

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

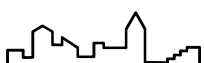
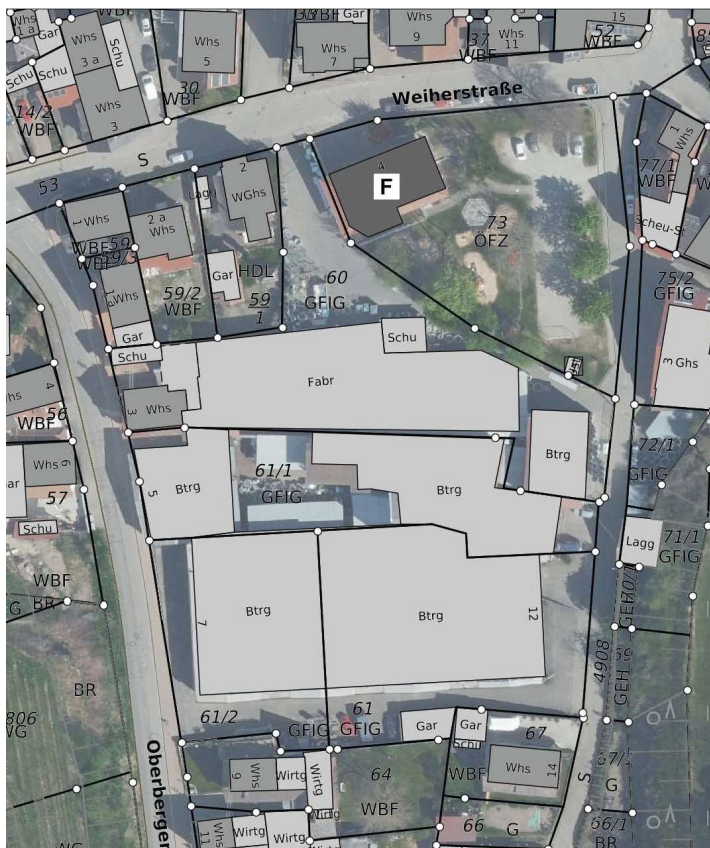
"Weiherstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Endingen a.K., OT Kiechlinsbergen (Landkreis Emmendingen)

als Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Die Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber der 1. Veröffentlichung sind **rot** dargestellt.



1 Erfordernis der Planaufstellung / Bedarf

Durch die Aufstellung des B-Planes soll eine derzeit städtebaulich unverträgliche Gemengesituation mit Gewerbe und Wohnen in der Ortsmitte von Kiechlinsbergen entflechtet werden.

Zugleich soll mit der Aufstellung dringend benötigter Wohnraum vom individuellem Wohnungsbau mit Doppelhäusern bis hin zu einer verdichteten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern entsprechend dem Bedarf geschaffen werden.

Damit leistet der B-Plan einen Beitrag zum flächensparenden Bauen im Innerortsbereich.

Baugrundstücke sind derzeit in Kiechlinsbergen für bauwillige Bürger auf dem freien Markt nicht zu erhalten. Das Baugebiet soll vor allem auch jungen Familien aus Kiechlinsbergen zur Verfügung stehen und eine Abwanderung in andere Gemeinden unterbinden.

Mit diesem B-Plan soll die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich sichergestellt werden.



2 Erfordernis der Planaufstellung / Bedarf

- 2.1** Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 05.06.2019. In der gleichen Sitzung wurde eine Veränderungssperre beschlossen. Die Abgrenzung wurde nun gegenüber diesem Aufstellungsbeschluss im Nordosten geändert.

Die Veröffentlichung (ehemals Offenlage) fand von 08.04. - 13.05.2024 statt.

- 2.2** Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich mit dieser Nachverdichtung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1, da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Mit diesem Bebauungsplan wird die Innenentwicklung gestärkt und einer Außenentwicklung entgegengewirkt. Durch die Aufstellung wird der Schwellenwert der Grundfläche nicht überschritten.

