Stadt Herrenberg, Landkreis Böblingen

Bebauungsplan „Areal Aischbachstraße“ Planbereich 07.01/4

Fassung vom: 27.04.2026

Verfahrensstand: Entwurf

Begründung

Stadt Herrenberg
Amt für Stadtentwicklung
Seeländerplatz 3
71083 Herrenberg
Telefon: 07032 / 924-268
Telefax: 07032 / 924-285
E-Mail: stadtentwicklung@herrenberg.de

Bebauungsplan: pp a|s pesch partner architektur stadtplanung GmbH BDA | SRL
Mörikestr. 1
70178 Stuttgart
Telefon 0711 / 2200763-10
Telefax 0711 / 2200763-90
E-Mail: pps@pesch-partner.de

Umweltbericht und Grünordnung: g2-Landschaftsarchitekten PartG mbB
Senefelderstraße 22
70176 Stuttgart
Telefon 0741 / 5054221
Telefax 0741 / 5054223
E-Mail mail@g2-landschaftsarchitekten.de

Entwurfsstand 27.04.2026

A BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH (BAUGB)..... 5

1. Einleitung 5
1.1. Anlass und Aufgabenstellung 5
1.2. Notwendigkeit des Bebauungsplanverfahrens 5
1.3. Abwägung zum Vorrang der Innenentwicklung 5
1.4. Wohnraumbedarf 5
1.5. Abgrenzung 6
1.6. Grundstückseigentum 7
1.7. Verfahren 7

2. Rechtlicher Rahmen 7
2.1. Regionalplan Region Stuttgart 7
2.2. Flächennutzungsplan (Vorbereitende Bauleitplanung) 8
2.3. Verbindliche Bauleitplanung 9
2.4. Denkmalschutz 9
2.5. Schutzgebiete 9
2.6. Überflutungsflächen 9

3. Lage und Bestand 14
3.1. Umfeld des Plangebietes 14
3.2. Nutzung 14
3.3. Verkehrserschließung 14
3.4. Rad- und Fußwegeverbindungen 15
3.5. Topografie 15
3.6. Gewässer 15
3.7. Bodenbelastungen, Altlasten und Kampfmittel 15
3.8. Boden, Grundwasserstand, Entwässerung 16
3.9. Vegetation 16
3.10. Artenschutz 17
3.11. Lärm 18

4. Städtebauliches Entwicklungskonzept 19
4.1. Städtebauliche Rahmenplanung 19

5. Teilräume des Bebauungsplanes 20

6. Planungsrechtliche Festsetzungen 21
6.1. Art der baulichen Nutzung 21
6.2. Maß der baulichen Nutzung 24
6.3. Bauweise 25
6.4. Überbaubare Grundstücksfläche 26
6.5. Garagen, Carports, Stellplätze sowie Tiefgaragen 26
6.6. Nebenanlagen 26
6.7. Verkehrsflächen 27
6.8. Versorgungsflächen 28
6.9. Grünflächen 29
6.10. Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 30
6.11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 31
6.12. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 32
6.13. Ausschluss von verunreinigenden Stoffen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 32
6.14. Immissionsschutz (Schallschutz) 33
6.15. Grünordnung 34

6.16. Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie Artenschutzmaßnahmen und deren Zuordnung 35
6.17. Flächen zur Herstellung der Verkehrsanlagen 35

7. Örtliche Bauvorschriften 36
7.1. Dachform 36
7.2. Dachaufbauten 36
7.3. Werbeanlagen und Automaten 36
7.4. Gebäude: Gestaltung und Materialien 36
7.5. Freiflächen: Gestaltung und Materialien 36
7.6. Standorte für Abfallbehälter 37
7.7. Einfriedungen 37
7.8. Abgrabungen und Aufschüttungen 37
7.9. Außenantennen 37
7.10. Freileitungen 37
7.11. Stellplatzverpflichtung 37
7.12. Niederschlagswasser 38

8. Nachrichtliche Übernahmen 38

9. Hinweise ohne Festsetzungscharakter 38

10. Umweltbericht 39

11. Ergebnisse der öffentlichen Auslegung 39

12. Städtebauliche Flächenbilanz und Kennwerte 40
12.1. Geltungsbereich insgesamt 40
12.2. Teilbaugebiet MU 1 40
12.3. Teilbaugebiet MU 2 40
12.4. Teilbaugebiet MU 3 41
12.5. Teilbaugebiet MU 4 41

13. Anlagen 42

A BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1. Einleitung

1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Entwicklung des Quartiers „Areal Aischbachstraße“ zu schaffen und die Brachfläche des alten Freibads und Sportplatzes einer neuen Nutzung zuzuführen.

Mit der Entwicklung des Quartiers „Areal Aischbachstraße“ soll zur Deckung des hohen Wohnflächenbedarfes in Herrenberg beigetragen werden. Als Teilprojekt des „Fahrplan Innenstadt“ – ein Maßnahmenpaket und Investitionsprogramm zum Umbau und zur Aufwertung der Innenstadt – soll die Entwicklung des Quartiers zur Aufwertung der sogenannten Altstadtschale entlang des konzentrisch um den Schlossberg angelegten historischen Stadtkerns beitragen. Die Zielsetzung für die Entwicklung des Areals an der Aischbachstraße ist die Realisierung eines urbanen, kleinteiligen, dichten und mischgenutzten Quartiers, das Angebote für unterschiedliche Bewohnergruppen in verschiedenen Wohnformen schafft.

Mit dem Bebauungsplan wird ein städtebauliches Gerüst als Grundlage der angestrebten Konzeptvergabe definiert. Er formuliert zudem vorhandene Abhängigkeiten, um Konflikte und Hindernisse in der baulichen Realisierung zu vermeiden.

1.2. Notwendigkeit des Bebauungsplanverfahrens

Da für den Geltungsbereich kein Planrecht besteht, ist es notwendig einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

1.3. Abwägung zum Vorrang der Innenentwicklung

Entsprechend §1 (5) S.3 BauGB sind städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklungen zu erzielen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Areal Aischbachstraße“ wird bauplanungsrechtlich als „Außenbereichsinsel“ im Innenbereich bewertet (Außenbereich im Innenbereich). Durch die Lage der Brachfläche im Siedlungsgefüge qualifiziert diese sich dazu, die angrenzenden Siedlungsteile zu verknüpfen und den gesamten Bereich in seiner Struktur, Identität und Charakteristik zu stärken. Die innerörtliche Fläche ist infrastrukturell sehr gut eingebunden durch ihre zentrale Lage im Stadtgebiet, ihre fußläufige Erreichbarkeit von Bahnhof, Innenstadt und Einzelhandel, der Nähe zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie der vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

1.4. Wohnraumbedarf

Die Stadt Herrenberg weist einen erheblichen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum auf. Im Zuge der Fortschreibung der Grundstücks- und wohnungsbaupolitischen Strategie 2022 (GruWopS) wurde ein Wohnbauflächenbedarf von 41,28 ha bis zum Jahr 2035 ermittelt.

Ein zentrales Ziel ist dabei die Stärkung der Innenentwicklung als Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ soll daher konsequent Rechnung getragen werden. Um den Wohnbedarf tatsächlich decken zu können, ist es erforderlich, insbesondere jene Flächen zu entwickeln, bei denen die Grundstücksverfügbarkeit gegeben ist und deren zeitnahe Umsetzung realistisch erscheint.

Die GruWopS schlägt für Innenentwicklungsflächen im städtischen Eigentum dabei unter anderem eine Priorisierung der Fläche Aischbachstraße, als zentrale, im städtischen Eigentum befindliche Innenentwicklungsfläche mit hohem Realisierungspotenzial, vor. Eine zeitnahe Umsetzung erscheint realistisch, da sich die Flächen im Eigentum der Stadt Herrenberg befinden. Dadurch kann die Stadt die Entwicklung maßgeblich wohnungsbaupolitisch gestalten.

Insgesamt soll Wohnraum für etwa 250 Menschen geschaffen werden. Ziel ist die Entwicklung eines urbanen, kleinteiligen und dichten Quartiers mit vielfältigen Wohnformen. Die Nutzungsmischung aus Miet- und Eigentumswohnungen sowie unterschiedlichen Bautypologien soll über ein Konzeptvergabeverfahren gesichert werden.

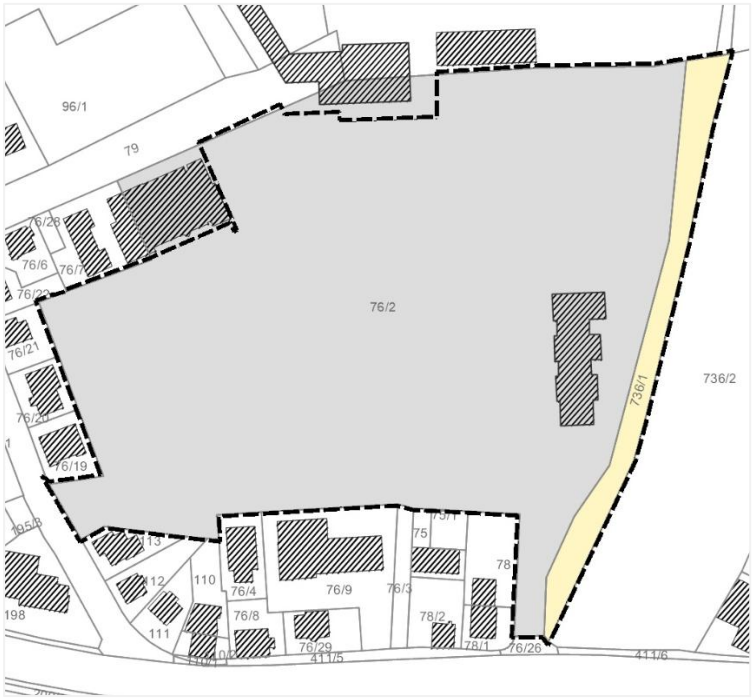
1.5. Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Areal Aischbachstraße“ liegt nördlich der Nagolder Straße, östlich der Schäferlinde, südlich der Schießmauer und des Volksbankstadions sowie westlich des Bahndamms.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 3,28 ha.

Zum Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke: 76/2 (Teil) und 736/1.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft. Dies gilt unabhängig davon, ob der Bebauungsplan wirksam oder unwirksam ist.



Flurstücke im Geltungsbereich, Daten: Stadt Herrenberg, Stand Juni 2021

1.6. Grundstückseigentum

Die Grundstücksflächen befinden sich derzeit im städtischen Eigentum.

1.7. Verfahren

Der Bebauungsplan „Areal Aischbachstraße“ wird gemäß § 30 (1) BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Dem Bauleitplanverfahren wird im Rahmen einer Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) ein Umweltbericht beigestellt, in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

2. Rechtlicher Rahmen

2.1. Regionalplan Region Stuttgart

In der aktuellen Fassung des Regionalplans „Stuttgart“ (Verband Region Stuttgart, im Stand von 2009) ist der Geltungsbereich als sonstige Fläche dargestellt. Die Signatur „Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG)“ liegt über dem gesamten Geltungsbereich.

Ausschnitt aus dem Regionalplan „Stuttgart“, Verband Region Stuttgart, Stand 2009

2.2. Flächennutzungsplan (Vorbereitende Bauleitplanung)

Im Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung 1993 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg und den Gemeinden Deckenpfronn, Herrenberg, Nufringen, rechtswirksam seit 18.11.1994 (im Stand 2021) ist der Geltungsbereich „Areal Aischbachstraße“ als Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

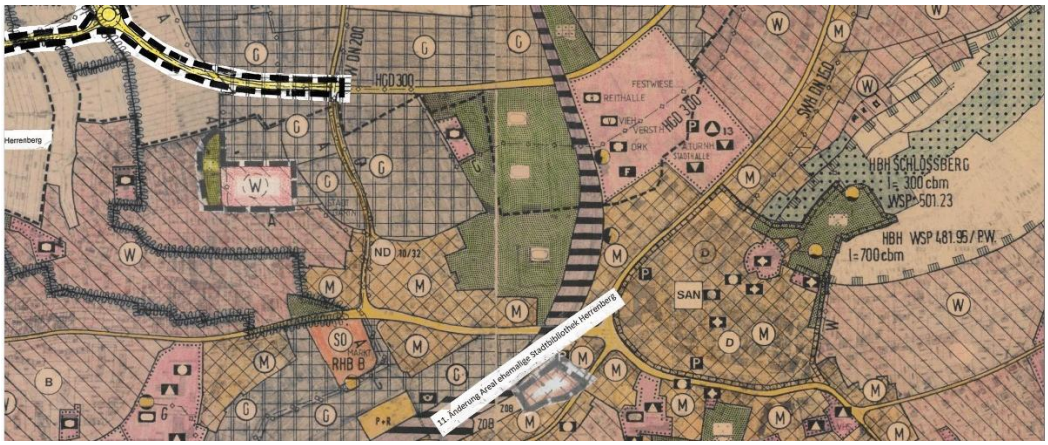
Der Flächennutzungsplan wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB geändert.

Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen ist der geplante Bedarf an Wohnbauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung zu prüfen (gemäß Hinweispapier „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg vom 15.02.2017). Aus der durchgeführten Plausibilitätsprüfung ergibt sich, dass für die Zieljahre 2028/2029 der Bedarf an Wohnbauflächen der Stadt Herrenberg durch die bestehenden Flächenpotenziale der Innenentwicklung und der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen in Planung abgedeckt werden kann. Deshalb ist für die Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich „Aischbachstraße“ von einer dargestellten Grünfläche in eine gemischte Baufläche ein Flächentausch erforderlich. Dieser erfolgt vollumfänglich mit der Reduzierung der Fläche „Grasiger Weg“ (Wohnbaufläche in Planung) aus dem Flächennutzungsplan. Die dargestellte Wohnbaufläche „Grasiger Weg“ stellt eine Fläche mit vergleichbarer Größe und Qualität dar (siehe Anlage zur Begründung der 39. / 30. FNP-Änderung „Umwelt-Qualitätsmerkmale potenzieller Tauschflächen“). Die für diese Tauschfläche notwendige Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB (40. Änderung des Flächennutzungsplans „Grasiger Weg Herrenberg – Tauschfläche Aischbachstraße“).

Auf die Reduzierung einer Mischbaufläche wird in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium verzichtet, indem in der verbindlichen Bauleitplanung ein untergeordneter

gewerblicher Nutzungsanteil sowie ein hoher Wohnanteil sichergestellt wird (siehe: Kapitel 4.2 und 4.3).

Der Flächentausch entspricht dem Grundsatz „Innenentwicklung“ vor „Außenentwicklung“. Das „Areal Aischbachstraße“ kann als Innenentwicklungsfläche entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung 1993 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg und den Gemeinden Deckenpfronn, Herrenberg, Nufringen, rechtswirksam seit 18.11.1994, Stadt Herrenberg, Stand 2021

2.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich „Areal Aischbachstraße“ existiert derzeit kein Bebauungsplan. Angrenzend an das Plangebiet bestehen folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Mühlweg, 2. Änderung Schießmauer, Planbereich 07.01/3 i.K.g. 10.11.1994
- Bebauungsplan Nördlich der Bundesstraße 28 (Nagolder Straße, Planbereich 07.01 i.K.g. 06.09.1954)

2.4. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kulturdenkmale vorhanden. Archäologische Denkmale sind nicht bekannt. Die Gesamtanlage Altstadt Herrenberg befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs. Sichtachsen zur Stiftskirche bzw. dem Schlossberg werden nicht verbaut.

2.5. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich „Areal Aischbachstraße“ liegt in der Wasserschutzgebietszone III B des Wasserschutzgebiet Herrenberg – Ammertal-Schönbuch-Gruppe.

2.6. Überflutungsflächen

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg befindet sich das Plangebiet in einem Risikogebiet (HQextrem): Im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG, mit entsprechenden Überflutungsflächen. Gemäß § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG besteht hier eine Pflicht zur hochwasserangepassten Bauweise. Darüber hinaus ist gemäß § 5 Abs. 2 WHG eine private Hochwasservorsorge vorzunehmen bzw. geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Durch die Errichtung des Hochwasserrückhaltebeckens „Erzlochgraben“, welches sich derzeit in Planung befindet, wird die Fläche künftig hochwasserfrei sein, aber nicht frei von Auswirkungen nach Starkregenereignissen. Gemäß §§ 5 Abs. 4a und 9 Abs. 6a BauGB wird das Risikogebiet nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Über das Informationsportal des Landes „www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de“ sind Informationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie die Broschüre „Hochwasserrisikobewusst Planen und Bauen“ abrufbar. Die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundes gibt Hinweise zur Umsetzung der gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlichen Eigenvorsorge und ist über die Homepage des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen abrufbar.

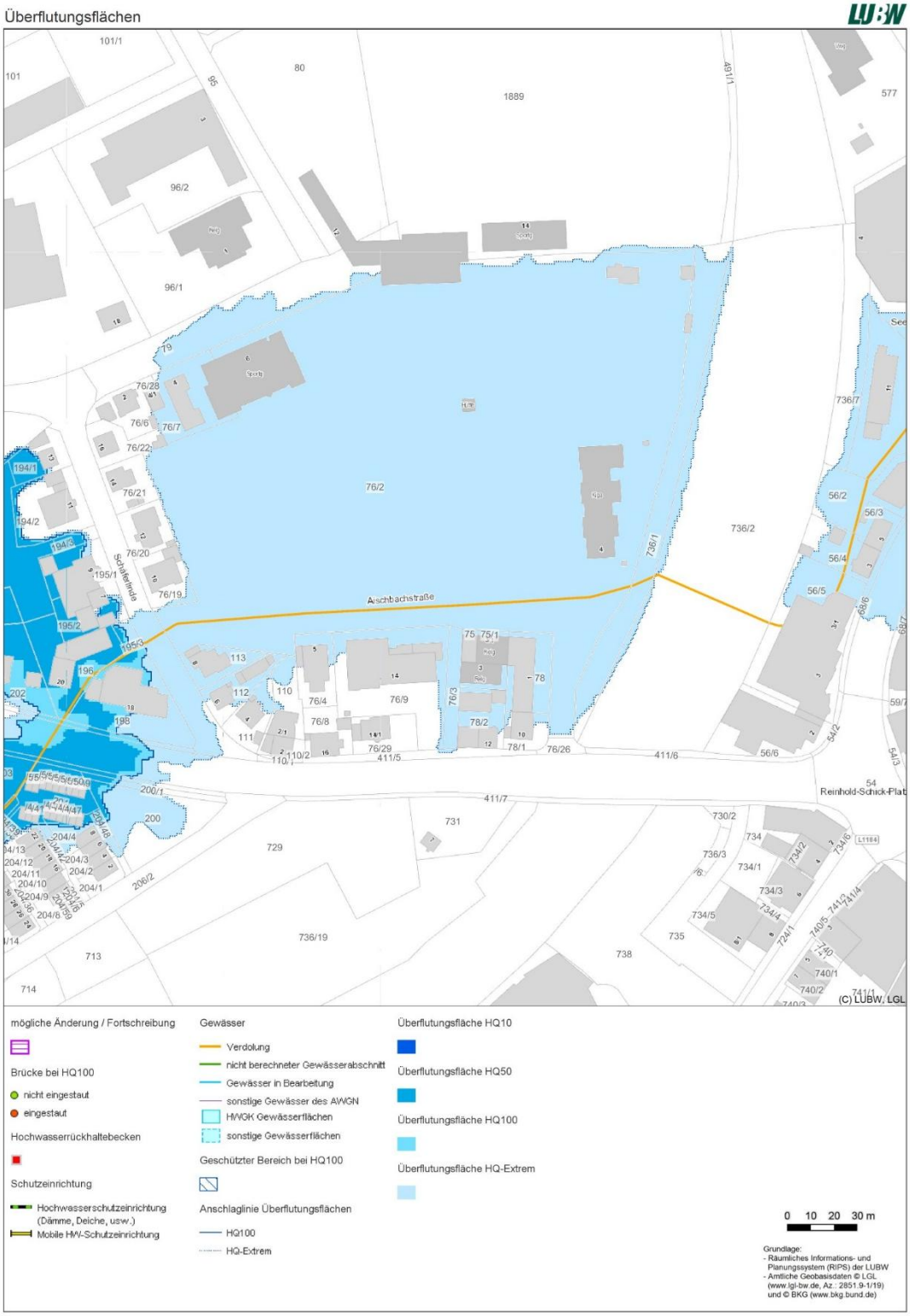


Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte (Quelle LUB, abgerufen am 18.03.2024)

Entsprechend der Starkregengefahrenkarte der Stadt Herrenberg befinden sich weite Teile des Plangebietes in Bereichen, die bei Starkregenereignisse überflutungsgefährdet sind.

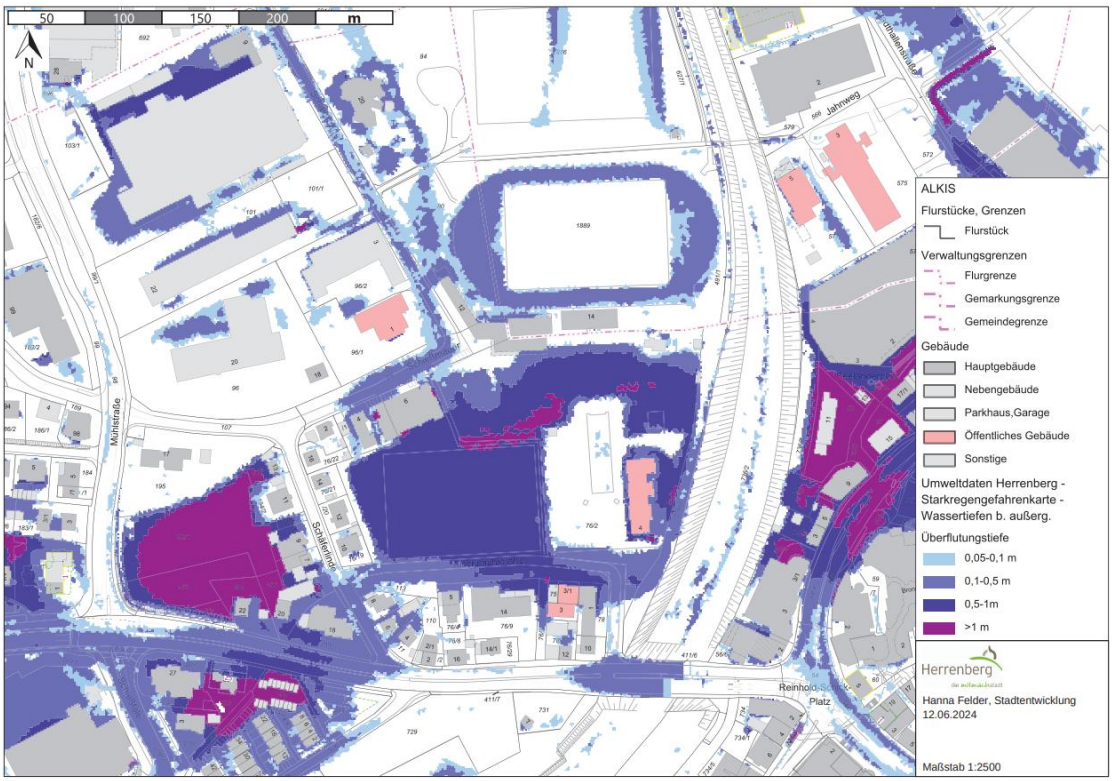


Abbildung 2: Ausschnitt Starkregengefahrenkarte der Stadt Herrenberg (Quelle: Stadtverwaltung Herrenberg, abgerufen am 12.06.2024)

Umgang mit Starkregenrisiko

Das Plangebiet weist nach der Starkregengefahrenkarte mögliche Überflutungstiefen von bis zu rund 1,0 m auf und ist daher im Rahmen der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. Zur Bewertung der Auswirkungen wurde ein Starkregenvorsorgegutachten erstellt, das auf Grundlage hydrodynamischer Simulationen sowohl die planbedingten Veränderungen als auch mögliche Maßnahmen zur Risikominderung untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass ohne geeignete Vorkehrungen eine Verschlechterung der Überflutungssituation eintreten würde. Durch die im Gutachten entwickelten Maßnahmen – insbesondere Geländeoptimierungen, Fließwegsteuerung, Retentionsflächen und eine angepasste Entwässerungsplanung – kann das Gefährdungspotenzial jedoch deutlich reduziert werden. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen werden im Modell außergewöhnlicher Starkregenereignisse keine erheblichen Überflutungen im künftigen Quartier mehr nachgewiesen.

