Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Allmendingen

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN
„Bei den Obstgärten“

– STAND 05.07.2022 –

Bearbeitung:

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • Haus im Hof • 70178 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation ... 3
1.1 Erfordernis, Ziel und Zwecke der Planung ... 3
1.2 Lage und Umfang des Plangebiets ... 4
1.3 Topografie ... 4

2. Bestandssituation ... 4
2.1 Vorhandene Nutzung Plangebiet ... 4
2.2 Altlasten Grundstück ... 5
2.3 Altlasten Bestandsgebäude ... 5
2.4 Regionalplan Donau-Iller ... 6
2.5 Flächennutzungsplan ... 6
2.6 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne ... 6
2.7 Baulast ... 7

3. Rechtsverfahren ... 7

4. Belange des Umweltschutzes ... 7
4.1 Umweltbericht / Umweltauswirkungen ... 7
4.2 Ermittlung der Planauswirkungen ... 8
4.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter ... 8
4.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung ... 9
4.5 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ... 10

5. Immissionssituation ... 10
5.1 Immissionen der Bundesstraße ... 11
5.2 Immissionen eines Industriegleises ... 11
5.3 Sonstige Immissionen ... 13
5.4 Gesamtbetrachtung ... 13

6. Städtebauliches Konzept ... 14

7. Entwässerungskonzept ... 15

8. Bestandsleitungen ... 15

9. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen ... 15
9.1 Art der baulichen Nutzung ... 15
9.2 Maß der baulichen Nutzung ... 16
9.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise ... 17
9.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ... 17
9.5 Offene Stellplätze, Carports und Garagen ... 17
9.6 Nebenanlagen ... 17
9.7 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 17
9.8 Pflanzgebote ... 18
9.9 Immissionsschutz ... 18

10. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) ... 19
10.1 Wasserschutzgebiet ... 19
10.2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Anbauverbot zur B 492) ... 19

11. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften ... 19
11.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ... 20
11.2 Werbeanlagen ... 20
11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ... 20
11.4 Freileitungen ... 20

12. Flächenbilanz ... 21

1. Ausgangssituation

1.1 Erfordernis, Ziel und Zwecke der Planung

Das Plangebiet ist das Grundstück eines ehemaligen Lebensmitteleinzelhandels (REWE-Markt) im Kernort Allmendingen und soll wieder nutzbar gemacht werden. Das Grundstück liegt im südöstlichen Bereich der Siedlungsfläche, an der Ehinger Straße, am Ortseingang von der Bundesstraße ins Großallmendinger Altdorf.

Der frühere Standort des REWE-Markts im vorliegenden Plangebiet ist zugunsten eines neuen attraktiveren Markts am Standort Marienstraße aufgegeben. Der Standort Marienstraße bildet einen modernen Einzelhandel-Vollsortimenter Markt an zentraler Stelle zur Versorgung der Allmendinger Wohnbevölkerung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bei den Obstgärten“ beabsichtigt die Gemeinde Allmendingen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Wiedernutzbarmachung des Planbereichs zu schaffen. Ziel ist die geordnete Entwicklung untergenutzter brachliegender Flächen im Innenbereich als Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das brachgefallene Grundstück hat die Gemeinde ein Auswahlverfahren zur Konzeptfindung durchgeführt, um ein geeignetes Bebauungskonzept für eine überwiegende Wohnbauentwicklung entsprechend dem gemeindlichen Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung zu erhalten.

Das Plangebiet ist unterschiedlichen Immissionen, insbesondere dem Verkehrslärm der östlich verlaufenden Bundesstraße B492 ausgesetzt. Deshalb war bereits Gegenstand der Aufgabe der im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung durchgeführte Konzeptfindung sowie Bewertungskriterium ein sinnvoller Umgang mit diesen Rahmenbedingungen. Durch eine randbildende und somit lärmabschirmende Gebäudestellung soll ein nutzbarer Innenhof entstehen. Die Gebäudetypologie und Grundrissausrichtung erlaubt vor allem für den östlichen Gebietsrand eine lärmabgewandte Wohnseite zum Innenhof der dort angeordneten Wohnungen. Die Erschließung über einen vorgesehenen Laubengang setzt die gebäudetypologische Orientierung konsequent um. Das Bebauungskonzept wird unter Ziffer 6 näher erläutert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bauliche Entwicklung nach Art und Maß den Anforderungen einer zeitgemäßen Entwicklung in Abstimmung gegenüber dem Bestand zu steuern und die Erschließung zu sichern.

Die Wohnbauentwicklung am vorgesehenen Standort wurde durch schalltechnische Untersuchungen begleitet., mit dem Ziel trotz der vorliegenden Rahmenbedingungen angemessene Wohnverhältnisse zu schaffen. Dabei verfolgt die Gemeinde mangels alternativer, eigner Flächen die Entwicklung am Standort auch im Bewusstsein, dass für angemessene Wohnverhältnisse Mehraufwendungen erforderlich sind und hat über die Konzeptvergabe auch einen entsprechenden Partner gefunden, diese Innenentwicklungsmaßnahmen zu erreichen.

Die Bebauungsplanaufstellung ist geeignet die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Gebietsentwicklung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie unter Sicherung der städtebaulichen Ordnung zu schaffen.

1.2 Lage und Umfang des Plangebiets

Abb.: Abgrenzungsplan Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt auf der nördlichen Straßenseite der Ehinger Straße, teilweise auch in zweiter Reihe, hinter straßenangrenzenden Grundstücken.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 213/5, 213/8 und 213/9 mit einer Fläche von 0,4 ha.

Die Ehinger Straße führt ins Ortszentrum von Allmendingen. Entlang der Ehinger Straße stehen hauptsächlich Wohngebäude. Von der Ehinger Straße führt nach Norden eine Straße zum Kindergarten und zu einer Sportstätte. Nach Süden verläuft eine Straße zum Friedhof und zur Fläche einer ehemaligen Gärtnerei. Für die Fläche der ehemaligen Gärtnerei gibt es aktuell ein Bebauungsplanverfahren. Eine Ausweisung als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO für ein gemischtes Gebiet überwiegender Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe ist vorgesehen.

1.3 Topografie

Das Grundstück wurde im Zuge der vorherigen Nutzung eingeebnet und weist heute dadurch eine fast durchgehende ebene Fläche auf. Lediglich im östlichen Teil steigt das Grundstück zur B 492 stark an. Die Bestandssituation wird durch Anböschungen und Stützmauern gegenüber den angrenzenden Flächen erreicht.

2. Bestandssituation

2.1 Vorhandene Nutzung Plangebiet

Das Plangebiet wurde vormals als Einzelhandelsstandort mit einem Lebensmitteleinzelhandelsmarkt mit Parkierungsfläche genutzt. Das Grundstück ist über die Ehinger Straße erschlossen. Auf dem Grundstück befindet sich heute noch das seit Jahren leerstehende und nicht weiter vermietete Gebäude des ehemaligen REWE-Markts.
Durch die vorgegangene Nutzung ist das Grundstück fast vollkommen versiegelt. Nur die stark ansteigende Fläche im östlichen Bereich ist entsiegelt und mit Hecken und Bäumen bepflanzt.

