

Stadt Heilsbronn

Landkreis Ansbach

Begründung

zur

1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung

"Östlich der Herbststrasse/nördlich Heuweg"

mit Begründung zur Grünordnung

aufgestellt am 13.04.2016

geändert am 13.03.2017

geändert am 23.05.2017

geändert am 12.10.2017

geändert am 17.01.2018

geändert am 02.07.2018

Stadt Heilsbronn

Planfertiger:

Ing.-Büro Holm GmbH

Stresemannstraße 3

97209 Veitshöchheim

Tel.: 0931 / 40 485-0

1. Bürgermeister

1. Allgemeines

Heilsbronn - die Fränkische Münsterstadt am Jakobsweg, im Landkreis Ansbach liegt etwa 17 km nordöstlich von Ansbach und etwa 31 km südwestlich von Nürnberg und ist über die Bundesstraße 14 zu erreichen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für den Bereich des Planungsgebiets gibt es den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. B 8 – „Östlich der Herbststraße/nördlich Heuweg“ in der Fassung vom 13.12.1991.

Der südliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, südlich der Herbststraße wurde bereits in der Vergangenheit vollständig bebaut.

Der nördliche Geltungsbereich mit der Flurnummer 272/5 dieses Bebauungsplans ist noch als Brachfläche vorhanden. Für diesen Bereich soll jetzt die vorhabensbezogene Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Grundlage dieser Bebauungsplanänderung ist der Vorhabens- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB.

Sowohl der rechtsverbindliche Bebauungsplan, wie auch die vorhabensbezogene Bebauungsplanänderung entwickeln sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heilsbronn.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Innenbereich der Stadt Heilsbronn und ist mit einer Größe von 0,8 ha kleiner wie 2 ha, sodass nach § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB die Pflicht eine Umweltprüfung durchzuführen entfällt.

3. Anlass der Bebauungsplanänderung

Der bestehende Bebauungsplan ist mit Datum vom 13.12.1991 rechtsverbindlich.

Ab dem Jahre 1991 wurde dann auch der südliche Bereich des Geltungsbereichs vollständig bebaut.

Der nördliche Bereich, der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt seit dem brach.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung mit drei Reihenhauszeilen, zwei kleineren und einem größeren Mehrfamilienhaus einschließlich dem Lückenschluss der Herbststraße konnte bisher nicht verwirklichen werden.

Die WohnLuxus GmbH aus Baden-Baden bemüht sich nun seit Anfang 2016 den Bedarf an Wohnungen in der Innenentwicklung in Heilsbronn durch die Schaffung von mehrgeschossigem, teils altersgerechten Wohnungsbau einerseits und durch Einzelhäuser für junge Familien andererseits zu vermindern.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit

Das im Geltungsbereich liegende Gebiet hat eine Größe von ca. 0,80 ha und bezieht sich auf die Flur-Nr. 272/5.

Die Fläche wird von allen Seiten von bestehender Bebauung begrenzt.

Das gesamte Gelände fällt leicht von Nordost nach Südwest und liegt in seiner Gesamtheit zurzeit als Brachfläche da.

Vom nördlichen Teil der Herbststraße aus führt derzeit ein ausgetretener Trampelpfad quer durch das Grundstück zum vorhandenen Fußweg im Süden der dort vorhandenen Bebauung.

5. Geplante bauliche Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich der vorhabensbezogenen Bebauungsplanänderung ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der überplante Geltungsbereich wird von einem Straßenzug erschlossen, der die Verbindung des nördlichen Teils der bestehenden Herbststraße zum vorhandenen westlichen Teil der Herbststraße darstellt und inmitten des Planungsgebietes verläuft.

Nach Süden schließt noch von der neuen Erschließungsstraße ausgehend, der bestehende Fußweg Fl.Nr. 272/89 in den bereits bebauten südlichen Teil an. Somit wird eine durchgängige Fußgängerverbindung in Nord-Süd-Richtung gewährleistet.

Der Geltungsbereich ist von der Nutzungsart her in zwei Bereiche gegliedert.

Im Westen und Nordwesten der neuen Erschließungsstraße sind nur Einzelhäuser geplant. Dies passt gut zu der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung, die im Wesentlichen aus Einzelhäusern und einem Doppelhaus besteht.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind in diesem Bereich drei Reihen mit je drei Reihenhäusern und dazwischenliegenden Erschließungswegen geplant gewesen.