Gleichwohl verbleibt ein nicht vollständig auszuschließendes Restrisiko, wie es für große Teile der Herrenberger Kernstadt vergleichbar ist. Dieses Restrisiko wird als beherrschbar eingestuft, sofern objektschutzorientierte bauliche Maßnahmen vorgesehen und im Rahmen der Bauausführung umgesetzt werden. Die Festsetzungen und

Hinweise (siehe Abschnitt „Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge“) werden im Bebauungsplan verankert.

Da entsprechende Gutachten der Stadt Herrenberg einen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von bis zu 41,28 ha bis zum Jahr 2035 bescheinigen, überwiegt in der Abwägung das öffentliche Interesse an einer baulichen Entwicklung der Fläche. Insbesondere da das Plangebiet im Eigentum der Stadt Herrenberg befindet und sich somit für die Stadt große Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Umsetzung ihrer wohnbaupolitischen Ziele ergeben, die Fläche kurzfristig entwickelbar ist und eine hohe städtebauliche Bedeutung aufweist, kommt ihm ein besonderes Gewicht zu. Die geplante Entwicklung ermöglicht zudem die frühzeitige Integration moderner Klimaanpassungs- und Vorsorgemaßnahmen, die in Bestandsquartieren oftmals nicht herstellbar sind.

Unter Berücksichtigung aller Belange wird die Bebauung somit trotz verbleibender Starkregengefährdung als städtebaulich vertretbar, technisch realisierbar und allen Beteiligten zumutbar beurteilt. Bei der Planung wird sowohl der Überflutungsschutz (Neubebauung) im Sinne des SRRM als auch der Anliegerschutz (bestehende Bebauung) im Sinne des Verschlechterungsverbots berücksichtigt (INFRACONSULT, 2026).

Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge / zum Umgang mit Starkregen

Zur Vermeidung von Schäden in den von Überflutung potenziell gefährdeten Bereichen werden Vorgaben im Sinne von Festsetzungen zu Höhenlagen von Erdgeschossfußboden (hier: Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF)) und zur Entwicklung von Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemacht. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 sowie der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Herstellung von technischen Anlagen zur Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser zulässig. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Hinweise zum Umgang mit dem verbleibenden Starkregenrisiko durch Objektschutzmaßnahmen formuliert.

Ziel der Festsetzung der Retentionsflächen ist unter anderem die Minderung der Folgen von Starkregenereignissen durch eine temporäre Zwischenspeicherung von Regenabflüssen und eine gedrosselte Ableitung.

3. Lage und Bestand

Als Grundlage des Bebauungsplanes soll nachfolgend die Bestandssituation beschrieben werden. Weitere Ausführungen sind dem für den Geltungsbereich erarbeiteten Umweltbericht (G2-LANDSCHAFTSARCHITEKTEN PARTG MBB, 2026) zu entnehmen.

3.1. Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Kernstadt Herrenbergs. Es grenzt, nur durch den Bahndamm der Bahnlinie Stuttgart – Horb getrennt, unmittelbar an den historischen Stadtkern Herrenbergs an. Die fußläufige Anbindung des Areal Aischbachstraße an die Herrenberger Altstadt wird durch die neue Eisenbahnüberführung „EÜ Seeländer“ wesentlich verbessert. Die bisherige Unterführung im Bereich der Nagolder Straße ist stark durch den Straßenverkehr geprägt. Südlich grenzen Wohngebäude und ein Supermarkt, sowie die Ensar Genclik Moschee des IGMG Herrenberg an. Westlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung an der Schäferlinde. Im Norden grenzen das Volksbankstadion und das Sportgelände des Sportvereins VfL Herrenberg an. Das Umfeld ist durch eine sehr heterogene Nutzungsstruktur geprägt. Wohnbauten, Sportflächen und -gebäude sowie gewerblich geprägte Nutzungen grenzen an das Areal.

Der Marktplatz Herrenberg ist in Luftlinie ca. 450 m, der Bahnhof Herrenberg in ca. 300 m entfernt. Beide Destinationen sind fußläufig innerhalb von 10 Minuten gut zu erreichen. Das Areal Aischbachstraße verfügt somit über eine sehr gute Anbindung an die städtische Infrastruktur.

3.2. Nutzung

Das Areal Aischbachstraße wurde als Sportplatz und Freibad genutzt. Mit Eröffnung eines neuen Naturfreibads im Längenholz wurde das bisherige Freibad an der Aischbachstraße im Jahr 2015 geschlossen. Seitdem wird die Fläche für verschiedene Interimsnutzungen zur Verfügung gestellt.

Der Neubau einer Kindertagesstätte am östlichen Rand des Areals wurde Anfang 2021 fertiggestellt. Die Nutzung als Kindertagesstätte wird durch die Festsetzung von MU 3 gesichert.

3.3. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die B 296 (Nagolder Straße) und die Straßen Schäferlinde sowie Aischbachstraße erschlossen.

Die Anbindung des Gebiets an den ÖPNV erfolgt über die die Bushaltestellen „Reinhold-Schick-Platz“, „Mühlweg“ und „Bronntor“ über die das gesamte Stadtgebiet Herrenbergs erreicht werden kann.

Der nahegelegene Bahnhof Herrenbergs ist ein wichtiger Knotenpunkt im schienengebundenen Regionalverkehr. Regional-Express-Züge der Verbindung Stuttgart-Horb (Gäubahn) sowie aus Richtung Tübingen (Ammertalbahn) und Bondorf halten hier. Der Bahnhof ist zudem der Endpunkt der Stuttgarter S-Bahn-Linie S1.

Direkt angrenzend am Bahnhof Herrenberg ist der ZOB Bahnhofstraße verortet. Der ZOB wird von den regionalen Buslinien angedient.

3.4. Rad- und Fußwegeverbindungen

Derzeit verlaufen im Geltungsbereich keine Radrouten des Haupt- und Nebennetzes. Von besonderer Bedeutung für den zukünftigen Fuß- und Radverkehr ist der bereits in der Planung befindliche Innenstadtring Rad, der im nordöstlichen Bereich als Fortführung der geplanten EÜ Seeländer, welche die Trennwirkung des Bahndammes aufheben wird, über das Plangebiet verläuft.

3.5. Topografie

Der Geltungsbereich weist Höhenlagen von rund 424 m ü. NHN auf. Im Plangebiet sind keine relevanten Geländeversprünge vorhanden. Östlich an das Plangebiet grenzt die Böschungskante des Bahndamms an.

3.6. Gewässer

Südlich der Aischbachstraße fließt der Aischbach, ein Gewässer II. Ordnung, verdolt durch das Plangebiet.

Gewässernetz Ausschnitt, LUBW Kartendienst 2022

3.7. Bodenbelastungen, Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind laut der Altlastenkartierung der Gemeinde Herrenberg (2021) keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Die Übersichts-Luftbildauswertung in Bezug auf Kampfmittelbelastung für das Gebiet ergab keine Hinweise für Bombenblindgänger im Untersuchungsgebiet (Luftbildauswertung GmbH,

2021 für den Sportplatzbereich sowie Hinkelbein 2018 für den Bereich der Kindertagesstätte).

Bei den im Januar 2026 durch das Büro für Geologie und Umweltfragen GmbH durchgeführten Bodenuntersuchungen (BÜRO FÜR GEOLOGIE UND UMWELTFRAGEN, 2026) wurden im Bereich des aufgefüllten ehemaligen Schwimmbeckens in mehreren Sondierungen erhöhte Schadstoffgehalte bei der Entnahme von Bodenproben. Insbesondere Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), polychlorierte Biphenyle (PCB) sowie erhöhte Leitfähigkeits- und Sulfatwerte im Eluat. Je nach Messstelle wurden die Materialien nach Ersatzbaustoffverordnung (EBV) den Kategorien BM-F1 bis BM-F3 zugeordnet, wobei BM-F3 die höchsten Belastungen darstellt. Aufgrund der stark heterogenen Zusammensetzung des Auffüllmaterials können belastete Bereiche im Gelände nicht eindeutig abgegrenzt werden. Für die spätere Baumaßnahme wird daher empfohlen, den Aushub in getrennten Haufwerken (max. 500 m³) bereitzustellen und gemäß LAGA PN 98 erneut zu beproben, um die endgültige Entsorgungs- bzw. Verwertungsklasse festzulegen.

Da die gemessenen PAK-Gehalte sowohl den Prüfwert für den Wirkungspfad Boden–Grundwasser als auch teilweise den Prüfwert für Boden–Mensch (Kinderspielfläche) überschreiten, kann eine Gefährdung des Grundwassers sowie der menschlichen Gesundheit nicht ausgeschlossen werden. Werden belastete Materialien im Zuge der Bauarbeiten freigelegt und später an der Oberfläche einer Parkanlage belassen, könnte insbesondere für Kleinkinder ein gesundheitliches Risiko durch Aufnahme von Bodenmaterial bestehen. Aufgrund dieser Befunde empfiehlt das Gutachten eine weiterführende Abstimmung mit dem Landratsamt Böblingen, Fachbereich Altlasten, um das weitere Vorgehen hinsichtlich Schutzgutbewertung und Entsorgung festzulegen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans laufen weitere fachgutachterliche Untersuchungen zur Klärung des tatsächlichen Belastungsumfangs im Bereich des ehemaligen Schwimmbeckens. Die Ergebnisse liegen derzeit noch nicht vor. Sobald die Untersuchungsergebnisse vorliegen, werden diese im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahren berücksichtigt.

In der Planzeichnung ist der betroffene Bereich des ehemaligen Schwimmbeckens als Altlastenverdachtsfläche mit „Umrandung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB) gekennzeichnet.

3.8. Boden, Grundwasserstand, Entwässerung

Ausführungen zu Boden, Grundwasserstand und Entwässerung sind dem für den Geltungsbereich erarbeiteten Umweltbericht (G2-LANDSCHAFTSARCHITEKTEN PARTG MBB, 2026) und Retentionskonzept (IBS INGENIEURBÜRO SCHÄDEL, 2026) zu entnehmen, welche als Anlage beigefügt sind.

3.9. Vegetation

Durch die Baumkartierung und -bewertung (NEIDLEIN BAUMERHALTUNG & BAUMPRÜFUNG, 2019) wurden besonders schützenswerte Bäume identifiziert. Diese Bäume befinden sich entlang der Aischbachstraße und südlich des VfL Centers Herrenberg. Der Baumerhalt war Aufgabe des Wettbewerbs, entsprechendes

Baumgutachten mit Liste des Büros Neidlein vom 08.07.2019 sowie ein Plan mit schützenswerten Bäumen vom 20.08.2019 waren Grundlagen für die Auslobung und wurde entsprechend im Rahmenplan berücksichtigt.

Im Zuge der weiteren Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs und des Bebauungsplanentwurfs wurde eine Baumeinschätzung und Bepflanzungskonzept (PLANSTATT SENNER, 2025) durchgeführt und Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen formuliert, die im Umweltbericht bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Durch Anpassungen von Baufenstern und Verkehrsflächen können weite Teile des bestehenden prägenden Baumbestands erhalten werden, sofern sie einer grundsätzlichen Bebaubarkeit des Areals nicht entgegenstehen.

Weitere Ausführungen sind dem für den Geltungsbereich erarbeiteten Umweltbericht (G2-LANDSCHAFTSARCHITEKTEN PARTG MBB, 2026) zu entnehmen, welcher als Anlage beigefügt ist.

