

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Gartenstraße Ost“

BEGRÜNDUNG

gemäß §2a Baugesetzbuch (BauGB)



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihingen an der Enz, 13.09.2021

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Nachfrage nach Wohnraum, besonders in wirtschaftlich starken Regionen, ist nach wie vor sehr hoch. Eine Ausweisung und Schaffung neuer Wohnbauflächen ist daher von hohem öffentlichem Interesse.

Der private Bauträger „Wohnbau Oberriexingen GmbH“ hat die beiden Grundstücke Flst. 148 und 155 östlich der Gartenstraße in Oberriexingen erworben. Die Grundstücke sollen neu bebaut werden, das derzeit dort stehende Einfamilienhaus wird abgerissen. Angrenzend an die Sackgasse der Gartenstraße ist ein Doppelhaus mit zwei Wohneinhei-

ten sowie ein Reihenhaus mit drei Wohneinheiten geplant. Auf Basis dieses Überbauungskonzeptes soll nach §2 Abs. 1 BauGB mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gartenstraße Ost“ neuer Wohnraum geschaffen werden. Hierzu wurde am 27.07.2021 auf Basis des vorliegenden Abgrenzungsplan vom 19.07.2021 nach §2 Abs. 1 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die betreffenden Grundstücke befinden sich innerhalb des nicht qualifizierten genehmigten Baulinienplans vom 11.02.1907. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim sieht für die Flurstücke 148 und 155 eine teilweise Nutzung für gemischte Bauflächen und Grünflächen für Dauerkleingärten vor.

Um alle Flächen für eine allgemeine Wohnbebauung nutzbar machen zu können, ist es erforderlich den betreffenden Bereich qualifiziert zu überplanen.

Das Gebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und Biotopen, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben sich aufgrund der räumlichen Entfernung, dem geringen Flächenumfang, örtlichen Lage und der Art und dem Maß des Bebauungsplans, nicht.

Eine Umweltprüfung und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung muss daher nicht durchgeführt werden. Für die Neubebauung bedarf es keines planungsrechtlichen Ausgleichs.

3. Lage und rechtliche Rahmenbedingungen

Die Flurstücke 148 und 155 befinden sich am östlichen Ortsrand von Oberriexingen am Ende der Sackgasse „Gartenstraße“. Das Flurstück 148 ist derzeit mit dem Bestandsgebäude Nr. 22 und einem Schuppen bebaut. Die restlichen Flächen werden gärtnerisch genutzt. In direkter Nachbarschaft befinden sich die Gebäude Gartenstraße 15 und 20 und die rückwärtigen Gärten der Gebäude Sachsenheimerstraße 16 und Austraße 2. Die weiter nordöstlich angrenzenden Flächen werden kleingärtnerisch genutzt.

Das Quartier befindet sich im Wasserschutzgebiet „Riexingen“, innerhalb der Zone III/III A und außerhalb von umweltrelevanten Schutzgebieten. Die Lage ist durch den bestehenden Hochwasserschutzdamm an der Enz bis zu einem 100-jährigem Hochwasserereignis (HQ100) geschützt.

Südöstlich vom Plangebiets, in ca. 90 m nächster Entfernung, befindet sich das FFH-Gebiet „Strohgäu und unteres Enztal“ (Schutzgebiets Nr. 7119341) und das Landschaftsschutzgebiet „Enztal zwischen dem Leinfelder Hof und Bietigheim-Bissingen sowie Glems- und Leudelsbachtal unterhalb von Markgröningen mit angrenzenden Gebieten (Schutzgebiets Nr. 7119341). In ca. 80 m Entfernung befindet sich auf dem Flurstück 620/2 das Biotop „Trockenmauern am westlichen Ortsrand Oberriexingen (Nr. 170201183290) und in ca. 140 m das Biotop „Auwaldstreifen an der Enz bei Oberriexingen“ (Nr. 170201183711).

Die geplante Nutzung (WA) im Quartier ermöglicht unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung eine geordnete und nachhaltige Wohnbebauung im vorgesehenen Geltungsbe- reich.