Die „Kumulationsregelung“ des § 13a Abs. 1 Nr. 1 findet keine Anwendung, da sich kein Bebauungsplan im räumlichen Zusammenhang mit diesen Bebauungsplan derzeit in Aufstellung befindet.

Auch wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur UVP oder nach Landesrecht unterliegt (§ 13a Abs. 1 Satz 4).

Somit kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

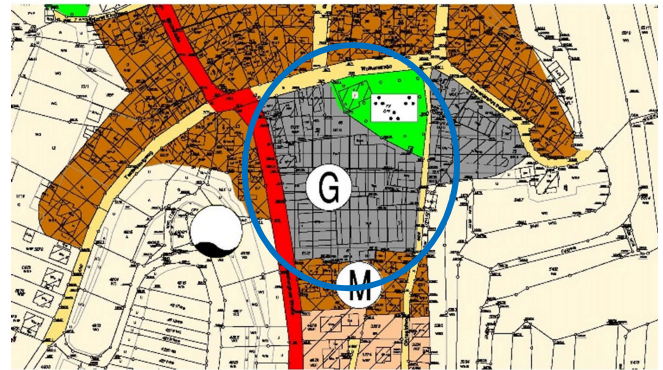
Des weiteren ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sichergestellt, da eine städtebaulich unbefriedigende Gemengelage beseitigt wird und die geplante Nutzung der in der Umgebung vorhandenen Art der baulichen Nutzung (Wohnen) entspricht.

- 2.3** Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Veröffentlichung (ehemals Offenlage) nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Nördlicher Kaiserstuhl ist der Bereich des B-Planes als gewerbliche Baufläche sowie im Nordwesten als Grünfläche dargestellt (siehe nebenstehend).

Nach Ende des Verfahrens wird der FNP zum nächstmöglichen Zeitpunkt im Rahmen der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP

3.4 Altlasten

Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine archäologischen Kulturdenkmale.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Bei Bodenfunden, Bildstöcken, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen oder ähnlichem, welche von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2, Postfach 200152, 73712 Esslingen, 0761/208-3570 hinzuzuziehen (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

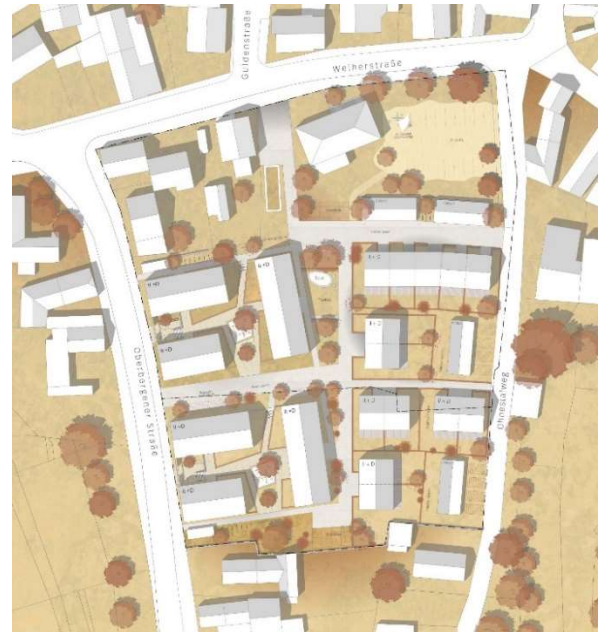
3.6 Wettbewerb / Mehrfachbeauftragung 2021

Zur künftigen baulichen Nutzung und Gestaltung des Plangebietes wurde im April/Juni 2021 eine Mehrfachbeauftragung mit 4 Planungsbüros durchgeführt.

Ziel der Mehrfachbeauftragung war die konzeptionelle Weiterentwicklung eines innerörtlichen Bereiches mit einer attraktiven, generationen-übergreifenden Bebauung und einer Steigerung der Aufenthaltsqualität im Umfeld dieser Bebauung.

