

Stadt Lauffen am Neckar

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Südöstliche Mühltorstraße“

in Lauffen a. N.

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen

1. über die Art und Weise, wie die bekannten **Umweltbelange** und
2. wie die Ergebnisse der **Öffentlichkeits-** und **Behördenbeteiligung** im Bebauungsplan berücksichtigt wurden
3. und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden **anderweitigen Planungsmöglichkeiten** gewählt wurde.

1. Umweltbelange

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Südöstliche Mühltorstraße“ wurden folgende umweltbezogenen Stellungnahmen, die die maßgeblichen Umweltbelange untersuchten, eingeholt:

Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung/Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, erstellt von Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 28.08.2023 /15.11.2023 / 16.02.2024.

Grünordnungsplan – Anlage 5 zum Umweltbericht – erstellt von Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 28.08.2023 / 15.11.2023 / 16.02.2024.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bauvorhaben auf Flst.-Nr. 329, erstellt durch AWL, Dipl. Biol. Dieter Veile, Obersulm, September 2021.

Das Plangebiet wurde im Umweltbericht detailliert analysiert und bewertet sowie hinsichtlich der geplanten Bebauung beurteilt. Den Schutzgütern Fläche, Wasser, Luft und Klimahygiene, Stadt und Ortsbild sowie Mensch und Gesundheit kommt im Rahmen des Gutachtens nur eine geringe Bedeutung zu. Den Schutzgütern Flora/Fauna/Biologische Vielfalt und Geologie/Boden kommen hingegen eine mittlere bzw. hohe Bedeutungen zu. Ausgleichmaßnahmen werden erforderlich. Durch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

konnten die Belange des Artenschutzes abgearbeitet werden. Im Planungsgebiet sind keine geschützten Artengruppen nach § 44 BNatSchG betroffen. Hohe Individuendichte an Mauereidechsen sind nordwestlich an das Plangebiet angrenzend anzutreffen. Als Vermeidungsmaßnahme erfolgt zum Schutz von Reptilien die Einrichtung einer reptilienabweisenden Zäunung als Einwanderungsbarriere zum geplanten Baufeld.

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie das Schutzgut Boden werden durch Dachbegrünung, Begrünung der Lärmschutzwand und Einzelbaumpflanzungen teilweise ausgeglichen. Das verbleibende Defizit wird durch die planexternen Ausgleichsmaßnahmen A1: Entwicklung von artenreichem Grünland, Gemarkung Sinsheim vollständig ausgeglichen. Im Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist sowohl die Eingriffssituation als auch der Ausgleich dokumentiert.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a.) Frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 09.10.2023 – 23.10.2023 statt. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.10.2023 – 23.10.2023.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gingen von Seiten der Behörden und von der Öffentlichkeit Stellungnahmen ein, die sich auf die Bereiche bestehendes Biotop, Starkregen, Baustelleneinrichtung, Verkehr, Parkierung und Zu- und Abfahrt Quartier, beziehen.

Biotop

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde geändert, so dass das bestehende Biotop an der südlichsten Grundstücksgrenze außerhalb liegt.

Starkregen

Die Situation der Starkregenereignisse wurde untersucht und in das Entwässerungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingearbeitet.

Baustelleneinrichtung

Die geplanten Flächen für die Baustelleneinrichtungen für das Land Baden-Württemberg werden freigehalten und der geplante Lärmschutzwall greift nicht in diese Fläche ein.

Verkehr

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das bestehende Straßennetz untersucht. Es wurde eine „Worst-Case-Betrachtung“ zugrunde gelegt, bei der sowohl die Entwicklung des Gebietes A (Bebauungsplangebiet „Südöstliche Mühltorstraße“) als auch das Vorhandensein des Nachbar-Gebietes B berücksichtigt wurde. Das Gebiet B ist nicht Bestandteil des o. g. Bebauungsplangebietes.

Die Prüfung der Mühltorstraße gemäß den von den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ vorgegebenen Verkehrsbelastungen von max. 400 Kfz/h im Querschnitt hat ergeben, dass diese Obergrenze in der Summe der vorhandenen und zusätzlichen Belastungen mit max. 336 Kfz/h nicht überschritten wird. Die beiden Bauvorhaben (Gebiet A + Gebiet B) können demnach als mit der vorhandenen Umgebung verkehrlich verträglich eingestuft werden.

