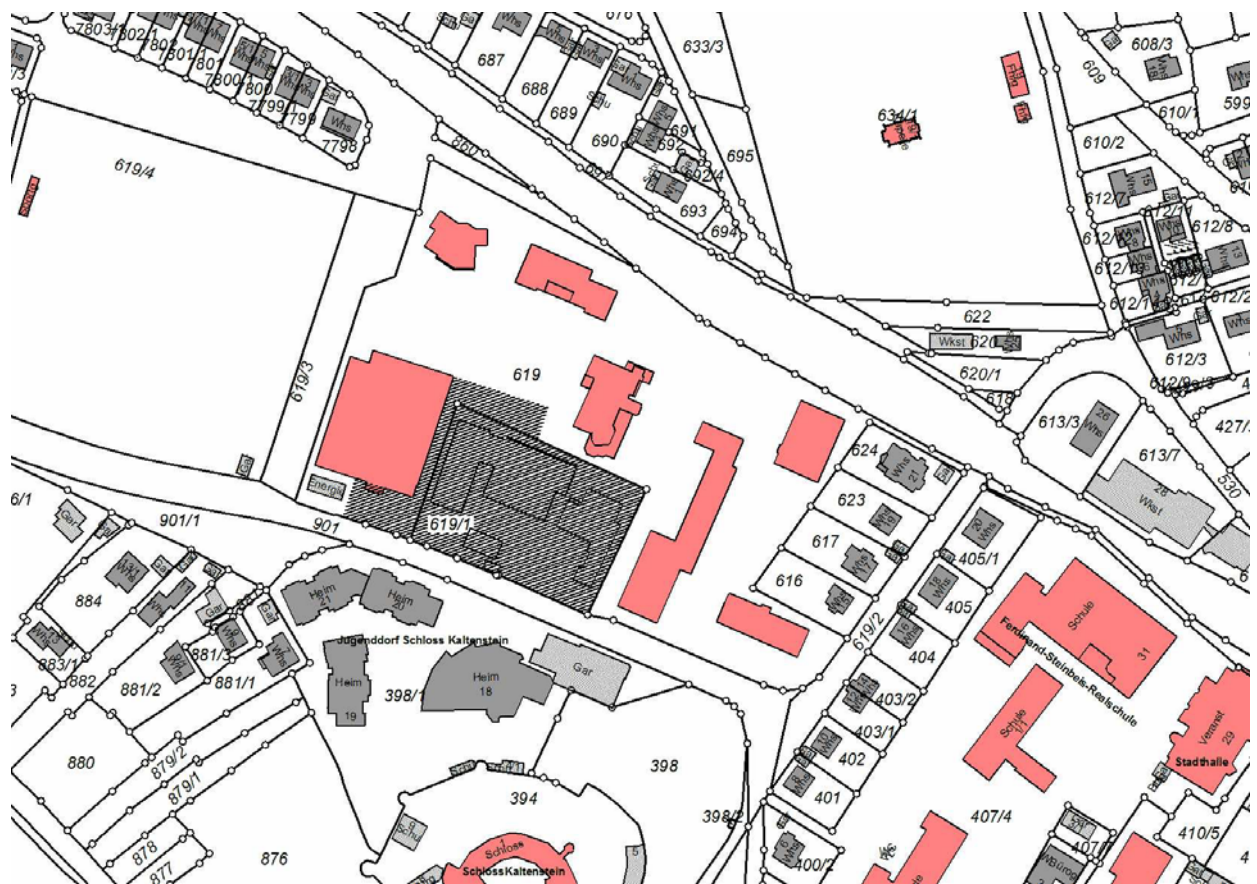


# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Alter Postweg I Schulzentrum, 1. Änd“ (Sporthalle)