Östlich der geplanten Erschließungsstraße sind, in verschiedenen Größen, mehrstöckige Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war hier im Nordosten ein größeres Mehrfamilienhaus, mit Erschließungsweg (5m breit) und Erschließungshof mit einer größeren Anzahl von Garagen und Stellplätzen und einer Tiefgarage, vorgesehen.

Die nach Südosten hin damals vorgesehenen zwei kleineren Mehrfamilienhäuser wurden ebenfalls durch einen 5 m breiten Erschließungsweg als Zufahrt zu Tiefgaragen an die Haupterschließungsstraße angebunden.

Die vorhandene Nachbarbebauung besteht hier sowohl im Osten und Norden auch aus größeren mehrstöckigen Mehrfamilienhauskomplexen, im Süden aus Doppelhäusern und Reihenhäusern.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind für den Bereich der damaligen Reihenhauszeilen und des kleineren Mehrfamilienhauses die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 und im Bereich der beiden größeren Mehrfamilienhäuser die GRZ mit 0,6 und die GFZ mit 1,8 festgesetzt.

In der jetzigen Bebauungsplanänderung ist nun im Bereich der Einzelhäuser die GRZ mit 0,4 und die GFZ 0,8, entsprechend § 17 BauNVO, und wie bisher festgesetzt.

Für den südöstlichen Bereich, in welchem das kleinere Mehrfamilienhaus geplant ist wurden die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt.

Im nordöstlichen Bereich mit den zwei größeren Mehrfamilienhäusern, ist die GRZ mit 0,6 und die GFZ mit 1,8 festgesetzt und damit niedriger wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Bei den Gebäudehöhen für die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung geplanten Gebäudearten sind folgende Festsetzungen getroffen.

Bei den Einzelhäusern im Nordwesten des Geltungsbereichs ist maximale Traufhöhe von 6,00 m vom geplanten Gelände im Mittel aller Gebäudeseiten festgesetzt, wodurch die geplanten Häuser, mit maximal zwei Vollgeschossen niedriger wie die benachbarten bestehenden Gebäude bleiben.

Für das im Südosten geplante kleine Mehrfamilienhaus ist eine Firsthöhe von 8,25 m bei drei Vollgeschossen (II + Staffelgeschoß) mit Flachdach festgesetzt, es erscheint daher geringfügig niedriger als das Nachbarhaus Nr. 19c.

Bei den beiden größeren Mehrfamilienhäusern im Osten und Nordosten ist eine maximale Firsthöhe mit 11 m über dem geplanten Gelände im Mittel aller Gebäudeseiten festgesetzt.

Da diese Mehrfamilienhäuser nur mit Flachdach ausgeführt werden dürfen, erscheinen auch diese Häuser niedriger als die bestehende benachbarte Gebäudekomplexe, die Satteldächer haben und damit ca. 13 m über das vorhandene Gelände heraus ragen.

Zu den vorstehend beschriebenen maximalen Gebäudehöhen sind in der Bebauungsplanänderung Schemaschnitte – geplante Gebäude und bestehende Nachbarbebauung – dargestellt, in welchen auch die maximalen Traufhöhen bzw. Firsthöhen eingetragen sind.

Wie bereits vorstehend erwähnt, ist die Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wie folgt festgesetzt:

Bei den Einzelhäuser im Westen und Nordwesten II (zwei Vollgeschosse) als Höchstgrenze, bei dem kleineren Mehrfamilienhaus im Südosten III (II + Staffelgeschoß) und bei den beiden größeren Mehrfamilienhäusern im Osten und Nordosten IV (III + Staffelgeschoß).

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für den Bereich im Osten mit den drei Reihenhauszeilen sogar eine Bebauung von II+D, also drei Vollgeschossen, enthalten.

Die Dachneigung wurde entsprechend der Gebäudeart differenziert festgesetzt. Bei den Einzelhäusern im Westen und Nordwesten von 25° bis 35° und für alle drei Mehrfamilienhäuser Osten und Südosten nur Flachdächer mit 0° - 3°.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind für die Reihenhauszeilen im Westen und das kleine Mehrfamilienhaus im Südosten noch Dachneigungen von 36° bis 48 ° festgesetzt und für den Bereich der beiden größeren Mehrfamilienhäuser im Osten und Nordosten sieht der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine Dachneigung von 30° bis 40 ° vor.

