

Planbereich	Plan Nr.
<b>122</b>	<b>17</b>

Stadt Ulm Stadtteil Safranberg  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
**"Safranberg 9"**

Begründung

Ulm, 05.06.2020

Bearbeitung:  
Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler GmbH

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine „Wohnbaufläche“ dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Safranberg 9" wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Auf den Grundstücken Flur Nr. 942/1 und Nr. 3545 (Safranberg 9) plant der Vorhabenträger (Herr Werner Frick, Hafengasse 3, 89077 Ulm) den Bau von zwei Wohngebäuden auf einer gemeinsamen Tiefgarage. Die bislang auf dem Grundstück bestehende Bebauung (ein Wohngebäude mit Garage) soll dabei abgerissen werden. Mit dem Neubauvorhaben soll dem Leitgedanken einer innerstädtischen Nachverdichtung Rechnung getragen und zusätzlicher Wohnraum in Innenstadtnähe geschaffen werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 122-09 in Kraft getreten am 01.06.1951. Dieser wird in den jeweils überlagerten Teilbereichen außer Kraft gesetzt.

Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen stimmen nicht mit der künftig vorgesehenen Entwicklung überein. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Neubauvorhabens ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

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

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Safranbergs unmittelbar an der Heidenheimer Straße.

Das Grundstück selbst ist derzeit durch ein 2-geschossiges Wohngebäude mit einer Walmdachausbildung sowie einer Garage im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze bebaut. Zudem besteht entlang der Heidenheimer Straße sowie entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein intensiver Bewuchs.

Topographisch steigt das Gelände von der Straße "Safranberg" aus um ca. 8,0 m in Richtung Norden an.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Norden ein geschützter Grünbestand mit Obstbäumen. Östlich besteht ein 2-geschossiges Wohngebäude mit einem dritten Geschoss im Dachraum sowie einer Walmdachausbildung und im Süden und Westen grenzen die Verkehrsflächen der Straße "Safranberg" und der "Heidenheimer Straße" an.

Im weiteren Umfeld besteht südlich und östlich des Plangebietes die Wohnbebauung entlang der Straße „Safranberg“ mit zumeist 2-geschossigen Wohngebäuden. Im südwestlichen Bereich, an der Zufahrt von der Heidenheimer Straße in die Straße „Safranberg“ besteht zudem ein 12-geschossiges Studentenwohnheim sowie die Villa Eberhardt. Westlich der Heidenheimer Straße bestehen 2- bis 3-geschossige Wohngebäude und im Norden ein üppiger Grünbestand mit vereinzelt Wohngebäuden.

Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche der Flurstücke Nr. 942/1 und Nr. 3545 der Gemarkung Ulm, Flur Safranberg. Das Baugrundstück weist hierbei eine Größe von ca. 3.223 m<sup>2</sup> auf.

#### **4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes**

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde vom Architekturbüro Aschoff ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Dieser sieht auf dem Grundstück zwei in der Gebäudehöhe differenzierte Baukörper auf einer gemeinsamen Tiefgarage vor. Die Gebäude sind mit 3 Vollgeschossen im Bereich des östlichen Baukörpers (angrenzend zur Nachbarbebauung) bzw. mit 4 Vollgeschossen im Bereich des westlichen Baukörpers (angrenzend zur Heidenheimer Straße) sowie einer Flachdachausbildung geplant. Insgesamt sind dabei ca. 18 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Oberkante der beiden Gebäude liegt dabei zwischen ca. 9,90 m und ca. 12,50 m über dem Niveau der Tiefgarage.

Die Parkierung ist über eine gemeinsame Tiefgarage mit insgesamt 19 Stellplätzen und einer Ein- und Ausfahrt von der Straße „Safranberg“ aus vorgesehen.

Mit der Neubebauung wird das bestehende Grundstück gemäß seiner Stadtrandlage besser ausgenutzt.

#### **5. Art der Verfahrensbearbeitung**

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 3.223 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien.

Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

#### **6. Planinhalt**

##### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung wird im Zusammenhang mit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung getroffen.

Dabei sind im allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnnutzung
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Das Plangebiet soll vorrangig dem Wohnen dienen. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind mit der vorgesehenen, innerstädtischen Nutzungsmischung nicht vereinbar.

Mit den getroffenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Mit der Bebauung wird dem städtebaulichen Leitgedanken der Nachverdichtung Rechnung getragen und zusätzlicher Wohnraum in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt geschaffen.

##### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Gebiet auf der Grundlage der

vorgesehenen Bebauung auf den Wert 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen, Stellplätzen, Kellerräumen und Erschließungswegen bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden.

