

BEBAUUNGSPLAN „LINDENWEG I - 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



Geltungsbereich des Bebauungsplans, eigene Darstellung; Luftbild: LUBW

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF - STAND: 31.10.2024



PROJECT GMBH, PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
2.	VERFAHRENSABLAUF.....	4
3.	EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
4.	EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD.....	6
5.	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS.....	6
6.	LAGE UND TOPOGRAFIE	6
7.	BESTAND INNERHALB UND AUßERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	6
7.1	Nutzung	6
7.2	Grundbesitzverhältnisse	6
7.3	Verkehrerschließung	6
7.4	Ver- und Entsorgungsleitungen	7
7.5	Grünstrukturen	7
8.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
8.1	Verkehr	7
8.2	Bebauung	7
8.3	Grün / Freiraum	7
9.	FACHLICHE VORABSTIMMUNGEN	8
9.1	Artenschutz	8
9.2	Lärmschutz.....	9
9.3	Erdmassenausgleich	10
9.4	Starkregen.....	10
10.	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	11
10.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
10.2	Maß der baulichen Nutzung	11
10.3	Höhenlage der baulichen Anlagen	12
10.4	Bauweise.....	12
10.5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
10.6	Nebenanlagen	12
10.7	Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze	12
10.8	Verkehrsflächen	13
10.9	Versorgungsfläche „Elektrizität“	13
10.10	Grünflächen.....	13
10.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Artenschutz	14
10.12	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	14
10.13	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	14
10.13.1	Einhausung Tiefgarage.....	14
10.13.2	Flächen mit Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche.....	15

10.13.3	Belüftung von Schlafräumen.....	15
10.13.4	Baulicher Schallschutz.....	15
10.14	Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	15
11.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	15
11.2	Werbeanlagen.....	16
11.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen	16
11.4	Außenantennen.....	17
11.5	Unzulässigkeit von Freileitungen.....	17
11.6	Stellplatzschlüssel.....	17
12.	VERBAL-ARGUMENTATIVE EINGRIFFSBEWERTUNG	17
12.1	Aufgabenstellung und methodisches Vorgehen.....	17
12.2	Beschreibung der Umweltbelange.....	18
12.3	Fazit.....	23
13.	PLANUNGSSTATISTIK	23

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Aichwald beschäftigt sich seit geraumer Zeit intensiv mit der Entwicklung innerstädtischer Potenzialflächen und der Anpassung und Sicherung bereits bestehender städtebaulicher Strukturen im Innenbereich. Für das Areal der Firma Laurel in Aichwald-Aichelberg lag der Verwaltung bereits eine Bauvoranfrage für eine mögliche Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern vor. Es ist Aufgabe einer Kommune, im Rahmen der Bauleitplanung darauf hinzuwirken, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird. Die vorgelegte Planung entsprach jedoch in Masse und vor allem Höhe der Bebauung nicht den Vorstellungen der Verwaltung. Deshalb wurde die Project GmbH beauftragt, ein Bebauungskonzept in Varianten erstellen, das sich bei zeitgemäßer Ausnutzung gut in die Umgebung einfügt. Die Vorzugsvariante soll als Basis für das sich nun anschließende Bebauungsplanverfahren dienen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Lindenweg | 3. Änderung“ beabsichtigt die Gemeinde Aichwald eine Nachverdichtung im Innenraum, um künftigen Nachfragebedarf nach Wohnraum in Aichwald befriedigen zu können. Ziel ist dabei eine standortgerechte Nachverdichtung der ehemaligen Betriebsfläche der Firma Laurel, indem die bauliche Weiterentwicklung in einer maßvollen und maßstabsgerechten Siedlungsentwicklung erfolgt. Die Realisierung von bedarfsgerechtem Wohnraum erfolgt unter der vorhandenen Maßstäblichkeit des Orts unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung im direkten Umfeld des Laurel-Areals.

Das Erfordernis der Planaufstellung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich demnach aus der aktuell vorhandenen Wohnungsmarktnachfrage und der fehlenden mobilisierbaren Innenentwicklungsoptionen. Die Entwicklung des Plangebiets erfolgt dabei in einem der Umgebungsbebauung und dem Ortsteil angepassten Maß der baulichen Nutzung.

2. VERFAHRENSABLAUF

Für die Bebauungsplanänderung wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) angewendet. Dabei kann von Folgendem abgesehen werden:

- Frühzeitige Unterrichtung (und Erörterung) der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und der Behörden
- Umweltbericht, Umweltprüfung
- Zusammenfassende Erklärung

Zudem kann der Flächennutzungsplan generell im Zuge der Berichtigung angepasst werden, es ist kein Parallelverfahren zur Änderung erforderlich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Aichwald hat in seiner Sitzung am 09.05.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Lindenweg I“ beschlossen.

In der Sitzung des Gemeinderats am 27.03.2023 wurde das Bebauungskonzept der Project GmbH als Basis für die erforderliche Änderung beschlossen.

Trotz der möglichen Erleichterung hat die Gemeinde Aichwald eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Diese wurde vom 16.04.2024 bis 24.05.2024 durchgeführt.

3. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Regionalplan

Aichwald liegt gemäß dem Regionalplan Verband Region Stuttgart im Verdichtungsraum der Region Stuttgart im Mittelbereich Esslingen. Die Gemeinde ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen.

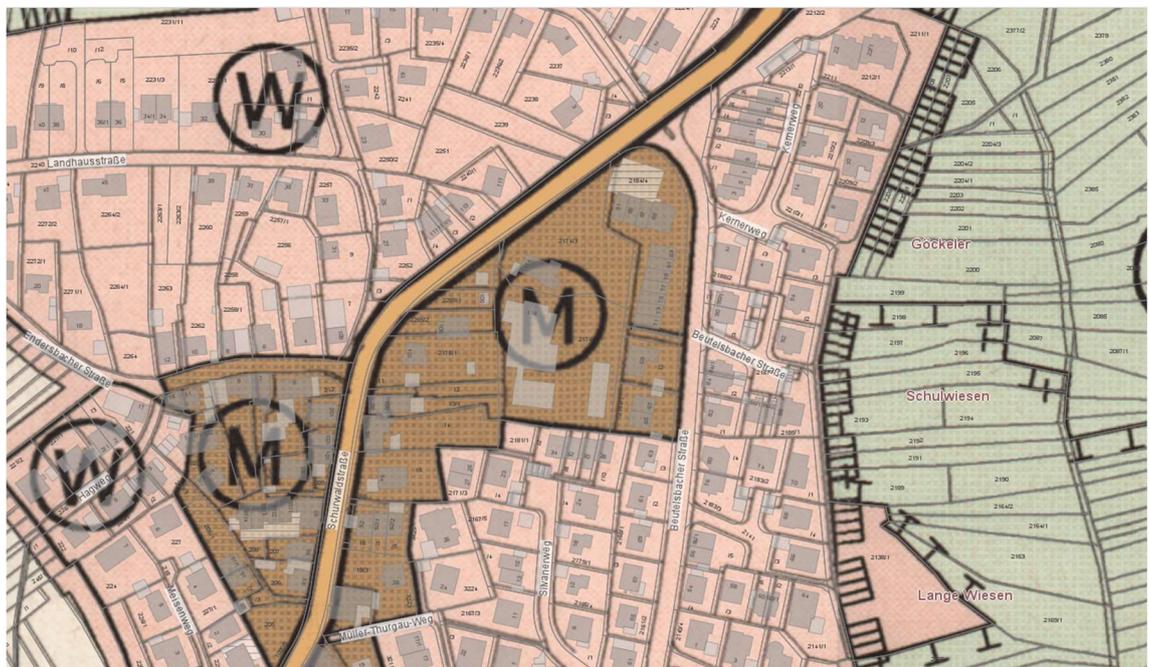
Das Plangebiet selbst ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Verband Region Stuttgart von 2009

3.2 Flächennutzungsplan

Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht mit der Ausweisung als Mischbaufläche nicht der zukünftigen Nutzung. Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2001 der Gemeinde Aichwald

4. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht in Teilen der rechtskräftige Bebauungsplan „Lindenweg I“ – 2. Änderung vom 03.05.1984. Mit Inkrafttreten des v. Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Lindenweg I – 3. Änderung und Erweiterung“, treten die Inhalte der 2. Änderung für den maßgeblichen Geltungsbereich außer Kraft.

5. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Aichwald-Aichelberg:

Grundstücke Flur-Nr. 11, 12, 13, 13/1, 14, 2174, 2174/3, 2175/1, 2181/1, 2184/1, 2184/2, 2184/3, 2184/4, 2184/5, 2254/2, 2255/1 sowie 2255/2.

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind:

Grundstücke der Gemarkung Aichwald-Aichelberg Flur-Nr. 15, 1000/6 (Schurwaldstraße), 2165 (Silvanerweg), 2168/3, 2171/3, 2181/2, 2181/8, 2181/9, 2181/10 und 3222 (Beutelsbacher Straße).

6. LAGE UND TOPOGRAFIE

Zwischen dem Rems- und dem Neckartal, liegt auf der Hochfläche des Naherholungsgebiets „Vorderer Schurwald“ die Gemeinde Aichwald, bestehend aus den fünf Ortsteilen Aichelberg, Aichschieß, Krummhardt, Lobenrot und Schanbach. Das Plangebiet befindet sich im nördlichsten Teilort – Aichelberg. In Aichelberg liegt das Plangebiet am östlichen Siedlungsrand.

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Westen von öffentlichen Verkehrsflächen der Schurwaldstraße sowie der Beutelsbacher Straße umgeben, die von Wohnbebauung gesäumt werden. Im Süden grenzt ebenfalls Wohnbebauung an das Plangebiet an. Die Topografie im Geltungsbereich des Bebauungsplans weist einen Nord-Ost-/Ost-Hang auf, das Gelände fällt um ca. 8 m.

7. BESTAND INNERHALB UND AUßERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

7.1 Nutzung

Im Geltungsbereich befindet sich aktuell neben Wohnbebauung die Laurel Klammern GmbH mit Verwaltungs-/Bürogebäude sowie Fabrikgebäude. Außerdem liegen die Nachbarschaftskirche Aichwald und eine öffentliche Grünfläche im Plangebiet.

7.2 Grundbesitzverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind in Besitz von Privateigentümern, unter anderem der Firma Laurel. Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind in Besitz der Gemeinde Aichwald.

7.3 Verkehrserschließung

Das Gebiet ist im Osten über die Beutelsbacher Straße und im Norden/Westen über die Schurwaldstraße (K212) an den regionalen Verkehr angeschlossen. Von der Beutelsbacher Straße aus führt eine Privatstraße zum Areal der Firma Laurel.

7.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Gebiet ist an die bestehenden Infrastrukturen für Ver- und Entsorgung in der Beutelsbacher und der Schurwaldstraße angeschlossen.

7.5 Grünstrukturen

Im Gebiet sind zwei Mammutbäume sowie eine zweistämmige Sommerlinde vorhanden, die als erhaltenswert eingestuft werden. Sie befinden sich auf der Grünfläche des Flurstücks 2174/3. Die Atlaszeder, die sich auf dem Flurstück 2174 befindet, ist ebenfalls erhaltenswert, kann aber aufgrund des Baus der Tiefgarage in Kombination mit ihrer sehr großen Baumkrone nicht erhalten werden. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich zusätzlich eine öffentliche Grünfläche, die von den Anliegern zum gemeinschaftlichen Gärtnern genutzt wird. Zudem sind private Gartenflächen im Gebiet vorhanden.

8. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

8.1 Verkehr

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Die Bestandsbebauung wird von der Beutelsbacher Straße und der Schurwaldstraße erschlossen. Die 3 Gebäude in zweiter Reihe zur Schurwaldstraße werden über Geh- und Fahrrechte angebunden. Der überwiegende Teil der Neubebauung wird über eine neu geplante Tiefgarage angebunden. In dieser sind 54 Stellplätze vorgesehen. Weitere 10 oberirdische Parkplätze werden entlang der Schurwaldstraße angeboten. Hierfür wird der vorhandene Gehweg verschwenkt und hinter den Stellplätzen lang geführt.

Zur Beutelsbacher Straße hin befindet sich ein vorhandener Geh- und Radweg, der ins Gebietsinnere führt und bereits heute Privatfläche ist. Der Weg wird daher weiterhin als Privatfläche ausgewiesen.

8.2 Bebauung

Die Bestandsbebauung entlang der Beutelsbacher Straße und der Schurwaldstraße bleibt erhalten. Auf dem Laurel-Areal wird eine Neubebauung mit sechs Gebäuden entstehen. Vier der sechs Baukörper sind zweigeteilt, und können auf die Höhenunterschiede im Gebiet durch eine Staffelung der Gebäudehöhen der einzelnen Bauteile angemessen reagieren. Die Geschossigkeit fällt zur Beutelsbacher Straße hin von vier auf drei Geschosse ab, zur Schurwaldstraße sind vier Geschosse geplant. Es ist ein Wohnungsmix aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit insgesamt 49 Wohneinheiten angedacht.

8.3 Grün / Freiraum

Es entstehen auf dem Laurel-Areal zwei (Innen-)Höfe, die mit Spielplätzen als Quartiershöfe gestaltet werden. Diese können ergänzend zum bereits in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Spielplatz genutzt werden. Die Höfe werden über ein Netz aus Wegeverbindungen, die durch das Quartier verlaufen, miteinander verbunden. So entsteht zudem eine Ost-West-Verbindung, die für Fußgänger und Fahrradfahrer zugänglich ist und an die bestehende Privatstraße an der Beutelsbacher Straße anknüpft. Das Quartier wird so an die bestehenden Wegenetze angeschlossen. Die Bestandsbäume im Norden des Laurel-Areals werden erhalten, ebenso die bestehenden privaten Gärten und Grünstrukturen der Bestandsbebauung an der Beutelsbacher Straße und der Schurwaldstraße.

9. FACHLICHE VORABSTIMMUNGEN

9.1 Artenschutz

Im Zuge des Verfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) von der Planungsgruppe Ökologie und Information, Reichenbach (Stand 22.04.2024) erstellt.

Während der Vegetationsperiode zwischen April und Oktober 2023 wurde das Plangebiet sowie unmittelbar angrenzende Bereiche auf mögliche Vorkommen der Tierartengruppen bzw. Tierarten Vögel, Fledermäuse, Reptilien mit Schwerpunkt Zauneidechse und holzbewohnende Käfer untersucht. Auf Grundlage durchgeführten faunistischen Untersuchungen sind die Tierartengruppen der Vögel, Fledermäuse und holzbewohnende Käfer von Relevanz.

An diese Stelle werden die Ergebnisse kurz zusammengefasst, Einzelheiten können der saP entnommen werden.

9.1.1 Reptilien - Zauneidechse

Im Planbereich konnten trotz intensiver Suche keine Reptilien und insbesondere keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Ein Vorkommen der Zauneidechse auf den für das Planvorhaben vorgesehenen Flächen kann daher hinreichend ausgeschlossen werden.

