

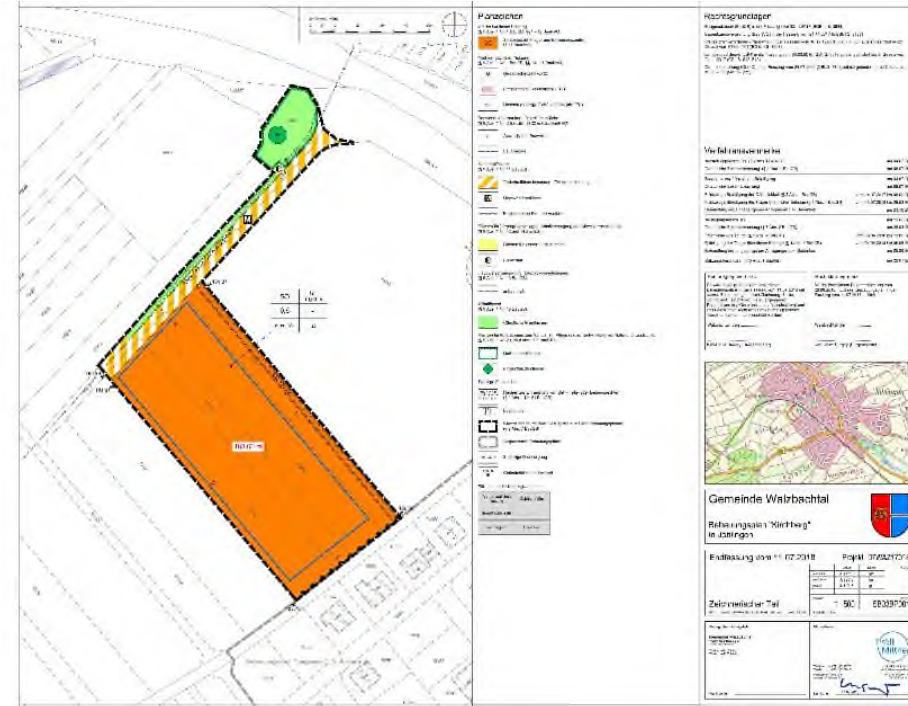
Bebauungsplan „Kirchberg“

Ergänzendes Verfahren
gemäß § 214 Abs. 4 BauGB

Gemeinderatssitzung am 24.07.2019

Bisheriges Verfahren

- Bebauungsplan wurde am 25.06.2018 als Satzung beschlossen.
- Erfolgreiche Normenkontrollklage. Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom 27.03.2019 außer Kraft gesetzt.
- Folgende Punkte wurden vom Gericht bemängelt:
 - Fehlende Ermittlung der zusätzlichen Verkehrsbelastung.
 - Fehlende Schallimmissionsprognose.
 - Evtl. Unwirksamkeit einzelner Festsetzungen.

