

## BEGRÜNDUNG

### zum Bebauungsplan „Affalterbacher Straße 35 und 37“

#### 1. Räumliche Abgrenzung, Lage im Stadtgebiet, Topographie

Das ca. 1.400 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich nordöstlich der Affalterbacher Straße, ca. 250 m östlich des Schulzentrums und ca. 750 m südöstlich der Altstadt. Das Plangebiet wird im Südwesten von der Affalterbacher Straße, im Nordwesten von der Grundstücksgrenze des Flurstückes Affalterbacher Straße 33, im Nordosten von den Grundstücksgrenzen der Gebäude Meisenstraße 8 bis 14 und im Südosten durch die Grundstücksgrenze des Flurstückes Affalterbacher Straße 39 begrenzt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 3004/3 (Affalterbacher Straße 35), 3004/4 (Affalterbacher Straße 37) und 3004/10 (Scheune und Stall des früheren landwirtschaftlichen Anwesens Affalterbacher Straße 37).

Das Gelände steigt entlang der Affalterbacher Straße von Nordwesten nach Südosten hin mit einem Gefälle von ca. 5 – 6 % an.

#### 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen. Die geplante Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) entspricht dieser Festsetzung. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen, nicht qualifizierten, Bebauungsplanes „Meisenstraße – Änderung und Erweiterung“ aus dem Jahr 1966. Die Flurstücke des Plangebietes sind darin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt eine bebaubare Fläche von einheitlich 13 m Tiefe parallel der Affalterbacher Straße fest. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind 3,0 m Abstand mit der Bebauung einzuhalten. Festgesetzt wird eine zweigeschossige Bauweise mit Satteldächern mit einer Dachneigung von ca. 30 °. Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

#### 4. Bestehende Nutzung

Die Flurstücke Affalterbacher Straße 35 und 37 waren bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes „Meisenstraße – Änderung und Erweiterung“ bebaut. Das Gebäude Affalterbacher Straße 35 weist eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eines Sockelgeschosses und eines ausgebauten (baurechtlich nicht anrechenbaren) Dachgeschosses mit einem Dachaufbau auf. In dem der Affalterbacher Straße abgewandten rückwärtigen Teil des Grundstückes befindet sich ein Nebengebäude (Schuppen) mit einer Grundfläche von ca. 52 m<sup>2</sup>.

Das Flurstück Affalterbacher Straße 37 ist mit einem Wohngebäude (mit Dachaufbau), einer Scheune, einem Stall und einem Schuppen bebaut, wobei sich Stall und Wohngebäude innerhalb der im Bebauungsplan „Meisenstraße – Änderung und Erweiterung“ festgesetzten überbaubaren Fläche befinden, die das Wohngebäude in der Höhe überragende Scheune sowie ein Schuppenanbau mit einer Fläche von zusammen ca. 195 m<sup>2</sup> Grundfläche befinden sich hingegen außerhalb der überbaubaren Fläche, auf der der Affalterbacher Straße abgewandten Seite des Grundstückes.

## **5. Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Planung**

In Marbach am Neckar sind – wie in vielen Regionen des Landes - Mieten und Immobilienpreise in den letzten Jahren drastisch gestiegen. Es fehlt insbesondere günstiger Wohnraum für Menschen mit geringerem Einkommen. Selbst für Haushalte mit mehr als nur einem relativ geringen Einkommen wird es zunehmend schwieriger, Zugang zu den Wohnungsmärkten zu finden. Die Stadt Marbach am Neckar beabsichtigt daher bereits seit längerer Zeit, preiswerten Wohnraum für Marbacher Bürger zu schaffen. Dabei spielt die Förderung von preisgünstigem Mietwohnraum eine wichtige Rolle. Mit dem Grundstück Affalterbacher Straße 37 konnte im vergangenen Jahr eine geeignete Fläche für die Realisierung preiswerten Wohnraumes für Marbacher Bürger gefunden werden. Mit dem Eigentümer des Grundstückes konnte Einigkeit über den Erwerb eines auf diesem Grundstück geplanten Mehrfamilienhauses mit 15 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe durch die Stadt Marbach am Neckar erzielt werden. Diese Wohnungen sollen als preisgünstige Mietwohnungen im Rahmen der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung vermietet werden. Die Stadt Marbach am Neckar hat diesbezüglich Fördermittel aus dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2017 beantragt und eine Förderzusage nach § 13 Landeswohnraumförderungsgesetz erhalten.