Bei den Dachformen dürfen die Einzelhäuser ein Satteldach bzw. ein Doppelpultdach, die Mehrfamilienhäuser nur ein Flachdach aufweisen.

Die Dächer der Wohngebäude müssen mit naturroten bis rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen gedeckt werden, erlaubte Aufbauten sind Photovoltaik- und Solaranlagen.

Um die Zerrissenheit bzw. Aufgliederung der Dachlandschaft in gewissem Rahmen zu halten, dürfen Dacheinschnitte nicht länger als maximal 1/3 der Gebäudelänge sein.

Unterschiedliche Dachgaubenformen oder Kombinationen von Dachgaube und Dacheinschnitt sind unzulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben darf nicht größer als 1/3 der Gebäudelänge sein.

Aus gestalterischen Gründen müssen sich Carports, Garagen oder überdachte Stellplätze bei Grenzbebauung einander angleichen.

Die Dacheindeckungen von Garagen oder Carports sind entweder entsprechend dem Hauptgebäude oder mit Dachbegrünung auszuführen.

Aus ökologischen Gründen dürfen die Zufahrten zu den Carports und Garagen und Stellplätzen sowie die Stellplätze selbst und die Hauszugänge nicht versiegelt sondern nur mit versickerungsfähiger Oberfläche ausgeführt werden.

Die Anzahl der Garagen, Carports und Stellplätze sind entsprechend der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf der Satzung der Stadt Heilsbronn zu erstellen.

Bei den Einzelhäusern ist die Stellung der Garage oder des Carports als Festsetzung dargestellt, die Lage des Stellplatzes als Vorschlag. Vor der Garage bzw. dem Carport ergibt sich daher ein weiterer weiteren Stellplatz.

Unter allen drei Mehrfamilienhäuser sind jeweils Tiefgaragen geplant, wobei die Tiefgaragen unter dem Haus A (im Osten) und unter Haus B (im Nordosten) eine gemeinsame Zufahrt haben

Die unter dem kleineren Haus C geplante Tiefgarage hat eine eigene Zufahrt.

Für alle Gebäude ist der Stellplatzbedarf gemäß der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Heilsbronn zu ermitteln und nachzuweisen.

Der natürliche Geländeverlauf der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind mit maximal 0,50 m im Abtrag bzw. Auftrag nur im Zusammenhang mit der Entstehung der Gebäude zulässig.

Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos nur mit Böschungen auf dem eigenen Gelände herzustellen. Die Böschung darf nicht steiler als 1:2 ausgeführt werden.

Entlang der Erschließungsstraße sind Einfriedungen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, wobei geschlossene Mauern oder Sockelmauern unzulässig sind.

Bei den Abgrenzungen privater Grundstücke untereinander sind Zäune bis 1,25 m Höhe zulässig, wobei lebende Zäune (Schnitthecken) bis zu einer Höhe von 2,00 m bei entsprechendem Abstand bevorzugt werden sollten. Entlang den öffentlichen Flächen sind Einfriedungen aus Holz oder Metall zugelassen.

6. Projektbeschreibung

Die Firma WohnLuxus GmbH mit Sitz in Baden-Baden ist für das innerhalb des Geltungsbereiches der vorhabensbezogenen Bebauungsplanänderung liegenden Grundstücks Fl.Nr. 272/5 als Eigentümer, mit dem Vorbehalt der Planreife, eingetragen.

Sie beabsichtigt mit der Firma Gussek-Haus GmbH & Co.KG aus Nordhorn die Realisierung von Wohnbebauung in Form der Einzelhäuser. Die drei Mehrfamilienhäusern werden durch ein zu beauftragendes, wenn möglich regional ansässiges Bauunternehmen erstellt.

Die Einzelhäuser werden als Fertighäuser durch die Firma Gussek-Haus hergestellt und vor Ort aufgestellt. Diese Haustypen werden entsprechend den Wünschen der zukünftigen Eigentümern (Bauherrn) mit Satteldach/Doppelpulldach mit der entsprechenden Dachneigung im Rahmen der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung erstellt.