Neidlein Baumerhaltung & Baumprüfung GmbH & Co. KG, 8.Juli 2019

3.10. Artenschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW gesetzlich geschützten Biotope.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zum Bebauungsplan wurde 2021 ein Fledermausquartier in einer Platane sowie vier weitere Bäume mit gutem Quartierpotenzial erfasst. Im Januar 2025 erfolgte eine erneute Untersuchung des gesamten Baumbestands zur Plausibilisierung der Datenlage.

Die Untersuchung ergab, dass keine aktuellen Fledermausnutzungen oder Winterquartiere vorhanden sind. Zwar wurden einige Höhlungen als potenziell geeignete Sommerquartiere eingestuft, jedoch ohne Nachweise einer tatsächlichen Nutzung. Die ehemals genutzten Quartiere in der Platane sind durch natürliche Überwallung nicht mehr vorhanden. Die bei der Bewertung 2021 vorsorgend angenommene potenzielle Winterquartiernutzung der Platane durch den Abendsegler konnte nicht bestätigt werden, an keinem der Bäume im Untersuchungsgebiete ist nach der detaillierten Untersuchung von einem Überwinterungsvorkommen auszugehen. Ein möglicher eingriffsbedingter Verlust der potenziell geeigneten Baumhöhlen ist artenschutzrechtlich unproblematisch. Insgesamt ist der Eingriff aus artenschutzrechtlicher Sicht vertretbar und wird durch Maßnahmen kompensiert, wobei für ggf. notwendige Ersatzpflanzungen ein dem Gesamtwert eines Baumes entsprechender Kompensationsfaktor angesetzt wird.

Darüber hinaus werden die als Jagdgebiete identifizierten Gehölzstrukturen im Bereich der Parkfläche, entlang der Aischbachstraße gesichert. Die Jagdgebiete östlich des Plangebietes, entlang der Bahntrasse, befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung.

Die Kastanienbäume entlang der Aischbachstraße werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Weitere Ausführungen sind dem für den Geltungsbereich erarbeiteten Umweltbericht (G2-LANDSCHAFTSARCHITEKTEN PARTG MBB, 2026) und dem Artenschutzkonzept (FAKTORGRÜN, 2022) in Verbindung mit der Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und Aktualisierung im Hinblick auf Baumquartiere von Fledermäusen (BIOLOGISCHE GUTACHTEN DIETZ, 2025) zu entnehmen, welche als Anlagen beigefügt sind.

3.11. Lärm

Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden durch das Büro Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) und der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) beurteilt: Aufgrund des Verkehrslärms und dabei überwiegend des Verkehrslärms der Schienenstrecke ergeben sich im Gebiet tagsüber erhöhte Belastungen und im Nachtzeitraum hohe Belastungen, welche über den Orientierungswerten der DIN 18005 und auch über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV liegen. Durch die zukünftige Verkehrserzeugung des Plangebietes ist von keiner zusätzlichen Lärmbelastung für das Umfeld auszugehen, welche eine besondere Abwägungsrelevanz im Planverfahren erfordert.

Detaillierte Ausführungen zum Lärm sind der für den Geltungsbereich erarbeiteten Schalltechnischen Untersuchung (KOEHLER & LEUTWEIN GMBH & CO. KG, 2026) zu entnehmen, welche als Anlage beigefügt ist.

4. Städtebauliches Entwicklungskonzept

4.1. Städtebauliche Rahmenplanung

Als Grundlage des Bebauungsplanes dient die städtebauliche Rahmenplanung „Rahmenplan Areal Aischbachstraße“. Dem Rahmenplan Areal Aischbachstraße als Grundlage für den Bebauungsplan wurde am 15.12.2020 im Gemeinderat Herrenberg mehrheitlich zugestimmt.

Auf Grundlage der Baumeinschätzung und des Bepflanzungskonzepts des Büros Planstatt Senner vom 27.10.2025, die einen erweiterten Erhalt des bestehenden Baumbestands vorsieht, wurden im August 2025 vom Büro Pesch Partner mehrere Varianten zur Anpassung des bisherigen Entwurfs geprüft, mit denen ein deutlich größerer Anteil des vorhandenen Baumbestands gesichert werden kann. Wesentliche Anpassungen waren: Das Verschieben der nördlichen Baukörper und der anschließenden Verkehrsflächen nach Süden und die Verlagerung des nördlichen Erschließungsstichs auf die Westseite des Quartiershubs. Die städtebauliche Grundfigur der Planung mit ihren entsprechenden Qualitäten in der Erschließungs- und Baustruktur, den öffentlichen und privaten Platz- und Freiraumqualitäten sowie der verträglichen Dichte blieben unverändert. Der Anteil an zu erhaltenden Bestandsbäumen und öffentlicher Grünfläche hat sich erhöht.

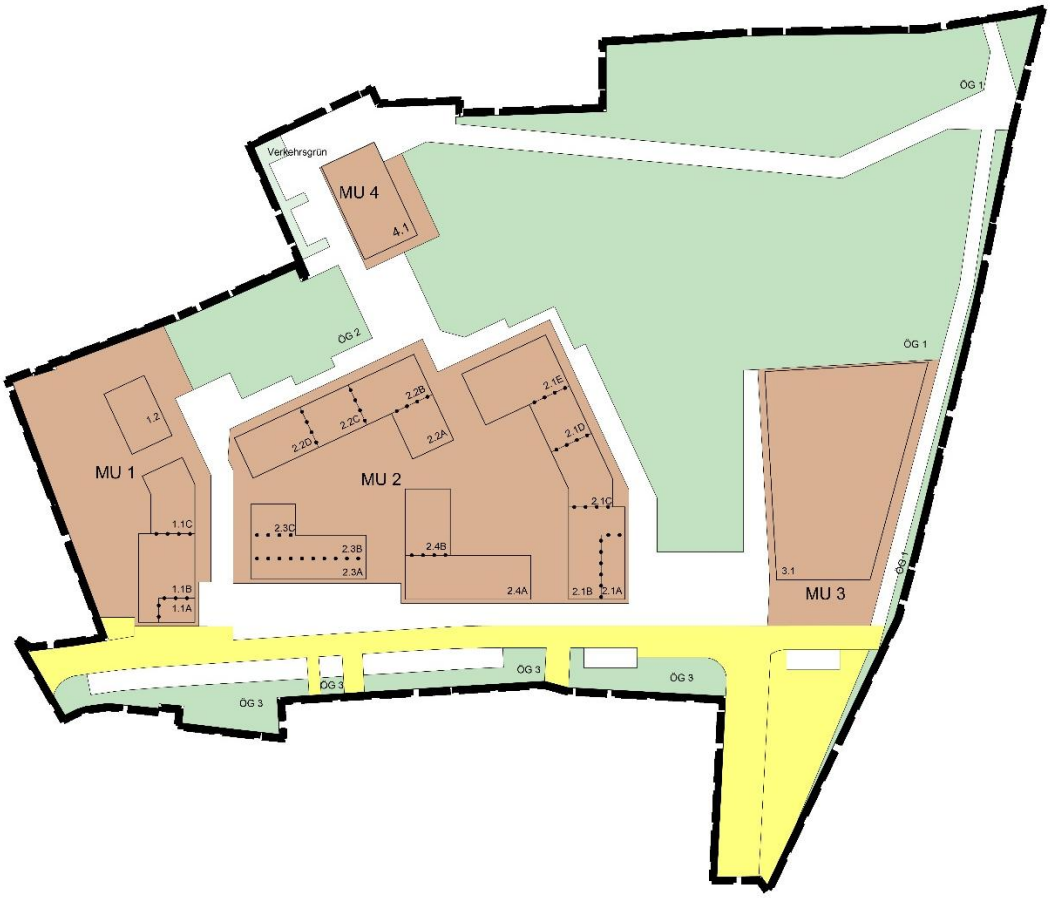
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen auf der Grundlage dieses städtebaulichen Konzeptes. Die städtebauliche Rahmenplanung ist auf der Homepage der Stadt Herrenberg einsehbar.

Rahmenplan, pp a|s und g2-Landschaftsarchitektur, 2021

5. Teilräume des Bebauungsplanes

Zur Orientierung wird der Geltungsbereich in die nachfolgend beschriebenen Teilflächen gegliedert:

- Teilbaugebiete (MU 1-4)
- Baufeld (1.1-4.1)
- Baufenster (1.1.A-4.1)
- Aischbachstraße und Planstraßen
- Grünflächen ÖG 1 (Parkanlage), ÖG 2 (Erholungsfläche) und ÖG 3 (Grünzug Aischbachstraße)
- Versorgungsflächen



Schematische Darstellung der Teilflächen im Geltungsbereich

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2b BauGB, § 1 Abs. 5 und Abs.7 BauNVO, § 6a BauNVO)

Urbanes Gebiet MU 1 – MU 4

Das Urbane Gebiet besteht aus den Teilgebieten MU 1 bis MU 4, denen jeweils verschiedene Nutzungen zugeordnet werden.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung der vier Teilbaugebiete als ein gegliedertes Urbanes Gebiet wird aus der städtebaulichen Rahmenplanung abgeleitet.

Gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein.

Ziel der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Urbane Gebiete ist die Schaffung von Wohnraum in einer urbanen Ausprägung als nutzungsgemischtes Stadtquartier in zentraler, integrierter Lage in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum sowie zum Bahnhof Herrenberg. Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, sind zulässig.

Ausschluss Vergnügungsstätten, Tankstellen und Fremdwerbeanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2b BauGB i.V.m. § 6a Abs. 3 BauNVO

In allen Urbanen Gebieten sind Vergnügungsstätten, Tankstellen und Fremdwerbeanlagen unzulässig.

Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten, Tankstellen und Fremdwerbeanlagen begründet sich darin, die im Konzept bevorzugte Wohnfunktion nicht zu stören. Die ausgeschlossenen Nutzungen werden aufgrund zu erwartender Nutzungskonflikte durch die von ihnen ausgehenden Immissionen und Folgeprozesse (z.B. Lärmbelästigungen, Verkehrsbelastungen und Trading-Down-Effekte) im angestrebten Quartier als ungeeignet bewertet.

Die Nutzungsmischung im Sinne eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO bleibt gewahrt.

6.1.1. Ausschluss Wohnnutzung

Die Festsetzung des Ausschlusses von Wohnnutzungen ist aus der städtebaulichen Rahmenplanung sowie der Bestandsnutzung der Kindertagesstätte abgeleitet.

Ausschluss Wohnnutzung in den MU 3 und MU 4
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauNVO und § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

Innerhalb der durch die Planzeichnung MU 3 und MU 4 definierten Baugebieten sind Wohnnutzungen unzulässig.

Ziel und städtebauliche Begründung des Ausschlusses von Wohnnutzungen in den Baufenstern 3.1 und 4.1 ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm).

6.1.2. Ausschluss Wohnnutzung in Erdgeschossflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Abs. 3 BauGB; § 1 Abs. 7 und § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

In den durch die Planzeichnung als Baufenster 1.1A, 2.1A und 2.3A definierten Flächen sind Wohnnutzungen in den Erdgeschossen an der Straßenseite nicht zulässig.

Ziel und städtebauliche Begründung des Ausschlusses von Wohnnutzungen an den drei städtebaulich zentralen Punkten entlang der Aischbachstraße (Baufenster 1.1A, 2.3A und 2.1A), jeweils in den zu den Straßenseiten (als öffentliche Verkehrsflächen gesichert) hin orientierten Erdgeschossen, um eine Nutzungsmischung und die Belebung des Quartiers durch frequenzbringende Nutzungen zu sichern und einen Mindestanteil gewerblicher Nutzungen sicherzustellen. Die Verortung der Baufenster entlang zentraler öffentlicher Räume soll zur Belebung der angrenzenden Platzflächen beitragen und verhindern, dass an den Quartierseingängen und entlang wichtiger Quartiersplätze „unbelebte“ Erdgeschosszonen entstehen.

