

Stadt Ulm
Beschlussvorlage



Planbereich	Plan Nr.
260	33

Stadt Ulm Stadtteil Göggingen

Bebauungsplan

"Gersterstraße-Kirchberger-Straße"

Begründung zum Bebauungsplan

A. Städtebaulicher Teil

Ulm, den 08.08.2025

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH
SUB III

A. Städtebaulicher Teil

1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S.394) m. W. v. 01.01.2024.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB durchgeführt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als "allgemeines Wohngebiet, WA)" gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. Anlass und Ziel der Planung

Die Aufstellung dient der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets. Die Fläche war bislang im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Raiffeisenbank II" als Mischgebiet festgesetzt. Es befindet sich dort das ehemalige Gebäude der Raiffeisenbank, welches nicht mehr genutzt wird.

In den vergangenen Jahren gab es verschiedene Anläufe, passende Nutzungen für das Grundstück zu finden. Da der südliche Teil des Mischgebietes mit Wohnhäusern bebaut ist, kam nur eine gewerbliche Nutzung in Frage. Es stellte sich heraus, dass es schwierig ist, einen geeigneten Gewerbebetrieb zu finden, der in das Umfeld passt.

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets eröffnet sich die Möglichkeit, an der Stelle Wohnungen zu schaffen. Ein Investor beabsichtigt, eine Mischung aus normalen und Seniorenwohnungen im Geschosswohnungsbau zu errichten.

Eine vorhabenbezogene Planung schied aus, da das Gebiet auch eine bestehende Reihenhausbauung umfasst. Die Reihenhäuser erhalten eine passende Baugrenze, die bestehende Garagen und Hauptgebäude voll umfasst. Weiterhin wird mehr Flexibilität für Dachausbauten geschaffen.

4. Angaben zur Lage des Plangebietes und zum Bestand

Der zu überplanende Bereich liegt zentral im Ortsteil Göggingen am Kreuzungsbereich der Kirchberger Straße und der Gersterstraße. Westlich, in räumlicher Nähe befindet sich der historische Ortskern von Göggingen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit mit einem leerstehenden gewerblichen Gebäude im Norden (ehemalige Raiffeisenbank) sowie mit Reihenhäusern im Süden bebaut. Die bestehenden Gebäude sind ein- bis zweigeschossig und verfügen über ein Satteldach.

Östlich und südlich grenzen zweigeschossige Reihenhaussgruppen an den Planbereich an. Westlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Gersterstraße befinden sich ebenfalls Wohnhäuser, in der Regel zweigeschossig mit Satteldächern.

Nördlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der Kirchberger Straße liegt die Heilig Kreuz Kirche mit ergänzenden öffentlichen Nutzungen (Kindergarten).

Die Kirchberger Straße ist eine überörtliche Verbindungstraße und verfügt über einen Grünstreifen mit einer Baumallee.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 473/1, 473/2, 473/3, 473/4, 473/5, 473/6, 473/7, 473/8, 473/9, 473/10, 473/11, 473/12, 473/13, 474 und eine Teilfläche des Flurstück Nr. 411 (Gersterstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Göggingen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 3.568 m² auf.

5. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

Der Bebauungsplan gliedert sich in eine südliche und eine nördliche Zone. Die südliche Zone, nimmt die Höhenentwicklung der dort bestehenden und auch angrenzenden Reihenhausbauung auf. In dem Bereich werden im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Baugrenzen und die Garagenflächen erweitert. Durch die zum Satteldach alternative Zulässigkeit des Flachdachs werden flexiblere Dachausbauten im Bestand ermöglicht.

Westlich, entlang der Kirchberger Straße entstand kürzlich ein Wohn- und Praxisgebäude mit steilerem Satteldach. Dieses Gebäude nimmt die Richtung der Kirchberger Straße und die Höhenentwicklung der weiter westlich liegenden landwirtschaftlich geprägten Bauung auf (Ortskern). Diese etwas dichtere Bauweise mit einem räumlichen Bezug zur Kirchberger Straße soll durch den Bebauungsplan im Bereich der nördlichen Zone weiterentwickelt werden. Daher setzt der Bebauungsplan hier eine etwas größere Höhe fest. Wegen des Ortsbildes ist für Hauptgebäude nur das Satteldach zugelassen.

6. Planinhalt

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der vorgesehenen Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der Lage des Plangebietes und fügt sich in die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung ein.

Dabei sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- E-Ladesäulen

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Das Plangebiet soll vorrangig dem Wohnen sowie nicht störenden Betrieben und Einrichtungen dienen. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind mit den vorgesehenen Nutzungsarten aufgrund des zu erwartenden Störpotentials nicht vereinbar.

Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke. Hierfür stehen in unmittelbarer Nähe des Plangebiets bereits Standorte zur Verfügung, welche durch ein zusätzliches Angebot nicht weiter eingeschränkt werden sollen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen mit Ausnahme von E-Ladesäulen werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Bei den Nutzungen besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Bauung führen. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO. Für diese Nutzungen bestehen im Stadtgebiet besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung.

Die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig, um innerhalb des Plangebiets die Möglichkeit einer ergänzenden gewerblichen Nutzung im Hinblick auf ein eventuelles Angebot für Senioren planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit diesen Einschränkungen gewahrt.

Mit den getroffenen Festsetzungen können alle im Plangebiet städtebaulich vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden. Mit der Bebauung wird dem städtebaulichen Leitgedanken der Nachverdichtung Rechnung getragen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Gebäudehöhe in Form einer First- und Traufhöhe (FH u. TH) bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der vorhandenen sowie der geplanten Bebauung einheitlich auf den Wert von 0,5 festgesetzt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von §17 Abs.2 BauNVO werden dadurch nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Neubauten untereinander sowie der Umgebungsbebauung ist gegeben.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die geplante sowie vorhandene Bebauung differenziert über die maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) sowie die maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) festgesetzt.

Die Gebäudeoberkante für den nördlichen Bereich wird entsprechend der geplanten künftigen städtebaulichen Entwicklung mit einem höheren Gebäudeteil entlang der Kirchberger Straße mit 499,75 m NHN festgesetzt, was einer relativen Höhe von ca. 15,0 m über dem Niveau der Kirchberger Straße bedeutet.

Für den südlichen Bereich wird eine Firsthöhe von 495,10 m NHN festgesetzt. Die entspricht einer relativen Gebäudehöhe von ca. 10,30 m. Dadurch wird die Höhe der südlich angrenzenden Bebauung aufgenommen und ein Einfügen in das bestehende Umfeld kann sichergestellt werden. Zudem entsteht durch die Festsetzung für die bestehenden Reihenhausbauwerke mehr Flexibilität bei möglichen Dachausbauten.

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

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem bestehenden Gebäude sowie der Neubaukonzeption definiert.

Die Bauweise wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung als offene Bauweise festgesetzt. Im nördlichen Bereich ist eine Einzelhausbebauung zulässig, sowie im südlichen Bereich entsprechend der bestehenden Bebauung (Reihenhausbauweise) Hausgruppen.

6.4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Kirchberger Straße sowie die Gersterstraße an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Eine direkte Zufahrt auf die Kirchberger Straße ist durch ein Zufahrtsverbot ausgeschlossen. Die Andienung der Grundstücke kann nur über die Gersterstraße erfolgen.

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden über eine Tiefgarage sowie ergänzende ebenerdige Stellplätze nachgewiesen.

6.5. Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung einer angemessenen Ein- und Durchgrünung des Plangebietes wurden grünordnerische Maßnahmen erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- die privaten Wege- und Platzflächen sowie ebenerdige Stellplätze sind nur mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen
- extensive Begrünung der Dachflächen, um eine weitere Aufheizung des Quartiers zu verhindern und um zu einem angenehmen Mikroklima beizutragen
- Festsetzung eines Pflanzgebots auf den Grundstücksflächen (je 500 m² Grundstücksfläche ein Baum)
- Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans

6.6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 3.568 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinausgehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

6.7. Umweltauswirkungen der Planung

UVPG

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Ausgewiesene Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht vorhanden.

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Aufgrund des derzeit bereits bebauten Umfeldes, mit teilweise stark frequentierten Nutzungen wie dem gegenüberliegenden Gemeindezentrum kommt es zu keinen weiteren Beeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen sowie der Nutzungen innerhalb des Plangebiets selbst.

Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- u. Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht auszugehen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist derzeit bereits anthropogen durch die angrenzenden Nutzungen des Gemeindezentrums sowie der Kirchberger Straße geprägt und entsprechend vorbelastet.

Eine Prüfung auf Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfolgte im Rahmen einer speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung. In dieser wurde das abzureisende Gebäude auf zu schützende Arten untersucht und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen. Die Vermeidungsmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die den Rodungszeitraum, das Aufhängen von 5 Nistkästen für den Haussperrling sowie 4 Ersatzquartiere für Fledermäuse.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Schutzgut Fläche

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Außenbereichsflächen versiegelt. Es handelt sich um eine reine Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Grundstücksflächen. Durch die Zentrumsnähe des Plangebiets ist der Geltungsbereich vollständig erschlossen und eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme ist nicht notwendig.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig überbaut. Weitergehende Eingriffe in das Schutzgut sind durch die Änderung des Bebauungsplans planungsrechtlich nicht möglich.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächste, dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer befinden sich im Bereich der Donau in ca. 350 m westlich des Plangebietes.

