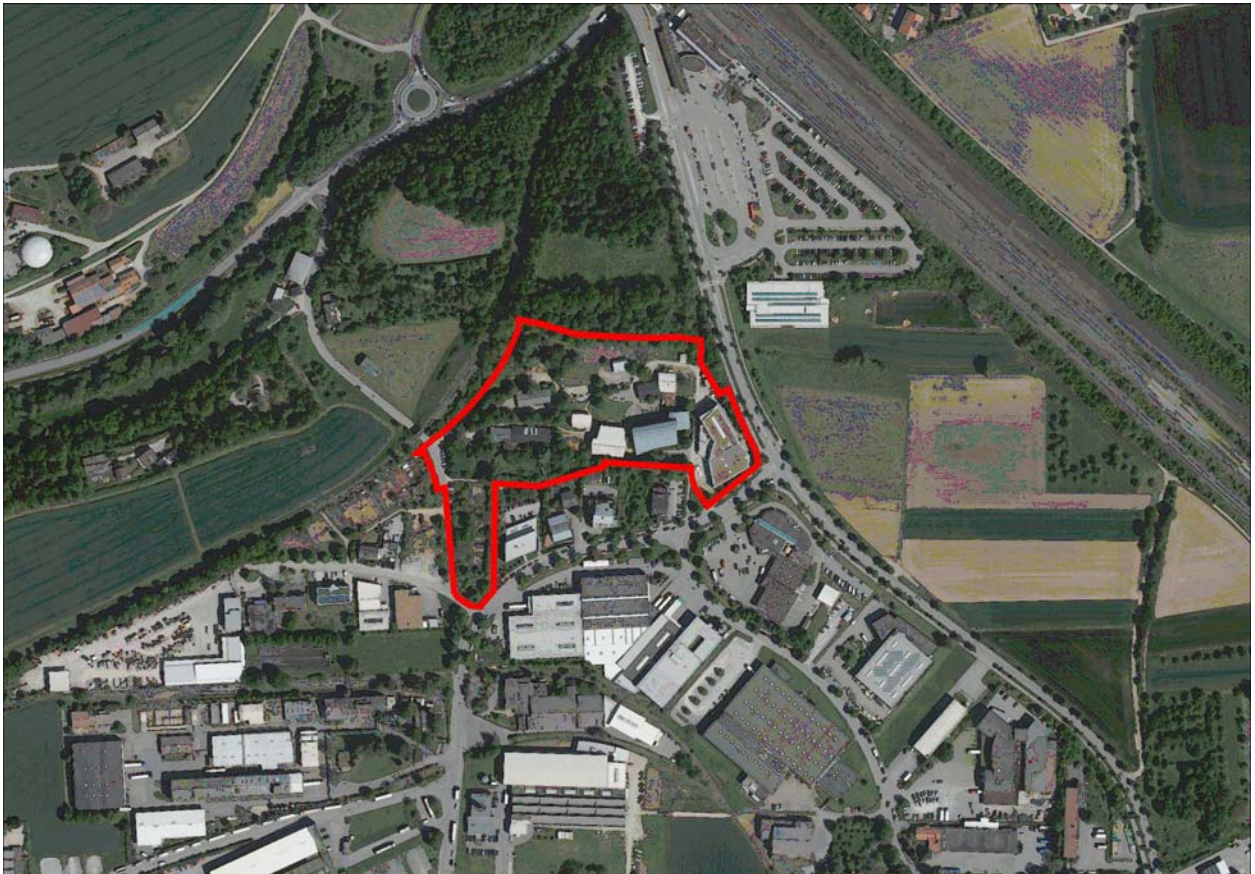


KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL VAHINGEN

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Waldorfschule“

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihingen an der Enz, Stadtplanungsamt, 30.10.2019

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Erfordernis und Verfahren**
 - 2.1 Erfordernis
 - 2.2 Verfahren
- 3. Rechtsverhältnisse, Rahmenbedingungen**
 - 3.1 Bestehende Rechtsverhältnisse
 - 3.2 Verfahrensablauf
 - 3.3 Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
- 4. Beschreibung des Plangebiets**
 - 4.1 Lage und Geltungsbereich
 - 4.2 Topographie und städtebaulicher Bestand
 - 4.3 Verkehr
- 5. Städtebauliches Konzept, Planung**
- 6. Begründung Festsetzungen**
 - 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.2 Örtliche Bauvorschriften
- 7. Artenschutz**
 - 7.1 Artenschutzrechtliche Betrachtung
 - 7.2 Ornithologische Untersuchungen
- 8. Umweltbelange**
- 9. Untersuchung Oberflächenentwässerung**
- 10. Ver- und Entsorgung**
- 11. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten**
- 12. Flächenbilanz**

