



## **Begründung**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
für das Gebiet**

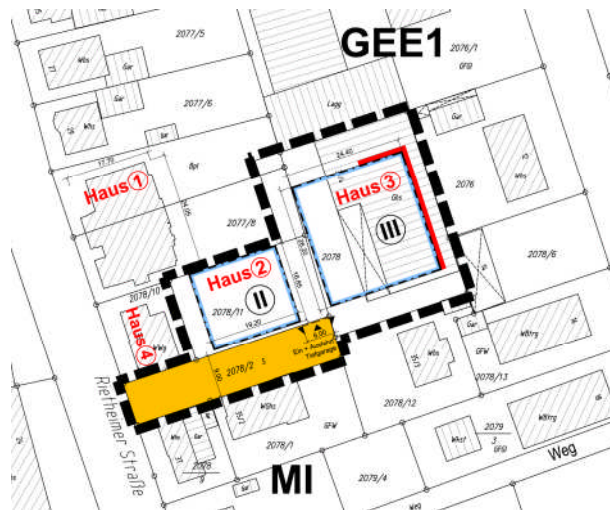
**"Rietheimer Straße / Oberer Dammweg"**

**im Stadtbezirk Villingen**

**vom 29.10.2010**

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rietheimer Straße / Oberer Dammweg“

Stadtbezirk Villingen



## Begründung

Überarbeitung

Stand: 30.07.2010

Vorhabenträger:

**TOP-BAU**

top bauträger gmbh  
St. Nepomuk-Str. 4  
78048 Villingen-Schwenningen

**kommunalPLAN**  
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050 - Fax: 73059  
e-mail: info@kommunalplan.de

## INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSANLASS .....	2
2	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	2
2.1	Planungsverfahren.....	2
2.2	Ziele der Planaufstellung .....	2
3	PLANGEBIET – ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG.....	2
3.1	Räumliche Merkmale des Plangebietes .....	3
4	RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN .....	3
4.1	Planungsrecht .....	3
4.2	Vorhabenplanung.....	3
5	BESTAND .....	4
5.1	Gebäude und Nutzungen im Plangebiet.....	4
5.2	Erschließung .....	5
5.3	Eigentumsverhältnisse .....	5
5.4	Hochwasserschutz.....	5
5.5	Entwässerung .....	5
5.6	Umweltsituation .....	5
6	PLANUNGSKONZEPT .....	6
6.1	Städtebauliche Planung.....	6
6.2	Schallschutz.....	7
6.3	Verschattung angrenzender Gebäude .....	9
7	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....	10
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	10
7.3	Verkehrsflächen .....	10
7.4	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Schallschutz- maßnahmen.....	10
8	ABWÄGUNG DER BELANGE.....	10
8.1	Information der Öffentlichkeit.....	10
8.2	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden .....	10
9	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	11
10	VERFAHRENSABLAUF .....	12
11	RECHTSGRUNDLAGEN .....	13

## **1 Ausgangssituation und Planungsanlass**

Die Firma top-bau-träger gmbh mit Sitz in Villingen hat mit Schreiben vom 23.04.2009 einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB für den Bereich „Rietheimer Straße / Oberer Dammweg“ gestellt. Der Gemeinderat ist mit dem Aufstellungsbeschluss vom 20.05.2009 dem Antrag gefolgt.

Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist ein Neubauvorhaben zweier II - III-geschossiger Mehrfamilien-Wohnhäuser im rückwärtigen Bereich zwischen der Rietheimer Straße und der Niederwiesenstraße. Die Erschließung erfolgt über einen bereits bestehenden Wohnweg.

Für diese Vorhaben wäre nach geltendem Bebauungsplan „Niederwiesenstraße“ eine Wohnnutzung nicht möglich, während eine Lückenschließung in der Wohnbebauung entlang der Rietheimer Straße durch das selbige Unternehmen aufgrund der planungsrechtlichen Widmung möglich war und bereits genehmigt wurde (Haus 1). Plangegegenstand ist der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Erschließungsstraße FlSt. 2078/2.

