

Bebauungsplan Robert-Koch-Straße 89 (Vai 286) im Stadtbezirk Vaihingen
 - Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

- im Erörterungstermin vorgetragen bzw. schriftlich vorgelegt
- Lageplan von 8. März 2017, Allgemeine Ziele und Zwecke vom 29. November 2017

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Die Stadt wird aufgefordert, die Nachbarn zu beteiligen. Die Art und Weise wie die Allgemeinen Ziele und Zwecke dargestellt werden, sei irritierend. Es werde ohne bindende Garantien formuliert. Die Formulierungen seien ein Freibrief, der über ein Gewerbegebiet hinausgeht. Die Festsetzung Sondergebiet wird in Frage gestellt. Die geplanten Nutzungen seien nur in einem Gewerbegebiet zulässig.</p>	<p>In diesem Bebauungsplanverfahren wird die Öffentlichkeit zweimal beteiligt. Zunächst erhielten die Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit, sich zu dem allgemein formulierten Planungsziel zu äußern. In der zweiten Beteiligung werden sie dann über die konkretisierten Planungsziele, die als Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf formuliert werden, informiert. Die Art der Nutzung wird dabei exakt festgesetzt und begründet. Im Rahmen der zweiten Beteiligung, der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, besteht dann erneut die Gelegenheit, Anregungen und Bedenken zur Art der baulichen Nutzung vorzutragen.</p>
<p>Die Betriebshofumsiedlung sei kein „Muss“. Die Grundstücke Liebknechtstraße 39 – 47 gehören der Stadt. Sie wurden der Allianz zum Bau angeboten, weil dieser der Platz zum Bauen nicht ausreiche. Nicht nur würden Grünflächen zerstört, auch bestehender sozialer Wohnraum werde zerstört. Die große Ansiedlung von Büros der Allianz (aber auch Daimler) sollte mehr Wohnungsbau statt eines Betriebshofs nach sich ziehen angesichts fehlenden Wohnraums. Deshalb sollte auf die Veränderung des Planungsrechts verzichtet werden und die geplante Grünfläche realisiert werden. Die öffentliche Grünfläche, die im Rahmen einer Grünvernetzung sinnvoll wäre, wird vermisst. Auf die Bebauung solle verzichtet werden und stattdessen eine Grünfläche realisiert werden. Die allgemeine Wohnsituation verschlechtere sich. Industrie und Gewerbesteuererinnahmen bestimmten das politische Leben. Die Ansiedlung der Allianz habe keinen Mehrwert für Vaihingen sondern bringe nur Belastungen. Historische Bezüge, wie die Trennung der Stadtteile Rohr und Vaihingen, gingen verloren. Ausgleichsflächen würden nicht in Vaihingen sondern in anderen Stadtteilen geschaffen. Es solle ein kleiner Park für die Anwohner und Schüler entstehen. Von der Grünfläche</p>	<p>Die Verlagerung der Allianz-Niederlassung nach Vaihingen und die damit verbundene Umsiedlung verschiedener baulicher Nutzungen von den stadteigenen Grundstücken an der Liebknechtstraße auf andere Grundstücke wurde im Gemeinderat ausführlich erörtert. Im Rahmen der Beschlussfassung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde auch die Bedeutung der planungsrechtlich festgesetzten, aber nicht bzw. nur zum Teil realisierten Grünfläche erörtert. Für den künftigen Standort des Betriebshofs des städtischen Tiefbauamts wurden verschiedene Grundstücke auf ihre Eignung untersucht. Die verschiedenen Standorte wurden im Gemeinderat erörtert. Letztendlich erwies sich das Grundstück Robert-Koch-Str. 89 als bestgeeignet. Bei der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans brachte der Gemeinderat zum Ausdruck, dass ein möglichst hoher Grünflächenanteil auf dem Grundstück bestehen solle. Dieser Vorgabe wird dadurch nachgekommen, dass innerhalb der Sondergebietsfläche eine große zusammenhängende Fläche festgesetzt wird, die weder unter- noch überbaut werden darf. Die Festsetzung einer von der Öffentlichkeit nutzbaren Grünfläche ist</p>