9.1.2 Vögel

Insgesamt wurden 28 Vogelarten im Plangebiet erfasst. Davon waren 16 Brutvögel, sieben Nahrungsgäste, vier Überfliegende und ein Durchzügler. Innerhalb des Geltungsbereichs wurde ein Brutrevier der landesweit auf der Vorwarnliste geführten Klappergrasmücke registriert. Vom ebenfalls auf der Vorwarnliste geführten Haussperling wurde ebenfalls ein Brutrevier im Geltungsbereich sowie neun weitere im direkt angrenzenden Plangebiet erfasst.

9.1.3 Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet konnten regelmäßig Fledermausrufe aufgenommen werden, wobei die Zwergfledermaus stark dominierte. Die beiden anderen Arten (Rauhautfledermaus und Kleinabendsegler) konnten nur jeweils mit einem Ruf detektiert werden. Bei den Untersuchungen wurden keine Quartiere festgestellt, die drei Fledermausarten konnten lediglich bei der Jagd bzw. im Überflug nachgewiesen werden.

9.1.4 Xylobionte Käfer

Es wurden fünf Bäume sowie ein Laubholzstumpf mit Austrieben vertiefend untersucht. Zu einem Vorkommen der prioritären FFH-Art Eremit/Juchtenkäfer (*Osmoderma eremita*) ergaben sich keine Hinweise und ein Vorkommen im Baumbestand kann ausgeschlossen werden. Andere national streng geschützte Arten, Arten des landesweiten Zielartenkonzeptes oder in Baden-Württemberg, als gefährdet oder stark gefährdet eingestufte Totholzkäferarten konnten ebenfalls nicht festgestellt werden. Nachgewiesen wurden lediglich die beiden national besonders geschützten, aber ungefährdeten Arten Balkenschröter und Rosenkäfer.

9.1.5 Maßnahmen

Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen erforderlich. Für die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) empfohlen.

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen: Begrenzung der Baustelleinrichtungsflächen, Erhalt von Bäumen und Sträuchern, Bauzeitenbeschränkung für Fällungen und Rodungen, Maßnahmen gegen Vogelschlag an den neuen Gebäuden, Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtung und Sicherung der besiedelten morschen oder hohlen Stammbereiche

- CEF-Maßnahmen: Strauch- und Heckenpflanzungen für die Klappergrasmücke, Ersatzquartieren für Höhlen-, Halbhöhlenbrüter

9.1.6 **Fazit**

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 1 – 3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG sind bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen nicht gegeben. Das Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplans „Lindenweg I - 3. Änderung und Erweiterung“ in Aichwald-Aichelberg ist daher mit den Zielen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu vereinbaren.

9.2 **Lärmschutz**

9.2.1 **Einwirkungen von Verkehrslärm auf das Bebauungsplangebiet**

Unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) entlang der Schurwaldstraße und nachts von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten.

An den Fassaden der bestehenden bzw. geplanten Bebauung treten Geräuscheinwirkungen von bis zu 65 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht auf. Die Grenze der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht wird unterschritten.

Da der Orientierungswert der DIN 18005 bei freier Schallausbreitung während des Nachtzeitraums im gesamten Plangebiet überschritten ist, ist damit ein gesunder Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht sichergestellt. Es werden daher passive Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung bzw. schalldämmte Lüftungsanlagen) festgesetzt. Im bebauten Endzustand betrifft dies jedoch lediglich die Fassaden entlang der Schurwaldstraße und Beutelsbacher Straße sowie wenige Fassaden in 2.ter Reihe.

Unter Berücksichtigung des Berliner Leitfadens können Beurteilungspegel von $L_r = 65$ dB(A) in Außenwohnbereichen im Tagzeitraum als gerade noch zumutbar erachtet werden. Beim Bestandsgebäude Schurwaldstraße 96 wird dieser Wert an der westlichen Fassade überschritten. In diesem Bereich sind daher ungeschützte Außenwohnbereiche unzulässig. Unter Berücksichtigung des nach Osten orientierten beruhigten Innenhofes, zu dem hochwertige Außenwohnbereiche möglich sind, wird diese Einschränkung als zumutbar erachtet.

Aufgrund der vorhandenen Emissionen müssen die Anforderungen der Lärmpegelbereiche III – V eingehalten werden.

9.2.2 **Schalltechnische Auswirkungen durch die geplante Tiefgarageneinfahrt und die oberirdischen Stellplätze**

Die neu geplante Tiefgarage wird von der Schurwaldstraße aus erschlossen. Die Zufahrt mit Rampe liegt dabei aufgrund der Topografie möglichst weit im Osten. Ohne Einhausung der Rampe würde es auf der Westseite des Bestandsgebäudes Beutelsbacher Straße 91 zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm während des Nachtzeitraums kommen. Die Tiefgaragenrampe ist daher zu überdachen und auf der Ostseite geschlossen auszuführen. Die Westseite der Rampe kann offenbleiben. Daher sind eine ansprechende Gestaltung und gute Belüftung möglich.

Alternativ zu einer Einhausung der Tiefgaragenrampe wurde eine Lärmschutzwand auf der Ostseite der Tiefgaragenrampe untersucht. Um einen ausreichenden Schutz zu bieten, müsste die Wand 5m hoch ausgeführt werden und befände sich in einem Abstand von lediglich ca. 4 – 6 m zum angrenzenden Bestandsgebäude Beutelsbacher Straße 91. Zudem wäre durch die Wand eine unnötige Verschattung der Westseite des Bestandsgebäudes nicht ausgeschlossen. Auf die 5m hohe Lärmschutzwand wird daher zugunsten einer Einhausung der Tiefgaragenrampe verzichtet. Diese kann wesentlich niedriger und begrünt ausgeführt werden, so dass damit eine bessere städtebauliche Einbindung gesehen wird.

An den Gebäuden Schurwaldstraße 113 und 117 verbleiben während des Nachtzeitraums geringe Überschreitungen von 1 bis 2 dB(A). Diese resultieren jedoch nicht von der Tiefgarage, sondern den privaten

oberirdischen Stellplätzen entlang der Schurwaldstraße. In diesem Zusammenhang wird auf den Beschluss des Verwaltungsgerichts Karlsruhe vom 12.01.2022 verwiesen. Demnach sind bei einer allgemeinen Gebietsverträglichkeit von Stellplätzen und Garagen, wie im vorliegenden Fall, die typischerweise mit diesen Anlagen verbundenen Belästigungen und Störungen grundsätzlich hinzunehmen.

Die zulässigen Geräuschspitzen der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete während des Nachtzeitraums von 60 dB(A) werden trotz Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen um 1 bis 5 dB(A) überschritten. In diesem Zusammenhang wird auf den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Mannheim vom 20.07.1995 verwiesen. Demnach gehören Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen und Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, unzumutbaren Störungen hervorrufen. Unter diesen Aspekten können die Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm im Nachtzeitraum als zumutbar erachtet werden.

9.2.3 **Einwirkungen von Verkehrsimmissionen durch das Plangebiet auf die Umgebungsbebauung**

Da das Plangebiet bereits im Bestand entwickelt ist, ist lediglich von einem zusätzlich entstehenden Verkehr durch die im Inneren des Bebauungsplangebietes neu zulässige Wohnbebauung auszugehen. Anhand der Abschätzung zur geplanten Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze ist mit maximal 250 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen je Tag zu rechnen. Bei einer Aufteilung des zusätzlichen Verkehrs in beide Fahrtrichtungen (50%) hätte dies eine Zunahme der Straßenverkehrslärmimmissionen von ca. 0,1 dB(A) an der benachbarten Bebauung zur Folge. Die hervorgerufenen Pegelzunahmen von deutlich unter 1 dB(A) sind in der Regel vom menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar und können daher als geringfügig angesehen werden.