## **2 Bebauungsplanverfahren**

### **2.1 Planungsverfahren**

Der Bebauungsplan „Rietheimer Straße / Oberer Dammweg“ wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Durch das Bebauungsplanverfahren wird ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Niederwiesenstraße“ überplant. Die bislang als MI und GEE festgesetzten Flächen sollen für ein Wohnprojekt genutzt werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Durchführungsvertrag sind rechtlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

### **2.2 Ziele der Planaufstellung**

Die Planungsziele sind:

- Aktivierung und Umnutzung einer Gewerbebrache als Beitrag zur Stärkung der Innenentwicklung.
- Ausweisung eines Baugrundstücks für Wohnbebauung.
- Nachweis der notwendigen Stellplätze im Plangebiet
- Sicherung der gewerblichen Nutzung im Umfeld im Rahmen des bestehenden Planungsrechts.

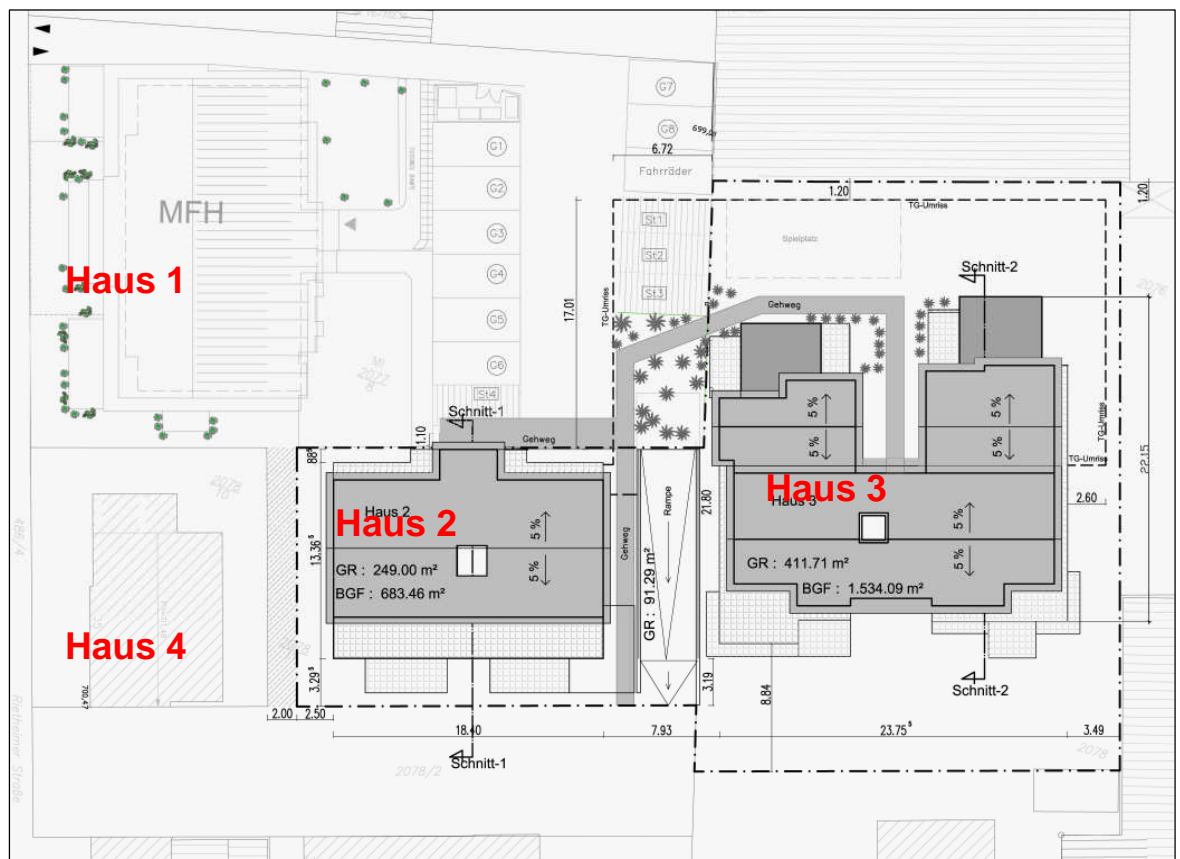
## **3 Plangebiet – Abgrenzung und Beschreibung**

