

Bebauungsplan „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“ Stadt Pfullingen

Proj.-Nr. 159420

Datum: 25.05.2020

Ausgleich für festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen aus rechtskräftigem Bebauungsplan „Hinterer Spielbach“

1 Begründung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinterer Spielbach“ sind im Bereich des Flurstücks 15299 die Pflanzgebote „Pfg 2“ und „Pfg 3“ festgesetzt. Diese sind nach Ziffer 1.7 des Textteils Ausgleichsmaßnahmen für Verlust bzw. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung. Durch den Bebauungsplan „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“ entfallen diese Ausgleichsmaßnahmen teilweise. Für die betroffene Fläche von 449 m² wird somit ein Ausgleich des betroffenen Schutzgutes Boden erforderlich.

2 Berechnung des Ausgleichsbedarfs und Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Boden:

Die betroffene Fläche wird in Bodenwerteinheiten (BWE) umgerechnet. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinterer Spielbach“ sind folgende Bodenfunktionen vorliegend (PUSTAL 1998):

- Mittlere Landbaueignung (Bewertungsklasse 2)
- Retentionsvermögen: hoch (Bewertungsklasse 3)
- Filter und Pufferfähigkeit für Schadstoffe: gering (Bewertungsklasse 1)

Aus der Aggregation der Bodenfunktionen ergibt sich eine Wertstufe von 2 (Gesamtbewertung des Bodens).

Tabelle 0.1: Ermittlung Ausgleichsbedarf in BWE

B = Landbaueignung bzw. natürliche Bodenfruchtbarkeit, W = Retentionsvermögen bzw. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, F = Filter und Pufferfähigkeit für Schadstoffe

Ausgleichsmaßnahmen aus rechtskräftigem Bebauungsplan „Hinterer Spielbach“	Umfang (m ²)	B	W	F	Wertstufe [Ø B, W, F]	BWE [Ø x Fläche]
Unversiegelt (Pfg 2, Pfg 3)	450	2	3	1	2	900

Nach dem LUBW-Modell i. V. m. dem Leitfaden des Umweltministeriums (UM 2006) ist eine monetäre Bewertung zur Dimensionierung schutzgutübergreifender Ausgleichsmaßnahmen („Ersatzmaßnahmen“) möglich.

Zugrunde gelegt werden die Rahmensätze der AAVO (Ausgleichsabgabenverordnung Baden-Württemberg) in Höhe von 1,00 – 5,00 €/m². Aufgrund der durchschnittlich mittleren Wertigkeit (Wertstufe 2 von 4) der zu betrachtenden drei Bodenfunktionen werden 3,00 €/m² zugrunde gelegt.

Somit berechnet sich der monetäre Ausgleichsbedarf wie folgt:

30.000,00 €/ha : 4 = 7.500,00 €/ha (siehe entsprechende Vorgehensweise in der Arbeitshilfe UM 2006). Dies entspricht 0,75 €/m².

Dadurch ergibt sich folgender monetärer Ausgleichsbedarf für die Ausgleichsflächen „Pfg 2“ und „Pfg 3“:

900 BWE x 0,75 €/m² = 675,00 Euro monetärer Ausgleichsbedarf.

Der monetäre Ausgleichsbedarf wird vollständig über eine Teilzuordnung der **Ökokonto-Maßnahme ÖKPF11** „Echazrenaturierung Schlayer-Areal“ des Ökokonto Pfullingens (PUSTAL 2020) abgedeckt.

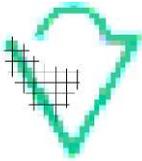


Tabelle 0.2: Zusammenfassende Darstellung Ausgleichsbedarf

Eingriffs-Ausgleichsbilanz	Schutzgut Boden (BWE; Euro)
Ausgleichsbedarf	BWE -900
Zuordnung eines Teils der Ökokontomaßnahme: ÖKPf11u „Echazrenaturierung Schlayer-Areal“ (1 BWE entspricht 0,75 Euro)	BWE 900 Euro 675,00
= verbleibender Bedarf (-) / Überschuss (+) nach Zuordnung Ökokontomaßnahme	0

3 Dokumentation im Ökokonto

Die Dokumentation erfolgt über das Ökokonto Pfullingen 1. Teil: LUBW-Modell. Dieses Dokument wird Anlage zu der Maßnahme ÖKPf11.

4 Fazit

Im Ergebnis wird aus naturschutzrechtlicher Sicht für die von der Aufstellung des Bebauungsplans „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“ betroffenen Ausgleichsmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hinterer Spielbach“ ein vollständiger Ausgleich erreicht.

Datum: 25.05.2020

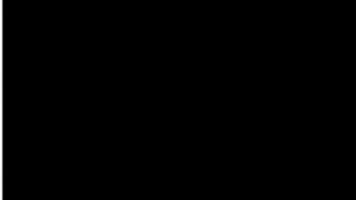
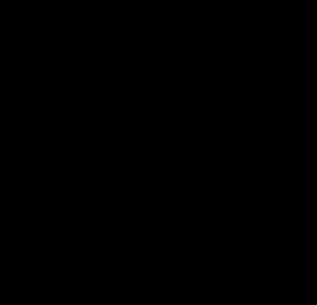
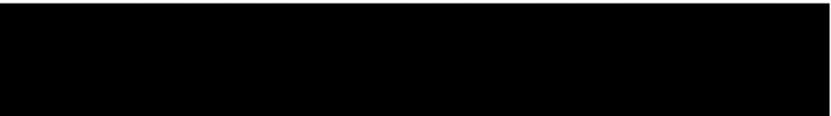

Prof. Waltraud Pustal
Freie LandschaftsArchitektin BVDL
Beratende Ingenieurin IKBW

5 Literatur und Quellen

PUSTAL (1998): Grünordnungsplan Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hinterer Spielbach“ Pfullingen. 06.05.1998

Dto. (2020): Ökokonto Pfullingen 1. Teil: LUBW-Modell

Umweltministerium Baden-Württemberg (UM) (2006): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe

T1	Bebauungsplan „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“ – Beteiligung der Öffentlichkeit ¹⁾	
Lfd. Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	<p>BürgerIn A Schreiben vom 31.03.2020</p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p>○</p> <p>Bebauungsplan „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir zeigen an, dass uns die</p> <p>○ </p> <p>mit der Wahrnehmung Ihrer rechtlichen Interessen im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“ beauftragt hat. Eine auf uns lautende Vollmacht haben wir in Anlage beigefügt. Hierauf dürfen wir verweisen.</p> <p>Im Amtsblatt der Stadt Pfullingen vom 27.02.2020 haben Sie die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Zeit vom 06.03.2020 bis einschließlich 06.04.2020 öffentlich bekannt gemacht und in dieser Zeit zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert. Namens und in Vollmacht unserer Mandantin geben wir zu dem Bebauungsplanentwurf „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“ der Stadt Pfullingen folgende</p> <p></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme

ab:

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks Flurstück Nr. 15298, Hinterer Spielbach 9. Auf diesem Grundstück befindet sich sowohl ein zum Gewerbebetrieb des [REDACTED] gehörendes Firmengebäude, als auch das Privathaus der [REDACTED]. Letzteres ist als Eckbungalow ausgestaltet und befindet sich im westlichen Teil des Grundstücks in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Sowohl die Terrasse, als auch die Wohn- und Schlafräume der [REDACTED] sind in Richtung des vom gegenständlichen Bebauungsplan zu überplanenden, bislang unbebauten Wiesengrundstücks ausgerichtet.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht nur unzureichende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, genauer Lärmimmissionen, vor und berücksichtigt die vom geplanten Vorhaben ausgehende erdrückende Wirkung auf das Grundstück unserer Mandantin nicht bzw. nur unzureichend. Im Einzelnen:

1. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 Abs. 7 BauGB verpflichtet die planende Gemeinde, die im Rahmen der Bauleitplanung berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Als einen dieser Belange identifiziert § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c) BauGB die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit. Gerade dem letztgenannten Belang kommt ein besondere Gewicht zu. Er verpflichtet den Plangeber das bestehende und das durch die Planung künftige Emissions- wie auch Immissionsgeschehen zu berücksichtigen. § 50 BImSchG stellt hierzu einen bedeutenden Planungsgrundsatz auf, indem die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesem Trennungsgrundsatz ist der Plangeber grundsätzlich gehalten, Emissionsquellen (hier: die Bundesstraße 312) und schutzwürdige Gebiete (hier: das Plangebiet) einander so zuzuordnen, dass schädliche Auswirkungen des Emissionsgeschehens auf das schutzwürdige Gebiet so weit wie möglich vermieden werden. Diesen Planungsgrundsätzen trägt die vorliegende Planung nicht hinreichend Rechnung.

Für das Grundstück Hinterer Spielbach 9, Flurstück 15298 gilt der Bauleitplan (Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hinterer Spielbach“; Inkrafttreten am 5. Juli 1999). Im schriftlichen Teil (Textteil) zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hinterer Spielbach“ wird die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet/ Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Die nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind generell zulässig.

Das Gebäude Hinterer Spielbach 9 weist den Charakter eines Wohnhauses, in einem GEE, auf. Bereits im Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hinterer Spielbach“ besteht über das bestehende Planungsrecht die Möglichkeit ein Gebäude mit einer absoluten Gebäudehöhe (Gh) von 10,5 m zu realisieren, d. h. es ist schon eine erhebliche Vorbelastung in Bezug auf die Wandhöhe vorhanden.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Der schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass das geplante Vorhaben den Vorschriften entspricht.

- 1.1. Nach dem vorliegenden Planentwurf soll in dessen Geltungsbereich ein Urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO festgesetzt werden. In einem solchen Gebiet ist hinsichtlich des Maß zulässiger Lärmimmissionen zu beachten, dass § 6a Abs. 1 BauNVO neben der Wohnnutzung als solcher, sonst nur diese nicht störende Gewerbebetriebe zulässt. Ausweislich des gesetzlichen Leitbilds dieser Gebietsart stellen die Wohn- und die nicht störende gewerbliche Nutzung die beiden Hauptnutzungsarten dar – das Gebiet ist von vorneherein auf ein Nebeneinander beider Nutzungsarten ausgerichtet. Dies bedeutet einerseits, dass das Schutzniveau der Wohnruhe nicht jenem eines (reinen) Wohngebiets entsprechen kann und muss, andererseits aber keine gewerbegebietsartigen Zustände herrschen dürfen. Daher sind insbesondere Störungen und Belästigungen, die sich bis in die üblichen Freizeit- und Nachtstunden hinein erstrecken, nicht gebietsverträglich. Das Mindestmaß der anzusetzenden Wohnruhe ist die Gewährleistung eines ungestörten Feierabends und einer auskömmlichen Nachtruhe.
- 1.2. Das größte Störpotential haben dabei die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßen bzw. der davon ausgehende Verkehrslärm. So befindet sich das Plangebiet südöstlich der Überführung der B312 über die Zellstraße, in unmittelbarer Nähe zum Nordportal des Ursulabergtunnels. Ausweislich der schalltechnischen Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 20.01.2020, auf welche der Planentwurf umfänglich verweist, wird die B312 dabei von durchschnittlich 21.150, die Zellstraße von durchschnittlich 6.050 PKW pro Tag befahren.
 - 1.2.1. Zwar legen weder § 6a BauNVO noch die für die Beurteilung von Straßenverkehrsgerauschen maßgebliche DIN 18005-1 unmittelbar Grenzwerte für noch zumutbare Schallimmissionen in einem Urbanen Gebiet fest. Allerdings ergeben sich aus den bestehenden technischen Regelwerken, dass der Gesetzgeber dem Urbanen Gebiet ein Schutzniveau zubilligt, dass sich an einem ebenfalls dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe dienenden Mischgebiet orientiert als insbesondere dem (insoweit niedrigere) Schutzniveau eines Gewerbegebietes.
 - 1.2.2. Dies erkennt auch die den Festsetzungen des Planentwurfs zugrunde liegende o.g. schalltechnische Untersuchung, wenn es dort heißt (Ziff. 3.1 der schalltechnischen Untersuchung):

„Entsprechend kann nach unserer Auffassung bei der Beurteilung von Verkehrslärm ein Orientierungswert entsprechend eines Mischgebiets von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts herangezogen werden.“

Dabei kommt die o.g. schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die genannten Werte von maximal zulässigen 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts im Plangebiet bzw. an den insoweit maßgeblichen Fassaden der zu errichtenden Gebäude massivst überschritten werden. Dies gilt auch für die besonders lärmempfindliche Nachtzeit. So heißt es unter Ziff. 4.2 der schalltechnischen Untersuchung:

„Die Ergebnisse zeigen, dass an der ungünstigsten Fassade im westlichen Bebauungsplangebiet tags Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) und nachts von 63 dB(A) im 3. OG festzustellen sind. Für das hier geplante „Urbane Gebiet“ sind in der DIN 18005-1 keine Orientierungswerte aufgeführt. Zur Beurteilung werden hier die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts herangezogen. Diese sind um bis zu 10 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts überschritten.“

Vor dem Hintergrund, dass eine Erhöhung um ca. 10 dB(A) für das menschliche Ohr einer Verdoppelung der Lautstärke gleichkommt, stellt dies eine massive Überschreitung der Orientierungswerte dar. Die ermittelten Beurteilungspegel betragen an der Westfassade des am nächsten zur B312 geplanten Wohnhauses im 3. OG bis zu 70 dB(A) (vgl. Plan Nr. 6250-01.5 zur schalltechnischen Untersuchung), ein Lärmniveau, das gemäß Nr. 6.1 lit. a) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm den maximal zulässigen Immissionsrichtwert in einem Industriegebiet erreicht.

1.2.3. Auch die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zur Festlegung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 weisen eine Lärmbelastung aus, die für eine Wohnnutzung nicht mehr tolerierbar ist.

Plan 6250-02.1 ermittelt bereits für die Westfassade im Bereich des Sockelgeschosses Lärmpegel von bis zu 64 dB(A) tags (statt 60 dB(A) gem. DIN 18005-1), für die Nacht sogar bis zu 67 dB(A) (statt 50 dB(A) gemäß DIN 18005-1). Mit zunehmender Höhe nimmt diese Belastung zu. Bereits im Erdgeschoss werden tagsüber bis zu 68 dB(A), nachts 71 dB(A) erreicht (Plan 6250-02.2), im Bereich des 2. OG sind es bereits bis zu 71 dB(A) tags, 74 dB(A) nachts, im Bereich des 3. OG schließlich 73 dB(A) tags und 76 dB(A) nachts!

Für das hier geplante „Urbane Gebiet“ sind in der DIN 18005-1 keine Orientierungswerte aufgeführt. Zur Beurteilung werden hier die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts herangezogen.

In den Plänen 6250-02.1 bis -02.6 sind die Lärmpegelbereiche fassadengenau für die einzelnen Geschosse und die Zeitbereiche tags und nachts für den Entwurf der Planung dargestellt. Es zeigt sich, dass sich im ungünstigsten Fall der Lärmpegelbereich VI an einem Fassadenabschnitt am westlichen Gebäude im 3. OG im Zeitbereich nachts ergibt. Hier sieht die Planung einen Abstellraum und eine Küche vor, so dass dies bei der Planung nicht relevant wird. Der Lärmpegelbereich V ergibt sich insbesondere an den der B 312 zugewandten Fassaden des westlichen und nördlichen Baukörpers.

Der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Schlafräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen ab Lärmpegelbereich III zu erbringen. Das erforderliche bewertete Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ beträgt bei Aufenthalts- und Schlafräumen bei Lärmpegelbereich III 35 dB und bei Lärmpegelbereich IV 40 dB. Ergänzend dazu sind bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts nach VDI 2719 in Schlafräumen schalldämmende, eventuell Fenster unabhängige Lüftungseinrichtungen notwendig. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.

