

Stadt Langenau

Bebauungsplan

**"Gewerbegebiet südlich der
Riedheimer Straße, 2. Änderung"**

E N T W U R F

Begründung zum Bebauungsplan

Neu-Ulm, 20.03.2020

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Langenau stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB bearbeitet. Demnach muss der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen durch ein Gebäudeensemble aus Mehrfamilienhäusern. Durch die Bebauung der Flächen eines ehemaligen Schrott- und Metallhandels mit Gewerbe- und vor allem Wohnnutzung, kann der derzeitigen erhöhten Nachfrage nach Wohnraum entgegengekommen werden. Des Weiteren wird die Ansiedlung von kleineren Gewerbeeinheiten begünstigt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Riedheimer Straße, 1. Änderung“ vom 16.11.1997, in dem das Vorhabengebiet teils als Industriegebiet (GI) und teils als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt ist. Zur Sicherung der Bebauung, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Neugestaltung sicherstellen.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des südöstlichen Stadtgebietes von Langenau.

Das Gelände des Planbereiches ist momentan im nördlichen Teilbereich mit einem eingeschossigen Wohnhaus mit Satteldachausbildung und einem angebauten Schuppen bebaut. Im Süden besteht neben zwei Schuppen noch ein eingeschossiges Flachdachgebäude mit Garage zur Raiffeisenstraße. Diese Gebäude werden durch die geplante Bebauung ersetzt. Im Südwesten besteht zudem ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss und Satteldachausbildung, welches erhalten bleibt. Die Topografie im Plangebiet verläuft weitestgehend eben. Die Flächen weisen neben einem Schotterbelag auch vereinzelt Grünflächen mit Gehölzen auf. Der meiste Gehölzbestand befindet sich im Süden um das bestehende Flachdachgebäude. Derzeit besteht von der Riedheimer Straße im Norden eine Zufahrt in den östlichen Teilbereich mit Asphaltbelag.

Das Plangebiet wird im Norden und Nordwesten von der Riedheimer Straße und im Süden von der Raiffeisenstraße umschlossen. Weiterhin schließt im Norden eine bestehende Gewerbebebauung mit Sattel- und Flachdachausbildung an. Im weiteren nördlichen Umfeld befindet sich ein ca. 30 m hoher Turm, der zu der Gewerbeeinheit (BayWa) gehört. Das Satteldach ist außerdem mit zwei ca. 4 m hohen Türmen mit Mansarddach ausgebildet.

Im Osten grenzt ebenfalls eine bestehende Gewerbebebauung mit Sattel- und Flachdachausprägung an.

Im Südosten befindet sich angrenzend ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss und Satteldach und einer über Eck verlaufenden Garage mit ebenfalls einem Satteldach. Südlich der Raiffeisenstraße bestehen weitere Gewerbebetriebe mit Sattel-, Flach- und Walmdachausbildung.

Die Höhe des direkt gegenüberliegenden Betriebes beläuft sich auf ca. 10,50 m. Außerdem finden sich vereinzelt Einfamilienhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen und meist Satteldachausbildung.

In näherer Umgebung befindet sich zudem der Bahnhof Langenau mit der Bahnlinie von Ulm in Richtung Niederstotzingen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der Riedheimer Straße, 1. Änderung“ vom 16.11.1997.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 4050, 4053, 4053/2, 4054, 4055/1, 4056, 4057 und 4057/1 und hat eine Flächengröße von rund 10.985 m².

4. Planungskonzeption

Auf dem Grundstück ist zur Riedheimer Straße ein Gebäudekomplex mit vier zusammenhängenden Mehrfamilienhausgebäuden in Würfelform geplant, der größtenteils in den Erdgeschossbereichen gewerbliche Nutzung und in den oberen Geschossen Wohnnutzung vorsieht. Der nördliche Gebäudeteil wird komplett gewerblich genutzt. Die Geschossigkeit beträgt abwechselnd sechs und drei Vollgeschosse, was einer Gebäudehöhe von ca. 19,50 m und 10,50 m ab Gelände entspricht. Die Dachgestaltung ist mit einem begrünten Flachdach geplant. Entlang der Riedheimer Straße sind insgesamt 20 Stellplätze im EG des Gebäudes als Carportstellplätze angebracht.

Im mittleren Teil des Plangebietes sind drei Punkthäuser mit fünf Vollgeschossen (ca. 16,50 m) für die beiden oberen Gebäude und zwei Vollgeschossen (ca. 7,50 m) für das untere Gebäude, das leicht in L-Form verläuft. Alle drei Gebäude sind mit einer Wohnnutzung und begrüntem Flachdach vorgesehen.

