Stadt Herrenberg

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

„Mühlweg, 7. Änderung Westliche Zeppelinstraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

Begründung

vom 21.06.2024

Inhalt

(1)	Verfahren – Bebauungsplan der Innenentwicklung	…….. **Seite**	**3**
(2)	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans	…….. **Seite**	**3**
(3)	Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse	……..… **Seite**	**6**
(4)	Bestand innerhalb und außerhalb des bestehenden Bebauungsplans	……..… **Seite**	**8**
(5)	Städtebauliches Konzept	……..…… **Seite**	**11**
(6)	Ver- und Entsorgung	……..… **Seite**	**15**
(7)	Fachplanungen und Gutachten	……..… **Seite**	**15**
(8)	Umweltbelange	……..… **Seite**	**22**
(9)	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	……..…… **Seite**	**27**
(10)	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	……..…… **Seite**	**36**
(11)	Städtebauliche Kenndaten	……..…… **Seite**	**37**
(12)	Auswirkungen des Bebauungsplans	……..… **Seite**	**38**

(1) Verfahren – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Dies ist möglich, da

- der B-Plan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- die Größe der bebaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird (wobei hierbei die Grundflächen im Sinne des §19Abs.2 BauNVO des angrenzenden Bebauungsplans „Mühlweg 6. Änderung Schwarzwaldstraße“ miteinberechnet wurden),
- mit dem Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen,
- der Flächennutzungsplanentwurf in seiner Fortschreibung geändert bzw. ergänzt wird sowie die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird,
- die Planung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohn- und Arbeitsraum dient.

Durch das beschleunigte Verfahren

- kann die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 entfallen. Um mögliche Konflikte und Probleme frühzeitig mit in die weitere Planung einbeziehen zu können wurde eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt.
- wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen und
- entfällt die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).

(2) Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans

2.1. Anlass und Erforderlichkeit

Laut Regionalplan des Verbandes der Region Stuttgart ist die Große Kreisstadt Herrenberg ein Mittelzentrum, welches dem Siedlungsbereich zugeordnet ist, an dem vorrangig die Siedlungstätigkeit konzentriert werden soll. Die städtebauliche Entwicklung von Herrenberg verfolgt diesen Ansatz auf der Grundlage des Leitbildes der Stadt Herrenberg „Leitbild 2035“, welches am 25.10.2022 beschlossen wurde. In

den vergangenen Jahren hat die Stadt Herrenberg bereits einige Entwicklungspotentiale im Innenbereich aktiviert und setzt auch weiterhin den Focus auf die Innentwicklung.

Der aufzustellende Bebauungsplan soll ebenfalls der Aktivierung von brachliegenden Innenentwicklungspotenzialen und somit der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen.

Das Grundstück befindet sich am Stadtrand von Herrenberg und grenzt nach Norden an die Zeppelinstraße sowie nach Westen an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Es bildet die nordwestliche Ortseingangssituation nach Herrenberg.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine ca. 1,5 ha große Fläche, die derzeit einer gewerblichen Nutzung zugeordnet ist (ehem. Meixner-Areal) und größtenteils brachliegt. Das noch vorhandene Gebäude (Bürogebäude, Zeppelinstraße 15) wird vor Beginn der Neubaumaßnahmen rückgebaut. Auf dem Flurstück 849 sind in sogenannten „mobile homes“ temporär Unterkünfte für Geflüchtete und Obdachlose untergebracht. Im Süden des Gebietes liegt das „Quartier an der Schwarzwaldstraße“, welches ebenfalls von Instone Real Estate Development GmbH (IRE) entwickelt und im ersten Quartal 2022 an die künftigen Eigentümer übergeben wurde. IRE hat das Projektgrundstück 2021 erworben. Nun soll das Projektgrundstück als Fortsetzung zu dem im Süden bereits entstandenen Quartier an der Schwarzwaldstraße zu Wohnbauzwecken entwickelt werden.

Der dem aktuellen Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Entwurf ist das Ergebnis einer Variantenuntersuchung durch das Büro Hähnig | Gemmeke Architekten und Stadtplaner mbB. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.04.2022 den städtebaulichen Entwurf „Stadtbalkon“ als Grundlage für die weitere Entwicklung für das Bauleitplanverfahren gewählt.

Zur Umsetzung des Plankonzeptes ist die Änderung des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Mühlweg, 3. Änderung Kuppinger Weg“ aus dem Jahr 2002 (in Kraft getreten am 16.01.2003) notwendig. Die Stadt Herrenberg hat daher am 26.04.2022 beschlossen den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Mühlweg, 7.Änderung Westliche Zeppelinstraße“ aufzustellen.

2.2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet stellt eine innerstädtische Potenzialfläche dar. Das vorhandene Innenentwicklungspotenzial zu nutzen, ist städtebauliche Zielsetzung der Großen Kreisstadt Herrenberg. Durch den Bebauungsplan soll die Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet und einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt werden.

Städtebauliches Ziel ist es, das Gebiet an der Zeppelinstraße einer gemischten Nutzung mit überwiegendem Wohnanteil zuzuführen. Weiterhin wird dadurch dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Das Plangebiet ist durch die Zeppelinstraße bereits erschlossen und stellt sich als geeignet für eine Wohnnutzung dar. Durch die besondere Lage am Ortseingang und als zweiter Bauabschnitt der bereits umgesetzten Planung an der Schwarzwaldstraße

stellt das Gebiet an der Zeppelinstraße einen wichtigen Baustein für die Gesamtentwicklung des Gebietes und des Übergangs von Wohnen und Gewerbe dar.

Zur Bewältigung des Konflikts zwischen Gewerbelärm/Verkehrslärm und Wohnnutzung werden Maßnahmen auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung (Anlage zum Bebauungsplan) getroffen.

Das zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau bzw. gemischt genutzten Gebäuden an der Zeppelinstraße vor. Diese Gebäuderiegel dienen zugleich als Lärmschutz für die weiter süd-westlich liegenden Wohngebäude. Der Schallschutz, insbesondere der nördlichen und östlichen Gebäude soll durch entsprechende baulich-planerische Maßnahmen (Grundrissausrichtung, sonstige Lärmschutzmaßnahmen) gewährleistet werden.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, soll der Bebauungsplan „Mühlweg, 7. Änderung Westliche Zeppelinstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

(3) Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1. Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes 1993 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg (genehmigt 18. Dezember 2002) ist der Bereich „Mühlweg Westliche Zeppelinstraße als gewerbliche Fläche dargestellt.

Der Bebauungsplan soll ein gemischt-genutztes Wohnquartier mit kleineren Gewerbebausteinen und einer Kita auf dem ehemaligen Industrieareal ermöglichen. Im Übergang zu den gewerblichen Bauflächen im Osten sowie im Norden zur Zeppelinstraße ist ein Urbanes Gebiet vorgesehen. Der südwestliche Teil des Planungsgebietes wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan für den Bereich eine gewerbliche Fläche darstellt, wird gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Berichtigung im Zuge der nächsten Fortschreibung notwendig.

Abbildung 1: Auszug aus der rechtswirksamen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 1993 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg (rechtswirksam seit 18.11.1994) vereinfachte Abgrenzung Plangebiet in Rot.

3.2. Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Mühlweg, 3. Änderung Kuppinger Weg“ (in Kraft getreten am 16.01.2003), zuletzt geändert durch den Bebauungsplan „Mühlweg, 6. Änderung Schwarzwaldstraße“ (in Kraft getreten am19.02.2019). Durch die Bebauungsplanänderung „Mühlweg, 7. Änderung Westliche Zeppelinstraße“ wird der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan für den maßgeblichen Geltungsbereich (rot umrandet) geändert.

Am nördlichen Rand überlagert der vorliegende Geltungsbereich einen kleinen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nordumfahrung Herrenberg (in Kraft getreten am 21.07.2005). Dieser setzt dort entlang der Zeppelinstraße verkehrsbegleitgrün bzw. privates Grün sowie einen Fußweg fest. Durch die Bebauungsplanänderung „Mühlweg, 7.Änderung Westliche Zeppelinstraße“ wird der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan in diesem Überschneidungsbereich berichtigt. Die Grundzüge der Planung werden dabei jedoch nicht tangiert.