Sieger der Mehrfachbeauftragung war das Büro MBPK Architekten, Freiburg (siehe nebenstehenden Entwurf).

Der Entwurf ist nun Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfes.



In der Würdigung im Rahmen der Preisgerichtssitzung hieß es über den Entwurf:

Städtebaulich überzeugt der Entwurf durch seine robuste und stabile Grundstruktur und Dichte. Der Entwurf schafft einen klar abgegrenzten und gut proportionierten Festplatz, wobei die Lage der Carports zu prüfen ist. Die keilförmige Erweiterung nach Süden wird positiv gesehen.

Die Einfahrt der Tiefgarage ist richtig platziert, wirtschaftlich und auch in BA realisierbar. Die Einbindung in die Topografie ist gut gelöst, die Barrierefreiheit wurde ausreichend berücksichtigt. Die Ausbildung von giebelständigen Häusern mit Hof-toren zur Straße ist wohltuend und überzeugt. Art und Maß der baulichen Dichte sind ausgewogen. Eine bauabschnittsweise Realisierung ist unproblematisch.

Die Ausführung in Holzhybrid-Häusern ist nachhaltig und innovativ. Der Wohnungsmix ist gut, das Verhältnis von Geschosswohnungsbau zu individuellem Wohnungsbau ist gut. Die Ausbildung der Höhe am westlichen Rand des Plangebietes ist gut gelöst.

Zusammenfassend: Der Entwurf überzeugt mit seiner städtebaulichen Grundstruktur, einer ortstypischen Gebäudestruktur, einem ausgewogenen Wohnungsmix und seinem nachhaltigen Ansatz.

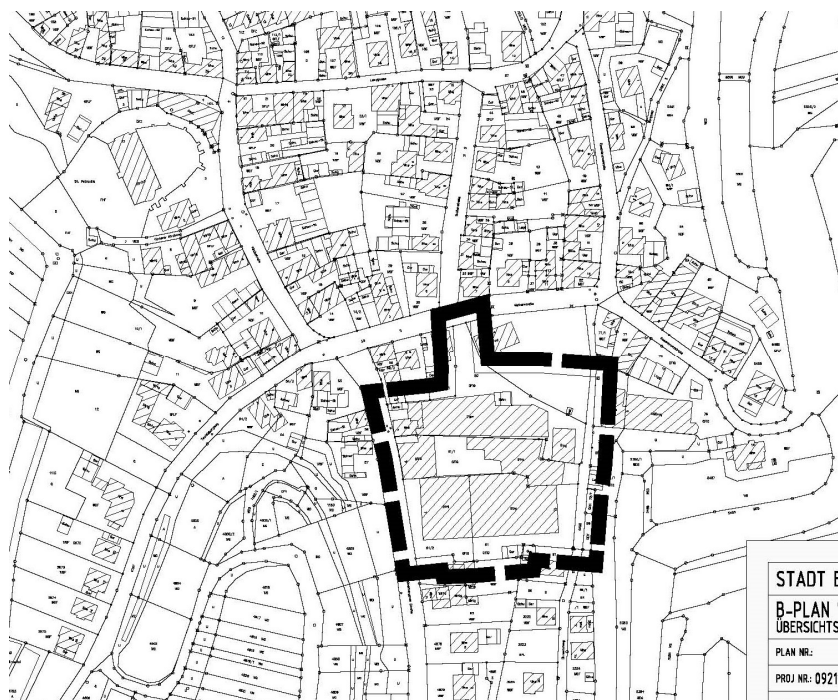
4 Geltungsbereich

Das ca. 0,80 ha große Plangebiet liegt im Süden der Ortslage von Kiechlinsbergen unmittelbar südlich angrenzend an den Innerortsbereich.