Angrenzend zum Geltungsbereich befinden sich bereits mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke. Auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Ehinger Straße befinden sich Wohnhäuser.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die Bundesstraße B 492 und an die Trasse des Industriegleises des Unternehmens Schwenk, das dort nach Norden zum Betriebsgelände des Zementwerks verläuft, an.
Südöstlich des Plangebiets befindet sich der Knoten der B492 mit der Ehinger Straße nach Westen in die Ortsmitte und der Schwenksweiler Straße nach Osten (Xaveriuskreuzung). Das Industriegleis quert die B492 in spitzem Winkel über eine längere Strecke und mündet dann südlich der Kreuzung in den Gleisbogen zur öffentlichen Bahntrasse im Westen.

Nach Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich an: Unmittelbar am Plangebiet liegt ein Garten mit Obstbäumen, dahinter findet man Ackerflächen.
Weiter nordwestlich befindet sich der viergruppige Katholische Kindergarten St. Maria. Nördlich des Kindergartens befindet sich die Sportanlage des TSV Allmendingen mit Sportplatz und Übungsplatz.

2.2 Altlasten Grundstück

Für den Geltungsbereich liegen eine historische Recherche und Sondierungsbohrungen zur Ermittlung der Altlastensituation vor.

Die Durchführung der historischen Recherche und einer orientierenden Altlastenuntersuchung kam zu folgendem Ergebnis: Ein Eintrag im Altlastenkataster des Landratsamts Alb-Donau-Kreis ist für die Fläche nicht vorhanden. Vor dem Bau des jetzigen Bestandsgebäudes (ehem. REWE-Markt) wurde das Grundstück landwirtschaftlich genutzt. Hinweise auf das Vorliegen einer Altlast sind nicht vorhanden.

Da keine spezifischen Altlastenverdachtspunkte festgestellt wurden, wurde das Areal hinsichtlich auffüllungstypischer Schadstoffe der künstlichen Erdauffüllung überprüft. Dazu wurden drei Kleinrammkernsondierungen bis ca. 4m auf dem Areal durchgeführt.
Die Rammkernsondierungen erschlossen i.d.R. ein Normalprofil mit bei ca. 0 - 0,5 m Tiefe Kies, bei ca. 0,5 - 1,3 m Tiefe Sand und Schluff und bei ca. 1,3 - 2,0 m Tiefe Kies. In einer Rammkernsondierung wurde die Felsoberkante schon bei ca. 0,5 m unter GOK erbohrt. Bei den Aufschlüssen wurde kein Grundwasser angetroffen.

Organoleptische Auffälligkeiten der erschlossenen Bodenschichten beschränken sich auf die Auffüllung (Asphaltreste).

Zur abfallwirtschaftlichen Vorklassifizierung der künstlichen Auffüllungen wurden die zwei Mischproben (Unterbau, Auffüllung) auf den Parameterumfang der VwV-Boden analysiert. Die untersuchten Mischproben sind unauffällig und können als Z0 nach VwV-Boden eingestuft werden.

Aufgrund der punktuellen Erkundung und aufgrund natürlicher oder anthropogener Heterogenitäten der Untergrundbeschaffenheit sind kleinräumige Abweichungen von den beschriebenen örtlichen Verhältnissen nicht auszuschließen.

Zu Fragen des Baugrunds und zur Gründung bzw. Standsicherheit von Gebäuden sind objektbezogene Untersuchungen erforderlich.

2.3 Altlasten Bestandsgebäude

Zusätzlich zur historischen Recherche und den Sondierungsbohrungen liegt eine orientierende Bausubstanzerkundung zum Gebäude Ehinger Straße 53/1, dem Gebäude des ehem. REWE-Markts vor.
Bei einer Begehung des Gebäudes mit visueller Schadstoffaufnahme wurden Bausubstanzproben im Gebäude und den Freiflächen entnommen. Im Zuge der Untersuchung wurden schadstoffhaltigen Bauprodukte, wie Isolierungen und Deckenverkleidungen aus künstlichen Mineralfasern (KMF) festgestellt. Weitere Materialien und Bauteile, wie gipshaltige Bauprodukte, Altholz, Leuchtstofflampen, Starter u.a. konnten beprobungslos zugeordnet werden.

Bei einem Rückbau des Gebäudes fallen Gefahrenstoffe gemäß Gefahrstoffverordnung an. Dementsprechend ist durch das beauftragte Unternehmen vor dem Rückbau eine stoffbezogene Betriebsanweisung gemäß TRGS 555 zu erstellen.

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Untersuchungskampagnen noch vollständig in Benutzung. Eine Probenahme bzw. das großflächige Öffnen von Wänden, Decken und Bodenbelägen war damals deshalb nur eingeschränkt möglich.

Das Bestandsgebäude wird entfernt.

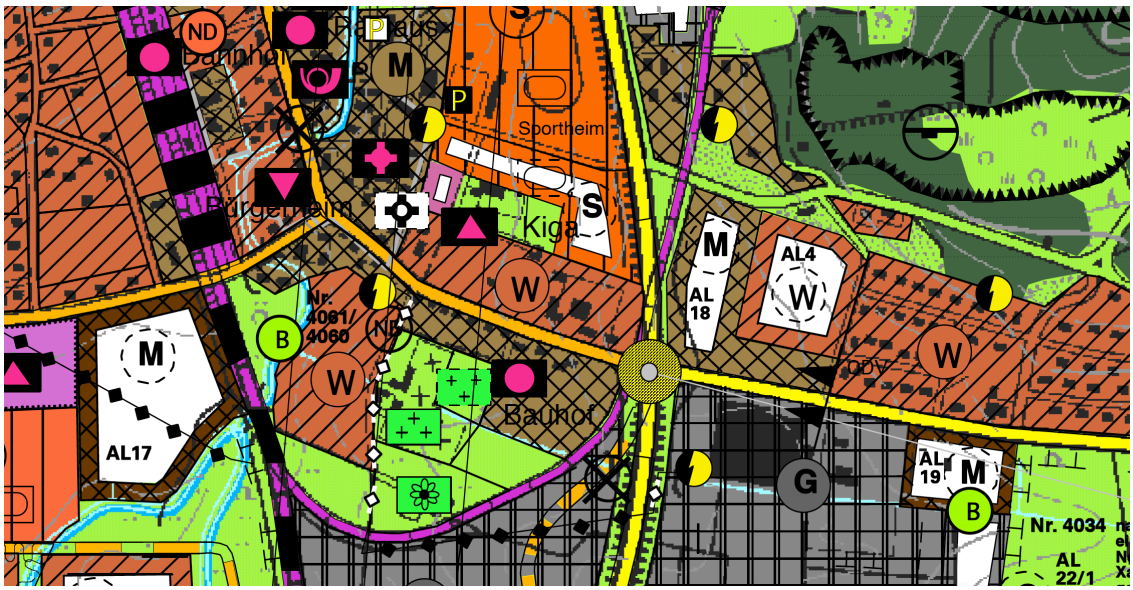
2.4 Regionalplan Donau-Iller

Allmendingen ist im Regionalplan Donau-Iller als Kleinzentrum nach PS A IV 3.1 ausgewiesen. Grundsätzlich sind die zentralen Orte (Kernort der Gemeinde) zu stärken.
Die Neuordnung und Wiedernutzbarmachung der Flächen trägt den Zielen des Regionalplans, eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern (PS BII 1.4) sowie durch Maßnahmen der Stadterneuerung die Funktion, Struktur und Gestalt der Stadtkerne zu verbessern und dabei die Wohnfunkton zu stärken (PS BII 2.1) bei.