## BEGRÜNDUNG (§ 2a BauGB)

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



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

## INHALT

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren
3. Vorgänge, Verfahrensablauf
4. Rahmenbedingungen
  - Wasserschutzgebiet,
  - Flächennutzungsplan,
  - bestehende Rechtsverhältnisse (B-Plan)
5. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
6. Beschreibung des Plangebiets und Umgebung
  - 6.1 Lage
  - 6.2 Naturräumlicher Bestand im Plangebiet
  - 6.3 Städtebaulicher Bestand im Plangebiet
  - 6.4 Verkehr
  - 6.5 Alte Sporthalle
  - 6.6 Angrenzende Bebauung
7. Städtebauliches Konzept, Nutzungen
8. Alternativen
9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
  - 9.1 Grundsätze der Planung
  - 9.2 Festsetzungen im Einzelnen
10. Örtliche Bauvorschriften
11. Umweltprüfung / -bericht, Artenschutz, Eingriffs- und Ausgleichsbewertung
12. Ver- und Entsorgung
13. Städtebauliche Daten

Anhang: Auswertung „Frühzeitige Beteiligung“

## **1. Anlass und Ziel der Planung, Alternativenprüfung**

Sowohl hinsichtlich Kapazität, der Eignung für Sportgroßveranstaltungen als auch des baulichen Zustands (Sanierungsbedarf) stößt die Sporthalle am Alten Postweg (auch 1-2-3-Halle genannt) derzeit an ihre Grenzen.

Die alte Sporthalle entspricht in vielerlei Hinsicht nicht den aktuellen Anforderungen und Vorschriften (Fluchtwege etc.) für größere Sportveranstaltungen. Ohne Ertüchtigung ist eine dauerhafte Fortführung solcher Ereignisse (Turniere etc.) nicht zulässig. Eine Generalsanierung wäre mit erheblichen Kosten verbunden, die Mitte 2016 auf rund 4,5 Mio. € geschätzt wurden. Da derzeit Vaihinger Mannschaften aus verschiedenen Sportarten teilweise sehr erfolgreich sind, besteht auch ein tatsächlicher Bedarf für eine Halle, die für Sportgroßveranstaltungen geeignet ist. Zudem reichen die derzeitigen Hallenkapazitäten im Stadtgebiet nicht aus um die Nachfrage nach Trainingsmöglichkeiten zu befriedigen. Des Weiteren besteht in Vaihingen von seiten des Schulsports schon seit längerer Zeit ein Bedarf für eine neue Sporthalle. Im Schulentwicklungsplan 2016 wurde ein weiterer Bedarf an 2,9 Halleneinheiten festgestellt. Angesichts der hohen Sanierungskosten für eine Generalsanierung der bestehenden Halle und des ermittelten Bedarfs des Schulsports erscheint der Neubau einer Halle die sinnvollere Alternative.

## **2. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren**

### Erfordernis

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des B-Planes Alter Postweg I Schulzentrum. Dieser stammt aus dem Jahre 1977. Für den fraglichen Bereich setzt der B-Plan „Gemeinbedarfsfläche“ mit Zweckbestimmung „Jugendheim“ fest.

Insb. wegen der Nutzungsänderung bedarf es einer B-Planänderung. Zudem werden auch die überbaubare Fläche und die Gebäudehöhe den neuen Anforderungen angepasst.

### Verfahren

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a (1) BauGB. Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen liegen vor:

- Bebauungsplan für die Umnutzung von Bauflächen (andere Maßnahme der Innenentwicklung).

- Die zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>, da das gesamte Plangebiet nur ca 5.600 m<sup>2</sup> umfasst.

Es handelt sich um kein „UVP-pflichtiges Vorhaben“ gem. UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

Auch nach LUVPG (Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) liegt kein UVP – pflichtiges Vorhaben vor.

Beeinträchtigungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete (§ 1 (6) Ziffer 7b BauGB) sind nicht gegeben. Das nächst gelegene FFH Gebiet „Enztal bei Mühlacker“ ist ca. 200 m (+ ca. 40 Höhenmeter) entfernt. Das nächst gelegene Vogelschutzgebiet „Enztal Mühlhausen Roßwag „ ist ca. 500 m entfernt.

Auch wenn das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist es zweckmäßig, eine frühzeitige Behördenbeteiligung / Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen - parallel zu einem Wettbewerbsverfahren.

