Gemeinde Schwaikheim

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„ALTES FEUERWEHRHAUS“

(BISMARCKSTRASSE / SCHILLERSTRASSE)

vom 16.11.2020

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4 Städtebauliches Konzept
5 Erschließung / Technische Infrastruktur
6 Gutachten / Untersuchungen
7 Umweltbelange
8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
10 Flächenbilanz
11 Bodenordnung / Folgeverfahren
12 Auswirkungen des Bebauungsplans

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

In der Gemeinde Schwaikheim hat der Nutzungsdruck im Bereich Wohnen in den letzten Jahren zugenommen. Der Nutzungsdruck entsteht u.a. durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder bzw. junge Familien, die in Schwaikheim weiter gerne wohnhaft bleiben möchten.
An der Bismarckstraße befindet sich ein innerstädtisches Grundstück, auf dem sich das alte Feuerwehrhaus und ein Kindergarten befanden. Die Gemeinde Schwaikheim hat im Oktober 2018 für das Plangebiet ein Investoren- und Planungswettbewerb durchgeführt. Ziel des Verfahrens war die Entwicklung eines Planungs- und Nutzungskonzeptes für eine Wohnungsbebauung u.a. für förderfähige Wohnungen und Wohnungen für Familien.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Lohwiesen“, gefertigt am 07.03.1972, setzt für den westlichen Bereich des Planbereichs eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Kindergarten“ fest. Diese Festsetzung entspricht nicht der geplanten Nutzung. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht dort jedoch nicht der gewünschten und geplanten Bebauung. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung zu schaffen, muss daher der Bebauungsplan geändert werden.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, hat der Gemeinderat der Gemeinde Schwaikheim am 30.07.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Altes Feuerwehrhaus“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.140 m².

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

1. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung und Nachnutzung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Schaffung von Wohnraum durch Neubebauung und Nachverdichtung einer innerörtlichen, minder genutzten bzw. nicht mehr genutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

2. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Altes Feuerwehrhaus“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 3.140 m². Die überbaubare Grundstücksfläche liegt somit deutlich unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (20.000 m²). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

3. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“
(§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird und sich der Bebauungsplan auf normale Wohngebietsnutzung beschränkt.

4. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

5. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

6. Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1. BauGB
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit sind die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 7).

Die Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird in Anspruch genommen. Eine frühzeitige Beteiligung wird nicht durchgeführt.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

Die Gemeinde Schwaikheim liegt gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22.07.2009, im Verdichtungsraum Stuttgart und ist zudem als Gemeinde oder Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Z) (zum Siedlungsbereich gehörende Gemeinden) (alle Stadtteile) sowie als Gemeinde mit Flächen im Verlauf der Entwicklungsachsen (Z) dargestellt.

Das Plangebiet „Altes Feuerwehrhaus“ ist im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt und entspricht somit der vorgesehenen Nutzung.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2000 bis 2015, Gemeinsamer Flächennutzungsplan des GVV Winnenden (Große Kreisstadt Winnenden, Gemeinde Leutenbach, Gemeinde Schwaikheim) und der Gemeinde Berglen, Teilbereich Schwaikheim, wirksam seit dem 06.07.2016, ist das Plangebiet „Altes Feuerwehrhaus“ als Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) sowie im östlichen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

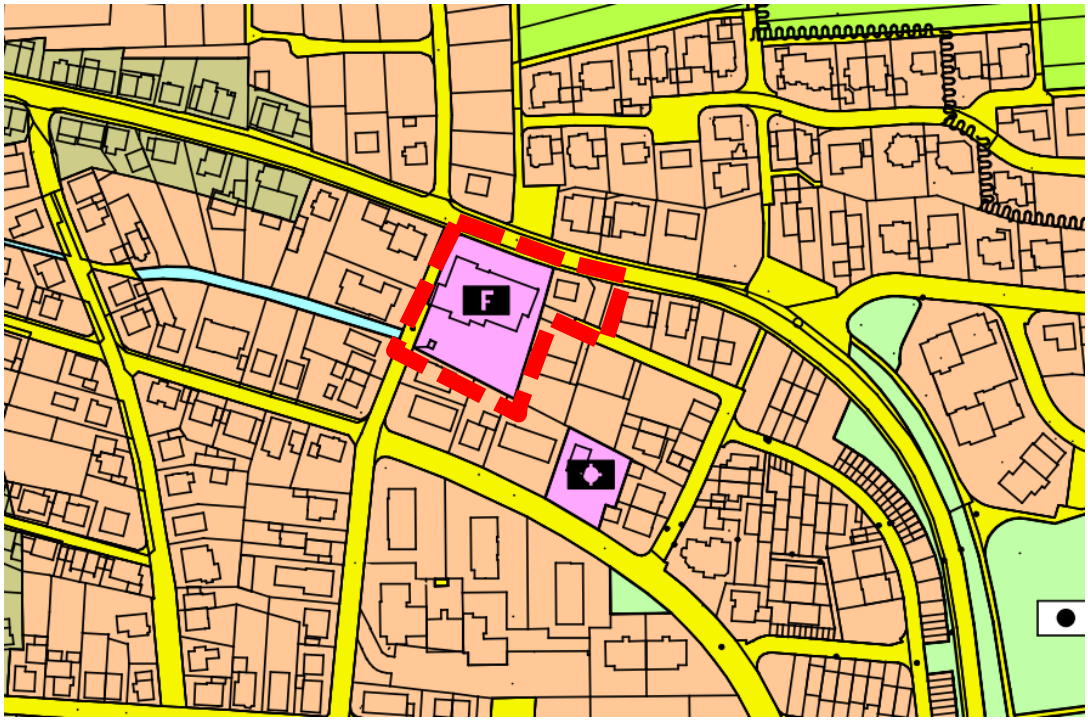

Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2000 bis 2015, Gemeinsamer Flächennutzungsplan des GVV Winnenden (Große Kreisstadt Winnenden, Gemeinde Leutenbach, Gemeinde Schwaikheim) und der Gemeinde Berglen, Teilbereich Schwaikheim, wirksam seit dem 06.07.2016, mit Plangebiet „Altes Feuerwehrhaus“ in rot

Da das Plangebiet im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, kann der Bebauungsplan im westlichen Teil nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da in vorliegendem Fall in der Umgebung im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dargestellt ist und die tatsächliche Nutzung dem entspricht, passt sich die vorgesehene Planung in die Umgebung ein. Da somit von einer Verträglichkeit der Wohnbebauung mit den angrenzenden Nutzungen ausgegangen werden kann, ist die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist daher für den westlichen Teil im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 Bebauungspläne

Im Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Lohwiesen“, gefertigt am 07.03.1972.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den westlichen Bereich des Planbereichs eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Kindergarten“ fest, ohne überbaubare Grundstücksfläche und ohne weitergehende Festsetzungen. Im nordöstlichen Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer nach Westen eng um die Bestandsbebauung gefassten überbaubaren Grundstücksgrenze festgesetzt. Zudem setzt der Bebauungsplan im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschoss-

flächenzahl von 0,8, zwei Vollgeschosse, eine offene Bauweise sowie ein Satteldach von 30 – 48° fest.

Die Festsetzungen entsprechen nicht der gewünschten und geplanten Bebauung. Daher muss der Bebauungsplan im Bereich des Plangebiets geändert werden.

