

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Schmiedefeld / Stuttgarter Straße, 1. Änderung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

In der Schmiedelfelder Straße 44 befindet sich die Moschee des DITIB Türkisch-Islamische Gemeinde zu Uchingen e.V. Neben Gebetsräumen beherbergt das Gebäude auch Veranstaltungsräume sowie Wohnräume. Das inzwischen in die Jahre gekommene Gebäude ist jedoch in einem baulich schlechten Zustand und erfordert entweder eine vollständige Sanierung oder einen Ersatzneubau.

Aufgrund der beengten Lage des Grundstücks zwischen einem Handelsbetrieb und einer PKW-Waschanlage hat sich in den vergangenen Jahren insbesondere der sich ergebende Parkdruck durch PKW im umgebenden Gewerbegebiet als nachteilig erwiesen. Dies ist insbesondere auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass entsprechende Veranstaltungen (z.B. Freitagsgebet) häufig auf Wochentage oder Uhrzeiten fallen, in denen im Gewerbegebiet Hochbetrieb herrscht.

Zunächst war von Seiten des DITIB Türkisch-Islamische Gemeinde zu Uchingen e.V. vorgesehen, am bestehenden Standort einen Ersatzneubau zu errichten, eine entsprechende Baugenehmigung dafür liegt bereits vor. Gemeinsam mit der Stadtverwaltung ist man sich jedoch im Klaren, dass auf diese Weise das Parkproblem nicht gelöst werden kann.

Aus diesem Problembewusstsein heraus ist es der Verwaltung gemeinsam mit dem Vorstand des DITIB Türkisch-Islamische Gemeinde zu Uchingen e.V. gelungen eine Lösung zu erarbeiten, welche neben dem Neubau eines Moscheegebäudes auch die Errichtung einer ausreichenden Anzahl an zusätzlichen Stellplätzen vorsieht.

So soll das Gebäude auf dem bestehenden Grundstück aufgegeben werden und ein Ersatzneubau wenige Meter westlich auf dem Grundstück Flst. Nr. 1255 entstehen. Das Grundstück befindet sich zwischen den Betriebsgebäuden eines bestehenden Gewerbebetriebes im Süden und der Bahnstrecke Stuttgart – Ulm auf der Nordseite und ist über eine kleine Stichstraße von der Schmiedelfelder Straße aus erreichbar.

Auf einer Fläche von ca. 2.500 m² soll eine Moschee mit Gebets- und Veranstaltungsräumen sowie Wohnräumen für den Einrichtungsleiter und Hausmeister entstehen. Darüber hinaus ist nach dem vollständigen Abriss des bestehenden Moscheegebäudes die Errichtung von insgesamt 62 Stellplätzen vorgesehen.

Der bestehende Bebauungsplan „Schmiedefeld / Stuttgarter Straße“ mit Rechtskraft vom 15.10.2005 setzt die betreffenden Grundstücke als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. In Gewerbegebieten sind Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke als ausnahmsweise zulässige Nutzung zwar grundsätzlich möglich, jedoch wurde dies im bestehenden Bebauungsplan ausgeschlossen. Um das Bauvorhaben zu ermöglichen ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Uchingen - Albershausen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbeflächen und Mischbauflächen (Flst. 1250/2) dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB weitgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Schmiedefeld / Stuttgarter Straße“ aus dem Jahr 2005. Die Flächen des aktuellen Plangebietes sind als Gewerbegebiet sowie Mischgebiet festgesetzt.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Westen des Stadtgebietes und umfasst ca. 0,36 Hektar. Es wird im Süden durch die Schmiedfelder Straße und im Norden durch die Bahnlinie Stuttgart – Ulm begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst dabei die Flurstücke Nr. 1250/2, 1255, 1256 sowie 518/1 (teilweise).

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits in Teilen bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Stadt Uchingen.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne Vorprüfung des Einzelfalls.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3650 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner Vorprüfung des Einzelfalls.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Siehe nachfolgendes Kapitel Artenschutz.

6.2 Schutzgut Boden

Gemäß der Bodenkarte BK50 des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau handelt es sich bei den Böden im Plangebiet um bereits durch Siedlungstätigkeit überformte Böden, welchen keine maßgeblichen natürlichen Bodenfunktionen ausüben. Die Auswirkung der Planung auf das Schutzgut ist daher als gering einzustufen.