### **3. Vorgänge, Verfahrensablauf**

Bereits in 2013 hat der GR den Kauf des Flst. 619/1 beschlossen mit dem Ziel eine Sporthalle zu errichten (D180/13). Unabhängig davon bot sich der Kauf grundsätzlich an – zur Abrundung des Schulgeländes. Die Stadt konnte dann in 2016 das Grundstück des Landes BW bzw. CJD Kaltenstein (Erbbaurecht) erwerben. Der Gemeinderat hat am 05.04.2017 die Beauftragung zur Planung einer neuen Sporthalle beschlossen (D 99/17). Gleichzeitig wurde die Durchführung eines Verhandlungsverfahrens mit einem (beschränkt offenen) Planungswettbewerbs festgelegt.

#### Verfahrensablauf

2017 03 Zur Vorbereitung des Wettbewerbs gab es im Vorfeld zum B-Planverfahren bereits je eine Gesprächsrunde mit den Vereinen und Schulen hinsichtlich der Anforderungen an die neue Sporthalle.

2017 06 28 Einleitungsbeschluss

2017 07/08 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

2017 09 27 Rechtsplanentwurf

2017 20.11.-22.12. Offenlage, Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

2018 05 16 Satzungsbeschluss

### **4. Rahmenbedingungen**

#### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Vaihingen Zone III A

#### Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft

Der FNP stellt für das Plangebiet Gemeinbedarfsfläche für Schule und Sport dar. Somit ist der B-Plan aus dem FNP entwickelt.

#### Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Alter Postweg I Schulzentrum“ (1977). Für das Flst. 619/1 setzt der B-Plan „Gemeinbedarfsfläche“ mit Zweckbestimmung „Jugendheim“ fest. Dieser wird mit der Änderung für den Geltungsbereich der Änderung aufgehoben.

### **5. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

#### Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Seitens des LRA gibt es Hinweise zu den Themen Artenschutz, Grundwasser und Immissionsschutz. Ansonsten gingen seitens der Behörden keine nennenswerten Anregungen ein.

Seitens der Bürger gingen von ca. 12 Anwohnern der Schlossbergstraße Hinweise und Bedenken ein. Es wurde die unzureichende Erschließung des gesamten Quartiers (fehlende Anbindung des Wohngebietes Baresel an die Hauffstr.), die beengten Verkehrsverhältnisse in der Schlossbergstraße (infolge des einseitigen Parkens in Verbindung mit der Engstelle), das teilweise verkehrsgefährdende Verhalten einiger Autofahrer (Ausweichen auf den Gehweg) und die fehlenden öffentlichen Stellplätze sowohl während der Schulzeiten als auch bei den verschiedenen Veranstaltungen (Sport, Musikverein, ..) kritisiert.

Behandlung der Bedenken und Anregungen im Einzelnen – siehe Anhang 1.

## **6. Beschreibung des Plangebiets und Umgebung**

### 6.1 Lage

Das Plangebiet liegt nordwestlich oberhalb der Altstadt. Es ist eingebunden in die Schulgebäude des Friedrich Abel Gymnasiums und der schon erwähnten Dreifeldhalle, in der (bisher) die großen Sportveranstaltungen stattfinden (siehe auch Deckblatt).

### 6.2 Naturräumlicher Bestand im Plangebiet

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut: Schulgebäude, Ausbildungswerkhalle, Wohngebäude. Diese sind eingebunden in schmale Grünstreifen mit einzelnen Bäumen und sonstigen Gehölzen.

### 6.3 Städtebaulicher Bestand im Plangebiet

Bisher waren hier Werkstätten / Ausbildungsstätten des CJD Kaltenstein und eine Außenstelle der Johannes-Kullen-Schule (verhaltensauffällige Jugendliche) untergebracht. Diese werden mit einem anderen Standort zusammengelegt. Zudem gibt es noch ein Wohnhaus, das spätestens zum 31. 03. 2018 geräumt wird.

### 6.4 Verkehr

Der Verkehr auf dem Alten Postweg (sowie Schloßberg- und Köszeger Str.) wird im Wesentlichen bestimmt durch die angrenzende Wohnbebauung (ältere Wohngebiete am Alten Postweg und Schlossbergstr. sowie teilweise durch Baresel und die älteren Wohngebiete Marienburger Str. und Steinhaldenweg), das Gymnasium, die Musikschule und die Sportanlagen (Vereinsnutzung). Die Verkehre zur CJD Ausbildungsstätte und der Johannes-Kullen-Schule entfallen zukünftig. Zudem gibt es noch eine Buslinie mit ca. 30 Fahrten / Werktag (Roßwag – Grabenstraße).