Anhang

- | | |
|----------|--|
| Anhang 1 | Städtebaulicher Entwurf |
| Anhang 2 | Relevanzprüfung Artenschutz |
| Anhang 3 | Ornithologische Untersuchungen |
| Anhang 4 | Belange des Umweltschutzes |
| Anhang 5 | Erläuterungsbericht Oberflächenabflüsse |
| Anhang 6 | Beiblatt, Regelungen zum Schutz des Bodens |

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Waldorf Kindergarten- und Schulverein betreibt und unterhält in Vaihingen an der Enz die Waldorfschule sowie den Waldorfkindergarten. Der Standort der Waldorfschule (Schulbetrieb) liegt in der Nähe des Bahnhofs, im Gebiet „Fuchsloch“. Seit mehreren Jahren plant der Waldorfverein eine Konzentration seiner Einrichtungen am Standort Fuchsloch.

Der Kindergarten ist bisher noch in angemieteten Räumen in der Franckstraße 30 untergebracht. Das Angebot und die Lage der Räumlichkeiten in der Franckstraße sind ungünstig (zu wenig Betreuungsplätze, eingeschränktes Freiflächenangebot, Sanierungsbedarf, Lage an verkehrsreicher Straße). Deshalb plant der Verein seit Jahren die Aufnahmeausweitung im Bereich Kindergarten / Kindertagesstätte auf Kinder unter 3 Jahren. Das dringend erforderliche Gebäude soll am Standort Fuchsloch errichtet werden.

Bereits die Planungsüberlegungen des vom Waldorfverein beauftragten Büros markus pfeil architekten, Vaihingen, von 2010 zeigten, dass Neubau-, Umbau- und Abrissmaßnahmen erforderlich werden, die im Plangebiet des maßgeblichen Bebauungsplanes „Fuchsloch II, 1. Änderung“ wegen entgegenstehender Festsetzungen nur bedingt umsetzbar wären.

Des Weiteren konnte die priorisierte, dringend erforderliche Kindertagesstätte auch wegen eines ins Waldorfgelände reichenden Achtungsabstandes, zu einem nahegelegenen, mit chemischen Gefahrstoffen agierenden Betrieb, nicht umgesetzt werden. Der organisch chemische Betrieb stellte Ende Juli 2015 seine Produktion ein und eine gleichartige Nachnutzung blieb aus. Ende Juli 2018 erlosch die immissionsrechtliche Genehmigung und der damit zusammenhängende Achtungsabstand entfiel.

Zwischenzeitlich wurde das frühere Planungskonzept entsprechend der geänderten Situation (wie z.B. Wegfall Achtungsabstand, vorgezogener Sporthallenbau) überarbeitet.

Nach wie vor soll vorrangig eine Kindertagesstätte gebaut werden. Die Nachfrage nach Betreuungsplätzen übersteigt das vorhandene Betreuungsangebot deutlich. Der geplante Kindergartenneubau mit insgesamt 90 Betreuungsplätzen entspricht der aktuellen Kindergartenbedarfsplanung der Stadt.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren

2.1 Erfordernis

Die überbaubaren Flächen im rechtskräftigen B-Plan „Fuchsloch II, 1. Änderung“ sind speziell auf das Planungskonzept des Waldorfvereins von Anfang der 2000er Jahre zugeschnitten. Geänderte Anforderungen in der Kinderbetreuung, weiterer Raumbedarf, die Absicht, die in die Jahre gekommenen Behelfsbauten schrittweise zu ersetzen und die flächenmäßige Erweiterung des Waldorfgeländes, haben zu Abweichungen vom zuvor genannten Planungskonzept von 2010 geführt. Wie schon 2010 festgestellt, kann auch die weiter ausgearbeitete, aktuelle Planung vom Oktober 2019 nicht auf Grundlage der maßgeblichen Bebauungspläne „Fuchsloch II, 1. Änderung“ und „Fuchsloch II“ realisiert werden. Zur Umsetzung des Gesamtkonzeptes bedarf es daher einer Bebauungsplanänderung.

Der Neubau der Kindertagesstätte soll an der Stelle des bisherigen Schulgartens (Pflanzgebot 2) erfolgen. Daher wird eine Verlegung des bisherigen Schulgartens erforderlich.

Mittels Erbpachtvertrag wurden dem Waldorfverein bereits die städtischen Flä-

chen 505/2, 506/2 und 508/2 überlassen. Als Ersatzfläche für den Schulgarten wird das städtische Grundstück 505/1 ebenfalls dem Waldorfverein in Erbpacht überlassen. Diese städtische Fläche 505/1 wird neu ins Plangebiet „Waldorfschule“ aufgenommen. Sie liegt im Plangebiet des Bebauungsplans „Fuchsloch II“ und ist dort als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Kleingärten“ festgesetzt. Damit hier ein Gebäude (Gartenklasse) und ein Schulgarten realisiert werden können, bedarf es einer B-Planänderung.