Im südlichen Plangebietsrand ist ein Parkhaus mit Zufahrt von der Raiffeisenstraße mit einem Gebäudeaufbau für gewerbliche Nutzungen angedacht. Das Parkhaus fasst insgesamt 53 Stellplätze, die teils überdacht und im EG teils außen angelegt sind. Die Gesamtgebäudehöhe wird mit vier Vollgeschossen (ca. 13,50 m) bemessen. Die Überdachung wird ebenfalls mit einem begrünten Flachdach geplant.

Die restlichen nachzuweisenden Stellplätze werden im östlichen Teil des Plangebietes bereitgestellt mit Zufahrt von der Riedheimer Straße im Norden, wie dies momentan im Bestand ebenfalls angelegt ist. Diese Zufahrt dient zudem als Zufahrt für das hinterliegende Gebäude mit der Hausnummer 12/6. Insgesamt sind entlang der inneren Erschließungsstraße 59 Stellplätze vorgesehen.

Für das Plangebiet sind insgesamt ca. 15 Gewerbeeinheiten und ca. 81 Wohneinheiten, je nach Einheits- / und Wohnungsgröße geplant. Die Wohneinheiten setzen sich unter anderem aus Eigentumswohnungen und aus gefördertem Wohnungsbau zusammen. Für die ca. 81 Wohneinheiten und 15 Gewerbeeinheiten sind insgesamt 132 Stellplätze angedacht.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt, um dem erhöhten Bedarf nach Wohnraum nachzukommen.

Die Planung wird aufgrund ihrer Lage im Innenbereich der Stadt Langenau als Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 10.985 m² erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen gesetzlichen Kriterien.

Im vorgesehenen Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Mögliche Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter werden in Form eines informellen Umweltberichts in die Begründung integriert.

Das Verfahren wird trotz der Behandlung nach § 13a BauGB mit einer frühzeitigen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt, um der Öffentlichkeit mehr Raum zur Äußerung zu geben.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorgesehenen Entwicklung als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Es sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind und Tankstellen werden im Plangebiet ausgeschlossen, da diese voraussichtlich die vorgesehene Wohnnutzung erheblich stören würden, u.a. auch durch die damit verbundene Verkehrszunahme durch Besucher.

Für diese Nutzungen gibt es im Stadtgebiet von Langenau besser geeignete Standorte oder gibt es diese Nutzungen bereits in ausreichendem Umfang.

Ebenfalls nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe. Hierfür stehen in der Innenstadt von Langenau bereits ausreichend Standorte zur Verfügung, welche durch ein weiteres Angebot nicht weiter eingeschränkt werden sollen.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass ab einer Größenordnung von 8 Wohneinheiten 25 % der entstehenden Wohnungen als öffentlich-geförderter Wohnraum mit Sozialbindung zu schaffen sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie über die maximal zulässige bauliche Höhe (OK=Gebäudeoberkante) bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf Grundlage der vorgesehenen Bebauung auf den Wert 0,8 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweils geplanten Gebäudeteile mit der Gebäudeoberkante (OK) als relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern festgelegt.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante ist auf 19,80 m festgesetzt. Die jeweiligen Gebäudehöhen sind in die Planzeichnung eingetragen. Die jeweilige Differenz zwischen der Höhe des städtebaulichen Entwurfs und der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe von ca. 0,30 m wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung festgesetzt.

Die Bauweise wird entlang der Riedheimer Straße als abweichende Bauweise festgelegt. Dabei sind Gebäude von mehr als 50 Metern zulässig. Im zurückgesetzten Grundstücksteil ist eine offene Bauweise festgesetzt.

6.4 Verkehrserschließung

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes findet über die Olgastraße im Nordwesten übergehend in die Riedheimer Straße statt. In der weiteren Umgebung des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Ulm – Aalen.

Die direkte Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Zufahrt von der Riedheimer Straße und der Raiffeisenstraße.

