

KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: SACHSENHEIM
GEMARKUNG: GROSSSACHSENHEIM

K M B



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Südlich Bahnhofstraße“

Verfahren gem. § 13 a BauGB

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 25.09.2019/24.10.2019/23.07.2020/19.11.2020

Bearbeiter/in: U.Müller

Projekt:2346

INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Landes- und Regionalplanung	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	4
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	4
2.6 Rechtsverfahren	4
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
3.1 Lage des Plangebiets	4
3.2 Eigentumsverhältnisse	4
3.3 Vorhandene Nutzung	5
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung	5
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5
4. Planinhalt	5
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2 Art der baulichen Nutzung	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung	6
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.5 Nebenanlagen, Garagen	6
4.6 Verkehrserschließung	6
4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen	6
4.8 Örtliche Bauvorschriften	7
5. Flächenbilanz	8
6. Umweltbelange	8
6.1 Schutzgüter	8
6.2 Artenschutz	9
6.3 Immissionsschutz	9
7. Planverwirklichung	10

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

- 43, 47, 48 und 49

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Für den östlichen Teil des Plangebiets liegt bereits seit geraumer Zeit der Bebauungswunsch zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern vor. Die westlichen Bereiche des Plangebiets sind derzeit gewerblich genutzt. Es handelt sich dabei um ein Büro- und Kantinegebäude mit angrenzenden Parkieranlagen der Firma Kienle + Spiess. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des B-Plans als Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt Sachsenheim die rechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und der Gemengelage entsprechende Bebauungsmöglichkeit zu schaffen. Durch die Ausweisung eines Urbanen Gebiets soll den dringenden Bedarf nach Wohnraum insbesondere im Bereich von innerörtlichen Lagen mit direktem Anschluss an den ÖPNV Rechnung getragen werden. Zum anderen berücksichtigt die Bebauung bestehende und zukünftige Möglichkeiten zur gewerblichen Nutzung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und insbesondere der beabsichtigten Nutzung soll ein städtebaulicher Übergang zwischen den gewerblichen Nutzungen im Norden, nördlich der Bahnhofstraße, und den südlich und östlich angrenzenden Wohnnutzungen entstehen. Wohnen und Arbeiten in zentraler Lage mit hervorragendem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr sind Anlass und Ziel der Planung dieses Bebauungsplans und sind von öffentlichem Interesse.

Das Vorhaben, welches zur innerstädtischen Nachverdichtung beiträgt, nutzt vorhandene technische Infrastrukturen (Erschließung, Ver- und Entsorgungssysteme). Gleichzeitig wird mit der Nachverdichtung der Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden. Die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen sowie die Schonung von Flächenressourcen im Außenbereich stellen ebenfalls ein öffentliches Interesse dar. Dies entspricht dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet. Auch dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch diesen B-Plan im Innenbereich entsprochen.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim 2016-2021 genehmigt am 08.05.2009 sind die Flächen des Geltungsbereichs als Wohnbauflächen ausgewiesen. Mit der beabsichtigten Wohnnutzung im Bereich der zurzeit ungenutzten Grundstückflächen im Osten des Plangebiets besteht die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum auch im Bereich der vorhandenen gewerblichen Nutzung. Dem Ziel des Flächennutzungsplans wird dadurch Rechnung getragen. Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht somit weitestgehend den Festsetzungen des Flächennutzungsplans und ist somit im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bei der nächsten Änderung bzw. Fortschreibung im Wege der Berichtigung angepasst.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für Das Bebauungsplangebiet gilt der seit 13.12.1949 rechtskräftige Stadtbauplan „Hinter der Schießmauer“. Im Baulinienplan „Siechenwiesen“ rechtskräftig seit dem 29.06.1966 wurden die Flächen nachrichtlich dargestellt.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei diesem Vorhaben um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und hierdurch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird, wird die Inanspruchnahme dieser Fläche gegenüber der im FNP als Wohnbauflächen ausgewiesenen Bereiche im Außenbereich bevorzugt.

2.6 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Bei den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um Flächen im Innenbereich, welche bereits teilweise bebaut sind bzw. durch Wohngebäude bereits bebaut waren. Der Bebauungsplan knüpft somit an die Planungsleitlinie in § 1 Abs.6 Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt. Somit wird der Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt.

