

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Brait Neufassung 2018“

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren)



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

INHALT

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Verfahren
3. Vorgänge, Verfahrensablauf
4. Rahmenbedingungen
 - 4.1 Überörtliche Planungen
 - 4.2 Örtliche Planungen, Gutachten
 - 4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse
5. Beschreibung des Plangebiets und Umgebung
 - 5.1 Lage
 - 5.2 Städtebaulicher Bestand
 - 5.3 Naturräumlicher Bestand
 - 5.4 Verkehr
 - 5.5 Altlasten
- 6 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonst. Träger öffentl. Belange
7. Grundlagen des Bebauungsplanes
 - 7.1 Alternativenprüfung
 - 7.2 Städtebauliche Entwurf, Ziele
 - 7.3 Verkehr
8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 8.1 Grundsätze der Planung
 - 8.2 Festsetzungen / Änderungen im Einzelnen
9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
10. Umweltbericht, Artenschutz, Eingriffs- / Ausgleichsbewertung,
11. Ver- und Entsorgung
12. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten
13. Städtebauliche Daten

Anhänge

- 1 Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB (§ 13 a BauGB Abs. 1 Nr. 2) mit integrierter Überschlägiger Prüfung nach Anlage 2 UVPG (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 1 Ziffer 18.5 i. V. m. 18.8 UVPG)
- 2 Faunistische Untersuchungen in einem zu ergänzenden Teilbereich zum B-Plan „Brait Neufassung 2018“, 02.10.2020, Büro für Landschaftsplanung, Michael Koch
- 3 Altstandort „Kesselwagenabfüllfläche Enzweihingen“ Erich-Blum-Str., Flst 531/1, Ergänzende Orientierende Untersuchung, 06.11.2019, HPC AG, Stuttgart
- 4 Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben, Beiblatt 2015, Landratsamt Ludwigsburg

1. Anlass und Ziel der Planung

Wegen der Straßenplanung „B10 Umfahrung Enzweihingen“ ist eine Anpassung des Bebauungsplanes insb. hinsichtlich des Geltungsbereiches erforderlich. Eine entsprechende Anregung wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart schon 2010 vorgetragen. Darüber hinaus bietet es sich an den B-Plan, der 1975 aufgestellt wurde, zu „modernisieren“.

Ziele für die Bebauungsplanänderung

Neben der Anpassung des Geltungsbereichs des B-Plans an die Umgehungsstraße sollen auch die einzelnen Festsetzungen überprüft und gegebenenfalls an heutige Anforderungen angepasst werden.

Wesentliche Änderungen:

- Reduzierung des Geltungsbereichs (Teilaufhebung des B-Plans), Anpassung an die „Planfeststellung B 10 Ortsumfahrung Enzweihingen“.
- Neuordnung der überbaubaren Flächen
- Festlegung der maximalen Gebäudehöhe
- Ausschluss bzw. Einschränkung des Einzelhandels
- Anpassung der inneren Erschließung
- Übernahme der Regelungen des B-Planes „Vergnügungsstätten/Werbeanlagen entlang der B10“ (2015).
- Um die besondere Betroffenheit eines Betriebes (Flächenverlust) zu verringern, wird der B-Plan entlang der Erich-Blum-Str. um ca. 4.000 m² erweitert.

2. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigtem Verfahren (§13a, Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Voraussetzungen liegen vor:

- Das Vorhaben dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a (1) BauGB (andere Maßnahmen).
- Die zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird zwar überschritten. Aber eine überschlägige Prüfung hinsichtlich den Umweltauswirkungen hat ergeben, dass es keine erheblichen Umweltauswirkungen gibt, die abwägungsrelevant wären im Sinne von §2 (4) Satz 4. BauGB. Siehe Anhang 1.
- Es werden keine Vorhaben zugelassen, welche einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden sich (mit der B-Planänderung) keine Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete gem. § 1 (6) Ziffer 7b BauGB) ergeben. Das nächst gelegene FFH Gebiet „8118073 / 7119-341 „Strohgäu und unteres Enztal“ ist ca. 40 m entfernt. Dazwischen wird die B 10 – Umfahrungsstraße liegen. Das nächst gelegene Vogelschutzgebiet „8118073 7019-441 Enztal Mühlhausen Roßwag“ ist ca. 3 km entfernt.
- Auch wenn das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist es zweckmäßig, eine frühzeitige Behördenbeteiligung / Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

3. Vorgänge, Verfahrensablauf

Vorgänge

In 2001 wurde vorsorglich ein Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des B-Planes gefasst um eventuellen unerwünschten Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels begegnen zu können. Hintergrund war die Schließung der größten dort ansässigen Firma Blum mit einem Betriebsareal von ca. 3,5 ha. Das Verfahren wurde aber nicht weiter geführt.