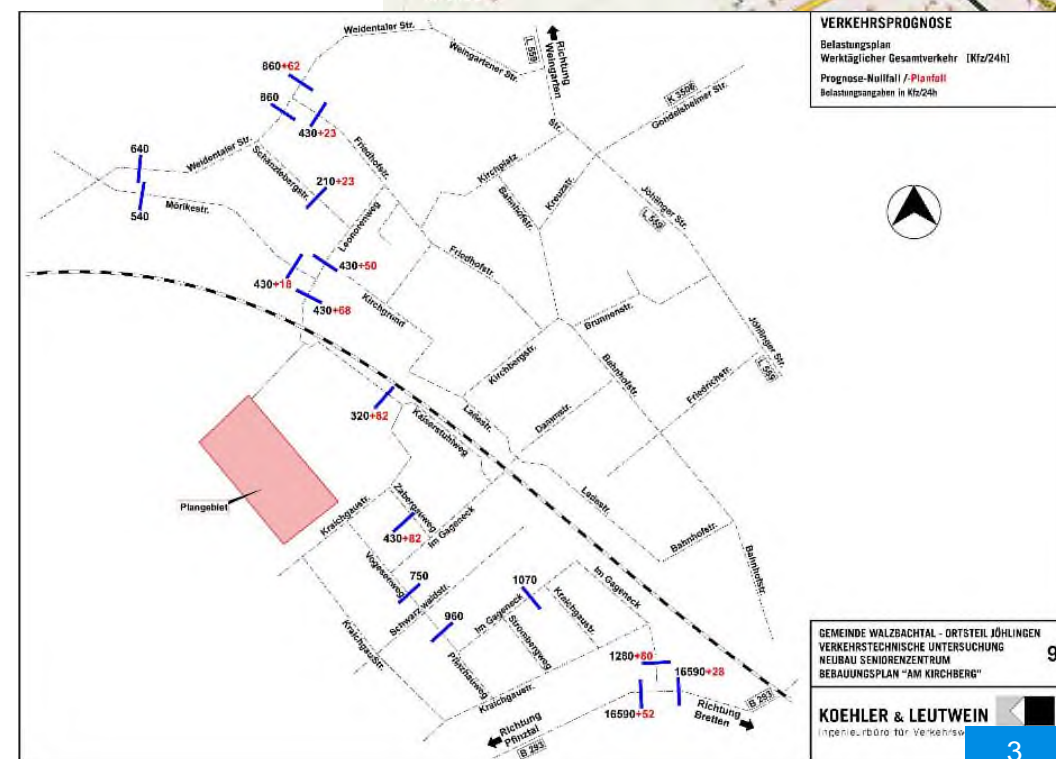


- > Heilung der Defizite durch „Ergänzendes Verfahren“ gemäß § 214 Abs. 4 BauGB.
- > Fehlende Gutachten wurden erstellt.
- > Bebauungsplan wurde aktualisiert und bedarf einer erneuten öffentlichen Auslegung.

Verkehrstechnische Untersuchung

Vorgehensweise

- Ermittlung der bestehenden Verkehrsbelastung an maßgebenden Knotenpunkten. Prognose der Verkehrsbelastung im Jahr 2030.
- Ermittlung des durch das Vorhaben zusätzlich entstehenden Verkehrs.
 - Mitarbeiter/Besucher
 - 75 Plätze stationäre Pflege, 20 Plätze Tagespflege, 30 betreute Wohneinheiten
 - Anlieferung/Abholung
 - > Insgesamt ca. 150 Fahrten zusätzlich je Werktag
 - > ca. 45 % von Norden, ca. 35 % von Süden und ca. 20 % von Osten
- Untersuchung von möglichen Zufahrtswegen.
- Verkehrstechnische Beurteilung der Straßenquerschnitte.



Verkehrstechnische Untersuchung

Ergebnisse der Untersuchung

- Die bestehende Verkehrsbelastung der untersuchten Straßen ist moderat. Die Mehrbelastungen durch die Planung sind geringfügig.
- Die Belastungswerte der RASt 06 für Wohnstraßen (400 Kfz/h) werden deutlich unterschritten.
- Gutachten enthält Empfehlungen, die Verkehrsführung weiter zu verbessern.

