugrenzen orientieren sich eng am Hochbauentwurf. Sie können weitgehend ausgefüllt werden. Der teils fehlende Abstand im MU 2 zum Grünzug und der teils sehr geringe, aber umso wichtigere Abstand im MU 2 und MU 3 zur Hans-Krieg-Straße werden in Kauf genommen, damit die grünen Gartenflächen zwischen den Häusern größer ausfallen können. Der angrenzende öffentliche

Grünzug, so die Idee, soll kammartig zwischen den Häusern auf privaten Gartenflächen zur Hans-Krieg-Straße auslaufen.

7.5 Stellplätze und Garagen

Wie die Baufenster / Baugrenzen, so wurden auch die Tiefgaragenbaufenster incl. der Zufahrtsflächen im MU 2 und MU 3 aus dem Hochbauentwurf entnommen. Die Rücksprünge in den Abgrenzungen sind nicht zufällig. Die verbleibenden Grundstücksflächen können intensiver begrünt werden. Den Gestaltungsbeiräten war es ein wichtiges Anliegen, dass die Flächen zwischen den Gebäuden nicht mit Autoparken „missbraucht“ werden.

7.6 Nebenanlagen

Es ist planerisches Ziel, dass die üblichen Nutzungen für Nebengebäude in den Hauptgebäuden oder Tiefgaragen untergebracht werden. Zur Stärkung z.B. des Radverkehrs sollen Unterstellplätze für Fahrräder auch nahe der Eingänge möglich sein, ohne dass die Freifläche übermäßig beschnitten wird. Die maximale Ausdehnung von Nebenanlagen, soweit Gebäude, wird daher begrenzt.

7.7 Grünordnung

Ziel für das Bahngelände bzw. die Schienentrasse ist die Aufwertung zu einem innerörtlichen Grünzug. Hier am ehemaligen Bahnhofsgebäude steht mehr Fläche zur Verfügung. Die Fläche ermöglicht neben der Absicherung und Weiterentwicklung von Maßnahmen für den Artenschutz auch Freiflächen für den Menschen in verschiedener Form. Mit dem Bebauungsplan werden diese Nutzungen in den Grundzügen definiert. Die Stadt will in einem späteren Prozess die angedachten Planungen weiterentwickeln. Die Grünordnung wirkt ausgleichend für die verdichtete neue Bebauung. Die Grünflächen sind allesamt als öffentliche Grünflächen definiert. Teilflächen davon als Verkehrsgrünflächen. Pflanzgebote und Pflanzbindungen für die Bauflächen ergänzen das Grünkonzept auf den öffentlichen Flächen.

Kinderspielplatz / Fitnessparcours

Der Zeppelinstraße zugeordnet, durch eine Mauer zum eigentlichen Bahngelände abgesetzt und höherliegend, sieht der Bebauungsplan einen Kinderspielplatz und ein Fitnessparcours vor. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Weitere zu pflanzen. Wege werden explizit zugelassen.

Parkanlage 1

Jenseits der Heiligkreuzstraße schließt die Parkanlage 1 an. Auch diese Fläche soll dem Menschen und der Erholung dienen, aber weniger intensiv. Angedacht ist ein Fußweg, vielleicht eine kleine Aufenthaltsfläche mit einer Bank. Auch hier werden wieder vorhandene Bäume zum Erhalt festgesetzt und sind Neupflanzungen bzw. Ersatzpflanzungen für standortfremde Bäume im Bebauungsplan definiert. Die öffentlichen Parkplätze zur Zeppelinstraße wurden aus dem Bestand übernommen.

Westlich der Parkanlage 1 schließt ein Verkehrsgrün mit Hecken und Sträuchern an. Hier sind keine Änderungen geplant. Der Bebauungsplan übernimmt den Bestand.

