

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 10.02.2021

Geschäftszeichen 621.411/Untere Halde

Vorberatung Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 22.02.2021

Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 15.03.2021

BV 021/2021

Betreff: **Bauleitplanverfahren "Untere Halde"
Entwurfs-/Auslegungsbeschluss**

Anlagen: Anlage 1: Bebauungsplanentwurf - zeichnerischer Teil
Anlage 2: Bebauungsplanentwurf - Textliche Festsetzungen mit Örtlichen Bauvorschriften und Planlegende
Anlage 3: Bebauungsplanentwurf - Begründung
Anlage 4: Eingegangene Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlag
Anlage 5: Lärmgutachten
Anlage 6: Artenschutzgutachten
Anlage 7: Gutachten Altlasten

Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf des Bebauungsplans „Untere Halde“ des Büros Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH, in der Fassung vom 10.02.2021 und der Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten textlichen Festsetzungen, insbesondere der örtlichen Bauvorschriften, in der Fassung vom 10.02.2021 wird gebilligt.
2. Die bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und wie in Anlage 4 dargestellt bewertet.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch wird in Form einer einmonatigen Planauftrag mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

Die anfallenden Planungskosten werden vom Investor übernommen.

2. Sachdarstellung

Mit Beschluss vom 11.02.2019 hat der Stadtrat Erbach die Aufstellung des Bebauungsplans „Untere Halde“ im beschleunigten Verfahren und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Grundlage des Beschlusses war der damalige städtebaulichen Entwurf für die Untere Halde des Büros Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH aus Ulm. Im Anschluss an die 2019 durchgeführte frühzeitige Beteiligung wurde der städtebauliche Entwurf weiterentwickelt und der gleichnamige Bebauungsplan ausgearbeitet.

Die Planung verfolgt das Ziel an der Unteren Halde eine neue städtebauliche Eingangssituation für die Stadt Erbach zu entwickeln und ein attraktives Wohnquartier mit Ein- und Mehrfamilienhäusern zu realisieren. Die städtebauliche Konzeption des neuen Quartiers reagiert auf die lärmbelastete Situation des Plangebietes, das sich in unmittelbare Nähe zu den Verkehrsanlagen der B 311, den dahinterliegenden Gleisanlagen und des im Umfeld befindlichen Gewerbegebietes Obere Luß befindet. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit 7 Mehrfamilien- und 15 Einfamilienhäusern fest.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,86 ha und umfasst im westlichen, den früher gewerblich genutzten Teil, die Flurstücke Nr. 811, 811/1, 811/2 und 811/3 sowie im östlichen, bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereich, Teilflächen der Flurstücke Nr. 826, 827, 828, 829/1. Diese Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Im südwestlichen Teilbereich bindet der Geltungsbereich Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen 808 (Finkenstraße), 803/2, 2576/13 und 2587/6 und sowie einen Teilbereich des Grundstücks 2587 (Bundesstraße B311) mit ein.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach § 4 BauNVO Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Im südwestlichen Teilbereich WA I sind zudem die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die zulässige Grundflächenzahl, die zulässige Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen über Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden) bestimmt. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind zwingend 3 Vollgeschosse mit einem zentral verorteten 4. Geschoss und im Bereich der Einfamilienhäuser maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Für die zukünftige Bebauung wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt. Dies ist notwendig, um der besonderen verkehrlichen Situation innerhalb des neuen Quartiers gerecht werden zu können. So werden in den Mehrfamilienhäusern maximal 13 Wohneinheiten pro Wohngebäude, in den Einfamilienhäusern des WA II maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude und in

den Einfamilienhäusern im WA IV entlang der steilen privaten Verkehrsfläche maximal 1 Wohneinheit pro Wohngebäude zugelassen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße, die an den Kreisverkehr der Bundesstraße B311 anschließt, in östliche Richtung abknickt und dann mittig durch das neue Quartier verläuft. Am Ende der Stichstraße ist ein Wendehammer vorgesehen, der ausreichend dimensioniert ist um das Wenden eines Müllfahrzeuges in drei Zügen zu ermöglichen. Die Verkehrsflächen werden größtenteils als Verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Die Anbindung an den Kreisverkehr der Bundesstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche mit parallel verlaufendem Fußweg festgesetzt. Die in nördlicher Richtung vom Wendehammer abgehende Stichstraße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Entlang der Stichstraße Untere Halde sind Flächen für 39 öffentliche Parkplätze festgesetzt, die dem Besucherverkehr des neuen Quartiers zur Verfügung stehen sollen.

Auf Grund der besonderen stadträumlichen Situation als Stadteingang für Erbach werden die Flächen entlang der Bundesstraße B311 als öffentliche Grünfläche mit Baumstandorten festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind außer dem festgesetzten Regenrückhaltebecken keine baulichen Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO zulässig. Im zentralen Bereich des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt, die dem neuen Quartier vor allem als Spielfläche zur Verfügung stehen soll. Zur Schaffung einer höheren Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes werden den Wohnbauflächen entlang der Stichstraße 8 Bäume und die Flächen der Tiefgaragen intensiv begrünt festgesetzt. Darüber hinaus wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind und Einfriedungen nur als geschnittene oder freiwachsende Hecken zulässig sind. Ebenfalls wird festgesetzt, dass die Flachdächer, die nicht durch technische Anlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen oder Terrassen überstellt sind, extensiv zu begrünen sind.

Die Bebauung hält die nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) geforderten Entfernungen zur angrenzenden Bundesstraße B 311 ein. Alle Gebäude sind mit mindestens 20 m Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn angeordnet. Der Bereich zwischen Bundesstraße und Bebauung ist im Anschluss an die öffentliche Grünfläche als Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist.

Die Lärmsituation innerhalb des Plangebietes wurde vom Büro Loos&Partner, Allmendingen untersucht (Anlage 5). Das Gutachten 12/III/18 wird als Anlage verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Bezüglich des Gewerbelärms des südlich liegenden Gewerbegebietes „Obere Luß“ kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„Die Gebäude im Plangebiet werden durch Gewerbelärm beaufschlagt. Die Orientierungswerte der DIN 18 005 Gewerbe bleiben an allen Immissionsorten am TAG unterschritten. In der NACHT werden die Orientierungswerte an einigen Immissionsorten überschritten. Passive Lärmschutzmaßnahmen müssen angedacht werden.“

Bezüglich des Verkehrslärms der südlich liegenden Bundesstraße B311 und der dahinterliegenden Gleisanlagen kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„Die Gebäude im Plangebiet werden durch Verkehrslärm beaufschlagt. Die Orientierungswerte der DIN 18 005 Verkehr werden an einigen Immissionsorten am TAG und in der NACHT zum Teil massiv überschritten. Weitere Lärmschutzmaßnahmen müssen angedacht werden. An Gebäuden im Plangebiet mit Lärmeintrag > 62 dB(A) können die geplanten Außenwohnbereiche nur eingeschränkt genutzt werden. Die Schlafqualität ist an Fassaden mit Wohn- bzw. Schlafräumen, die einem Pegel > 45 dB(A) ausgesetzt sind, beeinträchtigt. Hier sind Lüftungselemente zu verbauen.“

Das Gutachten gibt für das Plangebiet Lärmpegelbereiche von I bis V vor. Im Bebauungsplan werden neben den festgesetzten Lärmschutzelementen zwischen den Mehrfamilienhäusern als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in den besonders verlärmten Bereichen mit Lärmpegelbereichen von III bis V zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen an den Fassaden vorgegeben.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden vom Bio-Büro Schreiber untersucht (Anlage 6). Der Bericht vom Oktober 2020 kommt zum Ergebnis, dass Abbruch und Neubebauung des Areals unter Berücksichtigung bestimmter Maßnahmen unproblematisch sind. Diese Maßnahmen wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die Flurstücke Flst.-Nr. 811 und 811/2 werden auf Grund ihrer früheren gewerblichen Nutzung als Verdachtsfläche für Altlasten geführt. Im Jahr 2020 wurde das Plangebiet von der HPC AG im Rahmen einer orientierenden Altlastenuntersuchung untersucht (Anlage 7).

Wirkungspfad Boden – Grundwasser:

Der Untersuchungsbericht legt dar, dass die einzelfallbezogenen Mindestanforderungen am Standort eingehalten werden und es sich um einen hinnehmbaren Schaden handelt. Weitere Maßnahmen sind formal nicht erforderlich, da eine Verschlechterung des Zustandes zukünftig nicht zu erwarten ist.

Wirkungspfad Boden – Mensch:

Der Untersuchungsbericht kommt zum Ergebnis, dass keine Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden - Mensch für die Nutzung als Wohngebiet zu verzeichnen sind. Des Weiteren wurden keine relevanten Konzentrationen an leichtflüchtigen Schadstoffen in der Bodenluft festgestellt, die Vergleichswerte für Wohnnutzung wurden deutlich unterschritten. Laut Gutachten sind auf Grund der Kleinräumigkeit sowie der Lage der erkannten Verunreinigungen unterhalb des bewertungsrelevanten Horizonts keine weiteren Untersuchungen notwendig.

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständige Satzung erlassen.

Gemäß § 74 (2) Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 (1) LBO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eine von der Landesbauordnung BW (LBO) abweichende Stellplatzverpflichtung festgesetzt. So sind im WA II für die erste Wohneinheit zwei Stellplätze und für die zweite ein weiterer Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Im WA IV sind für die zulässige Wohnnutzung zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Im WA I und WA III wird für die Mehrfamilienhäuser festgesetzt, dass Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche einen Stellplatz, Wohnungen über 50 m² 1,5 Stellplätze und Wohnungen über 85 m² zwei Stellplätze nachweisen müssen.

Obwohl es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB mit Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB handelt wurden eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fanden vom 08.03.2015 bis 08.04.2015 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 4 der Sitzungsvorlage dargestellt und mit einem Beschlussvorschlag versehen.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen wurde vom Büro Stemshorn Kopp der als Anlage 1 – Anlage 3 beigefügte Bebauungsplanentwurf gefertigt.

Herr Kopp vom Büro Stemshorn Kopp wird an der Sitzung teilnehmen und die Planung vorstellen.