Diese festgestellten Lärmpegel, die maßgeblich auf das Verkehrsgeschehen auf der B312 zurück zu führen sind, überschreiten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowohl für Mischgebiete (§ 2 Abs. 1 Nr. 3 16. BImSchV: 64 dB(A) tags, 54 dB(A) nachts) als auch diejenigen für Gewerbegebiete (§ 2 Abs. 1 Nr. 4 16. BImSchV: 69 dB(A) tags, 59 dB(A) nachts) deutlich. Bezogen auf den Anwendungsbereich der 16. BImSchV ist damit festzuhalten, dass die B312, wäre die Wohnbebauung bereits vorhanden gewesen, in dieser Form nicht hätte gebaut werden können.

Auch außerhalb des unmittelbaren Anwendungsbereichs der 16. BImSchV sind die darin niedergelegten Grenzwerte von erheblicher Bedeutung. Dies folgt zunächst aus der Bezugnahme hierauf in Nr. 7.4 Abs. 2 TA Lärm, die insoweit als Orientierungshilfe im Rahmen des Abwägungsvorganges dient. Wie das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 13.12.2007 klargestellt hat, kann die Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein, wenn die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe umso gewichtiger sind, je mehr die Grenzwerte überschritten werden. Zudem sind die baulichen und technischen Möglichkeiten der Gemeinde, diese Auswirkungen zu verhindern oder auf ein nach den örtlichen Gegebenheiten erträgliches Maß zu senken, auszusüßeln.

vgl. BVerwG, Beschluss vom 13.12.2007, Az. 4 BN 41/07, NVwZ 2008, 426

Solche gewichtigen Belange zeigt die Planung indes nicht auf. So ist es keinesfalls so, dass auf der Gemarkung der Stadt Pfullingen keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten bestünden. Zudem ist das Pangebiet schon bisher Teil eines Gewerbegebietes und damit aus bauplanungsrechtlicher Sicht einer Nutzung zugeführt, die deutlich eher mit der bestehenden Lärmsituation in Einklang zu bringen ist als die nun – gerade in den besonders lärmempfindlichen oberen Geschossen – geplante, überwiegende Wohnnutzung.

- 1.2.4. Die vorliegende Planung blendet zudem mögliche Beschränkungen auch des Verkehrs auf der B312 aus, die durch die an das Verkehrsgeschehen heranrückende Wohnbebauung entstehen kann. So hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in seinem Urteil vom 17.07.2018 festgestellt, dass bei Überschreitung der in § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV geregelten Immissionsgrenzwerte an schutzbedürftigen Immissionsorten (Wohnbebauung) eine straßenverkehrsrechtliche Gefahrenlage vorliegt, die den einzelnen Lärmbetroffenen einen

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere in der Nähe von Verkehrsadern, lassen sich die Orientierungswerte oft ohne bauliche Maßnahmen nicht einhalten. Der Schallschutz ist jedoch als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In diesen Fällen muss ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Grundrisse der Planung sehen bereits an den am stärksten belasteten Fassaden nur einzelne Fenster von schützenswerten Räumen vor. Es ist auch festzustellen, dass das Sockelgeschoss und das Erdgeschoss durch die bestehende Wand an der B 312 abgeschirmt werden. In den oberen Geschossen treten höhere Pegel auf. Für die geplante Bebauung sind somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Infolge der örtlichen Situation (Anzahl der Stockwerke des Plangebäudes, Geländesituation, Verhältnismäßigkeit) sind aktive Schallschutzmaßnahmen hier nicht vertretbar.

Bei Neuplanungen oder genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen wird eine Orientierung der dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn- und Schlafzimmer) vorzugsweise an die dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten empfohlen. Falls dies nicht möglich ist, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen (passiver Lärmschutz) sichergestellt werden.

Vor diesem Hintergrund wurden Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“ getroffen:

Für die gekennzeichneten Fassaden sind Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich III.

subjektiv-rechtlichen Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über eine verkehrsbeschränkende Maßnahme gibt. In einer solchen Situation ist im Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen geeignet sind, die Lärmbelastung für die Anwohner spürbar zu verringern, ohne die Verkehrssicherheit zu gefährden, Anwohner anderer Straßen über Gebühr zu belasten oder die Möglichkeit einer funktionsgerechten Nutzung der Straße ernsthaft in Zweifel zu ziehen. Werden dabei die Orientierungswerte gemäß Ziff. 2.1 der Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm (Lärmschutz-Richtlinien-StV) vom 23.11.2007 (VkB1. 2007, Seite 767 ff.) überschritten, verdichtet sich das Ermessen zum Einschreiten zu einer entsprechenden Pflicht.

vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 17.07.2018, Az. 10 S 2449/17, NVwZ-RR 2019, 21

Ziff. 2.1 Lärmschutzrichtlinie StV legt die maßgeblichen Beurteilungspegel für Kern-, Dorf- und Mischgebiete auf 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts fest. Diese Werte werden vorliegend gerade in den oberen Geschossen, in denen die besonders schutzbedürftige Wohnnutzung vorgesehen ist, deutlich überschritten. Bei Realisierung der vorliegenden Planung wird diese Konfliktsituation geschaffen.

- 1.2.5. Vor dem Hintergrund dieser massiven Lärmbelastung gibt die schalltechnische Untersuchung, ebenfalls unter Nr. 4.2, auch die klare Maßgabe, dass Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet erforderlich sind. Dies korrespondiert mit dem gesetzlichen Auftrag der Gemeinde aus § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Damit sind die im Plangebiet, bzw. an und in den Gebäuden zu erwartenden Schallimmissionen jedoch nicht zu vereinbaren. Zur Verdeutlichung: die von der Untersuchung festgestellten (Höchst-) Werte liegen – vor allem auch in der besonders zu schützenden und lärmempfindlichen Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr – teilweise über den nach DIN 18005-1 in einem reinen Gewerbegebiet zulässigen Werten von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Der Umstand, dass nach Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ein ungestörter Schlaf (nur) bei Pegeln zwischen 25-30 dB(A) am Ohr des Schlafenden möglich ist, verdeutlicht nochmals das Ausmaß. Dies ist mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht vereinbar. Dies gilt umso mehr, als im Plangebiet, bzw. in einem der zu errichtenden Gebäude ein Kindergarten mit bis zu 55 Plätzen geplant ist. Damit sind auch die besonders lärmempfindlichen und schutzbedürftigen Kinder von der deutlichen Überschreitung der an-

- Büroräume und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich IV.

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die Kindertagesbetreuungseinrichtung befindet sich im Sockelgeschoss. Gemäß schalltechnischer Untersuchung liegen hier Höchstwerte von 61 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts gemäß RLS-90 vor. Die Lärmpegelbereiche wurden nach DIN 4109 im Sockelgeschoss mit 64 dB(A) tags und 67 dB(A) nachts (Höchstwerte) berechnet. Im Sockelgeschoss sind somit mit Ausnahme eines Teilbereichs der Westfassade (Beurteilungspegel 61 dB(A)) an allen Fassaden im Zeitbereich tags die Orientierungswerte eingehalten. Durch die Nutzung als Kindergarten und Verwaltungsfläche wird der Zeitbereich nachts nicht relevant. Es ist auch festzustellen, dass das Sockelgeschoss und das Erdgeschoss durch die bestehende Wand an der B 312 abgeschirmt werden.

gelegten Grenzwerte betroffen. Gerade diese sind jedoch – vor allem, wenn ein Vorhaben explizit auch für deren Unterbringung geplant wird – besonders in den Blick zu nehmen.

Diese Überschreitung und die daraus folgenden Konsequenzen werden durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen auszugleichen versucht bzw. abzuwägen (vgl. Nr. 1.9 der textlichen Festsetzungen). In Nr. 7 der Begründung des Planentwurfs heißt es dazu:

„Infolge der örtlichen Situation (Anzahl der Stockwerke des Plangebäudes, Geländesituation, Verhältnismäßigkeit) sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vertretbar. Das bedeutet, dass die Grundrisse von Gebäuden vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro-, Wohn- und Schlafzimmer) zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude (...) zu dimensionieren.“

Damit wird eine Alternativlosigkeit passiven Schallschutzes suggeriert, die in Wirklichkeit nicht besteht. Bereits nach der eigenen Begründung sei aktiver Schallschutz (nur) aufgrund der „Anzahl der Stockwerke, der Geländesituation und der Verhältnismäßigkeit“ nicht möglich. Dies sind jedoch Parameter, welche sich im Rahmen der Planung ändern lassen, was vorliegend unzweifelhaft auch geboten ist. Insbesondere ist die Anzahl der Stockwerke herab zu setzen und die entstehenden Gebäude anderweitig auf dem Gelände zu verteilen. Hierdurch wird zunächst die Möglichkeit wirksamen aktiven Lärmschutzes, insbesondere in Form einer Lärmschutzwand zur B312 hin, geschaffen. Wie sich aus den der schalltechnischen Untersuchung beigefügten zeichnerischen Darstellungen ergibt, stehen vor allem die Stockwerkshöhe und der zu erwartende Lärm in direktem Zusammenhang: je höher das Stockwerk, desto lauter wird es in den jeweiligen Wohnungen. Als weitaus verhältnismäßigere Maßnahme – als nur passiv wirkenden Schallschutz festzusetzen – käme deshalb gerade die Verringerung der Stockwerkszahlen in Betracht. Die niedrigeren Gebäude wären hinter der Lärmschutzwand weit besser geschützt.

- 1.2.6. Weiter geht die Begründung des ausgelegten Plans in Nr. 7 „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ davon aus, dass die vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen nur bei geschlossenen Fenstern und Türen wirksam sein können. Konsequenterweise müssen sogar

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass an einzelnen Fassaden, aufgrund der Gebäudeabschirmung die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten sind. Dies betrifft vor allem das östliche Gebäude an allen Fassaden, das südliche Gebäude an der Ost-, Nord- und in den unteren Geschossen an der Südfassade im Zeitbereich tags und in einzelnen Geschossen auch nachts, das westliche Gebäude an der Ostfassade und das nördliche Gebäude an der Ost- und in den unteren Geschossen an der Südfassade im Zeitbereich tags in allen Geschossen und nachts in einzelnen Geschosslagen.

Wenn im Rahmen der Abwägung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung) vorgesehen werden. Die Grundrisse der Planung sehen hier bereits an den am stärksten belasteten Fassaden nur einzelne Fenster von schützenswerten Räumen vor.

In den oberen Geschossen wo höhere Pegel auftreten wird zur Bemessung des passiven Schallschutzes die DIN 4109 herangezogen; darin sind die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster) für unterschiedliche Raumnutzungen unabhängig von der Gebietsausweisung festgelegt. Im Bebauungsplan werden hierzu entsprechend DIN 4109 Lärmpegelbereiche ausgewiesen. Bei Wohnräumen ist dann ab Lärmpegelbereich III nachzuweisen, dass die Anforderungen an das bewertete Schalldämmmaß der Fassade durch die vorgesehene Konstruktion eingehalten werden.

Das bedeutet, dass die Grundrisse von Gebäuden vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro-, Wohn- und Schlafzimmer) zu den Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags geltenden und bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu dimensionieren. Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen.

Durch die geplanten Maßnahmen können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

„zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden.“

Nr. 1.9 der textlichen Festsetzungen stellt klar:

„Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen.“

Dabei wird verkannt, dass zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse heute grundsätzlich die Möglichkeit des Schlafens bei gekipptem Fenster gehört. Dies gilt umso mehr in einem dem Wohnen jedenfalls in gleichem Maße dienenden Gebiet. Wie sich die o.g. Festsetzung mit Wohnungen für mehrere Bewohner, etwa Familien mit Kindern, ergo mehreren Schlafzimmern, vereinbaren lässt, bleibt völlig offen.

2. Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung

Von der vom Bebauungsplan „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“ zugelassenen Bebauung geht zudem eine erdrückende Wirkung auf das Grundstück unserer Mandantin aus.

- 2.1. Die vom Bebauungsplan zugelassene Bebauung riegelt das Grundstück unserer Mandantin nach Südwesten hin ab. Das an der südöstlichen Grundstücksgrenze des Plangebiets, also in unmittelbarer Nähe zum Grundstück unserer Mandantin bzw. dem dort vorhandenen Wohnhaus entstehende „Haus A“ soll aus vier Stockwerken samt Dachgarten bestehen. Insgesamt soll dieses Gebäude eine Höhe von ca. 12,50m über dem eigenen, bzw. ca. 11,00m über dem Grundstücksniveau unserer Mandantin erreichen. Verglichen mit dem sich dort befindlichen Wohngebäude unserer Mandantin besitzt die geplante Bebauung in Höhe und Volumen ein derartiges Übermaß, dass sie diesem gleichsam „die Luft zum Atmen nimmt“. Während das Wohnhaus – als Flachdachbungalow ausgestaltet – lediglich zwei Stockwerke aufweist, türmt sich nur wenige Meter vor Ihrem Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereich eine ca. 11,00m hohe Wand bestehend aus vier Stockwerken auf. Dazu weist „Haus A“, wie aus den Planunterlagen hervor geht, an der dem Grundstück unserer Mandantin zugewandten Seite eine Länge von 22,80m auf und überschneidet sich damit quasi auf gesamter Länge

Für das Grundstück Hinterer Spielbach 9, Flurstück 15298 gilt der Bauleitplan (Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hinterer Spielbach“; Inkrafttreten am 5. Juli 1999). Im schriftlichen Teil (Textteil) zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hinterer Spielbach“ wird die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet/ Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Die nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind generell zulässig.

Das Gebäude Hinterer Spielbach 9 weist den Charakter eines separaten Wohnhauses, in einem GEE, auf. Bereits im Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hinterer Spielbach“ besteht über das bestehende Planungsrecht die Möglichkeit ein Gebäude mit einer maximalen absoluten Gebäudehöhe (Gh) von 10,5 m zu realisieren.

Die Bauweise wird als offene Bauweise (Gebäuelänge max. 50,0 m) festgesetzt. Insofern kann bereits durch das bestehende Planungsrecht ein Gebäude nahezu über die gesamte Länge des Flurstücks 15299 gebaut werden.

mit dem Wohngebäude auf dem Grundstück unserer Mandantin, sodass diese zur Südwestseite des Grundstücks keinerlei Sichtmöglichkeit mehr haben.

Verstärkt wird dieser Effekt des „abgerleget Seins“ noch dadurch, dass die geplante Bebauung mit der sie umgebenden nicht einmal annähernd gleichartig ist. Während sich in der gesamten näheren Umgebung lediglich maximal ein- bis zweistöckige Flachdachbungalows, Gewerbegebäude sowie deutlich weiter südlich Mehrfamilienhäuser befinden, ragt die geplante Bebauung mit bis zu fünf Stockwerken turm-, bzw. hochhausartig dazwischen hervor.

- 2.2. Die Belange unserer Mandantin sind dabei auch in besonderem Maße abwägungserheblich, da das auf Ihrem Grundstück errichtete Wohngebäude gemäß Nr. 1.2.2 der textlichen Festsetzungen des für sie maßgeblichen Bebauungsplan „Hinterer Spielbach“, ortsüblich bekanntgemacht am 09.07.1999, generell zulässig ist.