Das Plangebiet ist von einem HQextrem nicht betroffen.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht erkennbar.

Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist als innerstädtisch urbane Fläche einzustufen. Das Plangebiet grenzt an keine nennenswerten Freiflächen. Das Grundstück ist für die Kalt- und Frischluftentstehung bedeutungslos.

Die Kaltluftströme verlaufen gemäß der regionalen Klimaanalyse Donau-Iller im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller westlich des Plangebiets im Bereich des Donautals in einem Abstand von ca. 350 m.

Eine negative Beeinträchtigung der Frisch- und Kaltluftströme ist nicht gegeben.

Die geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme sowie die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen lassen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erwarten.

Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist im unmittelbaren Umfeld durch die Bebauung, bestehend aus einer überwiegenden Wohnbebauung sowie des gegenüberliegenden Gemeindezentrums bereits anthropogen geprägt und entsprechend vorbelastet.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes kulturelles Erbe und Landschaftsbild ist jedoch nicht erkennbar.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht nachgewiesen, weshalb es zu keinen Beeinträchtigungen kommt.

6.8. Spezieller Artenschutz

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet.

Als Ergebnis der Untersuchung wurden zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Vermeidungsmaßnahmen festgelegt und in den Bebauungsplan übernommen.

6.9. Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Kirchberger Straße (Kreisstraße K9916), westlich die Gersterstraße sowie östlich in ca. 400 m die 4-spurige B 30. Die Projektplanung sieht für den nördlichen Bereich des Plangebietes eine Tiefgaragenzufahrt vor. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Wohngebiet).

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA24-237-G01-01" mit dem Datum 20.02.2025 entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 festgelegt.

Bewertung der Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze

TA Lärm bei anwohnerbedingtem Parkverkehr

Es bleibt zunächst anzumerken, dass die TA Lärm für Anlagen gilt, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Die schalltechnische Bewertung von Lärmemissionen, welche durch die Nutzung von Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen von Wohnanlagen ausgehen, fällt nicht darunter. In Ermangelung einer geeigneteren Bewertungsgrundlage wird die TA Lärm dennoch hilfsweise herangezogen.

Sozialadäquanz des anwohnerbedingten Parkverkehrs

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung (hier Wohnen) verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine unzumutbaren Störungen hervorrufen (Sozialadäquanz des Parkverkehrs nach §12 Abs. 2 BauNVO).

Bewertung der Beurteilungspegel

Die Untersuchung hat gezeigt, dass durch die mögliche Errichtung einer Seniorenwohnanlage (typisierende Betrachtung) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets zur Tagzeit und zur Nachtzeit eingehalten werden.

Im Plangebiet selbst werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tagzeit eingehalten und zur Nachtzeit um bis zu 2 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen werden durch die nächtliche Nutzung der oberirdischen Stellplätze hervorgerufen. Gelegentliche Zu-/Abfahrten in einem dem Wohnen dienenden Gebiet sind zu erwarten und nicht vermeidbar.

Die durch die Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze hervorgerufenen Lärmimmissionen werden daher als zumutbar angesehen.

Ergebnis - Spitzenpegel

Die Untersuchung hat gezeigt, dass die um 30 dB(A) erhöhten Immissionsrichtwerte tagsüber an allen relevanten Immissionspunkten eingehalten werden.

Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Spitzenpegel zur Nachtzeit zu gewährleisten, wäre im hier vorliegenden Fall für die oberirdischen Stellplätze der Wohnanlage ein Mindestabstand von 28 Metern bis zum Immissionsort im allgemeine Wohngebiet erforderlich.

Gelegentliche Überschreitungen der Spitzenpegelwerte durch nächtlich abfahrende PKWs von Anwohnern sind in einem Gebiet das auch dem Wohnen gewidmet ist zu erwarten und unvermeidbar.

In einem Gebiet dessen Zweck u.a. auch das Wohnen darstellt, und welches daraus folgend meist eine weitestgehend dichte Bebauung aufweist, ist dies nur selten zu erreichen. Auch im direkten Umfeld des Plangebiets werden die erforderlichen Mindestabstände von bereits bestehenden Stellplätzen zur vorhandenen Wohnbebauung in der Regel nicht eingehalten. Die Überschreitung der Spitzenpegel wird daher als zumutbar angesehen.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zur Tagzeit und zur Nachtzeit im gesamten Plangebiet überschritten werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden zur Tagzeit und zur Nachtzeit im gesamten Plangebiet überschritten. Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden eingehalten. Die in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts werden in der Tagzeit eingehalten und in der Nachtzeit im nördlichen Bereich des Plangebietes überschritten.

