

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL VAIHINGEN, Pib. 1.3

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Fuchsloch I, 5. Änderung (Unterkünfte Flüchtlinge/ Obdachlose)“

BEGRÜNDUNG

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



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihingen an der Enz, Stadtplanungsamt, 30.08.2019

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel

2. Bebauungsplanverfahren

3. Rahmenbedingungen

3.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

3.2 Verfahrensablauf

3.3 Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

4. Beschreibung des Plangebiets

4.1 Lage

4.2 Topographie, städtebaulicher Bestand

4.3 Umgebung

5. Untersuchungen Artenschutz

6. Umweltbelange

7. Baugrund

7.1 Altlasten

7.1.1 Deponiegas

7.1.2 Setzungen

8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

10. Ver- und Entsorgung

11. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten

12. Flächenbilanz

Anhänge zur Begründung

Anhang 1 Relevanzprüfung Artenschutz

Anhang 2 Artenschutzfachliche Potenzialanalyse

Anhang 3 Baugrunderkundung und abfalltechnische Untersuchungen (2011)

Anhang 4 Überprüfungsmessung Deponiegehalte (2019)

1. Anlass und Ziel

Zur Unterbringung zugewiesener Flüchtlinge im Rahmen der Anschlussunterbringung, muss die Stadt dringend Unterbringungsmöglichkeiten bereitstellen.

In seiner Sitzung vom 30.01.2019 hat der Gemeinderat für den Standort Hauffstraße den Bau und die Erweiterung um 50 Unterbringungsplätze beschlossen.

Am Ende der Hauffstraße, auf einer Teilfläche des städtischen Flurstücks Nr. 682, wurden Ende 1980 bis Mitte 1990 vier Fertiggebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen errichtet.

Mittlerweile haben die vom Standard her einfachen Gebäude das Ende ihrer Nutzungszeit erreicht. Zwei der Unterkunftsgebäude (Nr. 21 u. 23) wurden unlängst saniert und sollen so lange weiter genutzt werden, wie es der Zustand der Gebäude noch zulässt. Die beiden nicht mehr sanierungsfähigen Gebäude, Hauffstr. Nr.17 und 19 sollen abgerissen und durch 2-geschossige Neubauten ersetzt werden.

Eine bauliche Nutzung lässt der maßgebliche Bebauungsplan nicht zu. Die vier Bestandsgebäude stehen auf einer Fläche, die gemäß Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche, mit Zweckbestimmung Abenteuerspielplatz, festgesetzt ist.

Diese Festsetzung erfolgte Ende der 1970er Jahre. Sie erfolgte weniger aufgrund eines Bedarfs, sondern wegen mangelnder sonstiger Nutzungsalternativen, bedingt durch Altablagerungen. Die vier Flüchtlingsunterkünfte wurden seinerzeit als widerriefliche, zeitlich befristete Behelfsbauten auf Grundlage von Befreiungen genehmigt. Mit der Bebauungsplanänderung sollen Regelungen getroffen werden, die die Unterkünfte an diesem Standort zulassen.

In den Bestandsgebäuden konnten bisher ca. 20 Personen pro Gebäude untergebracht werden. Pro Neubau können ca. 45 Personen untergebracht werden.

Somit ermöglichen die beiden Neubauten 50 zusätzliche Unterbringungsplätze.

2. Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Wie nachfolgend dargelegt, liegen die Voraussetzungen dafür vor:

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist in bestehende Siedlungsstrukturen eingebunden. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die zulässige Größe der bebaubaren Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt deutlich unter 20 000m², da bereits das gesamte Plangebiet nur circa 4 715 m² umfasst.

Nach § 13a (2) 1 BauGB i.V. mit § 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 der in § 1 (6) Nr. 7b genannten Schutzgüter werden nicht gesehen, da sich entsprechende Schutzgebiete in ausreichender Entfernung zum Plangebiet befinden. Auch liegt das Plangebiet nicht im beachtlichen Umfeld von sogenannten „Störfallbetrieben“.

Die Abweichung vom Flächennutzungsplan hat keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Folge.

Auch muss gemäß § 13a (2) 4 BauGB im beschleunigten Verfahren die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter 13a (2) 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der

planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleichs nicht erforderlich.

Auch wenn beim Verfahren nach § 13 a BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden kann, wurde eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt, um eventuell auftretende Bedenken frühzeitig abzuklären (siehe Ziff. 3.3).

3. Rahmenbedingungen, Rechtsverhältnisse

3.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Vaihingen, Zone III A.

Flächennutzungsplan

Die Flächennutzungsplan Fortschreibung 2020 der Verwaltungsgemeinschaft stellt das Plangebiet als Grünfläche dar.

