

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „FEUERWEHR ROSSWAG“

BEGRÜNDUNG (§ 2a BauGB)

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



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
 - 4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse
 - 4.4 Gutachten, sonstige Untersuchungen
5. Beschreibung des Plangebiets und Umgebung
 - 5.1 Lage
 - 5.2 Städtebaulicher Bestand
 - 5.3 Naturräumlicher Bestand
 - 5.4 Verkehr
6. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange
7. Grundlagen des Bebauungsplanes
 - 7.1 Alternativenprüfung
 - 7.2 Städtebauliche Entwürfe
8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 8.1 Grundsätze der Planung
 - 8.2 Festsetzungen im Einzelnen
9. Örtliche Bauvorschriften
10. Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 (6) 7BauGB)
 - 10.1 Umweltbericht / Umweltprüfung / Eingriffsregelung
 - 10.2 Ermittlung der Planauswirkungen
 - 10.3 Bewertungsverfahren
 - 10.4 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Naturgüter und Bewertung der Planauswirkungen
 - 10.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 10.6 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - 10.7 Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
 - 10.8 Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern § 1 (6) 7a bis d BauGB
 - 10.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung
 - 10.10 Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG
11. Klimaschutz
 - 11.1 Kommunaler Klimaschutz
 - 11.2 Kommunale Wärmeplanung

12. Ver- und Entsorgung
13. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten
14. Städtebauliche Daten

Anhänge

- Auswertung „Offenlage“
- Schalltechnische Untersuchung zum Standort eines neuen Feuerwehrhauses an der Manfred-Behr-Straße in Vaihingen-Roßwag, vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS aus Riedlingen, vom September 2023.
- Geotechnische Bericht vom Institut für Baustoff – Qualitätssicherung GmbH aus Fellbach vom 16.11.2021.

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Vaihingen an der Enz hat ihren Hauptstützpunkt in der Kernstadt, an der Neuen Bahnhofstraße 2 und in jedem Teilort eine Abteilungs-Feuerwehr. In Roßwag ist diese in der Lugstraße 14 untergebracht. Das Gerätehaus in Roßwag ist in die Jahre gekommen und erfüllt seit langem nicht mehr die Anforderungen für eine moderne Feuerwehr. Der Altstandort kann nicht entsprechend aufgerüstet werden. Seit geraumer Zeit ist man auf der Suche nach einem geeigneten Ersatzstandort. Als dann die Manfred-Behr-Straße 13 zum Verkauf stand, hat die Stadt zuerst mit einer Plausibilitätsprüfung die Grundstückseignung abgeprüft und anschließend zugegriffen. Das Grundstück liegt zentral und ist mit dem angrenzenden Kelterplatz und der Manfred-Behr-Straße gut erschlossen.

Für einen städtebaulich sowie funktional „besten“ Neubau hat die Stadt 2021/22 ein Vergabeverfahren gemäß VgV mit Gestaltungsteil initiiert. Unter den fünf letztendlich teilnehmenden Büros und Entwürfen setzte sich die OHO Architekten PartGmbH aus Stuttgart mit ihrem Entwurf als Sieger durch.

Auszug aus dem Protokoll Bewertung Gestaltungsteil:

„Durch die Stellung des Satteldaches am Kelterplatz ergibt sich eine markante Platzsituation. Der lange Baukörper (Anbau am Nachbargebäude) wird durch die unterschiedlichen Bauhöhen aufgebrochen und erhält einen Rhythmus. Vorteilhaft ist die Anordnung aller geforderten Stellplätze auf dem Grundstück.“

Der Ablauf im Alarmfall funktioniert sehr gut, Vorteilhaft der Alarmzugang von der Gebäudeseite. Die Anordnung der Werkstatt/Lager neben der Fahrzeughalle ergeben einen Mehrwert. Positiv wird der Floriansraum (ggf. abtrennbar zum Schulungsraum) bewertet. Auch die Anordnung der Proberäume überzeugt.“



Der Siegerentwurf wurde und wird weiter optimiert und soll jetzt umgesetzt werden. Dieses Bebauungsplanverfahren dient dazu, die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

2. Verfahren

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

- Die Maßnahme dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a (1) BauGB (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahme).
- Die zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten.
- Es werden keine Vorhaben zugelassen, welche einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen bzw. es werden sich keine Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete gem. § 1 (6) Ziffer 7b BauGB) ergeben.

Eine Umweltprüfung und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
Von einem frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Während im klassischen Bebauungsplanverfahren ein städtebaulicher Rahmen für eine zukünftige Bebauung definiert wird, schafft der vorhabenbezogene Bebauungsplan Planungsrecht für eine konkrete Planung, einen konkreten Entwurf. Eine solche konkrete Planung liegt vor.

Gebaut werden soll kein „normales“ Haus, sondern eine öffentliche Sondernutzung. Der Geltungsbereich ist entsprechend knapp gehalten, die Notwendigkeit zur Überplanung weiterer angrenzender privater Grundstücke wird nicht gesehen. Das Verfahren bietet sich daher an.

Träger des Bebauungsplanverfahrens und Vorhabenträger ist in diesem Fall identisch, die Stadt Vaihingen an der Enz.

3. Vorgänge, Verfahrensablauf

2020	Plausibilitätsplanung (Architektin Andrea Hettich, Vaihingen an der Enz/Aurich).
2020	Erwerb des Baugrundstücks Manfred-Behr-Straße 13.
2021	Geotechnische Untersuchung.
2021/22	Beschluss und Durchführung eines Vergabeverfahren gemäß VgV mit Gestaltungsteil.
2022	Vergabe der Architektenleistungen an den Rangersten (OHO Architekten PartGmbH aus Stuttgart) sowie von Fachplanerleistungen.
2022	Abriss des Gebäudes Manfred-Behr-Straße 13.
2023	Fortschreibung / Überarbeitung der Entwurfsplanungen.
2023	Baubeschluss des Gemeinderates.

___.___.___ Aufstellungs-, Entwurfs- und Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat.

___.___.___ Öffentliche Bekanntmachung.

___.___.___ -

___.___.___ Offenlage, Beteiligung der Öffentlichkeit und parallel der Behörden.

___.___.___ Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat nach Abwägung von eingegangenen Stellungnahmen.

___.___.___ Öffentliche Bekanntmachung.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Überörtliche Planungen

Landschafts-, Naturschutzgebiet, Natura 2000, Biotop

Das Plangebiet liegt inmitten der Ortschaft Roßwag. Es ist nicht klassifiziert/gekennzeichnet als z.B. Landschaftsschutzgebiet, Natura 2000 oder Biotop.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Vaihingen“ (WSG-Nr.: 118-119), innerhalb der Zone III A.

Hochwasser

Das Plangebiet liegt gem. Hochwassergefahrenkarte im Gebiet HQ extrem (Extremereignis, statistisch seltener als alle 100 Jahre).

Verkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Manfred-Behr-Straße an, eine Kreisstraße (K 1648), zugleich dörfliche Hauptstraße und Teil des Enztalradwegs. Der Radweg soll hier demnächst auf eine andere Trasse gelegt werden.

Altlasten

Auf dem Grundstück Manfred-Behr-Straße 13 wurde ehemals eine Schlosserei und Schmiede betrieben. Das Grundstück wird im Altlastenkataster informativ noch als sogenannter A-Fall geführt (Altstandort, ausscheiden, archivieren, kein Handlungsbedarf).

Nach einer Geotechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2021 gibt es belastete Asphalt-schichten im Boden, die bei Ausbau entsprechend deponiert werden müssen, siehe Ziffer 4.4 und Anhang.

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der hist. Ortslage. Schnittmengen mit dem Denkmalschutz gibt es keine bzw. sind keine bekannt (archäologischer Denkmalschutz).

4.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Fortschreibung 2020

Der FNP stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ steht dem nicht entgegen.

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

Der LP stellt das Plangebiet, wie der FNP auch, als gemischte Siedlungsfläche dar. Planerische Zielaussagen oder Maßnahmen für das Plangebiet gibt es nicht.

Klimaökologische Analyse im Stadtgebiet Vaihingen/Enz unter besonderer Berücksichtigung des Strömungsgeschehens, 29. März 1994, Büro Dr. Seitz, Ökoplana, Mannheim.

Das Plangebiet ist Teil eines Kaltluftabflussbereiches innerhalb der Bebauung im Wirkraum 37.

Klimaökologische Besonderheiten: „Über den nördlich angrenzenden, vegetationsbedeckten Hangzonen des Mönchsberges und der Schmiechberge entwickeln sich nach Sonnenuntergang bodennahe Hangabwinde, die wesentlich zur Belüftung der Hangbebauung beitragen, da die Talkaltluft im Enztal vermehrt zur Stagnation neigt.“

Planungsempfehlungen: „Zur Sicherung der Intensität der Hangabwinde, die für das Gesamtgebiet von Roßwag von hoher klimaökologischer Bedeutung sind, sollte von einer Ausweitung der Bebauung in die nördlich angrenzenden Hangbereiche abgesehen werden.“

Mit dieser Bebauungsplanung wird in den „nördliche angrenzenden Hangbereich“ nicht eingegriffen.

Starkregenereignisse

Eine Starkregenuntersuchung für Roßwag bzw. das Plangebiet gibt es aktuell nicht. Es liegen keine Erkenntnisse zu Starkregenereignissen für das Plangebiet vor.

Sollte es ein lokales Starkregenereignis geben ist aufgrund der Hanglage, der Straßenführungen und Gebäudestellungen sowie der Höhenlinien (siehe Planzeichnung) ein Wasserabfluss hauptsächlich über die Weinkellerstraße und den Kelterplatz, hin zur niedriger gelegenen Manfred-Behr-Straße und dortigen Grünanlagen anzunehmen.

4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Beim Plangebiet mit seinen jetzigen Nutzungen handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich. Die Gebietscharakteristik ist die eines (dörflichen) Mischgebietes.

4.4 Gutachten, sonstige Untersuchungen

Geotechnische Untersuchung

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurde eine geotechnische Untersuchung beauftragt. Der Bericht vom IBQ-Institut (Institut für Baustoff – Qualitätssicherung GmbH aus Fellbach) ist der Begründung als Anhang beigelegt.

Bodenaufbau: Unter Asphalt / Schotter bzw. Bodendeckschichten von geringer Tiefe finden sich Auelehme / Auesande, die in einer Tiefe von etwa 3 m unter Gelände in den Muschelkalk übergehen.

Grundwasser: Wegen der Hochwassergefahr muss mit bodenebenen Grundwasserständen gerechnet werden.

Gründungen: Der Baugrund eignet sich bei angenommener max. zweigeschossiger Bauweise ohne Keller sowohl für eine konventionelle Flachgründung, wie auch für bewehrte Gründungsplatten / Fundamentrost. Aufgrund der nur geringen Tiefe zu höher belastbaren Schichten komme auch eine vertiefte Flachgründung über Pfeilerfundamenten in Frage.

Aushubmaterial: Unter der mehr unauffälligen Asphaltdeckschicht (Bewertung gem. Deponieverordnung DK 0) befindet sich eine weitere, bereits augenscheinlich auffällige zweite Asphaltsschicht unter Schotter (DK 1).

Immissionsuntersuchung

Um unzulässige Lärmemissionen ausschließen zu können wurde beim Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS aus Riedlingen ein entsprechendes Gutachten beauftragt. Das Gutachten ist der Begründung als Anhang beigelegt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die mit der Ansiedlung des Feuerwehrhauses verbundenen Lärmeinwirkungen bei Einsätzen der Feuerwehr und bei Feuerwehrproben ermittelt und beurteilt. Zudem wurden die Proben des Spielmannszuges bezüglich der Lärmeinwirkungen betrachtet. Als Beurteilungsgrundlage diente die TA-Lärm. Die Bebauung um das Plangebiet ist als Mischgebiet in die Bewertung eingeflossen.

Am Tag werden die geltenden Grenzwerte eingehalten, sowohl beim Alarmfall, wie auch bei der sonstigen Nutzung des Feuerwehrhauses und auch bei den Proben des Spielmannszuges.

Für den Zeitbereich nachts können Grenzwertüberschreitungen nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der anzunehmenden seltenen Ereignisse sind diese Grenzwertüberschreitungen gem. TA-Lärm zulässig und hinzunehmen.

Die beim Einsatz des Martinshorns möglichen Grenzwertüberschreitungen sind regelmäßig zumutbar, da der Einsatz des Martinshorns und des Blaulichts benutzt werden, um Menschenleben zu retten und Gefahren abzuwenden.

Ursprünglich war eine Dachterrassennutzung auf der Fahrzeughalle geplant. Diese Dachterrassennutzung hätte für den Zeitbereich nachts zu Pegelüberschreitungen führen können. Die Dachterrassennutzung wurde aufgegeben und ist nicht mehr Gegenstand der Planung.

5. Beschreibung des Plangebiets und Umgebung

5.1 Lage

Die Ortschaft Roßwag liegt zwischen der Enz im Süden und Weinbergen im Norden, ähnlich eines Amphitheaters. Das Plangebiet liegt inmitten der Ortschaft. Östlich, nördlich und südlich grenzen bebaute Grundstücke an. Markant ist dabei die Alte Kelter, die dem umgebenden Straßenraum ihren Namen gab (Kelterplatz). Südlich des Plangebietes und jenseits der Manfred-Behr-Straße beginnt eine öffentliche/halböffentliche Zone mit Sportplatz, Mehrzweckhalle und Showroom/Verkaufsräumen der örtlichen Weingewerkschaft. Danach folgen die Enz und der freie Landschaftsraum (siehe Deckblatt).

5.2 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut. Der Vorgängerbau Manfred-Behr-Straße 13 wurde 2022 abgetragen und das Grundstück geschottert. Der Kelterplatz ist asphaltiert.

Das Plangebiet und die Umgebungsbebauung sind ein faktisches Mischgebiet, früher mal Dorfgebiet. Für die Sportanlagen kommt auch eine öffentliche Grünfläche in Betracht.

Die der Enz im Verlauf folgende Manfred-Behr-Straße ist städtebaulich ordnungsgebend. Der Kelterplatz und die weiteren Straßen im Norden hingegen sind kleinteilig und verwinkelt. Die Häuser und ehemaligen Hofstellen / landwirtschaftliche Nebenerwerbs-

stätten stehen teils eng beieinander und auch grenzständig zum Straßenraum und unterstreichen dadurch den dörflichen Charakter.

5.3 Naturräumlicher Bestand im Plangebiet

Keiner.

5.4 Verkehr

Mit der tangierenden Manfred-Behr-Straße im Süden und dem Kelterplatz im Osten/Norden ist das Plangebiet verkehrlich sehr gut angebunden.

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

Von einem frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

Die Offenlage und parallele Beteiligung der Behörden erfolgte in der Zeit von ____ bis ____.

Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse

7. Grundlagen des Bebauungsplanes

7.1 Alternativenprüfung

Mehrere Jahre war man in Roßwag vergeblich auf der Suche nach einem geeigneten und verfügbaren neuen Standort für die örtliche Feuerwehr. Als das Plangrundstück zum Verkauf stand, hat die Stadt zugeschlagen. Der Weiterbetrieb bzw. eine Weiterentwicklung der Feuerwehr am alten Standort ist nicht zumutbar bzw. möglich. Der Standort ist somit das Ergebnis einer langen Suche bzw. Alternativenprüfung.

7.2 Städtebauliche Entwürfe

Grundlage für den Rechtsplanentwurf ist der Siegerentwurf für die neue Feuerwehrwache aus einem Vergabeverfahren gemäß VgV mit Gestaltungsteil aus dem Jahre 2021/22. Dieser Siegerentwurf wurde weiterentwickelt und ist als „Vorhaben- und Erschließungsplanung Feuerwehr Roßwag“ Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Für die Freiflächen um das Feuerwehrgebäude hat die Stadt Vaihingen einen Städtebaulichen Entwurf „Freiflächen Feuerwehr Roßwag“ erarbeitet. Dieser Freiflächenplan ist ebenfalls Teil der Vorhabens- und Erschließungsplanung und damit Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Für die Grundstücksflächen außerhalb vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommt der Freiflächenplanung keine Rechtswirkung zu.

8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Grundsätze der Planung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Feuerwehr Roßwag“ ist Bestandteil des gleichnamigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Feuerwehr Roßwag“. Insofern bedarf es nur einzelner ergänzender Festsetzungen.

8.2 Festsetzung im Einzelnen

Art der baulichen Nutzung / Verkehrsflächen

Das Baugrundstück für die neue Feuerwehr, zugleich der Geltungsbereich des VEP, wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Die Ortsfeuerwehr im Ort unterstreicht den dörflichen Charakter im Sinne auch eines Mischgebietes, früher Dorfgebietes.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt wiederum der VEP. Die Gebäudegrundfläche und Gebäudekubatur reiht sich in die Umgebungsbebauung ein, auch wenn man die große Alte Kelter außer Betracht nimmt.

Der Bebauungsplan eröffnet eine zulässige Grundfläche mit Anlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO (Feuerwehrhof, Zuwegungen und Parkierungen etc.) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0.

Städtebaulich bestehen keine Bedenken wenn das Grundstück intensiv genutzt wird und keine größeren Garten- Vorgartenflächen aufweist. Die markante Aufreihung der Gebäude zur Manfred-Behr-Straße mit „Vorgartenabstand“ wird aufgegriffen. Auch bisher waren große Flächenteile versiegelt. Die angrenzenden umfangreichen öffentlichen Grün- und Sportflächen wirken ausgleichend für die ebenfalls öffentliche Sondernutzung Feuerwehr.

Bauweise

Das umgebende Quartier ist stark dörflich geprägt. Die Gebäude, zumindest Sondergebäude wie die Alte Kelter, halten vielfach keine oder nur verringerte Grenzabstände ein. Der Bebauungsplan definiert in diesem Sinne eine abweichende Bauweise und teils reduzierte Grenzabstände.

Mit der Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche wird auch der öffentliche Verkehrsraum der umgebenden Straßen beim Kelterplatz, neu definiert. Das Vorgängerwohnhaus stand auf deutlich kleinerem Grundstück. Die neue Feuerwache braucht mehr Platz. Der Kelterplatz hatte nie die Funktion eines Dorfplatzes, wie z.B. der örtliche Lindenplatz oder der Flößerplatz. Er war ein mehr funktionaler Platz des Weinbaus und der Kelternutzung. Spätestens mit der Aufgabe der Kelternutzung in der Alten Kelter bedarf es dieser größeren Verkehrsflächen nicht mehr.

Der Hochbauentwurf flankiert und definiert den Kelterplatz mit einem zweigeschossigen Satteldachgebäude neu. Das Gebäude hält raumbildend Abstand. Die Parkierungen und der Hauszugang zur neuen Feuerwache sollen optisch zum Teil des Platzes werden, wenngleich ausschließlich der Feuerwehr zugeordnet. Siehe Vorhaben- und Erschließungsplanung. Somit wird es auch zukünftig einen, wenngleich anderen Kelterplatz geben. Damit der Kelterplatz in ausreichender Größe erlebbar bleibt, musste das Feuerwehrgebäude weitmöglich nach Südwesten, an dortige Grenze gerückt werden. Die Grenzständigkeit wird durch dortige Nachbarbebauung bereits vorgegeben. Es wird angebaut.

Wie mehrfach erwähnt ist der größere Gebäudeabstand entlang der Manfred-Behr-Straße städtebaulich bedeutsam. Um diesen aufzugreifen wurde die Feuerwache weit nach Nordwesten, bis an die dortige Verkehrsfläche mit nur untergeordneter Verkehrsfunktion gerückt, siehe VEP. Der Bebauungsplan unterstreicht dies durch Festsetzung eines reduzierten Grenzabstandes und reduzierte Abstandsflächen. Die typische enge und verwinkelte Baustruktur im Umgebungsbereich der Alten Kelter wird „fortgesetzt“. Ein 5 m Brandabstand ist und kann jederzeit eingehalten werden. Probleme der Belichtung und Belüftung sind bei der niedrigen Bauweise nicht zu befürchten.

Grünordnung

Als weiteren Ausgleich für die bauliche Dichte sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer ab 15 m² mit einer Dachbegrünung zu versehen (somit das Dach der Fahrzeughalle und der Nebenräume von Werkstadt, Lager etc.). Die im Textteil definierten Mindestanforderungen ermöglichen einen solchen Ausgleich unter Berücksichtigung der Kosten. Mit der Dachbegrünung fügen sich die geplanten Flachdächer zudem besser ein. Ein weiterer Vorteil ist die Pufferung von Regenwasserspitzen. Dachbegrünungen stehen nicht im Widerspruch zur Pflicht, Energiegewinnungsanlagen auf den Dächern zu installieren. Die auf dem Feuerwehrgebäude geplante PV-Anlage ist den Plänen der Vorhaben- und Erschließungsplanung zu entnehmen.

In die Planzeichnung / Gemeinbedarfsfläche wurde aus der Freiflächenplanung ein raumwirksamer / raumgliedernder Baumstandort übernommen. Dem Baum kommt eine Ausgleichsfunktion zu. Er markiert zukünftig die Straßeneinmündung zur Manfred-Behr-Straße.

9. Örtliche Bauvorschriften

Für die Gestaltung des neuen Gebäudes samt Grundstück ist die Vorhaben- und Erschließungsplanung (Siegerentwurf aus Wettbewerb) maßgebend. Der Bebauungsplan definiert keine ergänzenden örtlichen Bauvorschriften. Die örtliche Gestaltungssatzung verliert für den Geltungsbereich vom Bebauungsplan ihre Gültigkeit (Gestaltungssatzung für den Kernbereich des Stadtteils Roßwag der Stadt Vaihingen an der Enz, in Kraft getreten am 06.09.2021).

Die Gestaltungssatzung war Teil vom Wettbewerb und findet sich auch in Teilen des Siegerentwurfes wieder. Dass eine neue Feuerwache als Sonderbauwerk gestalterisch eine Sonderstellung einnimmt und mit einer eigenen Formensprache auch im Kontrast zum hist. Ortsbild steht, ist planerische Absicht. Eine Beeinträchtigung des hist. Ortsbildes wird nicht gesehen. Die Gestaltungssatzung als solche wird damit nicht in Frage gestellt.

10. Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 (6) 7 BauGB)

10.1 Umweltbericht / Umweltprüfung / Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§1 (6) 7b BauGB) bestehen nicht.

Laut §13a (2) 4 BauGB gilt, falls aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, so gelten diese als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Damit entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

10.1.1 Natura 2000

Ca. 100 m südöstlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Strohgäu und unteres Enztal“ (Schutzgebiets Nr. 7119341), ca. 330 m südlich das FFH –Gebiet „Enztal bei Mühlacker“ (Schutzgebiets Nr. 7018342) und das Vogelschutzgebiet Enztal Mühlhausen-Roßwag (Schutzgebiets Nr. 7019441), ca. 5.000 m nordöstlich das FFH-Gebiet „Stromberg“ (Schutzgebiets Nr. 7018341) und Vogelschutzgebiet „Stromberg“ (Schutzgebiets Nr. 6919441).

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der in § 1 (6) 7b BauGB genannten Schutzgüter ergeben sich aufgrund der räumlichen Entfernung, dem Flächenumfang, der innerörtlichen Lage und der Art und dem Maß des Bebauungsplans, nicht.

10.2 Ermittlung der Planauswirkungen

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§1 (6) 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Innenbereich. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Der Vorgängerbau Manfred-Behr-Straße 13 wurde 2022 abgetragen und das Grundstück geschottert. Der Kelterplatz ist asphaltiert.

Aufgrund der Vorbelastung durch die Versiegelung und der Absicht bereits weitgehend versiegelte Bereiche einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen, sind innerhalb des Plangebiets keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit daneben einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

10.3 Bewertungsverfahren

Die Beurteilung des Eingriffs orientiert sich an den Empfehlungen der LUBW. Als Grundlage dienen:

- LfU 2005: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen

- LfU 2005: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kom-pensationsbedarfs in der Eingriffsregelung
- LUBW 2013: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe

Die Bewertung erfolgt durch eine verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft vor und nach dem Eingriff nach einem fünfstufigen Modell.

Bewertungsstufen und deren Bedeutung		
Wertstufe	Bedeutung für den Naturhaushalt	Erheblichkeit
5 / sehr hoch	Besondere	erheblich
4 / hoch		
3 / mittel		
2 / gering	Allgemeine	unerheblich
1 / sehr gering		
	Geringe	

Die Bewertung dient der Zusammenstellung von Abwägungsgrundlagen gemäß § 1 (6) 7 BauGB.

10.4 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Naturgüter und Bewertung der Plan-auswirkungen

10.4.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Geplant ist der Bau einer Feuerwache. Damit einher geht eine geringfügige Zunahme an Versiegelung gegenüber dem ehemaligen Wohngebäude mit einer kleinen Gartenfläche.

Der Bebauungsplan setzt die Pflanzung von einem Laubbaum im Bereich der Parkplatz-flächen vor.

Durch die Dachbegrünungen kann zusätzlich Niederschlagswasser gepuffert und ver-dunstet werden, was sich positiv auf das Mikroklima auswirkt bzw. die Auswirkungen der Bebauung auf das Mikroklima verringert.

Durch die Nutzung als Feuerwache ist von keiner wesentlichen Zunahme der Ver-kehrsmenge aus dem Plangebiet auszugehen. Emissionen aus Gebäudebeheizung und Hausbrand können durch Vorgaben des technischen Umweltschutzes, minimiert bzw. ausgeschlossen werden.

10.4.2 Fläche

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden bereits versiegelte und vor-belastetet innerörtliche Flächen in die Planung einbezogen. Eine Flächenneuinan-spruchnahme erfolgt dabei nicht. Die Planung trägt damit dazu bei, das Ziel eine Flä-chenkreislaufwirtschaft bis zum Jahr 2050 zu erreichen.

10.4.3 Boden

Bestand

Der Boden im Plangebiet ist weitestgehend überbaut, versiegelt oder verändert. Gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“

(LUBW 2013) werden die offensichtlich veränderten Böden in innerstädtischer Lage in die Wertstufe „gering“ eingeordnet.

Auf den überbauten und versiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen nicht mehr vorhanden. Daher werden sie der Wertstufe „sehr gering“ zugeordnet.

Bewertung Bestand

Im Hinblick auf das Naturgut Boden ist das Plangebiet von geringer Bedeutung.

Bewertung Planung

Durch die Planung ergibt sich eine geringfügige Zunahme des Versiegelungsgrades durch die Inanspruchnahme einer ehemaligen Gartenfläche. Die vorhandenen Bodenfunktionen sind insgesamt von geringer Bedeutung. Die Planung führt daher nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Naturgut Boden.

10.4.4 Wasser

Bestand

Die hydrogeologische Einheit bilden jungquartäre Flusskiese und Sande. Die Grundwasserneubildung ist innerhalb dieser hydrogeologischen Einheit hoch. Auf den bereits versiegelten Flächen findet keine Grundwasserneubildung statt.

Das Plangebiet befindet sich in Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets „Vaihingen“ (WSG-Nr.118.119, Rechtsverordnung vom 15.02.1993).

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Gemäß Angaben der Hochwassergefahrenkarte liegt der Planbereich nicht innerhalb einer Überflutungsfläche HQ100.

Bewertung Bestand

Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet insgesamt von geringer Bedeutung.

Bewertung Planung

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet nimmt durch die Planänderung in geringem Umfang zu.

Jedoch wird anfallendes Oberflächenwasser durch Dachbegrünung und Baumpflanzung zurückgehalten, so dass das Wasser teilweise verdunsten oder versickern kann. Somit ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt bzw. das Naturgut Wasser zu rechnen ist.

10.4.5 Klima/Luft

Bestand

Durch die bestehende Bebauung besteht eine geringfügige bioklimatische Vorbelastung. Versiegelte Flächen heizen sich auf; die kühlende Verdunstung fehlt. Zusammen mit einer entsprechenden Luftfeuchte wird diese Erwärmung als Schwüle empfunden (bioklimatische Belastung). Abgase aus Verkehr, Heizungen und Hausbrand sind weitere vorhandene Belastungsfaktoren. Durch die angrenzende Sportanlage und den straßenbegleitenden Baumbestand werden die bestehende bioklimatische Belastung und die lufthygienische Belastung stark abgemildert.

Bewertung Bestand

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet von allgemeiner Bedeutung.

Bewertung Planung

Durch die Planänderung ergibt sich eine geringfügige Zunahme des Versiegelungsgrades. Durch Dachbegrünung und Baumpflanzung ergibt sich keine Verschlechterung gegenüber dem ehemaligen Bestand. Die Planung führt daher nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

10.4.6 Landschaftsbild / Erholung

Bestand

Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage. Landschaftstypische Merkmale sind daher nicht vorhanden. Für die Erholung Plangebiet ohne Bedeutung.

Bewertung Bestand

Hinsichtlich des Naturguts Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von geringer Bedeutung.

Bewertung Planung

Durch die Bebauung geht eine Gartenfläche verloren. Durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen wird jedoch eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt. Die Planung führt daher nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Naturgut Landschaftsbild und Erholung.

10.4.7 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestand

Gebäude, innere Erschließung und die Gartenfläche im Plangebiet sind von sehr geringer und geringer Wertigkeit.

Bewertung Bestand

Hinsichtlich des Naturguts Biodiversität ist das Gebiet von geringer Bedeutung.

Bewertung Planung

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in Biotoptypen von sehr geringer und geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Die Planung führt daher nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Naturgut Biodiversität.

10.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Unter dem Begriff „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ werden geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer charakteristischer Eigenart zusammengefasst.

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend nicht vorhanden. Negative Auswirkungen sind damit nicht zu erwarten.

10.6 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen aus Gebäudebeheizung und Hausbrand, können durch Vorgaben des technischen Umweltschutzes, minimiert oder ausgeschlossen werden. Die Entsorgung von Wertstoffen und Abfällen erfolgt über die Abfallverwertungsgesellschaft des Landkreises Ludwigsburg. Die Entsorgung von Abwässern ist über die Mischkanalisation

vorgesehen. Unbelastetes Oberflächenwasser wird über den Regenwasserkanal der Enz zugeleitet.

10.7 Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen gesetzlichen Bestimmungen- und Verordnungen müssen eingehalten werden.

Gesonderte Bestimmungen, die über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehen, werden im B-Plan nicht festgesetzt.

10.8 Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern § 1 (6) 7a bis d BauGB

Die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter betrifft ein vernetztes Wirkungsgefüge. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen werden durch die Planung keine zusätzlichen Wechselwirkungen entstehen.

10.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Das Planungskonzept berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch umweltbezogene Ziele, negative Auswirkungen zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten. Diese sind als Baumpflanzung und der Vorgabe zur extensiven Begrünung des Flachdaches in den Bebauungsplan eingeflossen.

10.10 Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Auch bei Vorhaben im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist zu prüfen, inwiefern Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG berührt werden. Aufgrund der aktuell vorkommenden Biotoptypen (Versiegelte Flächen, geschotterte Flächen) kann ein Vorkommen europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten sicher ausgeschlossen werden.

Der Abriss des ehemaligen Wohngebäudes erfolgte außerhalb der Vogelbrutzeit. Eine Begehung wurde vorab durchgeführt. Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen ergaben sich dabei nicht. Dauerhafte Nester konnten nicht festgestellt werden.

11. Klimaschutz

Aufgrund der nur geringen Gebietsgröße kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung beim Klimaschutz zu, bezogen auf Bebauungsplanebene und Gemeindeebene.

11.1 Kommunalen Klimaschutz

Die Stadt Vaihingen an der Enz hat 2023 ein kommunales Klimaschutzkonzept für die Gesamtstadt in Auftrag gegeben. Die Arbeiten daran werden noch einige Zeit in Anspruch nehmen, um am Schluss final im Gemeinderat beraten zu werden.

Da es hier lediglich um die Errichtung eines Sonderbauwerkes auf nur einem Baugrundstück geht, sind die Klimaauswirkungen und Klimaschutzmaßnahmen bezogen auf das Gemeindegebiet von untergeordneter Natur. Dennoch ist das Thema allgegenwärtig. Zukünftig sichtbare Maßnahmen sind insbes. die Holzverschalungen der Fassaden (nachhaltige Baumaterialien), die Dachbegrünungen der Flachdächer und der zu pflanzende Baum (geringe Aufheizung, Luftreinhaltung, Wasserrückhaltung), die PV-Anlagen auf den Dächern (alternative Energiegewinnung).

Die städtebauliche Planung berücksichtigt die Vorgaben aus der klimaökologischen Analyse für die Gesamtstadt, siehe Ziffer 4.2. Der Kelterplatz (mit Vorfläche Feuerwehr) steht weiterhin für bodennahe kalte Hangabwinde zur Verfügung. In klimaökologisch wichtige Hangbereiche wird nicht eingegriffen.

11.2 Kommunale Wärmeplanung

Das Plangebiet liegt nicht in der Reichweite von Wärmenetzen. Die Stadt geht das Thema Wärmeplanung aktiv an, analysiert und erarbeitet Konzepte bzw. Zielszenarien für das Gemeindegebiet. Die Prioritäten liegen in anderen Gebieten mit mehr oder größeren Abnehmen. Absehbar wird es kein Wärmenetz für bzw. im Umfeld des Plangebietes geben.

Die Wärme für das Feuerwehrgebäude muss somit lokal erzeugt werden, nach derzeitigem Stand mittels Luft-Wärmepumpen.

12. Ver- und Entsorgung

Das zukünftige Feuerwehrgebäude wird, wie auch das abgebrochene Gebäude bisher, an die in den angrenzenden Straßen liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Leitungsnetze sind ausreichend dimensioniert.

Abwasserbeseitigung

Es wird weiterhin im Mischsystem entwässert, aber nicht ausschließlich.

Neben dem Schmutzwasser werden die ebenerdig anfallenden und potentiell belasteten Regenwasser (Feuerwehrhof etc.) weiterhin der Mischkanalisation zugeführt. Dadurch wird verhindert, dass Verunreinigungen ohne entsprechende Behandlung ins Erdreich, Grundwasser oder die Enz gelangen. Für eine Versickerung oder Behandlung der Oberflächenwasser auf dem Grundstück fehlt der Platz bzw. sind solche Maßnahmen für nur ein Gebäude nicht verhältnismäßig.

Die auf den Dachflächen anfallenden Regenwasser sind unkritisch bezüglich Verunreinigungen. Mit der geforderten Dachbegrünung werden die Wassermassen gepuffert, gemindert und gefiltert. Die überschüssigen Mengen sollen einem größeren Regenwasserkanal im Kelterplatz zugeführt werden, der direkt in die Enz einmündet.

13. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Stadt Vaihingen an der Enz ist sowohl Träger des Bebauungsplanverfahrens, als auch Vorhabenträger und alleinige Grundstückseigentümerin. Es bedarf daher keines gesonderten städtebaulichen Vertrages.

14. Städtebauliche Daten

Größe der Plangebietes ca. 1065 m². Diese teilen sich auf in ca. 845 m² Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ bzw. Fläche der Vorhaben- und Erschließungsplanung „Feuerwehr Roßwag“ und ca. 220 m² öffentliche Verkehrsfläche.

Aufgestellt: Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz den 30.10.2023/19.03.2024