Es wird begrenzt im Norden durch die Weiherstraße, im Osten durch den Ohnestalweg, im Süden durch die vorhandene Bebauung und im Westen durch die Oberbergener Straße. Im Nordosten befindet sich das Feuerwehrgerätehaus mit Bürgerhaus und Weihersaal sowie eine öffentliche Grünfläche (außerhalb bzw. teilweise außerhalb des Geltungsbereiches). Derzeit befinden sich im Geltungsbereich des B-Planes zwei Firmen mit Produktions- und Bürogebäuden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flst.Nrn. 60, 61, 61/1, 61/2 sowie Teilflächen der Flst.Nrn. 73 (öffentliche Grünfläche) und 4908 (Ohnestalweg).

Der Geltungsbereich kann dem Lageplan entnommen werden (siehe unten).



Übersichtsplan
(unmaßstäblich)

5 Städtebauliche Konzeption

Um die städtebauliche Ordnung in dem Bereich sicherzustellen werden im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes einige Festsetzungen getroffen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die im WA unzulässigen Tankstellen widersprechen im Hinblick auf ihr äußeres Erscheinungsbild dem seitens der Gemeinde angestrebten Gebietscharakter. Für sie besteht in Kiechlinsbergen kein Bedarf, zumal sich das Baugebiet in ungünstiger Lage hierfür befindet. Auch für Gartenbaubetriebe besteht kein Bedarf. Das Baugebiet soll aufgrund des Bedarfs **in erster Linie** der Wohnbebauung dienen. Für die hier ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Gemeindegebiet an anderer Stelle Flächen zur Verfügung, die im Hinblick auf die angesprochenen Aspekte eine deutlich bessere Eignung aufweisen.

Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung aufweisen. Damit sollen auf der einen Seite Ferienwohnungen ermöglicht werden und auf der anderen Seite verhindert werden, dass Gebäude errichtet werden, in denen sich mehr Ferienwohnungen als Dauerwohnen befinden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

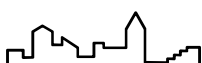
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes am Ortsrand von Kiechlinsbergen ergeben. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich dabei auch an der bestehenden Bebauung im südlich angrenzenden Wohngebiet.

5.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 entsprechend dem Orientierungswert der BauNVO festgesetzt. Dies ermöglicht bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen eine angemessene bauliche Nutzung. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der Zahl der möglichen Vollgeschosse mit 1,2 festgesetzt.

Mit der Nichtanrechnung der GRZ von Tiefgaragen, die max. 1,0 m aus der Erde herausragen (Tiefgaragenbonus) soll ermöglicht werden, dass möglichst viele Stellplätze unterirdisch errichtet werden und somit nicht im Straßenraum stehen.

Die Vollgeschosse werden dabei als zwingend zu errichten festgesetzt, um somit eine bestmögliche Verdichtung im Rahmen dieser Innenentwicklung sicherzustellen.



5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen ergibt sich aus der individuell für jedes Baufeld festgesetzten Traufhöhe über einem Bezugspunkt. Dabei wird der höchste Punkt des Grundstückes zur angrenzenden Straße herangezogen.

Genauere Definitionen zur Wandhöhe werden bezüglich Vor-/Bzw. Rücksprünge bzw. Widerkehren getroffen.

Auf die Festlegung einer Firsthöhe wurde verzichtet, da sich diese aus der festgesetzten Traufhöhe und der Dachneigung ergibt und somit auch eine flexible Bebauung zulässt.

Mit diesen Festlegungen werden angemessene Baukörper zugelassen, die sich an der bestehenden, umgebenden Bebauung orientieren und zugleich einen harmonischen Übergang zur bestehenden Bebauung ermöglichen.

Durch die Kombination von Traufhöhe und Zahl der Vollgeschosse ergibt sich, dass das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt.

5.3 Bauweise

Im Plangebiet wird die offene Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sind, um so eine flexible, dem Bedarf orientierte Bebauung zu ermöglichen.

Durch die Festsetzung einer Baulinie am westlichen Rand des Plangebietes zur Oberbergener Straße soll hier eine ortstypische Bebauung analog zur Hofbebauung entlang der Ortsdurchfahrt von Kiechlinsbergen vorgesehen werden. .

