



Begründung

zur 6. Änderung des Bebauungsplans "Spießacker" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1. Allgemeines 1.1 Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Sozialer Wohnungsbau und Anschlussunterbringung in Haslach

In der Systematik bei der Unterbringung von Flüchtlingen stellen die Anschlussunterbringung bzw. die Unterbringung im Rahmen einer Wohnsitzauflage die Unterbringungsformen dar, im Rahmen derer Flüchtlinge dauerhaft in einer bestimmten Kommune bleiben dürfen, soweit dies ihr individueller ausländerrechtlicher Status zulässt. Die Verteilung der Flüchtlinge auf die jeweiligen Kommunen im Rahmen dieser Unterbringungsform übernimmt im Ortenaukreis das Landratsamt als Migrationsamt bzw. Ausländerbehörde. Die entsprechende Berechnung, wie viele Flüchtlinge eine Kommune aufzunehmen hat, wird jedes Jahr neu berechnet.

Die Gemeinden sind im Rahmen der Anschlussunterbringung gesetzlich verpflichtet all jene, die ihren Wohnungsbedarf im Anschluss an die vorläufige Unterbringung nicht am freien Wohnungsmarkt decken können, in Wohnungen unterzubringen. Personen in der Anschlussunterbringung haben in der Regel eine langfristige Bleibeperspektive. Deshalb wird Wohnraum für eine längerfristige Unterbringung gebraucht. Dieser wird hauptsächlich für Einzelpersonen oder kleine Familien benötigt. Oft werden Einzelpersonen auch in Wohngemeinschaften zusammen untergebracht.

Für das Jahr 2017 hat der Ortenaukreis festgelegt, dass von den kreisangehörigen Kommunen Flüchtlinge im Rahmen der Anschlussunterbringung in einer Anzahl aufzunehmen sind, die einem Anteil von 2,04 % der Einwohnerzahl entspricht. Von diesem Wert kann sowohl die Anzahl der bereits vor Ort in Anschlussunterbringung aufgenommenen Flüchtlinge (städtische und auch private Wohnungen) als auch die Anzahl der vorhandenen Plätze in Einrichtungen der vorläufigen Unterbringung des Landkreises in Abzug gebracht werden. Hinsichtlich der Menschen, die bereits in Haslach im Rahmen der Anschlussunterbringung aufgenommen wurden ist anzumerken, dass mittlerweile eingetretene Familienvergrößerungen nicht mehr zählen. Für die Verrechnung zählt allein die Familiengröße zum Zeitpunkt des Einzuges in Haslach.

Zum Zeitpunkt der Festlegung für das Jahr 2017 hatte die Stadt Haslach 25 Personen in der Anschlussunterbringung aufgenommen und es waren 132 Plätze der vorläufigen Unterbringung in den Wohncontainern des Landkreises im Mühlegrün

vorhanden. Der addierte Wert entspricht einem Anteil von 2,26 % der Haslacher Einwohner. Da dieser Wert größer als die Vorgabe des Landkreises von 2,04 % ist, hat die Stadt Haslach für 2017 ihre Quote erfüllt und muss somit keine Flüchtlinge in Anschlussunterbringung aufnehmen.

Im November 2017 erhielt die Stadt Haslach die Mitteilung des Landratsamtes, dass im Jahr 2018 insgesamt 3 Flüchtlinge im Rahmen der Anschlussunterbringung in Haslach aufzunehmen sind. Bei der Bewertung dieser minimalen Aufnahmeverpflichtung ist allerdings zu berücksichtigen, dass trotz des zwischenzeitlich erfolgten Rückbaus der Containerwohnanlage deren Kapazität von 88 Plätzen für 2018 noch angerechnet wurde. Dies kommt der Stadt Haslach für das Jahr 2018 noch zugute, genau wie die Tatsache, dass Haslach auch in der Vergangenheit regelmäßig seine Verpflichtung im Bereich der Anschlussunterbringung erfüllt bzw. übererfüllt hat.

Da spätestens ab dem Jahr 2019 die Verrechnungsmöglichkeit mit den Plätzen der vorläufigen Unterbringung gänzlich wegfallen wird, muss die Stadt frühzeitig die Weichen stellen, um geeigneten Wohnraum in der benötigten Menge zur Verfügung stellen zu können. Dieses Ziel hat sich die verwaltungsinterne Arbeitsgruppe „Anschlussunterbringung“ gesetzt, denn es sollte mit allen Mitteln verhindert werden, dass die Stadt Haslach in die Zwangslage kommt selbst eines Tages Wohncontainer aufstellen zu müssen.

Das Thema Anschlussunterbringung wird die Kommunen noch einige Jahre beschäftigen, zumal es aktuell diverse Krisenherde auf der Welt gibt, die Ursache für weitere Flüchtlingsströme sein können.

Mühlenstraße 15 (Neubau)

Als sozialer Wohnungsbau wird der Mietwohnungsbau bezeichnet, bei dessen Vermietung gewisse Mietobergrenzen nicht überschritten werden und der Kreis der Mieter beschränkt ist auf Personen, die ein gewisses Einkommen (Bruttojahresverdienst) nicht überschreiten dürfen.

Das derzeit zur Unterbringung von Obdachlosen genutzte städtische Gebäude Mühlenstraße 15 ist sicherlich das Objekt, welches relativ zügig sowohl für die Unterbringung von Flüchtlingen, als auch für den sozialen Wohnungsbau mit einem entsprechenden Neubau verwendet werden könnte.

Das Gebäude Mühlenstraße 15 ist baulich in einem sehr schlechten Zustand.



Im Jahr 2007 musste aufgrund statischer Anforderungen die Decke in den Sanitärräumen über dem 1. Obergeschoss neu abgestützt werden; bei sämtlichen

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie dem Elektronetz besteht Handlungsbedarf. Zudem wären umfangreiche Dämmmaßnahmen durchzuführen. Die Raumaufteilung lässt kaum eine Unterbringung von Familien zu, Wasch- und WC-Anlagen sind nur als Gemeinschaftsanlagen möglich. Das Gebäude bietet keine annehmbare Wohnqualität, sondern bietet sich bis dato nur als vorübergehende Notunterbringung. Auch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit ist ein Neubau daher zwingend geboten.

Anstelle des bisherigen Gebäudes kann ein erster Gebäudeteil parallel zur Mühlenstraße errichtet werden. Hierzu rechtwinklig und leicht abgerückt sieht die Plankonzeption ein weiterer Gebäudeteil vor. Beide würden über ein offenes Treppenhaus verbunden werden. Die Erschließung aller Wohnungen erfolgt über entsprechende Laubengänge im rückseitigen Bereich (von der Straße abgewandt).



Bild oben: Gebäude Innenhof
Bild unten: Ansicht Mühlenstraße

Bild oben: Ansicht Spießacker
Bild unten: Ansicht Spießacker

Konzipiert wurde ein Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen, samt ausgebauten Dachgeschoss an der Mühlenstraße mit einer Länge von ca. 18,00 Meter und einer Breite von ca. 8,80 Meter und an der Straße im Spießacker mit einer Länge von ca. 14,50 Meter und einer Breite von ca. 9,50 Meter (exkl. Breite des offenen Treppenhauses). Im Sockelgeschoss des Gebäudes an der Mühlenstraße befinden sich die Nebenräume für beide Gebäudeteile (Abstellräume, Technikraum sowie Fläche für Wäsche und Trocknen).

Das Konzept sieht insgesamt 13 Wohnungen in einer Größenordnung von ca. 45 bis 80 m² pro Wohneinheit vor. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 800 m². Untergebracht werden könnten zwischen 30 und 42 Personen. Zum Vergleich: Im sanierten Zustand würde das Gebäude Platz für ca. 15 Personen (bei derzeit 7 Kleinstwohnungen) bieten.