9.3 **Erdmassenausgleich**

Gemäß § 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist für Vorhaben ab 0,5 ha Größe ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Ziel ist dabei unter anderem, dass anfallender Bodenaushub, soweit möglich, auf den Baugrundstücken verbleiben soll und z.B. für die Anhebung des Geländeniveaus genutzt werden soll. Voraussetzung dafür ist, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes (hier: Festgesetzte Erdgeschosshöhen) dies zulassen.

Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplangebietes ist eine starke Hanglage vorhanden. Weiterhin ist in den Randbereichen, entlang der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen, Bestandsbebauung vorhanden. Die Höhenlage der geplanten Gebäude wurde insbesondere aufgrund der umgebenden Wohngebäude möglichst niedrig gewählt. Zusammen mit der notwendigen Tiefgarage ist absehbar, dass trotz der in der Höhe gestaffelten Neubebauung der anfallende Erdaushub nicht komplett wieder innerhalb der Grundstücke untergebracht werden kann. Im vorliegenden Fall wird jedoch einer verträglichen Höhenlage der künftigen Gebäude in Bezug auf die Bestandsbebauung Vorrang vor Erfüllung des § 3 LKreiWiG gegeben.

9.4 **Starkregen**

Im Vergleich zum Bestand innerhalb des Laurelareals bzw. zu der baulichen Entwicklung, die nach dem aktuell noch rechtsgültigen Bebauungsplan möglich wäre, sieht der neue Bebauungsplan eine wesentliche Verbesserung der Situation vor. Der vorliegende Bebauungsplan reduziert die Versiegelung über die GRZ von bisher 0,4 auf eine GRZ von 0,35. Über weitere Maßnahmen wie die vorgeschriebenen Dachbegrünungen, Erdaufbau mit Begrünung bei unterbauten Bereichen sowie die Rückhaltung von Regenwasser durch Zisternen mit einem gedrosselten Abfluss werden Festsetzungen getroffen, die eine Zurückhaltung von Regenwasser im Gebiet begünstigen.

10. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechend der vorgesehenen und teilweise bereits im Gebiet vorhandenen Wohnnutzung ausgewiesen, die sich auch in der Umgebung wiederfindet. So kann weiterer Wohnraum im Stadtteil Aichelberg geschaffen werden.

Mit der Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wird eine Nutzungsvielfalt im Sinne der Gebietscharakteristik des Allgemeinen Wohngebiets ermöglicht und zudem die bereits bestehende kirchliche Nutzung durch die Nachbarschaftskirche Aichwald gesichert.

Darüber hinaus sind ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig, um eine Nutzungsvielfalt im Gebiet zu ermöglichen, die die Wohnnutzung ergänzt.

Der Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen soll die Wohnnutzung unterstreichen und strukturelle Störungen in diesem Bereich vermeiden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Grundflächenzahl und maximal zulässiger Gebäudehöhe gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO hinreichend festgelegt und dient einer städtebaulich abgestimmten Entwicklung. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl sowie der Höhe der baulichen Anlagen wird eine städtebaulich abgestimmte und dem bestehenden Umfeld angepasste bauliche Entwicklung gewährleistet.

10.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird je nach Allgemeinem Wohngebiet zwischen 0,25 und 0,35 festgesetzt, womit der Orientierungswert der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete eingehalten wird. Das Plangebiet fügt sich somit in die Bebauung der Umgebung ein.

Entsprechend den Vorgaben der BauNVO wird für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung bis zu 50 % der festgesetzten GRZ zugelassen.

Im WA 2 ist eine Tiefgarage vorhanden und im WA 3 geplant. Aufgrund des größeren Platzbedarfs ist eine Überschreitung der GRZ um 50% hierfür nicht ausreichend. Entsprechend wird eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen. Der Unterbringung notwendiger Stellplätze wird städtebaulich Vorrang gegeben. Der ruhende Verkehr tritt optisch nicht in Erscheinung und durch eine intensive Begrünung der Dachflächen wird hochwertiger, privater Freiraum geschaffen, der gleichzeitig einen Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung darstellt. Tiefgaragen werden daher privilegiert.

Im WA 4 und WA 5 wird eine Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ermöglicht. Über eine gemeinsame, private Straße, die über ein Geh- und Fahrrecht gesichert wird, können die Gebäude sowie die vorgesehenen Stellplätze erreicht werden. Da diese private Straße den Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO hinzuzurechnen ist, ist auch hier die zulässige Überschreitung von 50 % nicht ausreichend. Die jeweils zulässige Überschreitung ist entsprechend der Grundstücksgröße, der festgesetzten GRZ sowie dem jeweiligen Anteil der Privatstraße errechnet.

10.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Da allein die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend regelt, werden im Bebauungsplan maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Dies sichert eine harmonische Höhenentwicklung im Plangebiet.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Die Gebäudehöhen werden in Bezug zu den zugeordneten Höhen der öffentlichen Erschließungsflächen gesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen für die Neubebauung des Laurel-Areals orientieren sich an den Höhen des städtebaulichen Entwurfs, die Gebäudehöhen auf den Flächen der Bestandsbebauung orientieren sich an den derzeit vorhandenen Gebäudehöhen.

10.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten wird für eine harmonische Höhenentwicklung der Gebäude die Höhenlage als Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entspricht dabei bei den Bestandsgebäuden den vorhandenen Höhen.

Für die Neubebauung des Laurel-Areals werden die geplanten Höhen des städtebaulichen Entwurfs übernommen. Im Osten, aus Rücksicht auf die angrenzenden Bestandsgebäude, sind diese möglichst niedrig gewählt. Entsprechend dem vorhandenen Hang staffelt sich die Neubebauung um ein Geschoss, ca. 3 m, in Richtung Westen nach oben.

10.4 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an der bestehenden baulichen Struktur und der Umgebungsbebauung. Um ein Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten sowie die nötigen Abstandsflächen für eine ausreichende Belichtung und Besonnung zu gewährleisten, ist eine offene Bauweise festgesetzt.

10.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sichern die Errichtung von sechs Neubauten auf dem Laurel-Areal sowie die umgebende Bestandsbebauung und ermöglichen eine Nachverdichtung in zweiter Reihe zur Schurwaldstraße. Die Festsetzung von Baugrenzen soll einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Neubauten geben, andererseits die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen klar definieren. Sie spiegeln das städtebauliche Konzept wider und ermöglichen eine adäquate Bebauung der Grundstücke.

Da die Baugrenzen recht knapp ausgewiesen sind, werden Überschreitungen für nicht überdachte Terrassen zugelassen.

10.6 Nebenanlagen

Im Bebauungsplan werden Regelungen zur Größe und Anzahl von Nebenanlagen in Form von Gebäuden getroffen. Ziel ist es einerseits, angemessene Nebenanlagen (wie z.B. Gartenhütten) zu ermöglichen, andererseits jedoch auch die visuelle Wirkung dieser Nebenanlagen zur Sicherung einer durchgängigen rückwärtigen Freiraumstruktur zu reglementieren.

10.7 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze

Die Freiflächen innerhalb des Plangebiets sollen möglichst frei von Überbauung gestaltet werden. Es werden daher sowohl Flächen für Tiefgaragen als auch für oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports festgesetzt.