Auf dem Grundstück Affalterbacher Straße 37 befand sich früher ein landwirtschaftliches Anwesen. Die landwirtschaftlichen Nebengebäude sind bereits seit vielen Jahren ungenutzt. Aufgrund des schlechten Zustandes des Wohngebäudes ist aktuell nur noch eine von zwei Wohneinheiten bewohnt. Die Bebauung des Grundstückes soll neu geordnet und einer sinnvollen und wirtschaftlichen Nachnutzung zugeführt werden. Auch für das angrenzende Flurstück Affalterbacher Straße 35 soll eine Erweiterung des Wohnhauses im Falle eines Abbruchs des rückwärtigen Schuppens ermöglicht werden. Die Größe der überbaubaren Fläche orientiert sich dabei an dem bisherigen Gebäudebestand, der bei beiden Grundstücken eine Grundflächenzahl von ca. 0,4 erreicht. Auf den außerhalb des Plangebiets nordwestlich angrenzenden Flurstücken Affalterbacher Straße 23 bis 33 kann bereits heute aufgrund der geringen Tiefe der dortigen Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Meisenstraße – Änderung und Erweiterung“ eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und mehr erstellt werden. Die angrenzende Bebauung entlang der Meisenstraße sowie das Grundstück Affalterbacher Straße 39 weisen eine geringere Grundflächenzahl auf, was der Tatsache geschuldet ist, dass diese Grundstücke über eine private Zufahrt, die über die betreffenden Baugrundstücke führt, erschlossen sind.

Die geplante Höhe der Gebäude auf den Grundstücken Affalterbacher Straße 35 und 37 orientiert sich an dem Gebäudebestand auf dem Grundstück Affalterbacher Straße 35 und der umgebenden Bebauung. Es wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Da die Dachneigung der bestehenden Gebäude auf den Flurstücken Affalterbacher Straße 35 und 37 – entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Meisenstraße – Änderung und Erweiterung“ – nicht 30 ° beträgt sondern wesentlich höher ist (beim Wohngebäude Affalterbacher Straße 35 beträgt die Dachneigung 48 °) wird eine Dachneigung von 45 bis 48 ° festgesetzt.

Die vorgesehene Firstrichtung nimmt die giebelständige Ausrichtung der Gebäude entlang der Affalterbacher Straße auf. Die Planung sieht vor, dass die bislang bestehende Trennung zwischen Wohngebäuden an der Affalterbacher Straße und davon abgesetzten Wirtschaftsgebäuden im rückwärtigen Bereich aufgehoben wird und als Ersatz für die wegfallenden Nebengebäude im rückwärtigen Bereich entlang der Affalterbacher Straße größere zusammenhängende Wohngebäude erstellt werden können. Dabei sieht der Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen Gebäudebestand keine Ausweitung der überbaubaren Flächen sondern lediglich eine kompaktere Anordnung der Baukörper vor. Zielsetzung ist es, eine effiziente, moderne und wirtschaftliche Bebauung der Grundstücke unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung zu ermöglichen. Durch die „T-förmige“ Anordnung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Affalterbacher Straße 37 wird eine sehr wirtschaftliche innere Erschließung durch ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug möglich.