Ein Vergleich zwischen den im bestehenden Bebauungsplan getroffenen und den im neuen Bebauungsplan geplanten Festsetzungen verdeutlicht die von der Änderung ausgehende erdrückende Wirkung. Während im geltenden Bebauungsplan die Grundflächenzahl – und dies nur unter bestimmten Voraussetzungen – auf maximal 0,4, bzw. 0,5 erhöht wird (Nr. 1.2 der textlichen Festsetzungen), lässt der ausgelegte Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,9 zu (Nr. 1.2.2 der textlichen Festsetzungen). Mit anderen Worten: während nach geltendem Bebauungsplan maximal die Hälfte der Grundstücksfläche überbaut werden darf, lässt der ausgelegte Plan es zu, dass bis zu 90% des Grundstücks überbaut wird. Könnte unsere Mandantin also bislang davon ausgehen, dass auf ihrem Nachbargrundstück selbst bei vollständigem Ausnutzen der zulässigen überbaubaren Fläche noch ausreichend Grün- und Freifläche verbleibt, wird sie nun damit konfrontiert, dass der weit überwiegende Teil dieses Grundstücks zubetoniert wird. Die davon ausgehende erdrückende Wirkung auf unsere Mandantin verstärkt sich umso mehr, als sich die im Plangebiet vorgesehene Grünfläche in dessen Norden, also weit weg von der Grenze zu unserer Mandantin befindet.

- 2.3. Diese Auswirkungen können jedenfalls abgeschwächt werden, indem die Stockwerkszahl bzw. Maximalhöhe der einzelnen Gebäude reduziert wird und die Baugrenze (§ 23 BauNVO) vom östlichen in den westlichen oder nördlichen Teil des Plangebiets verschoben werden. Ebenso kann und sollte die ohnehin geplante Grünfläche nicht im nördlichen Bereich des Plangebiets, sondern vielmehr im östlichen, an das Grundstück unserer Mandantin angren-

Die im Süd-Westen befindlichen Gebäuden, weisen bis zu drei Stockwerke und zusätzlichem Dach- und Sockelgeschoss auf. Somit ist ein Einfügen in das Ortsbild gewährleistet.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundflächenzahl wird die nach § 17 BauNVO vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) für urbane Gebiete (MU) von 0,8 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“ festgesetzt.

Durch Vorgabe des Regierungspräsidium Tübingen ist insbesondere bei der Innenentwicklung eine entsprechende Dichte, die sich aus dem Regionalplan ergibt, anzustreben. Daher wird in diesem Fall die nach BauNVO maximal zulässige Größe als städtebaulich vertretbar erachtet.

Es wird festgestellt, dass die Tiefe der Abstandsflächen in Gewerbegebieten 0,125 der Wandhöhe beträgt. In urbanen Gebieten 0,2 der Wandhöhe. Somit ist die Tiefe der Abstandsflächen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“ erhöht.

zenden Teil des Plangebiets vorgesehen werden. Dies würde dem Grundstück unserer Mandantin den Eindruck eines Eingemauert- bzw. Abgeriegeltseins nehmen.

Mit freundlichen Grüßen



Führt zu keiner Änderung des Entwurfs.

BürgerIn B
Schreiben vom 02.04.2020



Datum
02.04.2020

Betreff: Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hinterer Spielbach - 1. Änderung“

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bitte Sie die Vorgaben zur Gestaltung der Gebäudedächer im Sinne der strategischen Ziele der Stadt Pfullingen zu überarbeiten.

Begründung: die Stadt Pfullingen hat im Rahmen von ihrem Klimaschutzkonzept Maßnahmen beschlossen:



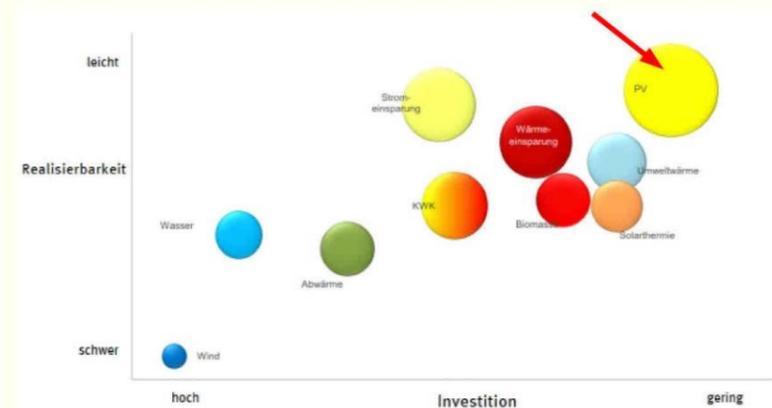
Quelle: Präsentation "Klimaschutzkonzept der Stadt Pfullingen" am 4. Juli 2019 in Feuerwehrhaus - Folie 20/36

Dabei wurde dem Ausbau der PV das größte Potential unter den erneuerbaren Energien zugeordnet, weil die Realisierung leicht ist und die Investitionen gering sind.

Seite 1

2

Potenziale Erneuerbare Energien



Präsentation "Klimaschutzkonzept der Stadt Pfullingen" am 4. Juli 2019 in Feuerwehrhaus - Folie 12/36

Diese Klimaziele der Stadt Pfullingen sind auch im Kontext des Klimaschutzplans 2050 der Bundesregierung der im November 2016 verabschiedet wurde. Dort heißt es u.a. „Im Gebäudebereich gibt es einen "Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand". Gebäude sind besonders langlebig, darum müssen hier schon früh die Weichen für 2050 gestellt werden“ (mehr im Anhang).

Auch die Solaroffensive der Landesregierung Baden-Württemberg fordert uns alle heraus: „Um das Ziel der Landesregierung zu erreichen und den Anteil an Photovoltaik bis zum Jahr 2030 auf elf Gigawatt installierter Leistung zu erhöhen, liegt allerdings noch ein gutes Stück Arbeit vor uns“ so Umweltminister Untersteller .

Es muss daher erwartet werden, dass die Stadtverwaltung die Bauherren auch zur Realisierung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie zumindest ermutigt und die Vorgaben in Bebauungsplänen entsprechend gestaltet. Im vorliegenden Bebauungsplan ist weder das eine noch das andere der Fall.

Detaillierte Stellungnahmen und Begründung folgen auf den nächsten Seiten.

Mit freundlichen Grüßen



Seite 2

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit bei Abschluss städtebaulicher Verträge unter den Voraussetzungen des § 11 (1) Nr. 4 BauGB die Installation einer Photovoltaikanlage zu vereinbaren. Nach § 11 (2) BauGB müssen die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen (wirtschaftliche Angemessenheit) nach angemessen sein. Dieses Erfordernis muss in städtebaulichen Verträgen berücksichtigt werden. Hierfür sollte aber ein Grundsatzbeschluss gefasst werden, der die Verpflichtung zur Herstellung bzw. Vorhaltung einer Photovoltaikanlage, nicht nur beim Abschluss städtebaulicher Verträge, sondern auch bei Grundstückskaufverträgen, zukünftig bei Neubauten vorsieht.

Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg arbeitet derzeit daran, eine Photovoltaik-Pflicht für Neubauten einzuführen. Diese könnte zeitnah verbindlich vorgeschrieben werden. Wir beobachten hier intensiv das weitere Vorgehen.

Stellungnahmen zur Gestaltung der Dachflächen

Die Gestaltung der Dächer wird an verschiedenen Stellen beschrieben:

Höhe baulicher Anlagen

In der Anlage 1b - Textliche Festsetzungen heißt es:

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante Attika des höchsten Punktes der baulichen Anlage bzw. der höchste Punkt des oberen Wandabschlusses festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch technische aufbauten nicht überschritten werden. Photovoltaik und Solarthermieanlagen sind mit mindestens 2,5 m Abstand zu Gebäudekanten zulässig.

Auszug von Seite 3 von 8

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) § 74 Örtliche Bauvorschriften

„Anforderungen nach Satz 1 Nummer 1, die allein zur Durchführung baugestalterischer Absichten gestellt werden, dürfen die Nutzung erneuerbarer Energien nicht ausschließen oder unangemessen beeinträchtigen.“

(Quelle: <http://www.landesrecht-bw.de/jportal/?quelle=jlink&docid=jlr-BauOBW2010V8P75&psml=bsbawueprod.psml&max=true>)

Die Kombination beider Festlegungen:

- „Als oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern ... die Oberkante Attika... bzw. der höchste Punkt des oberen Wandabschlusses festgesetzt.“
- „Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch technische aufbauten nicht überschritten werden.“

machen die Nutzung erneuerbarer Energien unmöglich. Denn aus der nachfolgender Bauzeichnung lässt sich erkennen, dass die Attika-Oberkante nur 20cm oberhalb des Substrats zur Dachbegrünung liegt. Diese Höhe ist für keine hierzulande betriebenen Form der Energiegewinnung auf Dachflächen ausreichend. Damit ist diese Vorgabe nicht konform zu §74: dort wird ausdrücklich die Beeinträchtigung der Nutzung erneuerbarer Energien ausgeschlossen!



Dachgestaltung

Quelle: Entwurf für Mischnutzung in der Achalmstrasse in Pfullingen
BG Pfullingen - SCHNITT 1

Seite 3

Im schriftlichen Teil (Textteil) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“ wird unter planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, dass die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten nicht überschritten werden darf.

Des Weiteren wird aber festgestellt, dass Photovoltaik und Solarthermieanlagen mit mindestens 2,5 m Abstand zu Gebäudekanten zulässig sind. Was bedeutet, dass die Kombination Solarnutzung und Dachbegrünung sinnvoll und möglich ist. Ein begrüntes Dach schließt die Nutzung der Sonnenenergie nicht aus. Ferner kommt es bei einer kombinierten Anlage zu nützlichen Synergieeffekten. Demnach dürfen Photovoltaik und Solarthermieanlagen die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten.

Temperatur: Elektrische Module oder Bauteile verlieren mit zunehmender Aufheizung an Wirkungsgrad. Die regulierende Wirkung der Dachbegrünung auf die Umgebungstemperatur wirkt sich nachweislich auf die Leistungsfähigkeit der Solarthermie- und Photovoltaikmodule aus.

Windsogsicherung: Solarthermie- und Photovoltaikmodule müssen auf dem Dach mithilfe einer Auflast vor Windsog gesichert werden. Dies kann flächig mithilfe einer Dachbegrünung geschehen. Eine extensive Dachbegrünung wiegt zwischen ca. 80 – 120 kg/m². Dies entspricht etwa dem Gewicht einer Kiesschüttung.

Wartung: bei Arbeiten zur Wartung der Solarkollektoren und der Dachbegrünung auf Flachdächern sind ab einer Absturzhöhe von 3 m Einrichtung zur Absturzsicherung erforderlich. Diese Einrichtungen können in den Aufbau der Kombilösung Dachbegrünung/Solarenergie integriert werden.

Ebenfalls zu beanstanden ist die Angabe über den Mindestabstand von Solaranlagen zum Gebäuderand, denn:

- Diese Angabe stellt eine erhebliche Beeinträchtigung für die Nutzung erneuerbarer Energien dar, denn nur noch maximal 30% der Fläche noch genutzt werden kann.



Nur max. 30% der Fläche (schraffierte Bereiche) kann für erneuerbare Energien genutzt werden.

- ohne weitere Begründung ist diese Angabe unzulässig, denn viele Beispiele zeigen, dass es anders geht, z.B.:



Seite 4

Durch das Zurückversetzen von Photovoltaik und Solarthermieanlagen sollen diese nur geringfügig in Erscheinung treten. Auf den Dachflächen besteht, bei Bedarf, eine substanzielle Fläche von rund 240 m² für Photovoltaik und Solarthermieanlagen.

Dachflächen von Flachdächern

In der Anlage 1b - Textliche Festsetzungen heißt es:

2.1.2 Dachflächen von Flachdächern (§ 74 (1) 1 LBO)

Flachdächer (FD) von Hauptgebäuden und Gebäudeteilen mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen und Laubengangdächer, sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 8 cm betragen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen ist zulässig.

Auszug von Seite 7 von 8

Grün und PV konkurrieren um die Dachflächen... aber beide haben ein gemeinsames Ziel: Umwelt- und Klimaschutz. Es ist bei Entscheidungen daher angebracht, die Bilanz der möglichen Alternativen zu vergleichen. Die Vorgabe hier ist einseitig zugunsten der Dachbegrünung:

Die Aussage „Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik oder Solarthermie ist zulässig.“ dokumentiert die Dachbegrünung als Vorzugsvariante; dabei ist die Möglichkeit der energetischen Nutzung nicht anders formuliert als ein Zugeständnis an den Bauherr. Das es auch Interesse der Stadt ist, PV-Anlagen auf die Dächer zu installieren lässt sich kaum erkennen!

Dieses Interesse der Stadt müsste ausdrücklich formuliert werden und es müssten im Bebauungsplan Wege aufgezeigt werden, wie die energetische Nutzung.

Wenn die Entscheidung über die Energienutzung dem Bauherr überlassen wird, müsste dieser Hinweise bekommen, wie er abwägen kann. Dafür müsste u.a. auch begründet werden, welche Ziele mit welcher Art der Gestaltung verfolgt werden.

Andere Städte sind gehen anders vor: neuerdings gibt es in Reutlingen Bebauungspläne mit der Vorgabe „Dachbegrünung oder Photovoltaik“: beide Möglichkeiten sind gleichberechtigt!

Wie §74 (1) vorgibt: „Zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung ... können die Gemeinden im Rahmen dieses Gesetzes ... Bauvorschriften erlassen über...“

Wer sich auf diesen Paragraph bezieht, darf daher seinen Handlungsspielraum nutzen.

Unter örtliche Bauvorschriften Ziffer 2.1.2 Dachflächen von Flachdächern wird festgesetzt, dass Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen zulässig ist.

Diese Festsetzung dient der Rückhaltung / Pufferung des anfallenden Regenwassers, der Verbesserung des lokalen Kleinklimas und soll der Versiegelung des Grundstücks entgegenwirken. Durch die Verdunstung des Pflanzenkleids kommt es zu einer Verbesserung des Kleinklimas. Die Pflanzen sind in der Lage Staub und Schadstoffe zu binden und somit aus der Luft zu filtern. Das Dach lässt sich durch die Auswahl buntblühender, rasenbildender Pflanzenarten sehenswert begrünen. Wird hierbei ein zertifiziertes Saatgut verwendet, werden zusätzlich naturnahe Lebensräume für ansässige Insekten- und Vogelarten geschaffen. Dies ist ein Beitrag zur Sicherung der biologischen Vielfalt.

Die Kombination von Solarnutzung und Dachbegrünung ist sinnvoll und möglich. Ein begrüntes Dach schließt die Nutzung der Sonnenenergie nicht aus. Ferner kommt es bei einer kombinierten Anlage zu nützlichen Synergieeffekten.

Kosten und Nutzen von PV-Anlagen auf Dächern

Kosten für die Bauherren

Inzwischen gibt es viele Angebote auf dem Markt, welche Planung, Installation und Betrieb von PV-Anlagen auf Dächern ohne jeglichen Aufwand für Bauherren und Eigentümer ermöglichen. Alle Aufwendungen über den ganzen Lebenszyklus inklusive Versicherungen werden vom Vertragspartner übernommen. Als Anbieter hat man die Wahl zwischen Bürgergesellschaften (wie z.B. WHR-Pfullingen), Bürgerenergiegenossenschaften (wie z.B. Reutlinger Stadthalle) oder reine Wirtschaftsunternehmen.

Die Stadtverwaltung müsste auf diese Möglichkeiten hinweisen und die Bauherren dazu ermutigen, diese Möglichkeiten zu nutzen, wenn sie nicht selber investieren wollen oder können.

Vorteile für die Bewohner

Im Falle von Mehrfamilienhäusern – wie es hier der Fall ist – ist des „Mieterstrommodell“ zu erwägen, bei dem den Bewohnern 20 Jahre lang ein begünstigter Tarif für erneuerbaren Strom gesetzlich garantiert wird.

