

**Stadt Waldenbuch
Landkreis Böblingen**

**Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

“Bahnhofstraße / Schlossgartenstraße“

Begründung gemäß § 2a BauGB

Fassung vom 01.03.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planaufstellung	3
2. Plangebiet	3
3. Geltendes Planungsrecht	3
4. Bestand und Umgebung	3
5. Bebauungsplan der Innenentwicklung	4
6. Städtebauliches Konzept, Erschließung	4
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
8. Örtliche Bauvorschriften	7
9. Geräusch- und Geruchseinwirkungen	8
10. Hochwasserschutz	11
11. Altlasten	11
12. Ver- und Entsorgung	11
13. Umweltbelange	12
14. Bodenordnung	12
15. Städtebauliche Kennwerte	12

1 Anlass der Planaufstellung

Das Plangebiet stellt einen wichtigen Baustein am Rande des Waldenbucher Stadtkerns dar. Geplant ist die Neuordnung einer ehemals gewerblichen Fläche im Inneren des Quartiers Bahnhofstraße, Schlossgartenstraße, Brühlweg – hier soll eine Neubebauung mit überwiegend Wohnnutzung realisiert werden. Somit soll die Entwicklung eines attraktiven Stadtquartiers gefördert werden, in dem ein Gemisch aus verschiedenen Nutzungen angesiedelt sein soll (Einzelhandel, Wohnen, Gewerbe).

2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtkerns Waldenbuch.

Es wird begrenzt:

- im Norden von der Bahnhofstraße,
- im Süden durch den Brühlweg,
- im Westen durch die Schlossgartenstraße,
- im Osten durch die Wegeverbindung auf Flurstück Nr. 3918.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha.

3 Geltendes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Waldenbuch-Steinenbronn ist das Plangebiet als gemischte und gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Eine Anpassung an die Festsetzungen im Bebauungsplan wird im Zuge der nächsten Planänderung stattfinden. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bahnhofstraße“. Die hier für das Plangebiet festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet, Mischgebiet, Dorfgebiet) ist in weiten Teilen nicht vereinbar mit den in der geplanten Neuordnung vorgesehenen Nutzungen (gemischte Nutzung mit Wohnanteil, Sondernutzung, landwirtschaftliche Nutzung). Aus diesem Grund muss der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bahnhofstraße“ im Bereich des Plangebiets geändert werden.

4 Bestand und Umgebung

Das Plangebiet bildet den östlichen Rand des Stadtkerns Waldenbuch. Es ist überwiegend bebaut – im östlichen Bereich mit dem Areal eines Einkaufsmarkts mit angeschlossener Parkieranlage, in den weiteren Bereichen mit eher kleinteiliger Bebauung mit gemischter Nutzung. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein Gewerbebetrieb (Küchenstudio) und im südwestlichen Teil ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung.

Auch die Umgebung des Plangebiets weist eine gemischte Nutzung auf mit Wohnen im Westen und Süden, dem Feuerwehrhaus und der Aich im Norden und gewerblicher Nutzung im Osten. An der Südwestecke des Plangebiets befindet sich ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb im Bestand.

Die Bahnhofstraße hat die Funktion einer Verbindungsstraße zwischen Stadtkern und östlich gelegenen Gewerbegebiet, über die Schlossgartenstraße können angrenzende Wohnbereiche erschlossen werden.

Das Plangebiet ist nahezu eben, ein besonderer Grünbestand ist nicht existent.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im bebauten Bereich erreicht. Die Aufstellung des Bebauungsplans kann somit gemäß § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden. Ein Umweltbericht nach § 2 BauGB und eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung nach § 1a BauGB müssen nicht angefertigt werden – dennoch werden Umweltbelange im Rahmen des Planverfahrens behandelt und in die Abwägung eingestellt.