Am 15.12.2010 hat die Stadt Vaihingen an der Enz beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Waldorfschule“ aufzustellen.

2.2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Das Plangebiet dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a (1) BauGB. Es handelt sich um eine Anpassung der überbaubaren Flächen an heutige Nutzungsanforderungen und die Schaffung von Baurecht auf einer brachliegenden vormaligen Kleingartenfläche.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt unter 20 000 m². Das gesamte Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans hat eine Größe von knapp 24 000 m². Bei der festgesetzten GRZ von 0,35 umfasst die überbaubare Grundstücksfläche ca. 8 400 m². Sie liegt damit unterhalb des Schwellenwertes. Mitzurechnende Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, gibt es nicht.

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.

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.

Der Planbereich liegt nicht in einem FFH-Gebiet. Südlich des Plangebiets, in ca. 1 100 m Entfernung, befindet sich das FFH-Gebiet „Strohgäu und unteres Enztal“ (Schutzgebietsnr. 7119341) und südwestlich liegt das ca. 1 350 m entfernte Vogelschutzgebiet „Enztal Mühlhausen – Roßwag“ (Schutzgebietsnr. 7019441). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter ergeben sich aufgrund der Entfernung, dem Flächenumfang sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht.

Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung und dem Umweltbericht,
- der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

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

3. Rechtsverhältnisse, Rahmenbedingungen

3.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Vaihingen, Zone III A.

Flächennutzungsplan (FNP)

Die Flächennutzungsplan Fortschreibung 2020 der Verwaltungsgemeinschaft stellt das derzeitige Waldorfareal als Fläche für Gemeinbedarf dar, mit Zweckbestimmung Kindergarten, Schule und Sporthalle. Das in den Bereich der Waldorfschule neu einbezogene Grundstück Nr. 505/1 ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche ausgewiesen. In Gewerbegebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Somit entspricht das Vorhaben dem Flächennutzungsplan.

Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb der Geltungsbereiche folgender rechtsverbindlicher Bebauungspläne:

- „Fuchsloch II“, rechtskräftig seit Mai 1988
- „Fuchsloch II, 1. Änderung“, rechtskräftig seit Dezember 2005
- „Fuchsloch II, 2. Änderung“, rechtskräftig seit Oktober 2007.

Mit Rechtskraft dieses B-Planes, verlieren die Festsetzungen der betroffenen Teilbereiche in den zuvor genannten B-Plänen ihre Gültigkeit.

3.2 Verfahrensablauf

15.12.2010	<u>Aufstellungsbeschluss</u> zum Bebauungsplanverfahrens und städtebaulicher Entwurf
03.01.2011- 25.01.2011	<u>Durchführung der frühzeitigen Beteiligung</u> der Bürger und der Träger öffentlicher Belange.
18.12.2019	<u>Beschluss Rechtsplanentwurf</u>
13.01.2020 - 14.02.2020	<u>Öffentliche Auslegung</u>
01.07.2020	<u>Satzungsbeschluss</u>

3.3 Wesentliche Punkte aus der frühzeitigen Beteiligung

3.3.1 Beteiligung der Behörden, wesentliche Ergebnisse

Im Beteiligungsverfahren (03.01.2011 bis 25.01.2011) wurden Stellungnahmen abgegeben.

Die zunächst seitens des Regierungspräsidiums, Abteilung Umwelt, 2011 vorgebrachten Bedenken zu den Achtungsabständen zur Firma Connect Chemicals und zur Firma Schick, sind zwischenzeitlich durch Betriebsaufgabe der Firma Connect Chemicals bzw. durch Gutachten und erfolgte Baumaßnahmen der Firma Schick ausgeräumt.

Daher bestehen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Bedenken.

3.3.2 Beteiligung der Bürger, wesentliche Ergebnisse

Im Zuge der Offenlage des Plans (03.01.2011 bis 25.01.2011) ist die Stellungnahme eines Vaihinger Bürgers eingegangen.

Hingewiesen wurde hauptsächlich auf ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch weitere Betreuungsplätze, zu wenige Parkplätze, die enge Fahrbahn der Straße Am Fuchsloch und auf chaotische Zustände bei Schulbeginn und –ende.