Die Verträglichkeit einer Verkehrsbelastung wird grundsätzlich nach den Kriterien der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ beurteilt. Der Bewertung der verkehrlichen Verträglichkeit wird die Verkehrsstärke in der maßgebenden Spitzenstunde zu Grunde gelegt. In der RASt 06 werden für die verschiedenen Straßentypen unterschiedliche Verkehrsstärken [Kfz/h] angegeben, welche als verträglich angesehen werden. Für Wohnstraßen werden Verkehrsstärken bis max. 400 Kfz/h im Querschnitt als verkehrlich verträglich erachtet. Die Unterscheidung, ob es sich hierbei um Durchgangsverkehr handelt oder nicht, wird dabei nicht getroffen.

Mögliche Maßnahmen zur Reduzierung des Durchgangsverkehrsaufkommens in der Mühltorstraße werden in der Verkehrsuntersuchung aufgezeigt.

Parkierung

Entsprechend § 1 der Stellplatzsatzung „Satzung über die Festlegung der Zahl notwendiger PKW-Stellplätze für Wohnungen in Lauffen a.N.“, in Kraft getreten am 01.01.1996, sind bei Wohnungen pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze vorzusehen.

Für das Quartier südöstliche Mühltorstraße wurde der Stellplatzschlüssel auf 1,75 erhöht.

Stellplatzimissionen gehören in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen. Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich, rufen keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervor.

Zu- und Abfahrt Quartier

Die Straßenbreite der Zu- und Ausfahrt ist entsprechend der RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006) ausgelegt und dimensioniert. Die Straßenbreite beträgt 5.50 m entsprechend der Empfehlungen für Wohnstraße (vgl. RAS 06, 5.2.2, S. 38). Die Mühltorstr. ist mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut und die Zugänglichkeit zu den jeweiligen Grundstücken erfolgt über den Gehwegbereich.

b.) Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB):

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 28.12.2023 – 05.02.2024 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.12.2023 – 05.02.2024.

Im Rahmen der förmlichen Unterrichtung gingen von Seiten der Behörden und von der Öffentlichkeit Stellungnahmen ein, die sich auf ein bestehendes Unternehmen beziehen. Stellungnahmen von der Öffentlichkeit zum Bereich Verkehr und Parkierung wurden identisch wie zur frühzeitigen Beteiligung abgegeben und entsprechend den bereits vorliegenden Verfahrensschritten abgewogen.

Unternehmen

Für das Plangebiet wurde die Lärmsituation gutachterlich untersucht. Ein wesentlicher Emittent ist die B27, so dass die Wohnbebauung in Plangebiet vor diesem Lärm mittels Schallschutzmaßnahme geschützt werden muss. Der Baumschulbetrieb liegt östlich der B 27 und ist durch einen mehrere Meter hohen Straßendamm getrennt. Die Gebäude der La-Ferté-Bernard Straße grenzen ohne die Trennung der B 27 an das Unternehmen. Der Stadt Lauffen a.N. sind keine Beschwerden aus diesem angrenzenden Gebiet bekannt. Aus städtischer Sicht steht der Bestandsschutz des genehmigten Baumschulbetriebes an seinem derzeitigen Standort nicht in Frage.

c.) Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB):

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 05.04.2024 – 19.04.2024 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.04.2024 – 19.04.2024.

Im Rahmen der erneuten förmlichen Unterrichtung nach § 4a BauGB gingen von Seiten der Behörden und von der Öffentlichkeit keine Anregungen und Hinweise zu den gekennzeichneten Änderungen ein.

3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan entlang der Mühltorstraße als innerstädtische Baufläche (gemischte Baufläche), und teils als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Bei der Fläche handelt es sich z.T. um eine Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche (ehm. Gärtnerei), wodurch eine Neuversiegelung im Außenbereich teilweise vermieden werden kann. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf dem Ergebnis eines vorgeschalteten, städtebaulichen Gestaltungswettbewerbs unter drei Büros für Architektur und Stadtplanung. In diesem Gestaltungswettbewerb wurde der Entwurf von Zoll Architekten und Stadtplaner von einer Fachjury als Sieger ermittelt. Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden durch die Planer und die Stadtverwaltung einer intensiven sachlichen Prüfung unterzogen. Das Ergebnis strebt nach optimaler Ausnutzung des Gebiets unter Berücksichtigung der Nachbarschaft, Berücksichtigung des aktuellen Bedarfs sowie des schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft, der Erholungsnutzung und des Schutzes der natürlichen Ressourcen.

Die besonderen Anforderungen bezüglich Neubau der B 27 Neckarbrücke wurden in der Planung berücksichtigt.

4. In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „südöstliche Mühltorstraße“ ist mit öffentlicher Bekanntmachung im Lauffener Bote am 11.07.2024 in Kraft getreten.

Aufgestellt:

16.07.2024

Stuttgart

Zoll Architekten und Stadtplaner

und

Stadtbauamt Lauffen, SG 1- Stadtplanung