Parkanlage 2

Angrenzend zum alten Bahnhofsgebäude definiert der Bebauungsplan mit der Parkanlage 2 wieder eine Grünfläche für die intensivere Nutzung durch den Menschen. Der

vorhandene Großbaumbestand ist auch hier durch den Bebauungsplan abgesichert und ist zu ergänzen. Je nach gastronomischer Entwicklung soll die Fläche für eine Außenbewirtschaftung dem Bahnhofsgebäude zugeordnet werden. Auf dem ehemaligen Gleis „1“ stehen bereits Waggonen für eine Umnutzung zum Kaffee / Restaurant / Biergarten bereit.

FNL 1 Reptilienhabitate

Der Bebauungsplan definiert für diese Flächen Ersatzlebensräume für Reptilien. Die Festsetzungen basieren auf der Radwegeplanung und wurden in den Bebauungsplan zur Absicherung übernommen und in Richtung Bismarckstraße weiterentwickelt.

FNL 2 trocken-warme Gras-Staudenflur

Die FNL 2 – Fläche definiert den Übergang vom Radweg zu den Gartenflächen im MU 2. Dementsprechend ist hier wieder von einer stärkeren Nutzung durch den Menschen auszugehen. Eine Aufreihung von Bäumen auf dieser Fläche mit Fortführung sowohl nach Nordwesten wie Südosten markiert den Radweg.

Dachbegrünung / Tiefgaragenbegrünung / Schottergärten

Es ist planerisches Ziel, dass sich der öffentliche Grünzug spürbar in die Bauflächen weiterentwickelt. Hierzu fordert der Bebauungsplan eine Dachbegrünung mit Mindestqualitäten für die neuen Flachdächer und Tiefgaragen. Diese Maßnahmen dienen auch der Reduzierung abzuleitender Oberflächenwasser und der Vermeidung kleinklimatischer Nachteile. Aus gleichem Grund sind Kies- / Schottergärten auf den nicht überbauten Flächen im MU 2 und MU 3 unzulässig.

Pflanzgebote / Pflanzbindungen / Pflanzliste

Der Bebauungsplan fordert für neue Baum- und Strauchpflanzungen Mindestqualitäten ein. So dürfen nur standortgerechte Baum- und Straucharten Verwendung finden. Die definierte freie Lageabweichung von 5 m ermöglicht unter Berücksichtigung der Planungsgrundzüge ein Reagieren auf sich ändernde Rahmenbedingungen. Es wird empfohlen Bäume und Sträucher der nachfolgenden Liste zu verwenden. Sämtliche Pflanzgebote und Pflanzbindungen für Bäume und Sträucher liegen auf öffentlicher Fläche. Weitergehende Anforderungen an die Mindestqualitäten und einer verbindliche Pflanzliste bedarf es damit aus Sicht der Stadt nicht.

Gebietsheimische Gehölze für die Gemarkung Vaihingen an der Enz.

Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) stammen. Die fettgedruckten Arten sind bevorzugt zu verwenden.¹ Obstgehölze sind zulässig. Auf Stellplatzanlagen und an Verkehrsflächen sind bevorzugt die empfohlenen Arten der GALK-Liste (deutsche Gartenamtsleiterkonferenz-Liste) zu verwenden. Auf eventuelle Konflikte zwischen fruchttragenden Gehölzen und dem ruhenden Verkehr wird hingewiesen.

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	I. Ordnung
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	I. Ordnung
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	I. Ordnung
Hänge-Birke	Betula pendula	I. Ordnung
Rotbuche	Fagus sylvatica	I. Ordnung
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	I. Ordnung
Trauben-Eiche	Quercus petraea	I. Ordnung
Stiel-Eiche	Quercus robur	I. Ordnung
Silber-Weide	Salix alba	I. Ordnung
Winter-Linde	Tilia cordata	I. Ordnung
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	I. Ordnung
Berg-Ulme	Ulmus glabra	I. Ordnung