4. Beschreibung des Plangebiets (Flächenbilanz siehe Ziffer 12)

4.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand von Vaihingen an der Enz. Es liegt ca. 1 300 m vom Stadtzentrum und ca. 250 m vom Bahnhof entfernt. Das Größe des Plangebiet liegt bei knapp 24 000 m². Es umfasst die Flurstücke Nr. 505/1, 505/2, 506/2, 506/3, 506/4, 508/2, und teilweise die Flurstücke 2399/0 (Hungerbach), 508/1 (Fußweg) und 504/1 (Straße Am Fuchsloch). Sämtliche Grundstücke befinden sich in städtischem Eigentum. Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

4.2 Topographie und städtebaulicher Bestand

Das Gelände fällt terrassiert von Süd (Steinbeisstraße) nach Nord (Hungerbach) um ca. 11 bis 17 m. An der Ostseite, außerhalb des Plangebiets, verläuft die Neue Bahnhofstraße. Am nördlichen Plangebietsrand liegt der Hungerbach. Daran anschließend, außerhalb des Plangebiets, steigt das Gelände steil an und ist bewaldet. Im Westen grenzt das Plangebiet an die außerhalb des Plangebiets liegende Böschung (Bahndamm) der ehemaligen Nebenbahnstrecke. Auf der aufgegebenen Nebenbahntrasse zukünftig ein Radweg verlaufen. Auf dem Waldorfgelände befinden sich Schulgebäude, ein Horthäuschen, eine Schmiedewerkstatt eine Sporthalle und Behelfsbauten aus den Anfangszeiten des Schulbetriebs und ein Schulgarten. Bei der neu einbezogenen Fläche 505/1 handelt es sich um ehemalige Kleingärten.

4.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die Steinbeisstraße und über die Straße Am Fuchsloch.

5. Städtebauliches Konzept, Planung, Änderungen

Grundlage für den Rechtsplanentwurf ist der städtebauliche Entwurf des Büros markus pfeil architekten, Vaihingen vom 30.10.2019 (siehe Anhang 1).

Teilfläche Sporthalle (Flst. 508/2)

Auf der Baufläche der Sporthalle erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen, entsprechend dem Sporthallenneubau von 2017. Die überbaubare Fläche wird etwas reduziert und die max. zulässige Gebäudehöhe um 2,50 m angehoben. Die Anhebung der Gebäudehöhe ist städtebaulich vertretbar. Sie entspricht der gemäß dem früheren Bebauungsplan „Fuchsloch II“ zulässigen Gebäudeoberkante. Die bisher nördlich der Sporthalle eingetragenen Stellplatzflächen sollen wegen ungünstiger topographischer Bedingungen und aufgrund der geplanten Bündelung von Stellplätzen an wenigen Standorten entfallen. Anstelle der Stellplatz wird Pflanzgebot 2 (Pfg 2) und ein Pflanzgebot zur Pflanzung eines Solitärbaumes auf der Pflanzgebotsfläche 2 festgesetzt.

Teilfläche Schulgelände (506/2)

Wie beim städtebaulichen Konzept von Anfang 2000, ist auf der größten Teilgemeinbedarfsfläche geplant, die Holzbehelfsbauten aus den Anfangszeiten des Schulbetriebs Zug um Zug durch Neubauten zu ersetzen. Die bauliche Entwick-

lung nutzt einerseits die topographischen Verhältnisse auf dem Gelände und fügt sich in den städtebaulichen Kontext aus bestehenden und geplanten Bauten ein. Die nördliche Baugrenze wird unter Einhaltung des 30 m Waldabstandes um ca. 5 m in östlicher Richtung, aus der Hungerbachsenke heraus verlegt. Zur Realisierung der Kindertagesstätte wird die Fläche des Pflanzgebot 2, Schulgarten benötigt. Deshalb soll anstelle des Pflanzgebots eine überbaubare Fläche festgesetzt werden.

- Baustufe 1:

Als 1. Maßnahme soll der Kindergarten (Kindertagesstätte, Kinderkrippe) auf dem südwestlichen Schulgelände realisiert werden. Im Baufeld des geplanten Kindergartens liegen noch Holzhäuser, die entfernt werden.

Die Neubebauung sieht ein- bis zweigeschossige, kleinvolumige Baukörper vor. Dahinter steckt die Entwurfsidee den Kindergarten in Form eines „Bergdorfs“ mit Dorfmauern zu gestalten. Die im Gelände vorhandenen Terrassenebenen werden aufgenommen und die Gebäudeelemente auf zwei Ebenen als „Unterdorf“ und „Oberdorf“ mit Freiflächen angeordnet.

- Baustufe 2: siehe Teilfläche Gartenbau

- Baustufe 3:

Beseitigung eines Holzbaus und Neubau eines 2- geschossigen Werkstattgebäudes im Nordosten des Hauptgeländes.

- Baustufe 4:

Abbruch eines Holzbaus im Nordwesten des Hauptgeländes und Neubau eines maximal 3- geschossigen Gebäudes für Klassenräume, Hort, Kernzeit und Werkstatt.

- Baustufe 5:

Errichtung eines 2- geschossigen Neubaus im Süden des Hauptgeländes, zwischen der als Baustufe 1 geplanten Kindertagesstätte und den bestehenden 2- bis 3- geschossigen Schulgebäuden.

Teilfläche Gartenbau (Flst. 505/1)

Zum weiteren Betrieb eines Schulgartens wird das städtische Flurstück 505/1 als Teilfläche für Gartenbau in das Plangebiet Waldorfschule aufgenommen.

