

Gemeinde Stadt Aulendorf
Landkreis Ravensburg

Bebauungsplan „Am Bildstock II – 2. Änderung“

Sachstand 08.03.2021

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | Planungsrechtliche Voraussetzungen und Anlass der Planung | Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf als Wohnbaufläche W4 ausgewiesen. |
|---|---|---|

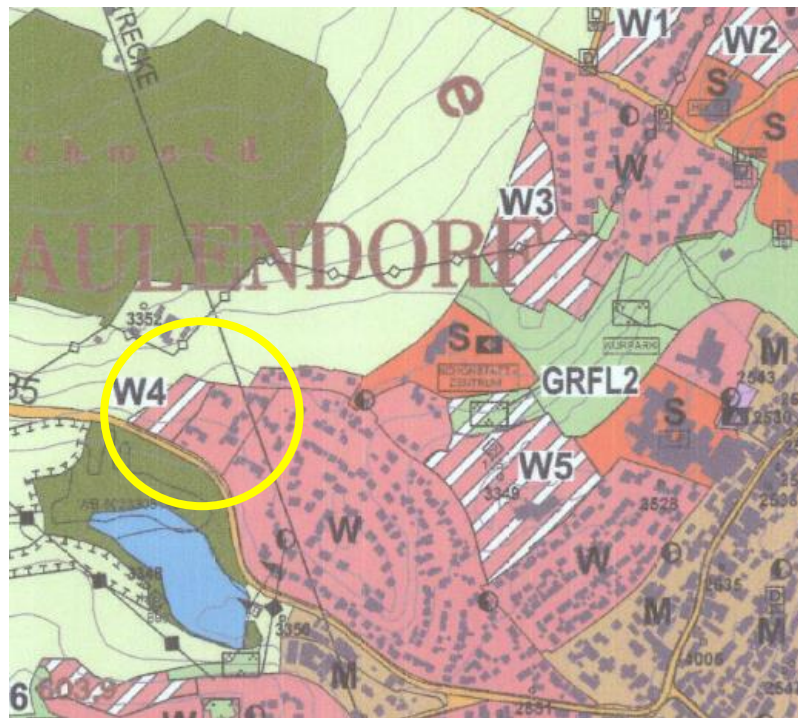


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Bildstock II“ vom 24.01.1994, der Allgemeines Wohngebiet WA, Verkehrsflächen und Grünflächen festsetzt. Der südöstliche Teilbereich des Bebauungsplanes „Am Bildstock II“ wurde in den 1990er Jahren umgesetzt und ist vollständig bebaut. Die Flächen des Grundstücks Flst.Nr. 950 verblieben in privatem Eigentum und standen für eine Erschließung und Bebauung bislang nicht zur Verfügung. Zwischenzeitlich konnten die Flächen durch die Stadt Aulendorf erworben werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bildstock II“ wurde eine sehr großzügige Grundstücksaufteilung gewünscht, die nicht mehr zeitgemäß ist. Zudem ist in Teilbereichen eine Bebauung mit ausschließlich Doppelhäusern festgesetzt, die in Aulendorf nicht der Nachfrage entspricht. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll für die bisher unbebauten Bereiche (Grundstück Flst.Nr. 950) eine Nachverdichtung, vor allem durch die Reduzierung der Grundstücks-

größen und die Verkleinerung des zentralen Platzbereiches erreicht werden.

Im Bereich der großzügigen öffentlichen Grünflächen entlang der Landesstraße soll ein begrüntes Rückhaltebecken für das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet und aus dem nördlich anschließenden geplanten Wohnbaugebiet „Buchwald“ geschaffen werden.



Abb. 3 Bauungsplan „Am Bildstock II“ 24.01.1994

Der bisherige Geltungsbereich des Bauungsplanes „Am Bildstock II“ überlappt mit dem geplanten Geltungsbereich des Bauungsplanes „Buchwald“ nördlich der bestehenden Bebauung an der Hillstraße. Die bisher als Grünflächen zur Randeingrünung festgesetzten Bereiche sollen deshalb aus dem Geltungsbereich des Bauungsplanes „Am Bildstock II – 2. Änderung“ ausgenommen werden.

Die schmale Verbindungsstraße zwischen Hillstraße und Landesstraße L 285 soll auf dem Grundstück Flst.Nr. 959 als Gemeindestraße ausgebaut werden. Die Einmündung in die Landesstraße L 285 muss daher verkehrsgerecht gem. den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) umgebaut werden. Die für den Knotenpunkt erforderlichen Grundstückflächen werden aus dem Geltungsbereich des Bauungsplanes „Am Bildstock II“ ausgenommen. Für den Ausbau des Knotenpunktes mit Linksabbiegespur und Anschluss der Verbindungsstraße zur Hillstraße wird eine bautechnische Genehmigung beim Regierungspräsidium Tübingen Referat Straßenbau Süd beantragt.

Die Aufstellung des Bauungsplanes „Am Bildstock II – 2. Änderung“ war im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, als Bauungsplan der Innenentwicklung, vorgesehen. Aufgrund des Urteils des BVerwG vom 25.06.2020 (4 CN 5/18), nach dem die Flächen von nicht umgesetzten Bauungsplänen, deren Geltungsbereich nicht vom Siedlungsgebiet umschlossen ist, nicht als Innenbereich anzusehen sind,

muss der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden. Hierzu ist ein Umweltbericht aufzulegen, es ist eine naturschutzrechtliche Bilanzierung von Eingriffen und deren Ausgleich vorzunehmen. Das Verfahren muss zweistufig, d.h. mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Das geplante Baulandmobilisierungsgesetz, das im Frühjahr 2021 in Kraft treten soll, wird zu einer Änderung des BauGB führen. Es ist geplant, den bis Dezember 2019 gültigen § 13 b (BauGB), der eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einen BPlan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ermöglicht hatte, wieder einzuführen. Damit könnte der Bebauungsplan, wie bisher geplant, im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und ohne naturschutzrechtlichen Ausgleich aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bildstock II – 2. Änderung“ umfasst das unbebaute Grundstück Flst.Nr. 950 und den östlich angrenzenden Teilbereich der zentralen Erschließungs- und Grünfläche auf dem Flst.Nr. 946. Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 6.017 m².

2 Immissionsschutz
Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt teilweise im Lärmeinwirkungsbereich der Saulgauer Straße, Landesstraße L 285. Durch das Fachbüro Loos & Partner, Allmendigen, wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt.

Den Berechnungen wurden zulässige Geschwindigkeiten von 70 km/h auf der Saulgauer Straße, bzw. 50 km/h auf der Verbindungsstraße zur Hillstraße zugrunde gelegt.

Eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf 50 km/h ab der Einmündung der Verbindungsstraße zwischen Landesstraße L 285 und Hillstraße wäre gewünscht, ist jedoch nach Auskunft der Straßenbehörde derzeit rechtlich nicht möglich.

Die Berechnungen ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) an mehreren Immissionsorten überschritten werden.

Für die Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Loggien, Balkone bleibt die Immissionsbelastung, wie die Schallimmissionsprognose aufzeigt, aufgrund des Abstandes zur Landesstraße unterhalb des aus lärmmedizinischen Gründen anzusetzenden Grenzwertes von 62 dB(A).

Im Zuge der Planaufstellung wurden zunächst aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles, bzw. einer Lärmschutzwand geprüft.

Das Plangebiet grenzt in einer Länge von ca. 57 m an die Saulgauer Straße L 285 an. Aufgrund der Führung des Fußweges und des Grünstreifens an der Einmündung der Verbindungsstraße zur Hillstraße und der erforderlichen Abböschungen an den Enden des Lärmschutz-walles, wäre eine wirksame Wallhöhe von 3,5 m nur auf eine Länge von weniger als 50 m möglich. Für die anschließende bestehende Bebauung an der Saulgauer Straße würde sich die Lärmsituation aufgrund der Tunnelwirkung eher verschlechtern. Die Besonnung der an die Saulgauer Straße angrenzenden Grundstücke ist zumindest in den Wintermonaten durch die Waldkulisse südlich der Saulgauer Straße beeinträchtigt. Das Anlegen eines Lärmschutzwalles mit einer Kronenhöhe von 3,5 m würde diese Beeinträchtigung, auch für die bestehende Bebauung verstärken.

Die bestehende Verbindungsstraße zwischen Saulgauer Straße L 285 und Hillstraße und der Einmündungsbereich in die Saulgauer Straße sollen ausgebaut werden. Durch die Anlage eines Lärmschutzwalles würde die Annäherungssicht in östliche Richtung erheblich beeinträchtigt.

Aus den genannten Gründen wird In Abstimmung mit dem Gutachter auf die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen verzichtet.

Die erste südliche Grundstücksreihe wird von der Saulgauer Straße nach Norden hin um ca. 30 m abgerückt.

Die entstehenden Freiflächen werden für das erforderliche Regenwasserrückhaltebecken und als öffentliche Grünflächen zur Eingrünung des südlichen und westlichen Ortsrandes genutzt.

Für die Gebäude innerhalb der im Planteil entsprechend gekennzeichneten Flächen werden Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm (passive Lärmschutzmaßnahmen) festgesetzt.

Bei diesen Gebäuden müssen die der Belüftung dienenden Fenster von Schlafräumen auf den lärmabgewandten Seiten der Gebäude angeordnet werden, oder sofern dies nicht möglich ist, alle Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

Diese notwendigen Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen müssen mind. einen 0,4-fachen stündlichen Luftwechsel gewährleisten.

Die Grundstücksflächen liegen im nördlichen Teilbereich im Lärmpegelbereich II, im südlichen Teilbereich im Lärmpegelbereich III. Das erforderliche Schalldämm-Maß ($\text{erf.}R'_{w,\text{res}}$) für Aufenthaltsräume in Wohnungen beträgt gem. den Vorgaben der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau-

im Lärmpegelbereich II – $\text{erf.}R'_{w,\text{res}} = 0,30 \text{ dB}$,

im Lärmpegelbereich III - $\text{erf.}R'_{w,\text{res}} = 0,35 \text{ dB}$.

Der Gutachter weist darauf hin, dass die bautechnischen Anforderungen der DIN 4109 in den Lärmpegelbereichen I, II und III mit Außenbauteilen, die dem Stand der Technik entsprechen, eingehalten werden.

Flächenbilanz			
	Flächen, die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bildstock II“ ausgenommen werden	1.261 m ²	
	Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Bildstock II - 2. Änderung“	6.017m ²	100 %
	Verkehrsflächen Straßen, Fußwege, Besucherstellplätze	775 m ²	12,9 %
	Grünflächen Ortsrandeingrünung Wegebegleitgrün Böschungsbereich Retentionsbecken	1.256 m ²	20,9 %
	Retentionsbecken	602 m ²	10,0 %
	Grundstücksflächen	3.384 m ²	56,2 %
	Baugrundstücke Einzelhäuser	6	
	Zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,35		
	Zulässige Grundflächen gesamt	1.184 m ²	