Feldhorn	Acer campestre	II. Ordnung
Hainbuche	Carpinus betulus	II. Ordnung
Zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	II. Ordnung
Zitterpappel	Populus tremula	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	Prunus avium	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus	II. Ordnung
Sal-Weide	Salix caprea	II. Ordnung
Speierling	Sorbus domestica	II. Ordnung
Elsbeere	Sorbus torminalis	II. Ordnung
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Strauch
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana	Strauch
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Strauch
Faulbaum	Frangula alnus	Strauch
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare	Strauch
Schlehe	Prunus spinosa	Strauch
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Strauch
Echte Hunds-Rose	Rosa canina	Strauch
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	Strauch
Grau-Weide	Salix cinera	Strauch
Purpur-Weide	Salix purpurea	Strauch
Fahl-Weide	Salix rubens	Strauch
Mandel-Weide	Salix triandra	Strauch
Korb-Weide	Salix viminalis	Strauch
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Strauch
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	Strauch
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Strauch
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Strauch

Bäume I. Ordnung: Großbäume 20 bis 30 m

Bäume II. Ordnung: Kleinbäume bis mittelhohe Bäume 7 bis 20 m

Hinweis Pflanzenverwendung in Kindergärten und kinderfreundlichen Anlagen

In Kindergärten und kinderfreundlichen Anlagen sollten folgende Pflanzen aus den Artenverwendungslisten nicht angepflanzt werden²:

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Strauch
Faulbaum	Frangula alnus	Strauch
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare	Strauch
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	Strauch
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Strauch
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Strauch

¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002

² Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen: Wege zum Naturverständnis: Pflanzenverwendung in Kindergärten und Kinderfreundlichen Anlagen, 8.07.2002

Allgemeine Hinweise zum Schutz von Insekten und Vögeln (Vogelschlag)

Außenbeleuchtungen sollten nur im erforderlichen Umfang montiert werden. Es sollten nur Leuchten verwendet werden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen. Bei der Wahl des Leuchtmittels ist zu berücksichtigen, dass eine Störung für die Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfelds und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind warmweiße LED Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur unter 3220 Kelvin und einer Wellenlänge unter 900 Nanometer.

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ hingewiesen, downloadbar auf www.vogelglas.info.

7.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, Versorgungsleitungen

Im südöstlichen Geltungsbereichsrand liegt eine Abwasserleitung der Stadt im privaten Grundstück (MU 3). Die Leitung kann mit vertretbarem Aufwand nicht verlegt werden. Zur Absicherung der Leitung definiert der Bebauungsplan eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Leitungsträgers in erforderlicher Mindestbreite (siehe Ziffer 10 Ver- und Entsorgung).

7.9 Lärmschutz

Lärm ist ein Stressfaktor und gesundheitsschädlich. Die vielbefahrene Hans-Kriegs-Straße ist eine bedeutende Lärmquelle. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies u.a. dadurch, dass ein urbanes Gebiet ausgewiesen wird und Wohnnutzungen teilweise unzulässig sind.

Zur Absicherung der Planung wurden die Lärmauswirkungen des Straßenraums auf den Geltungsbereich gutachterlich untersucht. Im Gutachten werden Mindeststandards zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume auf Grundlage geltender Gesetze und Normen aufgezeigt. Das Gutachten ist dieser Begründung im Anhang beigefügt. Die vorgeschlagenen bzw. erforderlichen Maßnahmen aus dem Gutachten sind in die textlichen Festsetzungen eingeflossen. Der Textvorschlag wurde übernommen.

8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, eine der Ortslage angepasste Bebauung unter Beachtung der Planungsgrundzüge abzusichern (siehe Ziffer 6. Grundlagen der Bebauungsplanung). Geregelt werden nur die wesentlichen und für die Ortsgestaltung umso wichtigeren Hauptpunkte Dachform / Firstrichtung, Dachdeckung / Dachmaterialien, Fassadenrücksprünge im MU 2 und MU 3 sowie die Fassadenmaterialien.

8.1 Dachform / Firstrichtung

Die Dachform geneigtes Dach und die Hautfirstrichtungen im MU 1 wurden dem Bestand entnommen. Das Flachdach im MU 2 und MU 3 hat seinen Ursprung im Architektenentwurf und der Diskussion im Gestaltungsbeirat.