Diese Fläche wurde zuvor kleingärtnerisch genutzt. Vereinzelt standen Geschirrhütten auf dem Gelände.

- Baustufe 2

Errichtung eines gewächshausähnlichen, eingeschossigen Gebäudes für den Gartenbauunterricht.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (5) 1 BauGB)

Die festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf umfassen neben der neu errichteten Sporthalle (vorrangig Sport sowie Mensa, kulturelle Nutzung) Schulgebäude und die Gebäude für Kindergarten und Kindertagesstätte sowie die dazugehörigen Stellplätze und die Freianlagen.

Mit den Nutzungen Kindergarten / Kindertagesstätte, Schule und Sporthalle, erfüllen die Flächen innerhalb des Plangebiets die allgemeinen Anforderungen an

Gemeinbedarfsflächen. Die Anlage dient der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben, die dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogen sind. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Fuchsloch II, „1. Änderung“ erweitert sich die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Schule und sozialen Zwecken dienende Einrichtungen“ auf das Flst. Nr. 505/2, mit den Festsetzungen „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzgebot 2“. Im Plangebiet des B-Plans „Fuchsloch II“ wird die nördliche Teilfläche des Flst. Nr. 505/1 anstelle der bisherigen Festsetzungen „Fläche zum Schutz der Landschaft, private Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingärten“ ebenfalls als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Schule und sozialen Zwecken dienende Einrichtungen“ festgesetzt werden.

Den allgemeinen Zielen des B-Plans entsprechend, wird für die bestehenden Schulgebäude und zur Zulässigkeit der neuen Kindertagesstätte die Zweckbestimmung „Schule und sozialen Zwecken dienende Einrichtungen“ festgesetzt. Das Hallengebäude wird mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“ festgesetzt. Die primäre Nutzung dient dem Sport. Kulturelle Veranstaltungen und Schulküche sind der sportlichen Nutzung untergeordnet.

Aufgrund der Vorprägung durch die südlich gelegenen Gewerbegebiete weist die Gemeinbedarfsfläche einen verminderten Schutzanspruch bezüglich der auf die Fläche einwirkenden Immissionen auf. Bereits im Ausgangsbauungsplan „Fuchsloch II“, rechtskräftig seit 1988, hat die Zuordnung Fläche Für Gemeinbedarf (Waldorfschule) und angrenzendes Gewerbegebiet bestanden. Immissionskonflikte sind nicht bekannt. Im angrenzenden Gewerbegebiet sind, in den Gebäuden der näheren Umgebung in der Steinbeisstraße und Am Fuchsloch, Büros, Praxen, Vertriebs-, Servicebetriebe und Wohnen untergebracht. Immissionskonflikte sind nicht bekannt und sind auch nicht zu erwarten.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

In der Planzeichnung sind Baugrenzen festgesetzt, die die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) umgrenzen.

Mit den Baugrenzen wird den Zielen des städtebaulichen Entwurfs entsprochen, um die notwendigen Gebäude und deren angestrebte Anordnung realisieren zu können.

Das Baufenster für die Sporthalle wird in Anlehnung an die neu gebaute Sporthalle festgesetzt und damit etwas reduziert. Östlich der Halle wird das Leitungsrecht aus der überbaubaren Fläche herausgenommen und im Bereich der Zufahrt zur Steinbeisstraße wird die überbaubare Fläche etwas zurückgenommen.

Das große Baufenster für Schul-, Kindergarten- und Kita-Gebäude wird entsprechend dem langfristigen Gesamtkonzept angepasst. Unter Berücksichtigung des 30 m Waldabstandes wird die bisherige Baugrenze um ca. 10 m vom Hungerbach und um ca. 5 m vom bisherigen Verlauf, in südlicher Richtung abgerückt. Das Baufenster wurde bewusst großzügig gefasst, damit es eine gewisse Flexibilität zulässt und nicht zu starr auf das gegenwärtige Konzept ausgerichtet ist.

Im nördlichen Abschnitt der früheren Kleingartenfläche wird erstmalig eine überbaubare Fläche festgesetzt, um die baurechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Gartenklassengebäudes zu schaffen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl GRZ ist im rechtskräftigen B-Plan „Fuchsloch II, 1. Änderung von 2005, im Gemeinbedarfsbereich Schule mit 0,3 festgesetzt und im Bereich Sporthalle mit 0,55. Diese GRZ Festsetzungen könnten übernommen werden, wären aber eher knapp ausgelegt. Des Weiteren wäre für den neuen Bereich „Gartenklasse“ eine weitere GRZ festzusetzen.

Aktuelle Berechnungen zur GRZ wurden vom Büro markus pfeil architekten durchgeführt, auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs vom 30.10.2019.