Das Plangebiet liegt zwischen der Rietheimer Straße und der Niederwiesenstraße.

Im Süden grenzt ein befahrbarer Wohnweg an, der zur Erschließung des geplanten Vorhabens dient.

Der Vorhabenbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 2078/11, 2078, 2078/2 und 2077/8 teilweise, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden.





Das Haus Nr. 1 des Vorhabenträgers wurde im Rahmen des gültigen Bebauungsplans genehmigt und befindet sich in der Fertigstellung. Die im Plangebiet vorgesehene Tiefgarage wird einen kleinen Teil dieses Grundstücks (2077/8) in Anspruch nehmen.

Das Haus Nr. 4 ist Teil des gewachsenen Wohngebäudebestandes in der direkten Nachbarschaft, wird aber nicht in den Bebauungsplan einbezogen



Haus Nr. 4

## 5 Bestand

### 5.1 Gebäude und Nutzungen im Plangebiet

An der Rietheimer Straße wird zur Zeit ein neues Mehrfamilienhaus vom Vorhabenträger fertiggestellt (Haus 1).

An der Ecke Rietheimer Straße / Zufahrtsweg befindet sich ein 2-Familien-Wohnhaus.

Die Fläche der geplanten Vorhaben Haus 2 und 3 ist mit einem I-geschossigen Werkstattgebäude bebaut. Die Hoffläche ist als Lager- und Zufahrtsfläche befestigt und versiegelt.

Für die geplante Neubebauung wird das Gelände freigelegt.



Ehemaliges Betriebsgelände Motorrad- und KFZ-Werkstatt

## 5.2 Erschließung

Das Vorhaben wird vom bestehenden Wohnweg Flst. Nr. 2078/2 über die Rietheimer Straße erschlossen.

## 5.3 Eigentumsverhältnisse

Die Vorhabenfläche Haus 2 und 3 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die restlichen Flächen sind kommunale Straßenflächen.

## 5.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Brigach.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für den Bereich Villingen-Schwenningen im Schwarzwald-Baar-Kreis der Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein / Hochrhein Bereich Rottweil ist das Plangebiet nicht durch das 100-jährige Hochwasser (HQ-100) betroffen.

## 5.5 Entwässerung

Im Einzugsgebiet erfolgt die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers in die vorhandene Mischwasserkanalisation.

Das anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandene Stichleitung DN 250 Steinzeug im Bereich der Rietheimer Straße (Grundstück 2078/2 – Eigentümer Stadt Villingen-Schwenningen) eingeleitet werden. Diese hat eine Anbindung an den Hauptkanal DN 300 Steinzeug. Eine Überbauung der vorh. MW-Leitung DN 250 ist nicht statthaft. Ein entsprechender Sicherheitsabstand zum MW-Kanal (3 m links und rechts der Leitung) ist einzuhalten. Evtl. Neuanbindungen an den vorh. Kanal DN 250 sind im Rahmen der Genehmigungsplanung mit der Stadtentwässerung abzustimmen.

Die Gesamtentwässerungssituation im Einzugsbereich ist äußerst angespannt. Einige Kanalabschnitte im Einzugsgebiet stehen im Ein- bzw. Überstaubereich. Der vorhandene MW-Kanal DN 400 in der Straße „Oberer Dammweg“ muss mittelfristig aus hydraulischen Gründen erneuert werden.