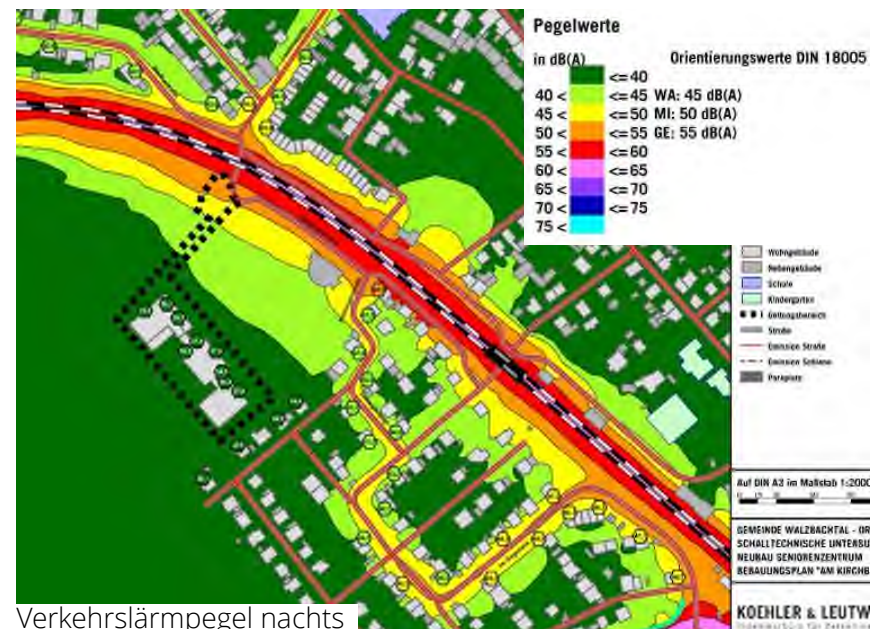


Schalltechnische Untersuchung

- Verkehrslärm (Straße gem. Verkehrsgutachten, Schiene)
- Gewerblicher Lärm durch das Vorhaben (Anlieferung, technische Anlagen, Mitarbeiter-/Besucherverkehr).

Ergebnis der Untersuchung

- > Verkehrslärm:
 - Orientierungswerte der DIN 18005 für Pflegeheime werden im Plangebiet eingehalten. Punktuelle Überschreitungen in den Wohngebieten nur entlang der Schiene.
 - Durch das Vorhaben erhöht sich die Verkehrslärmbelastung um maximal 1,3 dB(A) (Grenze der Wahrnehmbarkeit).
- > Gewerbelärm:
 - Deutliche Unterschreitung der Lärmrichtwerte der TA Lärm Tag und Nacht. Keine maßgebliche Gewerbelärmbeeinträchtigung durch das Vorhaben gegeben.
- > Keine immissionsschutzrechtliche Bedenken gegen die Planung.



Weitere Änderungen / Korrekturen

- Art der baulichen Nutzung:
 - Entfall der expliziten Aufzählung von dem Pflegeheim zugeordneten Funktionen.
 - Entfall der Regelung zur Nutzung der Funktionen durch Auswärtige.
- Grundflächenzahl:
 - Entfall der zulässigen Überschreitung der GRZ nur mit Stellplätze und Verkehrsflächen. Damit gilt die allgemeine Regelung der BauNVO.
- Nebenanlagen:
 - Entfall der allgemeinen Zulässigkeit außerhalb des Baufensters. Damit gilt die allgemeine Regelung der BauNVO.
- Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen:
 - Entfall der allgemeinen Zulässigkeit. Damit gilt die allgemeine Regelung der BauNVO.
- Garagen/Stellplätze/Carports:
 - Entfall der allgemeinen Zulässigkeit außerhalb des Baufensters. Damit gilt die allgemeine Regelung der BauNVO.
- Zufahrten:
 - Entfall der Ausnahme des Zufahrtsverbotes im Süden des Plangebietes für Einsatzfahrzeuge.