Die Planungsabsicht wird zudem den gesetzlichen Anforderungen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB) sowie dem Ziel, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung umzusetzen (§ 1 Abs. 5 BauGB) gerecht.

2.5 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim ist die Fläche des Bebauungsplans derzeit als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



Ausschnitt FNP

2.6 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

2.7 Baulast

Im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Allmendingen, Baulastenblatt Nr. 292/11, Seite 1, ist eine Abstandsflächenlast eingetragen.
Diese Baulastgrenze tritt an Stelle der nach wie vor bestehenden Grundstücksgrenze bei beiden Grundstücken für die Berechnung der Grenz- und Fensterabstände.

3. Rechtsverfahren

Das Verfahren zum Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt.
Der Bebauungsplan liegt im Siedlungsbereich. Das brachgefallene Grundstück und damit ungenutzten Flächen im Innenbereich sollen im Sinne der Innenentwicklung wieder genutzt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient einer geordneten Entwicklung und Wiedernutzung dieser Flächen.
Die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m^2 festgesetzt.
Die weiteren Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs.1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen
- keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden kann,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- vom Umweltbericht nach § 2a,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird und
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen)

nicht anzuwenden ist.

4. Belange des Umweltschutzes

4.1 Umweltbericht / Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter z.B. aufgrund besonderer, überdurchschnittlicher Eigenschaften oder einem besonderen Schutzstatus wie bspw. NATURA 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im

Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

4.2 Ermittlung der Planauswirkungen

Trotz der Verfahrenserleichterung keiner Umweltprüfung bleibt unberührt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Natur- und Artenschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Innenbereichsfläche im südöstlichen Randbereich von Allmendingen an der Kreuzung Ehinger Straße / B 492. Auf dem bereits vollständig bebauten Areal befand sich ein Lebensmittelmarkt mit Parkplatz. Im östlichen und nördlichen Böschungsbereich befindet sich ein Gehölzriegel. Die Planung sieht vor, das Gebiet zu einem Wohnquartier zu entwickeln.
Innerhalb des Plangebiets sind aufgrund der starken Vorbelastung (nahezu vollständige Versiegelung) keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit vielmehr einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

4.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Boden/Fläche	
Bestand	Da es sich um eine Innenbereichsfläche handelt, liegen keine Bodenschätzungsdaten auf Grundlage des ALK/ALB vor. Auf den bereits überbauten und versiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen erloschen. Altlasten im Boden liegen nicht vor.
Bewertung Bestand	Im Hinblick auf das Schutzgut Boden/Fläche sind die örtlichen Bodenfunktionen von **geringer Bedeutung.**
Wirkung/ Bewertung	Durch die Planung ist nicht mit einem erhöhten Eingriff in den Boden zu rechnen, da die Fläche bereits heute schon vollständig versiegelt ist. Mit erheblichen **Beeinträchtigungen** ist **nicht** zu rechnen. Durch die Anlage von Grünflächen, der Überdeckung von Tiefgaragen sowie Dachbegrünung können einige Bodenfunktionen in geringem Umfang wiederhergestellt werden. Durch die Innenentwicklung werden wertvolle Flächenressourcen geschont.
Wasser	
Bestand	Das Plangebiet befindet sich innerhalb der hydrogeologischen Einheit Oberjura. Diese ist von mittlerer Wertigkeit für die Grundwasserneubildung. Es besteht eine Vorbelastung durch Versiegelung. Auf den versiegelten Flächen kann das anfallende Oberflächenwasser nicht mehr versickern. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Das Gebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Umenlauh, Zone III+IIIA.
Bewertung	Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und den Wasserhaushalt ist das Gebiet aufgrund der Vorbelastung von **geringer Bedeutung.**
Wirkung/ Bewertung	Es ist mit **keinen erheblichen Beeinträchtigungen** zu rechnen. Maßnahmen zur Dachbegrünung führen zusätzlich zu einer Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers.
Klima/Luft	
Bestand	Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads ist mit einer verstärkten Aufheizung tagsüber und einer verminderten nächtlichen Abkühlung zu rechnen (Wärmeinsel). Die Gehölzriegel besitzen in geringem Umfang Filterfunktionen. Mit Einträgen aus Straßenverkehrsemissionen der angrenzenden B 492 und aus der Landwirtschaft ist zu rechnen.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet von **geringer Bedeutung.**
Wirkung/ Bewertung	Durch die Planung kann eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht werden (Grünflächen, Dachbegrünung, Baumpflanzungen). Mit **erheblichen Beeinträchtigungen** ist voraussichtlich **nicht** zu rechnen.
Landschaftsbild/Erholung	

Bestand	Es handelt sich um eine vollständig anthropogen überprägte Fläche ohne Aufenthaltsqualität. Es bestehen Sichtbeziehungen zur Pfarrkirche Maria Himmelfahrt.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes (Orts-)Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von **geringer Bedeutung.**
Wirkung/ Bewertung	Mit **erheblichen Beeinträchtigungen** ist voraussichtlich **nicht** zu rechnen. Die durch den Bebauungsplan eröffneten Planungsmöglichkeiten sehen eine maßvolle Verdichtung vor.
Arten/Biotope und biologische Vielfalt	
Bestand	Die versiegelten Flächen besitzen keine naturschutzfachliche Wertigkeit. Die Gehölzriegel sind von allgemeiner Wertigkeit. Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte bezüglich des Vorkommens besonders oder streng geschützter Arten innerhalb des Plangebiets haben sich gemäß faunistischer Untersuchung nicht ergeben. Die biologische Vielfalt ist als gering einzuschätzen. Räume des Biotopverbunds werden nicht tangiert.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Arten/Biotope/Biologische Vielfalt ist das Gebiet von **geringer Bedeutung**.
Wirkung/ Bewertung	Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Kontrolle vor Gebäudeabriss, umweltschonende Beleuchtung) können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.
Mensch/Gesundheit	
Bestand	Das Plangebiet ist den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs ausgesetzt. Sowohl tags als auch nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten. Zudem sind am östlichen Gebietsrand Lärmimmissionen durch ein Industriegleis zu erwarten, sobald die Frequentierung der Gleise merklich erhöht wird.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch/Gesundheit ist das Gebiet von **besonderer Bedeutung**.
Wirkung/ Bewertung	Mittels Gebäudestellung, geeigneter Grundrissgestaltung der Wohnungen und Schallschutzmaßnahmen können Lärmkonflikte gemindert werden und ist **nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen** zu rechnen.
Kultur- und Sachgüter	
Bestand	In das Plangebiet reicht im Osten das ausgedehnte Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Merowingerzeitliches Reihengräberfeld“ (Listennr. 3). Die gesamte Größe und Ausdehnungsrichtung des Bestattungsplatzes ist noch nicht genauer bekannt. Mit weiteren Grabfunden ist aber im markierten Gebiet mit großer Wahrscheinlichkeit zu rechnen. Dieses Gräberfeld ist für die Frühgeschichtsforschung und die Frühgeschichte Allmendingens und der Region von erheblicher Bedeutung.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur-/Sachgüter ist das Gebiet von **allgemeiner-besonderer Bedeutung.**
Wirkung/ Bewertung	Trotz der modernen Überprägungen durch das Bestandsgebäude und der beim Bau erfolgten Bodeneingriffe ist bei zukünftigen Bodeneingriffen mit **archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.** An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	
Bestand	Die wesentlichen Auswirkungen der Planung beziehen sich auf das Schutzgut Mensch/Gesundheit. Das Gebiet liegt innerhalb hoher Schallimmissionen durch den Straßenverkehr der B 492. Diese können durch entsprechende Maßnahmen (u.a. passiver Schallschutz) auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Gegen weitere Schallimmissionen aus dem Industriegleis sind ebenfalls Maßnahmen zu treffen.
Bewertung	**Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.**