### 6.5 Alte Sporthalle

Die bestehende Halle ist für ca. 450 Zuschauer ausgelegt. Wegen Defizite beim Brandschutz ist die Nutzung derzeit auf 199 Besucher eingeschränkt. Mit dem Neubau entfällt grundsätzlich eine Zuschauernutzung in der alten Halle. Die neue Halle übernimmt so-

mit die Funktion der alten Halle. Für besondere Sportveranstaltungen am Wochenende (Turniere) kann sich ausnahmsweise auch eine Zuschauernutzung in der alten Halle ergeben. Die Zuschauerzahl sollte sich jedoch gegenüber dem „alten Referenzwert“ (450 Zuschauer) nicht erhöhen, zumal die neue Halle gemäß Wettbewerbsausschreibung für ca. 400 Zuschauer zu konzipieren ist.

Der Trainingsbetrieb unter der Woche wird sich mit zukünftig 2 Hallen allerdings erhöhen.

## 6.6 Angrenzende Bebauung

Unmittelbar gegenüber befinden sich die Ausbildungstätten des CJD, ein Kindergarten und Wohngebäude des CJD. Diese liegen etwas oberhalb der Straße (ca. 5m). Die Wohnbebauung am Alten Postweg ist ca. 100 m entfernt, an der Schloßbergstr. ca. 150 m und an der Köszeger Str. ca. 150m.

## 7. Städtebauliches Konzept, Auswirkungen

Die B-Planänderung erfolgt parallel zum Wettbewerb. Somit liegt noch kein konkreter / zu realisierender Entwurf vor. Maßgebend sind deshalb die Auslobungsunterlagen (07 / 2017). Wesentliche Vorgaben für den Wettbewerb und somit indirekt für die Bebauungsplanänderung:

- Raumprogramm / Bruttogrundfläche 3.075 m<sup>2</sup>
- Sporthalle 27 x 45 m Nettogrundfläche
- lichte Hallenhöhe mindestens 7m
- Tribünenanlage für ca. 400 Personen
- bei normalen Sportbetrieb wird von ca. 100 Zuschauern ausgegangen, die maximale Auslastung wird für ca. 3 – 5 Mal pro Jahr erwartet (seltene Ereignisse)
- die Haupteinschließung erfolgt von Süden /Alter Postweg
- eine Wegeverbindung zur bestehenden Halle ist vorzusehen
- der Baumbestand auf den angrenzenden Flurstücken ist weitestgehend zu erhalten bzw. die Reduzierung ist auf ein Minimum zu beschränken

Zur alten Sporthalle kann eine bauliche Verbindung hergestellt werden.

Die Zukunft der alten Sporthalle ist offen. Hierzu gibt es noch keine kommunalpolitische Beratung / Entscheidung.

Deshalb ist vorläufig von einem Weiterbetrieb der alten Halle mit überwiegendem Schul- und Trainingsbetrieb, aber einem deutlich eingeschränkten Spielbetrieb auszugehen. In Verbindung mit der neuen Halle erhöhen sich der Trainingsbetrieb und die Zahl der Trainingsbesucher. Bei einer großen Veranstaltung wird es keine 2. Belegung der alten Halle geben. D.h. die Maximalbelegung steigt nicht gegenüber heute. Allenfalls geringfügig, dadurch dass die Zahl der Mannschaften an einem Turnier sich etwas erhöhen kann.

## **8. Alternativenprüfung**

### Alternative Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet

Für das Plangebiet gibt es - zumindest derzeit - keine sinnvolle alternative Nutzungsmöglichkeit.

Das Plangebiet ist Teil eines großen Schul- / Sportgeländes. Sonstige Nutzungen (z. B. Wohnen oder Gewerbe) scheiden grundsätzlich aus. Ein weiterer Bedarf an Schulgebäuden für das Gymnasium gibt es zumindest derzeit nicht.

Das Gelände eignet sich hervorragend, eine 3-teilbare Sporthalle. Bau- und nachbarrechtlich ist dies ein guter Standort.

