

# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Untere Halde“

## Begründung im Entwurf

Auftraggeber:	Stadt Erbach Erlenbachstraße 50 89155 Erbach
Vorhabenträger:	Ulmer Wohnbau & Immobilienmanagement GmbH Am Pranger 6 89079 Ulm
Städtebauliche Planung:	Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH Gartenstraße 20 89077 Ulm
Erstellt:	10.02.2020
Stand:	Auslegung

## Inhalte

1. Erläuterung der Planung
  - 1.1 Anlass und Ziel
  - 1.2 Angaben zum Bestand
  
2. Rahmengebende Planungen und angestrebtes Bebauungsplanverfahren
  - 2.1 Geltungsbereich
  - 2.2 Darstellung des Flächennutzungsplans
  - 2.3 Bestehende Bebauungspläne
  - 2.4 Angestrebtes Bebauungsplanverfahren
  
3. Geplante städtebauliche Entwicklung des Gebietes
  - 3.1 Erschließung
  - 3.2 Bebauung
  - 3.3 Grünordnung und Freiraum
  - 3.4 Lärmschutz
  
4. Planinhalte
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.4 Erschließung
  - 4.5 Vorgaben der Bundesstraße B311
  - 4.6 Naturschutz
  - 4.7 Grünordnerische Festsetzungen
  - 4.8 Artenschutz
  - 4.9 Immissionsschutz
  - 4.10 Altlasten
  - 4.11 Denkmalpflege
  - 4.12 Örtliche Bauvorschriften
  
5. Flächen- und Kostenangaben
  - 5.1 Flächenbilanz
  - 5.2 Kostenangaben

# 1. Erläuterung der Planung

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die ehemalige Gewerbefläche an der Unteren Halde am östlichen Stadteingang von Erbach steht seit Jahren leer oder wird zeitweise zwischengenutzt. Auf Grund der exponierten Lage, der zunehmend schlechter werdenden Bausubstanz und des erhöhten Bedarfs an Wohnbauflächen besteht an dieser Stelle dringender Handlungsbedarf.

Die Planung verfolgt daher 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.

Als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes dient der Entwurf des Büros Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH aus Ulm. Das städtebauliche Konzept legt neben einer lärmschutzoptimierten Wohnbebauung entlang der Bundesstraße in Form von Mehrfamilienhäusern mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss sowie dahinterliegenden Einfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen großen Wert auf eine großzügige Eingrünung des neuen Quartiers auf öffentlichen Grünflächen.

Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO.

## 1.2 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt exponiert am östlichen Siedlungsrand der Stadt Erbach in unmittelbarer Nähe zur südlich angrenzenden Bundesstraße B 311, den dahinterliegenden Gleisanlagen und dem auf der gegenüberliegenden Seite der Gleisanlagen befindlichen Gewerbegebiet Obere Luß. Gegenwärtig ist das Plangebiet geprägt durch ungenutzte und baulich heruntergekommene Gewerbebauten an der Stichstraße „Untere Halde“ sowie östlich angrenzende Wiesen und Felder.

Die Fläche ist mittels eigener Zufahrt in den angrenzenden Kreisverkehr an die Bundesstraße und das umliegende Straßennetz angebunden.

Die derzeitige Nutzung und das aktuelle Erscheinungsbild des Plangebietes wird der besonderen stadträumlichen Situation als Eingang der Stadt Erbach nicht gerecht und stellt ein enormes Flächenpotential für die lokale Wohnraumentwicklung dar.



Luftbild mit Umgriff des Plangebietes (Quelle Luftbild: [www.lubw.de](http://www.lubw.de))

### 1.3 Geltungsbereich

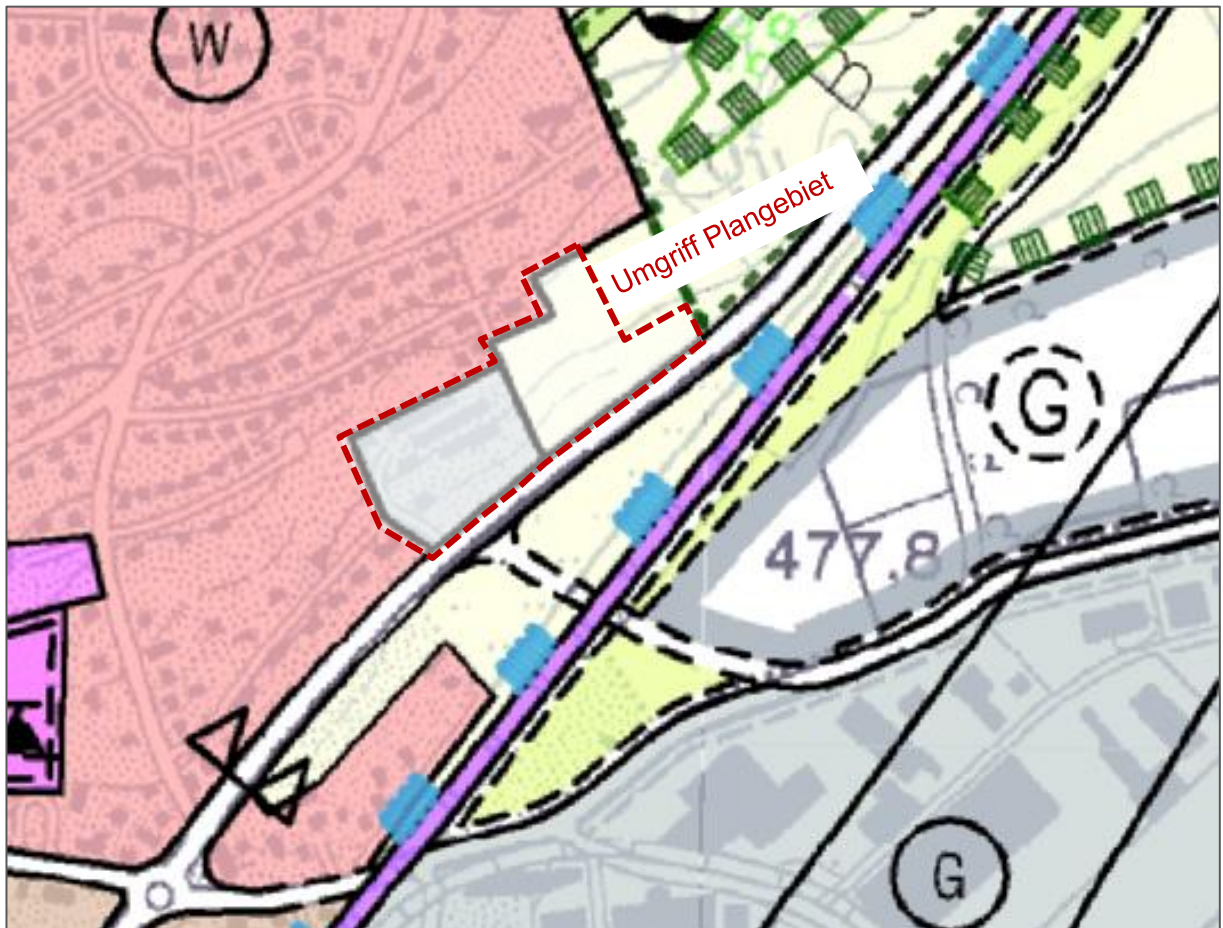
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,86 ha und umfasst im westlichen, den früher gewerblich genutzten Teil, die Flurstücke Nr. 811, 811/1, 811/2 und 811/3 sowie im östlichen, bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereich, Teilflächen der Flurstücke Nr. 826, 827, 828, 829/1. Diese Grundstücke 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.

## 2. Rahmangebende Planungen und Bebauungsplanverfahren

### 2.1 Darstellung des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt für den westlichen Teilbereich des Plangebietes eine „gewerbliche Baufläche“ und für den östlichen Teilbereich eine „Fläche für Landwirtschaft“ dar. Die Darstellungen resultieren aus den bisherigen Nutzungen.

Die Fläche soll nun als „Wohnbaufläche“ entwickelt werden. Da dieser Gebietscharakter nicht der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht, kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



*Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm*

Der Bebauungsplan soll im westlichen Teilbereich als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) und im östlichen Teil als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (§ 13b BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach Abschluss des Verfahrens soll die Darstellung des Flächennutzungsplans gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m § 13b BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

## 2.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet ist planungsrechtlich nicht mittels eines Bebauungsplans gesichert. Es gliedert sich in einen bisher „unbeplanten“ Innenbereich gemäß § 34 BauGB (FNP-Darstellung gewerbliches Bauland) und in eine Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB (FNP-Darstellung als Fläche für Landwirtschaft). Im Rahmen der Umnutzung ist es daher erforderlich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Westlichen Teilbereich überlagert der vorliegende Bebauungsplan den Geltungsbereich des westlich angrenzenden Bebauungsplanes „Südlich der Sonnenhalde“ vom 06.02.1970 und seiner ersten Änderung vom 22.12.2005.

## 2.3 Bebauungsplanverfahren

Die Umnutzung der ehemaligen Gewerbeflächen stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar. Die Bebauung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit Wohnnutzungen entspricht der Zielsetzung des § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Auch die sonstigen Vorgaben der §§ 13a und 13b BauGB erfüllt das Vorhaben. Der Bebauungsplan soll deshalb im westlichen Teilbereich (ca. 0,82 ha) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und im östlichen Teilbereich (ca. 1,04 ha) als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Insgesamt erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren.

Auf die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. Entsprechend ist weder die Ausarbeitung eines Umweltberichts gemäß § 2a Abs. 2 BauGB noch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.



Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Flächendarstellung des § 13a- und § 13b- Verfahrens

### 3. Geplante städtebauliche Entwicklung des Gebietes

Als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes dient der Entwurf des Büros Stenshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbB aus Ulm.



Städtebaulicher Entwurf als Grundlage des Bebauungsplans

#### 3.1 Erschließung

Die Anbindung des neuen Quartiers an das umliegende Straßennetz ist gewährleistet über die bestehende Zufahrt in den Kreisverkehr der Bundesstraße B 311. Anschließend an den Kreisverkehr ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die in nördlicher Richtung über teilweise bereits bestehende Straßenflächen der östlich anschließenden Finkenstraße das neue Quartier an das öffentliche Straßennetz anbindet.

Die interne Erschließung des neuen Stadtquartiers erfolgt über eine zentrale Stichstraße, die in einen Wendehammer mit 6 m Radius endet. Der 5 m breite Erschließungsstich ist als verkehrsberuhigte Spielstraße vorgesehen. Ergänzend sind entlang des verkehrsberuhigten Bereichs öffentlich Parkplätze angeordnet.

Vom Wendehammer geht in nördlicher Richtung eine 5 m breite Wohnstraße ab, die als private Verkehrsfläche 5 Einfamilienhäuser erschließt.

Die fußläufige Anbindung des neuen Stadtquartiers an die Erbacher Innenstadt wird mittels einer neuen Wegeverbindung vom Verkehrsberuhigten Bereich in die südwestlich anschließende Finkenstraße gestärkt. Zudem ist im Zusammenhang mit der zukünftigen Entwicklung der westlich angrenzenden Fläche „Am Lützelried“ eine zusätzliche Wegeanbindung geplant. Eine vorgesehene fußläufige Anbindung nach Norden an die Alpenstraße im Bereich des Spielplatzes musste auf Grund der dort bestehenden liegenschaftlichen Verhältnisse aufgegeben werden.

### 3.2 Bebauung

Der städtebauliche Entwurf sieht im südlichen Plangebiet entlang der angrenzenden Bundesstraße eine Bebauung in Form von 7 Mehrfamilienhäusern und im nördlichen Teil des Plangebietes eine Bebauung in Form von 15 Einfamilienhäusern vor.

Die Mehrfamilienhäuser sind mit drei Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss und Flachdächern geplant. Zwischen den 7 Mehrfamilienhäusern sind gläserne Lärmschutzelemente vorgesehen, die dafür Sorge tragen, dass trotz der Verlärmung der südlich verlaufenden Bundesstraße, der dahinterliegenden Gleisanlagen sowie des nahegelegenen Gewerbegebietes „Obere Luß“ eine Wohnnutzung möglich ist. Die Wohnnutzungen orientieren sich mit Ihren lärmsensitiven Bereichen zu den Innenhöfen zwischen den Baukörpern und hinter den Lärmschutzelementen. Unter den Mehrfamilienhäusern sind zwei Tiefgaragen vorgesehen, die den Stellplatzbedarf der darüber liegenden Gebäude decken sollen.

Die Einfamilienhäuser sind mit zwei Vollgeschossen sowie Satteldächern geplant. Entsprechend ihrer Lage auf der straßenabgewandten Seite hinter den Mehrfamilienhäusern sind die Einfamilienhäuser lärmgeschützt. Auf Grund der bewegten Topographie im Plangebiet bietet es sich entlang der Stichstraße Untere Halde (WA II) an die Kellergeschosse der Einfamilienhäuser mit gesamter Höhe in Erscheinung treten zu lassen. Zwischen den Einfamilienhäusern sind Doppelgaragen vorgesehen, die den Stellplatzbedarf decken sollen. Die Hanglage lässt zu, dass die Garagen bei entsprechender Einbindung in die Topographie mit Ihrer Dachfläche als Freisitze genutzt werden können. Die 5 Baukörper entlang der privaten Verkehrsflächen im nordöstlichen Teilbereich (WA IV) liegen im Hang, weshalb die Kellergeschosse dieser Gebäude weniger in Erscheinung treten.

### 3.3 Grünordnung und Freiraum

Entsprechend der besonderen stadträumlichen und landschaftlichen Lage des Plangebietes legt das städtebauliche Konzept großen Wert auf eine großflächige Eingrünung des neuen Quartiers. Wichtige grünordnerische Maßnahmen sind unter anderem die Fortführung der bereits bestehenden Baumreihe entlang der Bundesstraße mit mindestens 7,5 m Abstand zum Fahrbahnrand und der Gestaltung des Grünstreifens entlang der B311 als öffentliche Grünfläche mit leichter Geländemodellierung.



Innerhalb des neuen Quartiers konzentriert sich der öffentliche Freiraum vorwiegend auf die 5 m breite verkehrsberuhigte Straßenfläche zwischen den Gebäuden. Mittig im neuen Quartier ist ein Spielplatz und eine begrünte Freifläche vorgesehen.

Die privaten Freiräume der Mehrfamilienhäuser konzentrieren sich vor allem auf die lärmgeschützten Wohnhöfe zwischen den Mehrfamilienhäusern hinter den Lärmschutzelementen. Im Bereich der Einfamilienhäuser sind die privaten Freiflächen auf der straßenabgewandten Gebäudeseite und bei entsprechender Einbindung in die Topographie auf den Doppelgaragen vorgesehen.

### 3.4 Lärmschutz

Die unmittelbar angrenzende Bundesstraße B 311 bringt hohe Lärmemissionen mit sich. Die Lärmsituation wurde im Rahmen einer schalltechnischen Berechnung vom Ingenieurbüro Loos & Partner, Allmendingen geprüft.

Um an dieser Stelle Wohnnutzung ermöglichen zu können, wurde im Rahmen der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs ein Lärmschutzkonzept entwickelt. Das Lärmschutzkonzept sieht vor dem vorhandenen Verkehrs- und Gewerbelärm durch

- passive Lärmschutzmaßnahmen an den stark verlärmten Fassadenseiten entlang der Bundesstraße mittels Lärmschutzfenstern und Lüftungsanlagen sowie
- aktivem Lärmschutzmaßnahmen in Form von gläsernen Lärmschutzwänden zwischen den Mehrfamilienhäusern

entgegenzutreten.

Die Wirkung des beschriebenen Lärmschutzkonzeptes wurde vom Ingenieurbüro Loos und Partner geprüft und als wirksam bewertet. Die Begutachtung zeigt zudem auf, dass die Lärmschutzmaßnahmen über das Plangebiet hinaus positive Wirkung auf den umgebenden Siedlungsbestand haben wird.

## 4. Planinhalte des Bebauungsplans

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Für das Allgemeine Wohngebiet werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen, weshalb das Plangebiet in die vier Teilbereiche WA I bis WA IV untergliedert wird.

Das Plangebiet gliedert sich in den westlichen Teilbereich, der als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird und in den östlichen Teilbereich, der als Maßnahme zur Einbindung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB entwickelt wird.

Gemäß § 13b BauGB setzt dessen Anwendung voraus, dass die Entwicklung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der § 13b BauGB dient somit ausschließlich zur Schaffung von Wohnraum. Gemäß Entscheidung des VGH München (Beschluss vom 09.05.2018, Az.: 2 NE 17.2528) sind, um dem erwähnten Gesetzeszweck und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie Rechnung zu tragen, bei Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1,2,3 und 5 BauNVO ausdrücklich auszuschließen. Ob Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig sein sollen, bedarf einer Einzelfallprüfung.

Entsprechend dieser Rechtsauffassung werden bei der Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzungen folgende Konkretisierungen vorgenommen:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nach § 4 BauNVO

- Wohngebäude sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Im WA I, das im § 13a Verfahren entwickelt wird sind zudem die

- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden als nicht zulässig festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gewährleisten das städtebauliche Einfügen des neuen Quartiers in den nördlich und westliche angrenzenden Siedlungsbestand.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

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.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet auf 0,4 festgesetzt. Im WA II und WA IV darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen samt derer Zufahrten sowie Wege- und Terrassenflächen bis zu einem Wert von maximal 0,5 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Gemäß Festsetzung darf die maximale Grundflächenzahl im WA I und WA III durch die Grundfläche von Kellerräumen und Tiefgaragenanlagen samt ihrer Zufahrten bis zu einem Wert von maximal 0,8 überschritten werden. Damit wird im WA I und WA III die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 17 BauNVO überschritten.

Eine Überschreitung der Grenzwerte ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen prinzipiell möglich. Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen hat folgende besondere städtebauliche Gründe:

- Der erhöhte Wert der festgesetzten Grundflächenzahl im WA I und WA III orientiert sich an den Zielvorstellungen des städtebaulichen Konzeptes für die Untere Halde, das im südlichen Teilbereich zur Bundesstraße B311 und den dahinterliegenden Gleisanlagen eine dichtere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und dazwischen montierten gläsernen Lärmschutzelementen vorsieht.
- Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen resultiert aus der städtebaulichen Absicht die Bauflächen innerhalb des Quartiers durch den Bau der Tiefgarage weitestgehend frei von oberirdisch parkenden Fahrzeugen zu halten.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Die Lage und Ausrichtung der Bebauung ermöglichen eine ausreichende Belichtung und Belüftung aller Bereiche der geplanten Baukörper. Nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude und ihre Bewohner sind nicht zu erwarten.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebietes nicht entgegen. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird im WA I und WA III mit 1,2 und im WA II und WA IV mit 0,8 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum einen über die Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß und zum andern über die Gebäudehöhen der baulichen Anlagen in Metern über der Erdgeschossfußbodenhöhen EFH (Rohfußboden) festgesetzt.

Die festgesetzten Obergrenzen der baulichen Anlagen werden im Bereich der Mehrfamilienhäuser mit Flachdach mittels der baulichen Oberkannte (OK) und im Bereich der Einfamilienhäuser mit Satteldächern mittels Trauf- und Firsthöfe definiert. Die Anzahl der Vollgeschosse im WA I und WA III wird als zwingend festgesetzt, da die Mehrfamilienhäuser entlang der B311 wichtiger Bestandteil der Lärmschutzmaßnahmen sind und deshalb in voller Höhe umgesetzt werden müssen.

Im WA II wird festgesetzt, dass auf Grund der topographischen Situation Kellergeschosse gemäß § 2 Abs. 5 LBO auf der straßenzugewandten Gebäudeseite mit ihrer vollen Geschosshöhe über die Geländeoberfläche hinausragen dürfen.

Zur Festsetzung der Höhenlage werden in den Baufeldern für die jeweiligen Baugrundstücke Erdgeschossfußbodenhöhen EFH (Rohfußboden) im m über NN und in Anlehnung an die Oberkanten der angrenzenden Straßenflächen festgesetzt. Sollte sich der Zuschnitte der Baugrundstücke verändern, so sind die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen zu interpolieren.

Auf Grund der bewegten Topographie innerhalb des Plangebietes und im Sinne einer gewissen baulichen Flexibilität wird festgesetzt, dass die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen EFH (Rohfußboden) im WA I, WA III um maximal 0,50 m und im WA II und WA IV um maximal 0,30 m überschritten werden dürfen. Im WA I wird darüber hinaus festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe um die Höhe der über die Geländeoberfläche hinausragenden Kellergeschosse begrenzt auf maximal 2,80 m überschritten werden dürfen.

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 des WA I und WA III 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.

#### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In den beiden Allgemeinen Wohngebieten WA I und WA III, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden, setzt der Bebauungsplan die abweichende Bauweise a1 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO fest. Die abweichende Bauweise a1 wird als offene Bauweise ohne Beschränkung der Länge der Baukörper definiert. Im Allgemeinen Wohngebiet WA II wird im Zusammenhang mit der geplanten Einfamilienhausbebauung in Form von Kettenhäusern und auf Grund der besonderen Grundstückszuschnitte die abweichende Bauweise a2 nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise a2 wird als offene Bauweise mit einseitiger seitlicher Grenzbebauung definiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Im WA I und WA III werden im Zusammenhang mit den geplanten Lärmschutzmaßnahmen zur Bundesstraße B311 hin Baulinien festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass die den Lärmschutzelementen vorgelagerten Gebäudeteile entsprechend des städtebaulichen Entwurfs des Büros Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH umgesetzt werden. Allgemein orientieren sich die Baufenster (Baugrenzen) an den Darstellungen des städtebaulichen Entwurfs.

Ergänzend zu den Baufenstern werden die Bereiche festgesetzt, die durch Kellerräume und Tiefgaragenanlagen unterbaut sowie mit oberirdischen Garagen überbaut werden dürfen. Darüber hinaus wird der Bereich der Anbauverbotszone gemäß § 9 Fernstraßengesetz (FStG) als Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Die Anbauverbotszone hat entlang von Bundesstraßen eine Breite von 20 m gemessen vom Fahrbahnrand.

#### 4.4 Erschließung

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.

#### 5.5 Berücksichtigung der Bundesstraße B 311

Die städtebauliche Planung 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.

Im Abstandsstreifen ist mit 7,50 m Entfernung zur Bundesstraße eine Baumreihe als Fortsetzung der bereits bestehenden Baumstandorte festgesetzt.

#### 4.6 Naturschutz

Der Bebauungsplan wird im westlichen Teilbereich als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und im östlichen Teilbereich als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Als

Maßnahme der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weit unter 20.000 m<sup>2</sup> und als Maßnahme zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen mit einer zulässigen Grundfläche von weit unter 10.000 m<sup>2</sup> erfüllt der Bebauungsplan die vorgegebenen Kriterien für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 BauGB. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Plangebietes sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich.

#### 4.7 Grünordnerische Festsetzungen

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. Diese grünordnerischen Maßnahmen wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.

#### 4.8 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden vom Bio-Büro Schreiber untersucht. Der Bericht vom Oktober 2020 kommt zum Ergebnis, dass Abbruch und Neubebauung des Areals unter Berücksichtigung der nachfolgenden Maßnahmen unproblematisch sind:

Gehölzentfernung außerhalb der Vogelbrutzeit: Die Gehölze müssen außerhalb der Vogelbrutzeit entfernt werden, gemäß § 39 BNtSchG zwischen Oktober und Februar.

Nachkontrolle Fledermäuse: In der nächsten Zeit sind die Gebäude nochmals auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten – wider Erwarten, aber derzeit letztlich nicht hinreichend sicher auszuschließen – Tiere gefunden werden, muss ein Konzept erstellt werden, wie und wo mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Ersatzquartiere geschaffen werden können.

Vorgaben beim Gebäudeabbruch: Auch wenn die Nachprüfungen ergeben, dass keine Fledermäuse vorkommen, kann sich dies bis zum endgültigen Abbruchtermin noch ändern. Deshalb müssen die entsprechenden Strukturen rechtzeitig (möglichst mehrere Wochen) vor

Beginn der Abbruch-Arbeiten von einer Fledermauskundigen Person nochmals genau kontrolliert werden. Sollten dort Quartiere neu entstanden sein, müssen die Strukturen während der Abwesenheit der Tiere unbrauchbar gemacht (geöffnet, aufgerissen, abgedichtet) werden; sollten – im Winterhalbjahr – Tiere vorhanden sein, müssen diese wiederum von einer Fledermauskundigen Person geborgen, sicher überwintert und anschließend wieder vor Ort freigelassen werden. Da es sich dann nicht um regelmäßig genutzte Quartiere handelt, ist § 44 (1) 3 BNatSchG nicht relevant, d. h. dafür müssen dann keine Ersatzquartiere geschaffen werden.

Vermeidung von Vogelschlag an Scheiben: Eckverglasungen, (begrünte) verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel sowie Glaswände an Balkonen, Brüstungen etc., insbesondere die geplanten Lärmschutzwände zwischen den Gebäuden entlang der B 311, stellen latente Gefahren für Vögel dar, da diese das transparente Hindernis, durch das die dahinterliegende Landschaft sichtbar ist, nicht erkennen. Deshalb sind derartige Elemente zu vermeiden oder verpflichtend nichttransparente Markierungen, Muster, Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand anzubringen (vgl. BAYLFU 2019, LANDTAG VON BADEN-WÜRTTEMBERG 2019), SCHMID et al. 2012). Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert werden. Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas bieten oftmals geeignete, vogelsichere Alternativen. Vogelsilhouetten-Aufkleber sind nicht geeignet (außer sie würden dicht an dicht aufgebracht, sind aber nicht haltbar genug), und auch so genanntes „Vogelschutzglas“ ist teilweise unwirksam!

Zauneidechsen: Bezüglich der Zauneidechsen ist nicht erkennbar, dass durch die „Öffnung“ des Geländes massiv Tiere von Norden her einwandern und dann gefährdet sind. Insofern werden aktuell keine Schutzmaßnahmen (z.B. Reptilienzäune) für erforderlich erachtet. Dennoch wäre es sinnvoll, die Anlieger entlang der Nordgrenze zu befragen, ob sie in ihren Gärten schon einmal Eidechsen gesehen haben, und wenn ja wo und evtl. wie viele, um zu prüfen, ob man gegebenenfalls doch Zäune aufstellen sollte.

Entsprechend der Auflagen wurden für den Abriss der Gebäude, die Rodung der Gehölze und die Gestaltung der Lärmschutzelemente Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

#### 4.9 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Es wurden deshalb vom Büro Loos&Partner, Allmendingen das Gutachten 12/III/18 erstellt, das als Anlage verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans wird. Es wurden schalltechnischen Berechnungen zur Geräuschabstrahlung durch Gewerbe- und Verkehrslärm durchgeführt. Die Geräuschbelastung auf das Plangebiet wird in Rasterlärmkarten (RLK) dargestellt. Dabei wird für jede Immissionshöhe eine RLK für die Beurteilungszeiträume TAG und NACHT erarbeitet. Im Gutachten werden aber auch Gebäudelärmkarten (GLK) für Etagen mit dem höchsten Lärmeintrag in jeweils eine GLK für TAG und NACHT eingezeichnet. Als Bezug dienen die jeweiligen Immissionsgrenzwerte der Nutzung "WA" Allgemeines Wohngebiet.

Die Beurteilung wird getrennt nach Gewerbe- und Verkehrslärm durchgeführt.

Bei den Berechnungen wurden die im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs entwickelten Vorschläge für Lärmschutzmaßnahmen in Form der Mehrfamilienhäuser entlang der B311 und den zwischen den Baukörpern angebrachten gläsernen Lärmschutzelementen mit berücksichtigt.

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. An allen Gebäuden im Plangebiet können die geplanten Außenwohnbereiche genutzt werden. Die Schlafqualität ist an Fassaden mit Schlafräumen, die einem Pegel > 45 dB(A) ausgesetzt sind, beeinträchtigt.“

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. Für die Fassaden der Gebäude im Plangebiet, welche im Lärmpegelbereich I, II oder im Lärmpegelbereich III angesiedelt werden, ist passiver Lärmschutz nach dem Stand der Technik zu fordern. Für Gebäude ab dem Lärmpegelbereich IV und höher, ist passiver Lärmschutz, der über dem Stand der Technik liegt, zu fordern.

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.

#### 4.10 Altlasten

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.

##### 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. Es wird jedoch empfohlen, den im Gutachten verorteten Bereich um RKS 6 bei der weiteren Planung im Blick zu behalten.

#### 4.11 Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt 50 m südlich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Reihengräberfeld der frühmittelalterlichen Merowingerzeit. Darüber hinaus ist 250 m südlich des Areal ein weiteres Kulturdenkmal § 2 DSchG bekannt: Funde der Jungsteinzeit, der Bronze- und Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der Merowingerzeit. Letztere Fundstelle könnte mit einem vor- und frühgeschichtlichen Donauübergang im Zusammenhang stehen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen)

sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### 4.12 Örtliche Bauvorschriften

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

Die Örtlichen Bauvorschriften setzen für das WA I und III die Dachformen Flachdach und für das WA II und WA IV die Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von 25° - 35° fest.

Darüber hinaus werden Vorgaben für die Freiflächengestaltung, die Einfriedungen, die Unterbringung von Müllbehältern und die Gestaltung der Lärmschutzwand formuliert.

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen Stellplatz, Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze und Wohnungen über 85 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze nachweisen müssen.

## 5. Flächen- und Kostenangaben

### 5.1 Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche des Geltungsbereichs</b>	ca. 18.580 m <sup>2</sup>	(100 %)
davon		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 12.990 m <sup>2</sup>	(69 %)
Verkehrsfläche	ca. 2.520 m <sup>2</sup>	(14 %)
Öffentliche Grünfläche	ca. 2.770 m <sup>2</sup>	(15 %)
Private Grünfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>	(2%)

### 5.2 Kostenangaben

Der Stadt Erbach entstehen durch den Bebauungsplan „Untere Halde“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplans vollständig getragen.