8.2 Dachdeckungen / Dachmaterialien

Die Dächer sind in hiesiger bewegten Stadtlandschaft die vierte Fassade und von weitem einzusehen. Bei den Bahnhofsgebäuden dürfen zur Dachdeckung ausschließlich naturrote Tonziegel verwendet werden. Dies entspricht den denkmalpflegerischen Grundzügen.

Die Dachlandschaft der Bahnhofsgebäude ist sehr kleingliedrig und prägend. Aus diesem Grund sind Solaranlagen hier unzulässig.

Für die Flachdächer und Tiefgaragendächer fordert der Bebauungsplan auch aus gestalterischen Gründen begrünte Dächer. Begrünte Dächer „nehmen sich zurück“.

8.3 Fassadenrücksprünge bei Dachgeschossen im MU 2 und MU 3

Der Bebauungsplan verfolgt für das MU 2 und MU 3 das Ziel der Nachverdichtung. Mit Begrenzung der Zahl zulässiger Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhen wird der Umgebungsbebauung Rechnung getragen. Ein von den Fassaden durch Rücksprung und Farbe abgesetztes Dachgeschoss ermöglicht mehr Ausnutzung, ohne dass diese sich übermäßig in den Vordergrund drängt.

8.4 Fassadenmaterialien und Farben

Mit dem Ausschluss von großflächigen Fassaden aus Metall, Glas oder Kunststoff soll der Umgebungsbebauung weiter Rechnung getragen werden. Aus gleichem Grund sind grelle Farben, spiegelnde Oberflächen sowie glänzende Metall- und Kunststoffoberflächen unzulässig.

8.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in den Innenstädten und Wohngebieten ein viel diskutiertes Thema. Werbung ist wichtig. Werbung kann aber auch stören und verunstalten. Beim Plangebiet ist der unter Denkmalschutz stehende alte Stadtbahnhof zu berücksichtigen, ebenso wie die Randlage zur historischen Kernstadt und die umgebende Wohnbebauung. Der Bebauungsplan schließt demzufolge Werbeanlagen nicht aus. Zur Vermeidung von Missständen, Auswüchsen und Fernwirkungen werden die Art und die Anbringungsstellen begrenzt. Nicht zulässig sind insbesondere in den Obergeschossen angebrachte Werbeanlagen oder bewegte Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem Licht.

8.6 Gestaltung unbebauter Grundstücke / Einfriedungen

Der öffentliche Grünzug Radweg soll, so ein Ziel der Planung, durch die Gartenflächen im MU 2 und MU 3 hindurch in die Stadt weiter wirken. Dies gelingt, wenn die Gartenflächen selber begrünt werden. Der Bebauungsplan fordert hierzu u.a. die Begrünung von Tiefgaragendächern. Flächige Versiegelungen, Schottergärten wie auch Stützmauern oder massive hohe Einfriedungen stehen dem entgegen und werden daher begrenzt bzw. ausgeschlossen.

8.7 Stellplatzverpflichtung

Die Kernstadt von Vaihingen ist mit dem zentralen Busbahnhof Grabenstraße und dem etwas abseits gelegenen Schnellbahnhof gut an den ÖPNV angebunden. Im „Individualverkehr“ überwiegt aber weiterhin der Pkw. Je nach Haushaltsgröße und Familiensituation sind zwei oder auch mehr Autos nicht ungewöhnlich. Daran werden auch der das Baugebiet tangierende neue Hauptradweg und die neue Elektromobilität zumindest mittelfristig nichts ändern. Zur Vermeidung von Missständen und Überbeanspruchungen des öffentlichen Parkangebots fordert die Stadt bei Nachverdichtungen in der Innenstadt regelmäßig eine erhöhte Stellplatzverpflichtung ein. Für kleine Wohnungen müssen ein Stellplatz, für mittelgroße 1,5 und größere zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Die Regelung wurde hier übernommen.

9. Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 (6) 7 BauGB)

9.1 Umweltbericht / Umweltverträglichkeitsprüfung / Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a (2) Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000- Gebieten (§ 1 (6) 7b BauGB) bestehen nicht.