## 5.6 Umweltsituation

Bei einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass auf dem ehemaligen Betriebsgelände keine Bepflanzungen bzw. unversiegelten Flächen vorhanden sind.

Daraus ergibt sich, dass

- keine erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB) in der Abwägung zu berücksichtigen sind,
- eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz nicht erkennbar ist,

- kein Erfordernis eines Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 für Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, notwendig ist.

## **6 Planungskonzept**

### **6.1 Städtebauliche Planung**

Das bisherige Betriebsgelände einer Motorrad- und KFZ-Werkstatt zwischen Rietheimer Straße und Niederwiesenstraße soll einer II – III-geschossigen Wohnbebauung zugeführt werden. Damit schiebt sich die Wohnbebauung in die durchgehende gewerbliche Zone (GEE) entlang der Niederwiesenstraße.

Für die angrenzenden Betriebe, insbesondere die direkt tangierte Fläche der nördlichen Schreinerei besteht Bestandsschutz. Durch die heranrückende Wohnbebauung darf deren genehmigter Betriebsablauf und die Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

Die geplante Wohnbebauung Haus 2 und 3 sieht eine konzentrierte Wohnbebauung mit insgesamt 19 Wohneinheiten in zwei Baukörpern vor. Alle notwendigen Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage nachgewiesen.

Eine Art der baulichen Nutzung für das Baugebiet wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Auszugehen ist von einem Mischgebiet gemäß angrenzender Bebauung entlang der Rietheimer Straße und Festsetzung des gültigen Bebauungsplans. Da das Vorhaben ausschließlich die Schaffung von Wohnungen vorsieht, wird für den Nachweis der immissionsrechtlichen Verträglichkeit von einem Gebietscharakter „Allgemeines Wohngebiet“ ausgegangen.

Die geplante Gebäudetypologie mit einer II – III-geschossigen Bebauung und einem Dachgeschoss als Penthaus entspricht den heutigen Wohnansprüchen an barrierefreie Erschließung, großzügige Grundrissgestaltung und private Freibereiche als Terrassen und Balkone.

Diese Bebauung ist sehr verdichtet, überschreitet aber die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) im zulässigen Rahmen. Die Belange der Nachbarschaft sind dabei in besonderer Weise zu berücksichtigen.

Die angrenzenden, bestehenden Wohngebäude befinden sich als älterer Bestand in gewidmeten Gewerbe- und Mischgebietsflächen und unterliegen daher einem eingeschränkten Wohnraumschutz. Die grundlegenden Ansprüche an das Rücksichtnahmegebot im Sinne einer ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie der Vermeidung einer erdrückenden Wirkung gelten dennoch.

Der Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung beschränkt sich auf die notwendigen baurechtlichen Abstandsflächen.

Da das geplante Vorhaben nördlich bzw. östlich der betroffenen Nachbarn liegt, ist eine Beeinträchtigung durch Verschattung nicht oder nur in vertretbarem Umfang gegeben (siehe Ziff. 6.3). Auch eine ausreichende Belüftung im Umfeld ist gesichert.

Eine visuelle Beeinträchtigung der bisher gegebenen Sichtbeziehungen ist grundsätzlich durch die Bebauung des bisherigen Gewerbegrundstücks gegeben. Demgegenüber steht der Wegfall des störenden Gewerbelärms aus dem KFZ-Betrieb.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen und tragen dazu bei, dass Störungen der Freiräume reduziert werden.

Insgesamt kann von einer Aufwertung des Wohnumfeldes trotz dichter Wohnbebauung ausgegangen werden.



## **Gebäudedaten des Vorhabens** (siehe Anlage Vorhabenplanung Haus 2 und 3)

### Beschreibung Haus 2

Wohngebäude mit 5 Wohnungen

Zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss als Penthaus

Bruttogeschossfläche ca. 683 qm

Stellplätze in der gemeinsamen Tiefgarage mit Haus 3.