Die Flächen für Tiefgaragen sind großzügig ausgewiesen. Es soll ermöglicht werden, einen großen Anteil der privaten Parkierung in der Tiefgarage unterzubringen. Dadurch wird eine höhere Gestaltungsqualität der oberirdischen Freiflächen zugelassen.

Die Fläche für oberirdische Stellplätze und Garagen / Carports wird begrenzt, um eine hohe Gestaltungsqualität für den Innenbereich des Quartiers zu sichern. Aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Es soll sichergestellt werden, dass sich der ruhende Verkehr vorwiegend entlang der öffentlichen Verkehrsflächen befindet und damit begrünte Gartenflächen im rückwärtigen Bereich entstehen können. Die als Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesenen Flächen werden dem WA3 zugeordnet, um im Zuge der Nachverdichtung des ehemaligen Laurel-Areals ausreichende baurechtlich notwendige Stellplätze auf privaten Flächen im Gebiet herstellen zu können.

10.8 Verkehrsflächen

10.8.1 Straßenverkehrsfläche

Die geplanten Parkplätze für das WA 3 werden in Form von Längsparkern entlang der Schurwaldstraße errichtet. Der vorhandene Gehweg wird hinter die geplanten Parkplätze gelegt, damit für das Einfahren der Parkplätze keine Querung von Fußgängerbereichen erfolgt. Hierfür ist eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

10.8.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatstraße

Zur Sicherung der bereits bestehenden Privatstraße, die früher als Zufahrt zum ehemaligen Laurel-Areal diente, wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Privatstraße“ als Geh- und Radweg zur gemeinsamen Benutzung festgesetzt. Über diese können zukünftige Be- und Anwohner das Gebiet von der Beutelsbacher Straße kommend zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichen.

10.9 Versorgungsfläche „Elektrizität“

Die festgesetzte Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dient der Sicherung der bereits bestehenden Trafostation und sichert damit die Versorgung des Wohngebiets.

10.10 Grünflächen

10.10.1 Öffentliche Grünfläche

Die Grünfläche im Süden bildet den Bestand ab. Die bereits bestehende Grünfläche mit ihrer heutigen Nutzung als Gemeinschaftsgarten soll auch zukünftig erhalten bleiben und wird daher als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Weiterhin werden die geplanten Stellplatzflächen entlang der Schurwaldstraße mit Grünflächen gegliedert. Baumpflanzungen sind aufgrund einer bestehenden Gasleitung nicht möglich. Stattdessen sollen blühende Flächen mit möglichst bienenfreundlichen Blumen entstehen.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen tragen zur Sicherung der städtebaulichen Qualität des Gebiets bei und bieten für die bereits dort ansässigen Bewohnenden eine Wahrung der Qualität des Wohnumfelds.

10.10.2 Private Grünflächen

In dem neu entstehenden Gebiet auf dem ehemaligen Laurel-Areal werden auch Familien mit Kindern als neue Bewohner erwartet, für die in Wohnungsnähe ausreichende Aufenthalts- und Erholungsflächen geschaffen werden müssen. Die Festsetzungen zur Grünordnung sind in ihrer Gesamtheit notwendig, um das Wohngebiet in die Umgebung einzubinden, einen kleinklimatischen Ausgleich für die Versiegelung zu erzielen und eine qualitätsvolle straßenräumliche Gestaltung sicherzustellen. Diese grünordnerischen Maßnahmen

tragen zu einer städtebaulichen Aufwertung des Gebiets bei und bieten auch für die bereits dort ansässigen Bewohnenden eine Steigerung der Qualität des Wohnumfelds.

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

10.11.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird das anfallende Niederschlagswasser getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet. Das vor Ort zwischengespeicherte bzw. gepufferte Wasser dient unter anderem der Pflanzenbewässerung und führt durch seine Verdunstung zu einer Verbesserung des Kleinklimas. Die festgesetzte Drosselwasserspense stellt sicher, dass das anfallende Regenwasser vom bestehenden Kanalsystem aufgenommen werden kann.

10.11.2 Vermeidung von Vogelschlag

Die Festsetzung soll den Eingriff in die Tierwelt, insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Lage nahe am Ortsrand, möglichst verträglich gestalten.

10.11.3 Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung

Die Festsetzung zur Verwendung insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungskörper dient der Schonung der nachtaktiven Insekten und damit auch dem Erhalt des Nahrungsangebots für Fledermäuse. Durch nächtliche Beleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben beziehungsweise werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über dem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warmweißen LED-Lampen zeigte in Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten. So kann zudem eine erhebliche Beeinträchtigung für nach BNatSchG geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden werden.

10.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im WA 4 und WA 5 wird eine Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ermöglicht. Über eine gemeinsame, private Straße, die von der Schurwaldstraße abbiegt, können die Gebäude sowie die vorgesehenen Stellplätze erreicht werden. Die private Straße wird über das Geh- und Fahrrecht gesichert.

Um die neuen Gebäude auch an die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen anschließen zu können, werden zudem Leitungsrechte eingetragen.

10.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

10.13.1 Einhausung Tiefgarage

Die neu geplante Tiefgarage wird von der Schurwaldstraße aus erschlossen. Die Zufahrt mit Rampe liegt dabei aufgrund der Topografie möglichst weit im Osten. Ohne Einhausung der Rampe würde es auf der Westseite des Bestandsgebäudes Beutelsbacher Straße 91 zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm während des Nachtzeitraums kommen. Die Tiefgaragenrampe ist daher zu überdachen und auf der Ostseite geschlossen auszuführen. Die Westseite der Rampe kann offenbleiben. Daher sind eine ansprechende Gestaltung und gute Belüftung möglich.

10.13.2 Flächen mit Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche

Unter Berücksichtigung des Berliner Leitfadens können Beurteilungspegel von $L_r = 65 \text{ dB(A)}$ in Außenwohnbereichen im Tagzeitraum als gerade noch zumutbar erachtet werden. Beim Bestandsgebäude Schurwaldstraße 96 wird dieser Wert an der westlichen Fassade überschritten. In diesem Bereich sind daher ungeschützte Außenwohnbereiche unzulässig. Unter Berücksichtigung des nach Osten orientierten beruhigten Innenhofes, zu dem hochwertige Außenwohnbereiche möglich sind, wird diese Einschränkung als zumutbar erachtet.

10.13.3 Belüftung von Schlafräumen

Der Orientierungswert der DIN 18005 ist bei freier Schallausbreitung während des Nachtzeitraums im gesamten Plangebiet überschritten. Ein gesunder Schlaf ist damit bei geöffnetem Fenster nicht sichergestellt. Es werden daher passive Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung bzw. schallgedämmte Lüftungsanlagen) festgesetzt.

Im bebauten Endzustand betrifft dies die Fassaden entlang der Schurwaldstraße und Beutelsbacher Straße sowie wenige Fassaden in 2.ter Reihe.

10.13.4 Baulicher Schallschutz

Aufgrund der vorhandenen Emissionen müssen die Anforderungen der Lärmpegelbereiche III – V eingehalten werden.

10.14 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur ökologischen Anreicherung des neuen Wohngebiets, zur ästhetischen Aufwertung und zum kleinklimatischen Ausgleich werden Pflanzgebote festgesetzt. Die Pflanzgebote wirken sich optisch und gestalterisch positiv auf das Ortsbild aus. Gleichzeitig leisten sie einen Beitrag zur Biodiversität in der innerstädtischen Lage und dienen der Frischluftproduktion sowie der Staubbindung und unterstützen durch Verdunstung den natürlichen Wasserkreislauf. Durch deren Umsetzung wird Nahrungs- und Lebensraum für Kleintiere geschaffen.