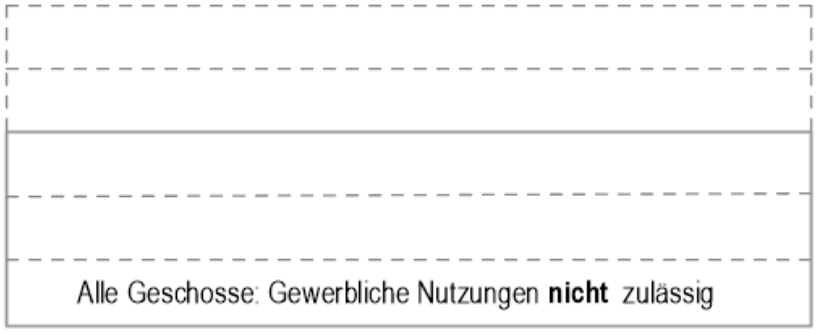
Durch den Ausschluss von Wohnnutzung in diesen Bereichen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt. Die Nutzungsmischung des Urbanen Gebiets wird hierdurch gewahrt.

Ausschluss gewerblicher Nutzungen

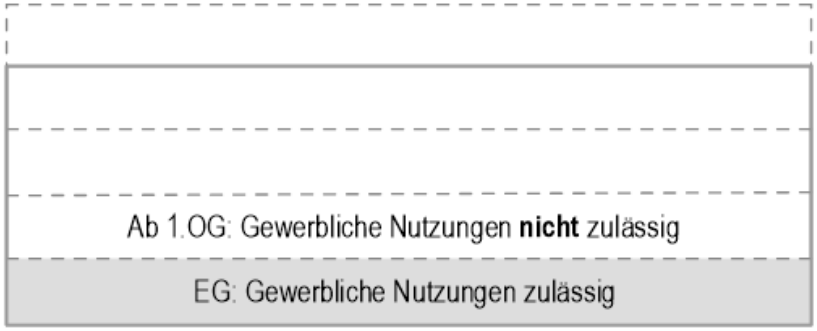
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 7 BauNVO sowie § 6a Abs. 4 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO)

Die Festsetzung des Ausschlusses von gewerblichen Nutzungen ist aus der städtebaulichen Rahmenplanung abgeleitet. Ziel der Festsetzung ist die Sicherung der vorrangigen Wohnnutzung im Quartier.

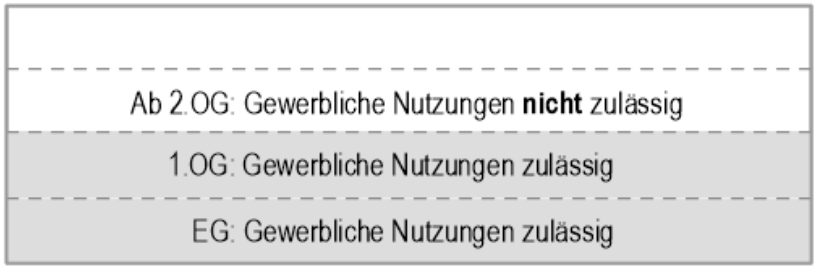
In Baufenster 2.4A sollen auch im zweiten Obergeschoss noch gewerbliche Nutzungen zulässig sein, um hinsichtlich der Nutzungsmischung stärker auf den Charakter des südlich angrenzenden Bestandsquartiers als Gegenüber entlang der Aichbachstraße Bezug zu nehmen.



Baufenster 1.1C, 1.2, 2.1C-E, 2.2 A-D, 2.3C, 2.4B, 3.1, 4.1



Baufenster 1.1A+B, 2.1A+B und 2.3A+B



Baufenster 2.4A

Schematische Erläuterungsskizze zum Ausschluss von gewerblichen Nutzungen

6.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

6.2.1. Grundflächenzahl

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Überschreitung der Grundflächenzahl mit Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist aus der städtebaulichen Rahmenplanung abgeleitet.

Ziel der Festsetzungen ist es den definierten urbanen und dichten Charakter der Bebauung zu ermöglichen.

Ziel der Festsetzungen der Grundflächenzahl ist ein Nutzungsmaß, das im Rahmen der BauNVO den Forderungen nach flächensparendem Bauen unter Erzielung einer hohen Wohnqualität gerecht wird. In den Baugrundstücken soll ein möglichst hoher Anteil an Freiflächen erhalten bleiben.

Für die Teilbaugebiete MU 1 und 3 wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt, um eine hohe städtebauliche Dichte im Sinne der Innenentwicklung zu ermöglichen. Um die Freiflächen des neuen Wohnquartiers weitestgehend vom ruhenden Verkehr zu befreien und attraktive Freiräume herzustellen, soll der Stellplatznachweis auf den Grundstücken insbesondere in Tiefgaragen geführt werden. Zur Sicherstellung der dafür erforderlichen Tiefgaragenflächen und Nebenanlagen wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 % zugelassen. Auswirkungen auf das Lokalklima und die Freiflächenqualität werden durch ergänzende Festsetzungen zur Begrünung und Freiflächengestaltung gemindert.

Für das Teilbaugebiet MU 4 wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt, um den im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Solitärbaustein umsetzen zu können.

Die weitere Überschreitung der Grundflächenzahl im MU 4 von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO wird zugunsten der Umsetzung der erforderlichen Freianlagen festgesetzt. Die weitere Überschreitung der Grundflächenzahl im MU 2 von 0,8 bis zu einer maximalen GRZ von 0,89 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird zugunsten der Umsetzung einer verdichteten Bauweise in zentraler Lage festgesetzt. Die GRZ II wird somit um 9 Prozentpunkte überschritten.

Die Festsetzung trägt zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung – insbesondere einer höheren baulichen Dichte – bei, ohne andere Baufelder zusätzlich zu belasten. Die Baufenster in angrenzenden Baugebieten sind eng gefasst, und große Grünflächen werden freigehalten, um eine ausgewogene Flächenverteilung sicherzustellen.

Die Unterbauung des Grundstücks erfolgt ausschließlich zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Form einer Tiefgarage. Planzeichnerisch festgesetzt wird die Zulässigkeit von Tiefgaragen (§ 12 Abs. 4 BauNVO). Eine alternative Organisation der Stellplatznachweise auf dem Grundstück ist nicht möglich.

Da die Überschreitung potenzielle Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen hat, wird zur Kompensation der großflächigen Über- und Unterbauung eine Überdeckung und Begrünung der Tiefgarage sowie eine Dachbegrünung (Retentionsdächer)

festgesetzt. Dadurch wird die Versickerungsfähigkeit verbessert und die ökologische Qualität des Standortes erhalten.

Eine nachteilige Betroffenheit angrenzender Bereiche wird durch eine integrierte Grünordnungs-, Erschließungs- und Entwässerungsplanung vermieden. Die Planung stellt sicher, dass keine zusätzlichen Belastungen entstehen und die Umweltverträglichkeit gewahrt bleibt.

Die Ausweisung großflächiger Grünbereiche im angrenzend festgesetzten Stadtpark tragen zur Verträglichkeit bei.

6.2.2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 9 Abs. 3 S. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen ist aus der städtebaulichen Rahmenplanung abgeleitet.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen zur minimal sowie maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die gestalterische Qualität des Siedlungsbildes. In einheitlichen Gebäudekubaturen soll ein zusammengehöriges, attraktives Ensemble ablesbar werden.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen zur minimal zulässigen Gebäudehöhe ist zudem die Sicherung des Lärmschutzes im Quartier in Verbindung mit den Festsetzungen zur geschlossenen Bauweise in Teilbereichen.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen zur Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden als Hochparterre ist die Sicherung einer hohen Wohnqualität. Aufenthaltsräume sollen angehoben und die Einsehbarkeit damit verringert werden können. Außerdem soll eine lokale Reduktion des Erdaushubs erzielt werden.

Zudem soll Überschwemmungen bei Starkregenereignissen vorgebeugt werden.

6.3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Festsetzungen zur Bauweise entsprechen der städtebaulichen Rahmenplanung und definieren die angestrebte zukünftige Gebäudestellung im Baugrundstück. Die Festsetzung der offenen Bauweise im Baufeld 3.1 entspricht der bereits bestehenden Kindertagesstätte. Durch die Festsetzung der Bauweise wird die Realisierung einer verdichteten Bebauung ohne Grenzabstand zwischen den Baukörpern innerhalb eines Baufelds angestrebt.

Ziel der Festsetzungen der Bauweise im Baufeld 2.1 ist die Sicherstellung des Schutzes von dem von der Bahn ausgehenden Lärms im Quartier.

6.4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird aus der Rahmenplanung abgeleitet.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen überbaubarer Flächen durch Baugrenzen und Baulinien ist die geordnete städtebauliche Entwicklung. Mit der konsequenten Umsetzung der Rahmenplanung soll eine hohe Gestaltungsqualität erreicht werden.

Ziel der Festsetzung der überbaubaren Flächen ist außerdem die Begrenzung der baulichen Entwicklung in bestimmten Teilflächen. Die Festsetzung dient dazu, die Bebauung zu konzentrieren, um Flächen außerhalb der Baufelder als Freibereiche zu schützen und die Bestandsbäume in Teilbereichen zu erhalten.

6.5. Garagen, Carports, Stellplätze sowie Tiefgaragen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Carports sowie Tiefgaragen wird aus der städtebaulichen Rahmenplanung abgeleitet und definiert Art und zulässigen Standort von Parkplätzen.

Ziel der Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Carports sowie Tiefgaragen ist die Steigerung der Aufenthaltsqualität. Die Festsetzung dient dazu, den ruhenden Kfz-Verkehr weitgehend aus den Freiräumen zu halten und eine hohe Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzung der Flächen für Tiefgaragen ist die Sicherung der Realisierbarkeit von Tiefgaragen im Innenhof der Baufelder. Sie dienen dem Stellplatznachweis auf dem privaten Grundstück.

Die Zulässigkeit einer Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) in Baufeld MU 2 bis zu einem Maximalwert von 0,89 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, dient der Umsetzbarkeit einer zusammenhängenden, alle Baufenster einschließenden Tiefgarage. Durch die Festsetzung von Erdüberdeckungen mit einer Substratschicht mit mindestens 0,6 m Stärke und entsprechenden Gehölz- und Baumpflanzungen sowie die Festsetzung von Retentionsdächern, werden kompensierende Maßnahmen getroffen, die die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt minimieren.

6.6. Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen entsprechen der städtebaulichen Rahmenplanung und definieren Art und zulässigen Standort von Nebenanlagen.

Ziel der Festsetzungen zu Nebenanlagen ist die Begrenzung von Gebäudestrukturen außerhalb von Baufeldern. Die Festsetzungen dienen dazu, Nebenanlagen weitestgehend auf die Baufelder zu konzentrieren. Damit soll eine geordnete städtebauliche

Situation erreicht, die Gestaltungsqualität gefördert und die Versiegelung in Freiräumen eingeschränkt werden. Die Festsetzungen der Größenbegrenzung einzelner Nebenanlagen dient der Gestaltungsqualität.

Ziel der Festsetzungen zu Nebenanlagen zur Versorgung in öffentlichen Grünflächen ist die Sicherung der notwendigen Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches. Die Festsetzungen dienen dazu notwendige Einrichtungen auch ohne die Festsetzung von Versorgungsflächen in der Planzeichnung zu ermöglichen.

Ziel der Beschränkung der zulässigen Grundflächengröße einzelner Nebenanlagen in MU 1 und MU 2 auf maximal 65 m² ist die Verhinderung großmaßstäblicher Anlagen, die das Erscheinungsbild sowie die Aufenthaltsqualität in den Innenhöfen beeinträchtigen.

6.7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Die Festsetzungen zu Verkehrsflächen werden aus dem Bestand hergeleitet: Im Süden wird die vorhandene Erschließungsstraße Aischbachstraße gesichert; von Norden über eine Stichstraße die Erschließung des Quartiers über die Straße Schießmauer hergestellt.

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen entsprechen dem städtebaulichen Entwurf und definieren die angestrebte zukünftige Grundstruktur des Wohnquartiers. Die Darstellung der Straßenaufteilung in der Planzeichnung ist unverbindlich.

Die Herstellung von technischen Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser wird innerhalb der Verkehrsflächen zugelassen, um entsprechend der Maßnahmenvorschläge aus dem Gutachten zum Umgang mit Starkregen entsprechende Infrastrukturen umsetzen zu können.