Änderung Bebauungsplan

Das Gebäude Mühlenstraße 15 befindet sich bauplanungsrechtlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Spießacker von 1971 (Mischgebiet). Um den Neubau entsprechend den heutigen Anforderungen, insbesondere was die Belichtung von im Dachraum liegenden Wohnungen angeht, ausbilden zu können, bedarf es einer Anpassung der Bauvorschriften. Allein die Tatsache, dass Dachaufbauten und Dachgauben bei Neubauten nicht zulässig sind, diese jedoch u.a. bei den direkt

angrenzenden Gebäuden Mühlenstraße 13, 11 und 9 vorzufinden sind, verdeutlicht die Erforderlichkeit einer Anpassung u.a. an den heutigen maßgeblichen Bestand.

Auch eine Anpassung GRZ sowie der südlichen und nördlichen Baugrenzen muss im Rahmen einer fundierten Planung mit einbezogen werden. Die Grundflächenzahl (GFZ) gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Die 6. Änderung des Bebauungsplans umfasst den im Deckblatt zum zeichnerischen Teil vom 24. Juli 2018 dargestellten Geltungsbereich (Flst. Nr. 370, Gemarkung Haslach). Das Grundstück Flst. Nr. 370 hat eine Größe von 664 m².

1.4 Lage und Umgebung

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu den Einkaufsmöglichkeiten und zur historischen Altstadt.

1.5 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Flst. Nr. 370 befindet sich im Eigentum der Stadt Haslach.

1.6 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach bereits als Mischbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB) und bedarf daher keiner Genehmigung durch die Höhere Genehmigungsbehörde (Landratsamt Ortenaukreis).

1.7 Verkehrsplanung/Abfallentsorgung

Das Grundstück Flst. Nr. 370, Gemarkung Haslach, wird über die öffentliche Straßenverkehrsfläche der „Mühlenstraße“ sowie der Straße „Im Spießacker“ erschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Bereitstellung mehrerer Sammelgefäße aufgrund der Anhäufung an Abfallbehältern bzw. Gelben Säcken am Abfuhrtag eventuelle Geruchsbelästigungen entstehen können.

1.8 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über das zentrale Netz der Stadt Haslach hinsichtlich Trink- und Löschwasser gesichert.

1.9 Elektrizität

Die Versorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz gesichert.

1.10 Telekommunikation

Die Versorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz gesichert.

1.11 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Der Stadt Haslach liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor bzw. traten im Rahmen der Bautätigkeiten im näheren Umfeld nicht auf.

2. Verfahren zur Bebauungsplanänderung

2.1 Beschleunigtes Verfahren

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt werden.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen nicht vor.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Verfahrensablauf

- 10.04.2018 Der Gemeinderat der Stadt Haslach beschließt in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Spießacker“ zu ändern (6. Änderung).
- 10.04.2018 Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Bebauungsplanänderung sowie die örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB samt Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- 21.05. bis 21.06.2018 Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- 16.05.2018 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- 25.09.2018 Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen bzw. Bedenken und beschließt die 6. Änderung des Bebauungsplans „Spießacker“ sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als jeweilige Satzung.

2.2 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren geändert, eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

2.3. Bauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil

Die schriftlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes (1971) werden für den Geltungsbereich dieser 6. Änderung gänzlich neu gefasst. Der bisher gültige Baulinienplan (1971) wird im Rahmen dieser Änderung im Deckblattverfahren für das Plangebiet geändert.

3. Städtebauliche Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist in Anlehnung an den Flächennutzungsplan die Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ aus. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 3 bis 8 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

An den Planbereich grenzt ein Mischgebiet an (Bebauungsplan Spießacker). Eine gemäß § 6 BauNVO geforderte Durchmischung ist für den generellen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Spießacker möglich und realisierbar.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse geregelt. Durch die Bestimmung der Grundflächenzahl von 0,6 wird die vorherrschende Dichte der angrenzenden Bebauung aufgenommen und weitergeführt.