Es werden verpflichtende Vorgaben zur Bepflanzung mit Laubbaumhochstämmen hinsichtlich Anzahl, Artverwendung und Pflanzqualitäten getroffen; sie gewährleisten eine gute Durchgrünung und Beschattung sowie eine einheitliche Gestaltung des Quartiers. Die Auswahl an Arten und Sorten entspricht den aktuellen Kenntnisständen über Stadtklima und Straßenbäumen sowie den für einen Klimawandel erforderlichen Zukunftsbäumen.

Die Pflanzbindungen sichern den Erhalt hochwertiger Bäume für die Zukunft.

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Durch die örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten (Dachform, Stützmauern, Werbeanlagen) festgeschrieben werden, ohne dass die individuelle Gestaltungsfreiheit der einzelnen Bauherren zu stark eingeschränkt wird.

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

12.1.1 Dachgestaltung, Dachneigung, Dachaufbauten

Innerhalb des Bebauungsplangebiets sind unterschiedliche Dachformen zulässig. Dies ermöglicht bei zukünftigen Bauvorhaben eine individuelle Gestaltung der Gebäude. Um das historische Stadtbild entlang der Schurwaldstraße auch zukünftig zu erhalten, wird für die Bebauung entlang der Straße das Satteldach als

Dachform festgesetzt. Lediglich für die Neubebauung in zweiter Reihe ist eine Bebauung mit Flachdach möglich, um unter anderem die notwendige Dachbegrünung zur Regenrückhaltung umzusetzen. Entlang der Beutelsbacher Straße ist eine Bebauung sowohl mit Flachdach als auch mit Satteldach möglich, da sich sowohl im Bestand im Plangebiet als auch in der Umgebung bereits Bebauung mit beiden Dachformen befindet. Die künftige Neubebauung auf dem ehemaligen Laurel-Areal wird mit Gebäuden mit Flachdächern bebaut, um hier die notwendige Dachbegrünung zur Regenrückhaltung umsetzen zu können.

Die Begrünungsvorschrift von mindestens 50 % Dachbegrünung für Gebäude, Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen dient zur Rückhaltung und Pufferung von Niederschlagswasser, wodurch die Kanalisation entlastet wird und zudem auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Die Bepflanzung mit Dachbegrünung von 100 % der Dachflächen ist technisch nicht umsetzbar, da z.B. Kiesflächen für technische Aufbauten und Flächen für die baurechtlich notwendige Attika notwendig sind, die befestigt werden müssen. Um trotzdem eine größtmögliche realistisch umsetzbare Dachbegrünung zu erreichen, wird eine mindestens zu begrünende Fläche von 50 % der Dachfläche bei Flachdächern festgesetzt, mit der Option, auch mehr Dachfläche zu begrünen.

Die Regelungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten sollen den heutigen Anforderungen an das Bauen entsprechen und den Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum geben. Die Regelungen zu den einzuhaltenden Mindestabständen tragen dazu bei, dass das Hauptdach in seiner Grundform und Funktion als solches erkennbar bleibt, und die Dachlandschaft nicht zu stark „zerstückelt“ wird.

Regelungen zur Form und Materialität werden bewusst nicht getroffen, um den Bauherren individuelle, gestalterische Freiheiten in der Gestaltung ihrer Architekturvorstellungen zu gewähren und auf die heutigen individuellen Architekturvorstellungen und baulichen Wünsche einzugehen sowie diese nicht einzuengen.

12.1.2 Tiefgaragen

Durch eine Erdüberdeckung von Tiefgaragen von mindestens 60 cm ist es möglich, diese zu begrünen und so einen qualitativ hochwertigen privaten Freiraum zu schaffen.

11.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden beschränkt, um einer ungeordneten und diffusen Entwicklung vorzubeugen.

11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen

12.3.1 Stellplätze

Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze sowie Garagenzufahrten und Zugänge bzw. Fußwege sind vorgeschrieben, um das abzuführende Regenwasser im Gebiet minimal zu halten.

12.3.2 Müllbehälterstandorte

Anforderungen an die Gestaltung der Müllbehälterstandorte werden getroffen, um deren Präsenz im öffentlichen Straßenraum zu reduzieren.

12.3.4 Einfriedungen

An Einfriedungen werden Anforderungen gestellt, um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, Streitigkeiten unter Nachbarn vorzubeugen und um dem Aspekt der Sicherheit Rechnung zu tragen. Bei allen Arten von Einfriedungen ist darauf zu achten, dass zwischen Zaun und Boden ein Abstand von mindestens 15,0 cm zum Boden eingehalten wird, um die Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

12.3.5 **Gärten**

An die Gestaltung der unbebauten Flächen werden Anforderungen gestellt, um einer ungeordneten und diffusen Entwicklung und Gestaltung Einhalt zu gebieten.

11.4 **Außenantennen**

Aus Gründen der Straßenraumgestaltung und für ein einheitliches Bild im öffentlichen Raum ist nur maximal eine Außenantenne je Gebäude zulässig.

11.5 **Unzulässigkeit von Freileitungen**

Aus Gründen der Straßenraumgestaltung sowie der Sicherheit sind Niederspannungsfreileitungen unterirdisch zu verlegen.

11.6 **Stellplatzschlüssel**

Durch die notwendige Nachverdichtung des ehemaligen Laurel-Areals (WA3) werden viele neue Bewohnende in das Gebiet ziehen, die potenziell den Parkdruck im Gebiet und dessen Umgebung erhöhen können. Um ausreichend Stellplätze auf privatem Grund zur Verfügung stellen zu können, wurde der Stellplatzschlüssel entsprechend angepasst, da im ländlicheren Raum oftmals mehr private Fahrzeuge je Wohneinheit vorhanden sind, als die LBO vorschreibt. Es wird somit dafür Sorge getragen, dass ausreichend Stellplätze auf der privaten Grundstücksfläche untergebracht werden und die bereits angespannte Parksituation im öffentlichen Raum im Gebietsumfeld nicht verstärkt wird. Für den Stellplatznachweis auf dem privaten Baugrundstück des ehemaligen Laurel-Areals im WA3 ist deshalb der Nachweis von zwei PKW-Stellplätzen für größere Wohnungen ab vier Zimmern erforderlich. Für Wohnungen mit drei Zimmern wird der laut LBO vorgeschriebene eine Stellplatz je Wohneinheit auf 1,25 erhöht. Für Wohnungen mit zwei Zimmern wird der gemäß LBO vorgeschriebene eine Stellplatz je Wohneinheit als ausreichend erachtet. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden somit vom Parkierungsdruck durch die Nachverdichtung des Laurel-Areals entlastet.

12. **VERBAL-ARGUMENTATIVE EINGRIFFSBEWERTUNG**

12.1 **Aufgabenstellung und methodisches Vorgehen**

Das Plangebiet liegt im Teilort Aichwald-Aichelberg, östlich der Schurwaldstraße. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Lindenweg | 3. Änderung beabsichtigt die Gemeinde Aichwald eine Nachverdichtung im Innenraum, um künftigen Nachfragebedarf nach Wohnraum in Aichwald befriedigen zu können. Ziel ist dabei eine standortgerechte Nachverdichtung der ehemaligen Betriebsfläche der Firma Laurel. Die Realisierung von bedarfsgerechtem Wohnraum erfolgt unter der vorhandenen Maßstäblichkeit des Ortes unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung im direkten Umfeld des Laurel-Areals.