6.3 Schutzgut Wasser

Relevant für die Beurteilung des Schutzguts sind die Funktionen Grundwasserdargebot und Grundwasserneubildung. In welchen Mengen sich Grundwasser bildet hängt von verschiedenen Faktoren ab. Ausschlaggebend sind Niederschlagsmenge und -verteilung, aber auch Durchlässigkeit der Böden, Grundwasserflurabstand, das Relief und Bewuchs. Besonders in Wasserschutzgebieten ist auch die Schutzfunktion der überdeckenden Boden- und Gesteinsschichten bedeutsam.

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für die Region Stuttgart befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, der für die Grundwasserbildung mit 0-50 mm/a von sehr geringer Bedeutung ist. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bereits vorhandenen Bebauung ist die Gesamtbewertung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung als gering zu betrachten.

6.4 Schutzgut Luft und Klima

Im Klimaatlas der Region Stuttgart befindet sich das Gebiet im Klimatop „Gewerbe“.

Das Gewerbe-Klimatop entspricht im Wesentlichen dem Klimatop der verdichteten Bebauung, d.h.: Wärmeinseleffekt, geringe Luftfeuchtigkeit, erhebliche Windfeldstörung. Zusätzlich sind vor allem Zufahrtsstraßen und Stellplatzflächen sowie erhöhte Emissionen zu nennen. Im nächtlichen Wärmebild fällt teilweise die intensive Auskühlung im Dachniveau großer Hallen auf (insbesondere mit Blechdächern), während die von Gebäuden gesäumten Straßen und Stellplätze weiterhin stark erwärmt bleiben.

Da es sich bei dem Plangebiet um bereits weitgehend bebaute Flächen handelt und lediglich eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden soll, sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

6.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Uhingen und übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Uhingen und ist weitgehend bebaut. Die Nutzung innerhalb des Gebiets soll nicht wesentlich geändert werden.

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

6.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen. Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

7 Bestand

7.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Auf dem Flst. Nr. 1250/2 befindet sich ein bestehendes Gebäude, welches als Moschee genutzt wird. Das Flst. Nr. 1256 wird bislang für Stellplätze genutzt, das Flst. Nr. 1255 ist bislang nicht bebaut. Auf den umliegenden Grundstücken findet sich eine für Gewerbegebiete typische Mischung aus Betrieben verschiedener Branchen wieder.

7.2 Topographie

Das Plangebiet kann als eben beschrieben werden. Größere Höhensprünge im Gelände sind nicht vorhanden.

7.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

7.4 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Schmiedelfelder Straße und die Stuttgarter Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

7.5 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

7.6 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

7.7 Gewässer/Oberflächenwasser

Das Plangebiet wird durch den Unteren Lochbach durchquert. Im unmittelbaren Planbereich befindet sich eine kleine Brücke zur Querung.

8 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen, auch wenn es erst mit der Verwirklichung des Bauleitplanes zu Eingriffen in die Tier- und Pflanzenwelt kommt.

Nach dem BNatSchG ist für das Bebauungsplangebiet zu prüfen, ob lokale Populationen streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-RL, europäische Vogelarten und Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BArtSchV aufgeführt sind, erheblich gestört bzw. beeinträchtigt werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch vorhabenbedingte Störwirkungen der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 BNatSchG).

Um die Habitatsignung des Plangebietes und den eventuell weiteren Untersuchungsbedarf zu ermitteln, wird zunächst im Frühjahr 2023 eine Relevanzuntersuchung durchgeführt. Dabei werden im Rahmen einer Ortsbegehung die relevanten Habitatstrukturen wie z.B. hohle Bäume, vorhandene Nistkästen und die vorhandene Vegetation erfasst. Aus diesen Erkenntnissen wurde ein zusätzlicher Untersuchungsbedarf ermittelt und für die artengruppen Brutvögel, Reptilien und Tagfalter eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

9 Schallimmissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar südlich der Bahnlinie Stuttgart - Ulm ist mit Schallimmissionen aus dem Verkehr zu rechnen. Um die Belastungen des Plangebietes quantifizieren zu können und ggf. Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung im Plangebiet bzw. an dem geplanten Gebäude umsetzen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Das Fazit der Untersuchung wird im Folgenden auszugsweise wiedergegeben. Das vollständige Gutachten (RW Bauphysik, B21729_SSK_01 vom 27.09.2021) liegt der Begründung als Anlage bei.