Da die gesamte Gemeinbedarfsfläche vom Waldorfschulverein genutzt wird, soll eine einheitliche GRZ für alle 3 Teilflächen festgesetzt werden. Der GRZ-Berechnung wird als Grundstücksfläche die Gesamtgemeinbedarfsfläche (Flst. 505/1 + 505/2 + 506/2 + 508/2) zugrunde gelegt.

Eine GRZ von 0,35 ermöglicht in städtebaulich vertretbaren Rahmen auch zukünftige, moderate Entwicklungen auf der Gemeinbedarfsfläche

Die Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 (4) 1, 2 u. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) soll bis zu einem Wert von 0,7 zulässig sein.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit basieren ebenfalls auf den aktuellen Ermittlungen des Büros markus pfeil architekten.

In der Hungerbachsenke soll die zulässige Geschossigkeit angehoben werden: Um jeweils 1 Geschoss, auf 3 Geschosse in der Senke, zum Bahndamm hin und auf 2 Geschosse in der Senke Richtung Osten. Die Geschossigkeit bei den vorhandenen Schulgebäuden im südöstlichen Bereich bleibt unverändert.

Das überarbeitete Konzept von pfeilarchitekten sieht für den Kindergarten eine gruppenartige Ansammlung kleinvolumiger, eingeschossiger Baukörper vor, die auf einer oberen und unteren Terrassenebene zueinander angeordnet werden. Dementsprechend wird für den im Südwesten geplanten Kindergarten eine Geschossigkeit von 2 anstelle bisher 2 plus Untergeschoss festgesetzt.

Gebäudehöhen

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude als auch zu den Geschosszahlen basiert auf den Ermittlungen des Büros markus pfeil architekten. Zukünftig soll auf eine Festsetzung der maximalen EFH verzichtet werden. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (oberster Gebäudeabschluss) als Höhe über NN und die Festsetzung der Vollgeschosse ist hinreichend konkret für die Bebauung. Unterhalb der maximalen Gebäudehöhe verbleibt ein gewisser Spielraum. Dennoch ist gewährleistet, dass sich die Baukörper in die auf dem Waldorfgelände bestehende Bebauung und Topographie als auch in die Umgebungsbebauung einfügen.

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen wird begrüßt. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

In der Teilfläche Schule wird a1 festgesetzt. Dort sollen durch Verbindungsgänge zwischen den Gebäuden Längen über 50 m möglich sein. Eine Längenüberschreitung nur für Verbindungsgänge ist städtebaulich vertretbar, da durch die

Gliederung und Ablesbarkeit der Einzelgebäude keine unangemessen große Gebäudekörper entstehen.

In der Teilfläche Sporthalle überschreitet die Gebäudelänge im Bestand bereits 50 m. Mit der Festsetzung von a2 erfolgt eine Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten. Sie ist städtebaulich unbedenklich. Ein Ausufern in der Länge ist durch die Baufenstergröße nicht möglich; es lässt nur eine Länge von knapp 60 m zu.

Offene Stellplätze und Garagen

Die baurechtlich notwendigen ca. 35 Kfz-Stellplätze sollen vorwiegend konzentriert in 3 Bereichen angelegt werden. Zum einen im Nordosten, am Ende des Zufahrtswegs von der Steinbeisstraße und des Weiteren im Westen unterhalb des Bahndamms und entlang des Schulgartens an der Straße Am Fuchsloch. Innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen können mehr als die gemäß Stellplatzverordnung ermittelten, nachzuweisenden notwendigen Stellplätze angelegt werden. Eine Stellplatzversorgung in ausreichender Form ist gewährleistet.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Gemeinbedarfsflächen sind keine Baugebiete im Sinne des BauNVO, sodass Nebenanlagen ohne entsprechend getroffenen Festsetzungen nicht zulässig sind. Die Zulassung von Nebenanlagen ist bei einem Gebiet dieser Größe aber durchaus sinnvoll und erforderlich, um den üblicherweise auftretenden funktionalen Anforderungen gerecht zu werden. Es spricht daher nichts dagegen, für Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude und Gebäudeteile handelt, die Regelungen des § 14 BauNVO auch innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf zur Anwendung zu bringen.

Aus städtebaulichen und landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Garten- und Freibereiche außerhalb der überbaubaren Flächen im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Ausnahmen von dieser Regelung wurden für überdachte Fahrradabstellplätze, Gewächshäuser und Kleintierställe getroffen, da diese funktional angeordnet werden müssen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Oberflächenwasser

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist.

Demgemäß werden die Abflüsse der mit beschichteten Metallen bedeckten Dächer und der Frei- und Verkehrsflächen einem vorzugsweise offenen Regenrückhaltebecken zugeleitet. Von dort aus wird das Regenwasser gedrosselt in den Hungerbach geleitet.