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Das Planungskonzept berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch umweltbezogene Ziele, negative Auswirkungen zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs-

und Minimierungsgebot). Diese fließen in den Bebauungsplan u.a. zu Pflanzgeboten, Überdeckung baulicher Anlagen und als Hinweise zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstat-Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sowie zum Maß der baulichen Nutzung ein.

4.5 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Regelungen zu den europarechtlich geschützten Arten (FFH-Anhang IV Art bzw. europäische Vogelart) sind nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich und sind daher auch außerhalb der Eingriffsregelung zu untersuchen und abzuhandeln. Lediglich die nur national besonders bzw. streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung durch indikatorischen Ansatz abzuhandeln.

Auf Grundlage einer Relevanzbegehung wurden faunistische Untersuchungen unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange durchgeführt. Der Bericht zu den vertiefenden Untersuchungen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung liegen mit Stand vom 13.02.2021 (Büro Stauss & Turni, Tübingen) vor.

Zusammenfassend sind folgende Ergebnisse zu nennen:

<u>Vögel</u>
Im Plangebiet und Kontaktlebensraum wurden insgesamt 10 Vogelarten nachgewiesen. Für 5 Vogelarten liegen ausreichende Hinweise auf ein Brutvorkommen im Plangebiet vor. Artenschutzrechtlich hervorgehobene Brutvogelarten konnten nicht festgestellt werden.

Das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) wird unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen zur Bauzeitenbeschränkung für Fäll- und Rodungsarbeiten von Gehölzen nicht ausgelöst. Der geeignete Zeitraum für Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln ist Anfang Oktober bis Ende Februar. Die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG werden durch die Planung nicht erfüllt.

<u>Reptilien</u>
Für das Plangebiet liegen keine Reproduktionsnachweise oder Hinweise auf Einzelvorkommen der Zauneidechse oder weiterer artenschutzrechtlicher relevanter Arten vor. Somit werden durch das Vorhaben weder Einzeltiere gestört oder getötet noch Gelege, Ruhe- oder Winterschlafplätze gestört bzw. zerstört.
Die Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden nicht erfüllt.

<u>Fledermäuse</u>
Im Plangebiet konnten durch die Untersuchung insgesamt mindestens 10 Fledermausarten nachgewiesen werden. Alle Arten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet und demzufolge national streng geschützt.
Das Artenspektrum ist im mittleren Bereich einzustufen. Die Fledermausaktivität beschränkte sich fast ausnahmslos auf die Gehölzbestände am nördlichen Rand des Plangebiets.
Hinweise auf geeignete Höhlen- und Spaltenbäume für Fledermäuse wurden nicht ermittelt. Am Gebäude des ehemaligen Lebensmittelmarkts waren keine geeigneten Unterschlupfmöglichkeiten erkennbar. Im Rahmen der Ausflugskontrollen ergab sich kein Hinweis auf ein Fledermausquartier.

Durch die Planung werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG für Fledermäuse nicht erfüllt.

5. Immissionssituation

Zur Ermittlung und Bewertung der Immissionssituation auf das Plangebiet wurden durch ISIS, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, schalltechnische Untersuchungen mit Berichtsstand April 2022, durchgeführt.

5.1 Immissionen der Bundesstraße

Aufgrund des nahegelegenen Bundesstraße B 492 ist mit Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu rechnen.

In den Zeitbereichen tags und nachts gibt es deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für Allgemeine Wohngebiete (WA: tags 55dB(A), nachts 45 dB(A)) im gesamten Planungsgebiet. Für Wohnnutzungen ist ein besonderer Schutz der Nachtruhe erforderlich, so dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus den Lärmeinwirkungen nachts ableitet.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte wurden Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Im Geltungsbereich liegen von West nach Ost die Lärmpegelbereiche IV, V und VI. Dem Planungsgebiet ist entlang der Bundesstraße orientiert maximal der Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109 zuzuordnen. Die stärksten Belastungen herrschen damit im östlichen Planbereich vor.

Die Bebauungsplanfestsetzungen mit Baulinie und zulässiger Gebäudelänge unterstützen die aus lärmtechnischer Sicht vorgeschlagene und erforderliche Gebäudekonstellation.

Angesichts der aufgezeigten Lärmeinwirkungen werden für schutzbedürftige Räume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung empfohlen. Gegebenenfalls ist auch der Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung zu prüfen.

Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

Die Lärmsituation war der Ausschreibung des Konzeptfindungsverfahrens beigelegt, so dass die städtebauliche Gebäudesetzung im ausgewählten Bebauungskonzept bereits auf die Konfliktsituation reagiert und eine abschirmende Gebäudekomposition durch Gebäudelage sowie Gebäudelänge und -höhe vorsieht. Eine abschirmende Bebauung selbst, bleibt das am stärksten belastete Gebäude westlich der B 492 angrenzend.
Zur Verbesserung der Lärmsituation und Unterstützung passiver Lärmschutzmaßnahmen sind hier geeignete Grundrissgestaltungen zweckmäßig, die auf die Anordnung von Schlafräumen an der Ostfassade zur Bundesstraße orientiert verzichtet.

Das Bebauungskonzept sieht hierzu nach Osten eine Laubengangerschließung vor und die überwiegende Orientierung von Aufenthaltsräumen lärmabgewandt nach Westen. Die Anordnung der Erschließung ermöglicht durch Vorsehen entsprechend dimensionierter Prallscheiben als Sekundärkonstruktion des Laubengangs weitere lärmabschirmende bauliche Vorkehrungen als Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu ergreifen. Aufgrund der Grundrissorientierung ist es ebenfalls möglich, Fenster mit entsprechender Lärmdisposition als nicht öffenbare Festverglasung mit entsprechender Schallschutzklasse zu realisieren. Damit können die schalltechnischen Anforderungen ausreichend gesichert werden.

5.2 Immissionen eines Industriegleises

Östlich des Geltungsbereichs verläuft ein Industriegleis des Unternehmens Schwenk Zement. Das Gleis quert sowohl die B 492, als auch die Ehinger Straße schienengleich. Derzeit finden auf dem Industriegleis etwa 4-6 Bewegungen pro Woche statt. Aus schalltechnischer Sicht ist beim Ist-Zustand dementsprechend von einem geringen Konfliktpotential hinsichtlich der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet auszugehen.