Verfahrensablauf

02.03.2011	Einleitungsbeschluss
März / April 2011	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
	Wegen Verzögerungen bei der Planung der Umgehungsstraße, wurde die B-Planänderung zurückgestellt.
01.10.2018	Rechtsplanentwurf Beschluss GR
OKT. / NOV. 2018	OFFENLAGE
10.02.2021	Rechtsplanentwurf erneuter Beschluss GR
voraussichtlich	
März 2021	2. Offenlage
2021	Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss kann frühestens nach der rechtskräftigen Planfeststellung zur B 10 Umgehungsstraße Enzweihingen erfolgen.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Überörtliche Planungen

Verkehr

Im Juni 2017 wurde das Planfeststellungsverfahren für die Verlegung der B 10 (Ortsumfahrung Enzweihingen) eingeleitet. Die Anhörungsfrist endete im September.

Am 28.07.2020 wurde der Erörterungstermin durch das RPS durchgeführt.

Regionalplan 1998 / Fortschreibung 2020

Der Regionalplan trifft für das Plangebiet keine unmittelbare Regelungen (Ziele oder Grundsätze) mit Ausnahme der Erweiterungsfläche an der Erich Blum Str. Dieser Bereich ist Teil des ehemaligen Bahnhofes Enzweihingen. Der Regionalplan formuliert als Ziel die Sicherung der Trasse für Schienenverkehr (Vorranggebiet Trassensicherung für den Schienenverkehr, PS. 4.1.2.1.5). Aufgrund einer entsprechenden Anfrage seitens der Stadt, hat der VRS mit Schreiben vom 04.02.2019 festgestellt, dass in „Anbetracht von Lage und Dimension“ die Erweiterungsfläche in die weiteren Planungsüberlegungen einbezogen werden können. „Ziele der Regionalplanung stehen dem nicht entgegen.“ Der übrige Teil des Plangebietes stellt der Regionalplan als gewerbliche Siedlungsfläche dar.

Ansonsten sind die Ziele zum Einzelhandel relevant. Für das Plangebiet greift das Verbot für großflächigen Einzelhandel bzw. Einzelhandelsagglomerationen.

Landschafts- und Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Natura 2000-Gebiete

Im Norden und Osten grenzt das LSG „Enztal zwischen Vaihingen - Roßwag und Leinfelder Hof“ an.

Östlich des Plangebietes bzw. der Leinfelder Str. grenzt ein flächenhaftes Naturdenkmal an.

Die nördlich gelegene Enz ist ein FFH – Gebiet. (8118073 7119-341 Strohgäu und unteres Enztal). Dazwischen liegt die geplante B 10 Umgehung.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Riexingen Zone III A.

Hochwasser

Gemäß Hochwassergefahrenkarte liegt ein Teil des B-Planes im HQ 10, 50, 100 und extrem. Betroffen davon sind insb. das Dauerkleingartengebiet und das östliche Gewerbegebiet. Durch die Umfahrungsstraße wird der nordwestliche Teil voraussichtlich Hochwasserfrei.

4.2 Örtliche Planungen, Gutachten

Flächennutzungsplan Fortschreibung

Der FNP stellt das Plangebiet weitgehend als gewerbliche Baufläche dar. Ein kleiner Teil wird als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Die gesamte (ehemalige) Trasse der WEG wurde von der Stadt 2005 erworben. Mit Bescheid vom 17.09.2018 erfolgte die Freistellung, sodass eine Änderung des FNP (und somit der Nutzung) möglich ist. Die geplante Umgehungsstraße wurde in den FNP aufgenommen. In der FNP-Fortschreibung wurden die Dauerkleingärten in die Gewerbebauflächen einbezogen zur Abrundung und kleinen Erweiterung des Gewerbegebiets. Darauf wird verzichtet, da die Kleingärten im HQ 50 und teilweise sogar im HQ 10 gemäß Hochwassergefahrenkarte liegen. Der B-Plan ist somit weitgehend aus dem FNP entwickelt.

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

Der LP stellt das Plangebiet entsprechend dem Bestand als gewerbliche Baufläche, Fläche für Bahnanlagen und Kleingartenfläche dar. Die geplante Umgehungsstraße wurde übernommen. Auch aus anderen Planungen wurden Informationen (z. B. Altlasten, Bodendenkmale) übernommen. Zum Plangebiet werden keine Maßnahmen oder Ziele genannt.