Bei einer zulässigen Überbauung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,4 ergibt sich eine Grundfläche von ca 2.240 m². Somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs.2 BauNVO innerhalb der nach § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Grenze von 20.000 m².

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete in denen ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche als 20.000 m² handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Hinweise auf „Störfallbetriebe“ und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) vor.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Großsachsenheim, östlich angrenzend zum eigentlichen Ortskern. Begrenzt wird es im Norden durch die Bahnhofstraße, im Süden und im Osten durch allgemeine Wohnbauflächen, entlang der Hermann-Hesse-Straße bzw. Wagnerstraße. Westlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich die öffentliche Parkplatzfläche des Freibades von Sachsenheim, gelegen an der Schloßgartenstraße.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich derzeit teilweise in privatem Eigentum, teilweise im Eigentum der Stadt Sachsenheim.

3.3 Vorhandene Nutzung

Der westliche Teilbereich des Plangebiets wird gewerblich genutzt. Diese Fläche ist bebaut mit einem Büro- und Kantinegebäude. Die Freiflächen werden als Betriebsparkplatz genutzt. Die östlichen Flächen sind derzeit unbebaut. Die ursprünglich dort vorhandene Wohnbebauung wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im Norden durch die Bahnhofstraße, im Osten durch die Wagnerstraße und im Süden über die Hermann-Hesse-Straße.

Es kann festgestellt werden, dass durch die verkehrliche Erschließung die vorgesehenen Nutzungen auch in der Zukunft ausreichend erschlossen sind.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll innerörtlich die Schaffung von neuem Wohnraum sowie von nicht störendem Gewerbe im Sinne einer urbanen Gebietsnutzung ermöglicht werden.

Die bestehende gewerbliche Nutzung sollen durch die Planung berücksichtigt werden, gleichzeitig soll der Bebauungsplan jedoch auch für diesen Bereich die Möglichkeit schaffen, anderweitige Nutzungen im Sinne eines Urbanen Gebiets in Form von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen.

Zur Sicherung des gewerblichen Anteils wird entlang der Bahnhofstraße festgesetzt, dass die dort geplanten Erdgeschosse ausschließlich eine gewerbliche Nutzung aufweisen dürfen. Somit wird sichergestellt, dass die beabsichtigte Nutzung in Form von Wohnen und Arbeiten, auch im Falle der Umnutzung des jetzt vorhandenen Gewerbebestands, sichergestellt wird.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Plangebiets werden wie bereits beschrieben, als Urbanes Gebiet ausgewiesen. Neben der Wohnnutzung sollen Büro- und Geschäftsräume, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie in Teilbereichen auch Schank- und Speisewirtschaften zugelassen sein.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe. Außerdem sind im östlichen Teilbereich des Plangebietes Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. Dies dient zum Schutz der Innenstadt sowie der umgebenden Wohnbebauung bzw. der Anteile für die Wohnnutzung.

Des Weiteren sind auch die Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO, in Form von Vergnügungsstätten nicht zulässig, da diese Nutzung Konfliktsituation mit dem beabsichtigten Wohnen hervorrufen würde.