Der Bebauungsplan „Lindenweg | 3. Änderung und Erweiterung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen abgesehen. Es erfolgt keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, da die Kommune von der Kompensationspflicht im Verfahren nach § 13a BauGB entbunden ist. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Es erfolgt zunächst eine kurze Beschreibung des Plangebiets sowie der angrenzenden Nutzungen. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, die Auswirkungen der Planung und die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen werden zusammengefasst dargestellt. Die Bewertung

der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden verbal-argumentativ durchgeführt.

Die Basis für die Bewertung bilden die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen“ (LFU 2005). Die Bewertung der vorhandenen Böden sowie die Eingriffsbewertung im Schutzgut Boden erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012) in Verbindung mit der Arbeitshilfe, Heft 23 „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010).

Zur Recherche wurden folgende Daten- und Kartendienste genutzt: Daten- und Kartendienst der LUBW und das Informationssystem des LGRBs.

Es erfolgte eine Ortsbegehung zur Erfassung der Biotoptypen und des sonstigen Bestandes am 21.06.2023.

Da für einen Teil des Geltungsbereichs bereits Planungsrecht durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan besteht, ist nicht der Status quo Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung, sondern das bestehende Planungsrecht. In die Abwägung ist daher nur einzustellen, was über das bereits vorhandene Planungsrecht bzw. die faktisch vorhandenen baulichen Anlagen hinausgeht.

Das bisher geltende Planungsrecht des Bebauungsplans „Lindenweg I, 2. Änderung“ (03.05.1984) sieht folgende Nutzungen und deren Maß im Plangebiet vor:

- Mischgebiet (MI)
- GRZ 0,4 (Überschreitung um 50% auf 0,6 zulässig)
- zwei Vollgeschosse und ein anrechenbares Vollgeschöß im Untergeschoß, GFZ 1,0

12.2 Beschreibung der Umweltbelange

14.2.1 Charakterisierung des Untersuchungsraums

Aichwald gehört überwiegend zum Naturraum „Schwarzwald und Welzheimer Wald“ (Nr.107) und somit zur Großlandschaft „Schwäbisches Keuper-Lias-Land“ (Nr.10). Der Bereich des Plangebiets sowie die nördlich daran anschließenden Landschaften gehören zum Naturraum „Neckarbecken“ (Nr.123) und damit zur Großlandschaft „Neckar-Tauber-Gäuplatten“ (Nr.12). Zwischen dem Rems- und dem Neckartal, liegt auf der Hochfläche des Naherholungsgebiets „Vorderer Schurwald“ die Gemeinde Aichwald.

Im Plangebiet befinden sich neben bestehender Wohnbebauung die Gebäude der Laurel Klammern GmbH (Verwaltungsgebäude, Fabrik). Weiter befindet sich die Nachbarschaftskirche Aichwald im Plangebiet. Der nördliche und zentrale Bereich ist durch einen großen Baum- und Gehölzbestand geprägt. Der übrige Bereich durch typische Hausgartenstrukturen. Das Gelände fällt von Westen von 450,00 m üNN nach Osten ab auf 430,00 m üNN.

14.2.2 Schutzgut Boden

Für die unversiegelten Flächen (ca. 45 % des Plangebiets) liegen keine Bodendaten zu den vorkommenden Bodentypen vor, da es sich um einen innerstädtischen Bereich handelt. Es ist davon auszugehen, dass es sich aufgrund der Vornutzung um anthropogen überprägte Böden handelt. Diese Böden sind als geringwertig einzustufen, da bereits eine Umlagerung und Verdichtung erfolgte. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Versiegelte Flächen haben keine Bedeutung mehr für das Schutzgut Boden. Dies betrifft ca. 55% des Plangebiets. Berücksichtigt wurden hierbei die über das gültige Planrecht bereits zulässige Versiegelung von bis zu 0,4 bzw. mit Überschreitung der GRZ bis 0,6 und für den westlichen Teilbereich der Status quo.

Das Schutzgut Boden wird daher, als Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung bewertet. Die Empfindlichkeit gegenüber einer zusätzlichen Versiegelung wird als mittel eingestuft.

Altlasten: Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht im Altlastenkataster eingetragen. Es ist daher zunächst nicht mit dem Vorhandensein von Altlasten zu rechnen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich jedoch der Betrieb „L. Klammern GmbH“. Nach Kenntnisstand des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) war dieser Betrieb zumindest bis 2011 aktiv und ist mit der Branche

zur Herstellung von Kunststoffwaren als alllastenrelevant anzusehen. Es kann hier somit die Besorgnis einer Bodenbelastung bestehen.

Kampfmittel: Ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Auswirkungen der Planung:

- Versiegelung von Flächen durch Straßen, Versorgungsanlagen und Wohnbebauung Zufahrten, Fußwege etc. bis zu ca. 35% des Plangebiets und incl. GRZ II für Nebenanlagen und TG bis zu ca. 60 % des Plangebiets

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege, Stellplätze und Zufahrtsflächen (Abflussbeiwert ψ max. 0,50)
- Extensive Dachbegrünung für Flachdächer (min. 50% der Dachfläche, Substratstärke min. 12 cm) als teilweiser Ersatz für Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung
- Überdeckung von min. 60 cm nicht überbaubare Tiefgaragen und sonstige unterbaute Flächen (intensive Begrünung) als teilweiser Ersatz für Verlust der Bodenfunktionen

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Einschätzung</u>
Böden des Innenbereichs mit entsprechenden Vorbelastungen Bestehende Versiegelung: ca. 55% des Geltungsbereichs	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	Hier wird ein bereits vorgenutzter Standort umgenutzt, dies kommt dem nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden zugute. Die Versiegelung wird sich defacto nicht erhöhen, da künftig für Nebenanlagen ein Abflussbeiwert und für TG eine Erdüberdeckung festgesetzt werden.

14.2.3 **Schutzgut Fläche**

Es handelt sich um eine bereits wohnbauliche und gewerblich vorgenutzte Fläche. Die Planung sieht den Erhalt von Wohngebäuden sowie eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung vor. Die nicht zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind für die Erschließung bzw. für die Außenanlagengestaltung vorgesehen.

Es handelt sich um eine bereits vorgenutzte bebaute Fläche, die durch die Nutzungsaufgabe Gewerbe einer anderen Nutzung zugeführt werden soll. Die äußere Erschließung sowie weitere Infrastruktur sind entsprechend vorhanden.

Auswirkungen der Planung:

- Umwandlung von privater Brachfläche (Gewerbe) in ein Wohngebiet
- Inanspruchnahme einer innerörtlichen Fläche
- Leitziel: Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nachverdichtung
-

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Verträgliche Nachverdichtung
- Horizontale Schichtung der Nutzungen (TG etc. - Wohnen / Freiflächen – Dachbegrünung – PV)

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Einschätzung</u>
hohe Standorteignung für bauliche Entwicklung im Sinne der Nachverdichtung	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	Dem Leitziel wird entsprochen.

14.2.4 Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasser-, Quellschutz- oder Überschwemmungsgebieten.

Das Plangebiet befindet sich gemäß hydrogeologischer Übersichtskarte der LUBW in der hydrogeologischen Einheit „Oberkeuper und oberer Mittelkeuper (Grundwasserleiter/ Grundwassergeringleiter) im Übergang zum „Mittel- und Unterjura“ (Grundwassergeringleiter). Der geologischen Formation des Plangebiets ist eine geringe bis mittlere Wertigkeit zugeordnet. Die ursprünglich versiegelten Bereiche des Plangebiets (ca. 54 %) besitzen keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Das Schutzgut Wasser wird daher als Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung eingestuft.