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

Das Gewerbegebiet wird als „Kaltluftabflussbereich innerhalb der Bebauung“ beschrieben. Bei Strahlungswetterlagen ergeben sich im Tagesverlauf vorwiegend talparallele Windrichtungen. Nach Sonnenuntergang bestimmt die sich im Enztal sammelnde Talkaltluft die lokale klimatische Situation. Infolge der Talverengung im Bereich Gewann Breite stellt sich kein prägnanter Talabwind ein. Vielmehr gibt es zeitweise auch talaufwärts gerichtete Luftströmungen, wobei extreme Schwachwinde (< 0,6 m/s) dominieren. Negativ wirken sich die großvolumigen, quer zum Tal gebauten Gewerbehallen aus, die das bodennahe Luftaustauschgeschehen behindern.

Das Enztal funktioniert sowohl am Tag als auch in der Nacht als Leitbahn für den bodennahen Luftaustausch. Vor allem für das Ventilationsgeschehen westlich von Enzweihingen (Flosch, Au, Galgenfeld, Auweingärten) ist die Freihaltezone zwischen Breite und Kornberg von hoher klimaökologischer Bedeutung. Eine Bebauung im Umfeld oder eine weitere bauliche Verdichtung im bestehenden Gewerbegebiet hätte eine weitere Verschlechterung der Luftaustauschbedingungen südlich der Bebauung Wolfsberg zur Folge.

Verkehrsentwicklungsplan Vaihingen an der Enz, Juli 2005, IGV Stuttgart

Der Verkehrsentwicklungsplan macht keine Aussagen zum Enzweihinger Siedlungsbereich nördlich der B 10. Damals wurde eine Untertunnelung der B 10 verfolgt. Wobei deren Auswirkung auf die innere Erschließung von Enzweihingen vergleichbar zur Umfahrungsstraße wäre.

Einzelhandelskonzept für die Stadt Vaihingen an der Enz und die Gemeinden Eberdingen und Sersheim, Juni 2006, Dr. Acocella, Lörrach

Wesentliche Ziele (auch mit Bezug zum Plangebiet): Zur Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion ist der zentrenrelevante Einzelhandel auf die Ortskerne zu lenken, mit Schwerpunkt Innenstadt Vaihingen. Zur Stärkung der allgemeinen mittelzentralen Versorgungsfunktion Vaihingens ist der großflächige nichtzentrenrelevante Einzelhandel auf die Kernstadt zu konzentrieren. Gewerbegebiete ohne Einzelhandel sollten grundsätzlich keinen Einzelhandel aufnehmen.

4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt weitgehend im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Brait“ bzw. „Brait, 1. Änderung“. Dieser wird mit der Änderung für dieses Plangebiet aufgehoben. Am westlichen Rande (nördlich der Schwieberdinger Straße) liegen noch 2 kleinere bebaute Flächen, die den angrenzenden Gewerbebetrieben zuzuordnen sind. Diese sind dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen. Nördlich der Erich-Blum-Str. kommt noch eine ehemalige Bahnfläche hinzu. Auch diese ist dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen.

5. Beschreibung des Plangebiets und Umgebung

5.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Enzweihingen zwischen der B 10 / Schwieberdinger Straße und der Enz bzw. der geplanten Umfahrungsstraße (zukünftige B 10). Siehe Deckblatt.

5.2 Städtebaulicher Bestand

Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Es dominieren Gewerbebetriebe. Zudem gibt es 4 Wohnhäuser (wovon eines mit der Umgehungsstraße entfällt), eine Spielhalle (früher Diskothek) und im Südosten ein Gebiet mit Dauerkleingärten. Im Westen und Süden jenseits der B 10 grenzen Mischgebiete an. Der Norden und Osten ist Außenbereich.

Die Gebäudehöhen liegen im Plangebiet i. d. R. bei 10 m über Gelände / EFH. Lediglich der rückwärtige Gewerbebau Erich Blum Str. 33 weicht davon deutlich ab und weist teilweise eine Gebäudeoberkante von ca. 15 m über dem Gelände im Bereich der Sheddächer. Aber auch hier liegt die eigentliche Gebäudehöhe bei ca. 11,3 m.

Die Dachformen reichen von Flachdächern über flachgeneigte Pult- oder Satteldächer bis zu Sheddächer. Die Wohnhäuser weisen steilere Satteldächer auf. Die angrenzende Bebauung weist i. d. R. II Vollgeschosse mit steilerem Satteldach auf.

5.3 Naturräumlicher Bestand

Landschaft

Das Gewerbegebiet ist weitgehend bebaut und versiegelt. Größere Grünflächen sind in Form von Kleingärten vorhanden, die planungsrechtlich gesichert werden. Im Norden und Osten grenzen Enz und Strudelbach mit ihrem gewässerbegleitenden Gehölzbestand an. Im Westen grenzen eine Wiesenflächen sowie Hausgärten mit Gehölzbestand an.