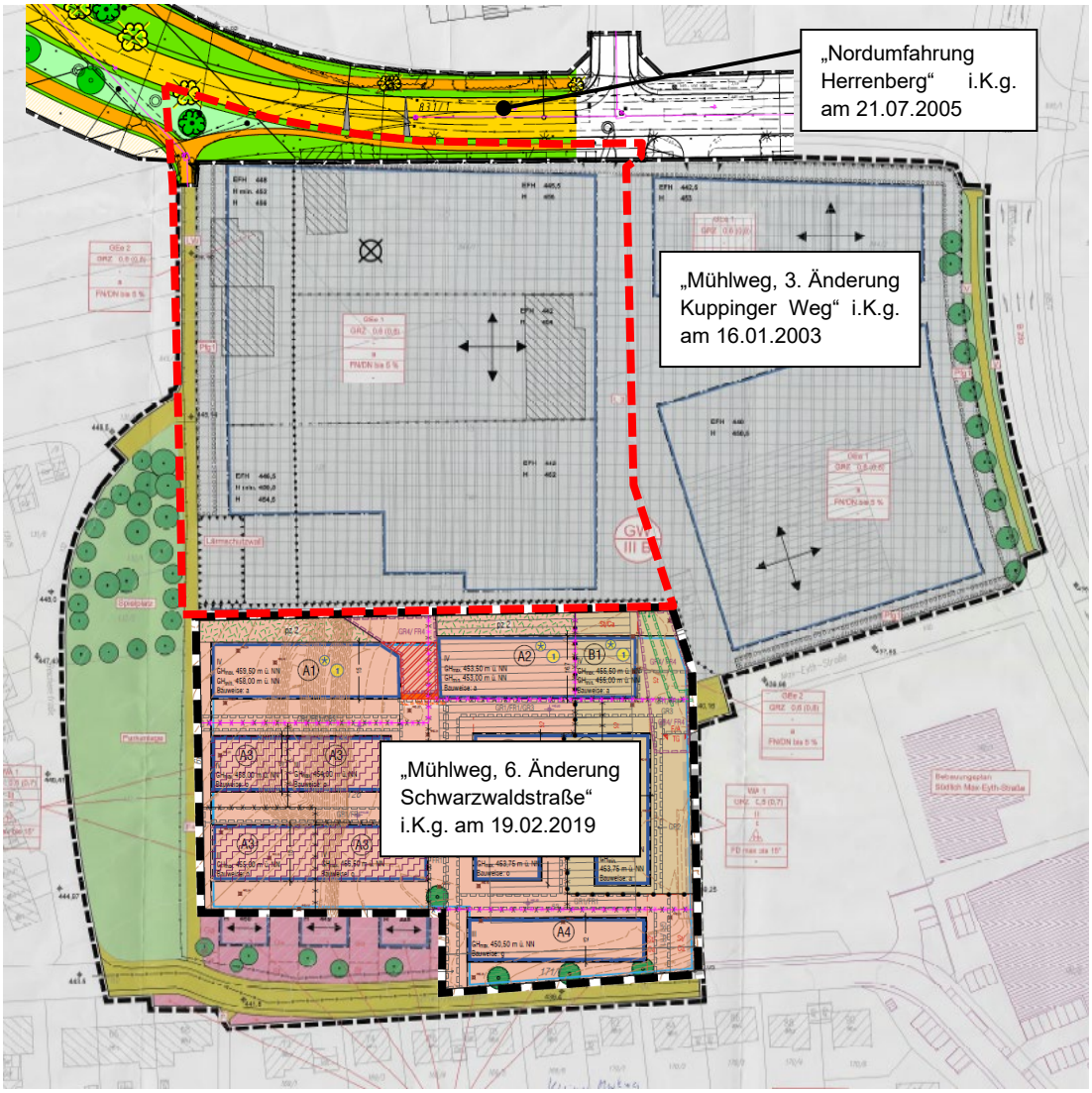

Abbildung 2: Übersicht über bestehende und angrenzende rechtsverbindliche Bebauungspläne. Vereinfachte Abgrenzung des Plangebiets in Rot.

Südlich grenzt der Bebauungsplan „Mühlweg, 6. Änderung Schwarzwaldstraße“ unmittelbar an das Plangebiet an.

(4) Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

4.1. Räumliche Lage im Siedlungsraum, Größe und Abgrenzung des Planungsgebiets

Die Große Kreisstadt Herrenberg gehört verwaltungsräumlich zum Landkreis Böblingen. Zu Herrenberg gehören die Stadtteile Affstätt, Gültstein, Haslach, Kayh, Kuppingen, Mönchberg und Oberjesingen. Das Plangebiet selbst liegt in der Kernstadt, ein kleiner Teil des Grundstücks befindet sich auf der Flur Affstätt (Flst. 849). Das Gebiet an der Zeppelinstraße bildet den westlichen Auftakt und neuen Eingang in die Kernstadt sowie den Übergangsbereich der gewerblich geprägten Bereiche im Norden und Osten zur Wohnbebauung im Süden. Das Gebiet nimmt insbesondere Bezug auf das bereits realisierte Quartier an der Schwarzwaldstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,5 ha. Die Größe der Gesamtentwicklungsfläche beträgt ca. 2,5 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

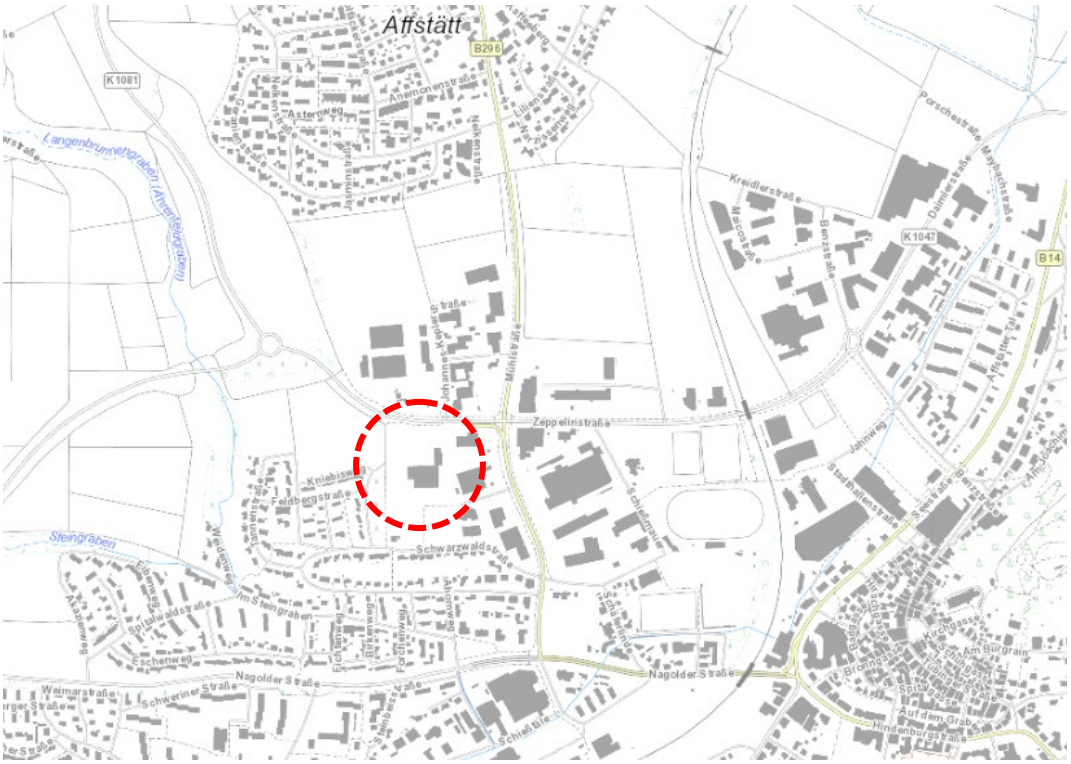

Abbildung 3: Räumliche Lage des Plangebiets (Rot), Ausschnitt Daten- und Kartendienst der LUBW