Laut § 13a (2) 4 BauGB gilt, falls aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, so gelten diese als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Damit entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

9.1.1 Natura 2000

Ca. 550 m südwestlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Strohgäu und unteres Enztal“ (Schutzgebiets Nr. 7119341), ca. 3.100 m westlich das FFH –Gebiet „Enztal bei Mühlacker“ (Schutzgebiets Nr. 7018342) und ca. 1.200 m westlich das Vogelschutzgebiet „Enztal Mühlhausen – Roßwag“ (Schutzgebiets Nr. 7019441)

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der in § 1 (6) 7b BauGB genannten Schutzgüter ergeben sich aufgrund der räumlichen Entfernung, dem Flächenumfang, der innerstädtischen Lage und der Art und dem Maß des Bebauungsplans, nicht.

9.2 Ermittlung der Planauswirkungen

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§1 (6) 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich weitgehend um einen planungsrechtlich bereits überplanten Bereich. Darüber hinaus wurden eine ehemalige Schienentrasse, ein Radweg, ein versiegelter ehemaliger Verladeplatz und eine öffentliche Grünanlage einbezogen.

In weiten Teilen des Plangebiets ist das Plangebiet bereits durch Verkehrsflächen, Gebäude und Platzflächen versiegelt.

Aufgrund der Vorbelastung durch die Versiegelung und der Absicht bereits teilweise versiegelte Bereiche einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen, sind innerhalb des Plangebiets keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit daneben einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

9.3 Bewertungsverfahren

Die Beurteilung des Eingriffs orientiert sich an den Empfehlungen der LUBW. Als Grundlage dienen:

LfU 2005: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen

LfU 2005: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung

LUBW 2013: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe

Die Bewertung erfolgt durch eine verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft vor und nach dem Eingriff nach einem fünfstufigen Modell.

Bewertungsstufen und deren Bedeutung		
Wertstufe	Bedeutung für den Naturhaushalt	Erheblichkeit
5 / sehr hoch	Besondere	erheblich
4 / hoch		
3 / mittel	Allgemeine	
2 / gering	Geringe	unerheblich
1 / sehr gering		

Die Bewertung dient der Zusammenstellung von Abwägungsgrundlagen gemäß § 1 (6) 7 BauGB.

9.4 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Naturgüter und Bewertung der Plan- auswirkungen

9.4.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Der Bebauungsplan setzt ein Urbanes Gebiet, überwiegend bereits bestehende Verkehrsflächen und Grünflächen fest. Vorbelastungen bestehen insbesondere hinsichtlich des Verkehrs auf der Hans-Krieg-Straße durch Lärm und Abgase, sowie durch Abgase aus Gebäudebeheizung aufgrund der innerörtlichen Lage.

Durch den hohen Versiegelungsgrad im Bereich der Verkehrsflächen, der bestehenden Gebäude und Lagerfläche bestehen bioklimatische Vorbelastungen. Versiegelte Flächen heizen sich auf; die kühlende Verdunstung fehlt. Zusammen mit einer entsprechenden Luftfeuchte wird diese Erwärmung als Schwüle empfunden (bioklimatische Belastung). Abgase aus Verkehr und Hausbrand sind weitere vorhandene Belastungsfaktoren. Die bestehenden Grünflächen, teilweise mit Gehölzbestand, im Plangebiet mindern die bioklimatische Belastung und die Belastung durch Abgase. Durch die Planänderung und Aufstellung ergibt sich keine wesentliche Änderung an Versiegelung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht. Das Grünkonzept sieht umfangreiche Baumpflanzungen gegenüber dem Bestand sowie Dachbegrünungen vor, so dass mit einer Verbesserung des Mikroklimas zu rechnen ist. Bereits bestehende Grünflächen werden planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund des Geschosswohnungsbaus ist mit einer Zunahme der Verkehrsmenge aus dem Plangebiet auszugehen. Emissionen aus Gebäudebeheizung und Hausbrand können durch Vorgaben des technischen Umweltschutzes, minimiert werden.