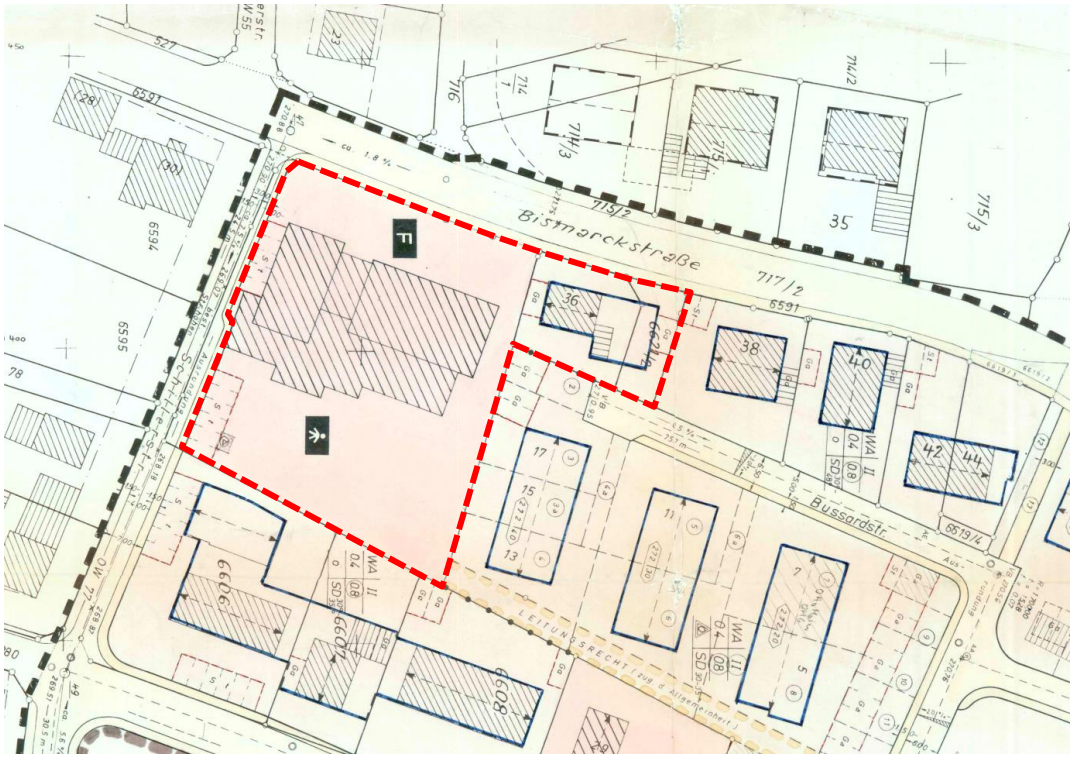

Abbildung 2: Bebauungsplan „Lohwiesen“, gefertigt am 07.03.1972, mit Plangebiet „Altes Feuerwehrhaus“ in rot

3.4 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Schwaikheim liegt im Rems-Murr-Kreis im nördlichen Baden-Württemberg. Sie gehört zur Region Stuttgart. Schwaikheim liegt ca. fünf Kilometer nordöstlich von Waiblingen und westlich von Winnenden.

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich von Schwaikheim südlich der Bismarckstraße / Kreisstraße K 1850.

3.5 Bestehende Nutzung

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich das ehemalige Feuerwehrhaus, welches die freiwillige Feuerwehr Schwaikheim sowie einen Kindergarten beheimatet. Die Nutzungen sind bereits aufgegeben und die Gebäude stehen leer. Der südliche Planbereich wurde als Außenbereich des Kindergartens genutzt. Insbesondere in diesem Bereich, aber auch über das gesamte Plangebiet verteilt, sind Bestandsbäume vorhanden, die für eine Eingrünung sorgen. Ebenfalls im südlichen Planbereich ist eine Trafostation sowie Bestandsleitungen vorhanden. Im nordöstlichen Plangebiet besteht ein Wohngebäude mit Garage.

Nördlich des Plangebietes schließt direkt die Bismarckstraße, westlich des Plangebietes die Schillerstraße an. Östlich endet ein Stich der Bussardstraße mit privaten Garagenbauten am Plangebiet. Östlich sowie südlich schließt Wohnbebauung an. Weiter im Südosten befindet sich die Neuapostolische Kirche (siehe auch Kapitel 5.1).

Das Plangebiet fällt in Nord-Süd-Richtung um ca. 3 m ab.

Abbildung 3: Luftbild, Blick nach Norden (Quelle: google, GeoBasis-DE/BKG), mit Plangebiet „Altes Feuerwehrhaus“ in rot

3.6 Baulast / Leitungen

Im Plangebiet befinden sich mehrere Leitungen und Kanäle (Stromleitung (unterirdisch und Freileitungen) und ein öffentlicher Mischwasserkanal). Auf Flurstück Nr. 7730/5 besteht zudem eine Umspannstation.

Bei den Stromleitungen und der Umspannstation handelt es sich um Bestandsanlagen, für die auf dem Flurstück Nr. 7730/4 bereits eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Aktiengesellschaft Kraftwerk Altwürttemberg AG („KAWAG“) in Ludwigsburg), Betr. Elektrische Leitungsanlage und Geh- und Fahrrecht (Bewilligung vom 19. Januar 1984, Eingetragen am 15. Januar 1987, mitübertragen am 01.04.2009), besteht. Dadurch ist es dem Kraftwerk Altwürttemberg (heute: Süwag Energie AG bzw. Syna GmbH (Netzbetreiber)) gestattet (siehe auch nachfolgend aufgeführten Auszug der Lageplanskizze):

- in der an der Bismarckstraße gelegenen schraffierten Fläche eine elektrische Leitung zu halten
- in der südlichen gegen Schillerstraße 29 gelegenen schraffierten Fläche einen Betonmast und eine elektrische Leitung zu halten
- über die vor der Transformatorenstation gelegene Fläche (A, D, F, E) zu gehen und zu fahren sowie elektrische Leitungen zu unterhalten.

Die Flächen aus der bestehenden Dienstbarkeit sind in den Bebauungsplan entsprechend als Leitungs- sowie als Geh- und Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.

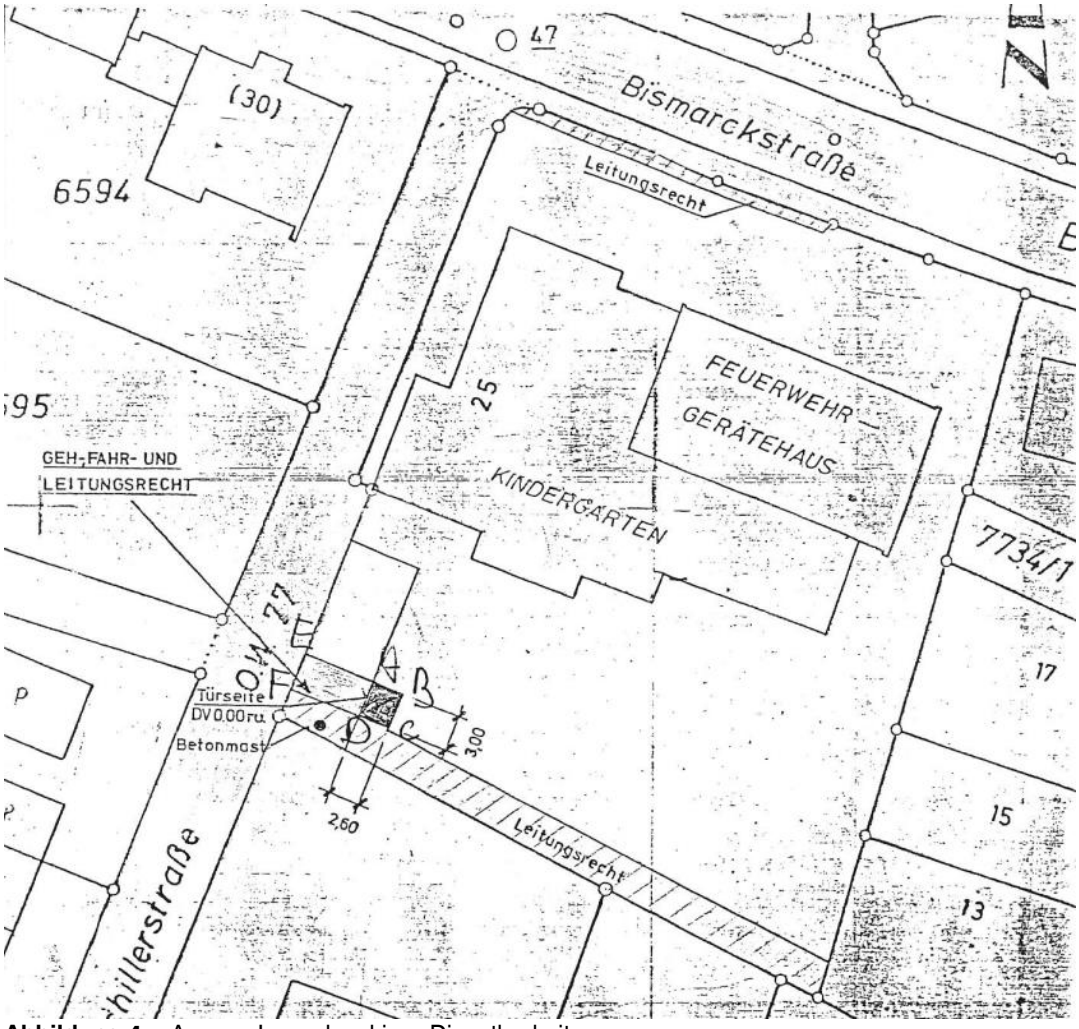

Abbildung 4: Auszug Lageplanskizze Dienstbarkeit

Um die genaue Lage der Bestandsleitungen im südlichen Bereich des Plangebietes zu ermitteln haben hier eigens Bestandsaufnahmen / Sondierungen stattgefunden. In Folge dessen sowie aufgrund der Aufnahme eines Schutzstreifens von 1,0 m Breite um den öffentlichen Mischwasserkanal wurde die Fläche der bisherigen Dienstbarkeit / Leitungsreicht im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nach Norden erweitert. Die Vorhabenplanung wurde entsprechend angepasst.