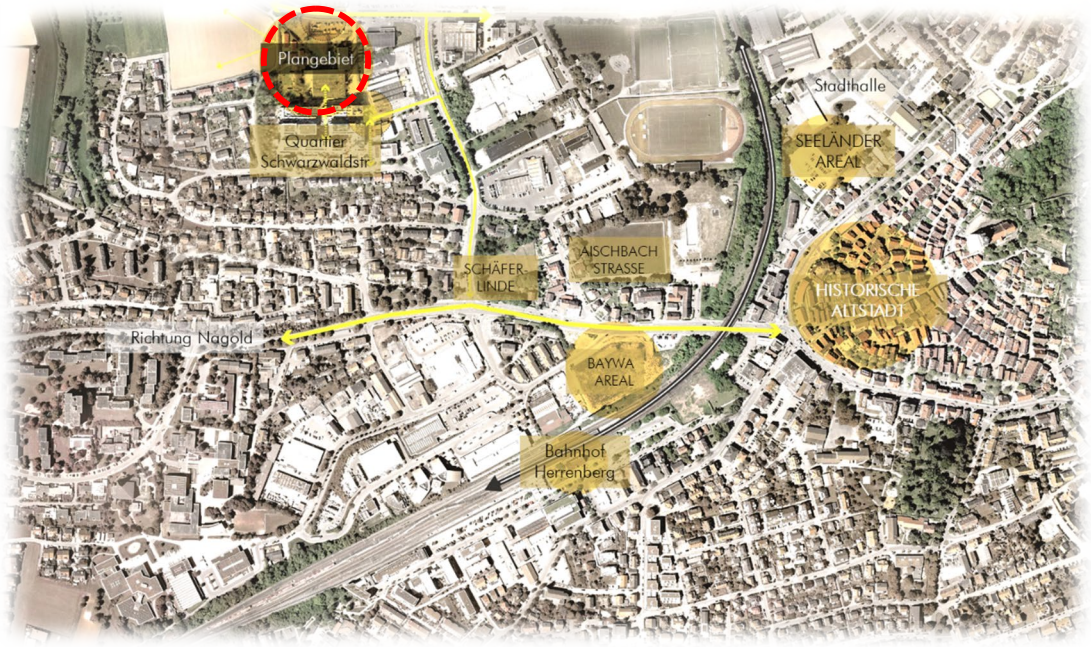

Abbildung 4: Das Plangebiet im räumlichen Kontext zu weiteren Planungsgebieten und wichtigen Orientierungsschwerpunkten der Stadt Herrenberg.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt an der bestehenden Zeppelinstraße (K1047). Diese stellt eine Stadteingangsstraße von Westen dar. Über die weitere Anbindung an die Mühlstraße (B 296), ist die überörtliche Erschließung des Plangebietes gegeben. Die Mühlstraße leitet über die Nagolder Straße (B 28) direkt in die Innenstadt und Historische Altstadt Herrenbergs. Der S-Bahn Haltepunkt, Bahnhof und Busbahnhof, ist fußläufig erreichbar. Die Radwegeverbindung von Affstätt nach Herrenberg ist durch die übergeordnete Rad- und Fußwegeverbindung am westlichen Rand des Geltungsbereichs gegeben und wird planungsrechtlich gesichert.

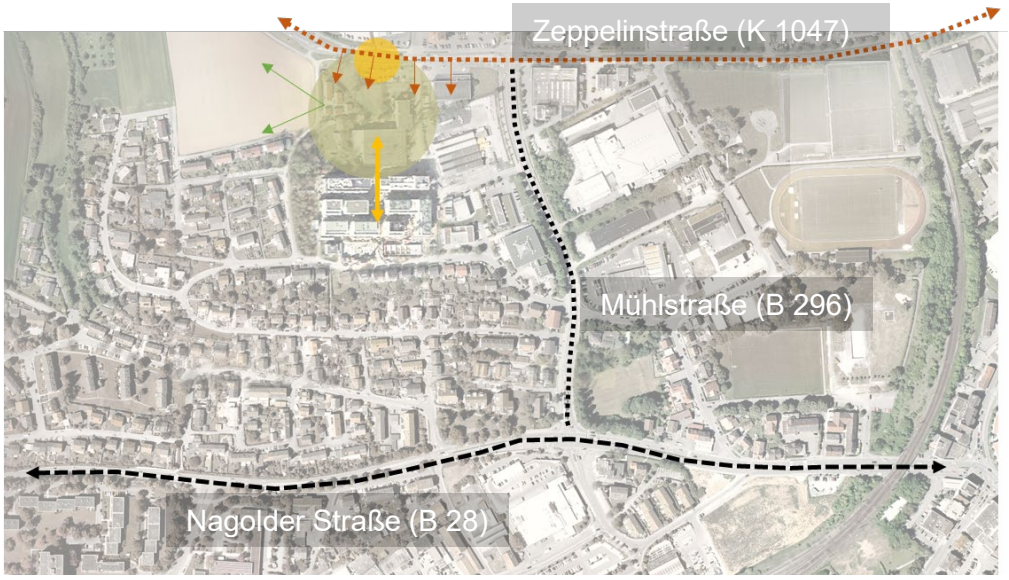

Abb. 5: Räumliche Lage und Verknüpfung des Plangebiets, Ausschnitt Luftbild (LUBW)

4.3. Bestehende Nutzungen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Stadtrand von Herrenberg und bildet damit die nordwestliche Ortseingangssituation nach Herrenberg von Kuppingen, Oberjesingen, Deckenpfronn sowie Sulz a.N. kommend. Nach Norden grenzt das Gebiet an die Zeppelinstraße (K1047) sowie nach Westen an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. In Richtung Osten grenzen gewerblich genutzte Grundstücke (Reifen- und Baustoffhändler) an. Im Süden des Projektgrundstückes liegt das Quartier an der Schwarzwaldstraße, welches ebenfalls von Instone Real Estate Development GmbH (IRE) als Wohnquartier mit einem Bürogebäude entwickelt wurde.

Auf der ehemaligen Gewerbefläche an der Zeppelinstraße befindet sich ein Bürogebäude und eine asphaltierte Zufahrt zum Gelände. Die alte Fabrikhalle wurde bereits zurückgebaut. Im Norden des Gebietes befindet sich ein großzügiger, asphaltierter Parkplatz. Den Kernbereich des Flurstücks Nr. 128 bildet eine krautige Grünfläche, die derzeit regelmäßig gemäht wird. Das dreiecksförmige Grundstück, Flurstück Nr. 849 ist derzeit noch mit Wohncontainern und dazugehörigen Verkehrsflächen bestanden.

Der südlich anschließende Teil von Flurstück 128 wurde als Garten- und Freizeitfläche genutzt. Dort befinden sich einige kleinere Gehölze, eine Feuerstelle und ein offener Schuppen. Aktuell sind am Gebietsrand noch Bauschuttablagerungen zu finden.

(5) STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Städtebaulicher Entwurf Variante „Stadtbalkon“

Im Fokus einer übergeordneten städtischen Innenentwicklung entsteht im Kontext bereits vorhandener Stadtentwicklungsgebiete am nördlichen Stadtrand von Herrenberg ein neues Stadtquartier.

Eingefügt in den Stadtgrundriss werden kurze Wege, Anbindungen in die bestehenden Nachbarschaften und die Verknüpfung zur Innenstadt aufgezeigt. Am nordwestlichen Stadteingang wird eine neue Adresse formuliert. Das neue Stadtquartier schafft einen verzahnenden Übergang zu dem westlich angrenzenden Landschaftsraum, generiert klare Raumkanten zu den nördlich und östlich vorhandenen Gewerbegebieten und integriert das realisierte Quartier an der Schwarzwaldstraße.

Mit der städtebaulichen Entwicklung verzahnt sich das Plangebiet mit den Nachbarschaften und reagiert differenziert auf die unterschiedlichen Gegebenheiten. Die vorhandene topographische Situation eines prägenden Höhensprungs von West nach Ost wird stadträumlich funktional in das neue Gebiet aufgenommen und erlebbar inszeniert. Von Norden, von der Zeppelinstraße erschlossen wird der Verkehr auf kurzen Wegen in einer, in die Topographie eingebundene, integrierte Tiefgarage abgefangen. Dadurch entsteht ein nahezu autofreies Wohnquartier mit hohen Aufenthaltsqualitäten in den öffentlichen Straßen- und Platzräumen.

Ein zentraler Quartiersplatz schafft die neue Mitte als Identifikationsort für die zukünftigen Bewohner. Dieser neue Platz ist Bestandteil, Leitidee einer Platzfolge von Nord nach Süd. Beginnend mit dem Auftaktplatz an der Zeppelinstraße, baukörperlich akzentuiert entsteht über den neuen zentralen Quartiersplatz eine Fortführung zum Platzbereich des südlichen Wohngebiets an der Schwarzwaldstraße.

Die qualitätvollen öffentlichen Räume verbinden Bestehendes mit der neuen Entwicklung, schaffen ein attraktives Wohnumfeld und generieren Orte der Begegnung und Kommunikation.

Die geplanten Wohnhöfe gruppieren sich um diesen zentralen öffentlichen Ort. Die Topographie öffnet sich mit Sitzstufen, Terrassen nach Westen, schafft Blickbezüge, Orientierungen in den angrenzenden Landschaftsraum und generiert mit dem „Stadtbalkon“ im Norden des Platzes einen prägenden Ort, ein Alleinstellungsmerkmal aus der topographischen Situation heraus.

Die Wohnquartiere sind durch grüne Innenhofbereiche mit Spiel- und Aufenthaltsflächen geplant. Sie öffnen sich nach Westen, schaffen Bezüge zu den bestehenden Grün- und Landwirtschaftsflächen. Der Siedlungsraum verwebt sich über diese grünen Höfe mit dem Freiraum, Landschaftsraum.

Die IV-VI-geschossige Bebauung zu den Lärmemittenten Zeppelinstraße und östliches Gewerbegebiet schafft klare Raumkanten und dadurch geschützte, südwestlich ausgerichtete Wohnsituationen. Am Auftaktplatz im Norden ist die geplante Kita verortet und kann diesen öffentlichen Platzraum als Vorfeld für den Bring- und Abholverkehr nutzen. Die Außenanlagen, Spielbereiche der Kita liegen geschützt vor Lärm und Verkehr auf der Südseite des Gebäudes. In den Gebäuden entlang der Zeppelinstraße sind, ergänzend zu den Wohnnutzungen, gewerbliche Einheiten angedacht.

Ebenfalls entstehen am zentralen Quartiersplatzbereich ergänzende Nutzungsangebote als Schnittstellen zwischen Gebäude und öffentlichem Raum. Hierzu zählen Mobilitätsangebote, Begegnungsorte, Flächen für Wohnen und Arbeiten, die den Platz bespielen und attraktiv beleben.

Ein Baumdach, eine Stadtpergola und die geplanten Arkadensituationen stärken diesen räumlich funktionalen Zentrumsgedanken. An der nordöstlichen Ecke, der neuen Adresse des Quartiers, sind im Erdgeschoss eine Bäckerei mit Café geplant, die Nutzungssynergien in die angrenzenden Gebiete formuliert.

Die Wohnbebauung weist unterschiedliche Gebäudetypologien auf, die die gewünschte Vielfalt an Wohnungsgrundrissen, Wohnungsgemenge gewährleistet. Allen Wohnungen sind private Gartenbereiche, Terrassensituationen, Loggien und Dachterrassen zugeordnet, die sich optimal nach Westen bzw. Süden orientieren. Das autoarme Stadtquartier schafft geschützte private Freibereiche, Zonierungen und attraktive öffentliche Vorzonen für die Bewohner. Ergänzend zum ruhenden Verkehr, in den geplanten Tiefgaragen werden weitere Mobilitätskonzepte angeboten. Lastenradstandorte, Carsharing-Stellplätze, Fahrradwerkstätten fördern diesen Konzeptgedanken.

Die Alleinstellungsmerkmale des Entwurfs, ein zentraler Quartiersplatz, der Stadtbalkon nach Süden, die gemeinschaftlich genutzten grünen Innenhöfe und eine stadträumliche übergeordnete Platzfolge generieren ein attraktives Wohnumfeld für Mietwohnungen, geförderten Wohnungsbau, Eigentumswohnungen. Differenzierte Wohnformen für familiengerechtes Wohnen, für Singles, Mehrgenerationenwohnen, altengerechtes Wohnen, Wohnen für Alleinerziehende und mögliche Clusterwohnformen.

Die heute nicht vorhandene Durchgängigkeit der Wegeverbindungen wird in ein verzahnendes übergeordnetes Fuß- und Radwegenetz entwickelt, welches kurze Wege anbietet. Wesentliche Punkte eines integrierten Nachhaltigkeitskonzeptes sind der nicht unterbaute, baumüberstellte Quartiersplatz und extensiv und intensiv begrünte Dachflächen als Retentionsdächer. Ergänzend stehen die Dachflächen für PV- und Solarthermieanlagen sowie für Wärmepumpen zur Verfügung.

Durch die großzügigen Grünflächen auf dem Platz und in den Innenhöfen wird die Flächenversiegelung minimiert und Regenwasserversickerung entsprechend den Versickerungseigenschaften der anstehenden Böden auf dem Grundstück ermöglicht.

Die geplanten klimaangepassten Gebäude, Baumstandorte zur Verschattung und somit Schutz vor Überhitzung sind Grundlage eines guten Stadtklimas, guter Durchlüftungssituationen im Quartier und somit Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Differenzierte, unterschiedliche Materialitäten unterstützen räumliche Akzentuierungen und Übergänge in bestehende bauliche Strukturen. Es entsteht ein lebendiges, in seiner Haltung durchgängiges Erscheinungsbild, welches die formulierten Nutzungsqualitäten stärkt und zusammenhält.

Im stadträumlichen Zusammenspiel des bestehenden Quartiers an der Schwarzwaldstraße mit dem Entwicklungsgebiet südliche der Zeppelinstraße entsteht ein zusammenhängendes urbanes Quartier, welches durch die hohe Qualität der öffentlichen Räume geprägt ist. Ein Quartier mit gewünschten Synergien in sein städtebauliches Umfeld, in die angrenzenden Wohngebiete und als Schnittstelle zum angrenzenden Landschaftsraum.

Freiraumkonzept

Die planerische Grundlage bildet der Städtebauliche Entwurf von Hähnig-Gemmeke Architekten unter Zuarbeit von Möhrle+Partner mit der Entwicklung der Freiflächen im geplanten Quartier.

Die Gestaltung der Freiflächen und Grünstrukturen strebt eine qualitätvolle Einbindung der Wohnbauten in die vorhandene topografische Situation sowie im Anschluss an das bereits realisierte Wohngebiet und den Freiflächen entlang der Zeppelinstraße an.

Für die Bewohner soll ein hochwertiges Wohnumfeld geschaffen werden. Dazu gehören neben privaten Gartenflächen auch die gestalteten Hauseingangsbereiche, gemeinschaftlich genutzte grüne Innenhöfe und mit dem zentralen Quartiersplatz eine neue Mitte als Identifikationsort für die zukünftigen Bewohner. Die öffentlichen Straßen- und Platzräume bieten eine hohe Aufenthaltsqualität im neuen Quartier.

Eine Baumreihe unterstreicht den Ortseingang an der Zeppelinstraße bis zum Vorplatz der Kindertagesstätte. Der Vorplatz selbst wird als Auftakt zum Quartier angemessen gestaltet.

Mit der Freiflächengestaltung und den entsprechenden Festsetzungen zu Pflanzbindungen, Pflanzgeboten und Oberflächenbelägen wird ein deutlicher Mehrwert für das Stadtbild und die Nachbarschaft geschaffen.

Wasserdurchlässige Ausführung von Oberflächenbefestigungen minimieren die Beeinträchtigungen der Bodenversiegelung und des örtlichen Bodenwasserhaushaltes.

Die in Teilbereichen vorhandenen großflächigen Versiegelungen werden beseitigt.

Mit der Begrünung der Dachflächen und unbebauten Tiefgaragendecken sowie Baum- und Strauchpflanzungen wird eine Verbesserung der Regenwasserrückhaltung und infolge der Beschattung und Verdunstung eine kleinklimatische Ausgleichswirkung im Quartier erreicht.

Die Höfe und Quartiersplätze mit ihren Baumpflanzungen bilden grüne Fugen, die sich mit der westlich angrenzenden Landschaft verbinden und damit einen begrünten Ortsrand ausbilden.

Abbildung 6: Städtebauliches Konzept, Variante „Stadtbalkon“ - Stand Februar 2022 mit Darstellung des „Quartiers an der Schwarzwaldstraße“ im Süden.

(6) Ver- und Entsorgung

In den angrenzenden Straßen und Wegen befinden sich eine Vielzahl von Versorgungsleitungen, sodass Anschlussmöglichkeiten des Gebietes gegeben sind und die öffentliche Versorgung des Plangebietes gegeben ist.
Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Zur Drosselung der Einleitung des Niederschlagswassers müssen geeignete dezentrale Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers (z.B. Dachbegrünung, Zisternen, Mulden-Rigolensysteme) vorgesehen werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Versickerungseigenschaften der anstehenden Böden nur sehr eingeschränkt möglich. Ein Anschluss an eine bestehende Mischwasserleitung ist am Kanal in der Max-Eyth-Straße möglich. Da das Gebiet im Wasserschutzgebiet Zone III B liegt, ist grundsätzlich die geltende Schutzgebietsverordnung zu berücksichtigen.

(7) Fachplanungen und Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Plangebiet geprüft, ob die geplante Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs mit den vorhandenen umgebenden Nutzungen verträglich ist. Dazu wurden Fachgutachter beauftragt, um die speziellen fachlichen Aspekte wie Artenschutz, Schall, Verkehr, Baugrund und Geologie zu prüfen. Die erarbeiteten Gutachten / Untersuchungen werden dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf diese Gutachten wird verwiesen.

7.1. Artenschutzrechtliche Bewertung und spezieller Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 Nr.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG muss für das Gebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden.

Auszug/Zusammenfassung des Gutachtens: „Planung „Schwarzwaldstraße BA II“ in Herrenberg artenschutzrechtliche Bewertung und spezieller Artenschutz (Vögel, Reptilien, Fledermäuse) – Gutachterliche Stellungnahme, Stand 25.10.2022 – Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde, Dipl.-Biol. Ute und H-J. Scheckeler (Anlage zum Bebauungsplan)“

Am 13.4.2022 wurde eine Begehung zur artenschutzrechtlichen Einschätzung des Geländes durchgeführt. Zur Ergänzung des im Mai vorgelegten Gutachtens zum Artenschutz (Artenschutzrechtliche Bewertung zur Planung „Schwarzwaldstraße BA II“ in Herrenberg, Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde, Dipl.-Biol. Ute und H-J. Scheckeler, 13.5.2022) fanden im Laufe der Vegetationsperiode 2022 weitere Kartierungen zum speziellen Artenschutz statt. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Mühlweg – 6.Änderung Schwarzwaldstraße“ (BA I) wurde bereits 2017 eine umfangreiche artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Diese wurde ergänzend zu den aktuellen Untersuchungen ausgewertet.

Neben der allgemeinen Einschätzung der Fläche fanden 2022 spezielle Untersuchungen zu den Artengruppen Vögel, Reptilien und Fledermäusen statt. Bei allen

Begehungen wurde auch auf das Auftreten von planungsrelevanten Arten anderer Artengruppen geachtet (S. 2ff).

Darüber hinaus werden folgende Minimierungs- und landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen im Gutachten empfohlen (S.14):

- *Fällarbeiten außerhalb der Vogelbrut- und Fledermaussaison durchführen*
- *in den Randbereichen zum Offenland Nisthilfen für Stare einplanen*
- *Neupflanzungen von Bäumen und Fassadenbegrünung im Gebiet*
- *Installation größerer Insektenhotels, um dem allgemeinen Insektensterben entgegenzuwirken*

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das dauerhafte Vorkommen gemäß §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützter Tierarten im Eingriffsgebiet ausgeschlossen werden kann. Mit nach europäischem Recht geschützten Arten ist mit Ausnahme weniger Brutpaare im Umfeld häufiger Vogelarten nicht zu rechnen. Bei einem Fällzeitpunkt außerhalb der Vogelbrutsaison wird es nicht zu einem Verstoß gegen das Zugriffsverbot §44 Abs.1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG kommen.

Das Vorhaben ist somit, da die Legalausnahme nach §44 Abs. 5 BNatSchG greift, artenschutzrechtlich unproblematisch. (Fazit, S. 16)

7.2. Verkehrliche Untersuchung

Für die Bebauungsplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Darin wurde insbesondere

- Die Abschätzung des zu erwartenden Neuverkehrsaufkommens des Quartiers Schwarzwaldstraße II
- Die Ableitung von Tagesganglinien des Verkehrsaufkommens
- Die Verteilung auf das umliegende Straßennetz
- Die Leistungsfähigkeitsberechnung
- Die Prüfung und Bewertung des städtebaulichen Entwurfs

untersucht. Im Folgenden wird ein Auszug/Zusammenfassung aus dem Verkehrsgutachten: Verkehrliche Untersuchung „Quartier an der Schwarzwaldstraße II“ in Herrenberg, Oktober 2022, Ingenieurbüro Brenner Bernard, Stuttgart dargestellt.

Bewertung der Untersuchungsergebnisse: S.14-17 (Auszug):

- *Für das Linksabbiegen aus dem Quartier in die Zeppelinstraße ergibt sich in beiden Szenarien: die vorfahrtgeregelte Kreuzung ist funktionsfähig*
- *Bestehende Linksabiegestreifen in der Zeppelinstraße sind ausreichend dimensioniert*
- *Bündelung der Verkehre auf eine Zufahrt (nur Zeppelinstraße) trägt zur Verkehrsberuhigung und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Gebiet bei.*
- *Öffnung der Max-Eyth-Straße zur Erschließung des BA II würde zu längeren Wartezeiten führen*

- *Eine straßenräumliche Unterbrechung für den Kfz-Verkehr trägt zur Verkehrsberuhigung und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Gebiet bei. Ausreichende Wendemöglichkeiten für den Bewohner- und Besucherverkehr wurden in den Plänen vorgesehen. Die Zufahrt ist für Servicefahrzeuge (z.B. Müllabfuhr) freigegeben.*
- *Längsparkstände an der Zeppelinstraße*
    - *Die Längsparkstände können nur aus Richtung Westen angefahren werden. Für Verkehre aus Richtung Osten wird ein Wenden am Kreisverkehr erforderlich*
    - *Die Längsparkstände sind ausreichend dimensioniert, bzw. breiter (2,5m) ausgestaltet, was ein komfortables und sicheres Ein- und Aussteigen ermöglicht.*
    - *Die Länge ermöglicht zudem ein Vorwärtseinparken, sodass die Verkehrsbehinderungen auf den fließenden Verkehr der Zeppelinstraße als sehr gering eingeschätzt werden.*
- *Nördliche Zufahrten ins Quartier*
    - *Die Hauptzufahrt wird vom abgeschätzten Neuverkehrsaufkommen des Quartiers genutzt (Siehe hierzu Gutachten S.7). Entsprechend ist die Zufahrt mit den erforderlichen Schleppkurven zu dimensionieren.*
    - *Die westliche Servicezufahrt ist ebenfalls für die erforderlichen Fahrzeuge ausreichend zu dimensionieren. Die Zufahrt ist als Grundstückszufahrt untergeordnet anzusehen und stellt keine nennenswerten Verkehrsbehinderungen auf den fließenden Verkehr der Zeppelinstraße dar.*

7.3. Lärmschutzuntersuchung

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans und der Festlegung von Gebietsausweisungen, muss untersucht werden, welche Lärmimmissionen auf die geplante Wohnbebauung / geplanten Nutzungen im Plangebiet einwirken, welche Gebietsausweisungen möglich sind und welche lärm- und schallschutztechnischen Maßnahmen gegebenenfalls zum Schutz der geplanten Nutzungen erforderlich sind.

Auszug/Zusammenfassung des Gutachtens: „Lärmschutzuntersuchung im Rahmen des B-Plan Verfahrens Mühlweg – 7. Änderung Westliche Zeppelinstraße – Stadt Herrenberg, BBI - Bayer Bauphysik, Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 22.11.2023“ (Anlage 3 zum Bebauungsplan)“

Zusammenfassung der Ergebnisse: Die vorliegende schalltechnische Untersuchung im Zuge des B-Plans „Mühlweg, 7. Änderung Westliche Zeppelinstraße“ Stadt Herrenberg kann wie folgt zusammengefasst werden:

Nicht-vorhabenbezogene Situation

Für das unbebaute Baufeld bzw. die „nicht-vorhabenbezogene“ Situation können folgende Informationen in den Bebauungsplan übernommen werden:

- Die Anlagen 11 und 12 kennzeichnen die Bereiche, oberhalb derer die Grenzwerte nach TA Lärm für

o Ein Urbanes Gebiet (MU)

o Ein Allgemeines Wohngebiet (WA)

Jeweils am TAG (Anlage 11) und in der NACHT (Anlage 12) überschritten sind.

- Die Anlagen 13 und 14 kennzeichnen den Verlauf der Lärmpegelbereiche auf dem unbebauten Baufeld sowohl für den TAG (Anlage 13) und in der NACHT (Anlage 14). Maßgeblich sind für alle Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) die in Anlage 13 für den TAG dargestellten Bereiche. (Siehe Abbildung 7)

<u>Lärmpegelbereiche nach DIN 4109</u>

Als Basis für den Schallschutz gegen Außenlärm wurden die (durch Gewerbe und Verkehr verursachten) „maßgeblichen Außenlärmpegel“ nach DIN 4109 berechnet. Die resultierenden Lärmpegelbereiche sind in Anlage 13 dargestellt (siehe Grafik – Abb.7)