6.7.1. Öffentliche Verkehrsfläche

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche Aischbachstraße entspricht den bestehenden Erschließungsflächen im Geltungsbereich.

Ziel der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist die Sicherung der Erschließungsstraße.

6.7.2. Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

Die Festsetzung der weiteren öffentlichen Erschließungsflächen entspricht der städtebaulichen Rahmenplanung sowie der Erschließungsplanung.

Ziel der Festsetzungen der weiteren öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich ist die Sicherung der Müllentsorgung und Rettung. Entsprechend dem Entwässerungskonzept ist darüber hinaus das Ziel, die Flächen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser (Retentionsmulden) zu ermöglichen.

6.7.3. Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkierungsfläche (Stellplätze)

Ziel der Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkierungsfläche (Stellplätze) ist die Sicherung der bestehenden Parkierungsangebote für Besucherparken und Flächenangebote für Carsharing-Stallplätze.

6.7.4. Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich (inkl. Radverkehr)

Ziel der Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich (inkl. Radverkehr) ist im westlichen Bereich des Quartiers die Sicherung der Befahrbarkeit im Rettungsfall und die quartiersinterne Erreichbarkeit der Baugrundstücke sowie im Bereich des Stadtparks die Sicherung der Wegevernetzung für Fußgänger und Radfahrende zur Herrenberger Altstadt. Entsprechend dem Entwässerungskonzept ist darüber hinaus das Ziel, die Flächen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser (Retentionsmulden) anzulegen.

6.7.5. Ein- und Ausfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Festsetzung der Bereiche für Ein- und Ausfahrt werden aus der städtebaulichen Rahmenplanung abgeleitet.

Ziel der Festsetzungen ist die Bündelung der Zufahrten zu den Tiefgaragen, um das Quartier möglichst autoarm und ohne störenden Durchgangsverkehr zu gestalten und die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität der öffentlichen Freiräume zu sichern.

Im Sinne der Starkregenvorsorge und zum Schutz vor Überflutungen, soll für die Ein- und Ausfahrten darüber hinaus sichergestellt sein, dass diese sich nicht an Geländetiefpunkten befinden.

6.8. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Flächen für die notwendigen Anlagen und Einrichtung zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (Versorgungsanlagen) werden als Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Elektrizität und Wärme- und Kälteversorgung durch die Planzeichnung festgesetzt.

Ziel der Festsetzungen zu Versorgungsflächen ist die Sicherung der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen für Strom-, Wärme- und Kälteversorgung des Plangebietes. Die Festsetzungen dienen dazu, die notwendigen Anlagen und Einrichtungen zu ermöglichen, die zur Umsetzung einer Quartierslösung erforderlich sind. Dies können neben Trafostationen auch Heizzentralen oder Anlagen zur Abwasserwärmerückgewinnung sein.

Ziel der Festsetzungen zu Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Müllsammlung ist die Sicherung der notwendigen Flächen zur Bündelung der Müllcontainer und Müllsammelstellen des Plangebietes.

Die Anlage von Wegen, die für die Erschließung der Versorgungseinrichtungen notwendig sind, ist aus Gründen der Reduktion von Flächenversiegelung mit einer maximalen Breite von 3,50 m sowie in Ausführung als versickerungsfähigem Belag zulässig.

6.9. Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen entsprechen der städtebaulichen Rahmenplanung, der ergänzenden städtebaulichen Umplanungen und der Grünordnung zum Bebauungsplan.

Ziel der Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen ist die Sicherung von unversiegelten Flächen zur Retention, welche die Auswirkung von Starkregenereignissen auf das Plangebiet reduzieren sowie die Schaffung von Freiflächen, die dem öffentlichen Aufenthalt und der Erholung dienen.

Öffentliche Grünfläche ÖG 1 - 'Parkanlage'

Ziel der Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen 'Parkanlage' ist die Sicherung von öffentlichen Freiflächen mit Sport- und Freizeitanlagen sowie die Sicherung von öffentlichen Freiflächen zum Aufenthalt, Sport und Spiel.

Auf diesen Flächen sind Anlagen wie Fitnessparcours, Outdoor-Fitness oder Spiel- & Aufenthaltsfläche sowie Spielanlagen für bewegungsorientiertes Spiel für Kinder zulässig und sollen entwickelt werden.

Aus der Spielleitplanung der Stadt Herrenberg von 2013 geht hervor, dass für den Bereich der Kernstadt westlich des Bahndamms und nördlich der Nagolder Straße eine Unterversorgung mit Spielplatzflächen besteht. Vor dem Hintergrund der Wohngebietsentwicklungen auf dem Leibfried-Areal, dem Gefylde, dem Areal Schäferlinde und dem Areal Aischbachstraße wird ein zusätzlicher Bedarf an Spielplatzfläche ausgelöst. Vorgesehen werden sollen in der ÖG 1 daher Spielplatzflächen sowohl für Kleinkinder („U3“) als auch für Kinder ab 3 Jahren („Ü3“).

Nicht dem Spiel und Sport dienende Wiesen- und Blumenrasenflächen sind entsprechend der Vorgaben aus den textlichen Festsetzungen zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und entsprechend zu pflegen.

Zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sind Retentionsmulden entsprechend dem Entwässerungskonzept in die öffentliche Grünfläche zu integrieren.

Darüber hinaus sind technische Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser mit einem Flächenumfang von jeweils maximal 200 m² zulässig. Ziel ist die Umsetzung der Maßnahmenvorschläge des Gutachtens zum Umgang mit dem vorhandenen Starkregenrisiko (INFRACONSULT, 2026) zur Herstellung von Einlaufbauwerken zur Minimierung der Starkregenrisiken im Plangebiet.

Innerhalb der Grünflächen sind öffentliche Toilettenanlagen mit einem Flächenumfang von maximal 25 m² zulässig. Ziel ist die Möglichkeit eine Versorgung der öffentlichen Sport- und Freizeitanlagen mit Toilettenanlagen.

Darüber hinaus wird die Anlage von baulichen Anlagen für Versorgungseinrichtungen zur Stromversorgung mit einem Flächenumfang von jeweils maximal 25 m² zugelassen, um die Umsetzung eines quartiersbezogenen Energiekonzepts zu ermöglichen. Duch die Festsetzung der maximalen Breite der Zuwegungen und der Ausführung des Belags als versickerungsfähige Fläche soll die Versiegelung minimiert werden.

Technische Bauwerke zur Regenwasserableitung werden im Rahmen der Starkregenvorsorge und zum Schutz vor Überflutungen zugelassen.

Öffentliche Grünfläche ÖG 2 – 'Erholungsfläche'

Ziel der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche 'Erholungsfläche' ist die Sicherung von Grünflächen, die als Aufenthalts- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit dienen.

Die Wiesenflächen sind entsprechend der Vorgaben aus den textlichen Festsetzungen zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und entsprechend zu pflegen.

Öffentliche Grünfläche ÖG 3 – 'Grünzug Aischbachstraße'

Die öffentliche Grünfläche ÖG 3 hat die Zweckbestimmung 'Grünzug Aischbachstraße'. Ziel der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche ist die Sicherung des bestehenden straßenbegleitenden Grünraums mit erhaltenswertem Baumbestand.

Innerhalb der Grünflächen wird die Anlage von baulichen Anlagen für Versorgungseinrichtungen zur Stromversorgung zugelassen, um die bestehende Trafostation der 20-kV-Leitung zu sichern.

Verkehrsgrünfläche

Die im zeichnerischen Teil entlang der nördlichen Zufahrt von der Straße "Schießmauer" als Verkehrsgrün gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen auszubilden. Ziel der Festsetzung ist die Herstellung eines straßenbegleitenden Grünraums, der die Versiegelung minimiert und eine Begrünung der Flächen zwischen Verkehrsfläche und dem westlich angrenzenden Bestandsgrundstück sicherstellt.

6.10. Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs.1 Nr.14 und 16 b) - d) BauGB)

Die Festsetzung der Retentionsfläche entspricht der Planungen der Entwässerungsplanung.

Ziel der Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist die Sicherstellung einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung und eine Vermeidung von Überflutungen bei Starkregenereignissen. Darüber hinaus dienen die Flächen der Förderung der Grundwasserneubildung und leisten einen Beitrag zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen.

6.11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Die Festsetzungen zu den Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Umweltprüfung aus der naturräumlichen Bestandssituation und der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft hergeleitet.

Die Festsetzungen entsprechen der Grünordnung zum Bebauungsplan.

Ziel der Festsetzungen ist die Berücksichtigung der Anforderungen des Artenschutzes und der ökologischen Nachhaltigkeit. Die Versiegelung des Bodens soll minimiert, die Versickerungsfähigkeit und die natürlichen Bodenfunktionen in einem möglichst großen Flächenanteil erhalten werden.

Die Festsetzungen dienen dazu artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne § 44 BNatSchG zu vermeiden. Geschützte Arten sollen umgesiedelt werden und dazu Habitatstrukturen als Ersatz geschaffen werden, soweit erforderlich auch vorgezogen. Das Anbringen bzw. Installieren der Nistkästen und der Fledermauskästen ist dabei durch eine entsprechende Fachkraft (Biologe, Tierökologe oder vergleichbar) zu begleiten.

Ziel der Festsetzungen ist die Sicherung von Lebensräumen. Habitatstrukturen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Jagdreviere und Transferstrecken sollen erhalten werden.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen ist der Schutz von Tieren. Amphibien, Insekten, Fledermäuse, Vögel und Kleinsäuger sollen durch Rodungs- und Bauzeitenbegrenzung, ökologische Baubegleitung, technische Ausführungen von Beleuchtung, Zäunen und verglasten Fassaden geschützt werden.

6.11.1. Außenbeleuchtung

Ziel ist der Schutz nachtaktiver Insekten und anderer Tiere vor Lichtverschmutzung. Das Verbot der Fassadenanstrahlung reduziert unnötige Lichtemissionen.

6.11.2. Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Ziel der Festsetzung ist die Förderung der natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser und der Schutz des Bodenhaushaltes. Sie trägt zur Grundwasserneubildung bei und reduziert das Risiko von Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen.

6.11.3. Erdüberdeckung Tiefgaragen / erdüberdeckte Garagenbauwerke / unterirdische Gebäudeteile

Ziel ist die Gewährleistung der Bepflanzbarkeit der Flächen über Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen. Die Erdüberdeckung schafft Voraussetzungen für Gehölz- und Baumpflanzungen und verbessert das Mikroklima.

6.11.4. Maßnahmen zum Artenschutz (in Verb. mit § 44 NatSchG)

Vermeidung Fallenwirkung

CEF 1 Ersatznistkästen für höhlenbrütende Europäische Vogelarten

CEF 2 Quartierskästen für Fledermausarten

6.12. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Die Festsetzungen zu den Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten entsprechen der städtebaulichen Rahmenplanung.

Leitungsrechte – L1

Ziel der Festsetzungen zu Leitungsrechten ist die Sicherung der Versorgung/Entwässerung. Entsprechend dem Entwässerungskonzept der Rahmenplanung und der Entwässerungsplanung ist eine Entwässerung der angrenzenden Grundstücke insbesondere bei Starkregenereignissen in die öffentlichen Grünflächen vorgesehen und damit eine Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser in Retentionsmulden vor Ort.

Leitungsrechte – L2

Ziel der Festsetzungen zu Leitungsrechten ist die Sicherung der Versorgung/Entwässerung. Die derzeit im Bestand im Bereich der Flächen des zukünftigen MU 2 verlaufenden 20-kV- Hauptversorgungsleitung der EnBW/NetzeBW sollen in den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden. Um die Weiterführung der Leitung im Teilabschnitt des MU 2 zu sichern, wird ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers (aktuell: NetzeBW) festgesetzt.

6.13. Ausschluss von verunreinigenden Stoffen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Im Plangebiet wird entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB festgesetzt, dass die Verwendung von fossilen Brennstoffen zur Wärme- und Warmwasserversorgung im Plangebiet nicht zulässig ist.

Ziel der Festsetzung ist es, zum einen das Plangebiet und seine Umgebung vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und zum anderen im Rahmen der Bauleitplanung einen Beitrag zum kommunalen Klimaschutz im Sinne von § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB zu leisten.