Damit wird nicht nur die Energiewende unterstützt sondern auch nachhaltig ein Teil der Wohnnebenkosten gedrückt: ein Beitrag zu einem weiteren strategischen Ziel der Stadt Pfullingen: bezahlbares Wohnen!

Fazit

Es spricht für den Bauherrn nichts dagegen und für die Stadt viel dafür, PV-Anlagen auf den Dächern zu installieren. Der Bebauungsplan ist entsprechend anzupassen.

Wie §74 (1) vorgibt: „Zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung ... können die Gemeinden im Rahmen dieses Gesetzes ... Bauvorschriften erlassen über...“

Wer sich auf diesen Paragraph bezieht, darf seinen Handlungsspielraum nutzen und es im Sinne seiner strategischen Ziele tun.

Ist nicht Sache des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Klimaschutzplan 2050 - Die deutsche Klimaschutzlangfriststrategie

Im November 2016 verabschiedete die Bundesregierung den Klimaschutzplan 2050...

Deutschlands Langfristziel ist es, bis zum Jahr 2050 weitgehend treibhausgasneutral zu werden...

Im Gebäudebereich gibt es einen "Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand". Gebäude sind besonders langlebig, **darum müssen hier schon früh die Weichen für 2050 gestellt werden...**

Für Neubauten wird deshalb der ab 2021 geltende Niedrigstenergiegebäudestandard schrittweise weiterentwickelt, um mittelfristig einen Neubaustandard zu erreichen, der nahezu klimaneutral ist. Eine Neuinstallation von Heizsystemen, die erneuerbare Energien effizient nutzen, wird dann im Vergleich zu Heizsystemen mit fossilen Brennstoffen deutlich attraktiver sein. Zur Unterstützung des Ziels sollen künftig auch geeignete Anreize zur Nutzung und Errichtung von Gebäuden geprüft werden, die mehr Energie erzeugen, als für den Betrieb erforderlich ist.

Quelle: <https://www.bmu.de/themen/klima-energie/klimaschutz/nationale-klimapolitik/klimaschutzplan-2050/>

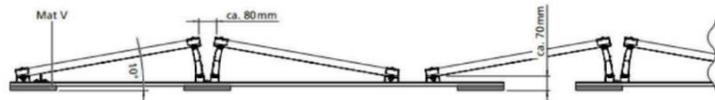
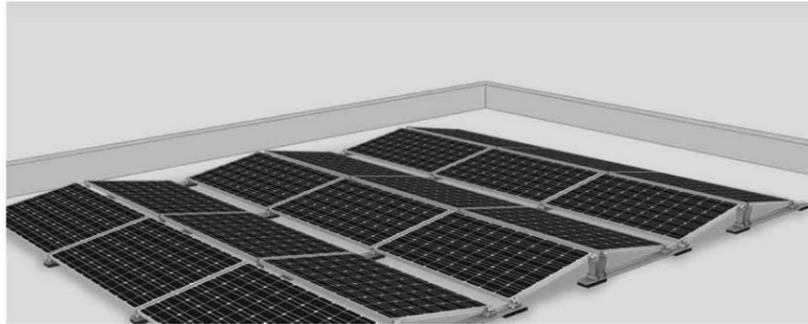
Ist nicht Sache des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Beispiele für die Nutzung erneuerbare Energien

Maximale Energiegewinnung

Die Ost/West-Ausrichtung der Module ist zur Maximierung der jährlichen Stromproduktion am besten geeignet. Weitere Vorteile dieser Gestaltung sind:

- niedrige Bauhöhe (kaum von unten sichtbar)
- geringe mechanische Belastung (durch Gewicht und Wind)
- gleichmäßigere Verteilung der Energieerträge über den Tag (wesentlich weniger ausgeprägte „Mittagsspitze“)
- Entfallen einer Verankerung in das Bauwerk (keine Durchdringung der Abdichtung notwendig!)



„will man auf einer begrenzten Grundfläche eine möglichst hohe Ernte übers Jahr einfahren, dann führt an einer Ost/ West Anlage kein Weg vorbei.“

Quelle: <https://everest-solarsystems.com/de/produkte/montagesysteme-flachdaecher?file=files/Content/Products/Downloads/Brochures/K2-flat-roof-systems-pl.pdf>

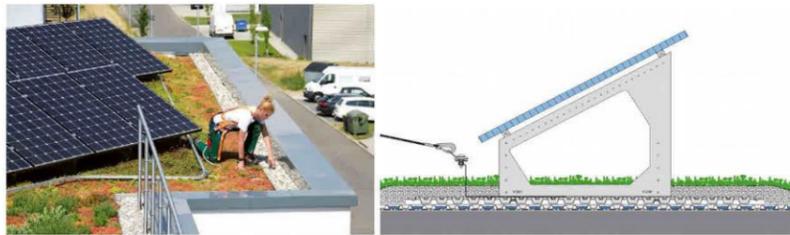
Die Kombination mit Dachbegrünung ist jedoch ungünstig:

- Wachstum der Bepflanzung unterhalb der Module ist stark beeinträchtigt, da nur wenig Streulicht.
- Erhöhte Verschmutzung der Module wegen der niedrigen Bauform

Es muss daher quantifiziert werden, welcher Nutzen mit der Dachbegrünung erreicht werden soll, und dann geprüft werden, wie eine optimale Gestaltung sein kann.

Kombination Gründach und Photovoltaik

Die Ausrichtung der Module nach Süden bietet die beste Möglichkeit, Dachbegrünung und PV zu kombinieren, denn diese Gestaltung hat keinen negativen Einfluss auf die extensive Dachbegrünung: praktisch die ganze Fläche kann uneingeschränkt begrünt werden. Bei der relativ steilen Aufstellung können die Module nicht dicht beieinander aufgestellt werden, um die gegenseitige Beschattung zu vermeiden. Dadurch gelangt viel Licht auf die Dachfläche. Die Kühlwirkung der Begrünung kann sich bei heißen Tagen auf das Wirkungsgrad der Module positiv auswirken.



„Solar und Grün passen aufs Dach“

Quelle: <https://www.zinco.de/presse/solar-und-gruen-passend-aufs-dach>

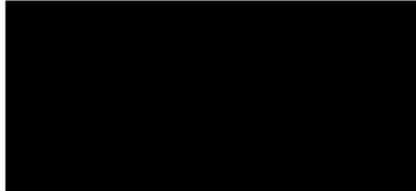
Diese Form der Anlage hat jedoch Nachteile:

- höhere mechanische Belastung (durch Wind und etwas aufwendigere Modulträger)
- geringerer Energieertrag
- ausgeprägte „Mittagsspitze“
- schwieriger „unsichtbar“ zu machen

Die Kombination von Solarnutzung und Dachbegrünung ist sinnvoll und möglich. Ein begrüntes Dach schließt die Nutzung der Sonnenenergie nicht aus. Ferner kommt es bei einer kombinierten Anlage zu nützlichen Synergieeffekten.

Führt zu keiner Änderung des Entwurfs.

BürgerIn C
Schreiben vom 02.04.2020



Pfullingen, den 02.04.2020

**Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Hinterer Spielbach / Bauprojekt Achalmblick**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hinterer Spielbach“
erlauben Sie mir bitte folgende Stellungnahme.

Wir, die [REDACTED] und die eingemieteten Unternehmen in
unseren Gebäuden (Hinterer Spielbach 5 + 16), befürchten eine
Beeinträchtigung bei der Ausübung unserer gewerblichen Tätigkeiten durch
das Bauprojekt.

Wir erhalten Lieferungen zur Einlagerung und Warenlieferungen für unser
Versandlager zum Teil mit großen Sattelzügen.

Die relativ kleine Wendeplatte wird auch für Anlieferungen durch Lkw für
die Fa. Wohlfahrt und Fa. Stern, sowie von ganz fremden Lkw angefahren.

Die ankommenden Lkw fahren über die Achalmstraße in den Hinteren Spielbach
ein und benötigen den Platz auf der rechten Straßenseite vor dem Flurstück
15304 (ab Straßenlaterne) und einem Teil vor unserer Halle. (Gebäude 16)

Dort muss es dem Lkw möglich sein anzuhalten, um sich in einem Büro der
anliegenden Unternehmen zu melden bzw. um zu warten, bis er beladen oder
entladen werden kann. Kann er dort nicht anhalten weil dort andere
Fahrzeuge stehen, blockiert er die ganze Straße und die Wendeplatte. Es
ist dann für niemanden mehr ein Durchkommen möglich.



Will der Lkw gleich wenden oder an ein Hallentor an Hausnummer 16 andocken, dann benötigt er diese Fläche um weit nach rechts auszuholen um anschließend im rechten Winkel in den Verbindungsweg zur Achalmstraße, bzw. im spitzen Winkel auf unser Flurstück 15296 einzufahren.

Stehen dort Fahrzeuge, dann reicht der Platz nicht aus um auszuholen und zu wenden. Teilweise fahren die Lkw wieder rückwärts bis zur Achalmstraße. Dabei wird der Verkehr erheblich behindert und es entstehen gefährliche Verkehrssituationen.

Wir haben jetzt schon das Problem, dass aus den angrenzenden Wohngebieten immer mehr Pkw aber auch Freizeitfahrzeuge und Wohnmobile in der Achalmstraße und zum Teil schon im Hinteren Spielbach geparkt werden.

Wird nun das Bauprojekt Achalmblick in der jetzigen Form umgesetzt, dann reichen aus unserer Sicht die geplanten Parkplätze bei Weitem nicht aus, um die Fahrzeuge der Bewohner, der Gewerbetreibenden und der Besucher aufzunehmen.

Es mag politisch gewollt sein, den Parkraum knapp zu halten um Personen zum Umsteigen auf öffentliche Verkehrsmittel oder das Fahrrad zu bewegen. Die Realität sieht jedoch anders aus, es kommen immer mehr Fahrzeuge auf eine Wohneinheit.

Wir befürchten eine massive Zunahme der Behinderungen unserer Gewerbe durch geparkte Privat- und Freizeitfahrzeuge im Gewerbegebiet Hinterer Spielbach.

Eine Möglichkeit diese Situation für alle zu entschärfen wäre die Schaffung einer „Ladezone“ mit eingeschränktem Halteverbot, ab der Straßenlaterne zwischen Flurstück 15304 und Flurstück 15305 bis inklusive Wendeplatte.

Das ermöglicht das kurzzeitige Halten unserer Lieferanten, der Post und den Paketdiensten und gewährleistet das Wenden der Lkw und der Müllabfuhr ohne Behinderungen und zusätzlichen Gefahrensituationen.

Die beiliegende Skizze soll meine Ausführungen noch einmal verdeutlichen.

Wir würden es sehr begrüßen, wenn uns die Stadt Pfullingen in diesem Punkt entgegen kommen würde, um die Beeinträchtigungen durch das Bauprojekt Achalmblick zu minimieren.

Sehr gerne erläutere ich die Verkehrssituation auch vor Ort.

Mit freundlichen Grüßen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Zu- und Abfahrt über die Straße Hinterer Spielbach bleibt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hinterer Spielbach – 1. Änderung uneingeschränkt möglich. Im Bereich der Straße Hinterer Spielbach besteht bereits ein eingeschränktes Halteverbot. Durch eine verstärkte Kontrolle des Ordnungsamtes/ Gemeindevollzugsdienstes soll und kann sichergestellt werden, dass das eingeschränkte Halteverbot Berücksichtigung findet.

Die maßgebende Parkierung für die Planung erfolgt in der dafür vorgesehenen Tiefgarage mit 26 Stellplätzen die über die Achalmstraße angedient wird.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz).

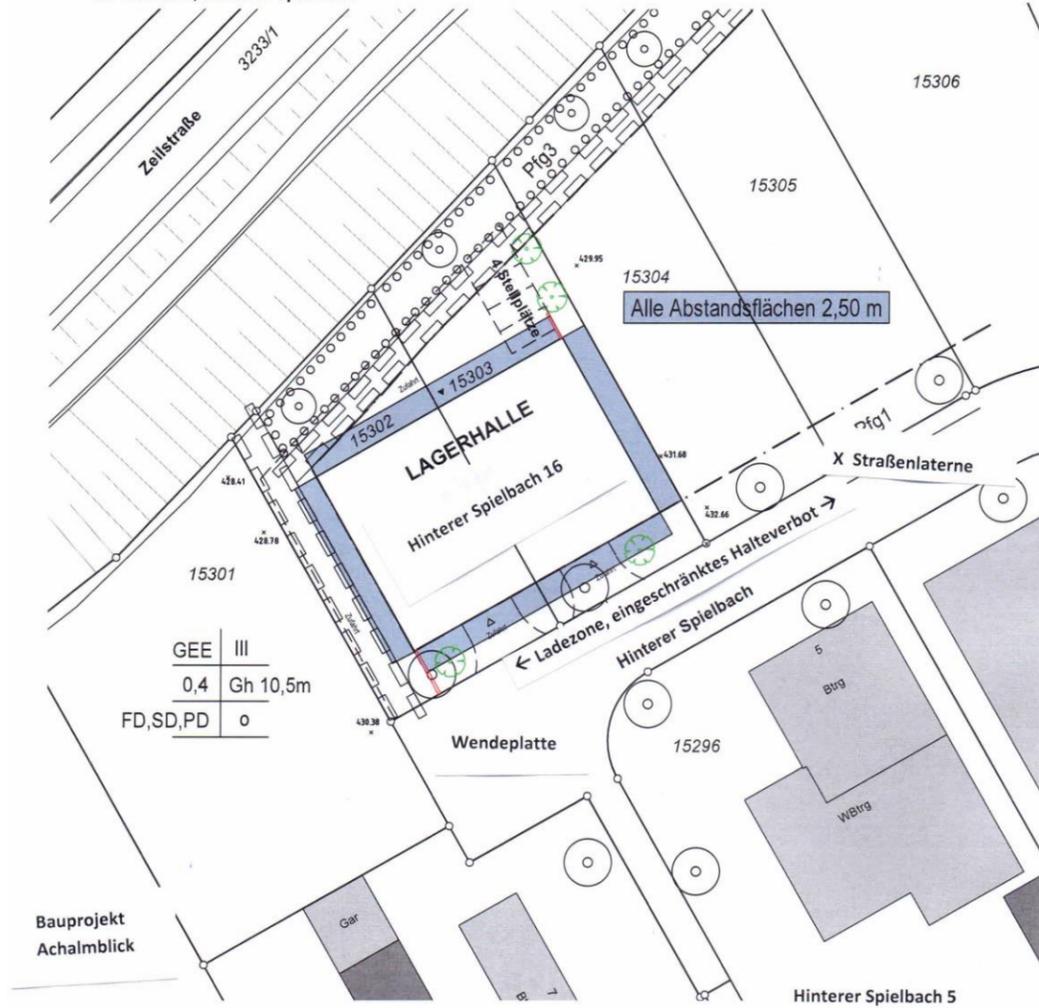
Führt zu keiner Änderung des Entwurfs.

LAGEPLAN

ABSTANDSFLÄCHENPLAN (gem. §5 LBO)
ZUM BAUANTRAG (§4 LBOVVO)

BV Nowanet, Hinterer Spielbach

KREIS Reutlingen
STADT Pfullingen
GEMARKUNG Pfullingen



GEE	III
0,4	Gh 10,5m
FD,SD,PD	o

Bauprojekt
Achalmblick

Die eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Neue Höhensystem

420,65 = aufgenommene Höhe
(420,90) = geplante Höhe
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt, und darf ohne unsere Zustimmung nicht vervielfältigt werden.

