

## **Begründung vom 09.08.2021 / 14.12.2022**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hungerbrünnele" – 2. Änderung gemäß § 13 a BauGB Planbereich Nr. 27.02/2 Gemarkung Kirchheim**

#### **1. Anlass und Erforderlichkeit**

Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, welcher jedoch keine wohnbauliche Aktivierung ermöglicht.

Bei der Verwaltung ist daher eine Planungsanfrage eingegangen, welche eine Reihenhausbauung auf dem Flurstück 4159/15 zum Inhalt hat.

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann die geplante Bebauung nicht realisiert werden.

Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan weist Gartenland aus.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung geschaffen werden.

#### **2. Verfahren**

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung der Innenbereiche (Maßnahme der Innenentwicklung) und soll das bestehende Grundstück neu ordnen. Es erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 1.514 m<sup>2</sup> auf und liegt damit unter der in § 13a BauGB genannten Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Mit dem Bebauungsplan werden Vorhaben ermöglicht, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besitzen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete zu finden, Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung dieser Gebiete existieren nicht.

Der Bebauungsplan erfüllt damit die Anforderungen, welche an Bebauungspläne der Innenentwicklung gestellt sind und kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

#### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

##### **3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt ca. 1,8 km südöstlich der historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck im Zwischenbereich der Wohnbebauung Lindele/Pfaffenhalde/Hungerbrünnele und dem Gewerbegebiet Bohnau.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf dem Flurstück 4159/15 (Gemarkung Kirchheim), das Flurstück 4100 wird angeschnitten. Das Plangebiet wird im Norden durch die Tannenbergsstraße (Flurstück 4100), im Osten durch einen Feldweg (Flurstück 4104), im Süden durch das Stiftung Tragwerk (Flurstück 4251) und im Westen durch die bestehende Bebauung „Beim Hungerbrünnele“ begrenzt.

Ein Einbezug weiterer Flächen wird für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht für notwendig gehalten.

## 3.2 Tatsächliche Ausgangssituation

### 3.2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich befindet sich am Rande der Wohnbebauung Lindele/Pfaffenhalde/Hungerbrünnele. Der Bereich kann trotz seiner Ortsrandlage noch als integrierter Standort im Stadtgefüge eingestuft werden.

### 3.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befindet sich derzeit verschieden Bewuchs, sowie für die Gartennutzung notwendige Schuppen.

### 3.2.3 Erschließung

Die Flurstücke werden über die Tannenbergstraße erschlossen.

Das Plangebiet liegt in guter fußläufiger Erreichbarkeit der Bushaltestellen „Bohnauhaus“ (ca. 270 m) und „Bohnau“ (ca. 150 m), die eine direkte Anbindung an den ZOB und den Bahnhof in Kirchheim unter Teck ermöglichen.

### 3.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

### 3.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Flurstücke werden über die Tannenbergstraße versorgt.

### 3.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

#### Natur und Landschaft

Bei der privaten Gartennutzung überwiegt die Nutzung als Wiesenfläche. Das Grundstück ist von Bäumen gesäumt.

#### Lärm

Die Lärmsituation ist ausführlich im schalltechnischen Gutachten dargestellt. Die gesundheitsgefährdenden Werte werden nicht überschritten und entsprechende Maßnahmen sind festgelegt.

#### Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW ist der Geltungsbereich nicht von HQ<sub>100</sub> betroffen.

### 3.2.7 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 4159/15 ist in privatem Besitz; das Flurstück 4100 gehört der Stadt Kirchheim unter Teck.

## 3.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

### 3.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Siedlungsfläche vor.

### 3.3.2 Flächennutzungsplan

Der fortgeschriebene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck ist seit dem 23.12.1993 rechtswirksam.

- (1. Änderung rechtswirksam seit dem 11.07.1996)
- (2. Änderung rechtswirksam seit dem 20.04.2000)
- (3. Änderung rechtswirksam seit dem 20.11.2004)
- (4. Änderung rechtswirksam seit dem 17.04.2008)
- (5. Änderung rechtswirksam seit dem 11.09.2008)
- (6. Änderung rechtswirksam seit dem 15.05.2014)
- (7. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)
- (8. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)

Der Flächennutzungsplan stellt den Teil als Wohnbaufläche dar.

### 3.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Hungerbrünnele", Planbereich 27.02, vom 01.10.1980, die hier zulässige Nutzung der Flächen im Umfeld als Wohnbaufläche und Kinderheim, mit durchgrünten Strukturen aus öffentlichen und privaten Grünflächen.

### 3.3.4 Sonstige Planungen

Südlich angrenzend laufen derzeit Planungen zu einer Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Bohnau. Das dafür notwendige Bebauungsplanverfahren „Bohnau-Süd“ ist bereits aufgestellt. Die Planung der Reihenhausbebauung ist darauf abzustellen.

## **4. Städtebauliches Konzept**

### 4.1 Ziele und Zweck der Planung

#### 4.1.1 Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt?

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Schaffung neuen Wohnraums
- Ausbildung eines Übergangs von Wohnnutzung zum Gewerbegebiet

#### 4.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Der Bebauungsplan ermöglicht die Nutzungen, welche in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellt sind. Diese sind Wohnen und Gewerbenutzung nach Maßgaben eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO.

#### 4.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Durch den Bebauungsplan werden Wohnraum und Gewerbemöglichkeiten geschaffen.

#### 4.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

Die Aktivierung der als Gartenland untergenutzten Fläche verhindert die Ausweisung neuer Baugebiete auf der "grünen Wiese" mit zusätzlichem Flächenverbrauch und Erschließungskosten.

#### 4.1.5 Welche Alternativen gibt es? Warum sind diese verworfen worden?

Ursprünglich sollte die Parkierung gebündelt im westlichen Bereich des Geltungsbereichs untergebracht werden.

Es wurde jedoch angeregt diese auf die Ostseite zu verschieben, um eine Eingrünung zu den Bestandsgebäuden zu ermöglichen und den Reihenhäusern noch Westsonne zu geben. Gleichzeitig werden die Parkierung, sowie Nebenanlagen für Fahrräder und Müll im Osten zum geplanten Gewerbegebiet hin gebündelt.

#### Veränderungen zum Vorentwurf:

Im Vergleich zum Vorentwurf wurden die Grundrisse und die Darstellungstiefe weiter ausdifferenziert.

Dabei wurden eine Erdgeschossfußbodenhöhe in den Objektplänen definiert und die Gebäudehöhe angepasst (vormals Firsthöhe 11,00 m).

Entsprechende Gutachten wurden erstellt (vgl. Kapitel 8).

#### 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keinen Gebietstyp fest. Das Vorhaben sieht überwiegend Wohnnutzung vor, jedoch auch gewerbliche Büronutzung. Aus planerischer Sicht werden dadurch keine städtebaulichen Spannungen ausgelöst und das Vorhaben kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **5. Planinhalt**

Der Planungsinhalt wird maßgeblich durch die beiliegenden Objektpläne geregelt. In Ergänzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist für Realisierung der Maßnahme zwischen Investor und Stadt gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem u.a. auch die Fristen für die Fertigstellung des Bauvorhabens zu regeln sind.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Reihenhausbauung in zwei Zeilen vor, die die bestehende Struktur der beiden nördlich gelegenen Einfamilienhäuser aufgreift.

Eines der sieben Reihenhäuser ist gewerblicher Natur, wodurch eine Nutzungsmischung gewährleistet wird.

Die Gebäude besitzen zwei Vollgeschossen und ein Dachgeschoss mit Gauben bei einer Traufhöhe von 6,39<sup>5</sup> m und einer Firsthöhe von 10,80 m.

Die Planung übernimmt funktional die Schnittstelle zwischen umliegendem Wohngebiet und Gewerbegebiet. Auch die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude verbindet die eingeschossige Einfamilienhausbauung (Traufhöhe 3,00 m / Firsthöhe 7,00 m) mit dem bestehenden Gewerbegebiet auf der nördlichen Seite der Tannenbergsstraße (viergeschossig mit Flachdach möglich).

Die Parkierung erfolgt oberirdisch in Form von Stellplätzen bzw. begrünten Carports. Ergänzt wird die gebündelte Parkierung durch Nebenanlagen für Müll und Fahrräder.

Die Durchgrünung aus dem Rechtsvorläufer wird über größere und kleinere Pflanzungen fortgesetzt. Gegen die Tannenbergsstraße werden sechs Baumpflanzungen festgesetzt. Um die Gartenbereiche der bestehenden Einfamilienhäuser wird zum Sicht- und Lärmschutz ein Pflanzgebot festgesetzt.

Die Freiflächenplanung sieht keine Schottergärten vor; dies ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan somit nicht explizit festzusetzen. Zusätzlich regelt die Landesbauordnung die Nutzung der nicht überbaubaren Flächen.

Auf den begünstigten Dachflächen nach Südwesten ist eine Photovoltaikanlage bzw. solare Nutzung vorgesehen und den Objektplänen zu entnehmen. Auf eine separate Festsetzung kann daher verzichtet werden.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wurde so gewählt, dass wenig Bodenabtragung erfolgt. Damit erfolgt ein möglichst schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne Kreislaufwirtschaft.

Aus dem hydrogeologischen Gutachten der Ingenieurgesellschaft Wehinger Egner vom 15.06.2022 geht hervor, dass für alle drei Bodenschichten (Lösslehme, Terrassenschotter, Verwitterungslehme) eine Versickerung gemäß DWA-A 138 nicht möglich ist. Weiterhin ist neben dem Grundwassereinfluss (drückendes Wasser), mit einem Ein-/Aufstau von Sickerwässern zu rechnen. Die Zisternen dienen als Retentionsraum/Wasserspeicher, die nach und nach das eingestaute Wasser kontrolliert abgeben. Das Speichervolumen richtet sich u.a. nach den versiegelten Flächen, Niederschlagsmengen, etc. und wird im Zuge der Entwässerungsplanung auf Baugesuchsebene final ausgearbeitet, um eine gedrosselte Ableitung in den Kanal zu ermöglichen.

### Hinweise

- 1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.
- 1.2 Die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck ist zu beachten.
- 1.3 Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.  
Auf die Maßnahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird verwiesen.
- 1.4 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 1.5 Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gem. „ 22 DSchG).

- 1.6** Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten Verbreitungsbereich von Auenlehm und Hochterrassenschotter mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überlagern das anstehende Festgestein der Numismalmergel-Formation.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Geplante Unterkellerungen, die in das Grundwasser reichen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit der Bauwerke sicherstellen.

Für bauzeitliche Grundwasserhaltungen und das dauerhafte Einbinden von Gebäuden in das Grundwasser ist beim Landratsamt Esslingen – untere Wasserbehörde – jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die wasserrechtliche Erlaubnis hat Konsequenzen für den zu berücksichtigenden Bemessungswasserspiegel. Die hierfür erforderlichen Baugrunderkundungen und Antragsunterlagen sind frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Es darf entlang von Kanälen und Leitungen keine Drainage eingebaut werden. An den Schächten sind Sperrriegel einzubauen, die verhindern, dass das Grundwasser entlang der Grabenverfüllungen abfließt. Bei Leitungen ohne Schächte ist mindestens alle 50 m ein Sperrriegel einzubauen.

Bei Planung und Festschreibung von dezentralen Versickerungseinrichtungen ist zu prüfen, ob die Versickerung schadlos möglich ist. Eine Umgehung schützender Deckschichten mittels Mulden-Rigolen-Elementen oder Sickerschächten ist zu vermeiden.

Um Bauverzögerungen zu vermeiden, ist das Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz frühzeitig an den Zulassungsverfahren für die Einzelbauvorhaben zu beteiligen.

Auf das hydrogeologische Gutachten der Ingenieurgesellschaft Wehinger Egner wird verwiesen.

- 1.7** Im Hinblick auf die Ausführung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (insbesondere zu Stein- oder Schottergärten) wird ausdrücklich auf die Regelungen und Verbotstatbestände des § 21a LNatSchG BW in Verbindung mit § 9 LB0 hingewiesen.
- 1.8** Auf die Ausführungen im schalltechnischen Gutachten der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle wird verwiesen.

## **6. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz**

Mit der Bebauungsplanänderung werden zusätzliche überbaubare Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ausgewiesen. Sie ist damit eine Maßnahme der Innenentwicklung, vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB kann daher abgesehen werden.

Im Geltungsbereich werden keine Schutzgebiete berührt.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung schutzgutbezogen dargestellt.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich wird im Landschaftsplan als unbewertete Fläche der Biotop-Komplex-Bewertung für Offenland angegeben.

### Schutzgut Mensch

Die vorhandene Lärmbelastung durch den Verkehr wird als verträglich eingestuft.

### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die südliche Grenze des Geltungsbereichs besitzt gemäß Landschaftsplan eine sehr Landschaftsbildqualität und die Qualität des Ortsrandes wird als schlecht eingestuft.

Der Geltungsbereich selbst besitzt keine Erholungsfunktion.

Die neue Planung fasst den Ortsrand durch seine Bebauung und wertet ihn mit Durchgrünung auf.

### Schutzgut Luft und Klima

Der Geltungsbereich wird als Stadt/Stadtrand definiert. Eine vorhandene Belastung ist anzunehmen.

Der Landschaftsplan ordnet die Fläche als Hangbereich 2-5° mit hoher Bedeutung ein.

Aus lokalklimatischen Gründen kann die geplante Bebauung realisiert werden, der Kaltluftstrom zerfasert an der bestehenden Bebauung. Ein Um- bzw. Überströmen der Gebäude ist aufgrund der Stellung möglich.

### Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Nach Landschaftsplan besitzt der Boden eine sehr geringe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.

Im Altlastenkataster ist kein Vermerk.

Die hydrogeologische Stellungnahme zeigt auf, dass bei den angetroffenen Bodenschichten eine Versickerung nicht möglich ist.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer.

Der Geltungsbereich besitzt nach Landschaftsschutzplan eine unbewertete Fläche für die Schutzwürdigkeit des Grundwassers.

### Störfallbetriebe

Im Geltungsbereich und dessen Umkreis sind keine Störfallbetriebe vorhaben. Es sind bei den zulässigen Nutzungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten, die entgegen § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes stehen.

Folgender Auszug aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) gilt als Fazit und zeigt die erfolgreiche Abarbeitung des Artenschutzes auf (vgl. S. 39 der saP):

Die Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck, Abteilung Städtebau und Baurecht, SG Stadtplanung, plant die Bebauung des Grundstücks Tannenbergsstraße/Hungerbrünnele in Kirchheim unter Teck. Hierzu ist der Rückbau eines Gartenhauses geplant. Daher wurde entsprechend der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse überprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten sind. Grundlage hierfür waren Erhebungen im Jahr 2021.

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 15 Vogelarten erfasst (vgl. Kap. 3.1). Davon sind 11 Arten Brut- bzw. Reviervögel. Drei weitere Arten sind Nahrungsgäste und eine Vogelart wurde beim Überflug des Gebiets nachgewiesen. Wertgebende Brutvogelart im Plangebiet ist die **Türkentaube** (*Streptopelia decaocto*).

Bei den Erhebungen wurde zudem die **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*) registriert (vgl. Kap. 3.2). Im Vorhabensbereich findet sich ein Gartenhaus, das von Fledermäusen potentiell genutzt werden könnte.

Die Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sehen Bauzeitenregelungen und Kompensationsmaßnahmen vor (vgl. Kap. 5). Um baubedingte Individuenverluste oder erhebliche Störungen zu vermeiden, wird empfohlen die Rodung der Gehölze sowie den Rückbau des Gartenhauses auf das Winterhalbjahr bzw. auf den Bereich außerhalb artspezifischer Brut- oder Quartierzeiten von Fledermäusen zu beschränken und die raumwirksame Lichtemission zu minimieren. Der Bau muss durch einen fachkundigen Artkenner ökologisch begleitet und betroffene Gebäudeteile unmittelbar vor dem Rückbau auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse untersucht werden. Bei Nachweis von belegten Quartieren oder Brutplätzen wird eine umgehende Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Die Arbeiten können sich dadurch verzögern. Von Rückbau außerhalb des oben genannten Zeitraums wird abgeraten.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktion sind für gebäudebewohnende Fledermausarten erforderlich. Zur Kompensation wegfallender Quartiere wird das Ausbringen von Ersatzquartieren in Form von drei Fledermauskästen in unmittelbarer Umgebung zum Vorhabensbereich erforderlich (vgl. Kap. 5.3.1 und 5.3.2). Künstliche Quartiere und Nisthilfen können auch in den Neubau integriert werden. Die zuvor zwingend auszubringenden Quartiere können aufgegeben werden, sobald das Gebäude fertiggestellt und die vollständige Funktionsfähigkeit der integrierten Nistmöglichkeiten gewährleistet ist.

Zur Förderung der landesweit als gefährdet eingestuft **Türkentaube** (*Streptopelia decaocto*) wird die Pflanzung von beerenreichen Sträuchern und hohen Einzelbäumen im Rahmen der Eingrünung des Areals sowie die Anlage artenreicher Grünflächen empfohlen.

Die räumliche und zeitliche Einhaltung der Maßnahmen ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen (vgl. Kap.6). Für die Artengruppe Vögel und Fledermäuse können nach bisheriger Einschätzung bei einer vollständigen und umfänglichen Berücksichtigung der Maßnahmen Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 Satz 1 bis 4 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG (Schädigungs- und Störungsverbote) vermieden werden.

Die Maßnahmen zum Artenschutz werden im Durchführungsvertrag übernommen. Es bestehen bereits Gespräche zur Anbringung der Fledermauskästen im direkten Umfeld.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Auswirkungen der Planung auf in der Umgebung vorhandene Nutzungen**

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen lassen derzeit keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen schließen.

Das Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung wird als verträglich gesehen. Das Gebiet nimmt eine Scharnierfunktion im Sinne der Nutzungsübergänge ein.

Die Ausführungen im schalltechnischen Gutachten der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle vom 22.11.2022 zeigen, dass die maßgebliche Lärmbelastung nicht vom Gewerbe kommt (hier sind die Lärmwerte noch unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete), sondern erst im Zusammenspiel mit der Straße wirken. Die Lärmbelastung bewegt sich im Bereich von 60-65 dB (A) tags und 55-60 dB (A) nachts; somit noch unterhalb der gesundheitsgefährdenden Schwelle.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen wird das Anlegen einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles gegen die Tannenbergsstraße verworfen. Es werden daher – wie im schalltechnischen Gutachten beschrieben – auf die Grundrissorientierung (vor allem im EG) und die Orientierung der Freibereiche abgehoben. In den Objektplänen sind diese von der Straße weg angeordnet. Ebenfalls wird auf die technischen Möglichkeiten einer mechanischen Lüftung hingewiesen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Schallschutz gemäß DIN 4109 zu führen und die Schalldämmmaße nachzuweisen.

### 7.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Die zusätzlichen Kfz-Verkehre lassen sich voraussichtlich ohne flankierende Maßnahmen im bestehenden Straßennetz über die Tannenbergsstraße als Sammelstraße abwickeln.

### 7.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Im nördlichen Bereich ist von Seiten des Vorhabenträgers ein Streifen von ca. 65 m<sup>2</sup> zu erwerben. Die derzeitige Nutzung als Verkehrsgrünfläche kann entfallen, wenn wie in der Planung dargestellt entsprechende Begrünung erfolgt.

### 7.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Die Kostentragung erfolgt über den Vorhabenträger und wird über den Durchführungsvertrag abgesichert.

### 7.5 Flächenbilanz

Plangebiet	1.514 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	1.514 m <sup>2</sup>

## **8. Gutachten**

Für das Bauleitplanverfahren wurden folgende Gutachten angefertigt:

- Hydrogeologisches Gutachten der Ingenieurgesellschaft Wehinger Egner vom 15.06.2022
- Schalltechnisches Gutachten der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle vom 14.12.2022
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle aus November 2022