Bei dem Industriegleis handelt es sich um ein Privatgleis der Schwenk Zement KG, die in Allmendingen nordöstlich des Plangebiets ein Zementwerk betreibt. Das Zementwerk wird unter anderem durch das Industriegleis erschlossen, das im Bahnhof Allmendingen von der Stammstracke Ulm-Sigmaringen abzweigt.

Zukünftig sollen nach Aussage des Unternehmens vor dem Hintergrund der Senkung von Schadstoffemissionen der industrielle Güterverkehr gestärkt werden. Daher stellt der Gleisanschluss für die Schwenk Zement KG eine zukunftsträchtige Werkserschließung dar.
Die Gemeinde unterstützt die Absichten zur Stärkung des Gleisanschlusses zur Minderung der CO_2-Emissionen aus dem Güterverkehr, muss sich jedoch gleichzeitig mit den städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Entwicklungskonsequenzen einer stärkeren Gleisnutzung auseinandersetzen, da insbesondere im Einwirkungsbereich bereits heute schutzbedürftige Nutzungen vorhanden sind und die städtebauliche Innenentwicklung als Gemeindeziel verfolgt wird.

Die Prognose des Betreibers geht von einer wesentlichen Erhöhung der Zugbewegungen mit einem Zielwert von 12 Bewegungen pro Tag aus. Das entspricht bei 5 Arbeitstagen 60 Bewegungen pro Woche und einer Steigerung zum Ist-Zustand um rund das Zehnfache.
Nach Auskunft der Firma Schwenk finden die Bewegungen ausschließlich im Zeitbereich tags (06 - 22 Uhr) statt.

Die Lärmauswirkungen hieraus auf das Gebiet wurden vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS, Riedlingen auf Grundlage der Angaben der Fa. Schwenk ermittelt. Die Erhöhung der Anzahl an Zugbewegungen um den Faktor 10 lässt auch um etwa 10 dB(A) höhere Beurteilungspegel an der Randbebauung des Plangebiets erwarten. Dies ist als deutliche Änderung der Lärmsituation anzusehen und ist dahingehend zu prüfen, ob eine derartige Zunahme der Anzahl an Zugbewegungen unter Einhaltung schalltechnischer Anforderungen bzw. durch Maßnahmen zur Immissionsminderung (Betreiberpflichten) abgebildet werden kann.

Für die Fa. Schwenk, einschließlich des Industriegleises, ist das Referat 54.1 des Regierungspräsidiums Tübingen zuständig, das im Bebauungsplanaufstellungsverfahren beteiligt wurde und die getroffenen Belastungsannahmen als plausibel bestätigt.

Die Gemeinde erkennt das Ziel des Zementwerkbetreibers an, Transportverkehre auf die Schiene zu bringen und unterstützt dies. Hierbei berücksichtigt sie in ihrer Abwägung jedoch auch die gemeindlichen städtebaulichen Ziele ihrer Wohnbau- und Innenentwicklung im Bestand. Es konnten Maßnahmen aufgezeigt werden (Grundrissorientierung, Prallscheibe/ Laubengang), die ein verträgliches Nebeneinander beider Entwicklungen ermöglicht.

Die Immissionen des Industriegleises müssen hierbei in Zusammenhang mit den Lärmauswirkungen der B 492 gesehen werden. Das Industriegleis überschreitet im Prognosehorizont nur tags die Richtwerte. Für die B492 müssen die Nacht-Werte herangezogen werden. Das Industriegleis hat geringere Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet als die B 492. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche IV, V und VI für die B 492 decken demnach auch die Lärmpegelbereiche des Industriegleises.

Da für Industriegleise (Gewerbeimmissionen) passive Lärmschutzmaßnahmen nicht allein als wirksam angesehen werden können, wurde geprüft, auch aufgrund der dominanten Lärmquelle des Straßenlärms auf aktive Maßnahmen zurückzugreifen.
Die Anbringung einer Lärmschutzwand an der Ostseite des Grundstücks entlang der Bundesstraße wird aufgrund der erforderlichen Bauhöhe aus städtebaulichen Gründen als nicht angemessen gesehen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen näher an der Quelle scheiden aufgrund der Lage des Gleises im öffentlichen Straßenraum der Bundesstraße aus.

Als Lösung kommen zum angemessenen Lärmschutz Grundrissgestaltung, die Ausbildung eines geschlossenen Laubengangs, der Verzicht auf öffenbare Fenster von Wohnräumen an den genannten Fassaden in Betracht. Der Verzicht auf öffenbare Fenster bzw. auf Fassadenöffnungen erfordert wiederum den Einsatz von Lüftungseinrichtungen an den betroffenen Räumen. Prallscheiben werden beispielsweise vor einem Laubengang oder vor Fenstern in geringem Abstand zur Wand angebracht. Dabei ragt die Prallscheibe zu jeder Seite über die Außenkante des öffenbaren Fensters hinaus, je nach Abstand ergeben sich unterschiedliche

Schallminderungspotenziale. Die sich ergebenden Schlitze an den Seiten gewährleisten die Belüftung und den akustischen Außenbezug der Räume zu ihrer Umgebung.
Zudem ist es aufgrund der Grundrissorientierung möglich, Fenster mit entsprechender Lärmdisposition als nicht öffenbare Festverglasung mit entsprechender Schallschutzklasse zu realisieren.
Damit können die schalltechnischen Anforderungen ebenso für diese Fallsituation ausreichend gewährleistet werden. Die Lärmschutzmaßnahmen entsprechen weitestgehend den Maßnahmen zum Schutz gegenüber dem Lärm der öffentlichen Straße.

Um diese städtebauliche Zielsetzung im Hinblick auf die Verwirklichung von geeigneten Schutzmaßnahmen zu sichern, werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen, die im Baugenehmigungsverfahren dann ausreichend verbindlich festgelegt werden können.

Die zu erwartenden Lärmeinwirkungen des Industriegleises wurden durch Isophonenkarten für das gesamte Plangebiet (Karte 2052-06 i.V.m. Tabelle 4.4 der schalltechnischen Untersuchung) veranschaulicht. Die Ermittlung zeigt auf, dass in der ungünstigen Geschosslage 1.OG Überschreitungen des Richtwerts nur an der Süd- und Ostfassade von der östlichen Randbebauung zur B492 zu erwarten sind. An allen Gebäuden westlich hiervon wird der Immissionsrichtwert gemäß Tabelle eingehalten.
Abweichungen zwischen den Einzelberechnungen und dem Isophonenplan sind laut Gutachten in der Berücksichtigung der Reflexion begründet. Zum Vergleich mit den Immissionsrichtwerten sind die Einzelpunktberechnungen heranzuziehen, die die Situation “vor dem geöffneten Fenster“ betrachten.