Die drei Mehrfamilienhäuser werden in Massivbauweise vor Ort gebaut, da hier auch noch darunter Tiefgaragen angeordnet sind.

Die Hauszugänge, Garagenzufahrten und Stellplätze werden nach den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung in versickerungsfähiger Oberfläche hergestellt.

Die geplanten Garagen sind entweder als Stahlbetonfertiggeragen oder in örtlicher Bauweise geplant.

Aufgrund der Anzahl der Wohnungen (14 im Haus A und 20 im Haus B) in den beiden größeren Mehrfamilienhäusern und der davon altersgerechten ausgebauten Wohnungen ergibt sich eine notwendige Gesamtanzahl von 55 Stellplätzen, in den darunter liegenden Tiefgaragen sind 56 Stellplätze geplant.

Das kleinere Mehrfamilienhaus ist mit acht Wohnungen geplant, die darunterliegenden Tiefgarage weist 14 Stellplätze auf, erforderlich sind hier 12 Stellplätze.

Daneben sind laut Stellplatzsatzung noch Besucherparkplätze herzustellen. Erforderlich wären 9 Parkplätze, die 11 geplanten, für die drei Mehrfamilienhäuser sind oberirdisch entlang der neuen Erschließungsstraße angeordnet.

7. Grünordnung

Auch wenn, wie bereits unter Punkt 2. erwähnt, aufgrund der Größe und der Innenbereichslage in der Stadt Heilsbronn die Pflicht einer Umweltprüfung entfällt, sind im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen enthalten.

Unabhängig davon wurde durch den Landschaftsarchitekten Wolfgang Leimeister, Marktheidenfeld eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß BNatSchG erstellt, die als Anlage dieser Begrünung beiliegt.

Auch hat er zur Grünordnung des Bebauungsplans eine Begründung verfaßt, die als Anhang zu dieser Begründung folgt und die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter beurteilt.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist entlang der Nord-, Ost- und Südgrenze ein Rahmengrün festgesetzt, dass aus Wild- und Ziersträuchern sowie Bäumen anzulegen und zu erhalten ist und damit als natürliche Abschirmung gegenüber der Nachbarbebauung wirkt.

Auf den einzelnen Grundstück sind, insbesondere entlang der Verkehrsanlagen auf den nicht überbauten Flächen Bäume zu pflanzen um eine intensive Durchgrünung zu erreichen.

Sowohl zu den zu pflanzenden Bäumen wie auch zu den Sträuchern gibt es eine Artenliste, die für das Rahmengrün sowohl heimische wie auch nicht heimische, aber standortverträgliche Arten beinhalten. Auch ist die Größe (Höhe) und Qualität festgelegt. Nadelbäume haben in dem Baugebiet nichts zu suchen.

Bei allem was gepflanzt wird, sind die Grenzabstände zum Nachbar bzw. zu unterirdischen Leitungen entsprechend den Vorschriften zu beachten.

Im Bereich des Kinderspielplatzes dürfen keine giftigen Sträucher zur Anpflanzung kommen.

In den jeweiligen Bauanträgen ist ein Bepflanzungsplan mit detaillierten Angaben einzureichen, die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach der baurechtlichen Abnahme erstellt werden.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Das im Geltungsbereich liegende Gelände befindet sich im Besitz des Vorhabensträgers.

Die zukünftigen Grundstücke werden, entsprechend dem Bebauungsplan bzw. dem Vorhabens- und Erschließungsplan parzelliert.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Antreffen von unterirdischen Bodenaltertümern bei Erdarbeiten dies unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in Ansbach zu melden ist und der Fundort nicht verändert werden darf.

7. Erschließung

Straßenbau

Zur Erschließung des Geltungsbereiches dient die zukünftige Straße, die wie bereits unter Punkt 5. ausgeführt mitten durch den Geltungsbereich verläuft und die beiden derzeit vorhandenen Stichbereiche der Herbststraße im Norden und im Westen mit einander verbindet.

Der im Bebauungsplan dargestellte Wohnweg nach Nordwesten sowie die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind Privatflächen und gehen zukünftig nicht ins Eigentum der Stadt Heilsbronn über.

In der Kurve der neuen Erschließungsstraße im Süden des Baugebiets gibt es noch eine fußläufige Anbindung zum bestehenden Fußweg.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Haupterschließungsstrasse in einer Gesamtbreite von 6 m festgesetzt, hier ist kein Gehweg im Detail dargestellt.