5.4 Verkehrliche Erschließung

Anbindung / Erschließung

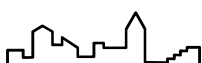
Das Plangebiet wird von Norden über die Weiherstraße (mit Zufahrt zur Tiefgarage), von Osten über den Ohnestalweg sowie von Westen über die Oberbergener Straße erschlossen. Zulässig ist dabei nur eine Tiefgaragenzufahrt von Norden über die Weiherstraße um so eine Beeinträchtigung der Oberbergener Straße durch den Verkehr der Ein-/Ausfahrt einer Tiefgarage zu verhindern.

Der Ohnestalweg wird im Zuge des Bebauungsplanes auf durchgängig 5,40 m verbreitert. Die innere Erschließung erfolgt durch Privatstraßen.

Sichtfelder sind im Bereich des Ohnestalweges dargestellt. Im Bereich der Oberbergener Straße befinden sie sich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes.

5.5 Leitungsrechte

Im Plangebiet ist 1 Fahrrecht von der Weiherstraße im Norden des Plangebietes nach Süden festgesetzt, um bei bauabschnittweiser Realisierung des Plangebietes die Erreichbarkeit des südlichen Teils der Tiefgarage sicherzustellen.



5.6 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgarage

Im Plangebiet werden an verschiedenen Stellen Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsgaragen GGA, Gemeinschaftscarports GCp und Gemeinschaftsstellplätze GSt) dargestellt. Darüber hinaus ist eine Tiefgarage auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig. Damit soll eine bedarfsorientierte Anordnung der Stellplätze ermöglicht werden und der Parkdruck auf den öffentlichen Verkehrsraum reduziert werden.

5.7 Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen wurde festgesetzt, dass Versorgungsleitungen unterirdisch herzustellen sind.

5.8 Grünflächen

Die Festsetzungen zu Grünflächen, zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Anpflanzung bzw. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wurde aus dem Umweltbelangen übernommen.

5.9 Örtliche Bauvorschriften – Gestaltung

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

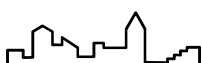
Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale und Materialien vorgegeben, innerhalb dessen der jeweilige Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann. Damit soll ein in Grundzügen einheitlicher Gebietscharakter gewährleistet werden.

Die festgesetzte Dachneigung von 45 - 48° orientiert sich an dem ortsbildprägenden Gebäudebestand der Gemeinde. Dabei müssen Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 8° von Garagen, Carports und Nebengebäuden begrünt werden. Dies verbessert neben der ökologischen Situation auch die Regenwasserrückhaltung.

Um die Bautypologie des Ortes hinsichtlich der Fassadengestaltung aufzunehmen wurde für die beiden westlichen, zur Oberbergerer Straße gelegenen Nutzungszonen festgesetzt, dass die Fassade zu mind. 60 % in Holzverschalung ausgeführt werden muss.

Mit den Festsetzungen zur Höhe der Einfriedungen soll ein harmonischer Übergang von der (halb) öffentlichen Fläche über die Vorgartenzone bis zu den Gebäuden ermöglicht werden.

Entsprechend dem Wettbewerbsentwurf wird im Westen des Plangebietes zur Oberbergerer Straße hin eine Mauer mit Toröffnung zwischen den Gebäuden festgesetzt (siehe auch Planeinschrieb), um so die Bautypologie der ortsbildprägenden Hofstellen insbesondere entlang der Ortsdurchfahrt von Kiechlinsbergen aufzunehmen.



Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke sicher stellen und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Für das Plangebiet wird die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze gegenüber dem gemäß LBO erforderlichen einen Stellplatz mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Dies steht vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet nicht ausreichend mit öffentlichen Verkehrsmitteln angebunden ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der künftigen Einwohner einen auswärtigen Arbeitsplatz haben werden. In vergleichbaren Gebieten hat sich gezeigt, dass die meisten Haushalte über mindestens 1 - 2 PKW verfügen, die Stellplätze jedoch nicht immer auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden können. Im Plangebiet ist vorgesehen, die öffentlichen Verkehrsflächen flächensparend zu dimensionieren. Für kleinere Wohneinheiten bis 60 m² ist nur 1 Stellplatz erforderlich.