### Beschreibung Haus 3

Wohngebäude mit 14 Wohnungen

Drei Vollgeschosse und Dachgeschoss als Penthaus

Bruttogeschossfläche ca. 1.555 qm

Stellplätze in der gemeinsamen Tiefgarage mit Haus 2.

### Tiefgarage

21 Stellplätze

Ein- und Ausfahrt von der bestehenden Wohnstraße Flst. Nr. 2078/2.

### GRZ / GFZ – Berechnung des Vorhaben-Grundstücks

Grundstücksgröße	1.649 qm
Überbauung Haus 2 und 3, einschl. Rampe und Terrassen	829 qm
Grundflächenzahl	0,50

Dieses Maß überschreitet die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4 deutlich.

Sofern die Grenzwerte der zulässigen Grundflächenzahl für Mischgebiete (MI) herangezogen werden (0,6) ist das Maß der Überbauung vertretbar.

Gegenüber der jetzigen Situation, mit einer fast vollständigen Versiegelung des Areals durch Gebäude und Hofflächen, wird sich der zukünftige Zustand verbessern.

### Ermittlung der Geschossflächenzahl:

Grundstücksgröße	1.649 qm
Brutto-Geschossfläche	
Haus 2 = 498 qm	
Haus 3 = 1.250 qm	
Summe Geschossfläche	1.748 qm
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,06

Die Geschossflächenzahl hält die zulässige Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) mit 1,2 GFZ ein.

## **6.2 Schallschutz**

In einer schalltechnischen Untersuchung (Anlage zur Begründung) sind die Grundlagen und Ergebnisse einer eingehenden immissionsschutzrechtlichen Bewertung des potenziell einwirkenden Gewerbelärms auf das Wohnbauvorhaben und die Auswirkungen der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt ermittelt worden.

Mit der geplanten Bebauung rückt die Wohnnutzung unmittelbar an angrenzende Gewerbebetriebe insbesondere an den nördlich gelegenen Schreinereibetrieb Jordan heran.

Es soll durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass bestehende Betriebe nicht mit nachträglichen immissionsschutzrechtlichen Anordnungen rechnen müssen und damit in ihrer Entwicklung gefährdet sind.

Die Untersuchung erfolgte für folgende Belastungsfälle:

1. Heutige Situation, Ermittlung der Beurteilungspegel auf der Basis von Messungen und ergänzend Literaturangaben.
2. Rechnerisch maximale Auslastung des Gewerbes unter Berücksichtigung der heute vorhandenen schutzbedürftigen Bebauung.
3. Schallimmissionen durch den PKW-Verkehr der geplanten Gebäude.

Beurteilungsgrundlagen waren:

- Immissionen, die von der geplanten Wohnanlage auf die umliegende Bebauung einwirken.
- Immissionen, die von umliegenden Gewerbebetrieben auf die geplante Bebauung einwirken.

Folgende Regelwerke wurden angewendet:

- Die TA Lärm gilt für Anlagen im Sinne des BImSchG.
- Die DIN 18005 wird in der Regel im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens angewendet, die darin genannten Orientierungswerte gelten für alle Lärmarten.

### **Gebietseinstufung**

Die Schutzbedürftigkeit eines Gebietes ergibt sich in der Regel aus den Festsetzungen im Bebauungsplan.

Im Planbereich gilt bisher die Gebietsnutzung Mischgebiet (MI).

Tatsächlich werden mit dem geplanten Vorhaben aber ausschließlich Wohnungen geschaffen.

Im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan wird keine Gebietsfestsetzung getroffen. Für die Untersuchungen wird die tatsächliche Wohnnutzung zugrunde gelegt. Damit werden auch die für die ungünstigste Betrachtungsweise geltenden Richt- und Orientierungswerte berücksichtigt.