3.1 Artenschutz, Gutachten und sonstige Untersuchungen

Um ein Eintreten von möglichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 BNatSchg auszuschließen, wurde eine Relevanzprüfung zum Artenschutz durch das Planungsbüro Stadt Land Fluss in Zusammenarbeit mit dem Büro Stauss und Turni erarbeitet (siehe Anlage).

Im Bereich des abzubrechenden Gebäudes sind potentielle Habitate für Vögel und Fledermäuse vorhanden. Ein mögliches Vorkommen und eine Betroffenheit der potentiellen Habi-

tate kann nicht ausgeschlossen werden. Daher sind unterschiedliche Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Abbruch vom Gebäude 22 zu treffen. Weitere notwendige Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen sind zu beachten und wurden in der Bebauungsplansatzung mit aufgenommen.

In ca. 100 m befindet sich die bestehende Oberriexinger Kläranlage. Es wurde ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben, um zunächst die immissionsschutzrechtliche Möglichkeit einer weiteren Bebauung in der Gartenstraße abzuklären. Die Untersuchung wurde durch die Fa. Müller-BBM durchgeführt (siehe Anlage). Im Ergebnis ergeben sich keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen, auf weitergehende Untersuchungen kann verzichtet werden.

3.2 Verfahrensablauf

| | |
|------------|---|
| 27.07.2021 | Einleitungsbeschluss |
| 06.10.2021 | Rechtsplanentwurf |
| 06.10.2021 | Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden |
| 00.00.0000 | Satzungsbeschluss |

4. Planung

4.1 Grundsätze der Planung

Die Grundlage für den Rechtsplanentwurf sind die vorläufigen Bauantragspläne der Wohnbau Oberriexingen GmbH. Geplant ist ein 2-geschossiges Doppelhaus und ein 2-geschossiges Reihenhaus inklusive Garagen mit insgesamt 5 WE.

4.2 Festsetzungen im Einzelnen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Das ganze Gebiet im Geltungsbereich wird als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind neben dem Wohnen nur solche Nutzungen zulässig, die unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange wohnverträglich sind. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine Bebauung durch Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Es ist eine 2-geschossige Bauweise, unter Berücksichtigung der bestehenden Umgebungsbebauung mit maximal festgelegter Höhenbeschränkung möglich.

Örtliche Bauvorschriften

Angelehnt an die bestehende Umgebungsbebauung werden die Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 40±3 grad ausgeführt. Das Quartier wird über die bestehende Gartenstraße erschlossen, die Wohneinheiten über einen gemeinschaftlichen Privatweg. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche oder in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

Stellplatzverpflichtung

Das Plangebiet ist klein und soll intensiv bebaut werden, die bestehende Gartenstraße kann den zukünftigen erhöhten Parkplatzbedarf nicht aufnehmen. Um dem entgegen zu wirken, wird zusätzlich zum gesetzlich vorgeschriebenen Stellplatzschlüssel (LBO §37) der erhöhte Stellplatzschlüssel für dichte bebaute Neubaugebiete angewendet. Danach müssen pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist, ebenso wie die Ableitung der Abwässer (Mischwasser, Regenwasser), von der Gartenstraße aus gesichert. Neue Leitungsstränge sind unterirdisch zu führen. Die Anschlussleitungen auf privaten Grundstücksflächen sind vom Eigentümer vorzunehmen und zu tragen.

6. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten

Ein klassisches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Der notwendigen Grundstücke wurden durch den Bauträger erworben. Die anfallenden Kosten werden in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Oberriexingen geregelt.

7. Städtebauliche Daten (ca. Werte)

| Übersichtstabelle Flächenanteile | m² | % |
|---|---------------------------|----------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 1344 m ² | 100,0 % |
| <u>Plangebiet gesamt</u> | <u>1344 m²</u> | <u>100,0 %</u> |
| | | |
| Wohneinheiten | | WE |
| Doppel- und Reihenhaus | | 5 |

8. Anhänge/Anlagen

- Anhang 1.1 vorläufige Bauantragspläne Grundrisse
- Anhang 1.2 vorläufige Bauantragspläne Schnitte
- Anhang 2 Relevanzprüfung zum Artenschutz
- Anhang 3 Geruchsgutachten
- Anhang 4 Beiblatt Regelungen zum Schutz des Bodens

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 13.09.2021
schwarzingenieure GmbH