6 Städtebauliches Konzept, Erschließung

Für das Plangebiet angestrebt wird eine gemischte Nutzung. Sowohl landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen, Wohnen und Nutzungen für Einzelhandelsbetriebe sollen angesiedelt sein, es soll ein vielfältiges Nutzungsgemisch entstehen, so dass sich das Plangebiet zu einem lebendigen innerstädtischen Quartier am Rande des Stadtkerns Waldenbuch entwickeln kann. Während in den Bereichen im Westen und Osten sowie auch im Norden und Süden des Plangebiets im wesentlichen die Bestandsbebauung als Ausgangspunkt zukünftiger Planungen anzusehen ist, wird für den inneren Bereich des Gebiets (für die Flächen des ehemaligen Gewerbebetriebs Lorch) eine Neubebauung mit überwiegender Wohnnutzung vorgesehen. Die Wohnnutzung im Stadtkern Waldenbuch wird somit gestärkt, dies führt zu einer Belebung des Stadtkerns.

Die städtebauliche Struktur im Plangebiet wird an seinen Rändern geprägt durch die bestehende, dicht zusammengefasste Bebauung entlang der Bahnhofstraße und der Schloßgartenstraße sowie dem bestehenden Sonderbaukörper für Einzelhandel innerhalb des Sondergebiets, während im Inneren des Plangebiets eine offene Bebauung mit 4 Einzelgebäuden vorgesehen ist.

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die Bahnhofstraße und die Schlossgartenstraße gesichert. Die o.g. neue Wohnnutzung ist über die Bahnhofstraße erschlossen, über die Schlossgartenstraße kann eine zusätzliche Verbindung eingerichtet werden.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gebietsweise differenziert festgesetzt:

- Mischgebiet für den Bereich Schlossgartenstraße, Bahnhofstraße und den Quartiersinnenraum,
- Dorfgebiet für den Bereich der Ecksituation Schlossgartenstraße / Brühlweg,
- Sondergebiet Einkaufsmarkt mit Parkierungsanlage im östlichen Teil des Plangebiets.

Im Mischgebiet und Dorfgebiet werden bestimmte gemäß BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen, da diese Nutzungen dem gewünschten Gebietscharakter nicht entsprechen.

Mischgebiet MI (MI1 und MI2)

Im Plangebiet liegt eine gemischte Nutzung mit Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft vor. Weite Teile des Plangebiets werden deshalb als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. In diesem Gebiet bildet das Wohnen einen wesentlichen Schwerpunkt der Nutzung. Dennoch liegt eine Nutzungsmischung vor, die im Übrigen auch durch die unterschiedlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets zum Ausdruck kommt (MI, MD und SO).

Innerhalb des Mischgebiets zulässig sind gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die im Plangebiet im Bestand angesiedelte gewerbliche Nutzung in der Bahnhofstraße (Küchenstudio), die im Vorgänger-Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt war, bleibt somit zulässig.

Sondergebiet SO

Im Sondergebiet sind (gemäß Bestand) Einzelhandelsnutzungen in Form von Lebensmittelbetrieben zulässig. Das hierfür vorgegebene Baufenster macht die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (größer 800m² Verkaufsfläche) zulässig.

Innerhalb des Sondergebiets gelegen ist ein bestehender Lebensmittelmarkt mit Parkieranlage. Für diesen Lebensmittelmarkt ermöglicht der Bebauungsplan eine Erweiterung. Insgesamt zulässig ist eine Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² – derzeit im Bestand befinden sich ca. 1.000 m² Verkaufsfläche.

Für den Bebauungsplan erforderlich ist die Festsetzung dieser Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

Das Einzelhandels- und Innenstadtentwicklungskonzept Waldenbuch der GMA, Ludwigsburg, vom Juni 2012 stellt fest, dass Waldenbuch im Bereich Nahrungs- und Genussmittel über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in Bezug auf die Einwohnerzahl verfügt.

Die Stadt Waldenbuch strebt an, die Versorgungssituation in Waldenbuch langfristig zu sichern und zu verbessern. Bezüglich der Nahversorgungsangebote sollte eine Modernisierung bzw. Verkaufsflächenvergrößerung der bestehenden wohnortnahen Standorte im Vordergrund stehen. Dies wird im Falle des Sondergebiets im Bebauungsplan ermöglicht, weil bedingt durch die Lage im direkten Einzugsbereich des Stadtkerns hier hervorragende Standortqualitäten für Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelgewerbes gegeben sind und insgesamt eine in den Stadtkern Waldenbuch integrierte Lage vorliegt.

Die Zulässigkeit im Sondergebiet wird auf einen Einzelhandelsbetrieb des Lebensmittelgewerbes beschränkt. Dies entspricht dem Ziel einer Verbesserung der Nahversorgungssituation. Gleichzeitig wird die mögliche Ansiedlung eines Versorgungszentrums, welches eine deutliche Sogkraft auf die Umlandgemeinden ausüben würde, verhindert.

Durch die Zulässigkeit der im Bebauungsplan ermöglichten Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsnutzung sind keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu erwarten.

Durch seine Lage am Rande des Stadtkerns Waldenbuch befindet sich die Einzelhandelsnutzung in integrierter Lage und kann somit zur Stärkung der Geschäftsnutzungen im Stadtkern beitragen.

Auf das Gutachten zu Strategien zur Einzelhandels- und Innenstadtentwicklung in Waldenbuch der GMA, Ludwigsburg, vom Juni 2012, das Einzelhandelsgutachten zur Bebauungsplanänderung vom Juli 2013 und die ergänzende Stellungnahme vom 16.02.2016 der GMA, Ludwigsburg, wird verwiesen.

Dorfgebiet MD

Der südliche Bereich des Plangebiets und seine unmittelbare Umgebung ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt (Betriebe Schloßgartenstraße 21 und 24). Das im Plangebiet gelegene Grundstück Schloßgartenstraße 21 sowie das benachbarte Grundstück Schlossgartenstraße 17 werden aus diesem Grund als Dorfgebiet MD festgesetzt.

Somit wird die bestehende landwirtschaftliche Nutzung berücksichtigt.

Für die restlichen Flächen des Plangebiets kann eine Mischnutzung (Gewerbe und Wohnen) zur Anwendung kommen. In diesen Bereichen werden die empfohlenen Geruchsmissionswerte der GIRL 2008 für die in Mischgebieten zulässigen Nutzungen eingehalten.

Zur landwirtschaftlichen Nutzung im Einzelnen wird auf das Sachverständigen-gutachten zu den Immissionen, Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dr. Ing. Dröscher, vom 05.09.2014 verwiesen, sowie auf Kapitel 9 dieser Begründung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Höhenbegrenzungen für Gebäude festgesetzt.

Die für alle Quartiere festgesetzte GRZ von 0,6 orientiert sich an der Ausnutzbarkeit im Bestand.

Die Höhenfestsetzungen der Gebäude orientieren sich an der bestehenden Bebauung im Plangebiet und seiner Umgebung und berücksichtigen in angemessener Weise die heutigen Anforderungen an eine gewerbliche Bebauung und an eine Wohnbebauung.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise ist als offene Bauweise in Dorf- und Mischgebiet bzw. als abweichende Bauweise im Sondergebiet festgesetzt. Somit ist die optimale Nutzung der Baugrundstücke gesichert. Im Sondergebiet SO ist auf der Westseite eine Grenzbebauung zulässig. Hierdurch wird für den bestehenden Einkaufsmarkt im Sondergebiet SO eine Erweiterung von Lagerflächen und die Einhausung der bestehenden Anlieferung möglich. Diese Einhausung ist auch für die Nutzung im benachbarten Mischgebiet MI2 aus Gründen des Lärmschutzes von Vorteil. Ausreichende Belichtung und Besonnung im Mischgebiet MI2 sind gegeben, die Belange des Brandschutzes und der Nachbarschaft werden nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht eine flexible Nutzung der Baugrundstücke.

7.4 Stellplätze und Garagen

Im Mischgebiet MI2 ist die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen festgesetzt. Somit werden die nicht überbauten Grundstücksflächen nicht durch großflächige Parkieranlagen belastet und es verbleiben oberirdisch genügend durchgrünte unbebaute Grünflächen, die z. B. als Freizeit- und Erholungsflächen genutzt werden können. Die im Mischgebiet MI2 im Lageplan gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze sollen Besuchern vorbehalten bleiben.

7.5 Mit Rechten zu belastende Flächen

Das im Lageplan eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bildet die Voraussetzung zur Sicherung der Erschließung von Hinterlieger-Grundstücken im Zuge der Schlossgartenstraße. Ihre Festsetzung ist aus diesem Grund erforderlich.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen nicht nur einer ansprechenden Gestaltung des Plangebiets sondern wirken sich auch positiv auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aus. Als Maßnahmen sind zu nennen:

- Pflanzgebot und Pflanzbindung für Laubbäume zur Gestaltung der Straßenräume,
- Pflanzgebot für Einzelbäume im Gebietsinneren zur Eingrünung des Gebiets,
- Dachbegrünung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Minderung klimatischer Belastungen im Falle der Bebauung mit Flachdach oder Pultdach,
- Begrünung der nicht überbauten und nicht zur Erschließung erforderlichen Flächen auf den Baugrundstücken zur Sicherung eines geordneten Erscheinungsbilds des Gebiets,
- wasserdurchlässige Befestigung von PKW-Stellplätzen zur Versickerung von Niederschlagswasser und Förderung der Grundwasserneubildung,
- Rückhaltung des Regenwassers in Zisternen im Falle von einer Bebauung mit nicht begrünten Dachflächen.

8 Örtliche Bauvorschriften

Mit der Festsetzung von Dachform und Dachneigung wird das städtebaulich und baugestalterisch erwünschte gegliederte Erscheinungsbild der Gebäude innerhalb des Plangebiets gesichert.

Aufgrund der Lage des Gebiets im älteren Stadtgebiet mit kleinteiliger Bebauung wird auf den Bauflächen im Misch- und Dorfgebiet bei Satteldächern die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Einschnitten eingeschränkt.

Die Beschränkung der Werbeanlagen und die Festsetzung der Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen erfolgen aus stadtgestalterischen Gründen im Sinne eines ansprechenden Erscheinungsbilds der Bebauung.

Die Pflicht zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze erfolgt aus siedlungsökologischen Gründen. Sie wird dabei auf PKW-Stellplätze

beschränkt, um Schadstoffeinträge in den Untergrund und ins Grundwasser zu vermeiden.

Die Festsetzungen hinsichtlich Ausbildung und Höhe der Einfriedungen erfolgen aus stadtgestalterischen Gründen. Sie wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Plangebiets aus. Im Grenzbereich zwischen den Gebieten MI2 und MD ist die Zulässigkeit einer Einfriedung in einer Höhe von maximal 2,50m festgesetzt, sodass eine deutliche Abschirmung der Nutzungen des Gebiets MI2 gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung im Gebiet MD ermöglicht wird.

Die nachzuweisende Anzahl von Stellplätzen für Wohnnutzungen wird für größere Wohnungen erhöht. Somit wird sichergestellt, dass die privaten Stellplätze auch tatsächlich auf den Baugrundstücken angeordnet sind und die öffentlichen Verkehrsflächen durch diese Stellplätze nicht zusätzlich belastet werden.

Im Bereich der Bebauung im Mischgebiet MI2 und im Sondergebiet SO ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen zulässig. Somit kann die Einhaltung des Lärmschutzes durch bauliche Anlagen im Sondergebiet SO erreicht werden, sodass ein Verzicht auf Lärmschutzwände möglich wird. Ausreichende Belichtung und Besonnung im Mischgebiet MI2 sind gegeben, die Belange des Brandschutzes und der Nachbarschaft werden nicht beeinträchtigt.

9 Geräusch- und Geruchseinwirkungen

Das Plangebiet ist durch die landwirtschaftlichen Betriebe Schloßgartenstraße 21 und 24 im südwestlichen Bereich des Plangebiets (ein Betrieb innerhalb des Gebiets, ein Betrieb unmittelbar am Rande) Geruchsbelästigungen ausgesetzt, darüber hinaus liegen Geräuschemissionen durch den Gewerbebetrieb Bahnhofstraße 18 (Küchenstudio), durch den Einkaufsmarkt im Osten des Plangebiets und durch den Verkehrslärm in der Bahnhofstraße vor.

Für das Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr. Ing. Dröscher ein Sachverständigengutachten zu den o. g. Geruchs- und Lärmeinwirkungen erstellt. Seine Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen (vgl. Dokumentation des Gutachtens vom 05.09.2014):

Gerüche:

Für den im Dorfgebiet MD gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb Schloßgartenstraße 21 ist davon auszugehen, dass die dort bestehende Hühnerhaltung auf insgesamt maximal 1000 Tiere (davon maximal 50 Tiere im Freigehege) beschränkt ist – dies ist vertraglich zwischen dem Grundstückseigentümer Schloßgartenstraße 21 und dem Grundstückseigentümer der nördlich benachbarten Flurstücke 3911/1, 3920, 3921, 3928 und 3930 vereinbart.

Darüber hinaus ist in einem städtebaulichen Vertrag für die Stall- und Scheunengebäude dieses landwirtschaftlichen Betriebs die Einrichtung einer Zwangsentlüftung mit einem vertikalen Luftaustritt von mindestens 1,5 m über Dachfirst und eine Abluftgeschwindigkeit von mindestens 7 m/sec. zu vereinbaren. Unter diesen Voraussetzungen kann für die Geruchseinwirkungen im Plangebiet festgehalten werden:

- landwirtschaftliche Nutzungen: die empfohlenen Immissionswerte nach GIRL 2008 für Wohn- und Mischgebiete (10 %) werden an allen Bestandsbauten und geplanten Neubauten in den Mischgebieten des Plan-

gebiets eingehalten,

- am Emissionsort Schlossgartenstraße 17 unterschreitet der dort vorliegende Immissionswert von 14 % den für Dorfgebiete geltenden Immissionsgrenzwert nach GIRL von 15 %,
- erhebliche vorhabenbedingte Geruchsbelästigungen in den Mischgebieten der Nachbarschaft und im Dorfgebiet sind daher nicht zu besorgen,
- bei ungünstigen Betriebs- und Ausbreitungsbedingungen können im Umfeld störende Geruchswahrnehmungen in Wohngebäuden auftreten.

Die Einhaltung der Beschränkung der Hühnerhaltung sowie die Inbetriebnahme der Zwangsentlüftung der Stall- und Scheunengebäude jeweils auf dem Grundstück des landwirtschaftlichen Betriebs Schloßgartenstraße 21 stellen Maßnahmen zur Eingrenzung der Geruchseinwirkungen dar. Ihre Einhaltung bzw. Inbetriebnahme sind Voraussetzung für eine Realisierung von Wohnnutzungen in den nördlich zum Landwirtschaftsbetrieb gelegenen Flächen des Mischgebiets MI2. Aus diesem Grund ist für die Nutzung dieser betroffenen Flächen eine Festsetzung nach § 9(2) Nr. 2 BauGB getroffen (bedingte Nutzungsfestsetzung).

Die Geruchsemissionen durch das Küchenstudio Bahnhofstr. 18 sind vernachlässigbar gering.

Geräusche:

Geräuschemissionen durch Gewerbebetriebe:

- die Beurteilungspegel halten tagsüber und nachts die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm ein (untersuchte Schallquellen: Einzelhandelsmarkt, landwirtschaftlicher Betrieb Schloßgartenstraße 21, Küchenstudio Bahnhofstraße), hierbei berücksichtigt sind die festgesetzten Schutzmaßnahmen bezüglich des Anlieferbereichs des bestehenden Einkaufsmarkts im Sondergebiet SO,
- die Spitzenpegel halten tagsüber die zulässigen Werte ein.

Nachts würden die Spitzenpegel der Parkplatzgeräusche im Sondergebiet die zulässigen Pegel an der Ostfassade des benachbarten geplanten Gebäudes mit voraussichtlich Wohnnutzung im Mischgebiet MI2 und an der Nord- und Westfassade des Bestandsgebäudes im östlichen Mischgebiet MI1 (Brühlweg Nr. 24) überschreiten. Zur Begrenzung der Maximalpegel auf das zulässige Maß sind daher als schallmindernde Maßnahme Schilder an den nordwestlichen und südöstlichen Stellflächen des Parkplatzes aufzustellen, die eine nächtliche Nutzung ausschließen. Mit dem Betreiber des Einkaufsmarktes im Sondergebiet SO hat die Stadt einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, der die Einhaltung der Spitzenpegel gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung in den genannten Gebieten sicherstellt.

Verkehrslärm durch die geplante Tiefgarageneinfahrt im Mischgebiet MI2:

- die ausgewiesenen Beurteilungspegel unterschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm in Mischgebieten sowie die wertgleichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tagsüber 60 dB(A) und

nachts 45 dB(A) deutlich,

- die Spitzenpegelbegrenzung nach TA Lärm wird sowohl im Tagzeitraum (IRW + 30 dB; hier = 90 dB(A)) als auch im Nachtzeitraum (IRW + 20 dB; hier = 65 dB(A)) sicher unterschritten.

Verkehrslärm öffentlicher Straßen:

- die Geräuschimmissionen vom Verkehrslärm öffentlicher Straßen (hier: Bahnhofstraße) unterschreiten auf der Fläche der geplanten Neubauten im Mischgebiet MI2 die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Mischgebieten von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A),
- eine Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen entsprechend Nr. 7.4 TA Lärm, die zu organisatorischen Maßnahmen zur Minderung der Geräuschemissionen des gewerblichen Verkehrs auf öffentlichen Straßen führen könnte, ist nicht erforderlich.

Festsetzungen und vertragliche Regelungen

Im Bebauungsplan und den ergänzenden vertraglichen Regelungen werden die im Sachverständigengutachten dargelegten Empfehlungen berücksichtigt:

- Festsetzung von Lärmschutzwänden im Bereich Mischgebiet MI2 und Sondergebiet SO zum Schutz einer Wohnbebauung im Mischgebiet MI2 gegenüber der bestehenden offenen Anlieferung im Sondergebiet SO (Bestandsnutzung).
- Ermöglichung des Verzichts auf die Lärmschutzwände, wenn durch entsprechende bauliche Anlagen im Sondergebiet SO die Einhaltung der Immissionswerte gesichert ist.

Die Umstellung des Lüftungssystems im Stall- und Scheunengebäude des landwirtschaftlichen Betriebs Schloßgartenstraße 21 auf Firstlüftung bei gleichzeitigem Verschließen der Öffnungen an der Nord- und Ostfassade wird vor einer Bebauung der beiden südlichen Baufenster im Mischgebiet MI2 durchgeführt werden. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist durch Verträge zwischen den benachbarten Grundstückseigentümern einerseits und durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen den Eigentümern der MI2 Fläche und der Stadt sowie einer bedingten Festsetzung nach § 9 (2) BauGB gesichert.

Die Begrenzung der Hühnerhaltung (maximal 1000 Hühner, davon maximal 50 Hühner gehalten im Freigehege) für den landwirtschaftlichen Betrieb ist bereits vertraglich geregelt.

Der Ausschluss einer Parkplatznutzung an der nordwestlichen Grenze des Sondergebiets SO in den Nachtstunden ist vertraglich gewährleistet und über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Betreiber des Einkaufsmarktes abgesichert.

Der Ausschluss einer Parkplatznutzung an der südöstlichen Grenze des Sondergebiets SO in den Nachtstunden resultiert aus dem Gebot der Rücksichtnahme.

Den Einwirkungen von Geruch und Lärm sind durch diese Festsetzung und die ergänzenden vertraglichen Regelungen Rechnung getragen.

10 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt gemäß Hochwassergefahrenkarten (Stand 12/2011) in Teilbereichen innerhalb der Hochwasserausbreitung HQ 50 und HQ 100. Für Flächen im Plangebiet besteht Hochwassergefährdung und es sind deshalb bei einer Bebauung dieser Flächen Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Hierauf wird im Bebauungsplan entsprechend eingegangen:

Für die Aich und deren Nebengewässer wurden im Bereich des Plangebiets für die Fließwege des Wassers bei einem HQ100 hydraulische Berechnungen für den aktualisierten Istzustand sowie den Planzustand – betreffend eine Überbauung im Mischgebiet MI2 – durchgeführt. Gegenüber den Ergebnissen der HWGK-Berechnung 2011 hat die Aktualisierung des Istzustands zu einem veränderten Fließweg und damit einhergehend einer geringeren Überflutungsfläche zwischen Schlossgartenstraße und Bahnhofstraße geführt, wobei gleichzeitig in der Bahnhofstraße im Zufahrtsbereich des Mischgebiets MI2 leicht erhöhte Wasserspiegel festgestellt wurden (3 bis 4 cm).