Die erforderlichen Stellplätze für die insgesamt geplanten 81 Wohneinheiten und 15 Gewerbeeinheiten werden in einem Parkhaus mit 53 Stellplätzen mit Zufahrt von der Raiffeisenstraße, in Form von 59 freien Stellplätzen im Osten und 20 Carport-Stellplätzen im Norden, jeweils mit Zufahrt von der Riedheimer Straße nachgewiesen.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Begrünung der Flachdächer (Mindestsubstratstärke 10 cm)
- Pflanzung eines Laub- oder Obstbaums je 250 m² Grundstücksfläche
- Festsetzung einer Artenliste mit heimischen u. standortgerechten Bäumen

Die Flachdachbereiche der geplanten Gebäude sind zu begrünen, um das Niederschlagswasser zurückzuhalten, eine weitere Aufheizung zu vermeiden und um zu einem angenehmeren Mikroklima beizutragen.

7. Umweltauswirkungen der Planung (informelle Umweltprüfung)

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Im vorgesehenen Verfahren kann von der formalen Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Zur Sicherung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umwelt- und Naturschutzes wird eine informelle Umweltprüfung durchgeführt.

Schutzgebiete nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

7.1 Schutzgut Mensch

Durch den Neubau der Gebäude kommt es baubedingt (Baubetriebe, Baustellenfahrzeuge, Krananlagen, etc.) zu einer temporären Beeinträchtigung der umliegenden Gebäude.

Auf den der Erschließung des Gebietes dienenden Straßen, insbesondere der Riedheimer Straße, wird der Ziel- und Quellverkehr voraussichtlich durch die gewerbliche Nutzung und die Wohnnutzung zunehmen.

Gemäß der schalltechnischen Prognose des Ingenieurbüros Loos & Partner sind durch die Verkehre der umliegenden Straßen und den Gewerbelärm Überschreitungen an den nord-westlichen Gebädefassaden zu erwarten. Im Bebauungsplan werden hierzu immissions-schutzrechtliche, passive Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Maßnahmen ist mit keinen nachhaltigen Beinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

7.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist bereits derzeit zu einem Großteil durch die bestehenden Gebäude, Nebenanlagen (Garage, Schuppen) sowie durch die Hofflächen und Zufahrtbereiche versiegelt. Lediglich im südlichen Plangebietsbereich befindet sich zwischen den bestehenden baulichen Anlagen ein Vegetationsbestand.

Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes bietet einen potentiellen Lebensraum für Tiere.

Im Rahmen der Bauausführung werden die bestehenden baulichen Anlagen abgebrochen, sowie der vorhandene Baumbestand gerodet.

Ein Teil der zu rodenden Bestandsbäume können durch eine Neupflanzung auf den Freiflächen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Im Zuge des Planungsprozesses wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchungen haben ein Vorkommen von Zwergfledermaus und Rauhaut- oder Weißrandfledermaus und verschiedener Vogelarten, unter anderem der auf der Vorwarnliste stehenden Arten Klappergrasmücke und Haussperling, ergeben.

Die aufgestellten Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

7.3 Schutzgut Boden

Die Grundstücksfläche innerhalb des Plangebietes ist bereits derzeit zu einem Großteil durch die baulichen Anlagen, Nebengebäude sowie durch die Hofflächen und die Zufahrtbereiche versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen (Puffer, Filter, etc.) sind in den versiegelten Bereichen nicht mehr vorhanden.

In dem südlichen, bislang unbebauten Bereich des Vegetationsbestandes gehen durch die geplante Überbauung die natürlichen Bodenfunktionen verloren.

Im Gegenzug werden jedoch bislang versiegelte Flächen entsiegelt.

Die Flächen, die nicht durch Hochbauten überbaut werden, werden landschaftsgärtnerisch angelegt und bepflanzt. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen wiederhergestellt.

Im Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplätze, Wege- und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind.

Die Fläche ist als Altlastenstandort dokumentiert, der jedoch in den betroffenen Bereichen saniert wurde, sodass für die Umwelt laut Untersuchung keine Gefahr mehr ausgeht.

Durch die geplante Entwicklung kommt es zu keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

7.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Planbereich liegt in dem festgesetzten Wasserschutzgebiet 1 ZV Landeswasserversorgung Stuttgart mit der Nr. 425001 vom 16.04.2015.

Die Fläche ist als Altlastenstandort dokumentiert. Der Boden wurde jedoch in den betroffenen Bereichen bereits saniert, sodass von keiner Gefährdung mehr auszugehen ist.

Der Vorhabenstandort ist bereits derzeit in großen Teilen versiegelt. Eine flächige Versickerung des Oberflächenwassers ist demnach bereits derzeit nicht mehr gegeben. Lediglich im südlichen Planbereich kann auf den bislang noch unversiegelten Flächen eine Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen.