M 1:500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Einzeichnung gemäß § 4 Abs. 4 LBOVVO

- Baum geplant gem. Beb.Plan
- Baum vorhanden
- Baum entfällt

Alle Abstandsflächen liegen innerhalb des Baugrundstücks

GEFERTIGT:
PFULLINGEN, den 29.06.2015

HERRMANNUND MANG
Ingenieure GmbH & Co. KG
Beratende Ingenieure für Bauwesen und Vermessung
Kraußstr. 3 72793 Pfullingen Fon 07121-9730-0
Fax 07121-9730-30 Mail hum@herrmann-mang.de









BürgerIn D
Schreiben vom 03.04.2020



I

Datum
03.04.2020

**Betreff: weitere Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Hinterer Spielbach - 1. Änderung“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

„Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das „Pfullinger Modell der kommunalen Baulandentwicklung und sozialgerechten Bodennutzung“ zur Anwendung kommen.“ So heißt es auf Seite 3 der Gemeinderatsdrucksache Nr. 13/2020 und im selben Wortlaut auf der Seite 2 der Anlage 2 „Begründung“. Das ist eine echt gute Sache für Pfullingen! Es gibt es jedoch viele Fragen, welche sich mit den öffentlich zugänglichen Dokumenten nicht oder ungenügend beantworten lassen, obwohl sie für die Einschätzung des Nutzens bzw. Wirkens des Vorhabens relevant sind:

- was ist genau das „Pfullinger Modell“?
- Wozu verpflichtet sich der Bauherr genau?

Über diese Fragen wird auf den nächsten Seiten eingegangen.

Des weiteren nehme ich Stellung zu:

- Schalltechnische Untersuchung
- Kindergarten

Ich bitte Sie um Stellungnahme und ggf. Überarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

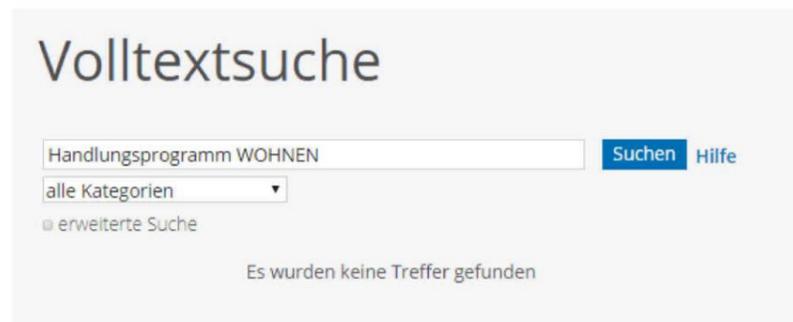


Seite 1

Was ist genau das „Pfullinger Modell“?

Dokumentation

Eine Antwort auf diese Frage müsste einfach auf der Webseite der Stadt zu finden sein. Das Ergebnis der einfachen Suche ist jedoch ernüchternd:



Ergebnis der Suche auf pfullingen.de am 31.03.2020

Die Suche nach „Pfullinger Modell“ ist nicht zielführender.

Google ist schon fündig... und findet sogar auf pfullingen.de einen Treffer: „Gemeinderatsdrucksache Nr. 02/1/2018“ zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 6. Februar 2018! Aber dort geht es um die Beauftragung des Architektenbüros „die dreigeschossige Variante weiter zu bearbeiten „ (Projekt im „Entensee“).

Dann muss doch weiter gesucht werden. Das Ergebnis meiner Suche war schließlich die Gemeinderatsdrucksache Nr. 105/1/2017: eine ausführliche Abhandlung, die ab Seite 20 mit der Beschreibung des „Pfullinger Modells“. Folgt dann den Beschlussvorschlag, der unter Punkt 3 die Umsetzung des Pfullinger Modells für die Innenentwicklung formuliert. Ich kann mich erinnern, dass damals der Beschluss positiv aufgenommen und als großen Durchbruch kommuniziert wurde, habe jedoch die amtliche Information nicht finden, ob der Beschluss in dieser Form unverändert gefasst worden ist. So verbleiben Unsicherheiten, was genau das Pfullinger Modell ist.

Vorschlag: nicht zuletzt wegen der strategischen Bedeutung des Handlungsprogramms WOHNEN müsste es ein Dokument auf pfullingen.de verfügbar und leicht auffindbar geben, aus dem eindeutig hervorgeht, was vom Gemeinderat beschlossen wurde und wie es umgesetzt wird.

Aktualität

Der Beschlussvorschlag vom 2. Februar 2018 fängt an mit: „Auf Basis der Bevölkerungsvorausrechnung... Variante „Oberer Rand“ beschließt der Gemeinderat als Zielwert des Handlungsprogramms WOHNEN...“

Spätestens seit dem Beschluss vom 12. November 2019 zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans rechnet die Stadt Pfullingen nicht mehr mit der Variante „oberer Rand“ sondern mit einem ca. halb so großen Bevölkerungszuwachs. Ich konnte keinen Hinweis finden, in wie weit sich diese Veränderung auf das Handlungsprogramm auswirkt. Wenn die Basis eines Beschlusses sich derart

Seite 2

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages findet das Handlungsprogramm WOHNEN/ „Pfullinger Modell der kommunalen Baulandentwicklung und sozialgerechten Bodennutzung“ Anwendung. Mit dem „Pfullinger Modell der kommunalen Baulandentwicklung und sozialgerechten Bodennutzung“ soll u. a. die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie die Miete angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung gestärkt werden, sozialgebundener Mietwohnraum geschaffen werden und Haushalte mit geringem Einkommen bei der Wohnraumversorgung gefördert werden (siehe Gemeinderatsdrucksache 105/1/2017).

Nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde städtebauliche Verträge schließen. Die Steuerung erfolgt hier über einen städtebaulichen Vertrag.

Da es sich bei dem städtebaulichen Vertrag um einen nichtöffentlichen Vertrag handelt kann hierüber keine detaillierte Auskunft öffentlich erteilt werden.

verändert, ist eine Überprüfung des Beschlusses angebracht.

Im Beschlussvorschlag wird unter Punkt 1 schließlich auch aufgeführt: „Weiter wird die Verwaltung mit einem turnusmäßigen Monitoring (alle 2 Jahre) beauftragt.“ Das heißt, dass im November 2019 ein Monitoring statt gefunden haben muss, dessen Ergebnisse jedoch nicht veröffentlicht worden sind. Dieses Monitoring wäre der Anlass gewesen:

- die Ziele des Handlungsprogramms anzupassen oder ggf. zu bestätigen
- das Handlungsprogramm wie vorher vorgeschlagen zu veröffentlichen

Ich erlaube mir auch anzuzweifeln, dass das Büro Reschl die Zielgrößen überprüft und ggf. angepasst hat, wie hier vorgesehen: „Die in der Tabelle aufgezeigten Zielgrößen sollen im Rahmen des „ISEK plus“ anhand der stadtspezifischen Bevölkerungsvorausrechnung des Büro Reschl Stadtentwicklung überprüft und ggf. angepasst werden.“ Denn bei der ISEK-Informationsveranstaltung am die Präsentationen auch noch von Zahlen aus 2017 basierten, obwohl am dem Tag der veränderte Entwurf des FNP mit den neuen Zahlen im Internet schon veröffentlicht war. Auf meiner Frage antwortete der Mitarbeiter vom Büro Reschl, sie würden noch auf der Basis der zahlen

Kommunikation und Öffentlichkeit

Unter Punkt 5 „Kommunikation und Öffentlichkeit“ gibt es einen klaren Auftrag an die Verwaltung, dessen Umsetzung mir als interessiertem Bürger nicht aufgefallen ist. Wenn dieser Auftrag tatsächlich umgesetzt worden ist, bedarf es bessere Öffentlichkeitsarbeit, damit die beabsichtigte Bürgerbeteiligung statt findet.

Wozu verpflichtet sich der Bauherr genau?

Ausgehend davon, dass das „Pfullinger Modell“ so gilt, wie es in der o.g. Drucksache beschrieben ist, bleibt unklar, wozu sich der Bauherr verpflichtet.

Denn sowohl im Beschlussvorschlag wie auch in der Abhandlung , auf welche Bezug genommen wird, ist die Formulierung sehr offen und lässt viel Spielraum für Interpretation:

- „ Das „Pfullinger Modell“ soll... nicht als starres, sondern als ein System verstanden werden, welches es der Stadtverwaltung erlaubt, auf die jeweils herrschende Marktlage und die für die örtliche Wohnraumversorgung maßgeblichen Rahmendaten zu reagieren.“ (Seite 20)
- „... für die Stadtverwaltung... ein gewissen Ausgestaltungsspielraum eingeräumt ist“ (Seite 20)
- „situative Einzelfallanpassung ist mit Begründung auf Basis einer städtebaulichen Kalkulation im Ermessen der Verwaltung möglich“ (Seite 20)
- „... mit einer situativ anzupassenden 25%-igen Quote für sozialgebundenen und bezahlbarem Mietwohnraum“ (Seite 23)

Das „Pfullinger Modell“ legt fest: „rund 25% muss als sozialgebundener Mietwohnraum und bezahlbarer Wohnraum erstellt werden.“

Verpflichtungen im Bereich „Sozialer Mietwohnraum“

Dem Bereich werden im Pfullinger Modell 2/3 von 25% der gesamten Wohnfläche zugewiesen. Im vorliegenden Fall (2110m²) sind es 352m².

Wie viel ist davon mit dem Bauherr vereinbart?

Ferner ist festgelegt, dass die „Kaltmiete 15 % unter Kaltmiete der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete“ liegt. Inzwischen führt die Stadt Pfullingen einen eigenen Mietspiegel. Dieser liefert jedoch eine Wertespanne. Um unnötige Diskussionen zu vermeiden, müssten alle Parameter zur Bestimmung der Vergleichsmiete von Anfang an festgelegt werden und es müsste auch definiert werden, wie aus der Spanne die tatsächliche Kaltmiete ermittelt wird: unterer, oberer Wert oder Mittelwert.

Verpflichtungen im Bereich „Bezahlbarer Wohnraum“

Dem Bereich werden im Pfullinger Modell 1/3 von 25% der gesamten Wohnfläche zugewiesen. Im vorliegenden Fall (2110m²) sind es 176m².

Wie viel ist davon mit dem Bauherrn vereinbart?

Die Vorgabe heißt: „Verkauf der Wohnungen 15 % unter dem Verkehrswert“. Die Baugenossenschaft bietet bereits die Wohnungen zum Verkauf an. Ein Preisliste ist vorhanden. Ist der „Verkehrswert“ in dem Fall der Listenpreis?

Die Verkaufspreise im Verkaufsprospekt liegen je nach Wohnung zwischen ca. 4500 und 5000€/m². Die Frage ist erlaubt, ob die vorgesehenen Anspruchnehmer „Kaufinteressenten, die die Einkommensgrenzen nach Kriterien der jeweiligen Wohnraumförderungsprogramme des Landes erfüllen“) in der Lage sind, eine Immobilie mit Preisen zwischen 3800 und 4250€/m² finanzieren können. Also: wie realistisch ist diese Vorgabe?

Vorschlag: Bezug nehmend auf die Aussage auf Seite 20 „Die detaillierten Bedingungen werden vom Gemeinderat aufgrund rechtlicher Erfordernisse einzeln pro Projekt auf Basis des Gesamtkonzeptes separat beschlossen.“ schlage ich vor, dass die „detaillierten Bedingungen“ auch hier klar festgelegt und dokumentiert werden.

Schalltechnische Untersuchung

Die Bewertung steht auf der Basis der Verkehrsdaten, welche auf Seite 5 des Untersuchungsbericht aufgeführt sind:

- Prognosehorizont bis 2030
- Basis ist Analysewert von 2018
- aufgeführt werden ausschließlich B312 und Zeilstraße

Darüber hinaus wird angegeben: „ Die Prognose-Verkehrskennndaten der Zeilstraße wurden auf Basis unserer Verkehrsuntersuchung zur Burgwaldsiedlung [6] ermittelt.“

Die Fußnote [6] heißt: „Verkehrsuntersuchung „Burgwaldsiedlung“ in Pfullingen (A 6178) Ludwigsburg, in Bearbeitung“. Wenn diese Untersuchung „in Bearbeitung“ ist, kann doch keine abschließende Aussage getroffen werden. Die Referenz ist für den Leser ohnehin nicht nützlich, weil er keinen Zugang auf diese Untersuchung hat. Und wo ist die „Burgwaldsiedlung“ in Pfullingen? Wird die „Burgwegsiedlung“ gemeint?

Innerhalb des Prognosehorizonts ist die Bebauung von Galgenrain geplant. Die Erschließung des 25ha. großes Gebiet erfolgt laut Entwurfs des FNPs über die Zeilstraße. Eine alternative Verbindung zur Stadtmitte wäre die Achalmstraße. Es ist daher auf jeden Fall zu prüfen, wie sich die Bebauung von Galgenrain sich auf die Lärmbelastung des geplanten Objekts auswirkt, das zwischen Zeilstraße und Achalmstraße liegt.

Auf dem vorhergehenden Bild beträgt der Verkehrszuwachs von 2012 bis 2030 in der Zeilstraße lediglich 2% (+150). Es ist offensichtlich, dass diese Zahl das

Seite 4

Hierbei handelt es sich um einen Rechtschreibfehler, der redaktionell angepasst wird.

Die maßgebenden Daten des Verkehrsaufkommens der B 312 basieren auf einem Analysewert von 2018. Für die Hochrechnung auf den Prognosehorizont 2030 wurde ein üblicher Zuwachswert von ca. 10% angesetzt. Die maßgebende Erschließung der geplanten Wohnbaufläche Galgenrain erfolgt über die B 312/ Steinmauer. Zum jetzigen Zeitpunkt kann keine dezidierte Auskunft über das zukünftige Mobilitätsverhalten beziehungsweise über den Zuwachswert von ca. 10% über den Prognosehorizont 2030 hinausgehende Verkehrsaufkommen getroffen werden. Der Zuwachswert beinhaltet nicht das Verkehrsaufkommen aufgrund geplanter Flächenentwicklungen, da diese aller Voraussicht nach den Prognosehorizont 2030 überschreitet.

Die im Plan (FNP-Vorentwurf von 2017) dargestellten Werte sind (durchschnittlicher täglicher Verkehr an Werktagen) DTV_w-Werte. Die schalltechnische Untersuchung bezieht sich aber auf (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) DTV-Werte. Bezogen auf die schalltechnische Untersuchung wäre somit das geplante Verkehrsaufkommen im Prognosejahr 2030 7.040 DTV_w und deckt sich mit dem Wert der Verkehrsuntersuchung (FNP-Vorentwurf von 2017).

Die im Plan (FNP-Vorentwurf von 2017) dargestellten Werte beinhalten das Verkehrsaufkommen aufgrund geplanter Flächenentwicklungen.



Quelle: Anlage Pfullingen_Kfz_2017-03-23.pdf aus FNP-Vorentwurf von 2017

Verkehrsaufkommen aus dem Neubaugebiet Galgenrain nicht berücksichtigt.

Ich bitte deshalb um Klärung, wie sich die Bebauung Galgenrain sich auf die Verkehrsentwicklung und folglich auf die Lärmbelastung des geplanten Objekts auswirken wird.

Kindergarten

Pfullingen erklärt sich gern als Stadt der kurzen Wege. Dies suggeriert, dass die meisten Kinder den Kindergarten zu Fuß besuchen. In den Plänen sind auch keinerlei Vorkehrungen erkennbar, wie sonst die Kinder in den Kindergarten gebracht und von dort wieder sonst abgeholt werden können.