9.4.2 Fläche

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes werden bereits versiegelte und vorbelastet innerörtliche Flächen, in die Planung einbezogen. Eine Flächenneuinanspruchnahme erfolgt dabei nicht. Die Planung trägt damit dazu bei, das Ziel eine Flächenkreislaufwirtschaft, bis zum Jahr 2050 zu erreichen.

9.4.3 Boden

Bestand

Der Boden im Plangebiet ist weitestgehend überbaut, versiegelt oder verändert. Gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2013) werden die offensichtlich veränderten Böden in innerstädtischer Lage in die Wertstufe „gering“ eingeordnet.

Auf den überbauten und versiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen nicht mehr vorhanden. Daher werden sie der Wertstufe „sehr gering“ zugeordnet.

Innerhalb des Planbereiches befindet sich der Altlastenstandort „BayWaAG - Hans-Krieg-Straße 17“. Bei dem Altlastenstandort, ist gemäß Angaben des Landratsamts Ludwigsburg eine lokale Bodensanierung durchgeführt worden. Dennoch muss noch mit lokalen Restbelastungen im Boden gerechnet werden.

Bewertung Bestand

Im Hinblick auf das Naturgut Boden ist das Plangebiet von geringer Bedeutung.

Bewertung Planung

Durch die Planänderung ergibt sich eine geringfügige Zunahme des Versiegelungsgrades durch die Inanspruchnahme einer Lagerplatzfläche für Geschloßwohnungsbau. Die vorhandenen Bodenfunktionen sind insgesamt von geringer Bedeutung. Die Planung führt daher nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Naturgut Boden.

9.4.4 Wasser

Bestand

Die hydrogeologische Einheit bildet der Obere Muschelkalk. Die Grundwasserneubildung ist innerhalb dieser hydrogeologischen Einheit mittel. Auf den bereits versiegelten Flächen findet keine Grundwasserneubildung statt.

Der östliche Bereich des Plangebiets Gebiet befindet sich in Zone III und IIIA und der westliche Bereich in Zone IIIB des Wasserschutzgebiets „Vaihingen“ (Rechtsverordnung vom 15.02.1993).

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Aufgrund der Höhenlage und gemäß Angaben der Hochwassergefahrenkarte liegt der Planbereich nicht innerhalb einer Überflutungsfläche HQ100.

Bewertung Bestand

Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet insgesamt von geringer Bedeutung.

Bewertung Planung

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet nimmt durch die Planänderung und in geringem Umfang zu. Jedoch wird anfallendes Oberflächenwasser durch Dachbegrünung und weitere Begrünungen und Baumpflanzungen zurückgehalten, so dass das Wasser teilweise verdunsten oder versickern kann, so dass mit keinen erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt bzw. das Naturgut Wasser zu rechnen ist.

9.4.5 Klima/Luft

Bestand

Durch den hohen Versiegelungsgrad im Bereich der Verkehrsflächen, der bestehenden Gebäude und Lagerflächen bestehen bioklimatische Vorbelastungen. Versiegelte Flä-

chen heizen sich auf; die kühlende Verdunstung fehlt. Zusammen mit einer entsprechenden Luftfeuchte wird diese Erwärmung als Schwüle empfunden (bioklimatische Belastung). Abgase aus Verkehr, Heizungen und Hausbrand sind weitere vorhandene Belastungsfaktoren. Die bestehenden Grünflächen, teilweise mit Gehölzbestand, im Plangebiet mindern die bioklimatische Belastung und die lufthygienische Belastung.

Nach der „Klimaökologische Analyse im Stadtgebiet Vaihingen/Enz unter besonderer Berücksichtigung des Strömungsgeschehens“, 29. März 1994, Büro Dr. Seitz, Ökoplan, Mannheim, ist das Plangebiet wesentlicher Teil des Wirkraums 33. Zur Sicherung der bodennahen Belüftung sollte die Ventilationsbahn „Nebenbahn/Hans-Krieg-Straße“ auch langfristig gesichert bleiben.