Boden

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Die wenigen Grünflächen im Plangebiet haben für das Schutzgut Boden nur noch eine geringe Bedeutung.

Wasserhaushalt

Oberflächenwasser sind nicht vorhanden. Durch den hohen Versiegelungsgrad ist die Grundwasserneubildung stark eingeschränkt.

Klima

Siehe Ziffer 4.2 (Klimaökologische Analyse ..., Dr. Seitz Ökoplana, 1994).

Erholung

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholung.

Biotoppotential

Die Durchgrünung beschränkt sich auf wenige straßenbegleitende Grünflächen und die Dauerkleingärten. Im Gleisbereiche am ehemaligen Bahnhof, konnte kein Reptilienvorkommen festgestellt werden. Das Plangebiet ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

5.4 Verkehr, Erschließung

Das Plangebiet hat keine direkte Anbindung an die B 10. Zur B 10 gibt es auch keine Grundstückerschließungen, da die Grundstücke außerhalb des Erschließungsbereiches liegen und der B-Plan deshalb ein Zufahrtsverbot festlegte. Dies gilt nicht für das Grundstück Schwieberdinger Str. 17, das bisher im unbeplanten Innenbereich liegt und im Rahmen dieses B-Planverfahrens erstmals aufgenommen wird.

Die Haupteerschließung erfolgt über das westlich angrenzende Mischgebiet über die Erich-Blum-Str. und die Vaihinger Str. bzw. untergeordnet über den Postweg. Zudem gibt es im Osten noch eine untergeordnete Anbindung über die Leinfelder Straße. Zum Verkehrsaufkommen 2011 siehe Tabelle Ziffer 7.3.

Bestehende Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert.

5.5 Altlasten

Aufgrund der Einbeziehung des östlichen Bahnhofsbereichs in den B-Plan / das Gewerbegebiet wurde eine ergänzende orientierende Altlastenuntersuchung wg. des Altstand-

orts „Kesselwagenabfüllfläche Enzweihingen“ veranlasst (s. Anhang 3). Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass für Grundwasser und Mensch keine Belastungen gegeben sind. Eine bauliche Inanspruchnahme führt zur Entsorgungsrelevanz der Altlasten und gegebenenfalls zu Mehrkosten (im Vergleich zu natürlichem Boden).

6. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung (März, April 2011)

Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen keine grundsätzliche Bedenken oder Anregungen ein. Seitens des VRS wurde darauf hingewiesen Einzelhandelsagglomerationen zu unterbinden.

Wesentliche Ergebnisse der Offenlage (Oktober, November 2018)

Seitens der Bürger gab es 2 Stellungnahmen von 2 unmittelbar betroffenen Betrieben / Grundstückseigentümern. Vom 1. Betrieb gab es grundsätzliche Bedenken gegen B-Plan und Umfahrungsstr. sowie weitere Bedenken gegen verschiedene Festsetzungen und Anregungen (bzgl. einer Baugrenze, der Gebäudehöhe, GRZ und GFZ).

Vom 2. Eigentümer gibt es grundsätzliche Bedenken wg. der Verkehrsführung – die Anbindung an die Leinfelder Str. Bereits die alte Anbindung wird kritisiert. Hierdurch ergibt sich Durchgangsverkehr Richtung Leinfelder Hof (Landwirtschaftsverkehr).

Seitens den TöB (RPS und LRA) gab es verschiedene Bedenken und Anregungen hinsichtlich Verbot baulicher Anlagen entlang der zukünftigen Bundesstr. und zum Lärmschutz (RPS) sowie zur Zufahrt von Schwieberdinger Straße wenn diese zukünftige Kreisstr. wird (LRA). In einer Zwischenabstimmung konnten den Bedenken und Anregungen Rechnung getragen werden.

7. Grundlagen des Bebauungsplanes

7.1 Alternativenprüfung

Der bestehende B-Plan wird weitgehend beibehalten. Die Untersuchung von Alternativen ist nicht erforderlich.

7.2 Städtebaulicher Entwurf, Ziele

Ein städtebaulicher Entwurf ist nicht erforderlich.

Mit dem Einleitungsbeschluss wurden Ziele für die B-Planänderung benannt. Neben der Anpassung des Geltungsbereichs des B-Plans an die Umgehungsstraße sollen auch die einzelnen Festsetzungen überprüft und gegebenenfalls an heutige Anforderungen angepasst werden. Siehe Ziffer 1.