Bei der Schaffung von neuen Bebauungsmöglichkeiten, die dem vorrangigen Ziel der Planung dienen, einen Beitrag zur Deckung des hohen Wohnraumbedarf zu leisten, soll dabei der Ausstoß von Treibhausgasen, u.a. durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe, weitestmöglich vermieden bzw. reduziert werden.

Die Festsetzung zum Ausschluss fossiler Brennstoffe ist aus Sicht des Plangebers auch wirtschaftlich zumutbar. Insbesondere für Neubauvorhaben stehen ausgereifte,

allgemein verfügbare und wirtschaftlich tragfähige Systeme zur Versorgung mit erneuerbaren Energien zur Verfügung, die angesichts steigender Anforderungen an den Klimaschutz langfristig kostenstabil sind. Unverhältnismäßige Mehrbelastungen der Bauherren sind daher nicht zu erwarten.

Diese Festsetzung soll auch den im März 2022 vom Gemeinderat beschlossenen klimapolitischen Zielen der Stadt (Klimafahrplan), den Status der Klimaneutralität bis 2045 anzustreben, Rechnung tragen.

6.14. Immissionsschutz (Schallschutz)

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden durch die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Areal Aischbachstraße“ (Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG, Stand 19. März 2026) ermittelt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und –immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) und der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) beurteilt.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen besteht laut Gutachten aus schallschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

6.14.1. Maßnahmen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrs-/ Sportanlagenlärm

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ziel der Festsetzungen zum Immissionsschutz ist die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Festsetzungen zur Reduzierung von Lärmbelastungen dienen der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

<u>Straßen- und Schienenverkehrslärm</u>

Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden nicht überschritten. Aufgrund der Belastungen vor allem im Nachtzeitraum sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch die zukünftige Verkehrserzeugung des Plangebietes ist auch unter Berücksichtigung städtebaulicher Entwicklungen im Umfeld von keiner zusätzlichen Lärmbelastung für das Umfeld auszugehen, welche eine besondere Abwägungsrelevanz im Planverfahren erfordert.

Laut schalltechnischer Untersuchung ergeben sich aufgrund des Verkehrslärms und dabei insb. aufgrund des Verkehrslärms der Schienenstrecke im Plangebiet tagsüber für urbane Gebiete verträgliche Belastungen und im Nachtzeitraum erhöhte Belastungen, welche teilweise über den Orientierungswerten der DIN 18005 und an den nach Osten orientierten Fassaden der östlichsten Baureihe auch über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV liegen. Prüfungen der Stadt Herrenberg ergaben, dass aufgrund städtebaulicher und bautechnischer Gründe eine Lärmschutzwand zum aktuellen Zeitpunkt geringe Realisierungschancen aufweist. Ohne Ausführung einer

Lärmschutzwand ergeben sich Anforderungen an Lärmschutzmaßnahmen für zukünftige Wohnbebauung als Maximalansatz, welche jedoch durch entsprechende Grundrissgestaltungen in Verbindung mit entsprechend schallgedämmten Außenbauteilen bewältigt werden können. Durch die geplante sinnvolle Ausrichtung der Gebäude in Nord-Süd-Richtung im östlichen Teilbereich (MU 2.1 A bis MU 2.1 E) wird die dahinterliegende Bebauung durch die zukünftigen Baukörper vor Verkehrslärm der Bahnlinie sinnvoll abgeschirmt. Die Festsetzungen stehen in Verbindung mit den Festsetzungen der Mindesthöhe der Gebäude.

Durch die Festsetzung von Vorgaben zu passiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Grundrissorientierung und entsprechend gedämmten Außenbauteilen mit unterschiedlichen Definitionen in Bezug auf die Gebäudehöhe besteht ein stimmiges und ausreichendes Schallschutzkonzept zur Gewährleistung noch zumutbarer Lärmbelastungen.

Sportanlagenlärm

Durch den Sportanlagenlärm ergeben sich im Plangebiet vor allem für den nördlichen Bereich und die nach Norden orientierten Fassaden in den verschiedenen Beurteilungszeiträumen werktags und sonntags keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für MU, wenngleich sich die Belastungen als erhöht zeigen. Für den Bereich der Bebauung, die unmittelbar angrenzend südlich des bestehenden Sportcenters vorgesehen ist (Baufenster MU 1.2, 2.2B bis 2.2D), wird als nicht zwingende Vorgabe empfohlen, Aufenthalts- und Schlafräume nicht nach Norden zu orientieren und auf auch bei geöffneten Fenstern besonders schalldämmende Fensterformen hinzuweisen. Die Erstellung von abschirmenden Lärmschutzanlagen ist in diesem Bereich aufgrund der Topografie und städtebaulichen Verhältnisse nicht schalltechnisch wirksam umzusetzen.

Im Baufeld 4.1 sind Wohnnutzungen aufgrund der Belastung durch Sportanlagenlärm ausgeschlossen.

6.15. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden durch die Umweltprüfung und die Grünordnung aus der naturräumlichen Bestandssituation entwickelt.

Die Festsetzungen zur Grünordnung entsprechen der städtebaulichen Rahmenplanung und definieren die angestrebte Durchgrünung des Areals.

Ziel der Festsetzungen zur Grünordnung ist der Erhalt von Grünstrukturen. Die Festsetzungen dienen dazu prägende Bestandsbäume zu erhalten.

Ziel der Festsetzungen zur Grünordnung ist eine hohe Gestaltungsqualität. Die Festsetzungen dienen dazu eine hohe Wohnqualität und Aufenthaltsqualität zu erzielen.

Ziel der sonstigen Bestimmungen zur Grünordnung ist die Sicherung und Durchführung der Bepflanzungen sowie der langfristige Erhalt der Grünstrukturen.

Ziel der Festsetzungen zur Grünordnung ist die Sicherung der ökologischen Qualität. Die Festsetzungen dienen dazu Lebensräume für Flora und Fauna zu erhalten und zu

schaffen. Damit soll insbesondere auch zum Erhalt der Biodiversität beigetragen werden.

Ziel der Festsetzungen zur Grünordnung ist das Erreichen einer möglichst hohen Klima-Resilienz. Die Festsetzungen dienen dazu negative Auswirkungen auf das lokale Klima zu reduzieren und Temperaturerhöhungen entgegenzuwirken.

Ziel der Festsetzungen zur Grünordnung ist der Schutz des Wasserhaushaltes. Die Festsetzungen dienen dazu durch die Begrünung und die gleichzeitige Vermeidung der Versiegelung die Versickerung von Niederschlagswasser zu fördern.

Ziel der Festsetzungen zur Grünordnung ist die Verringerung der als Eingriff in den Naturhaushalt zu wertenden Entwicklungen.

6.16. Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie Artenschutzmaßnahmen und deren Zuordnung

Die Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Umweltprüfung aus der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft hergeleitet. Die Festsetzungen entsprechen der Grünordnung zum Bebauungsplan.

Ziel der Festsetzungen ist der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Das durch die Umweltprüfung ermittelte Gesamtdefizit des durch den Bebauungsplan „Areal Aischbachstraße“ entstehenden Eingriffs beträgt -30.688 Ökopunkte (ÖP).

Zum Ausgleich der durch die Bebauung und Erschießung entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft wird neben den durch den Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zusätzlich eine sonstige geeignete Maßnahme (Bodenverbesserung Gültstein (30.690 ÖP)) aus dem kommunalen Ökokonto der Stadt Herrenberg herangezogen:

Für weitere Angaben siehe dazu den Umweltbericht im Anhang.

6.17. Flächen zur Herstellung der Verkehrsanlagen

Die Festsetzungen zur Herstellung der Verkehrsanlagen entsprechen der städtebaulichen Rahmenplanung und dem Erschließungskonzept.

Ziel und städtebaulichen Begründung der Festsetzung der Flächen zur Herstellung der Verkehrsanlagen ist der Nachweis der gesicherten Erschließung.

7. Örtliche Bauvorschriften

Im Sinne einer hohen Gestaltungsqualität des Wohnquartiers und zur Sicherung ökologischer Funktionen werden folgende örtliche Bauvorschriften aus dem städtebaulichen Entwurf hergeleitet und in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.1. Dachform

Ziel der Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung ist der Schutz der Gestaltungsqualität und die Sicherung der Retentionsfähigkeit.

7.2. Dachaufbauten

Ziel der örtlichen Bauvorschriften zur Überschreitung der zulässigen Gebäudeoberkante ist die Sicherung der Gestaltungsqualität in einem attraktiven Ortsbild. Die Bauvorschriften dienen dazu Überschreitungen der Gebäudehöhe durch Dachaufbauten zu beschränken. Durch Bestimmungen zu Art, Höhe und Position der Dachaufbauten soll die Gestaltungsqualität gewahrt, doch zugleich insbesondere Anlagen zur nachhaltigen Energiegewinnung ermöglicht werden.

7.3. Werbeanlagen und Automaten

Die Vorschriften bezüglich der Werbeanlagen dienen dazu, Werbemaßnahmen zum Schutz des Gestaltungsbildes auf ein dem Baugebiet angemessenes Maß zu beschränken. Werbeanlagen werden in Art, Ort, Größe und Gestaltung definiert, um ein attraktives und einheitliches Gestaltungsbild zu erzielen und Gestaltungsdefizite zu vermeiden.

7.4. Gebäude: Gestaltung und Materialien

Ziel der örtlichen Bauvorschriften zur Gebäudegestaltung ist die Sicherung der Gestaltungsqualität in einem attraktiven Ortsbild. Die Gebäude sollen sich in das Siedlungsbild einfügen. Solarnutzungen werden ermöglicht.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Materialität und Gestaltung der Fassaden werden außerdem zur Reduzierung der bioklimatischen Erwärmung im Nahbereich der Gebäude definiert. Um die Oberflächentemperaturen an Sommertagen wirksam herabzusetzen, wird ein Hellbezugswert festgesetzt. Der Hellbezugswert misst die Helligkeit eines Farbtons und gibt an, welche Energiemenge im Bereich des sichtbaren Lichts von der Fassade reflektiert wird: Der Wert für Schwarz entspricht 0, der für Weiß 100.

7.5. Freiflächen: Gestaltung und Materialien

Ziel der örtlichen Bauvorschriften zur Freiflächengestaltung ist die Sicherung der Gestaltungsqualität in einem attraktiven Ortsbild. Die Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Freiflächen stehen in engem Bezug zu den grünordnerischen Festsetzungen und setzen grundlegende, einheitliche Rahmenbedingungen eines attraktiven Quartiersbildes fest.

Ziel der Bauvorschriften zur Gestaltung der Freiflächen ist außerdem die gestalterische Voraussetzung für Maßnahmen zur ökologischen Nachhaltigkeit zu schaffen. Die Versiegelung des Bodens soll minimiert, die Versickerungsfähigkeit und die natürlichen Bodenfunktionen in einem möglichst großen Flächenanteil erhalten werden.

Ziel der Örtlichen Bauvorschriften zur Materialität von Belagsflächen in hellen Materialien mit hohen Albedo-Werten von über 0,3 ist zudem eine wirksame Reduktion der Oberflächentemperatur bei Sonneneinstrahlung. Ein Albedo-Wert von 0,3 entspricht einem Hellbezugswert von mindestens 30 %.

7.6. Standorte für Abfallbehälter

Ziel der örtlichen Bauvorschrift zu Standorten für Abfallbehälter ist die Sicherung der Gestaltungsqualität in einem attraktiven Ortsbild durch räumliche Bündelung der Anlagen.

7.7. Einfriedungen

Ziel der örtlichen Bauvorschrift zur Art und Höhe von Einfriedungen ist die Sicherung der Gestaltungsqualität in einem attraktiven Ortsbild.

7.8. Abgrabungen und Aufschüttungen

Ziel der örtlichen Bauvorschriften zu Abgrabungen und Aufschüttungen ist die Sicherung der Gestaltungsqualität in einem attraktiven Ortsbild und ein sorgsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden vor allem in Hinblick auf den Erdaushub.

7.9. Außenantennen

Ziel der Bauvorschriften zu Außenantennen ist der Schutz der Gestaltungsqualität.