<p>würden Anwohner und Mitarbeiter aus dem Gewerbegebiet profitieren. Für das Wachstum von Vaihingen solle ein Ausgleich in Form von Grünflächen geschaffen werden. Die Renaturierung der öffentlichen Grünfläche habe positive Effekte: höhere Lebensqualität für die angrenzenden Wohneinheiten (Bewohner) und das Schulzentrum (Schüler); für alte, kranke und gebrechliche Personen, Kleinkinder, Kindergartenkinder, Schüler, Jugendliche eine zu Fuß erreichbare kleine Oase der Erholung.</p> <p>Wiesen seien optimal für die Kaltluftentstehung. Mit jeder zusätzlichen Versiegelung würden die Luftströme erwärmt, was negative Auswirkungen auf das Stadtklima habe. Die Bebauung stelle eine Barriere für die Durchlüftung dar. Zum Gestalten moderner und gesunder Wohnverhältnisse gehörten auch bei Nachverdichtungsabsichten ausreichende Grünflächen.</p> <p>Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche könne renaturiert werden. Der Rückbau der Waschstraße und die Begrünung der asphaltierten Fläche böten eine Chance eines aktiven Beitrags zum Umweltschutz. Der unterbrochene Grünkorridor zwischen Rohr und Vaihingen könne wieder als Frischluftschneise bzw. Luftaustauschbahn funktionieren. Die Vergrößerung des Kaltluftentstehungsgebiets sei ein großer Beitrag für den Klimaschutz und eine Maßnahme gegen die Feinstaubproblematik. Bei Starkregenereignissen gab es Überflutungen der Keller im Bereich Vischerstraße und Robert-Koch-Straße. Eine Begrünung der Fläche würde die Regenwasserretention und das Kleinklima begünstigen. Die Überschwemmungsgefahr könne reduziert werden.</p>	<p>nicht möglich. Der Grundstücksbereich liegt innerhalb des Achtungsabstands zum Störfallbetrieb Fa. Friedrich Scharr KG. Bei den vorgeschlagenen Nutzungen für die Grünfläche, wie Park, Spielplatz etc. handelt es sich wegen ihrer öffentlichen Nutzung anders als bei dem Betriebshof selbst um Schutzobjekte. Innerhalb des Achtungsabstands sollen keine Schutzobjekte liegen. Den Anregungen zu einer öffentlichen Nutzung der Grünfläche kann deshalb nicht nachgekommen werden.</p> <p>Der neu zu errichtende Betriebshof ist auf einer vollversiegelten und teilweise bebauten Fläche vorgesehen. Aus stadtklimatischer Sicht ist der Standort im Hinblick auf die Vorteile einer Verlagerung für das Areal Heßbrühlstraße als vertretbar anzusehen, da dort eine klimatisch noch hochwertige Grünverbindung ausgebildet werden kann. Im Übrigen wird mit der Festsetzung einer großen pv-Fläche im Plangebiet der Leitgedanke der Realisierung einer Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung, wie er im „alten“, künftig anzupassenden Flächennutzungsplan und auch im Bebauungsplans Liebknecht-/Robert-Koch-Straße aus dem Jahr 2011 enthalten ist, aufgenommen. Die gemäß dem neuen Bebauungsplan zu begrünende pv-Fläche kann ohne weitere Nutzungen ausschließlich ökologische Funktionen erfüllen.</p>
<p>Der Lärm, der durch den Bauhof entsteht, stelle eine Belastung für die Umwelt dar. Die Errichtung eines Waschplatzes, die Errichtung der Werkstatt und die Schüttcontainer würden ein hohes Lärmpotential und damit Beeinträchtigungen für die Wohneinheiten und die Schulen ein enormes Lärmpotential bergen, womit Beeinträchtigungen für die Wohneinheiten und die Schulen vorprogrammiert seien.</p> <p>Sollte der Betriebshof kommen, müssen Lärmgutachten und Nachweise erbracht werden, die weiterhin gesundes Wohnen garantieren und den Wert der Nachbargrundstücke belegen.</p> <p>Bäume entlang der Robert-Koch-Straße sollen ein Dämpfungsglied für den Schall sein.</p>	<p>Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde eine schalltechnische Machbarkeitsstudie erstellt, um eventuelle Lärmbeeinträchtigungen feststellen zu können. Gemäß der Studie sind die Nutzungen im Betriebshof sowohl tags wie nachts für die umliegenden Wohn- und sonstigen Nutzungen unproblematisch. Die Komplettierung der Baumreihe entlang der Straße ist durch die entsprechende Festsetzung anzupflanzender Bäume sichergestellt.</p>