5.3 Sonstige Immissionen

Im Rahmen der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz ISIS, Riedlingen vom April 2022 wurden auch die Lärmeinwirkungen des Zementwerks und die Lärmeinwirkungen des Sportplatzes nördlich des Planungsgebiets beurteilt.
Es sind keine signifikanten Lärmeinwirkungen durch die Nutzung des Sportplatzes zu erwarten, da der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV selbst beim Spielbetrieb mit 200 Zuschauern deutlich unterschritten wird.
Ebenso werden keine unzumutbaren Lärmeinwirkungen durch das Zementwerk der Schwenk AG erwartet, da sich bestehende Wohnbebauung in deutlich geringerem Abstand zum Planungsgebiet befindet und auch an der bestehenden Wohnbebauung die Anforderungen der TA-Lärm zu erfüllen sind.
Bezüglich angrenzender gewerblicher Gebietsentwicklung bestehen keine rechtsgültigen Bebauungspläne für die Entwicklungsfläche östlich der B492 (Heilenberg West), die Lärmimmissionen auf das Plangebiet abschätzen lassen. Es wird in einem Verfahren dort erforderlich sein, durch detaillierte Lärmbetrachtungen die Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung bestehender und geplanter Wohnbebauung planungsrechtlich zu sichern.

Ein Verzicht auf die Betrachtung des bestehenden Betriebes Rampf schien aufgrund des nördlich des Betriebs und der Altheimer Straße gelegenen bestehenden Wohngebietes angemessen. Dieses Wohngebiet weist einen deutlich geringeren Abstand zum Betrieb als das Planungsgebiet auf. Dementsprechend ist das bestehende Wohngebiet für das Maß der zulässigen Lärmentwicklung der Firma Rampf bestimmend.

5.4 Gesamtbetrachtung

Mit den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind Vorgaben der Schalldämmwirkung zugunsten der Innenräume von Gebäuden verbunden, die mit baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen erfüllt werden können.

Die Anbringung einer Lärmschutzwand an der Ostseite des Grundstücks entlang der Bundesstraße wird aus städtebaulichen Gründen als nicht angemessen gesehen, da durch Abschirmung und passiven Lärmschutzmaßnahmen dem Gebiet städtebaulich angemessene Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Die Prüfung alternativer Gebietsfestsetzungen hat sich als nicht zielführend abgezeichnet, den städtebaulich gewünschten Gebietscharakter zu erreichen.

Den Konflikten aus Lärmimmissionen können durch geeignete Maßnahmen begegnet werden, so dass Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden können. Der Bebauungsplan ist somit umsetzbar.

6. Städtebauliches Konzept

Das Städtebauliche Konzept ist das Ergebnis eines Konzeptauswahlverfahrens. Im Vorfeld des Verfahrens hat das Planungsbüro Wick+Partner aus Stuttgart erste Konzeptüberlegungen angestellt und auf dieser Grundlage die Rahmenbedingungen und Forderungen in der Ausschreibung formuliert. Das Baukonzept welches aus dem Auswahlverfahren hervor ging, geht auf die bestehende Situation ein und reagiert entsprechend darauf.

Ergebnis Auswahlverfahren Lageplan (Gapp Objektbau / Architekt Münz, 2020)

Vier Gebäude gruppieren sich um einen gemeinsamen Innenhof, der Mittelpunkt des Quartiers, Ort der Kommunikation und Treffpunkt.
Haus 1 (siehe Lageplan) mit vier Vollgeschossen schließt und schützt den Innenhof mit einem Riegel über Ecke von Norden und Osten und wirkt somit dem Lärmeintrag von der Bundesstraße B 492 entgegen und schirmt das ganze Quartier ab. Die drei anderen Gebäude sind deutlich kleinteiliger und fügen somit das Gesamtkonzept in die örtlichen Gegebenheiten ein.

Da das Grundstück im Osten direkt an die B 492 angrenzt und an dieser Stelle außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Allmendingen liegt, müssen Hochbauten und Tiefgaragen einen festgesetzten Mindestabstand zum Fahrbahnrand einhalten. Das Haus 1 ist aus diesem Grund von der Bundesstraße abgerückt. Die freie Fläche zur Bundesstraße soll als Obstbaumwiese genutzt werden. Der Abstand bewirkt gleichzeitig das Zurückbleiben mit Gebäuden von Bereichen mit hoher Immissionslast des höchsten Lärmpegels.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Ehinger Straße, die südlich an das Grundstück angrenzt. Das Gebäude Haus 4 an der Ehinger Straße schließt die Straßenflucht und reiht sich auch mit seiner Gebäudehöhe in die Gebäudereihe mit der Umgebungsbebauung ein.

Das topografische Gefälle des Grundstücks von Osten nach Westen abfallend, ermöglicht eine Tiefgarage die nach Osten in den Hang gegraben wird. Die drei von der Ehinger Straße abgerückten Gebäude sitzen "auf der Tiefgarage". Das Gebäude an der Ehinger Straße nicht.
Das gesamte Grundstück weist dadurch zwei Ebenen auf, die Ebene 0, auf welcher sich der Zugang zu Haus 3 und 4 und die ebenerdige Einfahrt in die Tiefgarage mit dem kleinen gepflasterten Hof befindet. Und die Ebene +1, auf welcher die Zugänge zu den Gebäuden 1 und 2 und der begrünte Innenhof liegen. Der Höhenversatz wird neben den Hauszugängen über die Tiefgarage über eine Außentreppe und Aufzug überwunden.

Die geforderten Stellplätze werden hauptsächlich in der Tiefgarage untergebracht. Offene Stellplätze gibt es für Besucher und Kurzzeitparkflächen. Fahrradstellplätze und die Mülltonnen werden ebenfalls in der Tiefgarage untergebracht.

Alle Gebäudekörper wirken schlicht und klar und weisen keine Vorsprünge auf. Die flach geneigten Satteldächer (5° DN) sind bewusst asymmetrisch geplant, um für die geplante PV-Anlagen, welche auf den nach Süden und Westen ausgerichtete Dachflächen vorgesehen sind, größtmögliche Effizienz zu erzielen.

7. Entwässerungskonzept

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

Vor Ableitung in das Trennsystem soll das anfallende Oberflächenwasser über die belebte Bodenschicht in den unversiegelten Grundstücksbereichen versickert oder in Retentionsflächen zurückgehalten werden.

Im Bereich zur Bundesstraße können Retentionsflächen für einen Teilbereich des Dachoberflächenwassers vorgesehen werden. Der Mindestabstand zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße muss für Retentionsanlagen 10 m betragen.

8. Bestandsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen Bestandsleitungen, die vor Baumaßnahmen vom Vorhabenträger zu ermitteln sind. Nach derzeitiger Kenntnis handelt es sich um Telekommunikationsleitungen, 0,4 kV-Kabel und Freileitungen über das Gebiet zur Stromversorgung sowie eine bestehende Erdgasleitung. Es handelt hierbei überwiegend um Versorgungsinfrastruktur der früheren Nutzung.

9. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das entspricht dem städtebaulichen Ziel ein Wohnquartier mit hoher Wohnqualität zu entwickeln sowie der Umgebungssituation überwiegender Wohnhäuser.
Von den allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig, um mögliche Nutzungskonflikte zum Wohnen zu prüfen und gegebenenfalls auszuschließen.
Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um den angestrebten Gebietscharakter zu wahren und die angestrebte

Wohnqualität zu sichern. Störungen durch Lärm und Abgase sowie Flächenkonkurrenz sollen vermieden werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen (Ziffer 9.10) können angemessene Wohnverhältnisse erreicht werden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, die Höhenlage der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse.