Die o. g. Nutzungsmöglichkeiten sollen die Planungsabsicht mit der Ausweisung eines urbanen Gebiets zum Thema „Wohnen und Arbeiten“ in Zentrumsnähe und in unmittelbarer Nähe zum ÖPNV-Anschluss sicherstellen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Begrenzung der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Grundfläche der Gebäude erfolgt über Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4. Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl von Vollgeschossen, mit entsprechend definierten Gebäudehöhen bzw. Trauf- und Firsthöhen. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Festsetzungen berücksichtigen zum Einen die Gebäudekubaturen und Strukturen der vorhandenen gewerblichen Nutzung im westlichen Bereich des Plangebiets, zum Anderen die angrenzenden Gebäudestrukturen südlich der Hermann-Hesse-Straße sowie entlang der Wagnerstraße. Im Gebietsteil C wird dies deutlich durch die Übernahme der dort angrenzenden Satteldachbebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Entlang der Bahnhofstraße sowie im Bereich der bestehenden Flachdachbebauung der gewerblichen Nutzung, werden dreigeschossige Flachdachgebäude mit entsprechend höherer, an die dort vorhandene Bebauung angepasste Situation festgesetzt. Durch Festsetzung dieser dreigeschossigen Strukturen mit zum Teil zusätzlichem, nicht anrechenbarem Dachgeschoss in den Obergeschossen und flach geneigten Dachformen wird entlang der Bahnhofstraße die nördlich bestehende Gewerbebebauung aufgenommen.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Form eines großzügig zusammenhängenden Baufensters. Unter Beachtung der umliegenden Gebäudestrukturen, insbesondere der Gebäudegrundrisse, werden unterschiedliche, abweichende Bauweisen offen festgesetzt. Im Bereich der abweichenden Bauweise a1 gilt eine Gebäudelänge von 55 m, unter Beachtung der in diesem Gebietsteil bereits bestehenden gewerblichen Bebauung. Im Bereich des Bauteils B wird eine abweichende Bauweise a2 mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 34 m vorgesehen.

Zum Schutz der östlich zum Gebiet angrenzenden Wohnbebauung entlang der Wagnerstraße werden die Gebäudelängen im Bereich C auf 20 m Gebäudelänge begrenzt.

4.5 Nebenanlagen, Garagen

4.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche erlaubt.

Unterirdische Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie mit einer Mindestüberdeckung von 0,5 m überdeckt und intensiv begrünt werden.

Des Weiteren sind Nebenanlagen für Abfallbehälter auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die Möglichkeit zur Unterstellung von Müllbehältern im direkten Anschluss zu den öffentlichen Verkehrsanlagen zu ermöglichen.

4.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über bereits vorhandene Erschließungsstraßen in Form der Bahnhofstraße, der Wagnerstraße, der Hermann-Hesse-Straße sowie der Schlossgartenstraße erschlossen. Somit sind Zufahrtsmöglichkeiten für oberirdische Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen, ohne Einschränkung unter Beachtung der entsprechenden Einmündungssituationen zulässig.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Unabhängig davon, dass aufgrund des Verfahrens nach § 13 a auf eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet wird, werden im Bebauungsplan zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote festgesetzt. Im Einzelnen sind dies:

4.7.1 Pflanzgebot Innere Durchgrünung mit Bäumen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass pro angefangenen 300 m² Grundfläche auf den nicht überbauten Grundstücksteilen ein mittel- oder großkroniger, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen ist.

4.7.2 Innere Durchgrünung mit Sträuchern

10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

4.7.3 Dachbegrünung

Flach geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 0° und 10°, sind extensiv mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm zu begrünen.

4.7.4 Intensive Begrünung von Tiefgaragen

Im Bereich der Tiefgaragenflächen, welche sich außerhalb der durch Hochbauten überbauten Grundstücksfläche befinden, sind intensiv zu begrünen, mit einer Mindestaufbauhöhe von 50 cm.

4.8 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zur harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebiets unter Beachtung der Nachbarsituation geschaffen werden.

4.8.1 Dachform, Neigung

Wie oben bereits erwähnt, werden innerhalb des Plangebiets unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen festgesetzt. Dies unter Beachtung der angrenzenden, umgebenden bzw. benachbarten Bebauung. Entlang der Bahnhofstraße sowie im westlichen Teil der Hermann-Hesse-Straße werden flache, bzw. flach geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 0° und 10° vorgesehen. Durch diese Festsetzung wird die vorhandene gewerbliche Flachdachbebauung berücksichtigt und gleichzeitig entlang der Bahnhofstraße, die am nördlich vorhandenen Fahrbahnrand flach geneigte Gewerbebebauung aufgenommen. Die westlich zur bestehenden Bebauung entlang der Wagnerstraße vorgesehene Satteldachbebauung, berücksichtigt diese bestehenden Baustrukturen entlang der Wagnerstraße. In diesem Bereich sind Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 35° entsprechend der benachbarten, bestehenden Bebauung vorgesehen.