### **Untersuchungsergebnisse**

Die schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanes „Rietheimer Straße / Oberer Dammweg“ in Villingen-Schwenningen kann wie folgt zusammengefasst werden:

Als Beurteilungsgrundlage wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Richtwerte der TA Lärm herangezogen. Für Allgemeine Wohngebiete (WA) gilt tags ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A), für Mischgebiete tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

### **Heutige Situation im Gewerbegebiet**

Die Schallabstrahlung durch die angrenzende Schreinerei wurde mit Hilfe von Schallpegelmessungen und Literaturangaben ermittelt und die Beurteilungspegel an der geplanten Bebauung berechnet. In der Berechnung wurde die Schallabstrahlung über die

Außenbauteile, Lieferverkehr, Verladetätigkeiten sowie technische Einrichtungen berücksichtigt. Dabei wurde der worst-case-Ansatz zugrunde gelegt.

Der Beurteilungspegel beträgt an der geplanten Bebauung tags maximal 54 dB(A). Nachts findet kein Betrieb statt. Die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete werden nicht überschritten, Lärmschutzmaßnahmen sind im Bestand nicht erforderlich.

Geräuschspitzen entstehen in erster Linie durch die Kfz und Verladetätigkeiten (Türenschiagen, etc.). Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.

### **Maximale Auslastung des Gewerbegebiets**

Im Hinblick auf Betriebsänderungen oder Erweiterungen wurde die maximale Auslastung des Gewerbegebietes bestimmt, unter Berücksichtigung der heute vorhandenen schutzbedürftigen Bebauung. Im ungünstigsten Fall kann es zu einer Überschreitung der Richtwerte für allgemeines Wohngebiet tags bis zu 3 dB(A) und nachts bis zu 2 dB(A) an den geplanten Gebäuden kommen.

### **Parkverkehr durch die geplanten Gebäude**

Durch die Garagen und die Tiefgarage der geplanten Wohnhäuser berechnet sich an den bestehenden Gebäuden ein Beurteilungspegel bis 44 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts. Die Richtwerte der TA Lärm werden eingehalten.

### **Passive Schallschutzmaßnahmen**

Für die heutige Situation sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die zulässigen Richt – und Orientierungswerte werden eingehalten.

Für den Belastungsfall der maximalen Auslastung des Gewerbegebiets ist mit einer Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm tags bis zu 3 dB(A) und nachts bis zu 2 dB(A) zu rechnen. Um zu gewährleisten, dass die Gewerbebetriebe nicht eingeschränkt werden, sind vorsorglich Lärmschutzmaßnahmen an den Fassaden des Hauses 3 vorzusehen:

- Schallschutzfenster
- Lüftungseinrichtungen in Aufenthaltsräumen
- Lärmschützende Elemente für Balkone und Terrassen.

## **6.3 Verschattung angrenzender Gebäude**

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurde von Anwohnern des östlich angrenzenden Gebäudes Niederwiesenstr. 12 auf befürchtete Verschattungswirkungen des Hauses 3 hingewiesen.

Dazu wurde als Anlage 7 ein „Besonnungs- / Verschattungsnachweis“ erstellt. Danach zeigt sich, dass auch zur Wintersonnenwende am 22. Dez. bis 14 Uhr das Gebäude mit seiner Südfassade und der Terrasse von der Sonne erreicht wird.

Für die Sommerzeit wird deutlich, dass sowohl die Fassade wie auch der Garten ab 17 Uhr in der Sonne liegen.

Verschattungseffekte durch das Haus 3 werden auftreten, die aber in ihrem Umfang dokumentiert sind (Anlage 7).

Insgesamt gewährleistet der Gebäudeabstand mit ca. 17 m eine für den Innenbereich angemessene Besonnung des Wohnhauses.

## **7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Art und Maß der zulässigen Bebauung richtet sich ausschließlich nach den beiliegenden Vorhabenplänen mit Darstellung der Gebäudeplanung.

Auf Festsetzungen der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wurde verzichtet, da deren Maß sich aus der Gebäudeplanung ergibt.