Es ist jedoch zu erwarten, dass der Betrieb des Kindergartens nicht ohne den Zubringer Auto nachhaltig zu sichern ist.

Dieser Aspekt müsste in der Planung explizit und gründlich behandelt werden.

Einzugsgebiet

Die Kindertagesstätte Achalmstraße liegt weniger als 100m entfernt und der Kindergarten Hägle 300m. Damit ist der Bedarf des aktuell angrenzenden Gebiets Hägle bereits gut gedeckt. Steigenden Bedarf gibt es jedoch auch dort für Ganztagsbetreuung (Kindergartenbericht - Gemeinderatsdrucksache Nr. 45/2019).

Das vorhergehende Schaubild zeigt, dass das Einzugsgebiet des geplanten Kindergartens nicht das Nahgebiet Hägle ist, sondern das geplante Neubaugebiet Galgenrain und die Burgwegsiedlung sowie die geplanten Arbachquartiere. Die wird auch im o.g. Bericht erwähnt.

Mit dem Standort hinterer Spielbach kann die Bevölkerung der Oststadt mit Ganztagesplätzen versorgt werden. Nachdem die Kita Hand in Hand Burgweg und unsere Kleinkindbetreuung Kinderhaus Achalmstraße in unmittelbarer Nähe sind entstehen Synergieeffekte und damit Vorteile für die Eltern und deren Kinder.

Die Realisierung einer Kita hängt auch wesentlich von der Verfügbarkeit der Flächen ab. Es zeichnet sich ab, und ist bereits eingeleitet, das die Burgwegsiedlung und auch das Gebiet Hägle einen Alterswechsel erfährt. Daher ist die Lage begründet.



Einzugsgebiet der Kindereinrichtungen
(Gemeinderatsdrucksache Nr. 45/2019 – Anlage 1)

Die Entfernungen aus diesen Gebieten sind zwar grundsätzlich vertretbar:

- 800m aus der Mitte der Burgwegsiedlung
- 1200m aus der Mitte des Arbachquartiers Nord
- max. 900m aus dem Wohngebiet Galgenrain

Leider muten viele Eltern ihrer Kleinkindern und sich selbst solche Entfernung zu Fuß nicht zu.

Hinzu kommt, dass:

- die Burgwegsiedlung ein sozial schwächeres Wohngebiet ist, für die der neue Kindergarten ohne Sozialtarif wenig attraktiv ist
- das Wohngebiet Galgenrain frühestens in einigen Jahren einen Bedarf darstellen wird

So muss davon ausgegangen werden, dass das Einzugsgebiet zumindest in den ersten 5 Jahren wesentlich größer sein wird und hiermit viele Kinder mit dem Auto gefahren werden.

Verkehrsanbindung

Auf dem nachfolgenden Plan sind lediglich 3 PKW-Abstellplätze erkennbar. Sicheres Halten am Straßenrand zwischen der Kurve der Achalmstraße (West) und der Einmündung des Spielbachwegs ist kaum möglich. So ist bei den aktuell geltenden Gewohnheiten der Eltern das sichere und reibungslose Bringen und Abholen der Kinder schwer vorstellbar. Welches Konzept verfolgt die Stadtverwaltung?

Das Mobilitätsverhalten obliegt den Eltern, die ihre Kinder zur jeweiligen Einrichtung bringen. Die Ab- und Zufahrt zur Einrichtung ist über die Achalmstraße gewährleistet. Ein sicheres Abholen und Bringen ist somit möglich. Die Anzahl an oberirdischen Stellplätzen liegt bei 10 Kfz-Stellplätzen. Die notwendige Zahl der Kfz-Stellplätze für Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl. wird im Rahmen der Baugenehmigung dezidiert eruiert.

Führt zu keiner Änderung des Entwurfs.



Anfahrtsmöglichkeiten



BürgerIn E
Schreiben vom 05.04.2020



Pfullingen, den 05.04.2020

An
Stadtverwaltung Pfullingen
Marktplatz 5
72793 Pfullingen

Widerspruch gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

*„Hinterer Spielbach- 1. Änderung sowie die Öffentliche Auslegung des
Bebauungsplanentwurfes vom 11.02.2020.*

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den in der Betreffzeile genannten Bescheid erhebe ich hiermit Widerspruch.

Für meinen Widerspruch führe ich folgende Begründung an:

Grundlage meiner Einwände sind die unter dem Ratsinformationssystem Sitzung des Gemeinderates vom 11.02.2020 einsehbaren Schriften und Pläne sowie das beigelegte Schreiben mit Plan der Baugenossenschaft Pfullingen vom 27.11.2019.

Ich weise nun auf einige "Besonderheiten" der Wohnbebauung hin, die Sie in der Gemeinderatsdrucksache Nr. 13/2020 ansehen können.
Wie Sie im Plan auf Seite 81 sehen können wurde die Höhengrundlage der Bebauung auf 429,28 ü N.N festgelegt.
Das Gebäude "B", im Hintergrund nur schemenhaft angedeutet, weist eine Höhe von 15,5 Metern über N.N auf.
Selbst die anderen drei Gebäude sind 12,45 Meter hoch.
Rechnet man jetzt zu dem hangseitig ausgerichteten Gebäude "B" noch das Sockelgeschoß (Kindergarten) hinzu, so ergibt sich auf dieser Seite eine Gebäudehöhe von 19,15 Metern.
Eine Hochhausbebauung beginnt bei 22 Metern.
Im ursprünglichen Gewerbegebiet ist an dieser Stelle eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 Metern erlaubt.
Die geplanten Gebäude sind also alle 2,45 Meter und Gebäude B sage und schreibe 5 Meter höher als der jetzt bestehende Bebauungsplan.

Die Gebäude sind zu hoch und müssen um 2 Geschosse niedriger geplant werden, dann werden auch die ursprünglich im Bebauungsplan gültigen Gebäudehöhen eingehalten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens kann das Maß der baulichen Nutzung und somit auch die Höhe baulicher Anlagen neu festgesetzt werden.

Ziel der Entwicklung ist es das seit Jahren brachliegende Baugrundstück zu bebauen und damit einen weiteren Beitrag zur Reduzierung von Baulücken zu leisten. Um den Vorgaben des Regierungspräsidiums Tübingen zu entsprechen ist insbesondere bei der Innenentwicklung eine Gewisse Dichte anzustreben. Diese ist in erster Linie durch die Geschossigkeit zu erreichen. Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben an dieser Stelle vertretbar.

Parkmöglichkeiten.

Legt man den Koeffizienten 1,5 Parkplätze /Wohnung wie in Wohngebieten üblich an,

kommt man bei 25 Wohnungen auf 38 Stellplätze. Diese sind auch im Plan mit 26 TG Plätzen

plus 3 oberirdische am Zugang Achalmstraße und 7 am bestehenden Städtischen Gebäude Achalmstraße vorgesehen, doch hier fehlen noch 2 Plätze, diese werden da bin ich mir ziemlich sicher, bestimmt noch nachgeplant. Also sind die Auflagen erfüllt.
Aber wo sind denn die Parkplätze für die Gewerbeflächen, die Parkplätze für die Kindergärtnerinnen die Besucher und der vielen Muttis und Vatis die jeden Tag ihre Kids in den Kindergarten bringen.

Vergleicht man das Schreiben mit Planentwurf der Baugenossenschaft vom 27.11.2019 mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 15.01.2020 so erkennt man sogar eine Erweiterung des Bebauungsplanes in Richtung Städtisches Gebäude in der Achalmstraße also eine Erweiterung der Fläche auf ein angrenzendes Wohngebiet das ursprünglich nicht im Gewerbegebiet „Hinterer Spielbach“ lag, um so noch Parkplätze zu generieren, das ist so nicht zulässig.

Und weiter geht es mit den zulässigen Nutzungsmöglichkeiten die in der Beschreibung auf Seite 9 dargestellt sind.

1.1.1 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 2. Tankstellen.
- sind nicht zulässig.

1.1.2 Einschränkung der zulässigen Nutzung (§ 9 (2) BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Möglichkeiten dieser Nutzung sind in dem bestehenden Gewerbegebiet ausdrücklich verboten!!!!

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist gemäß LBO für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz).

Gemeinden sind ermächtigt, durch örtliche Bauvorschriften auch weniger als den nach § 37 LBO vorgeschriebenen einen notwendigen privaten Kfz-Stellplatz pro Wohnung festzulegen, um den Individualverkehr zu beschränken.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“ wird gemäß § 37 LBO ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge vorgesehen.

Die maßgebende Parkierung für die Wohnnutzung erfolgt in der dafür vorgesehenen Tiefgarage mit 26 Kfz-Stellplätzen/ exklusive 2 Kfz-Stellplätze Hausmeisterservice die über die Achalmstraße angedient wird.

Die Anzahl an oberirdischen Stellplätzen liegt bei 10 Kfz-Stellplätzen. Die notwendige Zahl der Kfz-Stellplätze für Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, Gewerbliche Anlagen wird gemäß VwV Stellplätze im Rahmen der Baugenehmigung definiert.

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens kann die Art der baulichen Nutzung und somit auch die Nutzung neu festgesetzt werden.

Ziel der Entwicklung ist es das seit Jahren brachliegende Baugrundstück zu bebauen und damit einen weiteren Beitrag zur Reduzierung von Baulücken zu leisten. Weiter ist es der Stadt ein Anliegen, bei der Realisierung eines solchen Vorhabens die Möglichkeiten aus dem Handlungsprogramm WOHNEN zu nutzen und damit einen Beitrag zu erschwinglichen Immobilienpreisen am Markt anbieten zu können.

Und weiter geht es mit der zu erwartenden Lärmbelastung auf Seite 20.

Seite 20

Es entsteht an dieser, von der Bundesstraße aus gesehen, exponierten Lage des Grundstücks die Möglichkeit, durch die geplante Höhe und Fassadengestaltung, eine besondere Ecksituation mit städtebaulichem Wiedererkennungswert zu schaffen

Um danach wieder mit besonderen Lärmschutzmaßnahmen die überschrittenen Lärmpegel für Wohngebäude in den Griff zu bekommen!!!! Siehe nachfolgender Bericht.

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrsgeräusche der B 312 im Westen und der Zeilstraße im Norden beeinflusst. Für das geplante "Urbane Gebiet" sind in der DIN 18005-1 keine Orientierungswerte aufgeführt. Zur Beurteilung werden die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts herangezogen. Diese sind um bis zu 10 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts überschritten. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Infolge der örtlichen Situation (Anzahl der Stockwerke des Plangebäudes, Geländesituation, Verhältnismäßigkeit) sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vertretbar.

Das bedeutet, dass die Grundrisse von Gebäuden vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro-, Wohn- und Schlafzimmer) zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags geltenden und bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu dimensionieren. Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden. An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Seite 35

Gemäß VDI 2719 [15] ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts in Schlafräumen eine schalldämmende, eventuell Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. Zur Lüftung in Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.

Seite 37

Die Ergebnisse zeigen, dass an der ungünstigsten Fassade im westlichen Bebauungsplangebiet tags Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) und nachts von 63 dB(A) im 3. OG festzustellen sind. Für das hier geplante "Urbane Gebiet" sind in der DIN 18005-1 [2] keine Orientierungswerte aufgeführt. Zur Beurteilung werden hier die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts herangezogen. Diese sind um bis zu 10 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts überschritten. Es zeigt sich jedoch auch, dass an einzelnen Fassaden, aufgrund der Gebäudeabschirmung die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten sind. Dies betrifft vor allem das östliche Gebäude an allen Fassaden, das südliche Gebäude an der Ost-, Nord- und in den unteren Geschossen an der Südfassade im Zeitbereich tags und in einzelnen Geschossen auch

nachts, das westliche Gebäude an der Ostfassade und das nördliche Gebäude an der Ost- und in den unteren Geschossen an der Südfassade im Zeitbereich tags in allen Geschossen und nachts in einzelnen Geschosslagen. Im Sockelgeschoss sind mit Ausnahme eines Teilbereichs der Westfassade (Beurteilungspegel 61 dB(A)) an allen Fassaden im Zeitbereich tags die Orientierungswerte eingehalten. Durch die Nutzung als Kindergarten und Verwaltungsfläche wird der Zeitbereich nachts nicht relevant. Die Grundrisse der Planung sehen bereits an den am stärksten belasteten Fassaden nur einzelne Fenster von schützenswerten Räumen vor. Es ist auch festzustellen, dass das Sockelgeschoss und das Erdgeschoss durch die bestehende Wand an der B 312 abgeschirmt werden. In den oberen Geschossen treten höhere Pegel auf. Für die geplante Bebauung sind somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Seite 38

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass gemäß VDI 2719 [15] bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts in Schlafräumen eine schalldämmende, eventuell Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung notwendig ist. Zur Lüftung in Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden. Pegel von mehr als 50 dB(A) nachts ergeben sich im Bereich der geplanten Wohnungen (Pläne 6250-01.1 bis -01.6)

- am südlichen Gebäude in den unteren Geschossen an der Süd- und Westfassade und in den oberen Geschossen zusätzlich an der Nordfassade
- am westlichen Gebäude an der Süd-, West- und Nordfassade und im 3. OG zusätzlich an der Ostfassade
- am nördlichen Gebäude an der West- und Nordfassade sowie in Teilbereichen der Südfassade

Das Vorgehen der Baugenossenschaft bei diesem Projekt, „wir verkaufen die Wohnungen und Gewerbeflächen obwohl wir noch keinen positiven Bescheid über die Bebauungsplanänderung haben“ und der nicht Anpassung der Gebäudehöhe an die angrenzende Bebauung zeigt eine gewisse Unverfrorenheit mit der hier vorgegangen wird.

Aufgrund dieser Tatsachen fordere ich Sie auf, dieses Wahnsinnsprojekt zu stoppen und die Bebauungsplanaufstellung zurückzunehmen.

Bei diesem Bauprojekt und seiner Größe geht es meiner Meinung nach einzig und allein um die Finanzierung des Kindergartens, die Anwohner werden an der Nase rumgeführt, von einem Gerechtigkeitssinn gegenüber den Gewerbetreibenden keine Spur.

Zu guter Letzt möchte ich noch meine Enttäuschung über den Gestaltungsbeirat der Stadt Pfullingen kundtun. Auf der Internetseite der Stadt Pfullingen werden folgende Grundsätze propagiert, Ziel des Gestaltungsbeirates der Stadt Pfullingen ist es, die architektonische und städtebauliche Qualität und Baukultur Pfullingens auf einem hohen Niveau zu sichern und fortzuschreiben. Wenn zukünftige Bauvorhaben ebenfalls so umgesetzt werden, dann sehe ich schwarz für Pfullingens Bürger und Gewerbetreibende.



Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“ wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden für die konkrete Planung die Immissionen für die einzelnen Fassaden stockwerksgenau ermittelt. Dazu wurde eine Gebäudelärmkarte für die einzelnen Geschosse und die Zeitbereiche tags und nachts berechnet. Um entsprechende Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu treffen wurde die Festsetzung:

Für die gekennzeichneten Fassaden sind Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich III.
- Büroräume und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich IV.

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

im vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“ aufgenommen.

Ziel der Entwicklung ist es das seit Jahren brachliegende Baugrundstück zu bebauen und damit einen weiteren Beitrag zur Reduzierung von Baulücken zu leisten. Um den Vorgaben des Regierungspräsidiums Tübingen zu entsprechen ist insbesondere bei der Innenentwicklung eine gewisse Dichte anzustreben. Diese ist in erster Linie durch die Geschossigkeit zu erreichen. Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben an dieser Stelle vertretbar.

Führt zu keiner Änderung des Entwurfs.