4.8.2 Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Zur Sicherung des städtebaulich vorhandenen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zur Dacheindeckung im Bereich der Satteldachformen gemacht. Zulässig sind rote bis rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Dachflächen. Die flachen und flachgeneigten Dächer sind extensiv zu begrünen.

4.8.3 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze

Die Zufahrten und Stellplätze sowie die Zugänge sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen, um einen Beitrag zur Grundwasserneubildung zu erreichen.

4.8.4 Abfallbehälter

Aus gestalterischen Gründen sind die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Abfallbehälter baulich zu umgrenzen oder einzugrünen. Eine Überdachung ist nicht gefordert.

4.8.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Um eine ausreichende Parkierung auf privaten Flächen sicherzustellen, wird pro Wohneinheit eine Mindestanzahl von 1,5 Stellplätzen gefordert.

4.8.6 Zisternen

Durch die Anlage von Zisternen soll ein weiterer Beitrag zur Drosselung und Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses geleistet werden.

5. FLÄCHENBILANZ

Fläche des Geltungsbereichs	ca.	5.580m²
davon		
- Öffentliche Verkehrsanlage, Gehweg	ca.	30m ²
<hr/>		
Nettobauland	ca.	5.550 m²

6. UMWELTBELANGE

6.1 Schutzgüter

6.1.1 Vorbemerkung

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO, Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Für das Bebauungsplangebiet gilt der rechtskräftige Stadtbauplan „Hinter der Schießmauer“ der als Grundlage für die Bewertung dient (vergleiche Kapitel 2.4).

6.1.2 Schutzgutbezogenen Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Boden:

Der Stadtbauplan sieht für das Plangebiet eine Bebauung vor. Ausschließlich im mittleren Bereich ist ein Bauverbot eingetragen, welches jedoch teilweise schon überbaut wurde. Es kommt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung, da die meisten Teile des Plangebietes bereits versiegelt sind bzw. die natürlichen Bodenstrukturen aufgrund der Überformung durch die vorhandenen Nutzungen nicht mehr vorkommen.

Folglich stellt die Aufstellung des Bebauungsplans kein Eingriff in die bereits versiegelten und überformten Böden dar.

Schutzgut Wasser:

Aufgrund der innerörtlichen Lage und dem bestehenden Grad an Versiegelung ist die Grundwasserneubildungsrate als sehr gering zu betrachten. Zudem werden durch Festsetzungen, wie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und Dachbegrünung, die Eingriffe in das Schutzgut Wasser minimiert, wodurch es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommt.

Schutzgut Klima und Luft:

Das Plangebiet ist als ein Stadtrandklimatop, welches als Kaltluftsammlgebiet dient, im Übergang zu einem Stadtklimatop ausgewiesen. Größtenteils handelt es sich um ein bebautes Gebiet mit klimarelevanten Funktionen, welches eine geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung aufweist.

Durch den Bebauungsplan entsteht nur eine geringe Nutzungsintensivierung im Plangebiet. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit entstehen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima.

Schutzgut Flora/Fauna:

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Baulücken und bereits bebaute Plätze mit geringwertigen Biotopstrukturen.

Aufgrund der geringen Wertigkeit sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Flora/Fauna nicht erheblich.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs besitzt das Landschaftsbild keine hohe Wertigkeit. Daher ergeben sich bei einer Nutzungsänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch:

Die Flächen im Plangebiet besitzen keine erholungswirksame Eignung. Durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird der wirtschaftliche Nutzen der Flächen erhöht.

Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch besteht durch die Planung nicht.

Kultur- und Sachgüter:

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des ausgewiesenen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG Frühmittelalterliches Gräberfeld (um 450-720 n. Chr.). Die durch die Planung entstehenden Bodeneingriffe können zur Zerstörung der Denkmalsubstanzen führen.

Um einen Eingriff in das Kulturdenkmal zu verhindern sind frühzeitige archäologische Sondierungen und gegebenenfalls Rettungsgrabungen oder baubegleitende Maßnahmen durchzuführen. Mit Umsetzung der genannten Maßnahmen sind keine Eingriffe in Sachen der Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

6.1.3 *Fazit*

Aufgrund der innerörtlichen Lage sowie der vorhandenen Nutzung findet bei der Aufstellung des Bebauungsplans **kein erheblicher Eingriff** statt.

6.2 **Artenschutz**

Vom Planungsbüro Beck + Partner aus Karlsruhe wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. Es handelt sich hierbei um eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 in Verbindung mit § 45 Bundesnaturschutzgesetz. Auf das beiliegende Gutachten wird verwiesen. Entsprechend der Empfehlungen des Gutachters wurden im Textteil des Bebauungsplans Hinweise zur Vermeidung von glänzenden Fassaden und zu großen Fensteröffnungen aufgenommen. Weitere Hinweise zur Beschränkung der Rodungsarbeiten auf das Winterhalbjahr zwischen dem 15.10. und 28./29.02. wurden ebenfalls in den Textteil übernommen. Bei einem weiteren Hinweis handelt es sich um Festlegungen zur Gestaltung einer insektenfreundlichen Beleuchtung mit Empfehlungen zur Art und Ausrichtung der Beleuchtung.

6.3 **Immissionsschutz**

Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu einer gewerblich genutzten Fläche sowie im Nahbereich der Bahnlinie Stuttgart – Mühlacker befindet, wurde ein Schallschutzgutachten beauftragt. Durch das Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS wurde dieses Gutachten bearbeitet. Die

Ergebnisse wurden im August 2019 zur Verfügung gestellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs sowie der Firma Kienle & Spiess auf das Plangebiet ermittelt und beurteilt. Als Beurteilungsgrundlage dienen die DIN 18 005 Schallschutz im Städtebau und die TA Lärm.

Das Gutachten kommt zum Schluss, dass der Orientierungswert für das urbane Gebiet von 63 dB(A) im Zeitbereich „tags“ durch die Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenlärms eingehalten wird. Im Zeitbereich „nachts“ sind demgegenüber Überschreitungen des Orientierungswerts von 45 dB(A) in nahezu dem gesamten Plangebiet zu verzeichnen. Dementsprechend stellen sich bei Nutzungen, die den Zeitbereich „tags“ betreffen, wie z. B. Büros, Geschäfte, gewerbliche Nutzung, nur geringe Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm. Die Außenbauteile von Gebäuden mit Nutzungen „tags“ müssen lediglich die Anforderungen an die Lärmpegelbereiche IV oder V nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – II erfüllen.

Für Nutzungen mit besonderem Schutzbedürfnis im Zeitbereich „nachts“, hier sind betroffen Aufenthaltsräume in Wohnungen, insbesondere Schlafräume und Kinderzimmer, leiten sich aus der Überlagerung der Lärmanteile des Straßen- und Schienenlärms im Plangebiet die Lärmpegelbereiche III bis V ab.

In Anbetracht der Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenlärms im Zeitbereich „nachts“ werden für schutzbedürftige Räume, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung festgesetzt.

Auf den Einbau der Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Räume Fenster zu unbelasteten Fassaden aufweisen.

Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Anlagen der Firma Kienle & Spiess müssen im Drei-Schicht-Betrieb arbeiten. Im Zeitbereich „tags“ sind durch die betrieblichen Tätigkeiten im gesamten Plangebiet keine Überschreitungen des Schallorientierungswertes der DIN 18 005 (1) bzw. im Immissionsrichtwert der TA Lärm (2) für urbane Gebiete von 63 dB(A) zu erwarten.

Für den Zeitbereich „nachts“ ergeben sich laut den Berechnungen geringfügige Überschreitungen des Richtwertes von 45 dB(A). Zur Vermeidung der Überschreitungen kommt eine geeignete Grundrissgestaltung in Betracht, bei der auf Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern an der zur Bahnhofstraße orientierenden Gebäudeseite verzichtet wird.

Um Konfliktsituationen innerhalb des Plangebiets zu vermeiden, werden nur gewerbliche Nutzungen zugelassen, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Vorgaben des Schallimmissionsgutachtens wurden im Bebauungsplan als Festsetzung für passive Lärmschutzmaßnahmen übernommen. Somit wird sichergestellt, dass durch die unterschiedlichen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft keine Überschreitung von Schallimmissionswerten „tags“ und „nachts“ entstehen.

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2019/2020 durchzuführen.