<p>Es ist ein Verkehrskollaps zu erwarten. Durch die Ansiedlung der Allianz wird der Hauptverkehr über die Robert-Koch-Straße fließen. Der Österfeldtunnel und die Nord-Süd-Straße sind jetzt schon überlastet. Mit der Ansiedlung des Bauhofs gebe es ein hohes Verkehrsaufkommen an der Robert-Koch-Straße.</p> <p>Die Fahrzeuge des Bauhofs gefährden die Schulkinder. An der Robert Koch-Straße sollen sichere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer, in Höhe der Robert-Koch-Str. 85 eine Ampel oder eine andere Querungsmöglichkeit geschaffen werden. Der Geltungsbereich soll nach Westen erweitert werden, damit die Verkehrsflächen an der Robert-Koch-Straße mit einbezogen werden können.</p> <p>Durch den Wegfall der Parkplätze auf dem Regenrückhaltebecken verschlimmere sich die Parkplatzsituation.</p>	<p>Durch den Betriebshof an der Robert-Koch-Straße entsteht kein Verkehrsaufkommen, das nicht bereits durch die bisherige Nutzung oder den Betriebshof an der Liebknechtstraße besteht.</p> <p>Fragen der Verkehrsregelung, im Besonderen zur Anlage von Fußgängerüberwegen sind nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen. Diese Thematik ist im Rahmen der Umsetzung ortspolizeilicher Maßnahmen zu erörtern.</p> <p>Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bietet hierzu keinen zusätzlichen Handlungsspielraum.</p> <p>Soweit innerhalb des Plangebiets bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze entfielen, wären diese an anderer Stelle nachzuweisen. Ausgewiesene öffentliche Parkplätze sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.</p>
<p>Mit der geplanten Gastankstelle und dem Gaslager kommen zu dem Betrieb Scharr und der Tankstelle an der Robert-Koch-Straße weitere gefährdende Anlagen hinzu. Gastankstelle und Gaslager sind hochkritisch und eine Gefahrenquelle für die Wohneinheiten und das Schulzentrum.</p> <p>Die Wasch-Abwässer müssen gesondert behandelt werden. Direkt neben dem Regenrückhaltebecken seien die Umweltschutzbedingungen nicht gegeben.</p>	<p>Der Errichtung eines Gaslagers sowie eines Waschplatzes unterliegen der bauordnungs- bzw. umweltschutzrechtlichen Genehmigungspflicht.</p> <p>Ein Gastankstelle ist nicht mehr vorgesehen.</p>
<p>Die Fahrzeuge des Bauhofs sollten bei der Fa. Scharr betankt werden, um so das Gefahrenpotenzial zu mindern und Kosten zu sparen.</p>	<p>Die Auswahl des Tankstellenbetreibers ist nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen und kann deshalb im Bebauungsplan nicht geregelt werden.</p>
<p>Durch die Installation einer Gas-Tankstelle, eines Gaslagers, von Schüttcontainern, eines Waschplatzes einer Werkstatt und die Zunahme des Verkehrsaufkommens wird die Wohn- und Lebensqualität stark beeinträchtigt. Dies hat negativen Einfluss auf die Liegenschaften in der Umgebung und auf die Immobilienwerte; damit verbunden finanzielle Verluste.</p>	<p>Die Nutzung des Grundstücks Robert-Koch-Str. 89 für den Betriebshof des Tiefbauamts einschließlich seiner begrünten Außenflächen fügt sich in die Umgebung ein. Das Grundstück liegt an einer überörtlich wichtigen Straße und grenzt an ein bestehendes Mischgebiet. Von einem wertmindernden Einfluss der künftigen Nutzung auf dem Grundstück Robert-Koch-Str. 89 auf die Grundstücke der näheren Umgebung kann nicht ausgegangen werden.</p>
<p>Es gebe Alternativstandorte für den Betriebshof, z. B. das Eiermann-Areal oder die Aurelis Fläche. Für den Wertstoffhof solle eine Alternative in Degerloch gefunden werden. Der</p>	<p>Für die Nutzungseinheiten des AWS, Betriebshof und Wertstoffhof, als auch für die Nutzungseinheit Betriebshof des Tiefbauamts wurden alternative Standorte gesucht. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die</p>

<p>Betriebshof könne an die Stelle des Wertstoffhofs. Für die AWS in Degerloch solle ein Ersatzgebiet gesucht werden, wo der Betriebshof und der Wertstoffhof angesiedelt werden könnten. Das freiwerdende AWS-Wertstoffhof Gelände könne für den Betriebshof genutzt werden; die öffentliche Grünfläche könne renaturiert werden. Als Alternative solle die Stadt ihre Grundstücke behalten und die Allianz ihren Neubau ohne zusätzliche Grundstücke durchführen.</p>	<p>mit diesem Bebauungsplanverfahren wie auch mit dem Bebauungsplanverfahren für den AWS in Degerloch angestrebte Standortzuweisung für die genannten Nutzungen die bestgeeignete. Eine geringfügige Erweiterung und teilweise Neugestaltung der Grünfläche auf dem Grundstück Robert-Koch-Str. 89 erfolgt im Zusammenhang bzw. in Anschluss an die Durchführung der dortigen Hochbaumaßnahmen.</p>
<p>Auf die illegal errichtete Waschstraße wird nicht eingegangen.</p>	<p>Zwischen dem Betreiber der Waschanlage und dem grundstücksverwaltenden Amt bestanden vertragliche Regelungen.</p>
<p>Im Sinne einer Nachverdichtung sollte überlegt werden, ob die benachbarten Grundstücke Baurechte für mehr, neuen oder erweiterten Wohnraum erhalten.</p>	<p>Fragen zur Nachverdichtung werden in den aktuellen plangebietsübergeordneten städtischen Entwicklungskonzepten behandelt.</p>