7.10. Freileitungen

Ziel der örtlichen Bauvorschrift zur Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen ist die Sicherung der Gestaltungsqualität in einem attraktiven Ortsbild.

7.11. Stellplatzverpflichtung

Ziel der Bauvorschriften zur Stellplatzverpflichtung ist der Nachweis des Stellplatzbedarfes auf eigenem Grundstück. Der festgesetzte KFZ-Stellplatzschlüssel entspricht dem zu erwartenden Stellplatzbedarf.

Die Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst nachzuweisen, um dem Parkdruck im öffentlichen Raum entgegenzuwirken und die Aufenthaltsqualität in öffentlichen Verkehrsflächen zu steigern. Mit einem möglichst geringen (ruhendem) PKW-Verkehr in öffentlichen Verkehrsflächen wird eine hohe Verkehrssicherheit der Fußgänger und insbesondere der Kinder angestrebt.

Für Wohnungen mit effizienten Grundrissen und begrenzten Wohnungsgrößen, die sich an den derzeit geltenden Wohnraumförderbestimmungen des Landes

Baden-Württemberg sowie an den Fördervorgaben der Landeskreditbank Baden-Württemberg orientieren, wird ein reduzierter Stellplatzschlüssel festgesetzt.

Dies trägt zum einen dem erfahrungsgemäß geringeren motorisierten Individualverkehrsbedarf der Bewohnerinnen und Bewohner solcher Wohnungen Rechnung. Zum anderen rechtfertigt die zentrale Lage des Plangebiets mit sehr guter Anbindung an den Bahnhof sowie die Innenstadt und die daraus resultierende hohe Erschließungsqualität durch den öffentlichen Verkehr, den Fuß- und Radverkehr eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels aus städtebaulicher Sicht.

Clusterwohnungen werden aufgrund ihrer funktionalen Nutzung als gemeinschaftliche Wohneinheit mit geringerem Stellplatzbedarf für die Stellplatzbemessung wie eine Wohnung behandelt. Eine Einzelbewertung der Appartements würde den Nutzungszusammenhang von Clusterwohnungen verkennen und zu einem unverhältnismäßig hohen Stellplatzbedarf führen; daher werden sie als eine Wohnung angesetzt.

7.12. Niederschlagswasser

Ziel der Vorgaben zur Herstellung von Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind die lokale Verwendung und Versickerung zur Sicherung des Wasserhaushaltes.

Die Festsetzung zur Ableitung von Niederschlagswasser, das auf den privaten Grundstücken nicht versickert werden kann, in öffentliche Grünflächen dient der Umsetzung eines nachhaltigen, ortsangepassten Niederschlagswassermanagements.

Sie verfolgt das Ziel, den natürlichen Wasserhaushalt zu erhalten, den Abfluss zu verzögern und die öffentliche Entwässerungsinfrastruktur zu entlasten.

8. Nachrichtliche Übernahmen

In den Bebauungsplan sind gem. § 9 Abs. 6 die zum gegenwärtigen Zeitpunkt maßgeblichen, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen mit ihren jeweiligen Rechtswirkungen nachrichtlich übernommen.

- Lage in der Wasserschutzgebietszone III B des Wasserschutzgebiet Herrenberg – Ammertal-Schönbuch-Gruppe

9. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Die Hinweise im Bebauungsplan dienen der Erläuterung, Information oder Klarstellung. Wesentliche Hinweise sind:

Berücksichtigung einer bestehenden Richtfunktrasse

- Im Plangebiet verläuft eine derzeit von der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG betriebene Richtfunkverbindung. Um mögliche Interferenzen zu vermeiden, dürfen im Bereich des Plangebietes im Bereich der Richtfunktrasse Gebäude/ Baukonstruktionen eine maximale Bauhöhe von 27 m nicht überschreiten. Der horizontale Schutzkorridor beträgt 30 m beiderseits der

Mittelachse. Alle geplanten Konstruktionen und Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

Hauptversorgungsleitungen (NetzeBW-Leitung)

- Im Plangebiet verlaufen unterirdisch 20-kV-Leitungen der EnBW. Die Kabel können im Zuge der Bebauung in den Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden. Eine zukünftige Führung im Bereich der Verkehrsflächen wird durch ein Leitungsrecht L2 im Bereich von MU 1 gesichert.

Verpflichtende Übergabepunkte für die Entwässerung privater Bauflächen

- Zur Sicherstellung einer funktionierenden Entwässerung ist die Ableitung von Dachflächenwasser nur an den in der Entwässerungsplanung vorgesehenen Übergabepunkten zulässig; eine frühzeitige Einbindung der Entwässerungsplanung wird daher empfohlen.

10. Umweltbericht

Gemäß §2 Abs.4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Für den Geltungsbereich wurde ein Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan erstellt (G2-LANDSCHAFTSARCHITEKTEN PARTG MBB, 2026) und dem Bebauungsplan beigefügt (siehe Anlagen).

11. Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegen- und untereinander abgewogen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der Abwägungstabelle (siehe Anlagen) dokumentiert.

12. Städtebauliche Flächenbilanz und Kennwerte

12.1. Geltungsbereich insgesamt

	Anteil in %	Fläche in m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100%	32.327
Gesamtfläche Urbane Gebiete	32,6%	10.541
Gesamtfläche öffentliche Grünfläche	39,8%	12.871
Gesamtfläche öffentliche Verkehrsfläche	25,2%	8.144
Gesamtfläche öffentliche Versorgungsfläche	2,4%	770

12.2. Teilbaugebiet MU 1

Festsetzung	Fläche in m²
Maßgebliche Grundstücksfläche	2.422
Festgesetzte GRZ	0,5
Zulässige Überschreitung durch Anlagen nach §19 (4) S.1 BauNVO	0,75
Rechnerische Ableitung	
Maximal zulässige Grundfläche (GR)	1.211
Maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche (GR)	1.817
Durch Planzeichnung definierte Flächen	
Überbaubare Fläche innerhalb Baugrenzen/Baulinien	679
Zusätzlich unterbaubare Fläche	538
Summe über-/unterbaubare Fläche	1.217

12.3. Teilbaugebiet MU 2

Festsetzung	Fläche in m²
Maßgebliche Grundstücksfläche	5.324
Festgesetzte GRZ	0,5
Zulässige Überschreitung durch Anlagen nach §19 (4) S.1 BauNVO	0,8
Zulässige Überschreitung durch Anlagen nach §19 (4) S.1 BauNVO	0,89
Rechnerische Ableitung	
Maximal zulässige Grundfläche (GR)	2.662
Maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche (GR)	4.259
Maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche (GR) bei 0,89	4.738
Durch Planzeichnung definierte Flächen	
Überbaubare Fläche innerhalb Baugrenzen/Baulinien	2.586
Zusätzlich unterbaubare Fläche	2.125
Summe über-/unterbaubare Fläche	4.711

12.4. Teilbaugebiet MU 3

Festsetzung	Fläche in m²
Maßgebliche Grundstücksfläche	2.264
Festgesetzte GRZ	0,5
Zulässige Überschreitung durch Anlagen nach §19 (4) S.1 BauNVO	0,75
Rechnerische Ableitung	
Maximal zulässige Grundfläche (GR)	1.132
Maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche (GR)	1.698
Durch Planzeichnung definierte Flächen	
Überbaubare Fläche innerhalb Baugrenzen/Baulinien	1.685
Zusätzlich unterbaubare Fläche	-
Summe über-/unterbaubare Fläche	1.685

12.5. Teilbaugebiet MU 4

Festsetzung	Fläche in m²
Maßgebliche Grundstücksfläche	533
Festgesetzte GRZ	0,7
Zulässige Überschreitung durch Anlagen nach §19 (4) S.1 BauNVO	0,8
Rechnerische Ableitung	
Maximal zulässige Grundfläche (GR)	373
Maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche (GR)	426
Durch Planzeichnung definierte Flächen	
Überbaubare Fläche innerhalb Baugrenzen/Baulinien	370
Zusätzlich unterbaubare Fläche	-
Summe über-/unterbaubare Fläche	370

13. Anlagen

- G2-LANDSCHAFTSARCHITEKTEN PARTG MBB, 2026
  Umweltbericht inkl. Plandarstellungen, Stand 27.04.2026
- NEIDLEIN BAUMERHALTUNG & BAUMPRÜFUNG, 2019
  Baumgutachten vom 08.07.2019
- FAKTORGRÜN, 2020
  Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 19.10.2020
- FAKTORGRÜN, 2022
  spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 13.10.2022
- BIOLOGISCHE GUTACHTEN DIETZ, 2025
  Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und Aktualisierung im Hinblick auf Baumquartiere von Fledermäusen vom 15.01.2025
- TIER- UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE DR. JÜRGEN DEUSCHLE, 2024
  Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Seeländer-/ Aischbach-Areal: Fuß- und Radwegunterführung in Herrenberg von September 2024
- PLANSTATT SENNER, 2025
  Baumeinschätzung und Bepflanzungskonzept vom 27.10.2025
- BÜRO FÜR GEOLOGIE UND UMWELTFRAGEN, 2022, 2025
  Baugrund- und Bodenuntersuchung vom 01.03.2022 mit Ergänzungen vom 06.06.2025
- BÜRO FÜR GEOLOGIE UND UMWELTFRAGEN,2026
  Abfallrechtliche Betreuung BV Aischbachareal in Herrenberg vom 26.02.2026
- MODUS CONSULT,2025, 2026
  Fachbeiträge Verkehr von Oktober 2025 und Februar 2026 mit Erläuterung (als 1 Dokument zusammengefügt)
- INFRACONSULT, 2026
  Gutachten mit Empfehlungen zur Starkregenvorsorge vom 12.03.2026
- KOEHLER & LEUTWEIN GMBH & CO. KG, 2026
  Schalltechnische Untersuchung - Fortschreibung 2026/03“ vom 19.03.2026
- R. HINKELBEIN, 2018 u. LUFTBILDAUSWERTUNG GMBH, 2021
  Untersuchungen auf Kampfmittelbelastung vom 16.04.2018 und LUFTBILDAUSWERTUNG GMBH, 19.08.2021 (als 1 Dokument zusammengefügt)
- IBS INGENIEURBÜRO SCHÄDEL, 2026
  Erläuterungsbericht Entwässerung vom 27.04.2026

Artenschutz: faktorgrün Landschaftsarchitekten bdla
Eisenbahnstraße26
78628 Rottweil
Telefon 0741 / 1 57 05
Telefax 0741 / 1 58 03
E-Mail stuttgart@faktorgruen.de

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und Aktualisierung im Hinblick auf Baumquartiere von Fledermäusen: Biologische Gutachten Dietz
Balinger Straße 15,
72401 Haigerloch
Telefon 07474/9580933
E-Mail isabel@fledermaus-dietz.de

Baugrund- und Bodenuntersuchung: Büro für Geologie und Umweltfragen
B·G·U GmbH
Hirschgasse 1
75392 Deckenpfronn
Telefon 07056 8081
Telefax 07056 8334

Baumbilanzierung: Planstatt senner GmbH
Breitlestraße 21
88662 Überlingen
Telefon 07551 9199-0
E-Mail info@planstatt-senner.de

Baumerhalt: Neidlein Baumerhaltung & Baumüberprüfung BTÜB-Sachverständigenbüro
Lorcher Straße 60
73547 Lorch-Waldhausen
Telefon 07172 3055-14
E-Mail info@baumerhaltung.de

Erschließungsplanung: IBS Ingenieurbüro Schädel GmbH
Calwer Gasse 4-10
71263 Weil der Stadt
Telefon 07033 5268 – 68
E-Mail weil@schaedel.net

Schalltechnische Untersuchung: Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG
Greschbachstraße 12
76229 Karlsruhe
Telefon 0721 96260-16
Telefax 0721 96260-50
E-Mail mail@koehler-leutwein.de

Umweltbericht und Grünordnung: g2-Landschaftsarchitekten PartG mbB
Senefelderstraße 22
70176 Stuttgart
Telefon 0741 / 5054221
Telefax 0741 / 5054223
E-Mail mail@g2-landschaftsarchitekten.de