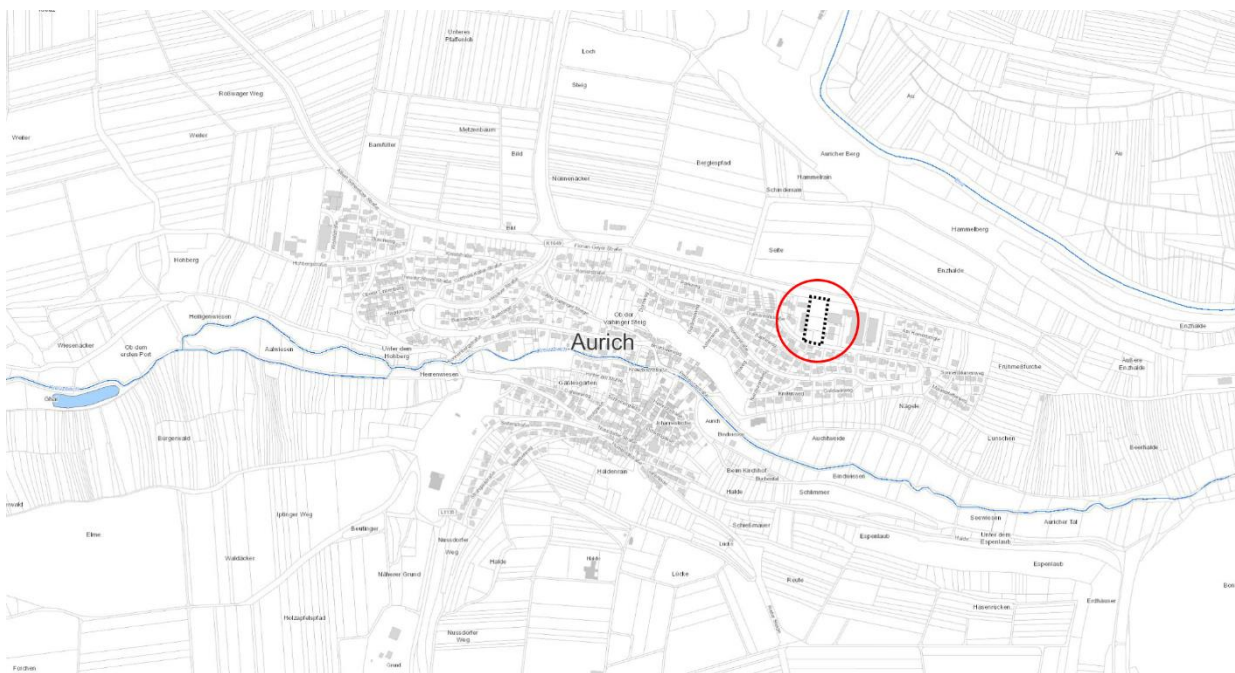


BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Dieselstraße 9-13“

BEGRÜNDUNG

gemäß §2a Baugesetzbuch (BauGB)



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihingen an der Enz, 05.10.2020/20.07.2022

1. Anlass und Ziel der Planung

Die seit vielen Jahren unbebauten Grundstücke (Dieselstraße 9-13) liegen im gewerblichen Bebauungsplangebiet „Frühmessfurche 1.Änderung“ im Ortsteil Aurich. Investoren für eine gewerbliche Nutzung der Grundstücke konnten über die Jahre hinweg nicht gefunden werden. Schon in den 90er Jahren wurde westlich im bestehenden Bebauungsplangebiet „Frühmessfurche“ die gewerblich vorhandene Fläche real in eine Wohnnutzung umgeändert.

Südlich der Dieselstraße befinden sich die Wohngebiete der Bebauungspläne „Bergle“. Aktuell ist die Nachfrage nach Wohnraum unvermindert stark; auch die im Westen und im Süden angrenzende Wohnbebauung lassen eine Wohnnutzung für das Plangebiet als sinnvoll erscheinen. Schon im November 2009 wurde hierzu zusammen mit einem städtebaulichen Entwurf ein Einleitungsbeschluss

für das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gefasst. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Trägern von öffentlichen Belangen und Bürgern wurde Anfang 2010 durchgeführt. Mit einem neuen Investor soll auf Basis eines überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes (Überbauungskonzept) und vorliegenden detaillierten schalltechnischen Untersuchungen mit dem Bebauungsplan „Dieselstraße 9-13“ neuer Wohnraum geschaffen werden.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die betreffenden Grundstücke befinden sich innerhalb des Bebauungsplanes „Frühmessfurche, 1.Änderung“. Der seit 1995 rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine eingeschränkte Gewerbliche Nutzung (GEE) vor.

Um die betreffenden Grundstücke Dieselstraße Nr. 9-13 für eine allgemeine Wohnbebauung nutzbar machen zu können, ist es erforderlich den betreffenden Bereich zu überplanen. Das Vorhaben dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren liegen vor. Der Planbereich ist bereits von einem vorliegenden Bebauungsplan überplant und von örtlich bestehender Bebauung umgeben (Baulücke).

In ca. 350 m nördlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Strohgäu und unteres Enztal“ (Schutzgebiets Nr. 7119341), ca. 1.750 m westlich das FFH – Gebiet „Enztal bei Mühlacker“ (Schutzgebiets Nr. 7018342) und 1.800 m nordwestlich das Vogelschutzgebiet „Enztal Mühlhausen – Roßwag“ (Schutzgebiets Nr. 7019441)

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten

Schutzgüter ergeben sich aufgrund der räumlichen Entfernung, dem Flächenumfang, der innerörtlichen Lage und der Art und dem Maß des Bebauungsplans, nicht. Das wiederum bedeutet, dass eine Umweltprüfung nicht durchgeführt werden muss und auch keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die Neubebauung bedarf keines planungsrechtlichen Ausgleichs. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

3. Lage und rechtliche Rahmenbedingungen

Die Flurstücke 2354/11, 2354/27, 2354/32 und 2354/33 befinden sich im nordöstlichen Ortsrand von Aurich zwischen der Kreisstraße K1649 „Florian-Geyer-Straße“ und der Dieselstraße. Die Grundstücke sind unbebaut, lediglich Reste einer Bodenplatte eines ehemaligen Bürogebäudes bestehen noch. Westlich davon befinden sich mehrere 2-geschossige Mehrfamilienhäuser (2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss) mit Flachdächern und östlich davon das Gewerbegebiet einer Schlosserei sowie wohngenutzte Gebäude.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Mischgebiet beschrieben und befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Frühmessfurche, 1.Änderung“ vom 01.12.1995. Mit der 1.Änderung wurde ein Teil des rechtgültigen Bebauungsplanes „Frühmessfurche“ aus dem Jahre 1972 als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) überplant. Ein Teilbereich der „Frühmessfurche“ besteht westlich vom Plangebiet, diese sieht eine bauliche Nutzung im Mischgebiet (MI) vor. Östlich der „Frühmess-

furche, 1.Änderung“ befindet sich das für eine allgemeine Wohnnutzung (WA) vorgesehene rechtsgültige Bebauungsplangebiet „Römerberg“. Südlich davon befindet sich der rechtsgültige Bebauungsplan (WA) „Bergle“ inklusive seinen diversen Änderungen.

Das Quartier befindet sich im Wasserschutzgebiet „Vaihingen“, innerhalb der Zone IIIB und außerhalb von umweltrelevanten Schutzgebieten. Innerhalb vom Bebauungsplan „Frühmessfurche, 1.Änderung“ befindet sich zwischen dem bestehenden Gewerbe und der K1649 „Florian-Geyer-Straße“ das naturschutzrechtliche Biotop „Feldhecken am Gewerbegebiet Aurich“.

Die geplante Nutzung (WA) im Quartier ermöglicht unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung eine geordnete und nachhaltige Wohnbebauung im vorgesehenen Geltungsbereich.

3.1 Gutachten, sonstige Untersuchungen

Durch die Nutzungsänderung der bestehenden Gewerbefläche (GEe) in eine wohngenutzte Fläche (WA) entsteht ein Konfliktpotential bezüglich der gewerblichen Lärmeinwirkung des bestehenden Schlossereibetriebes in der Dieselstraße 17. Auch der Verkehrslärm der bestehenden Kreisstraße 1649 ist hierbei zu berücksichtigen. Zur Ermittlung der Auswirkungen wurde hierzu im August 2018 ein Schallschutzgutachten durch die Firma ISIS, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz erarbeitet. Die örtlich durchgeführten Schallpegelmessungen ergaben eine deutliche Überschreitung der schalltechnischen Anforderungen durch die Lärmeinwirkungen der Schlosserei und der K1649. Zum Schutz der geplanten Bebauung wurden hierzu diverse aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Im April 2019 wurden die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen auf dem Gelände der benachbarten Schlosserei konkretisiert und im Juni 2019 ein Baugesuch zur Errichtung einer Schallschleuse eingereicht.

Inzwischen wurde die genehmigte Schallschutzschleuse vor Ort eingebaut und durch eine erneute Schallmessung Anfang August 2020 auf deren Wirksamkeit überprüft. Der Einbau der Schallschutzschleuse zeigte im Ergebnis eine deutliche Lärmreduzierung auf. Lediglich die Lärmanteile der Abkantmaschine entsprachen noch nicht ganz den geforderten Vorgaben. Durch die anschließende Dämmung der Lüftungsrohre und den Einbau von Schalldämpfern konnte dieser Lärmanteil erneut verringert werden. Auf Grund dieser Maßnahme, kann nun auch auf die in der Schalltechnischen Untersuchung vom August 2018 beschriebene 9 m hohe Schallschutzwand verzichtet werden. Die Wirksamkeit der Maßnahmen wurde in einer weiteren Schallmessung Ende August 2020 bestätigt. Durch diese Maßnahmen ist das Konfliktpotential zwischen Wohnen und Gewerbe soweit minimiert, dass die aus schalltechnischer Sicht erhobenen Bedenken gegenüber der Ansiedlung von Wohnbebauung ausgeräumt sind.

Um den Verkehrslärm der bestehenden K1649 einzudämmen sind im gekennzeichnetem Bereich Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau vorzusehen, z.B. sind für Nachtzeiten in Schlafzimmer und Kinderzimmer schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (§44 BNatSchG)

Der Gehölzbestand mit Saumbereich im Norden des Plangebiets, wird durch eine Pflanzbindung gesichert, so dass hier keine Eingriffe erfolgen.

Das übrige Plangebiet weist für alle europarechtlich geschützten, Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Insekten und Weichtiere keine geeigneten Habitatpotenziale auf oder das gesamte Plangebiet stellt für alle relevanten Arten kein bekanntes Verbreitungsgebiet dar.

Das Untersuchungsgebiet stellt für alle europarechtlich geschützten Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie kein bekanntes Verbreitungsgebiet dar.

Für die Beseitigung des sehr kleinflächigen Gehölzbestandes im Süden, können durch Bauzeitenregelung Verbotstatbestände für zweigbrütende Vogelarten ausgeschlossen werden.

3.2 Verfahrensablauf

09.11.2009	Einleitungsbeschluss
15.01.-16.02.2010	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
16.12.2020	Beschluss Rechtsplanentwurf und Offenlage
04.01.-12.03.2021	Offenlage, Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
20.07.2022	Satzungsbeschluss
04.08.2022	Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten

3.3 Wesentliche Punkte aus der frühzeitigen Beteiligung

Da die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürger) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mittlerweile etwa 10 Jahre zurückliegt und mit dem Eigentümerwechsel auch ein neues Überbauungskonzept ausgearbeitet wurde, sind die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung in mehreren Punkten überholt.

Das relevant gebliebene Thema ist der Lärmschutz, das wie die schalltechnischen Untersuchungen zeigen, gelöst werden kann (siehe zuvor Ziffer 3.1 und Anhang 2).

3.4 Wesentliche Punkte aus der Offenlage

Erneut thematisiert wurde das Thema Gewerbelärm. Die letzte schalltechnische Untersuchung vom August 2020 nennt hierzu als zusammenfassendes Ergebnis Folgendes: „Durch die durchgeführten Maßnahmen kann das Konfliktpotenzial zwischen Wohnen und Gewerbe soweit minimiert werden, dass die aus schalltechnischer Sicht erhobenen Bedenken gegenüber der Ansiedlung der Wohnbebauung ausgeräumt sind.“

Verbleibender Außenlärm ist der Verkehrslärm der Kreisstraße K 1647.

Wie vom LRA angeregt, werden zum Schutz gegen Verkehrslärm verbindliche Festsetzungen getroffen.

4. Planung

4.1 Grundsätze der Planung

Die Grundlage für den Rechtsplanentwurf ist das Wohnbaukonzept (Überbauungskonzept vom 19.08.2020) der Wohnbau Oberriexingen (WO). Orientierung für die baurechtlichen Festsetzungen bieten die bestehenden rechtsgültigen Bebauungspläne „Frühmessfurche, 1. Änderung“ und „Frühmessfurche“.

4.2 Festsetzungen im Einzelnen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Das ganze Gebiet im Geltungsbereich wird als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind neben dem Wohnen nur solche Nutzungen zulässig, die unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange wohnverträglich sind. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine offene Bebauung zulässig. Im nördlichen Bereich sind 3-geschossige Gebäude, im südlichen Bereich in Richtung Dieselstraße eine 2-geschossige Bebauung mit abgestuften Dachgeschoss zulässig. Die Baugrenzen werden, wie schon im bestehenden Bebauungsplan „Frühmessfurche, 1. Änderung“ festgesetzt, erhalten. Lediglich im südlichen Bereich ist eine geringe Anpassung notwendig, abgestimmt auf das vorliegende Wohnbaukonzept. Die Gebäudehöhe ist auf Grund der bestehenden Bebauung maximal beschränkt.

Örtliche Bauvorschriften

Angelehnt an die bestehende Umgebungsbebauung werden die Dächer flachgeneigt oder als Pultdächer ausgeführt und dauerhaft extensiv begrünt. Das Grundstück wird ausschließlich über die bestehende Dieselstraße erschlossen, eine direkte Erschließung über die Kreisstraße ist nicht zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche oder in den gekennzeichneten Flächen zulässig. Zur Regelung der Tiefgaragenzufahrt und der erforderlichen Parkplätze wird entlang der Dieselstraße ein Garagenbaufenster festgesetzt.

Stellplatzverpflichtung

Das Plangebiet ist klein und soll intensiv bebaut werden, aktuell wird der begrenzte Parkraum stark frequentiert, die bestehende Dieselstraße kann den zukünftigen erhöhten Stellplatzbedarf nicht aufnehmen. Um dem entgegen zu wirken, wird zusätzlich zum gesetzlich vorgeschriebenen Stellplatzschlüssel (LBO §37) der in Vaihingen bewährte erhöhte Stellplatzschlüssel für dichte bebaute Neubaugebiete angewendet. Danach müssen für Wohnungen bis 50 m² ein Stellplatz, für Wohnungen bis 100 m² 1,5 Stellplätze und für noch größere Wohnungen zwei Stellplätze nachgewiesen werden.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist, ebenso wie die Ableitung der Abwässer (Mischwasser, Regenwasser), von der Dieselstraße aus gesichert. Neue Leitungsstränge sind unterirdisch zu führen. Die Anschlussleitungen auf privaten Grundstücksflächen sind vom Eigentümer vorzunehmen und zu tragen.

6. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten

Ein klassisches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Der notwendigen Grundstücke wurden durch den Bauträger erworben. Die anfallenden Kosten werden in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Vaihingen geregelt.

7. Städtebauliche Daten (ca. Werte)

Übersichtstabelle Flächenanteile	m²	%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2976 m ²	86,3 %
Grünflächen (Pflanzbindung)	470 m ²	17,7 %
<u>Plangebiet gesamt</u>	<u>3446 m²</u>	<u>100,0 %</u>
Wohneinheiten		WE
3 Mehrfamilienhäuser		26

8. Anhänge/Anlagen

- Anhang 1.1 Überbauungskonzept 19.08.2020 Übersicht
- Anhang 1.2 Überbauungskonzept 19.08.2020 Schnitt
- Anhang 2 Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen
- Anhang 2.1 Schalltechnischen Untersuchung, August 2018
- Anhang 2.2 Lärmschutz 05.April 2019
- Anhang 2.3 Lärmschutz August 2020
- Anhang 3 Beiblatt Regelungen zum Schutz des Bodens

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 05.10.2020/20.07.2022
schwarzingenieure GmbH