Mit der Änderung der zuvor genannten Festsetzung Grünfläche in Fläche für Gemeinbedarf entspricht der Bebauungsplan nicht dem Flächennutzungsplan. Gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplan abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dementsprechend wird der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung angepasst.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Fuchsloch I, 2. Änderung“ und im Geltungsbereich des B-Plans „Fuchsloch I, 3. Änderung“ (Regelungen zum Einzelhandel).

Wie bereits beim vorangegangenen Bebauungsplan „Fuchsloch I“ von 1979, ist das Plangebiet überwiegend als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Abenteuer-spielplatz festgesetzt. Lediglich ein geringer Anteil im nordöstlichen Bereich ist Verkehrsfläche, mit Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche und Gehweg.

Mit Rechtskraft des B-Plans „Fuchsloch I, 5. Änderung“ verlieren die bisherigen Festsetzungen im Planbereich ihre Gültigkeit.

3.2 Verfahrensablauf

03.04.2019	Aufstellungsbeschluss
23.04. bis 27.05.2019	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
23.10.2019	Entwurfs- und Offenlagebeschluss
11.11. bis 13.12.2019	Offenlage
01.07.2020	Satzungsbeschluss

3.3 Wesentliche Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung

3.3.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Vom Landratsamt und vom Regierungspräsidium wurden verschiedene Anregungen und Hinweise vorgetragen, die berücksichtigt werden können. Sie wurden in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

3.3.2 Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerbeteiligung)

Bei der Bürgerbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

4. Beschreibung innerhalb und außerhalb des Plangebiets

4.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Siedlungsbereichs von Vaihingen. Es liegt ca. 1 km vom Stadtkern entfernt.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen Teilbereich des städtischen Flurstücks Nr. 682. Zur Herstellung einer geeigneten Zufahrt von der Hauffstraße zu den Gebäuden, wurde das Plangebiet im nördlichen Bereich um ca. 100 m² erweitert.

4.2 Topographie und städtebaulicher Bestand (innerhalb Plangebiet)

Das Gelände ist, abgesehen von der Böschung im Westen, annähernd eben.

Im Plangebiet stehen 4 eingeschossige, provisorische Holzfertiggebäude, die der Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen dienen.

Am östlichen Gebietsrand, innerhalb des Plangebiets, verläuft ein Fußweg zwischen der Hauffstraße und dem Steinhaldenweg. Die Bestandsgebäude sind östlich, südlich und westlich von einer Wiesenfläche umgeben. Westlichen, im Anschluss an die Wiesenfläche, erstreckt sich eine Böschung zur etwa 4 m tiefergelegenen, ehemaligen Bahnlinie (zukünftig Radweg) hin. Am nördlichen Gebietsrand liegen Hauszugänge und Wiese.

4.3 Umgebung (außerhalb Plangebiet)

Eingerahmt wird das Plangebiet von einem Gewerbebetrieb (Mischgebiet) im Osten, öffentlicher Grünfläche (Bolzplatz, Wiesenfläche) im Süden und einer stillgelegten Nebenbahnstrecke (zukünftig Radweg) im Westen, mit angrenzendem Wohngebiet. Nördlich, ebenfalls auf dem Flurstück 682 gelegen, befinden sich das Versammlungsgebäude des Türkisch – islamischen Kulturvereins und das Vereinsheim der Kleintierzüchter sowie nordöstlich eine Verkehrsfläche (Wendeplatte Hauffstraße, Parkplätze).

5. Untersuchungen Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden von der Abteilung Naturschutz des Stadtplanungsamts eine „Relevanzprüfung Artenschutz“ (Anhang 1) und vom Büro für Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Koch Bietigheim-Bissingen, eine „Artenschutzfachliche Potenzialanalyse“ (Anhang 2) erstellt.

Nicht ausgeschlossen werden konnte ein Vorkommen von häufigen und weit verbreiteten Vogelarten aus den Gilden der Gebäude- und Zweigbrüter.

Durch die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen, wie Bauzeitenbeschränkung und eine Pflanzbindung für den am westlichen Rand gelegenen Gehölzbestand,

kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher ausgeschlossen werden kann.

Für alle übrigen europarechtlich geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie kann ein Vorkommen auf Grundlage einer Habitatpotentialanalyse und von Untersuchungen im Zusammenhang mit dem geplanten Radweg auf der ehemaligen WEG-Trasse sicher ausgeschlossen werden. Die detaillierten Ergebnisse sind den zuvor genannten Anhängen 1 und 2 zu entnehmen.

6. Umweltbelange

Bei einem Verfahren nach § 13 a BauGB bedarf es zwar keines Umweltberichts, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demzufolge kurz dargestellt.