„Wie die Gebäudelärmkarten in den Anlagen 1-4 zeigen, werden die o.g. schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Schienenverkehrslärm deutlich überschritten. Die Beurteilungspegel an den schienenzugewandten Fassaden betragen bis zu 74 dB(A) tags und bis zu 75 dB(A) nachts, womit Überschreitungen von 9 dB(A) tags und 20 dB(A) nachts vorliegen. Lediglich an der abgewandten Südfassade treten keine Pegelüberschreitungen auf. Neben einer erheblichen Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 wird auch die als gesundheitsgefährdend geltende Lärmbelastung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten. Schutzmaßnahmen sind erforderlich.

[...]

Aufgrund der hohen Geräuschbelastung durch den Schienenverkehr und der erheblichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und der als gesundheitsgefährdend geltenden Lärmbelastung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, sind bei der Umsetzung des Bauvorhabens Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die schutzwürdigen Räume des Moschee-Neubaus vor schädlichen Verkehrsgläuschen zu schützen. Die Art und der Umfang der Schutzmaßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzuwägen.“

Aktiver Schallschutz in Form einer Schallschutzwand entlang der Bahnlinie wird aufgrund unverhältnismäßig hoher Aufwendungen als nicht zielführend betrachtet. Zur Minimierung bzw. Vermeidung schädlicher Geräuscheinwirkungen sind daher Maßnahmen am Gebäude selbst in Form einer geeigneten Grundrissorientierung umgesetzt.

So sind die schutzwürdigen Räume gemäß DIN 4109, in diesem Fall Aufenthalts-, Unterrichts-, Büro-, Besprechungs-, Gebetsräume sowie Wohnräume auf der der Schallquelle abgewandten Seite des Gebäudes untergebracht. An der Nordseite des Gebäudes sind hingegen die nicht schutzbedürftigen Räume wie Flure, Treppenhäuser, WC und Waschräume untergebracht.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird in Anlehnung an die bestehenden, angrenzenden Baugebiete sowie das bestehende Planungsrecht als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan werden auch die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke Bestandteil des Bebauungsplans. Im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan „Schmiedefeld / Stuttgarter Straße“ sind diese Nutzungen nicht zugelassen. Dadurch wird die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Moscheenutzung ermöglicht, gleichzeitig jedoch auch der Gebietserhaltungsanspruch der umliegenden Gewerbebetriebe gewährleistet.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Firsthöhe) geregelt. Punktuelle Überschreitungen der Traufhöhe gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind zulässig.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Orientierungswerte für Gewerbegebiete.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

10.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch sollen einerseits eine vielfältige Bebauung ermöglicht werden, jedoch gleichzeitig eine gewisse Durchlässigkeit gewährleistet werden.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann im Einklang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

10.5 Stellplätze und Garagen

Aufgrund der geplanten Nutzung ist eine höhere Anzahl an Stellplätzen erforderlich. Um diese in ausreichender Anzahl gewährleisten zu können sind offene Stellplätze entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

10.6 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der dargelegten Schallimmissionen sind zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Um deren Umsetzung zu gewährleisten werden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer geeigneten Grundrissorientierung im Bebauungsplan festgesetzt.

10.7 Pflanzgebote

Um den Straßenraum und insbesondere auch die privaten Flächen zu durchgrünen sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Die Standorte sollen sich dabei an den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes orientieren.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachform, Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen orientieren sich an den in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhandenen und zulässigen Dachformen. Zu den architektonischen Merkmalen eines Moscheegebäudes gehören auch eine Kuppel sowie ein Minarett, welche von den klassischen Dachformen der geneigten oder flachen Dächern abweichen. Diese werden daher nur im Rahmen der Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zugelassen.

11.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

Um den Wasserabfluss im Gebiet mit zumutbarem Aufwand zu minimieren und das Gebiet zu durchgrünen wird für die Dachdeckung eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

11.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer zulässigen Ausgestaltung und Anzahl beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert wird.

Die das Ortsbild und die umgebende Bebauung stark beeinträchtigenden Werbeanlagen auf Dachflächen sowie mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.

11.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Flächenhafte Steinschüttungen zur Gartengestaltung sind daher nicht zulässig.

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Wege etc.) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen. Dadurch kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers direkt versickert und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

12 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 3.644 m² (ca. 0,36 ha).

Abzüglich 26 m² Gewässerflächen verbleiben 3.618 m² Gewerbefläche.

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18