Die für die Überschreitung der GRZ erforderlichen städtebaulichen Gründe werden insbesondere durch die Absicht belegt, die Bauflächen innerhalb des Quartiers durch den Bau einer Tiefgarage weitestgehend frei von parkenden Fahrzeugen zu halten.

Damit kann eine der innerörtlichen Situation angepasste städtebauliche Dichte sowie eine angemessene Gestaltung der neu geschaffenen Freiräume erreicht werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweils geplanten Baukörper über die zulässige Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe ü. NN im neuen System festgelegt.

Die zulässige Gebäudeoberkante wird für den östlichen Baukörper auf 506,0 m ü.NN und für den westlichen Baukörper auf 508,0 m ü.NN festgesetzt. Dies entspricht einer relativen Höhe von ca. 11,10 m (östlicher Baukörper) bzw. 13,10 m (westlicher Baukörper) über dem Niveau der Tiefgarage.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird für den östlichen Baukörper auf maximal 3 Vollgeschosse sowie für den westlichen Baukörper auf maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt.

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

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Für die geplanten Baukörper werden zwei Baufenster entsprechend der vorgesehenen Bebauung festgesetzt.

### **6.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von der Heidenheimer Straße aus über die Straße "Safranberg". Die Straße Safranberg ist im Einmündungsbereich an der Heidenheimer Straße als Tempo 30 Zone und im weiteren Verlauf als Verkehrsberuhigter Bereich mit einer Gesamtbreite (Fahrbahn und einseitige Parkierung) von ca. 7,0 m ausgebildet.

Die Parkierung ist über eine gemeinsame Tiefgarage mit insgesamt 19 Stellplätzen geplant. Die Ein- und Ausfahrt hierzu befindet sich im östlichen Grundstücksbereich von der Straße „Safranberg“ aus.

Die öffentlichen Verkehrsflächen um das Baugrundstück bleiben in ihrer derzeitigen Gestaltung und Funktion erhalten und werden durch die geplante Bebauung nicht tangiert.

### **6.5 Grünordnerische, ökologische Festsetzungen**

Zur Sicherung einer angemessenen Ein- und Durchgrünung des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption erarbeitet und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Je 500 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
- Die privaten Wege- und Platzflächen sowie ebenerdige Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen

- Anpflanzen von Bäumen entlang der Straße „Safranberg“
- Erhalt der bestehenden Bepflanzung (Bäume) entlang der Heidenheimer Straße
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen
- Zulässigkeit von PV-Anlagen auf den Flachdachbereichen

## 6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 3.223 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

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

## 6.7 Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wird durch das Büro für Landschaftsplanung, Dr. Andreas Schuler, der Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet.

Innerhalb des Plangebietes besteht dabei ein leerstehendes Gebäude auf einem Gartengrundstück. Es ist daher davon auszugehen, dass Vögeln und Fledermäuse das Gelände nutzen, ferner sind Vorkommen von Haselmaus und Reptilien (Zauneidechse) nicht auszuschließen.

Eine erste Begehung des Gebäudes auf Fledermausnachweise im Winterquartier war negativ. Der Dachstuhl ist Lebensstätte eines Marders, dauerhafte Vorkommen von Fledermäusen sind daher eher unwahrscheinlich.

Zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung wird im Lauf des Bebauungsplanverfahrens ein umfangreiches Untersuchungsprogramm (Vögel, Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien) durchgeführt. Die Erhebungen hierzu haben bereits begonnen. Erste konkrete Aussagen werden bis zur öffentlichen Auslegung in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Darüber hinaus sind an geeigneten Stellen innerhalb des Vorhabengebietes künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben etc.) vorzusehen. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 6.8 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Auf dem Grundstück des Plangebietes sollen Wohnhäuser mit Tiefgarage errichtet werden. Südlich des Plangebietes verläuft die Brenzbahn sowie westlich die Heidenheimer Straße (B19).

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA20-118-G01-01" mit dem Datum 02.06.2020 entnommen werden.

### Gesundheitsgefährdung

Das Umweltbundesamt schließt aus den Ergebnissen ihrer Lärmwirkungsforschung, dass für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden kann (Umweltbundesamt, Lärmwirkungen Dosis-Wirkungsrelationen, Texte 13/2010).

Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.

Diese Werte werden an mehreren Fassaden auf Grund von Verkehrslärmeinwirkungen überschritten. Daher sind bauliche Maßnahmen zur Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse erforderlich. Diese erfolgten durch Festsetzung von maßgeblichen Außenlärmpegeln und vorgelagerten Bauten.

### Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990, zuletzt geändert am 18.12.2014, herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zu Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, maßgeblich.

### Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

### Bewertung der Lärmemissionen (Ausgehend vom Plangebiet)

#### *Anmerkung zur TA Lärm*

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

#### *Sozialadäquanz des Parkverkehrs*

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

#### *Bewertung der Beurteilungspegel*

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen der Tiefgarage die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung im Umfeld des Plangebietes deutlich unterschritten werden.

Die sich durch die Nutzung der Tiefgarage ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

#### *Spitzenpegel*

Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Mindestabstände zwischen den schutzbedürftigen Nutzungen und der Ausfahrt des Grundstückes (Plangebiet) nicht an allen Immissionsorten eingehalten werden. So kann es (muss aber nicht) durch nächtlich abfahrende PKW Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für nächtliche Spitzenpegel kommen.

Gelegentliche Überschreitungen der Spitzenpegelwerte durch nächtlich abfahrende PKWs von Anwohnern sind in einem Gebiet, das hauptsächlich dem Wohnen gewidmet ist (allgemeines Wohngebiet), zu erwarten und unvermeidbar.

Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Spitzenpegel zu gewährleisten, wäre im hier vorliegenden Fall für die Ausfahrt der Wohnanlage ein Mindestabstand von ca. 15 Metern zu den nächstgelegenen Immissionsorten erforderlich. In einem Gebiet dessen Zweck hauptsächlich das Wohnen darstellt, und welches daraus folgend meist eine weitestgehend dichte Bebauung aufweist, ist dies nur selten zu erreichen. Auch im direkten Umfeld des Bauvorhabens werden die erforderlichen Mindestabstände von bereits bestehenden Stellplätzen und Ausfahrten zur vorhandenen Wohnbebauung in der Regel nicht eingehalten.

Die gelegentliche Überschreitung der Spitzenpegel ist daher als zumutbar anzusehen.

#### Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden an den relevanten Immissionsorten ebenfalls zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise überschritten.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

#### Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel aus der Anlage 1 der Begründung heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109-1:2016-07, „Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden“, Abschnitt 7.2 in der bauaufsichtlich eingeführten E DIN 4109-1/A1:2017-01 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen; Änderung A1" ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile
- Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich.
- Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem

Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

In dem unmittelbar an der Heidenheimer Straße gelegenen Baufeld IO 02 wurde festgesetzt, dass Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen an der Westfassade nur zulässig sind, wenn vorgelagerte verglaste Baukörper z.B. Wintergärten, Loggien mit einem Schalldämmmaß von mindestens 5 dB errichtet werden. Somit wird erreicht, dass keine neuen Bereiche mit Betroffenen im Sinne der Lärmkartierung an Verkehrswegen entstehen, da die Fenster der schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer usw.) durch die vorgelagerten Baukörper vor den Lärmimmissionen geschützt werden. Somit liegen dann die Beurteilungspegel vor den Fenstern unter den Auslösewerten der Lärmaktionsplanung.

#### Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Das Plangebiet wird direkt über die Straße „Safranberg“ hin zur Heidenheimer Straße erschlossen. Auf der Heidenheimer Straße erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Fahrverkehr.

Die tatsächlich zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Straße „Safranberg“ beträgt im Einmündungsbereich 30 km/h und im weiteren Verlauf 6 km/h (Verkehrsberuhigter Bereich). Rechnerisch wurde gemäß der Rechenmethode RLS90 als Teil der 16. BImSchV eine Geschwindigkeit von 30 km/h zugrunde gelegt.

Der geringste Abstand einer schutzbedürftigen Nutzung zur Fahrbahnmitte entlang der Straße „Safranberg“ hin zur Heidenheimer Straße beträgt ca. 7 m.

Auf Grundlage der in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Fahrbewegungen ergibt sich am relevanten Immissionsort im Umfeld zur Tagzeit ein Pegel von ca. 41,5 dB(A) und zur Nachtzeit von ca. 39,5 dB(A).

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit werden deutlich unterschritten.

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

### **6.9 Infrastrukturversorgung**

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Schmutz- und Regenwasser sind getrennt über die bestehenden Anschlüsse in die Kanalisation einzuleiten. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage "Steinhäule" erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

### **6.10 Örtliche Bauvorschriften**

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

## 7. Flächen- und Kostenangaben

### 7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 3.223 m <sup>2</sup> (100,0 %)
davon:    allgemeines Wohngebiet	ca. 3.223 m <sup>2</sup> ( 100,0%)

Anlage 1 zum Bebauungsplan und zur Begründung (Ziffer 6.8 – Immissionsschutz)