7.3 Verkehr

Die B-Planänderung führt zu keiner grundsätzlichen Änderung des Verkehrsaufkommens. Durch die Reduzierung des Plangebietes um ca. 0,9 ha (= 11 %) kann sich grund-

sätzlich eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens ergeben. Das kann allerdings überlagert werden mit betrieblichen Änderungen.

Durch die Umgehungsstraßenplanung ergibt sich eine Neuordnung der Erschließung im östlichen Plangebiet. Die große Wendeanlage am Ende der Erich Blum Straße entfällt und wird ersetzt durch eine kleinere Wendeanlage südlich der geplanten Umgehungsstraße. Die gleichzeitig entfallende Anbindung der Erich-Blum-Straße an die Leinfelder Straße wird ersetzt durch eine neue Straße nördlich der Kleingärten unter Einbeziehung / Verbreiterung des bestehenden Weges. D. b. die Erich-Blum-Straße verläuft nun in Ost-West-Richtung zwischen Vaihinger Straße und Leinfelder Straße. Die Herstellung dieser Verbindung erfolgt im Rahmen der Planfeststellung – als Ersatz für die derzeitige nördlichere Anbindung der Erich-Blum-Straße an die Leinfelder Straße, die mit der Wegfall der großen Wendeanlage ebenfalls entfällt.

Die Anbindung der Leinfelder Straße an die Schieberdinger Straße wird verbessert, da die Schieberdinger Straße zukünftig zur Kreisstraße abgestuft wird. Zumindest wäre dies sinnvoll, geht man von einem in sich geschlossenen System von Kreisstraßen aus. Gleichzeitig reduziert sich das Verkehrsaufkommen an der Schieberdinger Str. im Kreuzungsbereich mit der Leinfelder Str. und Hindenburgstr. deutlich (siehe nachfolgende Tabelle).

Durch diese Neuordnung wird die östliche Anbindung des Gewerbegebietes an das übergeordnete Straßennetz (über die Leinfelder Straße) deutlich attraktiver und sollte zu einer gewissen Entlastung der westlichen Erich-Blum-Str. und der Vaihinger Straße führen. Dies spiegelt sich allerdings nur bedingt in der Verkehrsprognose 2030 wieder.

Verkehrsveränderungen im Umfeld des B-Planes mit der Umfahrungsstraße aus Verkehrsuntersuchung zur B 10 Umfahrung, RPS / BS Ingenieure 2016

	Analyse 2011		Prognose 2030	
	DTV _{W5} (Kfz/24h)	% LKW	DTV _{W5} (Kfz/24h)	% LKW
Schieberdinger Straße / B10				
- westlich Leinfelder Str.	26.200	13,3	6.750	5,2
- östlich Vaihinger Str.	26.300	13,3	7.000	5,4
geplante Umfahrungsstraße / B10 zwischen Anschluss Ost und West			25.650	18,1
Erich-Blum-Straße				
- östlich	850	9,4	1.050	18,1
- westlich	1.400	10,0	1.250	8,8
Leinfelder Straße	700	8,6	1.100	13,6
Poststraße	150	10,0	350	8,6
Vaihinger Straße südlich E.-Blum-Str.	2.050	8,9	2.050	6,8

Mit der Verlegung der B 10 und dem damit verbundenen deutlichen Verkehrsrückgang auf der Schieberdinger Straße sind die Voraussetzungen zur Ausdehnung des Erschließungsbereiches gegeben. Es sollen dann die Grundstücke auf der Südseite der Schieberdinger Straße für die Innenentwicklung (insb. Wohnen) aktiviert werden. Damit bietet es sich an, auch den gewerblichen Grundstücken eine Erschließung von der Schieberdinger Straße einzuräumen. Voraussetzung ist eine entsprechende Verlegung des Erschließungsbereiches – bis auf Höhe des Fußweges (Flst Nr. 559/9). Eine direkte (ergänzende) Erschließung der Grundstücke von der Schieberdinger Straße leistet zudem einen kleinen Beitrag zur Verkehrsreduzierung (Vaihinger Straße, Erich-Blum-Straße).

8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Grundsätze der Planung

Grundlage für den Rechtsplanentwurf ist der Bebauungsplan Brait (1975) bzw. Brait, 1.Änderung (2001).

Die Grundzüge der Planung werden beibehalten. Es erfolgt eine gewisse „Modernisierung“ der Festsetzungen und eine Anpassung an Ziele der Raumordnung.

Eine Nachverdichtung ist nicht vorgesehen. Diese ist nicht erforderlich und wäre auch der naturräumlichen Lage nicht angemessen.