Die erwähnte Dienstbarkeit bezieht sich ebenfalls auf eine Fläche im Nordwesten des Plangebietes, die sich entlang der Bismarckstraße erstreckt. Hierbei handelt es sich nach Aussage der Syna GmbH vermutlich um ein stillgelegtes Kabel. Die geplante Tiefgarage reicht hier in das Leitungsrecht hinein. Daher wurde eine sich überlagernde Festsetzung von Leitungsrecht und Fläche für Tiefgarage in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufgenommen. Abstimmungen zwischen den Vorhabenträgern und dem Leitungsträger SYNA diesbezüglich haben stattgefunden. Eine Zustimmung für die Bebauung des nördlichen Leitungsrechts wurde in Aussicht gestellt.

Das Plangebiet wird zudem im Südwesten von einer oberirdischen Stromleitung / Freileitung gequert. Bei der Bauausführung sind Maßgaben zu beachten.

Die im nordwestlichen Plangebiet vorhandene Straßenbeleuchtungsschaltstelle (am Gebäude Nr. 25) wird nach Süden in den Bereich der bestehenden Transformatorenstation verschoben und ist dadurch durch das bereits vorhandene und übernommene Leitungsrecht gesichert. Die entlang der östlichen Plangebiets-

grenze verlaufenden Straßenbeleuchtungskabel werden dadurch nicht mehr benötigt und können entfallen (vgl. Syna GmbH, Zustimmungserklärung des Grundstückseigentümers zum Netzanschlussvertragm 19.02.2020; Projektplan - S 311 P 154 - FB1000193006, Schillerstraße, Netzsparte: Strom, 24.01.2020, Fr. Hartmann). Der Straßenbeleuchtungsmast an der Bismarckstraße wird auf die andere Seite der Straße verlegt.

Die vorhandene Ampelanlage kann bzw. muss im Plangebiet verbleiben, wird jedoch verschoben. Eine Sicherung über ein Leitungsrecht ist nicht erforderlich.

Der im Geltungsbereich ebenfalls vorhandene Postkasten soll entfallen.

(Siehe auch Bebauungsplan Textteil unter Hinweise, Kapitel C7.)

3.7 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 6621/2, 7730/4, 7730/5, 7735.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet ist umgeben von klein- aber auch großteiliger Wohnbebauung – in der Regel Mehrfamilienhäuser, vereinzelt auch Einfamilienhäuser. Die meisten Gebäude sind mit Satteldach ausgestattet, einige – darunter die großkubaturigere Wohnbebauung südlich der Seitenstraße oder die Wohnbebauung gegenüber des Plangebietes in der Schillerstraße – verfügen über Flachdächer. Die Gebäudehöhe im näheren Umfeld des Plangebietes umfasst in der Regel zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss bzw. drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss. Südlich der Seitenstraße sind bis zu sieben Geschosse realisiert (siehe auch Kapitel 4.2).

Abbildung 5: Luftbild, Blick nach Süden (Quelle: google, GeoBasis-DE/BKG), mit Plangebiet „Altes Feuerwehrhaus“ in rot

4.2 Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet wurde im Oktober 2018 ein Investoren- und Planungswettbewerb durchgeführt. Ziel der Gemeinde Schwaikheim war es, durch diesen Wettbewerb ein adäquates städtebauliches sowie architektonisches Konzept zu erhalten, um neuen innerstädtischen, förderfähigen Wohnraum und Familien-Wohnungen bereitstellen zu können.

Der erste Preisträger (Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau, Stuttgart mit Arbeitsgemeinschaft Architektengruppe Kist Waldmann & Partner, Stuttgart und rüdenauer-architektur, Stuttgart) schlägt eine um einen begrünten Nachbarschaftshof gruppierte dreigeschossige bzw. zweigeschossige (III + Dach / südliches Wohnhaus II + Dach) Mehrfamilienhäuser mit Satteldachbebauung vor.

Das Konzept sieht eine Gebäudestellung vor, welche die städtebaulichen Prinzipien an der Bismarckstraße mit abwechselnden trauf- und giebelständigen Baukörpern weiterführt und an der Einmündung zur Schillerstraße mit dem vorspringenden Giebelhaus den Auftakt und städtebaulichen Akzent ausbildet und eine gute Adressbildung erzeugt. Die Gebäude gruppieren sich bei dem Bebauungsvorschlag um einen Freiraum, der als räumliche Mitte eine identitätsstiftende Atmosphäre bildet. Mit dem Typus des Satteldachhauses werden Baukörper vorgeschlagen, die sich in ihrer Kubatur und Höhenentwicklung gut in die Umgebung einfügen.

Die Giebelseiten der Gebäude werden in dem Bebauungsvorschlag um einen südlich vorgelagerten Anbau ergänzt, in dem Wohnraum und loggienartige Balkone entstehen sollen.

Da es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB handelt, ist die dargestellte Vorhabenplanung als Bebauungsvorschlag bzw. beispielhafte Bebauung zu sehen.

Neben den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde die gewünschte Bebauung darüber hinaus auch durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert. Geregelt sind darin insbesondere der geförderte Mietwohnungsbau, die bauliche Gestaltung sowie die Erschließung.

Abbildung 6: Investoren- und Planungswettbewerb, Oktober 2018, erster Preisträger, Lageplan (Vorhabeplanung mittlerweile stellenweise angepasst; beispielhafte Bebauung für den Bebauungsplan „Altes Feuerwehrhaus“)

Abbildung 7: Investoren- und Planungswettbewerb, Oktober 2018, erster Preisträger, Nordansicht (Vorhabenplanung mittlerweile stellenweise angepasst, siehe Abbildung 8)

Abbildung 8: Neubau Bismarckstraße, Nordansicht, Architektengruppe Kist Waldmann & Partner, 19.02.2020

Abbildung 9: Neubau Bismarckstraße, Westansicht, Architektengruppe Kist Waldmann & Partner, 19.02.2020

Abbildung 10: Neubau Bismarckstraße, Südansicht, Architektengruppe Kist Waldmann & Partner, 19.02.2020

Abbildung 11: Neubau Bismarckstraße, Schnitt + Ostansicht, Architektengruppe Kist Waldmann & Partner, 19.02.2020

4.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die nördlich liegende Bismarckstraße und die westlich liegende Schillerstraße bereits erschlossen. Die in der Schillerstraße vorhandene Durchfahrtsbeschränkung durch Poller soll beibehalten werden.

Die private fußläufige Erschließung kann sowohl über die Bismarckstraße (barrierefrei) als auch über die Schillerstraße erfolgen. Die private fußläufige Durchwegung des Quartiers ist durch die geplanten Einzelgebäude möglich.

Der bestehende Fußweg in der Schillerstraße liegt teilweise in Geltungsbereich auf privater Fläche. Er soll rückgebaut und begrünt werden.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr (Tiefgarage), Technik, Nebenräume und Fahrradstellflächen sollen im Untergeschoss untergebracht werden. Einzelne Stellplätze sind oberirdisch angeordnet und den jeweiligen Gebäuden vorgelagert. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt von der Schillerstraße, hierbei wird die Topographie zur Zufahrt in die Tiefgarage genutzt. Die Tiefgarage tritt daher in diesem Bereich als Sockelgeschoss in Erscheinung.

Die bestehende Trafostation soll erhalten werden und wird in die Vorhabenplanung eingebunden. Die Trafostation sowie die vorhandenen Leitungen werden im Plangebiet durch Leitungsrechte gesichert (siehe auch Kapitel 3.6).

Im Zuge der Vorhabenplanung ist ein BHKW vorgesehen, welches im Untergeschoss / Kellerräume der Gebäude untergebracht werden soll.

4.4 Grünkonzept

Die Außenanlagenplanung sieht einen Nachbarschaftshof mit Quartiersbaum vor, der als zentrales Freiraumelement dient. Geplant sind in diesem Bereich Sitzmauern, Spiel- und Grünflächen sowie Gemeinschaftsgärten. Der zentrale Treffpunkt wird von Natursteinmauern und Pflanzbete eingefasst, sodass eine Gliederung der Freifläche erfolgt und die privaten Gärten nicht negativ zu beeinflusst werden. Die begrünten Mülleinhausungen fügen sich optimal in den öffentlichen Raum ein.

Abbildung 12: Nachbarschaftshof Schwaikheim - Wohnbebauung Bismarckstraße, Entwurf Außenanlagen, Siedlungswerks GmbH, Reinboth Landschaftsarchitekten, Planstand 19.02.2020 (beispielhafte Außenanlagengestaltung für den Bebauungsplan-Entwurf „Altes Feuerwehrhaus“)

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehr

Schwaikheim liegt verkehrsgünstig an der gut ausgebauten Bundesstraße 14 (Stuttgart–Schwäbisch Hall) mit einer Ausfahrt auf Gemeindegebiet. Über die B 14 ist ein direkter und schneller Anschluss an die Landeshauptstadt Stuttgart (20 km), die Kreisstadt Waiblingen (10 km) und an die Stadt Winnenden (5 km) gegeben.