Grundflächenzahl
Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ orientiert sich in WA 1 und WA 2 am Orientierungswert nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Damit kann durch Flächeneffizienz ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.
Um die benötigte Anzahl an Stellplätzen herzustellen, wird eine Überschreitung der GRZ mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 zugelassen. Es werden Vorgaben zur Erdüberdeckung von Garagen und anderen baulichen Anlagen gemacht, um die Auswirkungen durch einen hohen Versiegelungsgrad zu mindern und die natürliche Bodenfunktion zu unterstützen. Das Plangebiet ist zukünftig durch einen großen innenliegenden Freiraum sowie einen naturnahen Freiraum nach Osten zur Bundesstraße geprägt. Damit sind angemessene Wohnverhältnisse zu erzielen, auch wenn durch Grundstücksteilungen in Teilbereichen dann die Obergrenzen nicht auf allen Grundstücken eingehalten werden können.

Überschreitungen sind im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen zulässig, wenn die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, die sicherstellen, dass allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können vermieden werden, indem Pflanzgebote festgesetzt werden, welche sicherstellen, dass ein ausreichender Anteil an wertgebenden Gehölzstrukturen konsolidiert werden kann. Die Festsetzungen sind dazu geeignet als Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu fungieren; u.a. sind offene Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen.

Geschossflächenzahl
Die Geschossflächenzahl GFZ orientiert sich in WA1 unterhalb des Orientierungswert nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. In WA2 übersteigt die festgesetzte Geschossflächenzahl die Obergrenze. Eine Überschreitung ist durch die Funktion eines notwendigen gebauten Lärmschutzes der zur Bundesstraße liegenden Gebäude begründet.
Trotz der Überschreitung spiegelt das Quartier eine ortstypische Situation wider und hat eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgröße, um das städtebauliche Ziel zur Schaffung innerörtlichen Wohnraums zu erreichen.

Höhenlage des Erdgeschosses
Die Höhenlage des Erdgeschosses wird über die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Die Festsetzung dient der Einbindung der Gebäude in ihr räumliches Umfeld und ihre Topografie. Eine Abweichung nach oben und unten um jeweils 0,50 m ist zulässig und gewährleistet eine umsetzungsorientierte Flexibilität, ohne städtebauliche Fehlentwicklung zuzulassen.

Zahl der Vollgeschosse
Für die Gebäude wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Dachform wirkt die

Festsetzung städtebaulich ordnend und unterstützt eine gleichmäßige Höhengestaltung der Baukörper als Staffelung im städtebaulichen Übergang entsprechend der vorhandenen Bebauung. Die zwingend höheren Gebäude zur Bundesstraße wirken lärmabschirmend auf das Quartier; hier ist folglich die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

9.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ist über Baugrenzen definiert. Es werden große zusammenhängende Baufenster festgesetzt, um ein Höchstmaß der Flexibilität für die zukünftige Bebauungsstruktur zu erreichen; dabei bleibt das städtebauliche Ziel einer raumbildenden Hofbebauung gewährleistet.
Nach Osten zur Bundesstraße ist eine Baulinie festgesetzt, um die Wirksamkeit einer lärmabschirmenden Bebauung zu erreichen. Die Baulinie ist so nah als möglich an die Bundesstraße (Lärmquelle) herangerückt, gleichzeitig findet der anbaufreie Mindestabstand zur Bundesstraße Berücksichtigung.

Das Plangebiet unterscheidet sich in WA1 und WA2. Die Unterscheidung liegt unter anderem in der Bauweise. Die lärmabschirmende Randbebauung in WA1 kann über die offene Bauweise, verbunden mit der Baulinie, wirksam erreicht werden. In WA2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung zur offenen Bauweise besteht in der Längenbegrenzung der Gebäude auf 25 m. Durch die Regelung können die Gebäude in die vorhandene städtebauliche Struktur und Körnung eingebunden werden.

9.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der B 492 ist eine Zu- und Abfahrt auf das Grundstück nicht möglich.

9.5 Offene Stellplätze, Carports und Garagen

Garagen und Stellplätze sind flächenintensive Nutzungen auf den Grundstücken. Durch die Schaffung von Wohnraum entsteht ein Bedarf an notwendigen Stellplätzen. Damit die erforderlichen Stellplätze städtebaulich verträglich im Baugebiet eingebunden sind, werden Vorgaben zur Zulässigkeit und räumlichen Steuerung gemacht.
Die Festsetzung zu den Tiefgaragen unterstützt die Freihaltung der oberirdischen Freiflächen, um die Freiräume als Freizeit- und Erholungsraum nutzen zu können.

9.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Gestaltung der Freibereiche sind zulässig. Hierzu gehören auch Nebenanlagen für benötigte Aufgänge von der Ebene 0 auf die Ebene +1 wie Treppenaufgänge und –aufzüge oberhalb der Oberkante der Tiefgarage.

Das Abrücken von Nebenanlagen gegenüber den Verkehrsflächen trägt zu einem qualitätvollen Gesamterscheinungsbilds des Straßenraums bei ohne die Nutzung von Nebenanlagen auf den Grundstücken zu sehr einzuschränken.

9.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – Anbauverbotsstreifen

Die Planung befindet sich im Einflussbereich der direkt angrenzenden Bundesstraße B 492. Dem Anbauverbot an die Bundesstraße wird durch Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind entsprochen und damit den Anforderungen des § 9 (1) FStrG gerecht.

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

Die Festsetzung von Maßnahmen dient vorrangig zur Minimierung der Eingriffe in Flora und Fauna und, um damit die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern.
Die Vorgaben zur Durchgrünung tragen zur Verbesserung des Klimas bei und führen zusammen mit den Vorgaben zur dezentralen Versickerung und möglichen Nutzung von Retentions-

zisternen zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Gebiet sowie Verbleiben im natürlichen Wasserkreislauf.
Um weitere Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagsbeseitigung zu vermeiden, sollen Dachflächenmaterialien aus unbeschichteten Metallen, wie z.B. Kupfer, Zink und Blei vermieden werden. Eine weitere Maßnahme ist die umweltschonende Beleuchtung, um Störungen gegenüber der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfelds und des Bahn- und Straßenverkehrs zu vermeiden. Des Weiteren wird der Rodungszeitraum festgesetzt.
Die Festsetzungen dienen der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/Biotope, Klima, Luft und Landschaftsbild/Erholung.

9.9 Pflanzgebote

Die Festsetzungen von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen dienen vorrangig dazu, die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern und den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.
Die Festsetzungen dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Frei- und Grünräume im Gebiet. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei, das neue Quartier harmonisch in seine Umgebung einzubinden.

9.10 Immissionsschutz

Lärmpegelbereich

Das Plangebiet ist gegen den Verkehrslärm der Bundesstraße 492 ausreichend gegen Schallimmissionen zu schützen; hierfür ist neben der Ausrichtung und Orientierung der Gebäude ein passiver Lärmschutz notwendig, um die Anforderungen an gesundes Wohnen zu ermöglichen bzw. zu erfüllen. Die einzelnen Lärmpegelbereiche sind im Planteil eingetragen.

Auszug aus dem Gutachten:

„Das Planungsgebiet ist den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs ausgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Straßenverkehrs auf das Planungsgebiet ermittelt.

Angesichts der aufgezeigten Lärmeinwirkungen werden für schutzbedürftige Räume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung empfohlen. Gegebenenfalls ist auch der Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung zu prüfen. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.“

Bauliche Schallschutzmaßnahmen

Um zukünftigen aus dem östlich des Geltungsbereichs bestehenden Industriegleises resultierenden Lärmeinwirkungen zu begegnen, werden Festsetzungen zu Vorkehrungen und Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen. Der Ausschluss öffenbarer Fenster bzw. die Anforderungen an besondere Maßnahmen (vorgehängte Fassaden, Elemente als Prallscheiben) an den Süd- und Ostfassaden der Randbebauung zur B492 gewährleistet die verbindliche Umsetzung von geeigneten Schutzmaßnahmen.

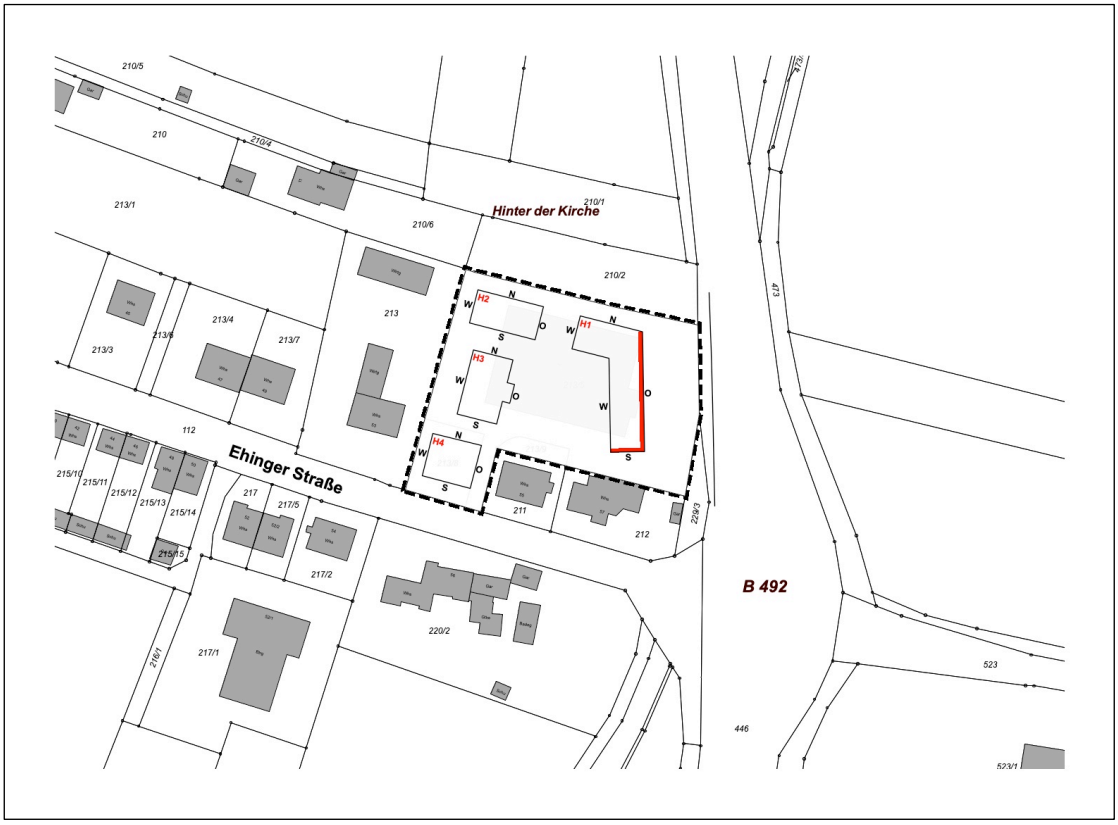


Abb.: Fassadenkennzeichnung bauliche Schallschutzmaßnahme am Bebauungskonzept

Es wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz ISIS von April 2022 verwiesen. Diese liegt dem Bebauungsplan mit bei.

10. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

10.1 Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebiets Umenlauh (LUBW-Nr. 425-006).

10.2 Denkmal

Im östlichen Teil des Plangebiets liegt das archäologische Kulturdenkmal „Merowingerzeitliches Reihengräberfeld“ aus der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg.

10.3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Anbauverbot zur B 492)

Siehe hierzu unter Ziffer 9.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Anbauverbotsstreifen.

11. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Gebiets sowie umweltschützenden Belangen.

11.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform, Dachneigung
Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird für die Häuser die Flachdach-, flachgeneigte Pult- und Satteldachform festgesetzt. Damit wird eine einheitliche Gebietsansicht erreicht. Dabei wird sichergestellt, dass die flach geneigten Dächer mit Photovoltaikanlagen belegt werden können.

Dachgestaltung
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind möglich.

Fassadengestaltung
Zur Vermeidung von Blendwirkung und zur Sicherstellung einer Einbindung der Bebauung in sein Umfeld werden glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien ausgeschlossen. Zur Sicherung der Anwendbarkeit von Anlagen zur aktiven und passiven Nutzung von Sonnenenergie werden diese zugelassen.

Gestaltung von Nebenanlagen
Nebenanlagen zur Unterbringung von beweglichen Müllbehältern müssen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen eingegrünt oder verkleidet werden.
Nebenanlagen sollen gestalterisch untergeordnet bleiben und in ihrem Erscheinungsbild nicht hervorgehoben werden.

11.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und auf mögliche Standorte beschränkt.
Die Festsetzung zu Werbeanlagen hat das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort und Größe in die Gestaltung zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen. Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber dem Umfeld zu minimieren, werden dynamische Werbeanlagen und Werbeanlagen auf dem Dach ausgeschlossen.

11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzung dient der Durchgrünung und dem Erscheinungsbild des Wohnquartiers.
Auf den nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden Flächen sind lose Material und Steinschüttungen unzulässig. Schottergärten sind zusätzliche Flächenversiegelungen, die das Kleinklima durch das Aufheizen der Fläche im Sommer stören. Der Lebensraum zahlreicher Kleintiere, Vögel und Insekten wird entzogen. Zudem täuscht der Vorteil eines geringen Pflegeaufwands, da sich das Entfernen von Laub, Schmutz und Unkraut als sehr schwierig herausstellt. In der Folge verwahrlosen diese Gärten immer mehr oder werden mit Pestiziden behandelt.

Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen
Um die Versiegelung durch private Erschließungen zudem möglichst gering zu halten, wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Alternativ ist das anfallende Oberflächenwasser über angrenzende Freiflächen zu versickern.
Es können damit Abflussmengen gedrosselt und reduziert werden und lokal kleinklimatische Verbesserungen erzielt werden.

11.4 Freileitungen

Das Verbot von oberirdischen Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdischen Telefonleitungen dient der positiven Außenwirkung des Plangebiets.

12. Flächenbilanz

	in Quadratmeter	in Prozent
Plangebiet – Geltungsbereich, davon	4.170 qm	100 %
Allgemeines Wohngebiet	4.170 qm	100 %

aufgestellt:
Wick+Partner
Stuttgart, den 06.04.2021,
Entwurfsstände: 06.04.2021 / 15.11.2021
Entwurfsstand: 21.04.2022
letztmalig geändert am 05.07.2022