8.2 Festsetzungen / Änderungen im Einzelnen.

Der Geltungsbereich wurde im Norden an die geplante Umgehungsstraße, angepasst. Im Westen wurde der Geltungsbereich geringfügig erweitert und an die bestehenden Grundstücksgrenzen zweier gewerblicher Betriebe angepasst, sodass diese nun vollständig vom B-Plan erfasst sind. Zudem wurde das Plangebiet nördlich der Erich-Blum-Straße erweitert, um einen gewissen Ausgleich für verlorengegangene Gewerbeflächen zu gewinnen. Im Südosten wurde das Plangebiet etwas verkleinert und an die Leinfelder Straße angepasst. Hier gibt es keinen Regelungsbedarf.

Brait ist das einzige („echte“) Gewerbegebiet Enzweihingens, das nun infolge der Umfahrungsstraße verkleinert wird. Um langfristig den Gewerbebestandort zu sichern wurden verschiedene Nutzungen ausgeschlossen, die nicht typischerweise in einem Gewerbegebiet sind bzw. sein müssen (z. B. Vergnügungsstätten). In Anlehnung an den angrenzenden B-Plan „Vergnügungsstätten / Werbung entlang B10“ wurden die Regelungen zu Wettbüros in diesen B-Plan übernommen.

Die Festsetzung zu Vergnügungsstätten wurde um eine Ausnahme ergänzt. Auf dem Grundstück Erich-Blum-Straße existiert ein Gebäude mit mehreren Spielhallen. Aufgrund neuerer rechtlicher Regelungen ist diese Situation auf eine Spielhalle zu reduzieren. Gleichzeitig stellt dieses Grundstück eine natürliche Erweiterungsfläche der Fa. Kölle dar. Um dies zu ermöglichen wird die Verlagerung der bestehenden Spielhalle (= des bestehenden Bestandsschutzes) Richtung Osten ermöglicht.

Die Gliederung in Gewerbegebiet (im Norden zur geplanten Umfahrungsstraße) und eingeschränktes Gewerbegebiet (nach Süden Richtung Ortskern) wurde beibehalten. Um die Möglichkeit für emittierende Betriebe zukünftig etwas zu verbessern wurde das Wohnen im Gewerbegebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet wurde keine Regelung getroffen, sodass das Wohnen ausnahmsweise (für Betriebsinhaber etc.) zulässig bleibt. Damit ergibt sich eine plausible Zonierung hinsichtlich „abnehmender Emissionen“ von außen nach innen und „Abnahme der schutzbedürftigen Nutzung Wohnen“ von innen nach außen, die zusätzlich auf die Neuordnung des Straßennetzes und dessen Emissionen abgestimmt ist. Die Wohnnutzung im Gewerbegebiet hat Bestandsschutz. Die daraus resultierenden Einschränkungen für gewerbliche Nutzungen sind zu beachten.

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der Erich-Blum-Straße ist ebenfalls ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Die Bebauung südlich der Erich-Blum-Straße ist überwiegend durch Wohnen geprägt ist. Die Rücksichtnahme gegenüber der Wohnbebauung gebietet diese Festsetzung und entspricht der gängigen Planungspraxis.

Im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung wurde der Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen. Lediglich ausnahmsweise soll Einzelhandel im Zusammenhang mit einem

Gewerbebetrieb, als unselbstständiger / untergeordneter Betriebsteil und nur soweit es sich um nicht zentrenrelevante Sortimente, handelt zugelassen werden. Damit wird großflächiger Einzelhandel bzw. eine Agglomeration von Einzelhandel vermieden. Dies entspricht auch der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes und den Zielen des Regionalplans.

Die überbaubaren Flächen wurden teilweise etwas vergrößert um den Handlungsspielraum für Gebäudeplanungen zu erhöhen. Z. T. wurden früher schon deutliche Überschreitungen der überbaubaren Flächen genehmigt. Entlang der Schwieberdinger Straße soll gleichwohl die Bebauung einen gewissen Abstand einhalten und sich erst Richtung Ortsmitte verringern.

Entlang der geplanten Umgehungsstraße wird die Baugrenze auf den Mindestabstand von 20 m mit Gebäuden entlang einer Bundesstraße abgestimmt.

Im östlichen Gewerbegebiet wurde ebenfalls die überbaubare Fläche zurückgenommen. Der östliche Teil weist keine Hochbauten auf und ist gleichzeitig überwiegend von HQ 50 und teilweise sogar von HQ 10 betroffen. Der Westliche Teil ist mit einem Gebäude bebaut. Bauliche Veränderungen (eventuell Erweiterungen) sind im Einklang mit den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes BW zu planen. Eine (noch) weitergehende Rücknahme des Baufensters erfolgt deshalb nicht.

In Verbindung mit der Reduzierung des Gewerbegebietes ergibt sich eine deutliche Verringerung der überbaubaren Fläche.