- Dachbegrünung

Dächer mit Neigungen bis 15 ° sind mindestens extensiv zu begrünen. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und tragen zur zeitlich verzögerten Einleitung des Niederschlagswassers ins Rückhaltebecken und den Vorfluter bei. Die Wärmespeicherung der Substratschicht verzögert Temperaturschwankungen und verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung.

- Oberflächenbelag

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze trägt zur direkten Versickerung von Regenwasser und zur direkten Grundwasserneubildung bei.

- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Die Festsetzung dient der Schonung nachtaktiver Insekten. Mit der Auswahl geeigneter Beleuchtung kann eine Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna weitestgehend minimiert oder praktisch vollständig vermieden werden.

Grünordnung

Ein wesentliches grünordnerisches Ziel ist die Einbindung in die umgebenden landschaftsprägenden Strukturen.

- Pflanzgebote

Die Pflanzgebote dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und somit auch der Versickerung von Oberflächenwasser. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz, bieten Lebensraum für Tiere und dienen der Gestaltung des Gebiets.

Das entlang des Hungerbachs bereits bestehende Pflanzgebot (Pfg 1) wird annähernd flächengleich übernommen, wie auch die ins Pfg 1 integrierte, projektierte Fläche für ein Regenrückhaltebecken RRB (Darstellung ohne Normcharakter). Das bisherige Pfg 2, Schulgarten wird als auf die Teilfläche Gartenbau (Flst. 505/1) verlegt und als private Grünfläche „Schulgarten“ festgesetzt.

Ein Pfg 2, als Wiesenfläche, wird nördlich der Halle festgesetzt. Mit Pfg 3 sollen an geeigneten Stellen Einzelbäume gepflanzt werden.

- Pflanzbindung

Bäume und Gehölzstrukturen benötigen viele Jahre um die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten zu erfüllen. Zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit wird der vorhandene Bestand an Bäumen auf dem gesamten Gelände und der Randbewuchs an der Böschung zur Neuen Bahnhofstraße und zum Hungerbach geschützt.

6.2. Örtlichen Bauvorschriften

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist, ein gestalterisch harmonisches Einfügen in die bebaute und unbebaute Umgebung zu sichern.

Dachform

Auf die Festsetzung einer Dachform wurde zugunsten eines Spielraums für architektonisch künstlerische Gestaltung verzichtet. Bereits im Bestand gibt es verschiedene Dachformen. Die Lage in einer wenig einsehbaren Senke am Stadtrand, zusammenhängend mit nur einem Nutzer (Waldorfschulverein), bietet die Möglichkeit mehr gestalterischen Freiraum zu eröffnen.

Dachdeckung

Die Dachdeckung orientiert sich am Bestand. Spiegelnde oder glänzende Materialien oder grelle Farben sind der Ortsrandlage nicht angemessen.

Die Begrünung flach geneigter Dächer bis 15° ist aus ökologischen und entwässerungstechnischen Gesichtspunkten sinnvoll.

7. Artenschutz

7.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Anhang 2)

Auch bei Vorhaben im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist zu prüfen, inwiefern Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG berührt werden. Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (Bericht vom 01.10.2019). Darauf aufbauend wurden vertiefte Untersuchungen zu Vogelarten durchgeführt.

7.2 Ornithologische Untersuchungen (Anhang 3)

Vom Büro für Landschaftsplanung, Koch, Bietigheim-Bissingen, wurden ornithologische Untersuchungen durchgeführt.

Im Ergebnis (Bericht vom 01.10.2010) können unter Anwendung von Vermeidungsmaßnahmen wie dem Abriss von Gebäuden und der Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher ausgeschlossen werden. Daneben sind CEF-Maßnahmen erforderlich.

Bauzeitenbeschränkung Rodungsarbeiten und Abriss oder Umbauarbeiten an Gebäuden

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitтарbeiten zur Räumung des Baufeldes oder der Beginn von Umbauarbeiten an außen liegenden Gebäudeteilen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Vogelbrutzeit reicht vom 1. März bis 30. September.

Sollen Fäll-, Rodungs-, und Schnitтарbeiten zur Räumung des Baufeldes oder Umbauarbeiten an außen liegenden Gebäudeteilen innerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, ist der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA Ludwigsburg durch einen Fachkundigen ein Nachweis zu erbringen, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

CEF-Maßnahme für 1 Brutrevier (Randbrüter, 0,5 Brutpaare) des Gartenrotschwanzes:

Die CEF-Maßnahme für den Gartenrotschwanz umfasst die dauerhafte Anbringung und Betreuung von vier mardersicheren Nisthöhlen mit einer Fluglochweite von 34 mm (z. B. Schwegler „Nisthöhle 3SV“ mit Fluglochweite 34 mm) an vorhandenen Bäumen einer Streuobstwiese auf Flurstück 3309/1, Gewinn Röthenhart auf Gemarkung Vaihingen. Die Maßnahme ist bereits ausgeführt.

