

Sachvortrag:

1. Vorgänge

In der Juli- Sitzungsrunde 2020 (vgl. DS 141/20) hat sich der Gemeinderat mit der künftigen städtebaulichen Entwicklung für Vaihingen befasst und beschlossen, die weitere städtebauliche Entwicklung möglichst flächenschonend vorzunehmen (Innenentwicklung mit Vorrang vor Außenentwicklung). Davon ausgenommen war eine gewerbliche Entwicklung im Bereich Wolfsberg südwestlich der Stuttgarter Straße, die bereits Bestandteil des gültigen Flächennutzungsplans ist. Damit verbunden war das Ziel, durch gewerbliche Umsiedlungen, städtebauliche Spielräume im Innenbereich zu erlangen.

Im Februar 2021 beschloss der Gemeinderat die Entwicklung des Gewerbegebietes Wolfsberg IV (vgl. DS 28/21). Zunächst sollten Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern geführt werden mit dem Ziel die erforderlichen Flächen zu erwerben. Zudem sollten die im Vorfeld notwendigen archäologischen Arbeiten mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgesprochen und die planerischen Vorbereitungen für das Bebauungsplanverfahren getroffen werden.

Im März 2023 (vgl. DS 29/23) wurde im Gemeinderat beschlossen, mit den Grundstückseigentümern erneute Verhandlungen zu führen. Parallel erfolgte die Abstimmung der erforderlichen archäologischen Arbeiten und die Erarbeitung verschiedener Voruntersuchungen als Grundlage zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. Hierzu wurden auch 2 Varianten zur Erschließung des Baugebietes vorgelegt.

In den anschließenden Verkaufsverhandlungen konnten bis auf eines alle Grundstücke durch die Stadt erworben werden. Ein Eigentümer möchte an der Umlegung teilnehmen und eine Grundstückszuteilung. Das Einwurfsgrundstück ist hierfür hinreichend groß (ca. 2.500 m²). Es gibt seitens des Eigentümers eine grundsätzliche Zustimmung zur Teilnahme an einer freiwilligen Umlegung mit den üblichen Rahmenbedingungen (insb. Flächenabzug 30%, Übernahme 100% der Erschließungskosten).

Für einen ca. 3,8 ha großen Bereich wird derzeit in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege die Ausschreibung der notwendigen Rettungsgrabungen durchgeführt. Ausschreibungsergebnisse lagen zum Redaktionsschluss dieser Drucksache noch nicht vor. Die Rettungsgrabung soll im September 2024 beginnen mit einer geplanten Dauer von ca. einem halben Jahr.

2. Wesentliche Rahmenbedingungen

2.1 Verkehr

Das Baugebiet wird durch die B 10 Umfahrungsplanung unmittelbar berührt. Insbesondere durch den Knotenpunkt K 1696 (Stuttgarter-/ Planckstraße), welcher in diesem Rahmen ausgebaut und für die Erschließung des Baugebietes erweitert werden muss. Dies wurde auch in der bisherigen B 10 Planung berücksichtigt.

Inzwischen ist die Klage gegen den Planfeststellungsbeschluss zur B 10 Umfahrung vom VGH Mannheim entschieden. Die Planfeststellung wurde aufgehoben. Das Urteil schließt aber eine Fortsetzung dieser Planung grundsätzlich nicht aus. Das RP Stuttgart

will diese Planung fortsetzen. Es ergeben sich für das Gewerbegebiet gewisse „Unwägbarkeiten“. Die zentralen Rahmenbedingungen

- Abgrenzung des Plangebietes (entsprechend der Ausweisung im FNP) und
- der Anschluss des Baugebietes am Knotenpunkt Stuttgarter-/ Planckstraße

sollen aber konstant bleiben. Die Bebauungsplanung wird (bis auf Weiteres) die B 10 Planung / Knotenpunkt gem. Planfeststellung berücksichtigen.

2.2 Wohngebiet Wolfsberg IV

Im FNP ist im räumlichen Anschluss an das Gewerbegebiet eine Wohnbaufläche (ca. 10 ha) dargestellt. Diese Fläche wird im Wesentlichen über das Gewerbegebiet zu erschließen sein. Entsprechende Anschlüsse (insbesondere zum Verkehr, aber auch Ver- und Entsorgung des Gebietes, z.B. Entwässerung) sind in der Planung des Gewerbegebietes zu berücksichtigen.