1) Folgende Stellungnahmen sind bei der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 06.03.2020 bis einschließlich 27.04.2020 eingegangen;

T2	Bebauungsplan „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“ – Beteiligung der Behörden ¹⁾	
Lfd. Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	<p>Zweckverband BODENSEE-WASSERVERSORGUNG Hauptstraße 163 70563 Stuttgart Schreiben vom 26.02.2020</p>  <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i.A. Stefan Eisenhardt Planung, Bau, Dokumentation zentrale Netzinformation</p> <p>Zweckverband BODENSEE-WASSERVERSORGUNG Hauptstraße 163 70563 Stuttgart http://www.bodensee-wasserversorgung.de</p> <p>Tel: -2278 Fax: -2032 E-Mail: Planauskunft@bodensee-wasserversorgung.de</p> <p>--</p> <p>Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung Unternehmenssitz: Stuttgart Verbandsvorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Jürgen Zieger, Esslingen Geschäftsführer: Dipl.-Geol. Christoph Jeromin, Dipl.-Kaufmann Michael Stäbler Registergericht: Amtsgericht Stuttgart, HRA 12952 Steuernummer: 99007/10051</p> <p>Die oben stehenden Angaben werden jeder E-Mail automatisch angefügt. Beim Inhalt dieser E-Mail handelt es sich nicht um eine rechtsverbindliche Erklärung des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung. Rechtsverbindliche Erklärungen des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung bedürfen jeweils einer Unterschrift durch zwei zeichnungsberechtigte Personen des Zweckverbands.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Netze BW GmbH
Schelmenwasenstraße 15 | 70567 Stuttgart
Schreiben vom 27.02.2020



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hinterer Spielbach - 1. Änderung"
hier: Beteiligung als sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Ihr Zeichen: 600-632,2-Gr
Ihr Schreiben vom: 25.02.2020

Sehr geehrte Frau Stelzer, sehr geehrte Damen und Herren,

im Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplanänderung unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zur Bebauungsplanänderung keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Somit erschießend bitten wir, uns **nicht** weiter am Verfahren zu beteiligen.

Bei Fragen kontaktieren Sie uns einfach.

Freundliche Grüße

i.A. **Reinhold Marks**
Externe Planungsverfahren
Genehmigungsmanagement
Netzentwicklung Projekte

Netze BW GmbH
Schelmenwasenstraße 15 70567 Stuttgart

Telefon +49 711 289-48419 Fax +49 711 289-86461
bauleitplanung@netze-bw.de
www.netze-bw.de

Netze BW GmbH ist ein Unternehmen der EnBW
Sitz der Gesellschaft: Stuttgart; Handelsregister: Amtsgericht Stuttgart HRB 747734
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Hans-Josef Zimmer
Geschäftsführung: Dr. Christoph Müller (Vorsitzender), Dr. Martin Konermann, Bodo Moray, Steffen Ringwald

[Seite]

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

FairNetz GmbH
Hauffstraße 89 | 72762 Reutlingen
Schreiben vom 03.03.2020

STADT PFÜLLINGEN Eingang		
- 6. März 2020		
Rücksprache	Vorgang	Erledigt



FairNetz GmbH - Postfach 25 54 - 72715 Reutlingen

Stadtverwaltung Pfullingen
Baurechtsamt
Postfach 7369
72786 Pfullingen

Ihr Zeichen: 600-632.2-Gr
Ihre Nachricht vom: 25.02.2020

Unser Zeichen: 412-MG
Bearbeiter: Nicole Müller
Telefon-Durchwahl: 07121/582-3471
Telefax-Durchwahl: 07121/582-3481
E-Mail: bebauungsplan-fnp@fairnetzgmbh.de

Datum: 03.03.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hinterer Spielbach - 1. Änderung"

Sehr geehrte Damen und Herren,

für Ihr Schreiben vom 25.02.2020 bedanken wir uns.

Im Geltungsbereich befinden sich Stromversorgungsleitungen und Netzanschlüsse der FairNetz GmbH sowie eine Gasmitteldruckleitung und vorabingelegte Netzanschlussleitungen der Stadtwerke Pfullingen, die im Bestand zu beachten und ggf. zu sichern sind.

Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und uns speziell bei den Planungs- und Koordinationsgesprächen rechtzeitig mit einzubeziehen.

Ihr Ansprechpartner ist Herr Blümel, Telefon 07121 582-3753.

Mit freundlichen Grüßen
FairNetz GmbH

ppa.
Krauss

i.V.
Hermle

FairNetz GmbH
Ein Unternehmen der
FairEnergie GmbH
Hauffstraße 89 · 72762 Reutlingen
Postfach 25 54 · 72715 Reutlingen

Telefon: 07121/582-30 00
Telefax: 07121/582-35 98
E-Mail: info@fairnetzgmbh.de
Internet: www.fairnetzgmbh.de

Vorsitzende des Aufsichtsrates:
Erste Bürgermeisterin Ulrike Holz
Geschäftsführer: Klaus Saliger
Sitz der Gesellschaft: Reutlingen
Handelsregister Stuttgart HRB 751184

Kreissparkasse Reutlingen
BIC: SOLADESTREU
IBAN: DE43 6405 0000 0000 0474 03
Gläubiger-ID: DE79FNE000001544339

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart
Alexanderstraße 48 | 72072 Tübingen
Schreiben vom 25.03.2020

Sehr geehrte Frau Grulke,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange!

Im Plangebiet sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten im Textteil lediglich um Aufnahme des Punktes „Archäologische Denkmalpflege“ und folgenden Textes:

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Mit bestem Dank und freundlichen Grüßen

Dr. Marc Heise

Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart

[Seite]

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Im schriftlichen Teil (Textteil) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“ wird unter Ziffer 3 Hinweise/Empfehlungen der Punkt Archäologische Denkmalpflege aufgenommen.

Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, ...
Albertstraße 5 | 79104 Freiburg i. Br.
Schreiben vom 31.03.2020

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.
E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Sabine Stelzer
Baurechtsamt Pfullingen
Marktplatz 4 und 5
72793 Pfullingen

Freiburg i. Br. 31.03.2020
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 20-02019

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hinterer Spielbach - 1. Änderung", Pfullingen
Stadt Pfullingen, Teilort Pfullingen, Lkr. Reutlingen (TK 25: 7521 Reutlingen)

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 25.02.2020

Anhörungsfrist 06.04.2020

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

**1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,
die im Regelfall nicht überwunden werden können**

Keine

**2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,
die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes**

Keine

5

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Archdorf- und Wedelsandstein-Formation.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Im schriftlichen Teil (Textteil) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“ wird unter Ziffer 3 Hinweise/Empfehlungen der Punkt Geotechnik aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Mirsada Gehring-Krso

Wird zur Kenntnis genommen.



Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Pfullingen
Rathaus II
Baurechtsbehörde
Marktplatz 4
72793 Pfullingen

Tübingen 31.03.2020
Name Frau Claudia Bairich
Durchwahl 07071 757-3228
Aktenzeichen 21-12/2471.1-
07.0/Pfullingen
(Bitte bei Antwort angeben)

Per E-Mail:
barbara.grulke@pfullingen.de

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Ihr Schreiben vom 25.02.2020; AZ: 600-632.2-Gr

A. Allgemeine Angaben

Stadt Pfullingen

- Flächennutzungsplanänderung
- Bebauungsplan „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- sonstige Satzung

B. Stellungnahme

- Keine Anregungen oder Bedenken
- Fachliche Stellungnahmen, siehe Seiten 2-3.

I. Raumordnerische Belange

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Pfullingen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“. Als Art der Nutzung wird urbanes Gebiet festgesetzt, in dem auch Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.

Da das Plangebiet insbesondere auch der Schaffung von Wohnraum dienen soll, bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.

Die vorgesehene, rund 0,40 ha große Planfläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Osten als gewerbliche Baufläche und im Süden als Wohnbaufläche ausgewiesen – der restliche räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Das Landratsamt wird um Prüfung gebeten, ob hier noch von einer Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes ausgegangen und auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren verzichtet werden kann. Sofern das Landratsamt zu der Einschätzung gelangen sollte, dass die geplante Erweiterung noch im Rahmen der Parzellenunschärfe des FNP liegt und eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist, kann dies vom Regierungspräsidium mitgetragen werden.

II. Belange des Straßenwesens

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterer Spielbach“ ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die B 312 und den Ursulabertunnel.

Die Abteilung Straßenwesen und Verkehr erhebt keine Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan.

III. Sonstiges

Es wird um die Vorlage des Abwägungsprotokolls gebeten.

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“ als gewerbliche Baufläche dargestellt. Rein formal wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) nicht Rechnung getragen. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB geändert wird, wird der FNP nicht in einem gesonderten Verfahren geändert werden, sondern kann gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden. Diese Auffassung wird ebenso vom Landratsamt Reutlingen vertreten (siehe Stellungnahme Landratsamt Reutlingen).

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Zur Aufnahme der Flächenänderungen in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Kopie der genehmigten Lagepläne – gerne digital – zugehen zu lassen.

Gez.
Bairich



LANDRATSAMT
REUTLINGEN



Landratsamt · Postfach 2143 · 72711 Reutlingen

(0 71 21) 4 80-0

Stadt Pfullingen
Baurechtsbehörde
Marktplatz 4
72793 Pfullingen

Kreisbauamt

Bearbeitung:
Herr Sander
Durchwahl 480-2150
Telefax 480-1809
Zimmer Nr. 3.12
Schulstraße 26

E-Mail :
Bauamt@Kreis-Reutlingen.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
25.02.2020, 600-632.2-Gr

Unser Aktenzeichen
21/45-621.41-san

Datum
02.04.2020

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
"Hinterer Spielbach - 1. Änderung", Stadt Pfullingen;
Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Das Landratsamt Reutlingen gibt als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hinterer Spielbach - 1. Änderung“ in Pfullingen und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet auf der Grundlage der von der Stadt Pfullingen zur Verfügung gestellten Unterlagen die folgende Stellungnahme ab:

Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht werden keine grundlegenden Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Zu den Entwurfsunterlagen werden die nachfolgenden Hinweise gegeben.

Bestehendes Planungsrecht

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans wie unter Ziffer 3.2 der Begründung erläutert bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt. Insoweit ist hier - rein formal - dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht Rechnung getragen.

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB geändert wird, muss der FNP nicht in einem gesonderten Verfahren geändert werden, sondern kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden. Dieser Umstand sollte in der Begründung dargelegt werden.

Ferner sollte erläutert werden, dass das Plangebiet über den Geltungsbereich des bisher geltenden Bebauungsplans „Hinterer Spielbach“ hinausgeht und somit bisherige Außenbereichsflächen (Teilflächen Flst. Nr. 3233/1) in die Planung mit einbezogen werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, wie er hier zu Anwendung kommt, kann auch solche Flächen erfassen, wenn der Außenbereich nur im untergeordneten Umfang und lediglich zur Abrundung

Öffnungszeiten	Kfz-Zulassungsstelle	Internet	Konten der Kreiskasse
Mo, Di und Do 8.00-11.30 Uhr	Montag bis Mittwoch 8.00-15.00 Uhr	http://www.kreis-reutlingen.de	Kreissparkasse Reutlingen 172 (BLZ 640 500 00)
Donnerstag 14.00-17.30 Uhr	Donnerstag 8.00-17.30 Uhr	E-Mail post@kreis-reutlingen.de	IBAN: DE23 6405 0000 0000 0001 72
Freitag 8.00-12.45 Uhr	Freitag 8.00-12.45 Uhr		BIC: SOLDES13REU
	Kreismedienzentrum		Postbank Stuttgart 58 487 704 (BLZ 600 100 70)
	Montag bis Freitag 10.00-16.00 Uhr		

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“ als gewerbliche Baufläche dargestellt. Rein formal wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) nicht Rechnung getragen. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB geändert wird, wird der FNP nicht in einem gesonderten Verfahren geändert werden, sondern kann gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden. Dieser Sachverhalt wird in die Begründung unter Ziffer 3.2 aufgenommen.

Das Plangebiet geht über den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinterer Spielbach“ hinaus und beinhaltet eine Teilfläche des Flurstück 3233/1, die untergeordnet und lediglich zur Abrundung des Siedlungsbereiches beziehungsweise zur Arrondierung von Flächen am Siedlungsrand einbezogen wurde. Dieser Sachverhalt wird in die Begründung unter Ziffer 3.2 aufgenommen.

Wird berücksichtigt.

dung des Siedlungsbereiches bzw. zur Arrondierung von Flächen am Siedlungsrand einbezogen wird. Daher sollte noch näher aufgezeigt werden, dass der nordwestliche Teil des Plangebietes im städtebaulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich zu beurteilen ist.

Art der baulichen Nutzung

Es wäre wünschenswert, wenn die Ziffer 4.2 der Begründung darüber Aufschluss geben würde, aus welchen städtebaulichen Gründen die zur Bebauung vorgesehenen Flächen als urbanes Gebiet (MU) und nicht etwa als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden.

Werbeanlagen

Vor dem Hintergrund einer Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes über eine Ausdehnung der in § 11 Abs. 4 LBO geregelten Einschränkung der Außenwerbung auf Mischgebiete mit Hilfe einer örtlichen Bauvorschrift (siehe BVerwG, Urteil vom 28.04.1972 - IV C 11.69 / Verstoß gegen Artikel 14 GG) wird angeregt zu prüfen, ob die vorgesehene Einschränkung von Werbeanlagen auf die „Stätte der Leistung“ in einem urbanen Gebiet möglich ist.

Hinweis zu Höhenangaben

Die aktuellen amtlichen Höhen sind seit 2008 keine „NN-Höhen“ mehr, sondern „Höhen über Normalhöhennull“, abgekürzt sog. „NHN-Normalhöhen“. Die entsprechenden Höhenangaben werden als „Höhe über NHN“ bezeichnet. Die Planungsträgerin wird gebeten, dies im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Dachbegrünung

Die Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern sowie die erlaubte Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik-/Solarthermieanlagen wird von der Unteren Naturschutzbehörde begrüßt.

Maßnahmen zum Ausgleich des Bebauungsplans „Hinterer Spielbach“

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinterer Spielbach“ sind im Bereich des Flst. Nr. 15299 die Pflanzgebote „Pfg 2“ und „Pfg 3“ festgesetzt. Diese sind nach Ziffer 1.7 des Textteils als Ausgleichsmaßnahmen für Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Flächenversiegelung zu betrachten. Werden Ausgleichsflächen durch neue Bauverfahren überplant, so müssen diese erneut ausgeglichen werden. Es obliegt der Planungsträgerin, ob diese Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (sofern möglich) oder auf externen Flächen umgesetzt werden sollen. Es sollte bei Neupflanzungen darauf geachtet werden standortgerechte, gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

Pflanzbindung/Pflanzgebot

Falls keine Rodungen infolge baubedingter Eingriffe auf Flst. Nr. 3233/1 erforderlich sind, wäre es wünschenswert, die dort vorhandenen Gehölzstrukturen ebenfalls mit einer Pflanzbindung zu versehen. Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre es insgesamt sinnvoll, möglichst viele Gehölze zu erhalten und mit einer Pflanzbindung zu sichern, da Neupflanzungen in der Regel einen geringeren natur- und artenschutzfachlichen Wert als bestehende Gehölzstrukturen aufweisen.