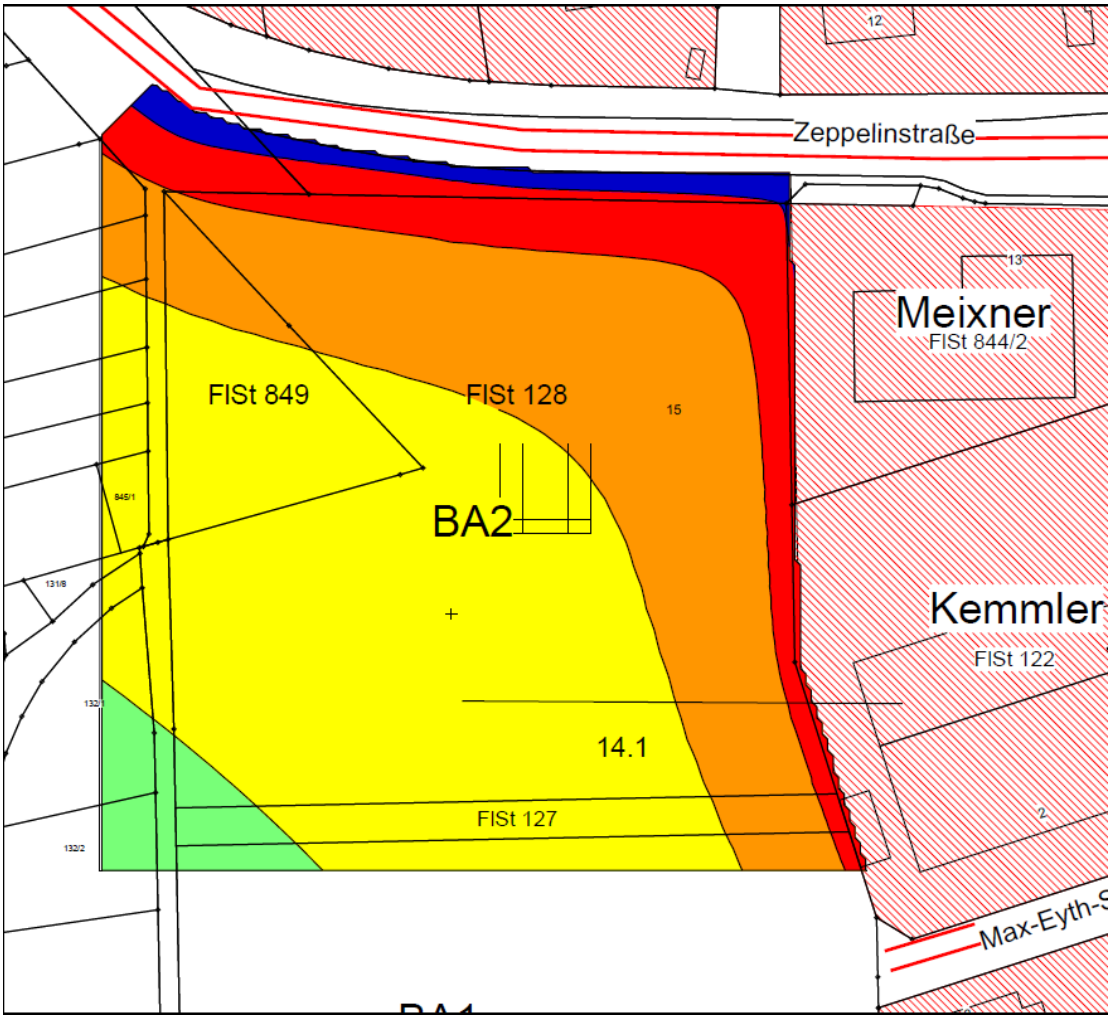

Abbildung 7: Lärmpegelbereiche aus den relevanten Beurteilungspegeln (Tag) nach DIN 4109-1:2018 - (Anlage 13, Lärmschutzuntersuchung).

Vorhabenbezogene Situation:

Darüber hinaus wurden für die überplante Situation weitere Untersuchungen durchgeführt.

DIN 18005 - Gewerbelärm

Der Gewerbelärm überschreitet die Orientierungswerte der DIN 18 005 geringfügig um 3,4 dB(A), worauf aber nicht eingegangen wird, da diese Überschreitungen in gleichem Maß bei der TA Lärm vorliegen und dort mit strengeren Maßnahmen reagiert werden muss.

DIN 18005 - Verkehrslärm

Der Verkehrslärm überschreitet die Orientierungswerte der DIN 18 005 an einzelnen Fassaden um bis zu ca. 8 dB(A).

Dies führt auch zu einer Überschreitung der Richtwerte der 16. BImSchV, die zwar nur für den Straßenbau Anwendung findet, jedoch durchaus auch im Städtebau als Richtgröße herangezogen wird, bis zu der man Überschreitungen toleriert. Nicht überschritten werden die gesundheitlich bedenklichen Obergrenzen des Umweltbundesamtes.

Im Rahmen der Abwägung kann damit auf die Anordnung von aktiven Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden, wenn städtebauliche Belange dem entgegensprechen. Schallschutztechnische Maßnahmen lassen sich in diesem Fall ausschließlich durch passiven Schallschutz (Bemessung der Fenster im Sinne von DIN 4109-2) lösen.

Gewerbelärm nach TA Lärm

Es wurden die Beurteilungspegel an der geplanten Bebauung berechnet, die durch den Gewerbelärm der anliegenden Gewerbebetriebe hervorgerufen werden. Als Emissionsgrundlage wurde der maximale flächenbezogene Schallleistungspegel angesetzt, der

- jedem Gewerbebetrieb durch Bebauungspläne oder Baugenehmigungen

- sonstigen Betrieben auf der Grundlage der Bebauungspläne zur Einhaltung

der TA-Lärm-Richtwerte innerhalb der GE-/GI-Gebiete zugestanden werden kann. Das Schutzbedürfnis der „heranrückenden Wohnbebauung“ stand dabei nicht im Mittelpunkt der Betrachtung. Die heranrückende Wohnbebauung richtet sich durch Fassaden mit geschlossenen Fenstern an den Bedürfnissen der Gewerbe- / Industriegebietsflächen aus.

Untersucht wurde sowohl der TAG-Zeitraum und auch der NACHT-Zeitraum. Dies war erforderlich, da die zugestandenen Emissionskontingente der Gewerbebetriebe bei Nacht zwar um 15 dB/m² gemindert sind, die Richtwerte für die geplante Gebietsausweisung MU einiger Gebäude jedoch zwischen TAG und NACHT um 18 dB(A) auseinanderliegen.

Maßnahmen an den Fassaden mit Grenzwertüberschreitungen nach TA Lärm

Im vorliegenden Fall einer zukünftig innerstädtischen Bebauung im Rahmen der Revitalisierung eines brach gefallenen Gewerbegrundstücks im Randbereich eines Gewerbegebietes sind TA-Lärm-konforme Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Aus städtebaulicher Sicht sind Lärmschutzwände und Lärmschutzbauwerke zur Einhaltung der Richtwerte nicht erwünscht und nur dort umzusetzen, wo sie zwingend erforderlich sind. Der Schallschutz im Sinne der TA Lärm an den Fassaden, an denen die Immissionsrichtwerte überschritten werden, wird im vorliegenden Fall mit folgenden Maßnahmen erreicht.

Im Bebauungsplan wurden die Planungshinweise (soweit rechtlich notwendig), die Lärmpegelbereiche sowie die relevanten Grenzpegel der TA Lärm aus der schalltechnischen Untersuchung übernommen um die Anforderungen an den Schallschutz zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist im Baugenehmigungsverfahren über die Immissionen zu entscheiden.

7.4. Baugeologisches Gutachten

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden von einem unabhängigen Ingenieurbüro Baugeologische Gutachten sowie weitere Untersuchungen zum Untergrund erstellt, welche nun als Anlagen zum Bebauungsplan beigefügt werden. Da es sich bei den Gutachten und Untersuchungsberichten um umfangreiche Dokumente handelt, werden in der Bebauungsplanbegründung lediglich einzelne Zitate / Ergebnisse / Auszüge dargestellt. Inhaltlich wird explizit auf die einzelnen Dokumente – insbesondere auf das aktuellste Gutachten vom November 2022 – verwiesen. Die erarbeiteten Gutachten werden nun kurz dargestellt.

„BV Meixner-Areal, Zeppelinstraße 15, Herrenberg, Bericht: Erkundung der **Altablagerung „Römerweg“** auf dem Flst.-Nr. 128 der Gemarkung Herrenberg, Geologisches Büro Dr. Behringer, Stuttgart, Stand 8.2.2021“

Im Rahmen der Vorbereitungen zur Überplanung des Gebietes wurde das Ingenieurbüro Dr. Behringer beauftragt, Beprobungen der Verfüllung im auf dem Grundstück befindlichen Teil des „Römerwegs“ durchzuführen, um für die mögliche, spätere Umnutzung eine höhere Planungssicherheit im Hinblick auf die mögliche Entsorgung oder Verwertung des Auffüllmaterials zu erhalten.

Auszug aus dem Gutachten (S.4ff.)

Gem. der historischen Erkundung der AA „Römerweg“ von 1994 von BGU /1/ wurde der Hohlweg von 1930-1960 verfüllt. Erkundet wurden teilweise kleinräumig stark schwankende Anteile an Erdaushub, Hausmüll, Sperrmüll, Bauschutt, etc.. (…)

(…) Aufgrund industrieller Nutzung zwischen 1960 und 2008 wird das Grundstück Zeppelinstr. 15 als Altstandort geführt. Der Standort Zeppelinstr. 15 ist mit Handlungsbedarf B (Entsorgungsrelevanz) bewertet. Dies bedeutet, dass von Seite des LRA derzeit keine weiteren Erkundungen gefordert werden. Lediglich bei Tiefbauarbeiten

wird darauf hingewiesen, dass bei Entsorgung des Erdaushubs erhebliche Kosten auf den Bauherren zu kommen können.