Durch die Planung werden zwar derzeit unversiegelte Flächen versiegelt, im Gegenzug werden aber derzeit versiegelte Flächen entsiegelt und landschaftsgärtnerisch angelegt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf dem Grundstück versickert bzw. gesammelt, zurückgehalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

7.5 Schutzgut Klima/Luft

Die Fläche ist durch die Lage im innerörtlichen Bereich bereits vorbelastet. Klimaaktive Flächen wie Luftaustauschbahnen oder Kaltluftabflussflächen sind nicht betroffen.

Die Fläche innerhalb des Plangebietes übernimmt aufgrund der flächigen Versiegelung bereits derzeit keine klimaverbessernden Funktionen.

Durch die Festsetzung von Freiflächen die landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen sind sowie durch die Festsetzung, dass Flachdächer von Haupt- und Nebengebäude extensiv zu begrünen sind, werden im Plangebiet klimaverbessernde Maßnahmen umgesetzt.

Zudem sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Nutzungen zulässig, die luftverunreinigende Emissionen verursachen.

Insgesamt kommt es zu keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

7.6 Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die umliegende gewerbliche Bebauung geprägt.

Der Vorhabenstandort selbst wird geprägt durch die baulichen Anlagen, die großzügigen Hofflächen sowie durch den vorhandenen Gehölzbestand.

Die geplante Wohnbebauung fügt sich durch die festgesetzte Geschossigkeit in das größtenteils gewerblich genutzte Umfeld ein.

Die im Rahmen der Ausführung zu rodenden Bestandsgehölze werden durch die Anpflanzung von neuen Gehölzen teilweise kompensiert.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaft kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen.

7.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Es kommt zu keinen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

9. Artenschutzrechtliche Prüfung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm, erarbeitet mit Stand vom 02.10.2019 (Vorläufige Fassung).

Die Untersuchung der Fledermäuse ergab eine unterdurchschnittlich artenreiche Fledermausausstattung des Gebietes. Mit Zwergfledermaus und Rufen, die nur der Artengruppe Rauhaut- oder Weißrandfledermaus zugeordnet werden konnten, ist eine geringe Artenzahl vorhanden. Die Jagdaktivität dieser Arten konzentriert sich auf dem Gelände hauptsächlich um die höheren Laubbäume um das Gebäude Raiffeisenstraße 1/1, die Tiere kamen dabei meist aus südwestlicher Richtung.

Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Säugetierarten (Biber, Haselmaus) kann aufgrund der Habitatstruktur ausgeschlossen werden. Die weitere Prüfung beschränkt sich entsprechend auf die Fledermäuse.

Die Vorhabenfläche ist Brutlebensraum verschiedener Vogelarten. Es ist eine verarmte Siedlungs-Avizönose aus überwiegend häufigen und ungefährdeten Arten wie Amsel, Kohlmeise, Grünfink und Mönchsgrasmücke festgestellt worden. Hervorzuheben ist das Vorkommen der auf der Vorwarnliste stehenden Arten Klappergrasmücke und Haussperling. Als Nahrungsgäste bzw. Durchzügler wurden Bluthänfling, Graureiher (Überflug) und Sumpfrohrsänger festgestellt. Aus konservativem Ansatz heraus (Revierverschiebungen etc.) werden auch die Arten in die weitere Prüfung mit einbezogen, die am Rand der Untersuchungsfläche brüten (Grünfink, Girlitz, Türkentaube, Wacholderdrossel).

Weitere artenschutzrechtliche relevante Tierarten (Amphibien, Schmetterlinge, Käfer usw.) wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt bzw. können aufgrund der Habitatstruktur bzw. fehlender essentieller Raupen-Futterpflanzen auch ausgeschlossen werden. Eine weitere Prüfung von Artengruppen entfällt damit.

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- V1: Der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind im Zeitraum von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Vor Abriss der Gebäude und Rodung der Gehölze sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung bezüglich potentieller Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln erfolgen. Die ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.
- V2: Bei weiteren Bautätigkeiten (z.B. Riedheimer Straße 12) sind die betroffenen Gebäude und/oder Bäume auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu untersuchen. Der Untersuchungsumfang ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind aktuell nicht notwendig.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht verletzt.

Eine Prüfung der Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG nach § 45 Abs. 7 Nr. 1 bis 5 BNatSchG sowie der Prüfung auf eine Verschlechterung der Population sowie eines günstigen Erhaltungszustandes der Population ist nicht erforderlich.