Starkregen: Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Überflutungsnachweis nach geltenden Vorschriften zu erbringen. Ausnahmen gelten für kleine Grundstücke mit bis zu 800 m². Zur Minderung der Gefahr sind u.a Dachbegrünungen und ein hohes Maß an Grünflächen/nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Auswirkungen der Planung:

- Versiegelungsgrad wird sich nicht signifikant verändern.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Begrenzung des Versiegelungsgrads durch Festsetzung einer GRZ und GRZ II
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege und Stellplätze mit deren Zufahrtsflächen (Abflussbeiwert ψ max. 0,50)
- Extensive Dachbegrünung für Flachdächer (min. 50 % der Dachfläche, Substratstärke min. 12 cm)
- Überdeckung von min. 60 cm nicht überbaubare Tiefgaragen und sonstige unterbaute Flächen
- Getrennte Rückhaltung und Drosselung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken (Zisternen / Mulden-Rigolen-System, Retentionsbecken)

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Einschätzung</u>
Vorbelastung durch bestehende Versiegelung (54% des Plangebiets). Schutzgut von geringer bis mittlere Bedeutung	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	Der natürliche Wasserkreislauf wird durch die Dachbegrünung, Überdeckung von baulichen Anlagen, wasserdurchlässige Beläge sowie die Rückhaltung und Drosselung des anfallenden Niederschlagswassers unterstützt.

14.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 8 - 9 °C, die Niederschläge zwischen 750 und 800 mm pro Jahr.

Das Plangebiet ist als eine Mischung der Klimatope „Gartenstadt“ und „Stadtrand“ einzustufen. Die bestehende Bebauung ist 1- bis 3-geschossig, z.T. offen, z.T. geschlossen. Der Anteil an Grünflächen ist relativ hoch. Gegenüber einem Freiland-Klimatop sind alle Klimaelemente leicht bis mittel verändert.

Das Schutzgut Klima und Luft wird im Plangebiet als Schutzgut von mittlerer Bedeutung eingestuft.

Auswirkungen der Planung:

- Veränderung der Gebäudestruktur
- Veränderung der Freiraumstruktur

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Diverse grünordnerische Maßnahmen, u.a. Pflanzgebot Bäume und Pflanzbindungen
- Extensive Dachbegrünung für Flachdächer (min. 50% der Dachfläche, Substratstärke min. 12cm) (Verdunstung/Kühlung, weniger Aufheizung)
- Überdeckung von min. 60 cm nicht überbaubare Tiefgaragen und sonstige unterbaute Flächen (Verdunstung/Kühlung, weniger Aufheizung)

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Einschätzung</u>
Vorbelastung durch bestehende Bebauung. Schutzgut von mittlerer Bedeutung.	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	Das Gebiet kann weiterhin min. als Stadtrand-Klimatop eingestuft werden. Der Anteil an Grünflächen bleibt mit 30% weiterhin akzeptabel, so dass deren Ausgleichsfunktion (Kalt- und Frischluft, Durchströmung) eine deutliche Wirkung zeigt.

14.2.6 **Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

Es befinden sich keine gemäß BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG BW geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs. Östlich des Plangebiets befindet sich in rund 100 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Aichwald“ (LSG 1.16.007).

Das Plangebiet besteht aus Biototypen der Siedlungsflächen (voll- und teilversiegelte Flächen, Gebäude) sowie gärtnerische Anlagen / Hausgärten mit einem hohen Anteil an Bestandsbäumen. Die Bäume haben z.T. einen stark prägenden Charakter.

Das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ist im Plangebiet von mittlerer Bedeutung

Baumschutzsatzung: Keine

Auswirkungen der Planung:

- Keine höherwertigen Biotope betroffen.
- Keine negativen Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Biotope zu erwarten.
- Entfernung eines Teils der bestehenden Vegetation

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Pflanzbindung für drei prägende Bestandsbäume
- Pflanzgebot für Neupflanzung von Bäumen
- Extensive Dachbegrünung für Flachdächer (min. 50% der Dachfläche, Substratstärke min. 12cm) (Nahrungs- und Lebensraum insbesondere für Insekten)
- Überdeckung von min. 60 cm nicht überbaubare Tiefgaragen und sonstige unterbaute Flächen
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Einschätzung</u>
Keine höherwertigen Biotop-typen Schutzgut von mittlerer Bedeutung	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	Aufgrund der umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen wie begrünte Innenhöfe mit Baumpflanzungen, extensiver Dachbegrünung ist nicht von einer mittel- bis langfristigen Verschlechterung für das Schutzgut auszugehen.

Zu den Artenschutzrechtlichen Belangen sind unter Kapitel 9 Angaben gemacht.

14.2.7 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Vorhabengebiet ist momentan geprägt durch bestehende Wohnbebauung und die Gebäude sowie Firmenglände der Firma Laurel. Es handelt sich um ein Quartier in innerörtlicher Lage. Da die Bebauung schon etwas in die Jahre gekommen ist wird das Schutzgut in eine mittlere Wertigkeit eingestuft.

Auswirkungen der Planung:

- Verlust von Grünbeständen
- Verträgliche Nachverdichtung
- Aufwertung durch bauliche Entwicklung / Neuordnung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Pflanzbindung für drei prägende Bestandsbäume
- Pflanzgebot für Neupflanzung von Bäumen
- Höhenbeschränkung der neuen Gebäude

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Einschätzung</u>
Schutzgut von mittlerer Bedeutung	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	Es ist von einer Verbesserung des Ortsbildes durch die Neubebauung im zentralen Bereich des Plangebiets auszugehen. In den übrigen Bereichen findet eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes statt.

14.2.8 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Es handelt sich um einen vorgenutzten Standort im Siedlungsbereich von Aichwald-Aichelberg, der im Bestand keine Bedeutung als Erholungsraum für die Öffentlichkeit im näheren Wohnumfeld besitzt. Es sind keine öffentlichen Wege durch das Plangebiet vorhanden. Das Plangebiet besitzt im Bestand durch die Nutzungsaufgabe als Gewerbestandort (geringe Bedeutung) noch eine in Teilen hohe Bedeutung als Wohnraum.

Auswirkungen der Planung:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
- Schaffung von wohnraumnahen privaten Grünflächen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Einhausung der neuen Tiefgaragenzufahrt
- Lüftungskonzepte für Schlafräume
- Flächen mit Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche
- Baulicher Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche III - V

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Fazit</u>
Keine Zugänglichkeit, in Teilen keine zukunftsfähige Nutzung Schutzgut von zum einen geringer, zum anderen von hoher Bedeutung	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	Es ist von einer Verbesserung auszugehen. Durch Einhaltung der Vorhaben zum Lärm-/Schallschutz sind keine negativen Auswirkungen bei der Umnutzung als Wohngebiet zu erwarten.

14.2.9 **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Auswirkungen oder Veränderungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind daher nicht zu erwarten.

12.3 **Fazit**

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung ist nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Umwelt zu rechnen. Die zahlreichen im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und das grünordnerische Konzept tragen maßgeblich dazu bei.

13. **PLANUNGSSTATISTIK**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 14.695 qm (1,47 ha).

Gesamtgebiet	14.695 qm	100 %
Davon		
Allgemeines Wohngebiet	13.235 qm	90 %
Grünflächen	835 qm	6 %
Verkehrsflächen	290 qm	2 %
Versorgungsflächen	335 qm	2 %