Hinweis zur möglichen Neubewertung der Fläche bezüglich der Altlastensituation: Im Rahmen der Tiefgaragen-Erstellung werden die gesamten Bodenverunreinigungen und Auffüllungen aus der Altablagerung „Römergraben“ ausgehoben und entsorgt, sodass im weiteren Verfahren ein Antrag auf Neubewertung der Altlasten-Situation mit dem Ziel den Standort aus der Altlastendatei zu entfernen seitens der Bauherren gestellt werden kann

BV Meixner-Areal, Zeppelinstraße 15, Herrenberg, Grundwasserstände GWM1 – Geologisches Büro Dr. Behringer, Stuttgart, Stand: 26.10.2021

Auszug aus dem Gutachten (S.1ff.)

*(..) Im Zuge der Erkundungsarbeiten auf dem Meixner-Areal in der Zeppelinstraße 15 in Herrenberg wurde auftragsgemäß auf dem Grundstück eine Grundwassermessstelle GWM 1 errichtet (vgl. Anlage 1 und 2). (…) Langfristige Messungen der Grundwasserschwankungen am Standort liegen uns nicht vor. Der Bemessungswasserspiegel wird im Bereich zur Zeppelinstraße hin nach Schätzung **vorläufig** auf 441,3 m NN empfohlen. (…)*

„Baugeologisches Gutachten – Erweiterter Kenntnisstand September/Oktober 2022 – BV HBG IV, Quartier Zeppelinstraße / Schwarzwaldstraße, Herrenberg – Geologisches Büro Dr. Behringer, 14. November 2022“

Vorgehen (S.5 ff.)

*„Im **ersten Erkundungsschritt** im September 2021 erfolgten am Standort zunächst insgesamt acht schwere Rammsondierungen (SRS 1 bis SRS 6, SRS 4A und SRS 6A) mit Tiefgang zwischen 1 und 3 m, also bis zum festen Baugrund, zur Charakterisierung des Baugrunds. Weiter wurden sechs Bohrungen (B 1 bis B 6) ausgeführt. Die Bohrungen B 1 und B 4 wurden aufgrund des im Gründungsbereich anstehenden, harten Felses (FK6 / 7) zur Felsbohrung umgerüstet. Die Bohrungen erreichten einen Tiefgang von 3 - 4 m (B 2, B 3, B 5 und B6) bzw. 10 m unter Gelände (B 1 und B 4). In der Bohrung B 1 wurde außerdem auftragsgemäß eine 2“-Grundwassermessstelle GWM 1 zur mittel- bis langfristigen Beobachtung der Grundwasserschwankungen am Standort errichtet (vgl. Anlage 2.9). Die Ergebnisse wurden am 17.01.2022 in einem ersten baugeologischen Gutachten vorgelegt (vgl. /1/).*

*Nach Abstimmung mit der Instone Real Estate Development GmbH wurde nach Fortschreiten der Planung im September / Oktober 2022 ein **zweiter Erkundungsschritt** durchgeführt. Es erfolgten drei mittelschwere Rammsondierungen (MRS 7, MRS 9 und MRS 10) mit Tiefgang 1 und 5 m, also bis zum festen Baugrund, zur Charakterisierung des Baugrunds. Außerdem wurden drei Bohrungen (B 7 bis B 9) ausgeführt.*

Die Bohrung B 7 wurde ebenfalls zur Felsbohrung umgerüstet. Die Bohrungen erreichten einen Tiefgang von 8 - 10 m unter Gelände. In der Bohrung B 7 und B 9 wurden außerdem auftragsgemäß zwei weitere 2“-Grundwassermessstellen GWM 2 und GWM 3 zur mittel- bis langfristigen Beobachtung der Grundwasserschwankungen am Standort errichtet (vgl. Anlage 2.16 und 2.17). In den übrigen Bohrungen wurde nach Abschluss der Arbeiten außerdem eine mögliche Grundwasserführung geprüft. Die Bohrlöcher wurden nach Abschluss der Arbeiten ordnungsgemäß verfüllt.“

7.5. Mobilitätskonzept

Die Stadt Herrenberg verfolgt in verkehrlicher Hinsicht das Ziel, durch geeignete Maßnahmen eine Veränderung des Modal-Split (Verteilung des Verkehrsaufkommens auf die unterschiedlichen Verkehrsarten/Verkehrsmittel) zu einer Stärkung des Umweltverbundes zu bewirken. Zentrales strategisches Konzept ist hierbei der Integrierte Mobilitätsentwicklungsplan (IMEP 2030), dessen dahingehende Ziele durch den beschlossenen Klimafahrplan sowie das Leitbild 2035 noch einmal ausdrücklich bestärkt werden. Für die Umsetzung des Quartiers an der Zeppelinstraße (BA II der Gesamtentwicklungsmaßnahme) wurde daher ein Mobilitätskonzept erarbeitet:

„Mobilitätskonzept Quartier an der Zeppelinstraße – Instone Real Estate, 25.10.2022“

Das Konzept schlägt eine Reihe von Mobilitätsmaßnahmen im Quartier vor: Einrichtung von Bike-Hubs, Fahrradwerkstatt, Ladeinfrastruktur sowie Car-sharing Angebote werden im Quartier verortet (S.6-10, Mobilitätskonzept). Zudem wird ein reduzierter KfZ-Stellplatzschlüssel vorgeschlagen und die Vorteile daraus – insbesondere für den erdgebundenen Quartiersplatz – erläutert.

---

(8) Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Mühlweg, 7. Änderung westliche Zeppelinstraße“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt (Innenentwicklung). Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung sowie entsprechender Dokumentation im Umweltbericht abgesehen, ferner ist die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Zu beachten sind auch in einem beschleunigten Verfahren die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und die Regelungen zur Umwelthaftung.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden daher im Folgenden kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um die Aktivierung von brachliegenden Innenentwicklungspotenzialen und damit um eine Maßnahme eines bereits bebauten und versiegelten Bereiches handelt.

8.1. Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist derzeit bereits durch Lärmemissionen der Zeppelinstraße sowie der angrenzenden Gewerbegebiete vorbelastet.

Im geplanten urbanen Gebiet führen die bestehenden Lärmimmissionen zu einer Überschreitung der Grenzwerte (siehe Ausführungen zum Lärmschutz). Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sind daher entsprechende Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich (siehe Vermeidungsmaßnahmen). Werden diese umgesetzt, sind keine Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes zu erwarten.

Zudem ist während der Bauphase mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind nicht vermeidbar und wirken lediglich temporär.

Eine Nachverdichtung und Umwidmung bisher gewerblich genutzter Flächen zur Aktivierung der brachliegenden Flächen kann von den angrenzenden Gewerbebetrieben ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Arbeitsweise (insb. durch die „lärmempfindliche“ Wohnnutzung) empfunden werden. Um den Schutz der bestehenden gewerblich genutzten Bebauung zu gewährleisten, ist es daher erforderlich, die Lärmbelastung an den Fassaden der Wohngebäude zu begrenzen. Dazu werden im Bebauungsplan immissionswirksame, flächenbezogene Lärmpegelbereiche mit Lärmschutzmaßnahmen als Vermeidungsmaßnahme festgesetzt.

Darüber hinaus stellt die Nachverdichtung für die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete eine Verbesserung dar, da eine zuvor gewerbliche Nutzung einer Wohnnutzung / gemischten Nutzung weicht und sich dadurch verträglich in bestehende Wohngebiete einfügt. Eine Riegelbebauung dient dem Schallschutz zwischen den gewerblichen Nutzungen im Norden und Osten und den Wohngebieten im Süden und Südwesten.

8.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Die Fläche ist derzeit überwiegend versiegelt oder bebaut sowie intensiv gärtnerisch genutzt. Die derzeit bestehenden Grünflächen werden nicht gehalten.

Die vorliegende Planung umfasst öffentliche und private Grünbereiche, Höfe zwischen den Gebäuden, einen großzügigen Quartiersplatz, Baumpflanzungen im Quartier und entlang von Straßen und Wegen sowie begrünte Fassaden. Im Bebauungsplan sind entsprechend Pflanzbindungen und Pflanzgebote für Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Begrünung von Dächern und Fassaden vorgesehen.

Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen (Einschränken der Fällarbeiten zum Schutz von Bruthabitaten, Nisthilfen für Stare, Neuanpflanzungen von Bäumen und/oder Fassadenbegrünung) sind im Textteil festgesetzt.