10. Lärmschutz

Aufgrund der direkten Lage an der Riedheimer Straße und der Raiffeisenstraße und aufgrund der gemischten Nutzung von Gewerbe und Wohnen, wurde vom Ingenieurbüro Loos & Partner das schallschutztechnische Gutachten (Nr. 8/1/17 – Aktualisierte Fassung) mit Stand vom 14. August 2019 erstellt.

Beurteilungskriterium – Gewerbelärm

Die TA-Lärm, wie auch die 16. BImSchV, haben für das Urbane Gebiet folgende Immissionsrichtwerte angegeben:

<i>Urbanes Gebiet (vgl. § 6a BauNVO)</i>	<i>TAG</i>	<i>NACHT</i>
TA Lärm	63 dB(A)	50 dB(A)
16. BImSchV	67 dB(A)	54 dB(A)

Gewerbe

Nach Durchsicht aller Ergebnisse und deren Beurteilung kann festgestellt werden, dass die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005, Gewerbe im Beurteilungszeitraum TAG und NACHT unterschritten bleiben.

Beurteilungskriterium – Verkehrslärm

Die DIN 18005, wie auch die 16. BImSchV, haben für das Urbane Gebiet folgende Immissionsrichtwerte angegeben:

<i>Urbanes Gebiet (vgl. § 6a BauNVO)</i>	<i>TAG</i>	<i>NACHT</i>
DIN 18005	63 dB(A)	50 dB(A)
16. BImSchV	67 dB(A)	54 dB(A)

Verkehr

Nach Durchsicht aller Ergebnisse und deren Beurteilung kann festgestellt werden, dass die zulässigen Orientierungswerte nach DIN 18005 Verkehr, in den Beurteilungszeiträumen TAG und NACHT, an einigen Immissionsorten bzw. Fassaden überschritten werden.

Die maximalen Überschreitungen an den Nordwest-Fassaden sind auf den Fahrverkehr auf der Riedheimer Straße zurückzuführen.

Die höchsten Überschreitungen betragen – im **Erdgeschoss** an den Fassaden zur Riedheimer Straße hin - am

TAG	1,5 dB(A) und in der
NACHT	4,2 dB(A).

In diesen Gebäuden sind im Erdgeschoss Gewerbe untergebracht, diese sind NACHTS nicht zu schützen.

Die höchsten Überschreitungen betragen – in den oberen Geschossen an den Fassaden zur Riedheimer Straße hin – am

TAG	1,1 dB(A) und in der
NACHT	3,9 dB(A).

In diesen Gebäuden sind in den oberen Stockwerken Wohnungen geplant, diese sind NACHTS zu schützen.

Legt man die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zugrunde, kann die Aussage getroffen werden, dass diese Grenzwerte am Tag und in der Nacht unterschritten bleiben.

Den Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kann mit passiven Lärmschutzmaßnahmen begegnet werden.

Freibereich

Lediglich die Nordwestfassaden der Gebäude sollten ohne Freibereiche erstellt werden. An allen anderen Fassaden können Freibereiche ausgewiesen werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Die Geräuschbelastung durch Verkehrslärm belasten die Fassaden der Wohngebäude – sie liegen an den Fassaden zur Riedheimer Straße hin zum Teil über den zulässigen Orientierungswerten der DIN 18 005, **Verkehr**.

Die Geräuschbelastung durch Gewerbelärm belasten die Fassaden der Gebäude – sie liegen an allen Fassaden (mit Wohnnutzung) unter den zulässigen Immissionsrichtwerten der DIN 18 005, **Gewerbe**.

Da die Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte durch den Verkehrslärm an den Gebäudefronten zur Riedheimer Straße hin max. 4,2 dB(A) im Erdgeschoss beträgt (im Erdgeschoss ist hier Gewerbe untergebracht), sind Lärmschutzmaßnahmen aus Städtebaulichen Gründen nicht anzuraten, zumal die Überschreitung in den oberen schützenswerten Etagen im Abwägungsbereich zur 16. BImSchV (4 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte) liegen. Außerdem wurde mit einer Verkehrsbelastung für das Jahr 2030 gerechnet – inwieweit die Elektromobilität fortgeschritten sein wird, ist nicht vorhersehbar.

Eine Abwägung der rel. niederen Überschreitungen ist den Lärmschutzmaßnahmen vorzuziehen.