Belange des Artenschutzes

Das Untersuchungsgebiet der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (Büro Pustal, 13.11.2019) deckt sich nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens. Es wird daher angenommen, dass im (nicht untersuchten) Bereich der Böschung auf Flst. Nr. 3233/1 keine Eingriffe stattfinden und von daher auch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen. Sind in diesem Bereich Eingriffe im Zuge des Bauvorhabens notwendig, sollte die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung auch hierfür erstellt werden.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Es handelt sich um einen neuen Baugebietstyp innerhalb der gemischten Bauflächen. Unterschieden werden zwei Gruppen von Hauptnutzungen: Wohnen sowie nicht wesentlich störendes Gewerbe, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die ebenfalls die Wohnnutzung nicht wesentlich stören dürfen. Das Mischgebiet nach § 6 kennt dagegen lediglich die Hauptnutzungen Wohnen und nicht störendes Gewerbe. Mit der Ergänzung um soziale, kulturelle und andere Einrichtungen wird die Offenheit des Gebietstyps betont und zugleich eine größere Bandbreite an Nutzungsmischungen, wie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“ geplant, zum wesensbestimmenden Merkmal.

Wird berücksichtigt.

Die Einschränkung von Werbeanlagen auf die „Stätte der Leistung“ entfällt. Der Text wird geändert. Zu Sicherung der gestalterischen Qualität der Gebäude werden Werbeanlagen im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Art, Umfang und Lage begrenzt. Fremdwerbung wird nicht zugelassen. Werbeanlagen werden begrenzt auf das Sockel- und Erdgeschoss bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses. Sie müssen sich der Fassade unterordnen und dürfen wesentliche Architekturelemente nicht überlagern. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Art, Umfang und Lage der Werbeanlage zu führen. Werbeanlagen, in Form von Fahnenmasten aller Art, Wechselanlagen, Laser- und Lauflichtanlagen, sind nicht zulässig.

Wird berücksichtigt.

Die Höhenangaben werden im zeichnerischen Teil (Planteil) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“ als Höhen über Normalhöhennull (NHN-Normalhöhen) angepasst.

Wird berücksichtigt.

Im schriftlichen Teil (Textteil) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“ wird unter Ziffer 3 Hinweise/Empfehlungen der Punkt Maßnahmen zum Ausgleich des Bebauungsplans „Hinterer Spielbach“ aufgenommen.

Wird berücksichtigt.

Das Plangebiet geht über den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinterer Spielbach“ hinaus und beinhaltet eine Teilfläche des Flurstück 3233/1, die untergeordnet und lediglich zur Abrundung des Siedlungsbereiches beziehungsweise zur Arrondierung von Flächen am Siedlungsrand einbezogen wurde. Hier sind keine Rodungen infolge baubedingter Eingriffe geplant. Das Flurstück ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Bestandsbäume sind als Pfb festgesetzt, diese werden durch drei Einzelbäume als Pfg ergänzt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Im Bereich der Böschung auf Teilfläche des Flurstück 3233/1 sind keine Eingriffe geplant. Daher liegen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vor.

Wird berücksichtigt.

Belange der Abwassertechnischen Erschließung

Die Untere Wasserbehörde kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Stellungnahme zur Entwässerung abgeben, da keinerlei Informationen oder Festsetzungen zum Umgang mit Abwasser und Niederschlagswasser im Plangebiet vorliegen.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung werden ausdrücklich begrüßt.

Belange des Immissionsschutzes

Verkehrslärmimmissionen

Das Plangebiet ist Verkehrslärmimmissionen durch die Bundesstraße 312 (B 312) und die Zeilstraße ausgesetzt. Zum Schutz von schutzbedürftiger (Wohn-)Nutzung im Plangebiet wurden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von schalldämmender Ausführung von Außenbauteilen von Gebäuden festgesetzt.

Dabei ergibt sich der Regelungsinhalt, insbesondere für welche Planbereiche (Fassaden) welche Lärmpegelbereiche gelten und für welche Bereiche Lüftungseinrichtungen erforderlich sind, erst unter Rückgriff auf die in Bezug genommene schalltechnische Untersuchung. Nach Ansicht der unteren Immissionsschutzbehörde wäre es für spätere Bauherren hilfreich, wenn für die jeweils festgesetzten Maßnahmen ein direkter Bezug zur schalltechnischen Untersuchung hergestellt werden würde (Zuordnung Lärmpegelbereiche zu den Fassaden in den Plänen 6250-02.1 bis 6250-02.6 und Kennzeichnung von Außenpegeln über 50 dB(A) in den Plänen 6250.01.1 bis 6250-01.6).

Zunahme Individualverkehr

Nach Nr. 4.1 der Begründung (Städtebauliches Konzept) sind im Plangebiet 25 Wohnungen, eine Kindertagesstätte mit Platz für 55 Kinder, ein kleiner Bauhof und Gewerbeeinheiten geplant. Bei Planverwirklichung wird es damit zu einer Zunahme an Individualverkehr im benachbarten, öffentlichen Straßenraum kommen.

Die untere Immissionsschutzbehörde regt dazu an, im Sinne einer vollständigen Abwägung auch die schalltechnischen Gesamtauswirkungen der Planung in Bezug auf die Verkehrszunahme für die benachbarten (Wohn-)Gebiete zu betrachten. Sollten relevante Lärmpegelerhöhungen (über eine Bagatellgrenze hinaus) nicht sicher ausgeschlossen werden können, müssten nach Ansicht der unteren Immissionsschutzbehörde die schalltechnischen Auswirkungen konkret ermittelt und diese mit entsprechender Gewichtung in die Abwägung eingestellt werden. Erforderlichenfalls müssten im Planbereich ausreichend lärmindernde oder lärmschützende Maßnahmen (Standorte Parkierung, Verkehrslenkung, aktiver oder passiver Lärmschutz) erwogen werden.

Außenwohnbereiche (Balkone, Dachterrasse)

Nach Nr. 4.1 der Begründung (Städtebauliches Konzept) haben alle Wohnungen Balkone oder großzügige Dachterrassen, die in Richtung Süden und somit entgegen der Schallemissionen der B 312, ausgerichtet sind.

Nach Nr. 49 der Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen (VLärmSchR 97) umfasst das Wohnen auch die angemessene Nutzung des Außenwohnbereichs, wie z.B. Balkone und Terrassen. Ein Kriterium für eine akzeptable Aufenthaltsqualität, das im Rahmen der Abwägung bei einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Außenwohnbereiche herangezogen werden kann, ist z.B. die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen. Der Schwellenwert, bis zu dem eine ungestörte Kommunikation möglich ist, orientiert sich an den Schutzanforderungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Kern-, Dorf- und Mischgebiete. Dieser Schwellenwert beträgt nach § 2 der 16. BImSchV tagsüber 64 dB(A). Nach den Plänen Nr. 6250-01.3 bis 6250-01.5 der schalltechnischen Untersuchung wird dieser Schwellenwert an der südlichen Fassade (mit Balkonen) von Haus C im 1.OG, 2.OG und

Im zeichnerischen Teil (Planteil) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“ wird ein direkter Bezug zur schalltechnischen Untersuchung/Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zu den Plänen 6250-02.1 bis 6250-02.6 aufgenommen.

Wird berücksichtigt.

Durch die Planung und die damit verbundene verträgliche Verkehrszunahme, die aktuell auch über das bestehende Planungsrecht möglich wäre, wird keine relevante Lärmpegelerhöhung (über eine Bagatellgrenze hinaus) auf die benachbarten (Wohn-)Gebiete erwartet. Von relevanten Einwirkungen durch den Straßenverkehr wird nicht ausgegangen, da die Verkehrsstärken über die Zeilstraße sowie die Bundesstraße 312 maßgebend sind. Die maßgebende Parkierung für die Planung erfolgt in der dafür vorgesehenen Tiefgarage mit 26 Stellplätzen die über die Achalmstraße angedient wird.

Wird zur Kenntnis genommen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere in der Nähe von Verkehrsadern, lassen sich die Orientierungswerte oft ohne bauliche Maßnahmen nicht einhalten. Der Schallschutz ist jedoch als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In diesen Fällen muss ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden für die konkrete Planung die Immissionen für die einzelnen Fassaden stockwerksgenau ermittelt. Dazu wurde eine Gebäudelärmkarte für die einzelnen Geschosse und die Zeitbereiche tags und nachts berechnet. Für das hier geplante „Urbane Gebiet“ sind in der DIN 18005 keine Orientierungswerte aufgeführt. Zur Beurteilung werden hier die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts herangezogen. Diese sind an den westlichen Fassaden geringfügig überschritten. Es zeigt sich jedoch auch, dass an einzelnen Fassaden, aufgrund der Gebäudeabschirmung die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten sind.

Die Grundrisse der Planung sehen bereits an den am stärksten belasteten Fassaden nur einzelne Fenster von schützenswerten Räumen vor. Es ist auch festzustellen, dass das Sockelgeschoss und das Erdgeschoss durch die bestehende Wand an der B 312 abgeschirmt werden. Der erforderliche passive Schallschutz ist durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags geltenden und bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu dimensionieren. Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen.

3.Obergeschoss um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die untere Immissionsschutzbehörde empfiehlt, diese Überschreitung mit entsprechender Gewichtung in die Abwägung einzustellen.

Gewerbliche Nutzung

Nach Nr. 1.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind in dem nach § 6a der BauNVO als Urbanes Gebiet geplanten Baugebiet sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Die untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass nach § 6a Abs. 1 der BauNVO Urbane Gebiete der Unterbringung von solchen Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies entspricht solchen Gewerbebetrieben, die aufgrund ihres niedrigen Emissionspotentials auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Nach Nr. 4.1 und 4.2 der Begründung ist im Plangebiet die Unterbringung eines „kleinen“ Bauhofs der Baugenossenschaft Pfullingen geplant. Bauunternehmen sind der Gruppe von Betrieben zuzurechnen, die ihrer Art nach zu wesentlichen Störungen führen können, aber nicht zwangsläufig führen müssen. Ob sie den sonstigen Gewerbebetrieben, also den das Wohnen nicht wesentlich störenden Betrieben zugerechnet werden können, hängt von ihrer jeweiligen Betriebsstruktur ab. Je nach Größe und Umfang des Betriebes, der technischen und personellen Ausstattung, der Betriebsweise (Nachtarbeit!) und der Gestaltung der Arbeitsabläufe kann dies unterschiedlich zu beurteilen sein. Maßgeblich ist, ob sich die Störwirkungen, die die konkrete Anlage bei funktionsgerechter Nutzung erwarten lässt, innerhalb des Rahmens halten, der durch die Gebietseigenart vorgegeben wird.

Die untere Immissionsschutzbehörde empfiehlt zu prüfen, ob der Bauhof mit seiner geplanten Ausstattung und mit seinem geplanten Nutzungsumfang den das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zuzurechnen ist und somit als sonstiger Gewerbebetrieb in einem Urbanen Gebiet zulässig ist.

Hinweis zur Änderung des immissionsschutzrechtlichen Schutzniveaus

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll für einen Teilbereich des Plangebietes die Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO nach Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO geändert werden. Damit ist auch eine Änderung des immissionsschutzrechtlichen Schutzniveaus verbunden. Für anlagenbezogene Lärmimmissionen verschärfen sich die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Nach Nr. 6.1 der TA Lärm betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel in Urbanen Gebieten tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 63 dB(A) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 45 dB(A).

Hinweis zu Lärmimmissionen durch Tiefgaragen

Aus den Planunterlagen geht hervor, dass die Parkierung für die (Wohn-)Nutzungen im Plangebiet teilweise in einer Tiefgarage erfolgen soll. Die untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass bei der konkreten Bauausführungsplanung darauf geachtet werden muss, dass durch von der Tiefgarage ausgehende Emissionen bei umgebenden (Wohn-)Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verursacht werden können.

Redaktionelles

In der Planzeichnung wird die Darstellung der Lärmpegelbereiche mit „Lpb“ abgekürzt. In der Zeichenerklärung wird „Lpb“ als Lärmpegelbereiche aufgeführt. Es wird empfohlen, eine einheitliche Bezeichnung zu verwenden.


Dr. Müller

Kopien an:

Amt 21/53-en Amt 23/1 Amt 23/41

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden. An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Da von keinem dauerhaften Aufenthalt im Außenwohnbereich ausgegangen wird, ist die Überschreitung akzeptabel. Eine ungestörte Kommunikation über kurze Distanzen ist gewährleistet. Unter Berücksichtigung, dass für das gesamte Vorhaben, die Orientierungswerte an den westlichen Fassaden geringfügig überschritten werden, dass an einzelnen Fassaden, aufgrund der Gebäudeabschirmung die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten sind, ist die Gesamtmaßnahme städtebaulich vertretbar.

Wird zur Kenntnis genommen.

Bei dem in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“ genannten kleinen Bauhof handelt es sich um einen Hausmeisterservice, nicht um ein Bauunternehmen, das der Gruppe von Betrieben zuzurechnen ist, die ihrer Art nach zu wesentlichen Störungen führen können, aber nicht zwangsläufig führen müssen. Der Hausmeisterservice mit seiner geplanten Ausstattung und seinem geplanten Nutzungsumfang wird dem das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zugeordnet und ist somit als sonstiger Gewerbebetrieb in einem urbanen Gebiet zulässig.

Wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauausführungsplanung wird darauf geachtet, dass durch von der Tiefgarage ausgehende Emissionen bei umgebenden (Wohn-)Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursacht werden können.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Abkürzung zum Lärmpegelbereich wird einheitlich mit Lpb bezeichnet.

Wird berücksichtigt.

Regionalverband Neckar-Alb
Löwensteinplatz 1 | 72116 Mössingen
Schreiben vom 14.04.2020



Regionalverband Neckar-Alb · Löwensteinplatz 1 · 72116 Mössingen

Stadt Pfullingen
Postfach 7369
72786 Pfullingen

Name: Petra Hublow
Telefon: +49(0)7473-9509-23
Telefax: +49(0)7473-9509-25
E-Mail: petra.hublow@rvna.de
Ihr Zeichen: 600-632.2-Gr
Unser Zeichen: 45.11-R.Pf.0046C1a
Datum: 14.04.2020

**Bebauungsplan „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“, Pfullingen
Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein urbanes Gebiet in einem bislang unbebauten Bereich ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet größtenteils als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ein östlicher Teilbereich wird als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt, und ein kleiner südlicher Teilbereich wird als Wohnbaufläche dargestellt. Dementsprechend ist das Gebiet im Regionalplan als „weiße Lücke“, Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe, und Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet nachrichtlich übernommen.

Gegenüber einer Siedlungsentwicklung in diesem Bereich ergeben sich aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Im 0,4 ha großen Gebiet sind eine Kindertagesstätte für ca. 55 Kinder und 25 barrierefreie Wohnungen unterschiedlicher Größe geplant. Damit kann eine Bruttowohndichte von ca. 131 Einwohnern/ ha erwartet werden.

Das Bauvorhaben mit einem Mix verschiedener Wohnungsgrößen wird aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt.

Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Dirk Seidemann
Verbandsdirektor

Kopie an RP Tübingen, Referat 21, Herr Röcker/Frau Kreußler



Regionalverband Neckar-Alb
Löwensteinplatz 1 · 72116 Mössingen
Telefon +49(0)7473-9509-0
info@rvna.de www.rvna.de

Verbandsvorsitzender:
Eugen Höschele
Verbandsdirektor:
Dr. Dirk Seidemann

Bankverbindung:
Kreissparkasse Tübingen
IBAN: DE 55 6415 0020 0000 1557 11
SWIFT-BIC: SOLADES1TUB

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“ als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB geändert wird, wird der FNP nicht in einem gesonderten Verfahren geändert werden, sondern kann gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden. Diese Auffassung wird ebenso vom Landratsamt Reutlingen vertreten.

8

1)

Folgende Stellungnahmen sind bei der Beteiligung der Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 06.03.2020 bis einschließlich 06.04.2020 eingegangen;

Mittwoch, 01.07.2020

Tabelle 2: Beteiligung der Behörden