

KREIS: ENZKREIS
GEMEINDE: FRIOLZHEIM

K M B



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Kolbenäcker, 2. Änderung“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 23.12.2021

Bearbeiter/in: S. Hübner

Projekt:2764



INHALT:

1.	<i>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</i>	3
2.	<i>Allgemeines</i>	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	3
3.	<i>Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation</i>	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.	<i>Planinhalt</i>	4
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	4
4.2	Art der baulichen Nutzung	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung	5
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	5
4.5	Garagen und Stellplätze	5
4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
4.7	Immissionsschutzmaßnahmen	6
4.8	Pflanzgebot	6
4.9	Örtliche Bauvorschriften	6
5.	<i>Flächenbilanz</i>	7
6.	<i>Umweltbelange</i>	7
6.1	Schutzgüter	7
6.2	Artenschutz	8
6.3	Immissionsschutz	8
7.	<i>Planverwirklichung</i>	9



1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1557, 1557/1 sowie 1557/3. Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Die Flächen sind bislang allerdings als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt, weswegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Es liegt bereits ein konkretes Bauvorhaben vor, an dem sich die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, welcher zur innerörtlichen Nachverdichtung beiträgt, entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welcher soziale, wirtschaftliche und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan Nordschwarzwald vom 12.05.2004 (verbindlich seit 21.03.2005), ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches als „Siedlung Bestand“ ausgewiesen.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (Fortschreibung 2025) vom 24.07.2012 (genehmigt am 31.10.2012) des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu ist der Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der nächsten Änderung bzw. Fortschreibung, im Wege der Berichtigung, angepasst.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für die Flächen des Plangebietes besteht bislang der Bebauungsplan „Kolbenäcker“, in Kraft getreten am 08.09.94. In diesem Bebauungsplan ist für die Fläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB. Die Abgrenzung befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kolbenäcker“. 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.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 1.400 m². Bei einer zulässigen Überbauung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 60% ergibt sich eine Fläche von ca. 840 m². Aufgrund des vorhandenen Planungsrechts mit einer größeren überbaubaren Grundstücksfläche reduziert sich die zu berücksichtigende Fläche vollständig. Kumulierende Vorhaben liegen nicht vor. Somit



liegt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb der nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Grenze von 20.000 m².

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVP-G ist für sonstige Gebiete in den 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. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für die 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 „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Frielzheim, nördlich der Leonberger Straße. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Wohngebiet sowie Gewerbegebiete.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers.

3.3 Vorhandene Nutzung

Derzeit befindet sich im Süden des Plangebietes noch ein unbewohntes Wohngebäude und ein Schuppen. Im nördlichen Teilbereich wurde die Bebauung bereits abgerissen, das Grundstück liegt seitdem brach.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes ist bereits über die südlich angrenzende Leonberger Straße gesichert.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den öffentlichen Flächen der Leonberger Straße vorhanden.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wie oben bereits aufgeführt, soll der Bebauungsplan „Kolbenäcker, 2. Änderung“ entwickelt werden, um die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

Somit soll eine Bebauung entstehen, die mehrere Wohneinheiten, unter Einhaltung der städtebaulichen Möglichkeiten, zulässt.



Hieraus ergibt sich eine 3-geschossige Flachdachbebauung, die sich in den umliegenden Bestand mit unterschiedlichen Höhen und Dachformen einpasst.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Plangebiets werden als Mischgebiet ausgewiesen. Neben Wohngebäuden sind Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Diese Nutzungen sind aufgrund des verursachenden erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr sowie des erhöhten Lärmpegels mit der bestehenden sowie der geplanten Wohnnutzung sind verträglich. Bei Tankstellen ist außerdem mit einer Geruchsbelastigung zu rechnen, was den Ausschluss zusätzlich begründet.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche sowie der Festsetzung der Grundflächenzahl. Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen bestimmt.

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

Als Grundflächenzahl wird 0,6 festgesetzt. Dieser Wert entspricht den Vorgaben des § 17 BauNVO.

Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe, die in m über der Bezugshöhe festgesetzt wird, bestimmt. Die Festsetzungen orientieren sich an dem geplanten Bauvorhaben sowie an der Umgebungsbebauung.

Zum Schutz der westlich angrenzenden Bebauung wird festgesetzt, dass das zweite Obergeschoss an dieser Seite um mindestens 2,5 m zurückzusetzen ist.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Die festgesetzte Bauweise und das Baufenster sind auf das Grundstück und die geplante Bebauung abgestimmt.

Um eine großzügige Gestaltung und eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen sind Kellerabgänge, Treppenanlagen, Rampen und Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

4.5 Garagen und Stellplätze

4.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Das geplante Bauvorhaben sieht ein Parksystem in Form einer Parkliftanlage vor. Hierfür wird im Bebauungsplan ein entsprechendes Baufenster ausgewiesen. Neben dieser Fläche sind Garagen und überdachte nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig, wodurch Stellplätze in ausreichender Anzahl bereitgestellt werden können.



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

Zum Schutz von Insekten und Tieren wird die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung festgesetzt.

4.7 Immissionsschutzmaßnahmen

Die festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen wurden aus der schalltechnischen Untersuchung des Büros Koehler und Leutwein übernommen (siehe auch Ziffer 6.3).

4.8 Pflanzgebot

Die Dachbegrünung von Flachdächern dient der Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Durch Wasserrückhaltung und –verdunstung tragen die so begrünten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

Zur inneren Durchgrünung wird pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum gefordert. Zudem sind 10 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die sich teilweise am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren und teilweise zusätzlich definiert werden. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

4.9.1 Dachform, Neigung

Entsprechend des heutigen Bedarfes und unter Berücksichtigung der optimalen Ausnutzung des obersten Geschosses, wird ein Flachdach festgesetzt. Mit dieser Festsetzung fügt sich das Gebäude außerdem in die umgebende Flachdachbebauung ein.

4.9.2 Fassaden

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zur Fassadenfarbe getroffen.

Zum Schutz vor Vogelschlag werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

4.9.3 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze

Für Zugänge, Zufahrten 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.

4.9.4 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.

4.9.5 Nicht bebaute Grundstücksflächen

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

4.9.6 Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.



4.9.7 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren und genügend freie Parkplätze für Besucher im öffentlichen Straßenraum bereit zu stellen, wird entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO eine Mindestzahl von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

5. FLÄCHENBILANZ

Bruttobauland / Nettobaufläche ca. **1.400 m²**

6. UMWELTBELANGE**6.1 Schutzgüter****6.1.1 Vorbemerkung**

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

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

Als Grundlage für die sachgerechte Abwägung dient das bisherige Baurecht gemäß des Bebauungsplans „Kolbenäcker“, in Kraft getreten am 08.09.94.

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 betrachtet.

Dabei wird, wie vorrangig erläutert, auf die derzeitigen Nutzungs- und Rechtsverhältnisse verwiesen.

6.1.2 Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und VermeidungsmaßnahmenSchutzgut Boden:

Im derzeitigen Bebauungsplan ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Aktuell wird die Fläche für Wohnbebauung genutzt. Demnach sind die Böden vollständig überformt und teilweise Versiegelt. Die natürlichen Bodenstrukturen kommen nicht mehr vor.

Folglich stellen die Festsetzungen des Bebauungsplans keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden dar.

Schutzgut Wasser:

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Versiegelung herrscht im Plangebiet keine bis zu einer sehr geringen Grundwasserneubildungsrate.

Durch die bestehende Nutzung entstehen für das Schutzgut Wasser keine Beeinträchtigungen.

Schutzgut Klima und Luft:

Das Plangebiet liegt in innerstädtischer Lage mit geringer Bioklimatischer Belastung. Es liegt in einem Einwirkungsbereich der autochthonen Strömungssysteme innerhalb der Bebauung.

Durch die bestehende Nutzung ergeben sich mit der neuen Planung keine Eingriffe in das Schutzgut Klima und Luft.