Die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse begrenzt die Höhen- und Massentwicklung des Wohnprojekts zur Vermeidung einer „städtebaulich erdrückenden Wirkung“.

### **7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der Festlegung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen werden die Abmessungen der Vorhabenplanung übernommen und festgeschrieben.

### **7.3 Verkehrsflächen**

Die im Plan dargestellte öffentliche Verkehrsfläche dient der Erschließung des Wohnbauprojekts und ergänzt den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der gesamte Stellplatzbedarf des Vorhabens wird in einer Tiefgarage abgedeckt, deren Ein- und Ausfahrt im Bebauungsplan festgeschrieben wird.

Dies dient der Eingrenzung der Lärmemissionen durch Verkehrslärm, die vom Vorhabengebäude ausgehen werden.

### **7.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Schallschutzmaßnahmen**

Mit der Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäude 3 wird sichergestellt, dass schutzbedürftige Wohnräume und Terrassen vor Gewerbelärm ausreichend geschützt sind.

Die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen des benachbarten Gewerbes werden durch das Wohnbauvorhaben nicht eingeschränkt. Derzeit unterschreiten die tatsächlichen Emissionen die planungsrechtlich zulässigen Werte für Gewerbe.

## **8 Abwägung der Belange**

### **8.1 Information der Öffentlichkeit**

Aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden Bedenken der angrenzenden Nachbarn zur Höhe und möglichen Verschattungswirkung des Vorhabens geäußert.

In Abstimmungsgesprächen zwischen der Stadt VS und dem Vorhabenträger wurden Überarbeitungen des Bauprojekts durchgeführt:

- Verschiebung des Hauses 3 um 1,0 m nach Norden
- Zurücknahme des Dachgeschosses um 0,5 m auf der Südseite

Damit konnten den Belangen der Anwohner auf mehr „Abstand“ und eine offenere, gestaffelte Fassadenlinie nach Süden entsprochen werden.

### **8.2 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden**

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind Anregungen von Angrenzern eingegangen. Sie wenden sich gegen die vorgesehene Geschossigkeit und Gebäudehöhe des Hauses 3 mit befürchteten nachteiligen Wirkungen der Verschattung und Störung der Wohnruhe durch heranrückende Terrassen.

Insgesamt sind die Gebäudeabstände ausreichend. Die Besonnungs- / Verschattungssituation ergab in einer gesonderten Prüfung (Anlage 7), dass angemessene Bedingungen mit der geplanten Bebauung geschaffen werden.

Weitere Anregungen betreffen den Ausbau des Erschließungsweges mit Verkehrsberuhigung und geräuscharmen Belag. Diesem Anliegen wird durch Vereinbarungen im Durchführungsvertrag nachgekommen.

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgten lediglich hinweisende Anregungen.

Aus dem Offenlage- und Beteiligungsverfahren sind keine Änderungen des Bebauungsplans notwendig, lediglich redaktionelle Änderungen wurden durchgeführt.

## **9 Auswirkungen der Planung**

Mit dem Bebauungsplanverfahren in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnnutzung im Innenbereich geschaffen.

- In Folge der Planungsumsetzung sind folgende Auswirkungen zu erwarten:
- Aufwertung einer innerstädtischen Gewerbebrache
- Sicherstellung der gewerblichen Entwicklung des Umfeldes im Rahmen des geltenden Planungsrechts.
- Angebot eines attraktiven Wohnungsangebotes für unterschiedliche Generationen und Lebensstile
- Minimierung der Umfeld-Beeinträchtigungen durch den ruhenden Verkehr mit einer Tiefgarage

### Immissionsschutz

Mit der Planung der Wohngebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zu den angrenzenden Betrieben bedürfen der Ansatz der Konfliktbewältigung und die Ermittlung eventueller Störwirkungen sowie entsprechender Maßnahmen besonderer Sorgfalt. Hierzu ist ein immissionsschutzrechtliches Gutachten zur Bewertung des potenziell einwirkenden Gewerbelärms auf das Wohnbauvorhaben erstellt worden. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit vorbehaltlich des Nachweises der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit bzw. hinreichender Maßnahmen zur angemessenen Beachtung der Grenz- bzw. Richtwerte zu sehen.