Schwaikheim verfügt über einen eigenen S-Bahn-Anschluss der Linie S3 (Backnang–Stuttgart-Flughafen) der S-Bahn Stuttgart.

Das Plangebiet ist über die nördlich liegende Bismarckstraße und die westlich liegende Schillerstraße bereits erschlossen (siehe Kapitel 4.3).

5.2 Ver- und Entsorgung

Ein Regenwasserkanal, an den das Plangebiet angeschlossen werden kann, ist derzeit im Bestand nicht vorhanden. Daher soll die Entwässerung über den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen.

Die bestehende Trafostation sowie die Bestandsleitungen sollen erhalten und die Zugänglichkeit durch ein Leitungsrecht bzw. Geh- und Fahrrecht gesichert werden (siehe auch Kapitel 3.6).

6 Gutachten / Untersuchungen

Die Gemeinde Schwaikheim hat zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt, um die fachlichen Aspekte Artenschutz, Schall und Geotechnik / Baugrund sowie Kampfmittelbelastung zu beantworten / zu prüfen. Die erarbeiteten Untersuchungen und Gutachten sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung des jeweiligen Untersuchungsergebnisses aufgeführt.

Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.

6.1 Artenschutz

Für das Gebiet „Altes Feuerwehrhaus“ wurde die „**Stellungnahme zur artenschutzfachlichen Kontrolluntersuchung**, zum Bebauungsplan „altes Feuerwehrhaus“, Bismarckstraße in 71409 Schwaikheim, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, 06.09.2019, erstellt. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen. Darin wurden Vorkommen und Hinweise auf mögliche Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten untersucht, das Habitatpotential bewertet und die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten geprüft.

Im Kapitel 4 „Fazit und Maßnahmen“ wird ausgeführt:

„Im Rahmen der durchgeführten Kontrolluntersuchung wurden keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse festgestellt. Eine mögliche Nutzung als Tagesquartier durch Fledermäuse ist jedoch wahrscheinlich.

Somit kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen gem. § 44 Abs. 1 BNatschG im Rahmen der Gebäudeabrisse und der Gehölzentnahme unter Beschränkung der Abrissarbeiten auf November bis Februar mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Begehung wurden ebenfalls keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung durch Vögel festgestellt. Mit einer Nutzung als Brutstätte durch zweig- oder freibrütende Vogelarten ist in der aktuellen Brutperiode nicht mehr zu rechnen.

Somit kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit Vögeln gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatschG durch die Arbeiten unter Beschränkung der Abrissarbeiten auf Oktober bis Februar mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Eine Verwirklichung des Zerstörungsverbotes von Lebensstätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatschG bei den Abrissarbeiten kann aufgrund fehlender Hinweise ebenfalls ausgeschlossen werden.“

Die erforderlichen Maßnahmen sind in den Textteil des Bebauungsplans als Festsetzung aufgenommen worden.

6.2 Schalltechnische Untersuchung

Für das Plangebiet wurde eine „Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Altes Feuerwehrhaus“ in Schwaikheim, BS Ingenieure, Ludwigsburg, 04. März 2020 / 13. Juli 2020“ erstellt. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen.

Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung ist die Beurteilung der schalltechnisch relevanten Einwirkungen durch den Straßenverkehr der nördlich verlaufenden Bismarckstraße und der Auswirkungen des mit dem Wohnbauvorhaben verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehrs.

Eine kurze zusammenfassende Darstellung erfolgt nachstehend (vgl. Kapitel 6 der Schalltechnischen Untersuchung):

„[…] **Berechnungsergebnisse Straßenverkehrsgeräusche**

Die aus dem Straßenverkehr der Bismarckstraße resultierenden Immissionen wurden nach DIN 18005-1 - Schallschutz im Städtebau - [2] berechnet und beurteilt. Anschließend wurden zum Schutz vor Außenlärm die Lärmpegelbereiche bestimmt. Dafür wurde der „maßgebliche Außenlärmpegel“ nach DIN 4109 [3] ermittelt. Abhängig von der Nutzungsart von Räumen ergibt sich damit die durch einen Bauherrn nachzuweisende erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile.

Die Berechnungen zeigen, dass die maximalen Schallimmissionen im nördlichen Bebauungsplangebiet auftreten. Im Zeitbereich tags (06:00 bis 22:00 Uhr) betragen die Pegel bis zu 70 dB(A) und im Zeitbereich nachts bis zu 62 dB(A).

PLAN 01 Im Anhang sind die Beurteilungspegel an 9 Immissionsorten an den Baugrenzen im Bereich der Straße für verschiedene Höhen dargestellt. Der Plan 6316-01 zeigt die Beurteilungspegel flächenhaft für den ungünstigsten Fall in einer Höhe H = 3 m über Gelände für die Zeitbereiche tags und nachts. Bei diesen Berechnungen wurde keine Abschirmung durch geplante Baukörper berücksichtigt.

Es liegt bereits ein Entwurf einer späteren Bebauung vor. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden ergänzend für diesen Entwurf die Immissionen für die einzelnen Fassaden stockwerksgenau ermittelt. Dazu wurde eine Gebäudelärmkarte für die einzelnen Geschosse und die Zeitbereiche tags und nachts berechnet. Im Unterschied zu den vorangehenden Berechnungen ist hier die Abschirmung der geplanten Baukörper bei den Berechnungen berücksichtigt.

PLÄNE 03 - 06 In den Plänen 6316-03 bis -06 sind die Beurteilungspegel für die Zeitbereiche tags und nachts für die einzelnen Geschosse dargestellt.

Die Ergebnisse zeigen, dass im ungünstigsten Fall am Gebäude Bismarckstraße 36 im nördlichen Bebauungsplangebiet tags Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) und nachts von bis zu 62 dB(A) festzustellen sind.

Es zeigt sich jedoch auch, dass an einzelnen Fassaden, aufgrund der Gebäudeabschirmung die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten sind. Dies betrifft vor allem alle Südfassaden der 3 nördlichen Baukörper und das Gebäude Schillerstraße 25.

Infolge der örtlichen Situation (städtebauliche Situation, Anzahl der Stockwerke der Plangebäude, Verhältnismäßigkeit) sind aktive Schallschutzmaßnahmen nach unserer Auffassung nicht vertretbar.

Dabei ist insbesondere zu beachten, dass an den 2 nördlichen Baufenstern im Nahbereich zur Bismarckstraße im EG und im 1. OG die Schwelle zur Gesund-

heitsgefährdung von 60 dB(A) im Zeitbereich nachts überschritten ist und hier deshalb keine öffenbaren Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zulässig sind.

Wenn im Rahmen der Abwägung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung) vorgesehen werden.

Lärmpegelbereiche

PLAN 02 Mit der Ausweisung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm festgesetzt. Der Plan 6316-02 zeigt die flächenhaften Lärmpegelbereiche für die Zeitbereiche tags und nachts in einer Höhe von 3 m über Gelände. Im Bereich der Bismarckstraße ist tags bis zu einem Abstand von ca. 7 m und nachts bis ca. 12 m Lärmpegelbereich V, bis zu einem Abstand von tags ca. 19 m und nachts ca. 25 m Lärmpegelbereich IV und bis zu einem Abstand von tags ca. 40 m und nachts bis an die südliche Grenze des Bebauungsplangebiets Lärmpegelbereich III festzustellen.

PLÄNE 07 - 10 Für den konkreten Entwurf der Planung wurden ebenfalls die Lärmpegelbereiche ermittelt. Diese sind in den Plänen 6316-07 bis -10 für alle Fassaden und Geschosse und die Zeitbereiche tags und nachts dargestellt. Es zeigt sich, dass an den 3 nördlichen Baukörpern der Lärmpegelbereich V und IV an den der Bismarckstraße zugewandten Fassaden im nördlichen Plangebiet tags und nachts festzustellen ist. An den Ost- und Westfassaden wird der Lärmpegelbereich IV und III erreicht.

Der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Schlafräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen ab Lärmpegelbereich III zu erbringen. Das erforderliche bewertete Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ beträgt bei Aufenthalts- und Schlafräumen bei Lärmpegelbereich III 35 dB und bei Lärmpegelbereich IV 40 dB.

Ergänzend dazu sind bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts nach VDI 2719 in Schlafräumen schalldämmende, eventuell Fenster unabhängige Lüftungseinrichtungen notwendig. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden. Die Beurteilungspegel im Zeitbereich nachts gehen aus den Plänen 6316-01 und 6316-03 bis -06 hervor.

Ergänzende Berechnungen unter Berücksichtigung von v = 30 m/h auf der Bismarckstraße

Im Rahmen der derzeit laufenden Bearbeitung des Lärmaktionsplans für die Gemeinde Schwaikheim zeichnet sich ab, dass an der Bismarckstraße im Bereich des Bebauungsplans Tempo 30 aus Lärmschutzgründen beantragt werden kann. Sollte diese Maßnahme umgesetzt werden, reduzieren sich die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr um ca. 2,5 dB(A). Insbesondere die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung ist dann mit Sicherheit unterschritten. Dies zeigen die ergänzenden Berechnungen mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von v = 30 km/h.

Berechnungsergebnisse Zu- und Ausfahrten Stellplätze

Ergänzend wurden die schalltechnischen Auswirkungen durch die geplanten 54 Stellplätze ermittelt und beurteilt.

Das Ergebnis ist, dass unter Berücksichtigung einer Beurteilung nach der aktuellen Rechtsprechung keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden schützenswerten Räume zu erwarten sind.

Berechnungsergebnisse Zu- und Ausfahrtsverkehr auf öffentlichen Straßen

Durch Berechnungen wurde nachgewiesen, dass durch den Projektverkehr im öffentlichen Straßenraum die Kriterien der TA Lärm (Kapitel 6.1 „Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen auf öffentlichen Verkehrsflächen“), die hier hilfsweise herangezogen werden können, eingehalten sind.“

Zudem wurde eine ergänzende schalltechnische Stellungnahme eingeholt, die zeigt, dass die Beurteilungspegel in dem untersuchten Bereich gleichbleiben. Auf die „Schalltechnische Stellungnahme, Bebauungsplan „Altes Feuerwehrhaus“ in Schwaikheim, Ergänzende Berechnungen zu Stellungnahme Nr. Ö1, BS Ingenieure, Ludwigsburg, 16. November 2020“ wird verwiesen. Diese liegt ebenfalls dem Bebauungsplan als Anlage bei.

6.3 Geotechnik / Baugrund

Für das Plangebiet wurde ein „Geotechnischer Bericht für die Errichtung von vier Mehrfamilienwohnhäusern, Bismarckstr. 34 – 36, 71409 Schwaikheim, Wehrstein Geotechnik, Kernen, 03.12.2019“ erstellt. Auf diesen wird verwiesen, er ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Aussagen zu geologisch-hydrogeologischen und morphologischen Verhältnissen, Kampfmitteluntersuchung, Untergrundaufbau, Grundwasser, bodenmechanische Laboruntersuchungen, chemische Untersuchungen der Bodenschichten, geotechnische Einstufung der Bodenschichten, erdstatische Kennwerte, Vorschlag für Homogenbereiche, Beschreibung der relevanten Bauwerksdaten, Gründung der Gebäude, Auflagerung der Bodenplatten / Ausbildung der TG-Böden, Bauwerk und Wasser, Baugrube, Entsorgung von Aushubmaterial und bautechnische Hinweise sind dem Gutachten zu entnehmen.

6.4 Luftbildauswertung

Für das Plangebiet wurde eine „Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Bismarckstraße 36, Schillerstraße 25, Schwaikheim, R. Hinkelbein, 01.07.2019“ durchgeführt.

Zur Absicherung der geplanten Erkundungs- und Bauarbeiten wurde das Untersuchungsgebiet mit Hilfe einer Luftbildauswertung auf das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern untersucht werden. Dazu sind dort in den Jahren von 1940 bis 1945 vorhandene Sprengbombentrichter, Stellungen, Deckungsgräben und -löcher sowie Flakstellungen und schwere Gebäudeschäden untersucht worden, soweit sie auf den derzeit verfügbaren Luftbildern zu erkennen sind.

In den Kapiteln „Ergebnisse der Luftbildauswertung“ und „Folgerungen aus den Ergebnissen der Luftbildauswertung“ wird ausgeführt:

„Das eigentliche engere Untersuchungsgebiet ist in Bezug auf Sprengbombentrichter schlecht und in Bezug auf Blindgänger-Einschläge sehr schlecht einzusehen. Auf allen untersuchten Luftbildern sind keine Hinweise auf eine Bombardierung des Untersuchungsgebiets und seiner unmittelbaren Umgebung mit Sprengbomben zu erkennen. Hinweise auf zerstörte Gebäude, Flakstellungen, Grabensysteme, Bunker oder dergleichen sind nicht auszumachen.“

„Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten. Nach unserem jetzigen Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.“

7 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme eines ursprünglich bereits bebauten Bereiches handelt. Die Flächen werden neu geordnet und die Bestandgebäude durch Neubauten ersetzt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan „Altes Feuerwehrhaus“ gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung der an den Rändern des Plangebietes bzw. nach Süden eingegrünten Flächen kann von Nachbarn und Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Bezüglich der schalltechnischen Auswirkungen ist eine „Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Altes Feuerwehrhaus“ in Schwaikheim, BS Ingenieure, Ludwigsburg, 04. März 2020 / 13. Juli 2020“ erstellt worden. Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in Teilen des Plangebietes nachts durch die Schallwerte die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten wird (60 dB(A) nachts). Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu wahren. Für den relevanten Bereich sind daher Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen getroffen (siehe Kapitel 6.2).

Zudem wurde eine ergänzende schalltechnische Stellungnahme eingeholt, die zeigt, dass die Beurteilungspegel in dem untersuchten Bereich gleichbleiben. Auf die „Schalltechnische Stellungnahme, Bebauungsplan „Altes Feuerwehrhaus“ in

Schwaikheim, Ergänzende Berechnungen zu Stellungnahme Nr. Ö1, BS Ingenieure, Ludwigsburg, 16. November 2020“ wird verwiesen. Diese liegt ebenfalls dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist bereits durch das Feuerwehrhaus und ein Wohngebäude bebaut. Der Freibereich wurde durch den Kindergarten ebenfalls bereits intensiv genutzt und ist im Bereich der Feuerwehrzufahrt stark versiegelt. Im Bereich der Feuerwehr setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Lohwiesen“, gefertigt am 07.03.1972, eine Gemeinbedarfsfläche fest ohne Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie ohne Beschränkung der städtebaulichen Dichte (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhe oder Sonstiges).

Das Plangebiet nimmt aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits vorhandenen Bebauung eine eher untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ein. Vor allem im südlichen Plangebiet sind jedoch großlaubige Einzelbäume vorhanden. Durch die Planung ist absehbar, dass die Gehölze voraussichtlich nicht erhalten werden können. In der Folge ergeben sich dadurch – sowie durch geplante intensivere Neubebauung – Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf die ökologische Funktion. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt. Die vorgesehene Bebauung an dieser Stelle ist durch die Gemeinde gewünscht, um innerstädtischen Wohnraum zu schaffen.

Um die Auswirkungen zu beschränken werden Pflanzzwänge in Form von Einzelbäumen sowie Dachbegrünung und der Begrünung der Tiefgarage und der Grundstücksflächen festgesetzt. Diese dienen als ökologischer Trittstein für diverse Insekten und Vogelarten. Weitere Festsetzungen (u.a. wasserdurchlässige Gestaltung von Oberflächenbelägen) dienen der Minimierung der Flächenversiegelung, bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Um die Auswirkungen auf artenschutzrechtlich geschützte Tiere und Pflanzen einschätzen zu können, wurde eine „Stellungnahme zur artenschutzfachlichen Kontrolluntersuchung, zum Bebauungsplan „altes Feuerwehrhaus“, Bismarckstraße in 71409 Schwaikheim, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, 06.09.2019“ erstellt (siehe Kapitel 6.1). Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen.

Schutzgut Fläche und Boden

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Durch die bestehende Vornutzung war ein großer Teil der Flächen im Plangebiet bereits bebaut bzw. versiegelt. In diesen Bereichen sind die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend gestört.

Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Realisierung der Planung, gegenüber dem bebauten Bestand daher oberirdisch nur gering erhöht – jedoch ist durch die Tiefgarage eine unterirdische Bebauung vorgesehen. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass der Oberflächenbelag der privaten Erschließungswege und Stellplätze wasserdurchlässig hergestellt werden muss, die Tiefgarage mit einer Bodenschicht abgedeckt werden muss und die Dächer zu begrünen sind. Somit können teilweise Bodenfunktionen wiederhergestellt werden.

Darüber hinaus sind weitere, umfassende Eingrünungen und weitere Maßnahmen vorgesehen, die einer stärkeren Versiegelung entgegenwirken.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete bzw. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Aufgrund der Lage in einem bereits vollständig bebauten Bestandsgebiet ist die Entwässerung des Gebietes im vorhandenen Mischsystem vorgesehen. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und des vorhandenen Versiegelungsgrads ist die Versickerung von Niederschlägen nur eingeschränkt möglich. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Flächenversiegelung führt voraussichtlich zu einer ähnlichen Grundwasserneubildungsrate und Oberflächenabfluss über das Kanalsystem. Die Festsetzungen zu der Begrünung der Tiefgarage sowie die sonstigen Festsetzungen zur Begrünung führen zu einer gedrosselten Ableitung des Regenwassers.

Schutzgut Luft und Klima

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima relativ gering, jedoch durch die direkte Lage an der Bismarckstraße vorhanden. Die Umgebung ist durch Wohnnutzung geprägt, die einen hohen Durchgrünungsgrad aufweist.

Durch die Nachverdichtung ist nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten. Die Auswirkungen auf Luft und Klima können durch die Festsetzung, den Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und die Tiefgaragenflächen zu begrünen, minimiert werden. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

Die Planung kommt dem Klima zusätzlich zu Gute, da die ältere Bausubstanz einen niedrigeren Energiestandard aufwies. Mit Erfüllung der EnEv bei Neubauten wird dem Schutzgut Klima / Luft durch die effizientere Nutzung von Energie Rechnung getragen.

Schutzgut Landschaft

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der ursprünglich bebauten Fläche wird das Ortsbild geringfügig lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Die ältere Bausubstanz wird durch die Neubebauung aufgewertet.

Durch die Innenentwicklung findet keine Inanspruchnahme des Außenbereichs / Freiraums statt. Dieser bleibt unverändert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter und erhaltenswerte Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Nutzbarkeit benachbarter Grundstücke wird nicht beeinträchtigt, wertmindernde Auswirkungen der Neubebauung auf den Bestand werden nicht gesehen.

Schutzgut Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Wechselwirkungen sind dahingehend zu erwarten, dass die ehemals vorhandene Bebauung des Grundstücks umgelagert / verschoben wird.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Mit der getroffenen Festsetzung soll die künftige Entwicklung des Gebietes städtebaulich geordnet und gelenkt werden und somit ein qualitätsvolles Quartier entstehen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets orientiert sich dabei an den Festsetzungen für die umgebende Bebauung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Lohwiesen“, den gemäß dem Flächennutzungsplan das Plangebiet umgebenden Nutzungen, dem tatsächlichen Bestand in der Umgebung sowie der vorgesehenen Nutzung im Plangebiet. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Lohwiesen“, gefertigt am 07.03.1972, setzt für die nordöstliche Fläche des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet fest, der Flächennutzungsplan stellt Wohnbaufläche dar.

Die Zulässigkeit der einzelnen Nutzungen ist ebenfalls am bestehenden Bebauungsplan „Lohwiesen“ orientiert. Dabei sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt, da diese einen erhöhten Störungsgrad aufweisen. Insbesondere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund des zusätzlich zu erwartenden Besucher- und Kundenverkehrs sowie der vorhandenen Zufahrtssituation zum Plangebiet (die Schillerstraße ist eine Sackgasse) nicht erwünscht. Zudem ist davon auszugehen, dass diese Nutzungen z.T. einen erhöhten Flächenverbrauch haben und somit nicht zu einer qualitativen Gestaltung und Nutzung des zentral gelegenen Quartiers beitragen. Diese Nutzungen können gemäß BauNVO auch in anderen Baugebieten angesiedelt werden und sind an dieser Stelle im Gemeindegebiet falsch platziert.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird einerseits abgeleitet aus dem Bebauungsvorschlag, der im Zuge des Investoren- und Planungswettbewerbs im Oktober 2018 eingereicht und ausgewählt wurde (vgl. Kapitel 4). Darüber hinaus spielen andererseits die angrenzend vorhandene räumliche und bauliche Struktur des Quartiers sowie die gewünschte bauliche Struktur in diesem Bereich eine Rolle.

A2.1 Grundflächenzahl

Der bestehende Bebauungsplan „Lohwiesen“, gefertigt am 07.03.1972, setzt für das östliche Plangebiet (WA-Fläche) eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind keine weiteren Festsetzungen getroffen.

Um im Sinne des sorgsamen Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Flächen zu gewährleisten, wird die Überschreitung der Grundflä-

chenzahl für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einem Wert von 0,8 ermöglicht. Die Festsetzung unterstützt zudem das Ziel, möglichst viele Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. In Bezug auf die Überschreitung der Grundflächenzahl wird auf die Grünfestsetzungen zur Überdeckung der Tiefgaragen, der Begrünung der privaten Grundstücksfläche und der Herstellung der privaten Erschließungswege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen.

Hinweis Geschossflächenzahl

Der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung liegt die Vorhabenplanung zu Grunde. Ziel der Festsetzungen ist, eine Bebauung entsprechend des Wettbewerbsergebnisses zu ermöglichen. Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da die Kubatur ausreichend über die getroffenen Festsetzungen (Erdgeschossfußbodenhöhe, maximale Trauf- und Firsthöhe, überbaubare Grundstücksflächen) geregelt ist.

Die Vorhabenplanung die im Zuge des Investoren- und Planungswettbewerb im Oktober 2018 erstellt wurde, geht bei den drei Gebäuden an der Bismarckstraße von einer Bebauung mit drei Vollgeschossen sowie im südlichen Gebäude von einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen aus, so dass die Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten wären. Die Dachgeschosse sind derzeit so konzipiert, dass keine Vollgeschosse entstehen.

Da es sich jedoch nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kann es sein, dass aufgrund der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen der Geschossflächenzahl (1,2 für Allgemeine Wohngebiete) überschritten werden. In diesem Fall wäre eine Überschreitung der Obergrenzen unter den Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO möglich.

Das gem. § 17 Abs. 2 BauNVO notwendige Vorliegen städtebaulicher Gründe ist in vorliegendem Fall gegeben. Die getroffenen Überlegungen und Festsetzungen lassen sich aus einer konkreten städtebaulichen Konzeption und intensiven städtebaulichen (Vor-)Überlegungen ableiten. Die Bebauung reagiert auf die Topographie des Plangebietes und den notwendigen Anschluss an die umgebenden Erschließungsstraßen. Durch die Staffelung der Bebauung nach Süden fügt sich die Bebauung in das bestehende Wohngebiet ein. U.a. auf die topographische Situation des Plangebietes soll in den Festsetzungen mit einem gewissen Spielraum für die künftige Bebauung reagiert werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Erdgeschossfußbodenhöhe, First- und Traufhöhe sowie der überbaubaren Grundstücksfläche wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind. Die städtebauliche Konzeption, dass zwischen den geplanten Gebäuden eine Hofsituation mit Aufenthaltsfunktion entstehend soll (und dies durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche gesichert ist), führt ebenfalls zu einem Abstand der Gebäude und einem nahgelegenen, gut nutzbaren Ausgleich für die Bewohner. Das Gebäude im Süden des Plangebietes ist niedriger festgesetzt, um den Anschluss an die Bestandsbebauung zu ermöglichen und die geplante Bebauung aufzulockern. Zudem ist das Plangebiet im Norden und Westen von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben, so dass auch hier der Abstand zu anderen Gebäuden gegeben ist.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO sieht der Gesetzgeber für urbane Gebiete (MU) eine Grundflächenzahl von max. 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 3,0 vor. Gem. § 6a BauNVO sind Wohngebäude hier zulässig (auch in einem Grad der das Mischungsverhältnis von 50 Prozent übersteigen darf). Es kann daher davon ausgegangen werden, dass in einem Urbanen Gebiet (MU) Wohnnutzung möglich ist, ohne dass aufgrund der Dichte die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse prinzipiell gefährdet wären.

Da die nachbarschaftsschützenden Abstandsflächenregelungen der Landesbauordnung nach wie vor gelten und der Bebauungsplan zudem die überbaubare Grundstücksfläche im Süden sowie im zentralen Bereich zurücknimmt so dass hier Freibereiche auf dem Grundstück selbst entstehen können, wird eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund einer möglichen Überschreitung der Geschossflächenzahl nicht gesehen.

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden anhand der einzelnen Schutzgüter abgehandelt. Zudem wurde hinsichtlich des Artenschutzes ein entsprechendes Gutachten erstellt. Maßnahmen, wie die wasserdurchlässige Gestaltung von Wegen und offener Stellplätze oder die festgesetzten Pflanzungen dienen der Begrünung und dem räumlich nahen Ausgleich für eine mögliche Überschreitung der Geschossflächenzahl.

Zudem wurden die schalltechnischen und verkehrlichen Auswirkungen des Plangebietes umfangreich untersucht. Auch hier kommen die Gutachten zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung des Plangebietes möglich ist. Die bauliche Ausnutzbarkeit ist zudem eingeschränkt durch die Festsetzung, dass die notwendigen Stellplätze in der Regel unterirdisch in einer Tiefgarage unterzubringen sind. Diese Festsetzung dient ebenfalls dazu, die oberirdischen Bereiche als begrünte Ausgleichsflächen nutzbar zu machen und die Auswirkungen auf die Umwelt gering zu halten (z.B. sind die Flächen auf den Tiefgaragen intensiv zu begrünen).

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Maßgaben des § 17 (2) BauNVO durch die konkrete örtliche städtebauliche Situation und der flächenmäßig untergeordnete Bereich mit speziellen topographischen und städtebaulichen Anforderungen für den diese Regelung gelten soll vorliegen und die Festsetzung in der getroffenen Art und Weise erforderlich ist.

Hinweis: Gemäß § 21a Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO sollen bei der Ermittlung der Geschossfläche Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben. Durch diese Festsetzung wird das Ziel, möglichst viele Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, unterstützt.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Lohwiesen“, gefertigt am 07.03.1972, setzt für das östliche Plangebiet (WA-Fläche) zwei Vollgeschosse bzw. eine Gebäudehöhe von pro anrechenbarem Vollgeschoss max. 2,75 m + 0,3 m für Schwelle und Sparrenkonstruktion fest. Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind keine Festsetzungen getroffen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Quartiers sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich, die sich aus dem Bebauungsvorschlag des

Investoren- und Planungswettbewerbs (Oktober 2018) ergibt (vgl. Kapitel 4 sowie Begründung zu obenstehenden Punkten).

Die gewünschte Gebäudekubatur wird über die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und der Dachform in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt. Hierdurch entsteht eine Hüllkurve, innerhalb derer sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen kann.

Der Bebauungsplan sieht eine Staffelung der zulässigen Gebäudehöhen vor. Im nördlichen Plangebiet, entlang der Bismarckstraße, sind eine Traufhöhe von max. 9,80 m und eine Firsthöhe von max. 15,30 m (jeweils ab festgesetzter EFH) zulässig. Hierdurch sind Mehrfamilienhäuser mit mind. drei Vollgeschosse (plus Dach) möglich. Im rückwärtigen und tiefer liegenden südlichen Bereich können durch die Festsetzung einer Traufhöhe von max. 6,80 m und einer max. Firsthöhe von 12,30 m können zwei Vollgeschosse (plus Dach) realisiert werden. Die geplanten First- und Traufhöhen sind mit einem Spiel / Zuschlag von ca. 50 cm festgesetzt worden. Durch die Staffelung fügt sich die Bebauung in das bestehende Wohngebiet ein. Gleichzeitig wird die Belichtung und Belüftung des im mittigen Bereich der Neubebauung geplanten Nachbarschaftshofes gesichert.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wurde in Meter ü. NN festgesetzt. Bei der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) handelt es sich um die Fertigfußbodenhöhe (FFH). Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist in jedes im zeichnerischen Teil „Baufenster“ eingeschrieben. Aus städtebaulichen Gründen wurden die Erdgeschossfußbodenhöhen im nördlichen Bereich an der bestehenden Straßenhöhe der Bismarckstraße orientiert. Im rückwertigen Bereich der nördlichen Gebäude ist ein Nachbarschaftshof geplant, der auch von dem südlichen Gebäude aus ebenerdig erreichbar sein soll. Daher wurde die Erdgeschossfußbodenhöhe des südlichen Gebäudes an den Hof angepasst. Diese Lösung ermöglicht gleichzeitig, aufgrund des topografischen Sprungs, die direkte Einfahrt in die Tiefgarage über die Schillerstraße.

A3 Bauweise

Wie bereits im Kapitel „Städtebauliches Konzept“ (vgl. Kapitel 4) dargelegt, sollen innerhalb des Bebauungsplangebietes vier Einzel-Gebäude entstehen, die sich in die benachbarte Bebauung einfügen und eine gute Wohnqualität bieten. Um diesem städtebaulichen Ziel gerecht zu werden, wurde die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung entsprich somit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Lohwiesen“, gefertigt am 07.03.1972, der für den Bereich der WA-Fläche ebenfalls offene Bauweise festsetzt.

Die Festsetzung zur Bauweise geht davon aus, dass die Grundstücke des Plangebietes zusammengelegt werden, um die vorgesehene Planung zu realisieren.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche als relativ enge „Einzelbaufenster“ wird gewährleistet, dass die städtebaulich gewünschte Ordnung im Gebiet eingehalten und die notwendigen Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden freigehalten werden. Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen lässt dennoch einen Spielraum bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben zu.

A4.1 Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Tiefgaragen

Es ist planerisches Ziel, einen Großteil der privaten Stellplätze in der geplanten Tiefgarage unterzubringen. Aufgrund der vorhandenen Topographie und der Zufahrtssituation macht dies Sinn. Zudem soll die notwendige Parkierung in einer Tiefgarage erfolgen, damit die nicht bebauten Bereiche als Freibereiche genutzt werden können. Hierdurch werden die verbleibenden Freibereiche gesichert und die Stellplatzversorgung auf den privaten Flächen – nicht oberflächig - in ausreichender Form gewährleistet. Die Festsetzung soll auch zu einer Beruhigung der Erschließungssituation beitragen.

Es ist vorgesehen, dass sämtliche Gebäude über eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden werden. Um für die Unterbringung von unterirdischen Kellerräumen und Nebenräumen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ausreichend Spielraum zu haben und die vorliegende Vorhabenplanung abzudecken, wird eine gesonderte Regelung getroffen. Diese sieht vor, dass die auf der Ebene der Tiefgarage geplanten Keller- und Nebenräume über die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen hinausragen dürfen, da diese nicht anders als die unterirdischen Stellplatzflächen in Erscheinung treten.

A4.2 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gebäudevorzonen und der Nachbarschaftshof nicht mit zahlreichen großen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einer hohen Wohnqualität beitragen. Dennoch wird durch die Festsetzung die Unterbringung von Gartengerätschaften für den Nachbarschaftshof ermöglicht. Dies ist in Form einer Geräteeinhausung / Remise vorgesehen.

Die Ausnahme für überdachte Fahrradabstellplätze und Mülleinhausungen wurde getroffen, da es Sinn macht, diese funktional an der Straße anzuordnen.

Im Anschluss an das Gerätehäuschen / Remise im Nachbarschaftshof sind nach aktueller Vorhabenplanung ein Schattendach / Pergola vorgesehen. Dies soll mit der getroffenen Festsetzung ermöglicht werden.

Durch den Bau einer Tiefgarage und die vorhandene topographische Situation können in bestimmten Bereichen Stützmauern oder Böschungen notwendig werden. Durch die getroffene Festsetzung sind mögliche notwendige Anlagen, die für die Bebauung des Grundstücks notwendig werden könnten, abgedeckt.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen wird abgeleitet aus der gewünschten städtebaulichen Struktur. Auf das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche Konzept wird hingewiesen (vgl. Kapitel 4). Dieses sieht eine Gebäudestellung vor, welche die städtebaulichen Prinzipien an der Bismarckstraße mit abwechselnden trauf- und giebelständigen Baukörpern weiterführt und an der Einmündung zur Schillerstraße mit dem vorspringenden Giebelhaus den Auftakt und städtebaulichen Akzent ausbildet. Zudem ist die Hofsituation mit randlich angeordneten Gebäuden städtebauliche gewollt und soll daher gesichert werden.

Die ermöglichte Abweichung trägt der flexiblen Bebaubarkeit der Grundstücke Rechnung.

Der bestehende Bebauungsplan „Lohwiesen“, setzt ebenfalls für das östliche Plangebiet (WA-Fläche) eine Stellung der baulichen Anlagen fest. Von dieser wird durch die neue Festsetzung geringfügig abgewichen.

A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A6.1 Zu- und Abfahrtsverbote

Die Zu-/Abfahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit, der Verkehrsberuhigung und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf den Erschließungsstraßen. Von der Bussardstraße (Stichstraße) sowie im nördlichen Bereich der Schillerstraße soll nicht auf das Plangebiet eingefahren werden.

A6.2 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Die Festlegung der Ein- und Ausfahrtsbereiche für die Tiefgarage dient der Verkehrssicherheit und der Verkehrsberuhigung. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage soll über die westlich gelegene „Schillerstraße“ erfolgen. Dadurch soll Konflikten im Bereich der viel befahrenen Bismarckstraße vorgebeugt werden. Zudem wird an der festgelegten Stelle die vorhandene Topographie ausgenutzt, indem an der tiefsten Stelle zugefahren wird. Die Festlegung der TG-Zufahrt ist in das Schallgutachten zum Bebauungsplan eingeflossen.

A7 Flächen für die Versorgung durch Elektrizität

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Trafostation. Die Festsetzung dient dem Erhalt dieser Anlage. Die Anlage sowie die zugehörigen Leitungen sind durch ein Leitungs- bzw. Geh- und Fahrrecht gesichert.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 Oberflächenbelag privater Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungswege und offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Niederschlagswasser soll jedoch lediglich von nicht verschmutzten Flächen versickert werden. Zudem spielen gestalterische Aspekte eine Rolle.

