

Gemeinde: Freudental
Gemarkung: Freudental
Landkreis: Ludwigsburg



Freudental
Die sympathische Gemeinde am Rande des Strombergs

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Strombergstraße 14“

- 1. Räumliche Abgrenzung und Lage des Plangebietes**
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst das Flst. 33/1, Strombergstraße 14, in Freudental, mit einer Fläche von ca. 179 m². Der Geltungsbereich wird im Südwesten von der Strombergstraße, im Nordwesten von der Jägerstraße und ansonsten von umgebender Wohnbebauung begrenzt.
- 2. Bestehende Nutzung**
Das ursprüngliche Lagergebäude der WLZ, Strombergstraße 14 wurde in den 80er Jahren von der Gemeinde Freudental erworben und zu einer Asyl- und Obdachlosenunterkunft umgebaut. Inzwischen wird das Gebäude als Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende genutzt. Allerdings ist es sanierungsbedürftig und muss aufgrund der schlechten Bausubstanz abgebrochen werden. Der geplante Abbruch wird von der Gemeinde im Kennnissgabeverfahren angezeigt.
- 3. Rechtliche Ausgangslage**
Für das Flst. 33/2 ist kein Bebauungsplan aufgestellt, es ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen.
- 4. Allgemeine Situation, Handlungshintergrund**
Das Gebäude „Strombergstraße 14“ (früher Raiffeisengebäude) wird von der Gemeinde Freudental seit vielen Jahren als Asyl- und Obdachlosenunterkunft genutzt. Jedoch ist der Zustand des Gebäudes sehr schlecht und die Unterbringung der Personen nicht mehr zeitgemäß. Aktuell sind 5 Einzelpersonen (Männer) im Rahmen der Anschlussunterbringung und 1 Person im Rahmen einer Obdachloseneinweisung dort untergebracht.
- 5. Situation der Gemeinde Freudental**
Die Gemeinde Freudental hat schon länger überlegt, im Zuge der aktuellen Sanierungsmaßnahme „Ortskern II“ das Gebäude mit Fördergeldern

abzubrechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Der Standort ist innerhalb der Bevölkerung akzeptiert und soll daher weitergenutzt werden. Ziel ist eine Neubebauung mit optimaler Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche. Aufgrund der aber seit 2016 angespannten Lage bei der Anschlussunterbringung sowie vieler anderer Aufgaben ist dies nie wirklich weiterverfolgt worden.

Nachdem die Sanierungsmaßnahme „Ortskern II“ irgendwann auslaufen wird (zunächst befristet bis April 2024), sollte nun aber zeitnah eine Lösung gefunden werden. Der Standort ist innerhalb der Bevölkerung akzeptiert und soll daher weitergenutzt werden. Ziel ist eine Neubebauung mit optimaler Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche.

6. Ziel und Zweck der Planung, Vorhaben

Die Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende sowie Obdachlose soll als Neubau errichtet werden. Lage und Größe des Neubaus sollen dem abzubrechenden Gebäude entsprechen. Die Nutzung als Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende sowie Obdachlose bleibt unverändert.

Das Vorhaben ist im Hinblick auf die vorgesehene Grenzbebauung in der geplanten Form auf Grundlage des § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund des konkret vorliegenden Projekts wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB gefertigt. Die Projektpläne (Lageplan, Grundrisse, Ansichten und Schnitte werden dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zugeordnet. Die Gemeinde Freudental kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abzuschließender Durchführungsvertrag

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim als gemischte Baufläche ausgewiesen. Da die Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende sowie Obdachlose als Anlage für soziale Zwecke betrachtet werden kann, ist sie in Mischgebieten zulässig und der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

8. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die in §13a Abs. 1 genannten Voraussetzungen für die Durchführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren sind auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, sowie der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6, Nr. 7b genannten Schutzgüter (Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen, gegeben. Die Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung ist beauftragt. Hier

sind keine schützenswerten Tierbestände zu erwarten. Das Gebäude ist derzeit belegt.

Im beschleunigten Verfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne der § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

9. Erschließung

Das Grundstück ist bereits voll erschlossen, Hausanschlussleitungen sind vorhanden

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz. Es ist weder eine Änderung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, noch eine Änderung des Straßenraumes erforderlich.

10. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung sind keine Bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

11. Planungsrechtliche Festsetzungen

Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §12 BauGB. In Anwendung von § Abs. 3a sind im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und der Planzeichnung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (siehe Anlage 1- Projektpläne mit Lageplan, Grundrissen, Ansichten und Schnitten) wird rechtsverbindlicher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Art der baulichen Nutzung

In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach §12 Abs. 3 BauGB die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 2 BauNVO nicht erforderlich. Die Zulässigkeit des Vorhabens ergibt sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Textteil in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Zulässig ist eine Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende sowie Obdachlose, wie im VEP dargestellt. Den Bewohnern wird der Aufenthaltsort zugewiesen, daher kann die Unterkunft als Anlage für soziale Zwecke beschrieben werden.

Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche ist analog zu dem zu ersetzenden Bestandsgebäude gewählt. Ebenso orientiert sich die Festsetzung der Grundflächenzahl am Bestandsgebäude. Durch den Neubau wird keine zusätzliche Fläche beansprucht. Die Hauptanlage und Nebenanlagen sind im VEP dargestellt und in diesem Rahmen zulässig.

Das vorhandene Gebäude wurde bereits auf zwei Grundstücksgrenzen errichtet. Für den Neubau wurde eine abweichende Abstandsregelung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB getroffen. Mit dem Ziel einer baulichen Innenentwicklung soll das lediglich ca. 179 m² große Grundstück auch mit dem Neubauvorhaben künftig wieder in demselben Umfang bebaut werden, wie es heute bereits der Fall ist. Städtebaulich erfolgt durch den Neubau eine Aufwertung des Areals.

Die Festsetzung bezüglich der Trauf- und Firsthöhen, orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der Umgebung und der Planung des künftigen Gebäudes sowie an den Möglichkeiten, die durch den vorhandenen Grundstückszuschnitt gegeben sind.

Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe erfolgt aufgrund der Höhenlage entlang der Strombergstraße im Bereich des Hauszugangs. Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen des Gebäudes werden wie im VEP dargestellt festgesetzt. Eine einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude entlang der Strombergstraße ist so gegeben.

12. Örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächen

Um den Neubau an derselben Stelle wie das heutige Gebäude errichten zu können, sind abweichende Abstandsregelungen nach § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO zu treffen. Die Grenzabstände zu den angrenzenden Grundstücken müssen nicht eingehalten werden.

Dachformen

Die Dachformen werden im VEP dargestellt, Dächer und Dachüberstände sind nur wie im VEP eingetragen zulässig.

Stellplätze

Aufgrund der geplanten Nutzung als Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende sowie Obdachlose ist kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Die Herstellung von Stellplätzen ist nicht notwendig. Fahrradstellplätze werden in geeigneter Zahl wie im VEP dargestellt geplant.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig, für die geplante Nutzung ist kein Werbebedarf erkennbar.

Dachformen

Die Dachformen werden im VEP dargestellt, Dächer und Dachüberstände sind nur wie im VEP eingetragen zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur wie im VEP eingetragen zulässig.

Niederspannungsfreileitungen

Aufgrund des gestalterischen Erscheinungsbildes sind Freileitungen nicht zugelassen.

Gefertigt: Aspach, den 15.05.2023

Stöckl Vermessung GmbH
Siemensstraße 3/1
71546 Aspach
Tel. 07191-20240

Ausgefertigt:
Freudental, den 15.05.2023
Bürgermeisteramt

.....
Alexander Fleig, Bürgermeister