Um die Gebäudekubatur regeln zu können, wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Begrenzung von maximal drei Vollgeschossen sichert, dass sich das neue Gebäude in seiner Maßstäblichkeit an die angrenzende Bebauung anpasst. Durch die Festlegung einer maximalen Wandhöhe wird dies zusätzlich gewährleistet. Vor diesem Hintergrund wurden für bauliche Anlagen entlang der „Mühlenstraße“ und entlang der Straße „Im Spießacker“ unterschiedliche, maximale Wandhöhen vorgeschrieben.

3.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Als Bauweise wird im Plangebiet die halboffene Bauweise festgelegt. Eine wahlweise Bebauung mit oder ohne seitlichen Grenzabstand ist zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe (WH) entsprechend der Eintragung im Plan (Nutzungsschablone) begrenzt. Die Wandhöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Unterkante Bordstein und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die maximale Wandhöhe an der „Mühlenstraße“ beträgt 7,50 m; die maximale Wandhöhe an der Straße „Im Spießacker“ beträgt 8,00 m. Die maximale Wandhöhe für ein Treppenhaus / Laubengang beträgt 10,80 m.

Da Dächer von Hauptgebäuden nur mit einem Satteldach und mit einer Neigung von 40 bis 48° ausgeführt werden können, erübrigt sich eine Reglementierung der Firsthöhe. Ebenfalls erübrigen sich durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe Festsetzungen zu einem Kniestock.

HQextrem Überflutungsflächen (Festlegung Mindestfertigfußbodenhöhe)

Die Planfläche wird auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem; 216,60 NN) überflutet. Diese Überflutungsflächen gelten nach § 78 Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

Um sicherzustellen, dass die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt, wird eine Mindestrohfußbodenhöhe

von 216,65 NN festgesetzt. Damit ist auch gewährleistet, dass bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden. Der Neubau wird rein zu Wohnzwecken genutzt. Wassergefährdende Stoffe werden nicht gelagert. Im Neubau wird keine Heizölverbraucheranlage installiert.

3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Durch die Festlegung von Baugrenzen, wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert. Über sie wird eine flexible Grundstücksaufteilung sowie Positionierung der Hauptgebäude unter Beachtung der erforderlichen Grenzabstände ermöglicht.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als auch Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Für Garagen und Stellplätze gelten jedoch Mindestabstände zur Straßenbegrenzungslinie. Demnach sind so zu errichten, dass vor der Garagenöffnung ein Stauraum von mindestens 5,0 m verbleibt. Für Carports (maximal zweiseitig vollständig geschlossen und an zwei Seiten offen) beträgt der Mindestabstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche 1,5 m.

3.4 Stellung der baulichen Anlagen

Um eine harmonische Bebauung zu gewährleisten, muss der Hauptfirst in Richtung der längeren Seite des Hauptgebäudes bzw. Hauptgebäudeteils ausgeführt werden.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Hauptgebäude können ausschließlich mit einem Satteldach errichtet werden. Die Dachneigung wird auf 40 bis 48 ° festgesetzt.

Als Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun bis Braun zulässig. Ausnahmen: begrünte Dachflächen, Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen, Dachaufbauten. Glänzende Ziegel bzw. Dachsteine sind nicht zulässig. Für untergeordnete Dachflächen können als Ausnahme auch andere Materialien zugelassen werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind generell zulässig. Hier werden nur die Mindestanforderungen z.B. hinsichtlich der Gesamtlänge und des Abstands zum Hauptfirst geregelt. Somit kann ein sinnvoller Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht werden.

Treppenhäuser, die zur Erschließung von zwei Gebäudeteilen dienen, sind grundsätzlich zulässig, wenn diese von der straßenzugewandten Gebäudefront um mindestens 0,70 m zurückversetzt sind. Laubengänge sind nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig.

Haslach im Kinzigtal, 25. September 2018



Philipp Saar
Bürgermeister