Aufgrund der genannten Faktoren gilt das Gebiet als bioklimatisch und lufthygienisch belastet.

Bewertung Bestand

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet von geringer Bedeutung.

Bewertung Planung

Durch die Planänderung ergibt sich eine geringfügige Zunahme des Versiegelungsgrades. Durch Dachbegrünung, Begrünung der öffentlichen Grünflächen und Baumpflanzungen verbessert sich das Mikroklima gegenüber dem Bestand. Die Ventilationsbahn wird planungsrechtlich gesichert. Die Planung führt daher zu positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

9.4.6 Landschaftsbild / Erholung

Bestand

Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage. Landschaftstypische Merkmale sind daher nicht vorhanden. Einige wenige Einzelbäume gliedern den Bereich. Für die Erholung ist der Radweg, welcher das Plangebiet durchzieht, von Bedeutung.

Bewertung Bestand

Hinsichtlich des Naturguts Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von geringer Bedeutung.

Bewertung Planung

Durch die Anlage von großflächigen öffentlichen Grünflächen, die Ein- und Durchgrünung des Gebiets und geplanten Spielplätze, gastronomische Einrichtungen erfährt der Bereich eine substantielle Aufwertung als innerstädtischer Erholungsraum. Die Planung führt daher zu positiven Auswirkungen auf das Naturgut Landschaftsbild und Erholung.

9.4.7 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestand

Gebäude und versiegelte und teilversiegelte Flächen im Plangebiet sind von sehr geringer und geringer Wertigkeit. Alle übrigen Biotoptypen mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit (Gehölze, CEF-Flächen, Ruderalflächen, etc.) Im Bereich der ehemaligen Bahntrasse kommen Mauer- und Zauneidechsen vor. Das Turmgebäude wird von Mauerseglern zur Brut genutzt.

Bewertung Bestand

Hinsichtlich des Naturguts Biodiversität ist das Gebiet in der Gesamtschau von allgemeiner Bedeutung.

Bewertung Planung

Durch die Planänderung werden zusätzliche Eingriffe überwiegend in Biotoptypen von geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit ermöglicht. Die Planung führt daher nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Naturgut Biodiversität.

9.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Unter dem Begriff „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ werden geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer charakteristischer Eigenart zusammengefasst.

Der 1904 errichtete ehemalige „Vaihingen (Enz) Stadtbahnhof“ incl. Fachwerk-Geräteschuppen, Hans-Krieg-Str. 13 und 13/1, sind Kulturdenkmale nach § 2 DSchG und in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Weitere Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend nicht vorhanden. Negative Auswirkungen sind damit nicht zu erwarten.

9.6 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen aus Gebäudebeheizung und Hausbrand, können durch Vorgaben des technischen Umweltschutzes, minimiert werden. Die Entsorgung von Wertstoffen und Abfällen erfolgt über die Abfallverwertungsgesellschaft des Landkreises Ludwigsburg. Die Entsorgung von Abwässern ist über die Mischkanalisation vorgesehen.

9.7 Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den B-Plan nicht eingeschränkt. Die effiziente Nutzung von Energien wird durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) geregelt.

9.8 Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern § 1 (6) 7a bis d BauGB

Die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter betrifft ein vernetztes Wirkungsgefüge. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen werden durch die Planung keine zusätzlichen Wechselwirkungen entstehen.

9.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Das Planungskonzept berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch umweltbezogene Ziele, negative Auswirkungen zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten. Diese sind als Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung (maximale Gebäudehöhe) und dem Erhalt und der Pflanzung von Gehölzen und der Anlage von Grünflächen in den Bebauungsplan eingeflossen.

9.10 Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Auch bei Vorhaben im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist zu prüfen, inwiefern Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG berührt werden. Hierzu wurden eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und vertiefende Untersuchungen zu Reptilien, Fledermaus- und Vogelarten durchgeführt. Bei Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung und von CEF Maßnahmen für Mauersegler können die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-RL sicher ausgeschlossen werden. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan unter den Hinweisen aufgenommen.