Auf der Westseite dieser Erschließungsstrasse ist nun ein 1,50 m breiter Gehweg dargestellt ist, der den, im bereits ausgebauten Teil der Herbststraße im Norden bestehenden Gehweg mit den ebenfalls vorhandenen Gehweg im bereits ausgebauten westlichen Teil der Herbststraße verbindet. Die Fahrstraße selbst hat damit eine Ausbaubreite von 5,50 m.

Die Beleuchtung des öffentlichen Straßenraums erfolgt mittels neu zu versetzender Straßenlampen, deren genaue Standorte mit der Stadt bzw. des von ihr beauftragten Versorgungsträger festgelegt werden.

Kanalisation

Der gesamte Geltungsbereich ist in der Gesamtkanalisationsplanung der Stadt Heilsbronn bereits flächen- und abwassermengenmäßig enthalten, da sich um eine innerstädtische Flächen handelt, für die bereits nach dem Bebauungsplan von 1991 eine Bebauung vorgesehen war.

Alle innerhalb des Baugebiets anfallenden Abwässer werden über neue, in der zukünftigen Erschließungsstraße zu verlegende, ausreichend dimensionierte Kanäle zum bestehenden weiterführenden städtischen Kanal im vorhandenen Fußweg im Süden geleitet.

Die Entwässerung erfolgt im Mischwassersystem, wobei sowohl das Regenwasser der Dachflächen und Straßen wie auch das Schmutzwasser aus den einzelnen Gebäuden in die neuen Kanäle eingeleitet werden.

Vor einer Einleitung in diese neuen Kanälen müssen die Dachflächenwässer auf den einzelnen Grundstücken in Zisternen zurückgehalten und zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Die Abwasserleitungen aus den privaten Flächen werden mit den entsprechenden Rückstausicherungen versehen.

Nach den, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargestellten befestigten Flächen wie der Erschließungsstraße und den Fahrwege mit Stellplätzen und Garagen und den gezeichneten Gebäuden ergäbe sich ein befestigter Anteil von ca. 65 %, gleich ca. 0,52 ha an der Gesamtgröße des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung.

Aufgrund der in der Bebauungsplanänderung jetzt neu geplanten und dargestellten befestigten Flächen wie HAUPTerschließungsstraße, Wohnweg, Tiefgaragenzufahrten und Garagen, Carports und Stellplätzen und den Gebäuden ergibt sich ein befestigter Anteil an der Gesamtgröße des Geltungsbereiches dieser Änderung von ca. 41 %, gleich ca. 0,33 ha was eine Reduzierung der befestigten Flächen gegenüber dem rechtsverbindlichem Bebauungsplan von rd. 36 % bedeutet.

Für die in der Erschließungsstraße geplanten Kanäle wurde eine hydraulische Berechnung durchgeführt, die zeigt, dass die bereits im ersten südlichen Abschnitt verlegte Kanalisation die Abwassermengen aus der geplanten Fläche ohne Probleme aufnehmen kann.

Wasserversorgung

Die Versorgung der zukünftigen Bebauung erfolgt über eine Erweiterung des bestehenden Wasserleitungsnetzes der Stadtwerke Heilsbronn der öffentlichen Verkehrsfläche.

In ausreichendem Abstand werden Hydranten angeordnet um den Brandschutz im Baugebiet zu gewährleisten.

Energie- und sonstige Versorgungsleitungen

Die Stadt Heilsbronn wird von einem externen Versorgungsunternehmen mit Elektrizität versorgt, so auch dieses Baugebiet.

Die notwendigen Leitungen hierzu wie auch sonstige Leitungen der Telekommunikation und Straßenbeleuchtung werden in den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdisch verlegt.

Entsorgung

Die festen Abfallstoffe werden durch ein, von der Stadt Heilsbronn beauftragtes Unternehmen abgeholt und entsorgt.

Für wieder verwertbare Abfallprodukte sind innerhalb des Stadtgebietes ausreichend Standorte vorhanden.

Die Mülltonnenstandorte sind in ausreichender Anzahl im Bauantrag nach zu weisen. Sie sind so zu gestalten, dass sie von der Straße nicht eingesehen werden können.