CEF-Maßnahme für 1 Brutrevier (Randbrüter, 0,5 Brutpaare) der Goldammer: Pflanzung von 50 lfm einer dornstrauchreichen dreireihigen Feldhecke aus gebietsheimischen Arten naturräumlicher Provenienz mit 1 m breitem Staudensaum und dauerhafte Erhaltung und Pflege auf Flurstück Nr. 1598 im Gewinn Aischer auf Gemarkung Aurich. Die Maßnahme ist bereits ausgeführt.

8. Umweltbelange (Anhang 4)

Bei einem Verfahren nach § 13a 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 im Anhang 4 „Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ dargestellt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich weitgehend um einen planungsrechtlich bereits überplanten Bereich. Neu einbezogen wurde ein als Kleingarten bzw. Grabeland genutzter Bereich.

In weiten Teilen des Plangebiets ist eine Bebauung mit Gebäuden, innerer Erschließung und Stellplätzen bereits zulässig und auch vorhanden. Im Zuge der Planänderung und Ergänzung soll nun eine Pflanzgebotsfläche, die bisher als Schulgarten festgesetzt war, sowie ein Bereich der Grabelandfläche einer Überbauung zugeführt werden.

Weiterhin soll ein kleiner Teil der Pflanzgebotsfläche im Norden für die innere Erschließung überbaut werden.

Aufgrund der Vorbelastung durch die Versiegelung und der Absicht bereits teilweise versiegelte Bereiche einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen, sind innerhalb des Plangebiets keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen und Tiere werden durch die Neuordnung auf Grund des geringen Zuwachses an Neuversiegelung nicht erheblich belastet.

Durch die weiterhin festgesetzten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen ergeben sich keine Änderungen am Siedlungs- und Landschaftsbild.

Die Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme. Durch die Neuordnung von Flächen im Plangebiet, bleiben Flächen im Außenbereich unangetastet.

9. Untersuchung Oberflächenwasser (siehe Anhang 5)

Im rechtskräftigen B-Plan „Fuchsloch II, 1. Änderung ist im Pflanzgebot 1 ein projektierte Bereich für ein Regenrückhaltebecken eingetragen. Für das Rückhaltebecken wurde Anfang 2000 ein Volumen von grob 275 m³ ermittelt. In Zusammenhang mit der geplanten Bebauungsplanänderung, hat das Büro schwarz ingenieure, Vaihingen, das im Bebauungsplan „Fuchsloch II, 1. Änderung“ eingetragene Volumen für eine Regenrückhaltung (RRB 275 m³) überprüft.

Erste, mit der Fachbehörde des Landratsamt abgestimmte Berechnungen vom März 2017 ergaben, dass ein Rückhaltevolumen von 190 m³ notwendig ist. Die Teilfläche Sporthalle (Sporthalle inklusive Freiflächen) muss für die Rückhaltung nicht berücksichtigt werden, weil für diese Abflüsse im Zuge der Baugenehmigung eine direkte Einleitung in den Hungerbach genehmigt wurde.

Die Berechnungen von 2017 wurden auf Basis des aktuellen städtebaulichen Entwurfs überarbeitet. Gemäß Erläuterungsbericht vom Büro schwarz ingenieure vom 28.11.2019 ist die als Hinweis eingetragene Fläche im Pflanzgebot 1 geeignet für die ein Rückhaltebecken in geeigneter Größe.

10. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen.

11. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

Die Grundstücke 505/2, 506/2 und 508/2 sind dem Waldorf Kindergarten- und Schulverein mittels Erbbaurechtsvertrag zur baulichen Nutzung überlassen.

Ebenso soll das neu hinzukommende Grundstück 505/1 mittels Erbbaurechtsvertrag dem Verein überlassen werden.

12. Flächenbilanz

Gesamtgebiet: 23 980 m²

Flächenart	m ²	%
<u>Fläche für Gemeinbedarf</u>	20277	85
davon		
• Zweckbestimmung Schule, Kita		
- Teilbereich Schul- / Kita	15060	63
- Teilbereich Gartenbau (inkl. 1622 m ² private Grünfläche „Schulgarten“)	2723	11,5
• Zweckbestimmung Sporthalle (inkl. 200 m ² Pflanzbindung)	2494	10,5
<u>Sonstige Flächen</u>	2867	12
Davon		
• Pflanzgebotsflächen		
- Pflanzgebot 1	2272	9,5
- Pflanzgebot 2	229	1
• Wassergraben	366	1,5
<u>Verkehrsflächen</u>	836	3
davon		
- Straße (Fuchsloch) inkl. Verkehrsgrün	494	2
- Verkehrsberuhigter Bereich (Anlieger, Fußgänger)	342	1
Gesamtfläche Plangebiet	23980	100

Hinweis:

Gemäß § 13a (2) BauGB i.V. m. § 13 (3) BauGB wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

Aufgestellt: Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz, den 30.10.2019