10. Ver- und Entsorgung

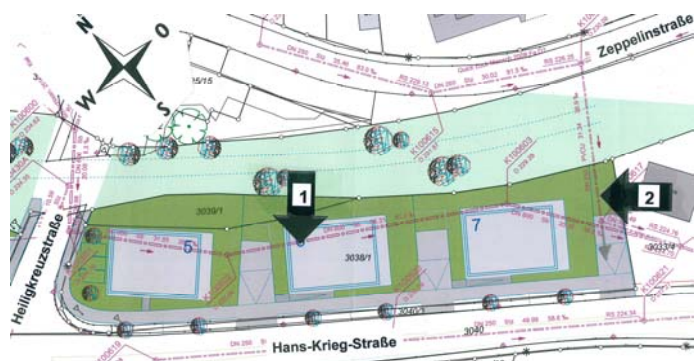
Die für das Baugebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in ortsüblicher Weise an die den Planungsraum tangierenden Leitungsnetze angeschlossen. Die Versorgung mit Strom und Wasser ist, ebenso wie die Ableitung der Abwasser / Schmutzwasser gesichert. Soweit erforderlich, werden ggf. Anschlussleitungen entsprechend neu dimensioniert.

Das Plangebiet bleibt an die vorhandene Kanalisation angeschlossen und wird wie bisher im Mischsystem entwässert. Die Menge abzuleitender Oberflächenwasser wird sich nicht grundlegend verändern. Die Umstellung auf ein Trennsystem ist in der Innerortslage wirtschaftlich nicht sinnvoll möglich.

Längs durch das MU 3 verläuft eine Hauptabwasserkanal DN 600 (nebenstehend mit „1“ gekennzeichnet). Für die geplante Bebauung muss dieser Kanal verlegt werden. Eine Verlegung in den angrenzenden Straßenraum ist möglich.

Am südöstlichen Ende quert eine weitere Abwasserleitung DN 250 das MU 3 (nebenstehend mit „2“ gekennzeichnet). Eine Verlegung dieser Leitung ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Auf die Leitung kann nicht verzichtet werden. Die Leitung ist im Zuge von Baumaßnahmen an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Dass die Leitung zukünftig unter einer Tiefgaragenzufahrt liegt wird in Kauf genommen (siehe auch Ziffer 7.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, Versorgungsleitungen).

Die Kosten für die Leitungsverlegung und die Leitungsanpassungen sind vom Anlassgeber zu tragen (siehe auch Ziffer 11 Folgeverfahren, Realisierung, Kosten).



11. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten

Ein Umlenungsverfahren ist nicht erforderlich. Zur Realisierung des Baugebietes bedarf es eines städtebaulichen Vertrages. In diesem Vertrag wird u. a. ein Flächentausch zu regeln sein (die Stadt erhält Grundstücksfläche für den zusätzlichen Fußweg mit Parkplatzstreifen entlang der Hans-Krieg-Straße. Der Investor an anderer Stelle Fläche für bessere Grundstückszuschnitte). Weitere Punkte werden sein: Übernahme der Planungskosten, der Kosten für beauf-

tragte Gutachten, für die Herstellung von Erschließungsanlagen bzw. und notwendige Verlegung von Versorgungsleitungen, etc..

12. Städtebauliche Daten (ca. – Werte)

Plangebiet /Gesamtfläche	2,23 ha	100 %
Bauflächen MU	0,58 ha	26 %
Öffentliche Grünflächen (ohne Verkehrsgrün)	0,56 ha	25 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1,09 ha	49 %
davon Verkehrsgrün	0,17 ha	-
Anzahl öffentlicher Parkplätze	56 Stück	

Angaben der Eigentümer/Investoren zu Wohneinheiten und Gewerbeflächen.

MU 1: Ausbau / Sanierung im Bestand. Gewerbliche Nutzungen und
ca. 2 Wohneinheiten

MU 2: ca. 33 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten mit ca. 860 qm

MU 3: ca. 27 Wohneinheiten

Aufgestellt: Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz, den 12.11.2020