Die Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Mit der Planung wird eine seit annähernd 30 Jahren bebauete Grünfläche planungsrechtlich an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Die Stadt, als Grundstückseigentümerin des Grundstücks, plant im 1. Schritt zunächst zwei der bestehenden 4 Wohnheime abzureißen und durch 2 Neubauten zu ersetzen. Zu einem späteren Zeitpunkt wird der Abbruch der verbliebenen beiden Unterkünfte erfolgen, die dann ebenfalls von 2 Neubauten ersetzt werden sollen. Eine zusätzliche Versiegelung zum bisherigen Bestand findet in einem verträglichen Rahmen statt.

Mit dem Bebauungsplan werden bestehende Grünstrukturen (westliche Randeingrünung) planungsrechtlich gesichert. Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope werden durch die Neuordnung nicht stärker als bisher belastet. Die vorhandene Bebauung wird lediglich ersetzt und die Anhebung von 1 auf 2 Geschosse ändert das Siedlungs- und Landschaftsbild nur unwesentlich.

7. Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf der Fläche eines ehemaligen Muschelkalksteinbruchs, der in den Jahren 1950 bis 1975 durch die Stadt Vaihingen an der Enz mit Haus- und Gewerbemüll, Bauschutt und Erdaushub verfüllt wurde (Altablagerung Schinderrain).

7.1 Altlasten

Vom Landratsamt Ludwigsburg erfolgte im Zeitraum von 1990 bis 1999 die Orientierende Untersuchung der kommunalen Altablagerung und von 2004 bis 2007 die Detailuntersuchung. Ergebnis der Detailuntersuchung von 2007 war, dass keine weiteren Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen der Altablagerungen notwendig sind. Eventuelle Aushubmaßnahmen müssten auf Grund der Deponiegasgehalte mit entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen durchgeführt werden. Bei Baumaßnahmen anfallender Aushub sei verunreinigt und müsse nach vorheriger Untersuchung entsorgt werden. Vorgeschlagen wurde, die Altablagerung Schinderrain auf Beweisniveau 3 mit Handlungsbedarf „Belassen (Entsorgungsrelevanz)“ zu bewerten.

Ausgelöst durch frühere Planungsüberlegungen des Türkischen Kulturvereins auf dem städtischen Grundstück Nr. 682, ließ die Stadt 2011 vom Ingenieurbüro Klinger und Partner, Stuttgart, eine Baugrunderkundung und abfalltechnische Untersuchung

durchführen (siehe Anhang 3). Gemäß dieser Untersuchung haben sich die früheren Untersuchungsergebnisse bestätigt bzw. wurden präzisiert.

Zur Feststellung der gegenwärtigen Deponiegassituation, wurden vom Büro Klinger und Partner 2019 Überprüfungsmessungen durchgeführt und die Ergebnisse im Kurzbericht vom 07.08.2019 festgehalten (siehe Anhang 4).

Die aus den Untersuchungen 2011 und 2019 resultierenden Empfehlungen zu Bautätigkeiten und Gründung sind nachfolgend, unter 7.1.1 Deponiegas und 7.1.2 Setzungen in Kurzfassung angeführt.

7.1.1 Zusammenfassende Empfehlungen zum Thema Deponiegas

Der Kurzbericht „Überprüfungsmessungen der Deponiegehalte“ vom 07.08.2019 nennt zusammenfassend:

„Da aufgrund der vorliegenden Messergebnisse (hohe Methan- und Kohlendioxidgehalte bereits in geringen Tiefen, punktuell sehr hohe Methanemissionen an der Geländeoberfläche) nicht auszuschließen ist, dass beim Eingriff in den Untergrund (Bautätigkeiten) eine explosionsfähige Atmosphäre angetroffen wird und es bei ggf. geplanten unterirdischen Gebäudeteilen (z.B. Unterkellerung) zu einer Anreicherung von Kohlenstoffdioxid kommen kann,

- sind zum einen bei entsprechenden Arbeiten sicherheitstechnische Vorkehrungen (Maßnahmen zur Verhinderung einer explosionsfähigen Atmosphäre, Einsatz von ex-geschützten Geräten) zu treffen.
- Darüber hinaus sind in Bezug auf die geplanten Bauwerke entsprechende Sicherheitsvorkehrungen zu erfüllen (z.B. Einbringen von Gasdrainagen, Einbau einer Gassperrschicht, allseitige Umlüftung, etc.).“

7.1.2 Zusammenfassendes Empfehlungen zum Thema Setzungen

Ergebnis des Berichts „Baugrunderkundung und abfalltechnische Untersuchungen“ vom 29.11.2011 hinsichtlich Setzungen ist folgendes:

- Bei einer normalen Bauweise von größeren, massiv gebauten Gebäuden mit Keller können bei Einzel- und auch Streifenfundamenten Setzungen und damit Risse und/oder Verkippungen des Gebäudes oder von Gebäudeteilen auftreten. Von der Gründung größerer Gebäude mit Streifen- oder Einzelfundamenten wird abgesehen.
- Für flache Gebäude, wie die bestehenden Baracken ohne Keller und in Leichtbauweise gebaut, durch die nur geringe Sohldrücke erzeugt werden, stellen diese Untergrundverhältnisse keine Probleme hinsichtlich Setzungen dar.
- Ein Einfluss möglicher Baumaßnahmen auf das Grundwasser oder umliegende Gebäude ist nicht zu erwarten.
- Für die Wiederverfüllung von Baugruben bzw. Arbeitsräumen ist verdichtungsfähiges, bindiges Bodenmaterial lagenweise einzubauen und lagenweise zu verdichten. Aufgrund der festgestellten Belastungen im aufgefüllten Material, ist dieses zur Wiederverfüllung von Baugruben / Arbeitsräumen nicht geeignet.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass bei Berücksichtigung der Empfehlungen in den Untersuchungen des Büros Klinger und Partner von 2011 und 2019 die geplante Bebauung und Nutzung möglich ist.

Umfassende Ausführungen sind den Anhängen 3 und 4 zu entnehmen.

8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Fläche für Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan definiert die Baufläche als Fläche für Gemeinbedarf.

Die bisherige Festsetzung „Grünfläche mit Zweckbestimmung Abenteuerspielplatz“ wird geändert in „Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Anlagen für soziale Zwecke, zur Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen“. Mit dieser Festsetzung wird der bereits gegebene Nutzung (provisorische Flüchtlingsunterkünfte) am Standort Rechnung getragen.

Die Entwicklung eines regulären Wohngebiets ist hier nicht geplant.

Bebauung

Es sind maximal zweigeschossige Unterkuftsgebäude in offener Bauweise geplant. Die nur zweigeschossige und offene Bauweise, verbunden mit der vorgegebenen flachen Dachneigung (Flachdach, geneigtes Dach bis max. 7°) wird dem Standort gerecht.

Die Grundflächenzahl von 0,4 gewährleistet, dass hier am Rande der Bebauung keine unverhältnismäßige Verdichtung stattfindet. Das Baufenster lässt eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Gebäudeanordnung zu. Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung des Baufensters mit untergeordneten Bauteilen gibt einen größeren Spielraum für die Hochbauplanung, ohne das Planungsziel zu beeinträchtigen.

Erschließung, Parkierung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzende Hauffstraße.

Der bestehende Verbindungsweg am östlichen Gebietsrand, zwischen der Hauffstraße und dem Steinhaldenweg, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, mit Zweckbestimmung „Bereich für Fußgänger und Radfahrer sowie für Anlieger in Zusammenhang mit den Unterkünften“.

Die notwendigen Stellplätze für die Unterkünfte (ca. 10 entsprechend VwV Stellplätze, 2015) können auf dem Grundstück bereitgestellt werden.

Grünordnung

Versiegelte Flächen sind auf das notwendige Maß reduziert. Die Pflanzbindung Pfb am westlichen Gebietsrand gewährleistet den Erhalt der bestehenden Baum- / Straucheingrünung zur stillgelegten Nebenbahnstrecke (zukünftig Radweg) hin.

9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, ein gestalterisches Einfügen in die angrenzende Bebauung zu sichern.

Als Dachformen sollen in Anlehnung an die umgebende Bebauung flach geneigte Dächer, als Flach- oder Pultdach mit Neigungen bis max. 7° zulässig sein.

10. Ver- und Entsorgung

Die Neubauten sollen wie die Bestandsgebäude an die vorhandene Kanalisation angeschlossen und im Mischsystem entwässert werden. Das Dachflächenwasser wird bewusst über den Mischkanal entwässert, da es sich um einen Kanalanfang mit wenig Gefälle handelt, so dass Spülstöße dringend erwünscht sind.

11. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten

Das Grundstück ist bereits erschlossen. Das Plangebiet (Teilbereich des Flurstücks Nr. 682) ist im Eigentum der Stadt Vaihingen an der Enz. Aufgrund der Änderung von Grünflächen in überbaubare Fläche fallen Beiträge (Kanalbeitrag, Klärbeiträge, Wasserversorgung) von insgesamt ca. 50 000 € an.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

12. Flächenbilanz

Gesamtfläche	4 715 m²	100 %
Fläche für Gemeinbedarf	3 280 m ²	69 %
Grünfläche (Pflanzbindung)	1 023 m ²	22 %
Verkehrsfläche	412 m ²	9 %

Aufgestellt: Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz, den 30.08.2019