Die Zuordnung eines eingeschränkten Gewerbegebietes („das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe“ im Sinne von § 6 BauNVO i.S.e. Mischgebiets) zu Wohnen ist grundsätzlich möglich.

3. Städtebauliches Konzept

Die beiden im März 2023 vorgestellten Varianten zur Erschließung wurden weiterentwickelt.

Die äußere Erschließung des Baugebietes ist durch die Bestandsituation vorgegeben. Der zentrale Unterschied liegt in der verkehrlichen Erschließung (im mittleren Bereich). Daraus ergibt sich auch ein unterschiedlicher Übergang zwischen Gewerbe und zukünftigem Wohnen im mittleren Abschnitt.

Hinsichtlich der Bebauung werden grundsätzliche Unterschiede (Gebäudeanordnung, Gebäudehöhe) planerisch nicht gesehen. Hier ist die angrenzende gewerbliche Nutzung („Am Galgenfeld“ und „Flosch Erweiterung“) prägend, zumal gewerbliche Nutzungen sehr unterschiedliche Anforderungen an Gebädekubaturen, innere Erschließung und Freiflächen haben. Ziel ist es, im Bebauungsplan möglichst flexible und einheitliche Regelungen zu treffen. Zudem ist das Plangebiet mit ca. 5,5 ha vergleichsweise klein für ein Gewerbegebiet.

Ergänzend zum Plangebiet wurde der nordwestliche Anschluss der B 10 Umfahrung an die Stuttgarter Straße dargestellt (als Fläche nicht im Detail). Zum einen um die Abhängigkeit zu kennzeichnen, zum anderen könnte der Bereich zwischen dem „Ohr“ und dem Plangebiet eventuell eine Ausgleichsfläche für das Baugebiet, die Fläche im Ohr könnte eventuell ein Regenrückhaltebecken für das Baugebiet sein. Diese Aspekte sind im weiteren Verfahren noch abzustimmen.

4. Weiteres Verfahren, Untersuchungen

Das Verfahren erfolgt regulär gem. § 2 BauGB. Im Anschluss an den Einleitungsbeschluss erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / Träger öffentlicher Belange.

Im weiteren Verfahren ist eine Umweltprüfung (mit Umweltbericht) und eine Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung durchzuführen.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde bereits in 2021 durchgeführt (s. Anlage 3). Im Plangebiet wurden 10 Vogelarten nachgewiesen. Alle sind europarechtlich geschützt und unterliegen den Regelungen des § 44 BNatSchG (Verbote). Es sind Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Bauzeitenregelungen) und Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Für Reptilien konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Arten nachgewiesen werden.

Aufgrund der Verkehrssituation und der nicht unerheblichen Zunahme des Verkehrs durch das Gewerbegebiet aber auch des zukünftigen Wohngebietes wird ein Verkehrsgutachten erforderlich, welches die wesentlichen Knotenpunkte (insb. Kreisverkehr Stuttgarter Straße/ Anbindung Baumarkt und Stuttgarter-/ Planckstraße) hinsichtlich Leistungsfähigkeit untersucht.

Eventuell bedarf es auch noch eines Lärmgutachtens. Die vorhandene Lärmuntersuchung zur B 10 Umfahrung zeigt bereits, dass es im Randbereich des künftigen Gewerbegebietes zu Lärmbelastungen kommt, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete (tags 65 und nachts 55 dB(A) für Verkehrslärm) liegen, sodass in diesem Bereich grundsätzlich das Wohnen (Betriebsinhaber gem. § 8 BauNVO) auszuschließen ist. Der zusätzliche Verkehr durch das geplante Gewerbegebiet und das zukünftige Wohngebiet werden dies aber nicht wesentlich verändern.

Für die weitere Ausarbeitung des B-Planes wird dann noch eine Erschließungsplanung (Vorentwurf) zu erstellen sein.

5. Anlagen

1. Geltungsbereich Bebauungsplan / Einleitungsbeschluss
2. Städtebauliches Konzept, Variante 1 und 2
3. Avifaunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes vom 28.03.2023 (Stauss & Turni, Tübingen)