Die GRZ von 0,7 wird beibehalten, sodass sich hierdurch keine bauliche Nachverdichtung ergibt. Durch die Umstellung auf die aktuelle BauNVO wird sich eher eine Verringerung der überbaubaren Fläche ergeben, da nun mit Anlagen gem. §19(4) BauNVO die Obergrenze von 0,8 einzuhalten ist. Eine Grundstücksüberbauung von 70% (= 0,7) mit Hochbauten ist ungewöhnlich. Und eher im Ausnahmefall bei kleineren Grundstücken anzutreffen. Im östlichen Bereich wurde die GRZ (§19(2)) wegen der Rücknahme des Baufensters reduziert.

Die Gebäudehöhe war bisher nicht beschränkt. Lediglich indirekt durch die Zahl der Vollgeschosse (IV). Dies kann zu besonders hohen Gebäuden führen. In einem Bereich ergaben sich ca. 15 m hohe Gebäuden (durch Sheddächer). Zukünftig wird eine maximale Gebäudehöhe von ca. 12 m über Gelände festgelegt.

Die Begrenzung der Gebäudehöhe soll nicht nur für die Umgehungsstraßenplanung einen verlässlichen und vernünftigen Planungsparameter für die Lärmberechnung und Dimensionierung der Lärmschutzmaßnahmen schaffen. Sie soll auch für ein verträgliches Orts- und Landschaftsbild sorgen. Schließlich befindet sich das Plangebiet in einem landschaftlich sensiblen Raum. Gerade die o. g. Sheddachbebauung ist aufgrund der Höhe und Dachform ein Negativbeispiel. Trotzdem wird noch eine angemessene Höhe für gewerbliche Nutzungen ermöglicht.

Auf die Festsetzung einer Geschosszahl (bisher IV) wird zukünftig verzichtet. Zum einen wurden bisher nur II Vollgeschosse realisiert. Zum anderen machen IV Vollgeschosse bei 12 m Gebäudehöhen in einem Gewerbegebiet nur bedingt Sinn.

Die Geschossflächenzahl wird ersetzt durch eine Baumassenzahl. In einem Gewerbegebiet ist dies die angemessenere Regelung. Dabei entspricht die BMZ 7,0 der GFZ 2,0, sodass sich dadurch keine Nachverdichtung ergibt. Bei einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 12m über Gelände ergibt sich bei Ausnutzung der BMZ 7,0 eine Grundstücksüberbauung (mit Hochbauten) von ca. 58% (= GRZ 0,53). Das ist auch für eine gewerbliche Nutzung eine sehr hohe Überbauung.

Die innere Erschließung wird an die Umgehungsstraßenplanung angepasst, siehe Ziffer 7.3.

Das bisherige Zufahrtsverbot zur B 10 kann (weitgehend) aufgehoben werden. Mit der Umgehungsstraße verringert sich das Verkehrsaufkommen deutlich und ist im Vergleich zu anderen klassifizierten Straßen / Ortsdurchfahrten Durchschnitt. Auch im Hinblick auf die Einhaltung von Tempo 50 sind Grundstückszufahrten sinnvoll. Trotzdem soll die Haupteinschließung über die Erich-Blum-Str. beibehalten werden.

Lediglich im Bereich der Kleingärten bleibt das Zufahrtsverbot erhalten. Eine individuelle Zufahrt für die kleinen Gartengrundstücke verträgt sich nicht mit der (verbleibenden) Verkehrsfunktion der Schwieberdinger Str., zumal die Kleingärten etwas tiefer als die Straße liegen.

Die Aufhebung des Zufahrtsverbotes ist zeitlich gekoppelt an die Inbetriebnahme der B 10 Umfahrung. Erst dann sind die rechtlichen und verkehrlichen Voraussetzungen (Änderung des Erschließungsbereichs, deutliche Abnahme des Verkehrs) gegeben. Zudem bedarf es noch die Verlegung des Erschließungsbereiches, der derzeit auf Höhe des Grundstückes Schwieberdinger Straße 17 endet. Dies kann aber nur in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger erfolgen.

Das Pflanzgebot wurde entlang der B 10 auf 10 bzw. 5 m reduziert. Für die Gestaltung der Ortsdurchfahrt und eine landschaftsgerechte Einbindung des Gewerbegebietes ist dies ausreichend. Ergänzt wurde dies durch weitere Pflanzgebote am Ortsrand bzw. Rand des Plangebietes. Lediglich nach Norden zur Umgehungsstraße wurde auf eine solche Regelung verzichtet. Die Umgehungsstraße erhält eine Lärmschutzwand, sodass ein Pflanzgebotsstreifen keine besondere gestalterische Wirkung entfaltet. Deshalb wurde zugunsten einer besseren gewerblichen Ausnutzung darauf verzichtet.

9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die Vorgaben zur Dachdeckung, Fassaden und Solaranlagen sind zurückhaltend und sollen ein Minimum an Gestaltungsqualität sichern.

Es wird eine Mindestbegrünung der Wandflächen und eine teilweise Dachbegrünung vorgeschrieben. Dies trägt der besonderen naturräumlichen Situation Rechnung. Das Gewerbegebiet ist von oben recht gut einsehbar. Die „fünfte Fassade“ gewinnt somit eine besondere Bedeutung.

In Anlehnung an den angrenzenden B-Plan „Vergnügungsstätten / Werbung entlang B 10“ wurden die Regelungen zu Werbung in diesen B-Plan übernommen. Insb. entlang der Schwieberdinger Straße ist dies zwingend, da die gleichen Voraussetzungen vorliegen. Hier hat in den letzten Jahren / Jahrzehnten eine stadtgestalterisch erhebliche Fehlentwicklung stattgefunden.

Aus gestalterischen Gründen wurden diese Regelungen (Größe, Fremdwerbung) auch für das restliche Gewerbegebiet übernommen. Wesentliche und das Stadtbild störende Auswüchse sollen somit verhindert werden.

Als weitere Regelung wurde die Lage und Höhe von Werbeanlagen begrenzt und Werbeanlagen auf Dächern generell ausgeschlossen. Mit der neuen Umgehungsstraße entsteht eine für Werbung attraktive Seite mit möglichen problematischen Entwicklungen für das Stadt- und Landschaftsbild – aber auch für die Verkehrssicherheit. Da zwischen Straße und Gewerbegebiet eine Lärmschutzwand entsteht, ist die Gefahr diese „Beeinträchtigung für Werbeanlagen“ durch hohe Werbeanlagen (Pylone) zu umgehen besonders hoch.

Im B-Plan werden relativ wenige Pflanzgebotsflächen festgesetzt. Umso wichtiger ist es diese vor baulicher Inanspruchnahme zu schützen. Eine wirksame Maßnahme besteht darin, dass die Einfriedigungen zwischen den Pfg-Flächen und der eigentlichen Betriebsflächen gelegt werden.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wurde die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen mit losen Steinschüttungen („Schottergärten“) verboten.

10. Umweltbericht, Artenschutz, Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Da die Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB erfolgt, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Siehe Anhang 1 „Vorprüfung des Einzelfalls ...“. Es wird festgestellt, dass durch die Planänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden. Ausgleichsmaßnahmen bzw. eine Eingriffs- / Ausgleichsbewertung sind nicht erforderlich. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Eingriffe ermöglicht, die nicht schon auf Grundlage des bestehenden B-Planes bzw. für die neu Einbezogene Fläche am ehemaligen Bahnhof nach §34 BauGB möglich wären. Die Anbindung der Erich-Blum-Str. an die Leinfelder Straße ist Teil der Planfeststellung der Umgehungsstraße und wird somit in den Bebauungsplan lediglich übernommen.

Belange des Artenschutzes werden unter Beachtung der Bauzeitenregelung (Gehölzrodung nur im Zeitraum 1.10.-28.2. eines jeden Jahres) für die neu einbezogene Fläche im Bereich des ehemaligen Enzweihinger Bahnhofs, durch diese Bebauungsplanung nicht berührt.

Artenschutzrechtliche Konflikte können sich im Bestand z. B. durch Sanierung, Abbruch oder Neubebauungen ergeben. Diese baulichen Veränderungen sind auch durch den vorhergehenden Bebauungsplan bereits möglich. Die rechtlichen Vorgaben sind auf Vorhabenebene zu beachten.

11. Ver- und Entsorgung

Es sind keine Änderungen vorgesehen.

12. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten

Die Kosten der Bebauungsplanänderung trägt die Stadt.

13. Städtebauliche Daten (ca. – Werte)

	Bestand		Planung	
	ha	%	ha	%
Plangebiet	7,77	100	6,88	100
Verkleinerung des B-Planes ca. 1,48 ha				
Erweiterung des B-Planes ca. 0,59 ha				
Baugebiete	6,48	83,4	5,77	83,9
davon GE	4,76		3,56	
GEE	1,70		2,21	
Private Grünflächen / Dauerkleingärten	0,55	7,1	0,48	7,0
Verkehrsflächen	0,74	9,5	0,63	9,1
davon				
- Straße (einschließlich Verkehrsgrün, öffentliche Stellplätze, Gehwege)	0,70		0,61	
- eigenständige Gehwege	0,03		0,02	

Aufgestellt: Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz