



STADT AULENDORF

Bürgermeister Matthias Burth		Vorlagen-Nr. 10/028/2023	
Sitzung am 22.05.2023	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 7 Bebauungsplan „Auf der Steige Südost,, mit örtlichen Bauvorschriften</p> <p>1. Zustimmung zum Planentwurf</p> <p>2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit</p>			
<p>Ausgangssituation: Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.01.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Auf der Steige Südost“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.</p> <p>Anlass, Ziel und Zweck der Planung Die Stadt Aulendorf beabsichtigt südlich der Straße „Auf der Steige“ und östlich des „Steinenbacher Wegs“ ein Baugebiet auszuweisen, dass in der südlichen Hälfte für Geschosswohnungsbau und kleinteiligere Wohnbebauung, in der nördlichen Hälfte für ein Ärztehaus, für sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Anlagen sowie für das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (wie Geschäfts- und Bürogebäude, Gastronomie, Beherbergungsbetriebe) für vorgesehen ist.</p> <p>Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand und umfasst ca. 1,95 ha {FI.-Nr. 1435/1). Im Westen grenzt das Wohngebiet „Riedweg“, im Norden das Misch- und Wohngebiet „Auf der Steige“ an. Weiter östlich befindet sich - jenseits von Ackerflächen - das Misch- und Gewerbegebiet „Sandäcker“. Das Gelände fällt nach Osten hin (in Richtung Schussental) ab. Die Flächen werden derzeit als Acker genutzt. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p> <p>Lage des Plangebiets Der <u>Änderungsbereich</u> liegt am südlichen Ortsrand der Stadt Aulendorf, südlich der Straße „Auf der Steige“ und östlich der Kreisstraße 7958, zwischen bestehender im Norden und Westen Wohnbebauung und einem Gewächshaus im Süden. Etwas weiter östlich des Änderungsbereichs besteht außerdem das Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet „Sandäcker“.</p> <p>Nördlich und westlich des Änderungsbereichs grenzt Wohnbebauung an, weiter östlich befindet sich gewerbliche Bebauung; dazwischen liegen Ackerflächen sowie ein kleiner Streuobstbestand. Im Süden schließt die freie Landschaft mit Wiesen- und Ackerfläche an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 2,00 ha.</p> <p>Einordnung in die Bauleitplanung Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sieht u.a. folgende Ziele und Grundsätze in Bezug auf die Stadtentwicklung und den Städtebau auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Schwerpunkte des Wohnungsbaus, Gewerbe und Dienstleistungen zu konzentrieren. • Die städtebauliche Entwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. <p>Die vorgesehene Planung greift die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes auf, da sich der Änderungsbereich in ein Gebiet mit bestehender Bebauung einfügt. Westlich und nördlich des Änderungsbereichs besteht Wohnbebauung, weiter östlich gewerbliche Bebauung.</p>			

Der Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee Oberschwaben wird aktuell fortgeschrieben. Der Regionalplan weist Aulendorf als Unterzentrum aus.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der geplanten Nutzung bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes.

Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend

Im Plangebiet und südlich daran anschließend besteht aktuell kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Westlich schließt jedoch der Bebauungsplan „Riedweg III“ an, östlich der Bebauungsplan „Sandäcker“. Für das nördlich angrenzende Gebiet gilt der Bebauungsplan „Steinbacher Weg I“, an den sich östlich der Bebauungsplan „Auf der Steige“ anschließt.

Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren (EAG-Bau) nach Europarecht aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß §8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein Umweltbericht mit den nach Anlage 1 zum BauGB erforderlichen Inhalten zu erstellen. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht wird als Teil der Begründung dem Bebauungsplan in einem separaten Dokument beigelegt.

Das Dokument zum Umweltbericht enthält auch die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 21 NatSchG BW. Die artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG liegt als Kurzbericht auf Grundlage einer Relevanzbegehung ebenfalls als separates Dokument vor.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA1-WA3)

In den allgemeinen Wohngebieten sind nur die Nutzungen zulässig, welche sich in die umgebende Bebauung einfügen, ohne zu Störungen zu führen. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres hohen Flächenverbrauchs ausgeschlossen, Tankstellen würden ein hohes Konfliktpotenzial mit sich bringen.