A8.2 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A8.3 Artenschutz-Vermeidungsmaßnahme

Die Festsetzung basiert auf der „Stellungnahme zur artenschutzfachlichen Kontrolluntersuchung zum Bebauungsplan „altes Feuerwehrhaus“, Bismarckstraße in 71409 Schwaikheim, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, 06.09.2019“, auf diese wird verwiesen. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die Festsetzung dient der Betroffenheit von Fledermäusen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie der Betroffenheit von Vögeln gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1und 2 BNatSchG.

A9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gemäß den dargelegten aktuellen Abstimmungen mit den Leitungsträgern sowie der Gemeinde Schwaikheim sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den Bebauungsplan aufgenommen worden (siehe Kapitel 3.6)

A10 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

Grundlage für die Festsetzung ist die „Schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 4. März 2020 / 13. Juli 2020 (A 6316)“. Diese ist Anlage des Bebauungsplans, auf diese wird verwiesen.

Schallschutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrsgeräusche der Bismarckstraße im Norden beeinflusst. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, deren Einhaltung wünschenswert ist, sind überschritten. An der nördlichen Baugrenze werden im ungünstigsten Fall Beurteilungspegel bis ca. 70 dB(A) tags und bis ca. 62 dB(A) nachts erreicht. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Infolge der örtlichen Situation (städtebauliche Situation, Anzahl der Stockwerke der Plangebäude, Verhältnismäßigkeit) sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vertretbar.

Das bedeutet, dass die Grundrisse von Gebäuden vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro-, Wohn- und Schlafzimmer) zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Dabei ist insbesondere zu beachten, dass an den 2 nördlichen Baugrenzen im Nahbereich zur Bismarckstraße im EG und im 1. OG teilweise die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) im Zeitbereich nachts überschritten ist und hier deshalb keine öffenbaren Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zulässig sind.

Lüftungseinrichtungen für Schlafräume im Nachtzeitraum

Da eine ausreichende Schalldämmung nur dann besteht, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen nach VDI 2719 ggf. Lüftungseinrichtungen 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.

A11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A11.1 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Die Bäume lockern die Bebauung auf und binden sie in den Stadtraum und die umgebenden Bereiche ein. Die Sonneneinstrahlung wird durch den Schattenwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von Teilen der Straßen

und Fassaden verhindert. Auch die Verdunstungskälte der Transpiration reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht. Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert. Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Begrünung der privaten Grundstücksflächen dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst. Durch die Festsetzung soll eine vegetationsbedeckte, begrünte Fläche entstehen und die Versiegelung minimiert werden.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Überdeckung Tiefgarage

Die Festsetzung einer Mindestüberdeckung von Tiefgaragen hat ökologische und städtebauliche Gründe. So wird ausreichend Boden für geeignete Bepflanzungen geschaffen.

A12 Höhenlage

Das Plangebiet ist von bestehenden Straßen umgeben. Die Gebäude an der Bismarckstraße im Norden sind bezüglich der fußläufigen Erschließung in der Höhenlage von dieser abhängig. Durch den geplanten Nachbarschaftshof besteht ebenso für das südliche Gebäude in der Höhenlage eine Abhängigkeit. Die Höhenlage der Gebäude orientiert sich demnach an den diesen Anforderungen und nicht an der vorhandenen Topographie. Die Topographie ist zudem durch die bestehenden Gebäude und die ehemalige Nutzung deutlich überprägt und an die ehemaligen Anforderungen angepasst. Die Bebauung des Plangebietes führt dazu, dass Aufschüttungen und Abgrabungen notwendig sind. Durch die Festsetzung der künftigen Geländeoberfläche soll die geplante Höhenentwicklung dargelegt und festgesetzt werden. Diese ist in Abhängigkeit von der Höhenlage der Gebäude zu sehen. Die Höhenlage der Gebäude ist durch die Festsetzung der EFH gesichert. Es ist städtebaulich gewollt, dass sich die Höhenlage der Grundstücke an die Höhenlage der Straße sowie die Höhenlage der Gebäude angleichen, um einen harmonischen Gesamteindruck im Straßenraum zu erzielen. Die Höhenlage ist im Bereich der Baufenster festgesetzt. Es werden keine negativen Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke gesehen. Die nach Süden entstehende Aufschüttung wird durch eine Stützmauer abgefangen und angeböscht. Durch das ganz im Süden liegende Leitungsrecht ist hier ein Abstand der Stützmauer bzw. der Böschung zum südlich angrenzenden Nachbargrundstück gegeben.

9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Der Dachneigungsbereich orientiert sich an den angrenzenden Wohngebieten und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild. Auf das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept wird verwiesen (vgl. Kapitel 4). Der bestehende Bebauungsplan „Lohwiesen“, gefertigt am 07.03.1972, setzt ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30 – 48° fest. Da die Dachneigung des Bebauungsvorschlags ca. 45° betragen soll, soll die Dachform „Satteldach“ festgesetzt werden, jedoch der Dachneigungsbereich eine gewisse Spanne aufweisen. Die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Lohwiesen“ soll daher übernommen werden.

Der Bebauungsvorschlag sieht für die einzelnen Gebäude einen nach Süden orientierten Vorbau und loggienartig ausgebildete Balkone vor. Die Balkone sollen dabei über eine Überdachung verfügen, die – falls nicht wiederum im darüberliegenden Geschoss als Balkon genutzt – begrünt werden soll. Durch die getroffene Festsetzung, dass untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer von der gemäß Planeinschrieb getroffenen Festsetzung ausgenommen sind, ist die vorgesehene Bebauung abgedeckt.

Dachdeckung

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus

Die Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten/ Dacheinschnitte soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: Die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange. Zielsetzung ist die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu viele und zu lange Dachaufbauten zu unterbrechen. Eine weitere Zielsetzung ist, eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen. Die Festsetzung dient insgesamt dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild.

Die Zielsetzung hinsichtlich der Festsetzung der Quergiebel/ Querhaus ist eine qualitätsvolle Nutzung und gute Erschließung der Dachräume zu ermöglichen. Die Reglementierung auf 1/2 der Gebäudelänge soll die Erhöhung der Wandansicht, die durch ein Quergiebel / Querhaus erreicht wird, beschränken.

Fassadengestaltung / Materialien

Auch die Fassadengestaltung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, dass nur Materialien festgesetzt werden, die für die Region typisch sind.

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt. Um die Gebäude harmonisch in die bestehende Nachbarbebauung einzupassen, sind daher Festsetzungen zur Fassadengestaltung, getroffen.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig den Gewerbetreibenden im WA-Gebiet diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden. Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden, ebenso wie Nachbarschaft schützende Belange.

Der Bereich entlang der Bismarckstraße erhält dabei eine besondere Bedeutung hinsichtlich Werbeanlagen. Aufgrund der Werbewirksamkeit besteht entlang einer Ortsdurchfahrt vermehrt der Druck, Werbeanlagen dort errichten zu wollen. Da solche Werbeanlagen jedoch sehr stadtbildprägend sind ist eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen wichtig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebietes zu erzielen.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmen werden dadurch vermieden.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmäler sind als die Zwischenräume.

B4 Stellplatzverpflichtung

Gem. § 74 Abs.2 Nr. 2 LBO-BW kann durch Satzung bestimmt werden, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs.1 LBO) auf bis zu 2 Stellplätze je Wohnung erhöht wird, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Die Gemeinde Schwaikheim hat entsprechend § 2 der Satzung vom 25.07.1996, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, folgende Stellplatzverpflichtung beschlossen:

Für Wohnungen bis 50 m²: 1 Kfz-Stellplätze

Für Wohnungen von 50 – 110 m²	1,5 Kfz-Stellplätze
Für Wohnungen größer 110 m²	2 Kfz-Stellplätze

Dieser Berechnungsschlüssel soll auch auf das neue Gebiet angewandt werden, da die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen nur bedingt Möglichkeiten zur Anordnung öffentlicher Stellplätze bieten und zudem ein erhöhter Nutzungsdruck durch die innerstädtische Lage besteht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,31 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet:	ca.	3.130 m²
davon gem. zeichnerischem Teil dargestellte überbaubare Grundstücksfläche	ca.	1.070 m²
davon GRZ (0,4)	ca.	1.260 m²
Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Elektrizität	ca.	10 m²

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke sind durch die Bismarckstraße und die Schillerstraße bereits erschlossen.

Die Grundstücke sind bereits in die Hand des Investors übergegangen und sollen vereinigt werden.

Da der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist, ist kein weiteres Verfahren anzustreben.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Vorhabens wird das Plangebiet zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt, welcher für die Bewohner im Quartier und für die Nachbarschaft einen Mehrwert hat. Durch die Nutzung von Flächenpotentialen im Innenbereich wird zudem dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Schwaikheim, den

……

Gerhard Häuser

Bürgermeister