### Alternative Standorte

Im Rahmen der FNP Fortschreibung (rechtskräftig seit März 2014) wurde für den Bau einer Sporthalle eine „Gemeinbedarfsbaufläche Sporthalle“ westlich der Sportanlagen des FAG zwischen der Wohnbebauung Kurt-Schumacher-Str. (Baugebiet Baresel) und Alter Postweg ausgewiesen. Zuvor wurden alternative Standorte diskutiert. Wesentliches Kriterium war die Zuordnung zu einer Schule, da für den Schulsport ein erhebliches Defizit an Sportanlagen besteht. Der gewählte Standort könnte nicht nur das FAG sondern auch die Ferdinand-Steinbeis-Realschule, die Schloßbergschule (Gemeinschaftsschule) und die Wilhelm-Feil-Schule (Förderschule), die in noch akzeptabler fußläufiger Entfernung liegen, bedienen. Damit würden die allermeisten Schüler in der Kernstadt unmittelbar erreicht werden. Die Belange des Vereinssportes wurden bei der Standort Diskussion seinerzeit zurückgestellt, auch wenn es hinsichtlich der Erschließung für „Großveranstaltungen“ mit besonderem Besucherverkehr bessere Standorte geben würde.

Durch die aktuelle Nutzungsaufgabe im Plangebiet (CJD Ausbildungsstätte und Johannes-Kullen-Schule) konnte der Standort für die neue Halle optimiert werden, da er nun näher an die Schulen heranrückt und eben die o. g. Vorteile bietet.

Zudem wird die Entstehung einer Brachfläche vermieden. Der Verzicht auf einen Neubau im Außenbereich entspricht zudem einem besonderen städtebaulichen Ziel / Gebot im BauGB (§§ 1 (5) Satz 3 und 1a (2) Satz 4) - „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

## **9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### 9.1 Grundsätze

Die B-Planänderung erfolgt parallel zum Wettbewerb. Somit wird der Umfang an Regelungen / Festsetzungen im B-Plan knapp gehalten um die Wettbewerbsfreiheit nicht einzuschränken. Es wird die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche geändert und die maximale Gebäudehöhe (erstmalig) konkret festgelegt.

Zudem wurde nach Westen die Freifläche bis zur alten Sporthalle einbezogen, da eventuell eine bauliche Verbindung hergestellt werden soll.

Auf die Festsetzung öffentlicher Stellplätze kann verzichtet werden. Im Umfeld der Sporthalle befinden sich rund 146 Stellplätze, die an schulfreien Tagen wenig genutzt werden. Die Ausweisung weiterer (privater) Stellplätze bleibt dem Wettbewerb vorbehalten.

## 9.2 Festsetzung im Einzelnen

### Art der baulichen Nutzung

Da die Sporthalle sowohl dem Schul- als auch dem Vereinssport (Training und Wettkampf) dienen soll, wird eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen.

## 10. Örtliche Bauvorschriften

werden nicht gemacht. Über den Wettbewerb sollte eine ansprechende Gestaltung hinreichend sichergestellt sein.

## 11. Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, Grünordnung

Da die Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB erfolgt, ist weder eine Umweltprüfung noch eine Eingriffs- Ausgleichsbewertung erforderlich.

Im Übrigen ändert sich durch diese Bebauungsplanänderung nichts Wesentliches im Hinblick auf Umweltbelange. Z. B. wird die zulässige überbaubare Fläche nicht erhöht.

Somit kann auf eine Abhandlung der verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Landschaft und Erholung, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Mensch) verzichtet werden. Die Bebauungsplanänderung und die daraus resultierenden Nutzungsmöglichkeiten haben keine weitergehenden Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter als eine bauliche Erweiterung im Bestand oder eine vollständige Neubebauung im Rahmen des bestehenden B-Planes.

## 12. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser und Abwasser) ist gesichert. Änderungen im öffentlichen Bereich sind nicht erforderlich.

## 13. Städtebauliche Daten (ca. – Werte)

Plangebiet = Gemeinbedarfsfläche	5.615 m <sup>2</sup>
davon Flurstück 619/1	4.481 m <sup>2</sup>

Aufgestellt: Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz