

KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: ASPERG
GEMARKUNG: ASPERG

KMB

ARCHITEKTUR
INNENARCHITEKTUR
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
STRASSENPLANUNG
TIEFBAUPLANUNG
VERMESSUNG

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Areal Überrück, 1. Änderung“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 16.08.2024/25.03.2025

Bearbeiter/in: A. Adlung

Projekt: 3033

INHALT:

1.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Anlass und Ziel der Planung	3
2.2	Landes- und Regionalplanung	3
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.4	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.5	Rechtsverfahren	4
3.	Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
3.1	Lage des Plangebiets	4
3.2	Eigentumsverhältnisse	4
3.3	Vorhandene Nutzung	4
3.4	Vorhandene Verkehrserschließung	4
3.5	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	4
4.	Planinhalt	5
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2	Art der baulichen Nutzung	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung	5
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	6
4.5	Tiefgaragen und Nebenanlagen	6
4.6	Verkehrserschließung	7
4.7	Ver- und Entsorgung	7
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
4.9	Geh- und Fahrrecht	7
4.10	Pflanzgebote	7
4.11	Örtliche Bauvorschriften	7
5.	UMWELTBELANGE	8
5.1	Schutzgüter	8
5.2	Artenschutz	9
5.3	Lärmschutz	10
6.	Flächenbilanz	11
7.	Planverwirklichung	11



1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Berliner Straße, Flst. 4163
- im Osten durch Teilflächen der Oskar-Schlemmer-Straße, Flst. 4165
- im Süden durch die Bebauung der Flst. 4170, 4169/3, 4169/2, 4169/1, 4169, 4168 und 4167
- im Westen durch die Möglinger Straße K1693, Flst. 3615

Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan.

2. **ALLGEMEINES**

2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Anlass des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans war es den großen Bedarf an Wohnraum in der Stadt Asperg zu decken. Hierfür wurde auf dem Areal verdichtete Wohnformen mit Flachdach zugelassen, um viel Wohnraum im Innenbereich zu generieren und die Umwelt zu schonen. Da das Gebiet überwiegend für das Wohnen vorgesehen ist, wurde daher die überwiegenden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wurde jedoch weiterhin ausnahmsweise zugelassen. Dabei wurde klargestellt, dass die gewerblichen Nutzungen dem Wohnen dienen soll.

Die teilweise geänderten Pläne des Vorhabenträgers einer zeitweisen und nicht dauerhaften gewerblichen Vermietung/Verkauf des geschaffenen Wohnraums, widerspricht dieser Planung. Beherbergungsbetriebe sind zwar nicht zugelassen, die Praxis zeigt aber, dass die Abgrenzung zwischen den drei Nutzungsarten Wohnen, Beherbergung sowie Gewerbe nicht immer rechtsicher zu trifft.

Da sowohl von Beherbergung als auch Ferienwohnungen ein Störpotential, durch erhöhten An- und Abfahrtsverkehr, Lärm allgemein und der zu erzielenden Einnahmen, welche unerwünschte Anreize schaffen, für die Wohnnutzung ausgeht, sollen ebenfalls nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden.

Zur Erhaltung des Wohnraums ist eine Bebauungsplanänderung notwendig. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist damit von öffentlichem Interesse.

2.2 **Landes- und Regionalplanung**

Nach dem Regionalplan Stuttgart 2009 liegt das Plangebiet in einer Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet und entspricht damit der vorgesehen Planung.

2.3 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Asperg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2.4 **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Innerhalb des Planbereichs besteht Baurecht durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Areal Überrück“, rechtskräftig seit dem 14.10.2021. Im westlichen Teil wird das Plangebiet vom Bebauungsplan „Werbeanlagen“, rechtskräftig seit 14.07.2022, überlagert.



2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da durch die Änderung bzw. Ergänzung des bestehenden Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt. Somit wird der Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Im vorgesehenen Plangebiet liegt die zulässige Grundfläche deutlich unter der Grenze für ein UVP-pflichtiges Vorhaben.

Ebenfalls erfolgt durch die Planung keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete).

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

In dem vereinfachten Verfahren kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden.

3. **STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Stadtgebiet von Asperg. Es liegt westlich der Oskar-Schlemmer-Straße, östlich der Möglinger Straße und südlich der Berliner Straße. Im Süden grenzt die vorhandene Wohnbebauung an.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich zum großen Teil in privatem Eigentum.

3.3 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist bebaut.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Oskar-Schlemmer-Straße erschlossen.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhanden.



4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die innerörtlich Fläche zwischen der Möglinger Straße und der Oskar-Schlemmer-Straße wurde bebaut. Die umliegende Bestandsbebauung diente als Grundlage für die gestalterische Festsetzung der Bebauung.

Passend zu dem umliegenden Bestand, der aus überwiegend Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern besteht, wurden im Baugebiet ebenfalls Mehrfamilienhäusern errichtet. Um eine optimale Ausnutzung dieser Bebauung sicher zu stellen, wurden ausschließlich moderne Dachformen, wie dem Flachdach oder dem flachgeneigten Dach, genutzt. Diese wurden zusätzlich begrünt. Dabei hat die Begrünung nicht nur einen ökologischen Aspekt, sondern dient auch der Regenrückhaltung von Niederschlagswasser im Gebiet.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Flächen im Plangebiet wurde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch diese Festsetzung passt sich das Plangebiet der Umgebung an.

Da das Baugebiet hauptsächlich der Wohnnutzung dienen soll, sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht Störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Die Ausnahmen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen nicht zugelassen werden. Ebenso werden Wohnungen im Sinne des § 13a BauNVO nicht zugelassen. Der Ausschluss dieser Nutzungen wird zusätzlich dadurch begründet, dass aufgrund des verursachenden erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr sowie des erhöhten Lärmpegels mit der Hauptnutzung „Wohnen“ nicht verträglich sind. Zudem ist bei Tankstellen mit einer Geruchsbelästigung zu rechnen, was den Ausschluss zusätzlich begründet.

Durch diese Festsetzungen ist sichergestellt, dass der Schwerpunkt der Entwicklung auf der Schaffung von dauerhaft nutzbarem Wohnraum liegt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl. Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von maximalen Gebäudelängen sowie die Höhe der baulichen Anlagen durch Begrenzung der maximalen Gebäudehöhen begrenzt.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da über die Festsetzung der Grundfläche und vor allem über die Reglementierung der Gebäudehöhen die Kubatur der Bebauung hinreichend begrenzt wird.

4.3.1 Grundflächenzahl

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO.

Als maximal zulässige Grundflächenzahl wird 0,33 festgesetzt.

Eine Überschreitung dieser GRZ ist gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. Somit können neben den Hauptgebäuden auch entsprechende



Nebenanlagen, Terrassen, Wege und Anlagen zur Parkierung auf privater Fläche realisiert werden.

Tiefgaragen sind generell zugelassen. Dies soll gewährleisten, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Die Zulassung der Tiefgaragen ist aufgrund der Sicherstellung der Erdüberdeckung und Bepflanzung angemessen.

4.3.2 *Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse*

Bezug für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe. Die eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhen orientieren sich an den festzusetzenden Straßenhöhen sowie der vorhandenen Topografie. Somit wird sichergestellt, dass eine eindeutige Festsetzung zur Höhenentwicklung der einzelnen Bauformen, unter Berücksichtigung der Topografie und der Straßenhöhen, erfolgt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Form von Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Für die dreigeschossigen Baukörper gelten einheitliche Gebäudehöhen.

4.4 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen.**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. Im Plangebiet ist jeweils für ein Gebäude ein geschlossenes Baufenster festgesetzt. Die Bemessungen der Baufenster sind etwas großzügiger gehalten, somit kann dennoch eine flexible Bebauung ermöglicht werden.

Die Gebäudekubatur wird ausreichend über das ausgewiesene Baufenster begrenzt. Daher ist hier eine offene Bauweise festgesetzt.

Durch die Festlegung der Hauptausrichtung der Gebäude wird sichergestellt, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild entsteht.

4.5 **Tiefgaragen und Nebenanlagen**

4.5.1 *Tiefgaragen*

Mit Blick auf die Schaffung von Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern werden Tiefgaragen zugelassen, die auch außerhalb der Hochbauten zulässig sind. Somit kann der Bedarf an Stellplätzen auf den privaten Grundstücken gedeckt werden und eine weitere Belastung der öffentlichen Parkierungsflächen minimiert werden. Die Tiefgaragen außerhalb der Hochbauten sind jedoch erdüberdeckt auszuführen und mit einer intensiven Begrünung zu versehen. Ausgenommen von einer Begrünung sind Terrassen, Platz- und Wegeflächen, Zufahrten sowie Flächen für sonstige Nebenanlagen, da diese nutzungsbedingt andere Oberflächengestaltungen aufweisen müssen.

4.5.2 *Nebenanlagen*

Der Standort von Nebenanlagen ist innerhalb der privaten Grundstücke frei wählbar, da diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen sind. Um einheitliche Baukörper und ein ganzheitliches Erscheinungsbild zu erhalten, sind Nebenanlagen, welche als Geschirrhütten und Gerätehäuser ausgeführt sind, auf 15 m³ umbauten Raum begrenzt und nur in einer Ausführung aus Holz zulässig. Sonstige Nebenanlagen wie Einhausungen für Müllstandorte sind von dieser Festsetzung ausgenommen, um die technisch bedingten Anforderungen an diese erfüllen zu können.



4.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Oskar-Schlemmer-Straße erschlossen. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage wird über eine Festsetzung im Plan gekennzeichnet.

Weiter in Richtung Süden der Oskar-Schlemmer-Straße sind öffentlichen Parkplätze für Besucher vorgesehen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Durch Ausbau und Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetze kann eine ausreichende Versorgung des Plangebiets sichergestellt werden.

Die bestehenden Verkehrsflächen bieten ausreichend Platz für die Müllfahrzeuge.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz der im Plangebiet und weitem Umfeld lebenden Insekten wird die Festsetzung zur Nutzung von tierökologisch verträglicher Beleuchtungskörpern vorgeschrieben. Diese sind so anzubringen, dass keine großräumige Lichtverschmutzung entsteht und die Tiere damit anlocken könnte.

4.9 Geh- und Fahrrecht

Entlang der Möglinger Straße wird auf dem Grundstück ein Geh- und Fahrrecht für die Öffentlichkeit vergeben. Es soll eine fußläufige Verbindung, mit Fahrrecht für Radfahrer, von der Berliner Straße zu dem südlichen Wohngebiet schaffen.

4.10 Pflanzgebote

Die Gehölze der Pflanzgebote von Einzelbäumen und von Gehölzpflanzungen dienen der Durchgrünung sowie der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten und vermindern Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Flachdächer von Gebäuden sind extensiv zu begrünen. Diese Maßnahme trägt zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Aufwertung des Kleinklimas durch ortsnahe Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser bei.

Um den Eingriff in den Boden durch die Tiefgaragen zu minimieren, sind diese außerhalb der Hochbauten mit mindestens 0,5 m Substrat wieder anzudecken.

4.11 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

4.11.1 Dachform, Dachneigung

Innerhalb des Gebiets dürfen ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung errichtet werden.

Mit dieser Vorschrift der Dachformen wird eine moderne Bebauung geschaffen. Darüber hinaus wird so eine bestmögliche Ausnutzung des obersten Geschosses ermöglicht.

Um ein einheitliches und städtebauliches attraktives Gesamtbild zu erhalten sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden ebenfalls mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach auszuführen.



4.11.2 Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Zur Schaffung eines städtebaulichen ansprechenden und abgestimmten Erscheinungsbildes werden Bauvorschriften zu Dacheindeckungen und zur Fassadenfarbe und -gestaltung getroffen.

4.11.3 Gestaltung der Zugänge und Stellplätze

Für Zugänge und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt und somit die Oberflächenwassereinleitung in den Regenwasserkanal auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

4.11.4 Einfriedungen und Sichtschutzwände

Durch die Höhenbegrenzung der Einfriedungen bzw. der Höhen- und Längenbegrenzung der Sichtschutzwände soll eine zu starke Eingrenzung der einzelnen Grundstücke verhindert werden.

4.11.5 Abfallbehälter

Um die Flächen für Abfallbehälter zu integrieren und ein ansprechendes Gesamtbild zu erzielen, sind die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken baulich zu umgrenzen oder einzugrünen.

4.11.6 Stützmaergestaltung

Durch die Höhenbegrenzung und Gestaltungsvorgabe der Stützmauern, sollen im Gebiet einheitliche Höhenversätze entstehen.

4.11.7 Nicht bebaute Grundstückflächen

Durch die Festsetzung, dass nicht bebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind, wird ein Beitrag zur Qualität des Baugebiets geleistet.

4.11.8 Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.

4.11.9 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren, werden 1,25 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert.

5. UMWELTBELANGE

5.1 Schutzgüter

5.1.1 Vorbemerkung

Wie oben, unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter nach ihrem tatsächlichen Bestand betrachtet.



Innerhalb des Plangebiets besteht bereits Planungsrecht durch den Bebauungsplan „Areal Überrück“, die Flächen werden anhand der zulässigen Bebauung bewertet.

5.1.2 *Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen*

Schutzgut Boden:

Die bestehende Grundflächenzahl von 0,33 mit einer Überschreitung von 0,6 bleibt weiterhin bestehen. Damit entstehen keine weiteren Eingriffe für das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Für den Bebauungsplan werden keine Änderungen vorgenommen, welche das Schutzgut Wasser berühren. Durch den Bebauungsplanänderung entstehen für das Schutzgut Wasser demnach keine weiteren Eingriffe.

Schutzgut Klima / Luft:

Gemäß dem Klimaatlas des Verbands Region Stuttgart liegt das Plangebiet teilweise in einem Freilandklimatop, welches als Kaltluftproduktionsgebiet dient. Sowie teilweise in einem Gartenstadtklimatop mit geringem Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind.

Aufgrund des Bestands liegt kein Freilandklimatop mehr im Plangebiet vor. Durch die Änderung des Bebauungsplans ergibt sich keine Nutzungsintensivierung, folglich ergeben sich auch keine Eingriffe in das Schutzgut Klima und Luft.

Schutzgut Flora / Fauna:

Durch den Bestehen Bebauungsplan befinden sich keine Hochwertigen Biotope im Plangebiet. Es ergeben sich keine Eingriffe für das Schutzgut Flora.

Für den Teilbereich Fauna siehe Kapitel Artenschutz (5.2).

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Die Flächen liegen in innenörtlicher Lage. Für das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich keine Änderungen.

Schutzgut Mensch:

Eine Beeinträchtigung in das Schutzgut Mensch besteht durch die Planung nicht.

5.1.3 *Fazit*

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt im Plangebiet.

5.2 **Artenschutz**

Die Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung von der Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dipl.-Biol. Dieter Veile, vom November 2020 ergab für das Plangebiet folgendes Ergebnis:

Bei einer Begehung am 08.09.2020 wurden die im Plangebiet vorhandenen Strukturen auf Vorkommen der genannten Artengruppen hin kontrolliert und hinsichtlich ihrer Habitategnung für diese bewertet.

Die vorhandenen Strukturen verweisen darauf, dass durch das Vorhaben bezüglich Vogelarten sowie europarechtlich und national streng geschützter Arten keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden können. Weitere bzw. vertiefte Untersuchungen der Fauna



im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind für keine betrachtungsrelevante Artengruppe erforderlich.

5.3 Lärmschutz

Durch die hohe Verkehrslärmbelastung des Kreuzungspunkts Möglinger Straße / Berliner Straße wurden Schalluntersuchungen für das Plangebiet erstellt. Hierbei wurden sowohl aktive wie auch passive Schallschutzmaßnahmen untersucht.

Im Jahre 2012 wurde die Verkehrslärmsituation im Auftrag der Stadt Asperg für diesen Planbereich (Verkehrslärmuntersuchung Plangebiet "Überrück II", vom 01.08.2012) untersucht.

Das Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GmbH hat im Juni 2021 eine Aktualisierung des Gutachtes in Bezug auf den Bebauungsplan durchgeführt. Die Untersuchungen kommen zu folgendem Ergebnis:

„Die maßgeblichen Außenlärmpegel wurden anhand der Summe aus berechneten Beurteilungspegeln des Straßenverkehrslärms zuzüglich des möglichen Gewerbelärms innerhalb des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet) ermittelt. Die Gewerbelärmbelastung wurde hierbei entsprechend der DIN 4109-1:2016-07 /12/, Ziffer 4.4.5.6 mit dem Tages-Immissions-Richtwert von 55 dB(A) angesetzt.

Die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel wurden in die Lärmpegelbereiche klassifiziert und sind mit Lärmschutzwand für die Immissionshöhen 2 m, 5 m, 8 m und 11 m in den Anlagen 12, 13, 14 und 15 dargestellt.

An den zur Straße nächstliegenden westlichen Gebäudefassaden ergibt sich der Lärmpegelbereich V.

Für die Immissionshöhe 2 m (Erdgeschoss) über Gelände östlich der Lärmschutzwände ergeben sich an den Gebäuden im Plangebiet die Lärmpegelbereiche II und III.

Für die Immissionshöhe 5 m (1. Obergeschoss), 8 m (2. Obergeschoss) und 11 m (Dachgeschoss) über Gelände errechnet sich an den zur Möglinger Straße nächstliegenden Immissionsorten östlich der Lärmschutzwände an den Gebäudefassaden der Lärmpegelbereich IV. Ansonsten ergibt sich der Lärmpegelbereich II oder III.

Die ermittelten Lärmpegelbereiche können als Grundlage für die zu erwartende Lärmbelastung zum Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile herangezogen werden. Es wird angeregt, die Lärmpegelbereiche in den Bebauungsplan zu übernehmen mit dem Hinweis, dass im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße nach dem in der DIN 4109-1 in Verbindung mit E DIN 4109-1/A1 angegebenen Verfahren zu erfolgen hat.

Von den maßgeblichen Außenlärmpegeln, die nach E DIN 4109-1/A1 anhand der in den Anlagen 12, 13, 14 und 15 für die unterschiedlichen Immissionshöhen (Geschosse) dargestellten Lärmpegelbereichen bestimmt werden, kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt. Der Nachweis kann dann mit dem geringeren Außenlärmpegel erfolgen.

Die berechneten Beurteilungspegel nachts liegen im Bereich der Baufenster teilweise über 45 dB(A) [siehe Anlagen 8, 9, 10 und 11]. Dies gilt vor allem für die zur Möglinger Straße nächstliegenden westlichen Gebäudefassaden und im Erdgeschoss für das nördlichst gelegene Gebäude im Plangebiet. Des Weiteren gilt dies für Geschosshöhen oberhalb des Erdgeschosses; ausgenommen zahlreiche Fassaden der südöstlichst gelegenen Gebäude im Plangebiet

Im Beiblatt 1 zu DIN 18 005, Teil 1 Ziffer 1.1 unten wird angemerkt:

"Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich."



Im Hinblick auf diese Anmerkung sind für diese Bereiche in Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, so dass auch während der Nacht bei geschlossenen Fenstern sowohl der Schallschutz als auch ein ausreichender Luftwechsel gewährleistet sind.

Die projizierten Schallschutzwände und westlichen Gebäudefassaden entlang der Möglinger Straße müssen zur Vermeidung von Schallreflexionen, die zu maßgeblichen Pegelerhöhungen [mehr als 1 dB(A)] an der gegenüberliegenden bestehenden Bebauung führen, bis zu einer Höhe von 3 m auf 70% der Gesamtfläche schallabsorbierend ausgeführt werden. Für die nördlichst gelegene Lärmschutzwand wird aufgrund der Ecksituation empfohlen, beide Seiten vollflächig schallabsorbierend auszuführen.“

(Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Dr. Schäcke + Bayer GmbH, vom 29.06.2021)

6. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich / Bruttobaufläche	ca.	0,75	ha	100 %
<hr/>				
davon				
- Verkehrs- / Grün- / Parkfläche	ca.	0,05	ha	7%
<hr/>				
Nettobauland	ca.	0,70	ha	93%

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Das Planverfahren wurde in den Jahren 2024-2025 durchgeführt.