Um in den verdichteten Bereichen der Nutzungszonen 1 + 2 sicherzustellen, dass durch die oberirdische Herstellung der erforderlichen Stellplätze Wohnbaufläche bzw. die für das Quartier wichtige Gestaltung der Zwischenräume nicht verlorengeht, wird festgesetzt, dass die in den Nutzungszonen 1 + 2 erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden müssen. Besucherstellplätze dürfen wiederum oberirdisch hergestellt werden.

In diesem Zusammenhang stehen auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Rückhaltung von Niederschlagswassers. Es sind keine Versickerungsanlagen zulässig. Durch die vorgeschriebene Sammlung des von den Dachflächen stammenden Regenwassers soll der Regenwasserabfluss reduziert, damit die Kanalisation entlastet und letztlich die Hochwassergefahr vermindert wird. Das Niederschlagswasser kann beispielsweise zur Grundstücksbewässerung genutzt werden.

5.10 Änderungen nach der 1. Veröffentlichung (ehemals Offenlage)

(die Änderungen in Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und in der Begründung sind rot dargestellt)

Planfassung

- Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Sichtdreiecke Oberbergener Str. + Ohnestalweg
- Vermaßung Baufenster
- Müllstandorte Fläche mit Planzeichen

Festsetzungen

- Art der Nutzung, FeWo ausnahmsweise zulässig wenn untergeordnet
- Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Nebenanlagen konkretisiert um E-Ladestationen
- Sichtdreiecke von Bebauung freizuhalten
- Lärmschutz, Verweis auf Gutachten + Abgasöffnung Heizung

Örtliche Bauvorschriften

- Mauer mit Toröffnung entsprechend Planeintrag als Einfriedung

6 Lärmschutz

Die Gutachterliche Stellungnahme vom 06.02.2023 zur „Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkung auf das Baugebiet“ des Büros für Schallschutz Dr. Jans, Ettenheim kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis:

Die Stadt Endingen plant die Aufstellung des Bebauungsplans "Weiherstraße" im Ortsteil Kiechlinsbergen. Überplant werden soll eine derzeit von der Markus Späth GmbH und der Wilhelm Trenkle Maschinenbau GmbH genutzte Betriebsfläche, um dort - nach Aufgabe dieser Betriebsstätten - Wohnbebauung zu errichten.

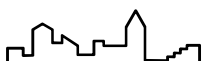
Unmittelbar nördlich des Plangebiets "Weiherstraße" befindet sich auf dem Flurstück Nr. 73 ein Veranstaltungsraum ("Weiheraal") im Obergeschoss des Feuerwehrgerätehauses Weiherstraße 4. In der vorliegenden Ausarbeitung wurde deshalb die durch die bestimmungsgemäße Nutzung des Weiheraals verursachte Lärmeinwirkung auf das Plangebiet prognostiziert und durch Vergleich mit den schalltechnischen Anforderungen der Freizeitlärm-Richtlinie beurteilt. Auf der Grundlage der von der Stadtverwaltung Endingen mitgeteilten Informationen zur Nutzung des Weiheraals wurde nachgewiesen, dass die schalltechnischen Anforderungen der Freizeitlärm-Richtlinie eingehalten werden. Vorausgesetzt wird dabei aber, dass die beschriebenen Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der Nutzung des Weiheraals konsequent berücksichtigt werden.

Übergangsweise wird eventuell auf dem Betriebsareal der Markus Späth GmbH bereits Wohnbebauung errichtet, während der Standort der Wilhelm Trenkle Maschinenbau GmbH noch weiterhin betrieblich genutzt wird. In der vorliegenden Ausarbeitung wurde deshalb dieser Interims-Zustand untersucht. Um eine durch die Firma Trenkle verursachte unzulässige Betriebslärmmeinwirkung auf die nördlich angrenzende Wohnbaufläche zu vermeiden, ist die Schallemission über die Abgasöffnung der Heizungsanlage erheblich zu reduzieren.