Die unter Berücksichtigung der geplanten Baumaßnahmen im Mischgebiet MI2 berechneten Überflutungsflächen fallen im Vergleich zu dem aktualisierten Istzustand nochmals deutlich geringer aus, wobei sich der Wasserspiegel lokal im Plangebiet teils höher und teil niedriger als im aktualisierten Istzustand einstellt.

Die hydraulischen Berechnungen ergaben keinen Hinweis auf nachteilige Auswirkungen für Ober- und Unterlieger. Einzig auf einer Teilfläche des angrenzenden Parkplatzes im Sondergebiet SO ergibt die Modellrechnung bis zu 5 cm höhere Wasserspiegel als im Istzustand, allerdings betragen in diesem Bereich die Wassertiefen insgesamt weniger als 10 cm.

Die für das Plangebiet geforderte hochwasserangepasste Bebauung und die für das Mischgebiet MI2 im Sinne des Hochwasserschutzes zusätzlich festgesetzten Maßnahmen (Herstellung von Retentionsflächen, Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhen) berücksichtigen die gesetzlichen Anforderungen des Wassergesetzes Baden-Württemberg 2014 in Verbindung mit dem Wasserhaushaltsgesetz 2010, sodass die Voraussetzungen des § 78 (3) WHG im Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden können. Eine Erhöhung des Gefährdungspotentials für Ober- und Unterlieger bei Neubaumaßnahmen im Mischgebiet MI2 liegt nicht vor.

Auf die gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros Winkler und Partner, Stuttgart vom 29.02.2016, insbesondere die hydraulische Berechnung, gefertigt durch die Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Aachen, vom Februar 2016 wird verwiesen.

11 Altlasten

Für das ehemalige Firmengelände Lorch, Bahnhofstraße 20-22, wurde eine Bodensanierung durchgeführt, so dass keine Nutzungsbeschränkungen für diese Grundstücke mehr bestehen. Bodenverunreinigungen in anderen Gebietsteilen sind der Stadt nicht bekannt.

12 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz gesichert.

Die Festsetzung zur Herstellung von Zisternen bewirken die Rückhaltung des Niederschlagwassers, so dass eine Entlastung der städtischen Kanalisation erreicht wird.

13 Umweltbelange

Das Plangebiet ist durch bestehende landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen sowohl Geruchs- als auch Geräuschbelastungen ausgesetzt. Ihre Auswirkungen und die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind im Kapitel 9 behandelt – auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Durch das durch diesen Bebauungsplan formulierte Bauplanungsrecht finden im Vergleich zum seitherigen Bauplanungsrecht keine weiteren Beeinträchtigungen der Umwelt statt. Im Gegenteil werden u. a. durch die grünordnerischen Festsetzungen verbesserte Verhältnisse für die Umwelt geschaffen. Hinweise zu schützenswerten Tier- und Vogelarten im Plangebiet liegen nicht vor. Ein Hinweis zum Artenschutz ist im Textteil des Bebauungsplans angebracht.

14 Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung ist eine Bodenordnung nicht erforderlich.

15 Städtebauliche Kennwerte

Gesamtfläche des Plangebiets ca. 2,5 ha., davon:

- | | |
|-------------------------------|-------------|
| - gewerbliche Baufläche | ca. 0,2 ha. |
| - gemischte Baufläche | ca. 1,2 ha |
| - Baufläche im Sondergebiet | ca. 0,7 ha. |
| - öffentliche Verkehrsflächen | ca. 0,4 ha. |

Aufgestellt, Stuttgart, 01.03.2016
ARP / Baur