In diesem Sinne wurden mit dem Vorhabenträger entsprechende Maßnahmen und Vorkehrungen abgestimmt, die durch die Anordnung und Ausrichtung der schutzwürdigen Räume, die Mindestanforderungen an die Fensterverglasungen und die Abschottung der Freisitze (Außenwohnanlagen) mögliche Konflikte ausschließen sollen.

Dabei wurden im Interesse der benachbarten Gewerbegrundstücke nicht nur deren heutige Nutzung und Störwirkung berücksichtigt, sondern fiktiv auch eine planungsrechtlich zulässige Nutzungsänderung in die Betrachtung eingestellt, die für die Eigentümer auch künftig nicht erschwert werden darf.

### Städtebauliche Bewertung vor dem Hintergrund des Rücksichtnahmegebots

Mit dem Vorhabenplan wird dem allgemeinen Ziel der Innenentwicklung und Verdichtung gefolgt. Die heranrückende Wohnnutzung stellt dabei gegenüber der bisherigen gewerblichen Nutzungsform zunächst die geringere Belastung schutzwürdiger Umgebungsnutzungen (hier: Wohnnutzung im Süden und Osten des Planbereichs) dar.

Dennoch stellen sowohl das beeindruckende Bauvolumen, die Anzahl der Wohnungen als auch die entsprechende Verkehrsfrequenz zur geplanten Tiefgarage eine nicht unerhebliche Veränderung des Umfelds der Anlieger dar.

Diese bestehenden Wohngebäude befinden sich zwar als älterer Bestand in gewidmeten Gewerbegebietsflächen und unterliegen daher einem eingeschränkten Wohnraumschutz. Die grundlegenden Ansprüche an das Rücksichtnahmegebot im Sinne einer ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie der Vermeidung einer erdrückenden Wirkung gelten dennoch. Sie relativieren sich jedoch angesichts der vorhandenen Baukörper vor allem im Umfeld der Niederwiesenstraße, der Einhaltung der Mindestabstände zu Nachbargrundstücken und der Lage der schutzwürdigen (Wohn-) Bebauung jeweils im Süden bzw. im Osten des Neubauvorhabens. Damit sind Beschränkungen einer ausreichenden Belüftung und eine gravierende Verschattung weitgehend auszuschließen.

#### Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die gesamte Realisierung des Bebauungsplans erfolgt durch den Maßnahmenträger, der Öffentlichen Hand entstehen folglich keine Kosten bezüglich Bodenerwerb, Bodenordnung, Planung und Erschließung.

## **10 Verfahrensablauf**

### Aufstellung

Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am: 20.05.2009

Ortsüblich bekannt gemacht am: 29.01.2010

### Gelegenheit zur Äußerung der Öffentlichkeit

Ortsüblich bekannt gemacht am: 29.01.2010

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 01.02.2010 bis 12.02.2010

### Öffentliche Auslegung des Entwurfs

Dem Bebauungsplanentwurf mit den örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und seine Offenlage beschlossen am: 28.04.2010

Ortsüblich bekanntgemacht am: 21.05.2010

Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 31.05.2010 bis 02.07.2010

Die Behörden wurden über die Offenlage informiert mit Schreiben vom: 25.05.2010

### Satzung

Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und abgewogen am: 29.09.2010

Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften wurde als Satzung beschlossen am: 29.09.2010

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am:

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom: 06.10.2010

## **11 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 2004 I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. 2006 I S. 3316) m. W. v. 01.01.2007

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16. 06. 2007

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert 14 Oktober 2008 (GBl. S. 343, 354).