Weiter wird bezüglich des Zustandes mit Erhalt der Fa. Trenkle ausgeführt:

Spitzenpegel - Bereits ohne Berechnungen kann ausgeschlossen werden, dass einzelne Vorgänge innerhalb der Gebäude zu unzulässigen Pegelspitzen innerhalb der Nachbarschaft führen, da lärmintensive Aktivitäten im Gebäude auf den Tagzeitraum begrenzt sind. Auch die ausschließlich im Tagzeitraum stattfindenden Ladetätigkeiten im Bereich der Südwestecke des Betriebsareals können aufgrund des Abstands zur geplanten Wohnbebauung keine unzulässigen Pegelspitzen "tags" verursachen.

Relevante Pegelspitzen innerhalb der Nachtzeit verursacht aber eventuell das Türeenschlagen der Pkw der Mitarbeiter. Ausgehend von dem in der Parkplatzlärmstudie für das Türeenschlagen angegebenen mittleren Maximalwert der Schall-Leistung von $L_{W,max} = 97,5 \text{ dB(A)}$ errechnet sich an den Immissionsorten d und e ein Spitzenpegel von jeweils $L_{max} < 60 \text{ dB(A)}$. Der gemäß TA Lärm zulässige Maximalpegel "nachts" von 60 dB(A) wird nicht überschritten. Auch aus der grafischen Darstellung der Spitzenpegel "nachts" folgt, dass im Bereich der jeweiligen Baufenster der zulässige Maximalwert "nachts" von 60 dB(A) nicht überschritten wird.



Ziel – und Quellverkehr - Ausgehend von den angegebenen betrieblichen Randbedingungen mit je 2 Lkw und Kleintransportern pro Tag sowie 5 Mitarbeitern pro Schicht kann bereits ohne weitere Berechnungen ausgeschlossen werden, dass der An- und Abfahrtverkehr zu einer Erhöhung der Verkehrsgereusche um 3 dB(A) und einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung führt. Maßnahmen zur Reduzierung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen sind deshalb gemäß Abschnitt 7.4 der TA Lärm nicht erforderlich.

Schallschutzmaßnahmen - Wie bereits ausgeführt, muss die Schallemission der Kaminmündung der Heizungsanlage vom derzeitigen Schall-Leistungspegel von $L_w \approx 78$ dB(A) auf einen Wert von $L_w \leq 65$ dB(A) reduziert werden. In dem Schall-Leistungspegel von $L_w \leq 65$ dB(A) ist dabei bereits ein gemäß TA Lärm eventuell für die Tonhaltigkeit der Betriebsgeräusche zu berücksichtigender Zuschlag enthalten. Alternativ besteht die Möglichkeit, die Ausblasöffnung des Heizungskamins auf die Südseite des ehemaligen Späneturms zu verlegen.

Außerdem sei darauf hingewiesen, dass gemäß den Rechenergebnissen zwar unter den betrachteten betrieblichen Randbedingungen eine unzulässige Lärmeinwirkung auf die geplante Wohnbebauung ausgeschlossen werden kann, dass aber zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der Wilhelm Trenkle Maschinenbau GmbH erheblich eingeschränkt sind. Dies erscheint jedoch vertretbar, wenn - wie vorgesehen - längerfristig der Betriebsstandort Trenkle aufgegeben wird und auf diesem Areal ebenfalls Wohnbebauung errichtet wird.

Auf die ausführliche Darstellung in der gutachtlichen Stellungnahme (vom 06.02.2023 bzw. dem Nachtrag zur gutachterlichen Stellungnahme (vom 23.02.2023) wird verwiesen.