Eine Abwägung der marginalen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Verbindung mit der Forderung nach passiven Lärmschutzmaßnahmen, an den Fassaden die der höheren Belastung ausgesetzt sind, ist den aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall) vorzuziehen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Für die Nordwestfassaden an den Gebäuden wird ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf.R'w,res ≥ 40 gefordert. Für raumhohe Fenster zu Aufenthaltsräumen in Wohnbereichen bedeutet dies die Schallschutzklasse 4.

Bei optimaler Anordnung der Gebäude im Plangebiet – wie bereits in der vorliegenden Planung berücksichtigt – sind für alle anderen Gebäude mit raumhohen Fenstern zu Aufenthaltsräumen in Wohnbereichen Fenster nach dem Stand der Technik, der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

11. Altlasten

Das Gutachten des Büros Schirmer Nr. 98345/III vom 25.02.2009 beschreibt, dass aufgrund der vorherigen Nutzung als Schrott- und Metallhandel, Flächen im Plangebiet als Altstandort dokumentiert sind. Bei durchgeführten Untersuchungen wurde kontaminierter Boden angetroffen. Die betroffenen Bereiche wurden durch Bodenaustausch saniert, so dass vom Altlastenstandort keine Gefährdung mehr für die Umwelt ausgeht. Die Flächen wurden mit der Entsorgungsrelevanz "B = Belassen in der Altlastenkartei" bewertet.

Aufgrund von noch fehlenden Bodenuntersuchungen im Bereich der ehemaligen Werkstatt und der Neuaufnahme des Flurstückes Nr. 4050 in das Bodenschutz- und Altlastenkataster, wurde das Gutachten nochmals überarbeitet. Dazu wurden die Gutachten Nr. 98345/4a und Nr. 98345/4b, jeweils mit Stand vom 15.08.2019 erstellt.

Das Gutachten Nr. 98345/4a beschreibt die Fläche des Flurstückes Nr. 4050, welche derzeit durch eine KFZ-Werkstatt genutzt wird. Im Zuge der kontinuierlichen Nacherfassung altlastverdächtiger Flächen wurde diese Fläche im Juni 2019 erfasst und mit einem Handlungsbedarf „HU – Historische Untersuchung“ vorklassifiziert.

Auf der Hoffläche sind voraussichtlich keine signifikanten Verunreinigungen unterhalb der Betonplatten zu erwarten.

Es wird eine Teilflächenerstellung empfohlen, wobei diese für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser die Bewertung „B = Belassen mit Wiedervorlage bei Nutzungsänderung“ erhalten sollte. Die Betonplatten der Hoffläche und der darunter anstehende Boden sind beim Rückbau auf Schadstoffe zu untersuchen.

Der Bereich der Werkstatt mit angrenzenden Grünflächen wird derzeit noch als dieser genutzt und ebenfalls für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit einem Handlungsbedarf „B = Neubewertung bei Änderung der Exposition oder Nutzung“ vorgeschlagen.

Das Gutachten Nr. 98345/4b betrachtet eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 4057 mit einer Größe von ca. 100 m². Bei den damaligen Untersuchungen wurden erhöhte Schwermetallgehalte gefunden. Da im Gutachten von 2009 nur der Abbruch des ehemaligen Werkstattgebäudes beschrieben ist, wurde dieser Bereich noch näher untersucht. Die Fläche wurde für den Wirkungspfad Boden-Mensch mit einem Handlungsbedarf „B = Belassen mit Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurde eine Detailuntersuchung oder alternativ eine Sanierung vorgeschlagen, da durch den relativ geringen Grundwasserabstand eine mittel- bis längerfristige Gefährdung durch vertikale Verlagerung nicht ausgeschlossen werden kann.

Es ist insgesamt nicht auszuschließen, dass bei Untergrundarbeiten entsorgungspflichtiges Material angetroffen werden könnte.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt, wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.

12. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten. Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind der der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig.

Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

13. Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Stadt umgehend zu benachrichtigen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

14. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für die Freiflächengestaltung der Baugrundstücke und für die Einfriedungen bestimmt. Insbesondere sind aufgrund der derzeit vorgesehenen Bebauung sowie der bestehenden Umgebungsbebauung lediglich Flachdächer im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt.

15. Flächen- und Kostenangaben

15.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich Gesamt	ca. 10.985 m² (100,0 %)
Urbanes Gebiet (MU)	ca. 10.575 m ² (96,2 %)
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 18 m ² (0,2 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 31 m ² (0,3 %)
Öffentlicher Gehweg	ca. 361 m ² (3,3 %)

15.2 Kostenangaben

Der Stadt Langenau entstehen für die Erstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Diese werden vom Grundstückseigentümer getragen.