

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Gartenstraße Ost“

BEGRÜNDUNG

gemäß §2a Baugesetzbuch (BauGB)



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihingen an der Enz, 19.04.2022

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Nachfrage nach Wohnraum, besonders in wirtschaftlich starken Regionen, ist nach wie vor sehr hoch. Bei der Stadt Oberriexingen sind seit November 2019 insgesamt ca. 135 schriftliche Anfragen zu Wohnraum/Bauplätzen eingegangen. Mündlich werden im Durchschnitt zweimal pro Woche Anfragen zum Wohnraum gestellt. Für das Neubaugebiet „Schrankenäcker Süd“ sind bereits alle Bauplätze vergeben. Auch das derzeit geplante Neubaugebiet „Schrankenäcker West“ wird diesen Bedarf nur zu einem geringen Teil decken können. 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 Wohneinheiten sowie ein Reihenhhaus mit drei Wohneinheiten geplant. Auf Basis dieses Überbauungskonzeptes soll nach §2 Abs. 1 BauGB mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gartenstraße Ost“ neuer Wohnraum geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in Anwendung von §13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Hierzu wurde am 27.07.2021 mit dem vorliegenden Abgrenzungsplan vom 19.07.2021 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Am 06.10.2021 bis einschließlich 12.11.2021 wurde der Öffentlichkeit ein Entwurf vorgestellt und fristgerecht ausgelegt. Auf Grund der umfangreichen Stellungnahmen und dem fortschreitenden Detaillierungsgrad der Planung wurde der Bebauungsplanentwurf erneut angepasst und der Öffentlichkeit vorgestellt. Hierzu wurde der Bebauungsplan gemäß §4a Abs. 3 BauGB vom 16.02.2022 bis einschließlich 02.03.2022 erneut der Öffentlichkeit vorgestellt.

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. Im Flächennutzungsplan werden im Geltungsbereich Misch- und Grünflächen dargestellt, dieser muss hier außerhalb vom Bebauungsplanverfahren in einem Parallelverfahren aktualisiert werden.

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 155 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 15,17 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 - statistisch gesehen - mindestens bis zu einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) geschützt. Darüber hinaus können jedoch auch Extremhochwasserereignisse auftreten, vor denen der genannte Damm keinen Schutz bieten kann.

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 Geltungsbereich.

3.1 Artenschutz, Gutachten und sonstige Untersuchungen

Um ein Eintreten von möglichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG auszuschließen, wurden Relevanzprüfungen 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 Habitate 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. Vor dem Abbruch des Gebäudes und vor dem Beginn der Baumaßnahmen werden weitere endgültige Untersuchungen (z.B. Maßnahmen zum Reptilienschutz) notwendig.

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 Geruchsmissionen, auf weitergehende Untersuchungen kann verzichtet werden.

3.2 Verfahrensablauf

27.07.2021	Einleitungsbeschluss
06.10.2021	Rechtsplanentwurf
06.10.2021 bis 12.11.2021	Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
01.02.2022	geänderter Rechtsplanentwurf
16.02.2022 bis 02.03.2022	Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
00.00.2022	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. Die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht den Orientierungswerten für allge-

meine Wohngebiete. Für die GRZ der mitzurechnenden Anlagen wird auf Grund der notwendigen anteiligen nichtöffentlichen Zufahrtsfläche und den Stellplatzflächen ein erhöhter Flächenverdichtungsgrad von 0,7 zugelassen. Nebenanlagen werden bis 12 m³ Rauminhalt ermöglicht (z.B. für Gartengeräte oder Fahrräder). Garagendächer sind zu begrünen (Grünordnung und verzögerter Niederschlagswasserabfluss), außerdem sind Maßnahmen zum Artenschutz notwendig (Beleuchtung, Vogelschutzmaßnahmen, Kleintiere, CEF-Maßnahmen). Bei der Gartengestaltung sollen grundsätzlich standortgerechte Pflanzen aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) verwendet werden.

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. Aus wasserschutzgründen dürfen für die Dachflächen keine unbeschichteten wassergefährdenden Materialien verwendet werden. Alle Flächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Gartenflächen angelegt werden, müssen wasserdurchlässig gestaltet werden.

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. Im geplanten Vorhaben werden derzeit deutlich mehr Stellplätze (ca. 2,8 pro WE) hergestellt.

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 Durchführungsvertrag 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 2.1	Relevanzprüfung zum Artenschutz 15.07.2021
Anhang 2.2	Relevanzprüfung zum Artenschutz 01.02.2022
Anhang 3	Geruchsgutachten
Anhang 4	Beiblatt Regelungen zum Schutz des Bodens

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 19.04.2022
schwarzingenieure GmbH