Es sind aktive und / oder passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

Aktiver Lärmschutz

Als aktive Schallschutzmaßnahmen können zum einen Maßnahmen an der Quelle (hier: Straße), wie beispielsweise der Einbau eines lärmarmen Fahrbahnbelages oder eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit in Betracht kommen. Durch den Einbau eines lärmarmen Fahrbahnbelages könnten die Beurteilungspegel entsprechend reduziert bzw. könnte durch eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Kirchberger Straße von derzeit 50 km/h auf 30 km/h eine weitere Reduzierung des Beurteilungspegels um 2 dB(A) erzielt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Wirkung einer 4 m hohen Lärmschutzwand entlang der Nordgrenze, die sowohl im westlichen als auch im östlichen Bereich nach Süden abknickt, geprüft. Die Lärmschutzmaßnahme soll vorrangig der Minderung der Verkehrslärmimmissionen im Erdgeschoss bzw. im Außenbereich dienen.

Die Berechnungen zeigen, dass durch die Lärmschutzwand die Beurteilungspegel im Erdgeschoß um ca. 1 dB(A) bis 3 dB(A) (unmittelbar hinter der Lärmschutzwand) reduziert werden können. In den oberen Geschoßen ist keine Reduzierung der Beurteilungspegel zu erwarten. Aus städtebaulichen Gründen soll eine aktive Lärmschutzwand nicht umgesetzt werden.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Schallgedämmte Lüftung und Pufferräume

Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 18 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“ sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämm-Maßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Daher ist ein anzustrebender Außenpegel von weniger als 45 dB(A) nachts für zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehenen Fenstern als sachgerecht anzusehen.

Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können.

Da es sich um einen Angebotsbepauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt. Daher wurden vorsorglich Bereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Bereiche wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgeblichen Außenlärmpegel eher überschätzt. Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachgekommen.

Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden

ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den eingeführten Baubestimmungen ergibt.

Haustechnische Anlagen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Festsetzungen zum Schallschutz an der Tiefgarage und an Fahrstrecken

Es wurden bauliche Maßnahmen festgesetzt, um die Lärmemissionen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Für die Einhausung der Tiefgaragenrampe wurde ein Mindestschallabsorptionsgrad für die Wände festgelegt. Diese definiert für das Frequenzband von 500 Hz, dass der von diesen Flächen nicht reflektierte Anteil der einfallenden Schallenergie um den Anteil von 0,6 gemindert wird. Es wird dabei ein allseits gleichmäßiges (diffuses) Schallfeld angenommen. Diese werden auf Produktdatenblätter angegeben, bzw. können gegebenenfalls von Fachleuten berechnet oder messtechnisch ermittelt werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gersterstraße. Die Gersterstraße mündet in die Kirchberger Straße.

Die Berechnungen zeigen, dass keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt werden. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

6.10. Ver- und Entsorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Schmutz- und Regenwasser sind außerhalb der Gebäude in einem Kontrollschacht zu vereinigen und in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage "Steinhäule" erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

6.11. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Baugrundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden.

6.12. Altlasten

Das Flurstück 474, Gemarkung Gögglingen ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort AS Gersterstraße 1, Raiffeisenmarkt (Flächen-Nr. 03061-000) erfasst. Auf dem Standort waren zwei altlastenverdächtige Gewerbe (1968 - 1990 Raiffeisenmarkt, mit Lagerung von Agrochemikalien und von 1993- 1999 Herstellung und Vertrieb von Sportwaffen) ansässig.

Bei der Orientierenden Untersuchung des Altstandortes 2011/2012 wurden für keinen der untersuchten Parameter (Schwermetalle, Pflanzenschutzmitteln) in den Bodenproben erhöhte Gehalte festgestellt. In einer Bodenluftprobe wurden leicht erhöhte Gehalte an aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) festgestellt, bei einer Wiederholung dieser Untersuchung wurden jedoch keine Schadstoffe mehr in der Bodenluft nachgewiesen.

Daher wurde der Altstandort mit A = Ausscheiden, Archivieren gekennzeichnet.

Nach jetzigem Wissensstand sind keine gravierenden Bodenverunreinigungen zu erwarten.

6.13. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständige Satzung festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für die Freiflächengestaltung sowie die Gestaltung von Einfriedungen und Stützmauern definiert.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich:	ca. 3.568 m ²
davon: allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 3.488 m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 80 m ²