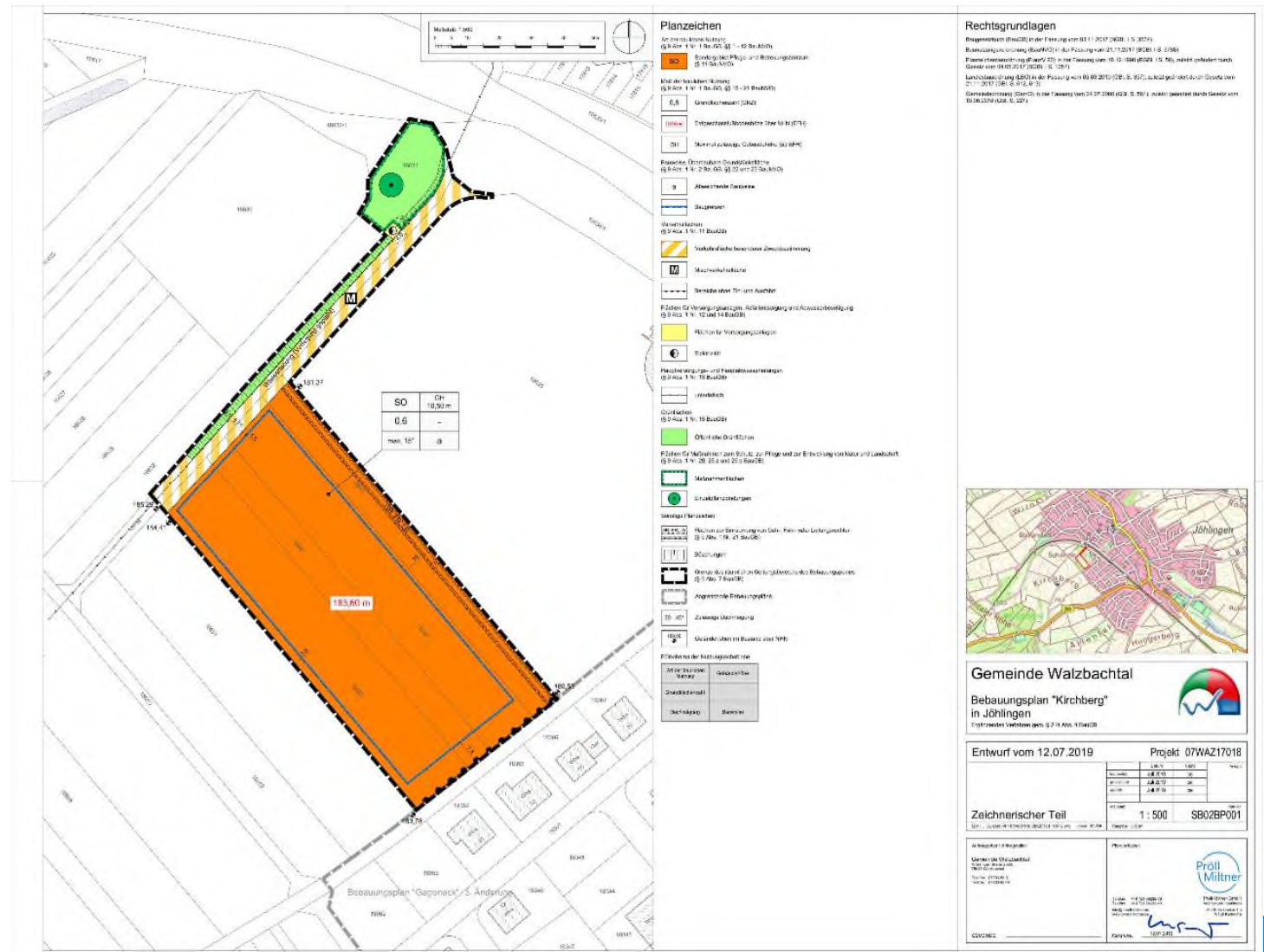
Naturschutzrechtlicher Ausgleich

- Bisher vorgesehene Maßnahme am Walzbach bzw. Erlachgraben (ehem. Fischzucht in Wössingen) haben sich als kostenintensiv, nur erschwert umsetzbar und evtl. artenschutzrechtlich problematisch herausgestellt.
- Aus diesem Grund soll der naturschutzrechtliche Ausgleich durch eine andere Maßnahme erbracht werden.
 - Umwandlung der Intensivlandwirtschaftsfläche auf Flurstück 14493 in eine artenreiche, extensiv genutzte Glatthaferwiese auf einer Fläche von ca. 0,54 ha.
 - Durch die Maßnahme werden ca. 93.000 Ökopunkte generiert.
- Das naturschutzrechtliche Defizit von ca. 86.000 Ökopunkten kann damit vollständig ausgeglichen werden.



Entwurf Bebauungsplan

- Ergänzung von Verkehrs- und Schallgutachten.
- Korrekturen der textlichen Festsetzungen.
- Veränderung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs.



Verfahrensverlauf

Ergänzendes Verfahren