Urbanes Gebiet (MU1-MU2)

Die Urbanen Gebiete lassen eine hohe Bandbreite an Nutzungen zu, um ein durchmischtes Quartier im nördlichen Anschluss an das Ärztehaus zu schaffen, welches der Wohnlichen Nutzung und Nutzung durch das Ärztehaus eine sinnvolle Ergänzung von gewerblichen und sozialen Nutzungen bietet. Da Vergnügungsstätten und Tankstellen in diese Systematik nicht passen, sind sie unzulässig.

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Ärztehaus“

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Ärztehauses mit allen zugeordneten Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl/Zahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen

Die Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen sind im Sinne der Bauherrenschaft großzügig gefasst, um eine möglichst hohe Planungsfreiheit unter Gewährleistung des Einfügens in die bestehende Bebauung und optimaler Grundstücksausnutzbarkeit zu gewährleisten.

Für das Sondergebiet „Ärztehaus“ und das urbane Gebiet ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet ist eine GRZ von 0,4 angedacht.

Bauweise

Die Bauweise ist als offene Bauweise (Gebäude mit max. 50m Länge und seitlichem Grenzabstand) festgesetzt und nur dort aufgeweitet, wo der Grundstücks zuschnitt es zulässt (abweichende Bauweise, d.h. Gebäude über 50m zulässig).

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne der Bauherrenschaft großzügig gefasst, um eine möglichst hohe Planungsfreiheit unter Gewährleistung des Einfügens in die bestehende Bebauung und optimaler Grundstücksausnutzbarkeit zu gewährleisten

Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Grünflächen

Im südöstlichen Eck des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzt, die mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist. Die Grünfläche dient der landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung.

Ausschluss unbeschichteter Bleche

Für Dachdeckungen sowie Dachrinnen zulässiger Nebengebäude sind Oberflächen aus Kupfer, Zink oder Blei unzulässig. Hierdurch werden negative Auswirkungen auf das Grundwasser durch Schadstoffeinträge reduziert.

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Für öffentliche und private Stellplätze, Fußwege und weitere geeignete Flächen sind wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Drainstein. Durch die Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge können die Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ sowie „Filter und Puffer für Schadstoffe“ teilweise aufrechterhalten werden. Durch die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser und die Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses wird der Wasserkreislauf gestärkt und der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert. Zudem wird die thermische Belastung durch die Aufheizung undurchlässiger Oberflächen verringert.

Verwendung einer insektenschonenden Beleuchtung und reflexionsarmer Photovoltaikmodule

Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche, insektenschonende Leuchtmittel (wie LED-Leuchten oder Natriumdampflampen) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Hierdurch werden negative Auswirkungen auf nachtaktive Insekten (v.a. durch Lockwirkung) minimiert. Die verringerte Lichtabstrahlung reduziert auch mögliche Beeinträchtigungen von nachtaktiven Vögeln durch Störungen ihrer Orientierung sowie von Fledermäusen, für welche die Insekten eine wichtige Nahrungsgrundlage darstellen. Zudem werden nächtliche Lichtemissionen in die freie Landschaft minimiert und so die Möglichkeit für Naturerfahrungen (z.B. Beobachtung Sternenhimmel) erhalten.

Durch die Verwendung reflexionsarmer Photovoltaikanlagen reduzieren sich mögliche Beeinträchtigungen gewässergebundener Insekten (Lockwirkung durch Verwechslung der Module mit einer Wasserfläche).

Extensive Dachbegrünung

Flachdächer sowie Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind auf mind. 12cm Substratschicht so zu begrünen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Diese Festsetzung dient dazu, den Wasserrückhalt zu erhöhen und Niederschlagswasser-Abflussspitzen zu mindern. Gleichzeitig trägt die Begrünung durch Staubfilterung, Luftbefeuchtung und die Reduktion innerörtlicher Aufheizungseffekte zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bei. Zudem werden durch Gründächer zusätzliche Lebensräume für Kleinlebewesen (z.B. Insekten) geschaffen, was

der Artenvielfalt im Gebiet zugutekommt.

Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Flächen

Auf der öffentlichen Grünfläche im Südosten sind zur Einbindung der geplanten Bebauung in die angrenzende freie Landschaft heimische Gehölze zu pflanzen.

Pflanzgebot von Bäumen in den privaten Grundstücken

Je angefangene 600 m² (WA) bzw. 800 m² (SO, MU) Baugrundstück ist mindestens ein gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um eine ausreichende Durchgrünung der Baugebiete zu gewährleisten.

Erhaltungsangebot

Die entlang der Straße „Auf der Steige“ stehenden Bäume, die nicht von der Errichtung der neuen Zufahrt betroffen sind (siehe Planeintrag), sind dauerhaft zu erhalten, um die Durchgrünung des Straßenraums und ihre Funktion als Niststandort für Vögel sowie als Leitstruktur für Fledermäuse zu sichern.

Zuordnung von Ökokontomaßnahmen

Dem durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff in Höhe von voraussichtlich etwa 140.775 Ökopunkten wird eine identische Zahl von Ökopunkten zugeordnet.

Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Je nach Gebietsart werden folgende Festsetzungen vorgeschlagen:

Sondergebiet „Ärztehaus“ und urbanes Gebiet: FD, DN 0 – 3 Grad

Allgemeines Wohngebiet: SD, 18 – 45 Grad

Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung orientiert sich an der umliegenden Bebauung und soll sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Daher sind für die Fassadengestaltung grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne unzulässig. Des Weiteren sind für die Außenwände der Gebäude schwarze/dunkelbraune und grelle Farben wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und dauerhaft reflektierende Materialien unzulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Größe begrenzt und dürfen nur so beleuchtet werden, dass es nicht zu Beeinträchtigungen des Verkehrs bzw. der angrenzenden Anlieger kommt. Die Vorschrift dient auch dazu, negative Auswirkungen zu großer bzw. zu auffällig beleuchteter Werbeanlagen auf das Ortsbild zu vermeiden.

Stellplätze

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt für Wohnungen bis zu 40 m² ein Stellplatz und für alle weiteren Wohnungen 1,5 Stellplätze. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften übernommen.

Flächenbilanz

	Fläche in ha	Anteil in%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,02	52,1
Sonstiges Sondergebiet (SO) „Ärztehaus“	0,27	13,6
Urbanes Gebiet (MU)	0,44	22,6
Verkehrsflächen (Straße und landwirtschaftliche Zufahrt)	0,18	9,3

Verkehrsbegleitgrün	0,02	1,1
Öffentliche Grünfläche	0,02	1,3
Gesamt	1,95	100

Erschließungskonzept

Straßen und Wege

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Kreisstraße K 7958 („Steinbacher Weg“) und im Norden an die Straße „Auf der Steige“. Über die Kreisstraße ist keine Zufahrt bzw. Aufahrt zulässig. Die Straße „Auf der Steige“ ist jedoch für die verkehrliche Erschließung des Gebiets geeignet. Eine von Norden in das Gebiet führende Zufahrt ist ausreichend dimensioniert und wird im weiteren Verfahren noch präzisiert.

Umgang mit dem Niederschlagswasser

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt im modifizierten Trenn-System. Schmutzwasser wird einem neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal zugeführt. Das Niederschlagswasser wird getrennt gesammelt und im Gebiet zurückgehalten, ggf. auch versickert. Die Details der Niederschlagswasserbehandlung werden derzeit noch im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet und im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan integriert.

Umweltbericht und Ausgleichskonzept sowie Artenschutz

Der Ausgleichsbedarf für den Bebauungsplan liegt voraussichtlich bei etwa 140.775 Ökopunkten. Auf den beiliegenden Umweltbericht wird verwiesen. Ebenso wird auf den beigefügten Bericht zur vorgenommenen Relevanzbegehung durch Herrn Ramos, Fachgutachter Fledermäuse und Vögel verwiesen.

Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße K 7958 sowie die Gewerbelärmimmissionen der östlichen liegenden Gewerbebetriebe ein. In der schalltechnischen Voruntersuchung (meixner Stadtentwicklung, 03.05.2023) wurden diese ermittelt gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) bewertet. Auf die beiliegende schalltechnische Voruntersuchung wird verwiesen.

Verkehrslärm

Die Ergebnisse der Verkehrslärberechnung zeigen, dass es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein Mischgebiet (tags/nachts: 60/50 dB(A)) und für ein allgemeines Wohngebiet (tags/nachts: 55/45 dB(A)) entlang der Kreisstraße kommt. Zur Lösung des Konfliktes im geplanten allgemeinen Wohngebiet wurden zwei Varianten vorgeschlagen.

Variante 1:

Errichtung einer Lärmschutzmaßnahme entlang der Kreisstraße in einer Länge von ca. 200 m) und einer Höhe von 3,60 m über Geländeoberkante zur Einhaltung der Orientierungswerte tagsüber und nachts im Erdgeschoss und tagsüber im 1. Obergeschoss.

Orientierung der Fensteröffnungen der Ruheräume ab dem 1. OG auf die der Kreisstraße abgewandten Gebäudeseiten bzw. Ausstattung der Räume ersatzweise mit schalldämpften raumluftechnischen Anlagen.

Variante 2:

Abrücken der Wohnbebauung, so dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (tagsüber: 59 dB(A)) zumindest tagsüber eingehalten wird.

Orientierung der zum Lüften erforderlichen Aufenthaltsraumfenster auf die der Kreisstraße abgewandten Gebäudeseite im Überschreibungsbereich des Tagesorientierungswertes.

Ausstattung der zum Schlafen bestimmten Räume, die sich im Überschreitungsereich befinden, mit einer schallgedämpften raumluftechnischen Anlage.

Für das geplante Sondergebiet „Ärztehaus" werden passive Schallschutzmaßnahmen (Orientierung in den konfliktfreien Bereich, Ausstatten der betroffenen Räume mit raumluftechnischen Anlagen) vorgeschlagen.

Die vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen sind im weiteren Verfahren abzustimmen und mit anderen Belangen abzuwägen. Anschließend werden die Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Änderungen im Ergebnis können sich ggfs. ergeben, wenn aktuellen Verkehrszahlen vorliegen.

Gewerbelärm

Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) im Plangebiet ist unter Berücksichtigung eines allgemeinen Ansatzes (flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Betriebe im Gewerbe- und Industriegebiet „Sandäcker") zu erwarten.

Als weiteren Schritt im Bebauungsplanverfahren wird vorgeschlagen die Genehmigung der relevanten Firmen einzusehen und ggfs. eine Abstimmung mit diesen durchzuführen.

Abarbeitung Störfallverordnung (12. BImSchV}

Ein Teilbereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes fällt in den Achtungsabstand von 200 m der Firma LinTec Aulendorf GmbH & Co. KG. Im Planteil ist dieser Abstand eingezeichnet.

Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Tübingen ist der pauschale Achtungsabstand nach KAS 18 jedoch nur als Richtwert anzusehen und im Einzelfall, gegebenenfalls durch einen Sachverständigen (nach § 29 BImSchG, Fachgebiet: Auswirkungsbetrachtung) mittels Abstandsgutachten, zu verifizieren sowie abzuwägen, ob ein möglicher Anstieg der Gefährdung Dritter im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden kann.

Hierzu soll im weiteren Verfahren ein Abstandsgutachten erstellt.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf billigt den Entwurf zum Bebauungsplan „Auf der Steige Südost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 03.05.2023
2. Mit diesem Entwurf werden die frühzeitige öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Anlagen:

- Bebauungsplan „Auf der Steige Südost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Planteil, Stand 03.05.2023,
- Bebauungsplan „Auf der Steige Südost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Textteil, Stand 03.05.2023,
- Bebauungsplan „Auf der Steige Südost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Begründung, Stand 03.05.2023,
- Umweltbericht, Vorentwurf, Stand 03.05.2023
- Relevanzbegehung, Kurzbericht Artschutzrechtliche Einschätzung, Stand 03.02.2023
- Schallschutztechnische Voruntersuchung, Stand 03.05.2023
- Geotechnischer Untersuchungsbericht 11.04.2023

Beschlussauszüge für

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt <input type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 12.05.2023