Schutzgut Flora/Fauna:

Das Plangebiet wird durch eine Wohnbebauung geprägt. Im Gebiet kommen keine Biotopstrukturen mit hoher Wertigkeit vor.



Durch die neue Planung kommt es bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Flora/Fauna.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Das Plangebiet liegt in innerörtlicher Lage.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans geht der Gebietscharakter nicht verloren, sondern wird ergänzt. Dadurch ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Ortsbild.

Schutzgut Mensch:

Die Flächen im Plangebiet besitzen derzeit keine erholungswirksame Eignung für den Menschen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans entstehen demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.

6.1.3 Fazit

Aufgrund der Lage sowie der bestehenden Nutzung findet aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans **kein erheblicher Eingriff** statt.

6.2 Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde vom Büro arguplan ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ausgeführt.

Der Bericht vom Juli 2021 kommt zu folgendem Fazit:

„Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch das geplante Bauvorhaben in Frielzheim unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgelöst werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.“

(Auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom Büro arguplan GmbH vom Juli 2021 wird verwiesen.)

6.3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde vom Büro Koehler & Leutwein eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Der Bericht vom 08.04.2021 kommt zu folgender Zusammenfassung:

„Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Kolbenäcker“ in Frielzheim wurde unter Berücksichtigung von Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden anhand der geltenden Richtlinien berechnet und beurteilt.“

Es wurden dabei unterschiedliche Nutzungsfestsetzungen der neuen Gebäude untersucht. Zunächst wurde angenommen, dass für die geplante Bebauung entsprechend des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans „Kolbenäcker“ eine Beurteilung als Gewerbegebiet erfolgt. Aufgrund der Möglichkeit eines vorhabenbezogenen Teilbebauungsplanes und den vorgesehenen Wohnnutzungen sowie der im nahen Umfeld bestehenden weiteren Wohnnutzungen erfolgte ergänzend auch eine Betrachtung als Mischgebiet (MI) sowie als allgemeines Wohngebiet (WA).

Durch Verkehrslärm ergeben sich im überwiegenden Teil des Plangebietes verträgliche Verhältnisse für die Bewertung als Gewerbegebiet ohne Überschreitungen von Orientierungs- und Grenzwerten, für die Bewertung als Mischgebiet mit geringfügigen Überschreitungen von Orientierungs-



bzw. Grenzwerten nur an einzelnen Gebäudefronten, welche zu den Verkehrslärmemittenten hin orientiert sind. Im Fall der Bewertung des südlichen Gebäudes als allgemeines Wohngebiet kommt es durch Verkehrslärm an einzelnen Fassaden zu deutlichen Überschreitungen sowohl der Orientierungswerte der DIN 18005 als auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Abschirmungen im vorliegenden Fall nicht sinnvoll zu erstellen sind, ist es erforderlich die betroffenen Fassaden mit ausreichend hohen Schalldämmmaßen zu versehen. Dies ist im Bebauungsplan festzusetzen.

Durch die zusätzliche Verkehrserzeugung des Plangebietes ergibt sich im Umfeld keine abwägungsrelevanten Erhöhungen der Lärmbelastung.

Durch Gewerbelärm ergeben sich unabhängig von der Nutzungsausweisung der Wohnbebauung keine Überschreitungen der Vorgaben der TA-Lärm innerhalb des Plangebietes oder zusätzliche Einschränkungen für bestehende Gewerbeflächen über das bereits bestehende Maß hinaus, sofern die in den aktuellen Plangrundlagen vorgesehenen Grundrisse und Abschirmungen in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgeschrieben sind und ausgeführt werden. Die Grundpflicht der Anlagenbetreiber zur gegenseitigen Rücksichtnahme und Minimierung der Geräuscherzeugung nach TA-Lärm ist unabhängig hiervon gültig.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen im Bebauungsplan steht dem Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegen.“

(Auf die Schalltechnische Untersuchung vom Büro Koehler und Leutwein vom 08.04.2021 wird verwiesen.)

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2021/2022 durchzuführen.