Für das Grundstück Affalterbacher Straße 35 wird neben einer bestehenden Garage und einem davor befindlichen Stellplatz ein Baufenster für eine Tiefgarage ausgewiesen, um im Falle einer späteren Neuordnung des Grundstückes die notwendigen Stellplätze umgebungsverträglich unterbringen zu können. Für das Flurstück Affalterbacher Straße 37 ist die Parkierung ausschließlich unterirdisch in einer Tiefgarage vorgesehen. Damit können die nicht überbauten Grundstücksflächen so weit als möglich als Freiflächen für Aufenthaltszwecke genutzt werden.

Die Bebauungsplanänderung dient einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung gemäß §1 Absatz 5 BauGB sowie der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und den Anforderungen Kosten sparenden Bauens gemäß §1 Absatz 6 BauGB. Sie entspricht der Zielsetzung, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll und dass mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umgegangen werden soll.

## **6. Schallschutz**

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Affalterbacher Straße (L1127), die gemäß einer Verkehrsuntersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg, von 2012 ein Verkehrsaufkommen von ca. 7.250 Kfz pro Tag aufweist, liegen im Plangebiet vom Verkehr verursachte Schallimmissionen an, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro BS-Ingenieure, Ludwigsburg, beauftragt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 werden für allgemeine Wohngebiete im Zeitbereich tags (06 – 22 Uhr) und nachts (22 – 06 Uhr) überschritten. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Das bedeutet, dass die Grundrisse der Bettenräume und Wohnungen vorzugsweise so anzu-legen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn- und insbesondere Schlafzimmer) zu den Lärm abgewandten Gebäudeseiten (das heißt den im Lageplan der schalltechnischen Untersuchung nicht farbig markierten Seiten) orientiert werden. Der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude ist nach DIN 4109 zu dimensionieren. Hierzu wurden die erforderlichen Lärmpegelbereiche, für die der Nachweis zu erbringen ist, ermittelt.

Entsprechend den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung sind die mit erhöhtem Verkehrslärm beaufschlagten Baugrenzen / Fassaden im Lageplan zum Bebauungsplan mit unterschiedlichen Lärmpegelbereichen gekennzeichnet.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen und besonders in Schlafräumen gegebenenfalls Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden.

An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Der Nachweis über die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - hier passive Schallschutzmaßnahmen - ist im Baugenehmigungsverfahren über das Bauvorhaben zu führen (vergleiche Textteil III, textliche Festsetzungen Ziffer 9). Auf die schalltechnische Untersuchung der BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 9. April 2018 wird hingewiesen.

## **7. Erschließung**

Die Bauflächen im Plangebiet sind über die Affalterbacher Straße bereits voll erschlossen, sowohl in verkehrlicher Hinsicht, als auch in Bezug auf Ver- und Entsorgungsleitungen..

## **8. Beschleunigtes Verfahren, Naturschutz**

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

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

Unabhängig von der gewählten Art des Verfahrens ist der besondere Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Für die frühere Hofstelle Affalterbacher Straße 37 wurde wegen des beabsichtigten Abbruchs des vorhandenen Gebäudebestandes und Informationen aus der Nachbarschaft, wonach sich im Umfeld der Scheune geschützte Arten (Schleiereule, Fledermäuse) aufhalten, eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch die werkgruppe gruen, Stuttgart, beauftragt. Im Rahmen einer ersten Gebäudebegehung am 10. Februar 2018 konnten keine Hinweise auf eine Nutzung der Gebäude durch Vögel und Fledermäuse gefunden werden. Eine Nutzung als Winterquartier kann daher ausgeschlossen werden. Eine weitere Begehung ist in den nächsten Wochen vorgesehen. Sollte eine Belegung als Sommer-/Brutquartier festgestellt werden, ist im Baugenehmigungsverfahren vom Bauherren vor dem Gebäudeabbruch ein Ersatzquartier nachzuweisen.



## 9. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## 10. Flächenbilanz

Bestand: Wohnbaufläche	1.426 m <sup>2</sup>
Planung: Wohnbaufläche	1.426 m <sup>2</sup>

**Aufgestellt:**

**Marbach am Neckar, 9 April 2018**

**- Stadtbauamt -**

**AZ: IV-621.41 Lo/Sc**