Um die Lärmschutzanforderungen auch dann sicherzustellen, wenn der Bereich Trenkle in einem 1. Bauabschnitt als Werksgebäude erhalten bleibt, wurde eine bedingte Festsetzung aufgenommen, dass die Anforderungen der gutachterlichen Stellungnahme insbesondere an die Abgasöffnung der Heizungsanlage (siehe oben) erfüllt werden müssen.

7 Umweltbelange

Der Beitrag Naturschutzfachliche Belange mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag des Büros Peter Lill, Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz Freiburg vom 12.09.2022 (der dem B-Plan beigelegt ist) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die Stadt Endingen a.K. hat die Aufstellung des B-Plans „Weiherstrasse“ in Kiechlinsbergen a.K. beschlossen. Das rd. 0,8 ha große Gebiet befindet sich am südlichen Ortsrand. Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohnbaugebiets, die GRZ beträgt 0,4. Das Aufstellungsverfahren erfolgt nach § 13a BauGB, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Der vom Eingriff betroffene Bereich ist eine dicht bebaute und überwiegend versiegelte Fläche (Produktionsstandort der Fa. Späth, Lüftungstechnik und Klimatechnik). Nur rd. 570 m² (7 %) des Plangebiets sind begrünt. Diese im nordöstlichen Bereich des Plangebiets liegende Fläche ist ein Teilbereich des heutigen Spielplatzes mit einigen großwüchsigen Gehölzen (Kastanie, Feld-Ahorn, Hainbuche). Bis auf die Einzelgehölze im Bereich des Spielplatzes ist die Bedeutung der Biotoptypen als insgesamt sehr gering zu bezeichnen.

Vor allem die Gebäude könnten als Nistplätze und Quartiere für Vögel und Fledermäuse dienen. Die Gehölze im Bereich des Spielplatzes sind potentielle Brutplätze für Vögel.

Während einer Übersichtsbegehung im Juli 2022 konnten insgesamt 14 Vogelarten im näheren Umfeld des Plangebiets festgestellt werden. Hierbei handelt es sich hauptsächlich für im Siedlungsgebiet typische und meist ungefährdete Arten. Zudem wurden besonders planungsrelevante Arten wie Haussperling, Bachstelze, Mauersegler, Rauschschwalbe, Mehlschwalbe, Turmfalke und Mäusebussard gesichtet.

Weiterhin könnten die Dachrinnen und Dachabdeckungen der Gebäude Fledermäusen als Tagesversteck sowie ggf. als Ruhestätte und Quartierstandort dienen.

Weitere wertgebende Arten sind unter Berücksichtigung der Habitatausstattung im Plangebiet nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die artenschutz-rechtlich relevanten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen AF 1 sowie V 1 und V 2 durchzuführen.

Die aufgeführten Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den B-Plan übernommen.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Energieversorgung

Die Energieversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Netz in den umgebenden Straßen vorgesehen.

Zuständig für die Versorgung mit Elektrizität ist die NetzeBW. Eine Gasversorgung ist nicht möglich, da in Kiechlinsbergen bislang keine Gasleitungen verlegt wurden.

8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz in den umgebenden Straßen vorgesehen.

Zuständig für die Wasserversorgung ist der Wasserversorgungsverband Sasbach-Endingen.

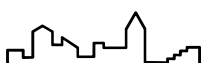
8.3 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem in die umgebenden Straßen.

Das Schmutzwasser wird an die bestehende Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Ableitung erfolgt in die Kläranlage in Wyhl. Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Wyhl mit Sitz in Wyhl.

9 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 0,80 ha	=	100,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,04 ha	=	5,0 %
Private Verkehrsfläche	ca. 0,11 ha	=	13,7 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,01 ha	=	1,3 %
Private Grünfläche	ca. 0,03 ha	=	3,8 %
Netto-Baufläche	ca. 0,61 ha	=	76,2 %



10 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Freiburg, den 21.01.2023 HOF
geändert 05.07.2023
13.12.2023
08.01.2025

Endingen a.K., den

.....
Fischer, Planer

.....
Metz, Bürgermeister