Für die beiden Mehrfamilienhäuser A und B wird ein zentral gelegener Mülltonnenstandort eingerichtet, der durch geeignete Maßnahmen gegenüber der Umgebung abgeschirmt wird. Desgleichen geschieht mit dem Mülltonnenstandort für das kleinere Mehrfamilienhaus C.

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für Restmüll und Wertstoffe entsprechend der jeweils gültigen Satzung zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen in der Stadt Heilsbronn an den öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen.

Vorbeugender Brandschutz

Beim kleineren Mehrfamilienhaus im südöstlichen Bereich mit zwei Vollgeschoßen und dem Staffelgeschoß liegt die maximale Höhe zum Anleitern durch die Feuerwehr unter 8 m, es sind hier keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

Beim mittleren Mehrfamilienhaus, welches parallel zur Erschließungsstraße „Herbststraße“ steht, befinden sich im zurückgesetzten Staffelgeschoß über den drei Geschoßen zwei Wohneinheiten, eine in der rechten und eine in der linken Gebäudehälfte. Beide Wohneinheiten, sind durch die Feuerwehr von der öffentlichen Verkehrsfläche aus mit der Drehleiter erreichbar.

Auch im großen Mehrfamilienhaus im nordöstlichen Bereich befinden sich im zurückgesetzten Staffelgeschoß zwei Wohneinheiten, wiederum eine in der rechten und eine in der linken Gebäudehälfte. Die linke, zur Erschließungsstraße hin liegende Wohnung ist durch die Feuerwehr von der Herbststraße aus mit der Drehleiter erreichbar.

Anders sieht es bei der Wohnung in der rechten Gebäudehälfte aus. Da diese von der Erschließungsstraße aus mit der Drehleiter der Feuerwehr nicht erreichbar ist, wird der Zugangsweg zum Gebäude auf drei Meter Breite befestigt und dies, den Vorschriften entsprechend bis 8 m über den nächsten Anleiterpunkt in der Gebäudemitte hinaus. Dies ist im Bebauungsplan als besondere Verkehrsfläche – Feuerwehrezufahrt dargestellt.

Immissionsschutz

In allen drei Mehrfamilienhäusern ist die Hälfte der vorgesehenen Wohnungen altersgerecht, es ist also daher davon auszugehen, dass in den Morgenstunden nur die Hälfte der Bewohner mit dem Fahrzeug aus den Tiefgaragen zur Arbeit fahren werden. Des Weiteren sind für die andere Hälfte der Wohnungen je zwei Stellplätze vorhanden.

Hierbei ist es offen, ob beide Fahrzeuge gleichzeitig früh für eine Fahrt zur Arbeit genutzt werden.

Wie im Bebauungsplan und auch in den Höhenplänen der Tiefgaragenzufahrten ersichtlich sind die unteren Hälften der Zufahrtsrampen überbaut, d.h. Seitenwände und Decken sind geschlossen, des Weiteren sind alle Zufahrten mit Rolltoren versehen, die beim Losfahren vom Stellplatz aus geöffnet werden können. Hierdurch ist ein zügiges Fahren bis zur Fahrbahnaußenkante möglich.

Die „Haltebereiche“ vor dem Fahrbahnrand weisen bereits nur noch ein geringes Gefälle aus, sodass ein normales Anfahren wie bei einer grün werdenden Ampel möglich ist.

Zusammenfassend ist daher zu sagen, dass durch die Nutzung der Tiefgaragen keine, über einen vergleichbaren normalen Verkehr auf öffentliche Straßen hinausgehender Verkehrslärm zu erwarten ist.

Baugrund

Im Geltungsbereich wurden baugeologische Untersuchungen durchgeführt.

Es wurden nach dem Bodengutachten schluffige Fein- und Mittelsande mit bindigen Einschaltungen vorgefunden.

Die Bodenschichten unterhalb des Oberbodens halten im wesentlichen die Zuordnungswerte Z 0 für Lehm (oberflächennähere, bindig-sandige Schichten) bzw. Sand (tieferliegende, vorwiegend sandige Schichten) ein.

8. Abschluss der Bebauung

Eine gleichbleibende Entwicklung des Stadtteils vorausgesetzt, wird eine Bebauung der durch den Bebauungsplan entstehenden Grundstücke innerhalb von maximal 2 Jahren nach Erschließung angenommen.