Durch die Maßnahmen wird eine Durchgrünung des gesamten Gebietes gewährleistet und es werden Lebensraumstrukturen und Nahrungsangebote für Pflanzen und Tiere geschaffen. Somit verbleiben keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut.

8.3. Schutzgut Boden und Fläche

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Um die Bodenfunktionen im Gebiet darüber hinaus noch zu verbessern, werden in den Textlichen Festsetzungen Vorgaben zur Wasserdurchlässigkeit der Oberflächenbeläge, zur Aufbaustärke der Tiefgaragen-Erdüberdeckung sowie zur Begrünung und Substratstärke der Dächer der Hauptgebäude gemacht.

Die im Gebiet bestehenden Altablagerungen „Römerweg“ mit Entsorgungsrelevanz werden durch den Investor ausgehoben und entsorgt. Ein Bodengutachten zur Bewertung der Situation wurde erstellt und wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt (siehe hierzu 7.4. Baugeologisches Gutachten).

8.4. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Schutzgebietes des Zweckverbandes Wasserversorgung Ammertal-Schönbuchgruppe (ASG) und der Stadt Herrenberg. (Auf die Grundwasseruntersuchungen im Zuge der Baugeologischen Gutachten und der Altlastenuntersuchungen wird verwiesen.)

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich. Retentions- und Versickerungsmaßnahmen im Baugebiet tragen – soweit durch den anstehenden Boden möglich - zur örtlichen Versickerung des Niederschlagswassers in den landschaftlichen Wasserhaushalt und zur Grundwasserneubildung bei und minimieren die Auswirkungen auf das Schutzgut.

Zu den Schutzgütern Boden und Wasser wird auf die im Zuge der Altlastenerkundung und Baugrunduntersuchung erarbeiteten Gutachten / Untersuchungen verwiesen.

8.5. Schutzgut Luft und Klima

Eine erhebliche Vorbelastung durch Belastungsfaktoren wie Schadstoffeintrag oder energetische Emissionen (Wärme, elektromagnetische Strahlung) beziehungsweise Barrieren für siedlungsrelevante Kaltluftabflüsse liegen – zum derzeitigen Kenntnisstand - im Plangebiet nicht vor.

Die Umgebung ist im Süden durch Wohnnutzung (BA 1 der Gesamtentwicklungsfläche) mit Durchgrünungsanteil geprägt, im Westen durch einen intensiv bewirtschafteten Acker und im Osten durch gewerbliche Nutzungen. Im Norden des Plangebietes liegt die Zeppelinstraße als Ortszufahrt.

Durch die Aktivierung der brachliegenden Fläche innerhalb der Ortslage von Herrenberg ist nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten. Die Auswirkungen auf Luft und Klima können durch die geplante Begrünung der Dächer und durch die Festsetzung, die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden, minimiert werden. Die Wärmespeicherung durch die Begrünung der Hauptdächer sowie der Tiefgarage verzögert Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert. Die zu pflanzenden Großbäume haben zusätzlich einen positiven Effekt auf den lokalen Wasserkreislauf und die lokale Abkühlung.

8.6. Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild beziehungsweise Stadtbild erhält einen völlig neuen Charakter. Durch die Errichtung des neuen Stadtquartiers entsteht an dieser Stelle ein neues Stück Stadt, welches die bisherigen großformatigen, industriell geprägten Großstrukturen des ehemaligen Industriestandortes ablöst. Dies wird das Areal in seiner Außenwirkung, das Ortsbild sowie den Ortseingang lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes und ist als positive Veränderung zu sehen, da neue Wohnbaustrukturen entstehen, die sich in den Wohnbaubestand sowie die bestehenden Gewerbestrukturen einfügen und zwischen diesen vermitteln.

Die Baumpflanzung an der Zeppelinstraße trägt mit der Gestaltung des Ortseingangs zu einer Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes bei.

Der westliche Rand des Baugebietes wird mit heimischen Baum- und Strauchpflanzungen eingegrünt, um Beeinträchtigungen im Übergang zur offenen Landschaft zu vermeiden.

8.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet liegen keine Kulturgüter vor. Die Sachgüter, die durch die vorangegangene Nutzung des ehemaligen Betriebs der Firma Meixner bestehen, werden zur Wiedernutzbarmachung des Areals abgebrochen.

8.8. Schutzgut Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Es sind keine erheblichen negativen Wechselwirkungen zu erwarten.

8.9. Schutzgebiete

Im Plangebiet sind, bis auf das Wasserschutzgebiet (Wasserschutzzone III B des Schutzgebietes des Zweckverbandes ASG und der Stadt Herrenberg), keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan sind:

- Die Verpflichtung, auf Dächern eine Dachbegrünung vorzusehen,
- Die Verpflichtung die Fassaden an geeigneten Stellen zu begrünen
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung,
- die Begrünung der privaten Grundstücksfläche,
- die Begrünung der Tiefgarage,
- die Eingrünung Richtung Westen,
- die Bepflanzung des Quartiersplatzes (ohne Unterbauung)
- die Pflanzung und Erhalt von Einzelbäumen.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zugute.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

(9) Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1. Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeines Wohngebiet

Das Baugebiet soll, wie bereits einleitend erwähnt, den steigenden Bedarf an Wohnraum decken. Es eignet sich aufgrund der Lage, Erreichbarkeit und guten Erschließung im besonderen Maße für innerstädtisches Wohnen.

Gleichzeitig soll der Errichtung von Nahversorgung, nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nichts entgegenstehen. Diese ermöglichen eine gewisse Nutzungsmischung, die in einem allgemeinen Wohngebiet verträglich und auch gewünscht ist.

Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, da aufgrund der Lärmimmissionen durch Besucherverkehr und Außengastronomie Konflikte mit der umgebenden Wohnbebauung zu erwarten sind und diese vorsorglich vermieden werden sollen. Auch sind diese an dieser Stelle, bezogen auf die Gesamtstadt falsch platziert.

Die **ausnahmsweise zulässigen Nutzungen** gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht erwünscht; im neuen Wohnbaugebiet soll unter dem Gesichtspunkt des Flächensparens so viel wie möglich Wohnbauland gesichert werden. Darüberhinaus sind Tankstellen auch aus Rücksicht auf die Wohnnutzung **nicht zulässig**. Diese Nutzungen können auch in anderen Baugebieten gemäß BauNVO angesiedelt werden. E-Ladestationen für PKW und Fahrräder sind zulässig.

Die Unzulässigkeit der aufgeführten Nutzungen begründet sich zudem durch die städtebauliche Zielsetzung der Wiedernutzbarmachung der Fläche für eine Wohnbebauung.

MU – Urbanes Gebiet

Das urbane Gebiet stellt einen Übergang zwischen dem neuen Wohngebiet, dem Wohngebiet im Süden und den angrenzenden Gewerbegebieten im Norden und Osten dar. Daher sollen in diesem Bereich gewerbliche und soziale Nutzungen (Büronutzungen oder Arztpraxen, Kita, etc.) und nicht nur Wohnnutzungen untergebracht werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen gehören wegen des erhöhten Flächenbedarfs und der hiervon ausgehenden Störeinflüsse für das benachbarte Wohnen nicht zu der gewünschten Gebietscharakteristik und werden daher nicht zugelassen. Zudem können diese Nutzungen auch in anderen Baugebieten gemäß BauNVO angesiedelt werden und sind in gesamtstädtischer Betrachtung städtebaulich hier nicht erwünscht.

9.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzenden vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich und ist Ergebnis des Wettbewerbs. Die Festsetzungen ermöglichen das städtebauliche Konzept und sichern dieses.

Mit den Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe (HbA) wird zusammen mit der Festsetzung der Dachform (vgl. Örtliche Bauvorschriften) die äußere Gebäudehülle der künftigen Gebäude definiert und der geplante Städtebau abgebildet.

Grundflächenzahl

Die festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich an den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung (WA, MU), da an diesem Standort verdichtetes Wohnen stattfinden soll und berücksichtigen die gewünschte städtebauliche Gestalt.

Im WA wird eine GRZ von 0,35 und im MU eine GRZ von 0,45 festgesetzt. In der Gesamtbetrachtung gleichen sich diese Zahlen jedoch an, sodass über das gesamte Planungsgebiet eine GRZ von 0,4 (0,37) erreicht wird.

Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO berücksichtigt die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit unter Berücksichtigung der Gewährleistung von Bodenfunktionen auf der Tiefgarage und dient zudem der zweckmäßigen Bebauung und Ausnutzung der Grundstücke.

Die Flächen der Tiefgarage werden lediglich zu 50% auf die „erweiterte GRZ“ gemäß § 19Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO angerechnet, sofern sie mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m ausgeführt werden. Hintergrund ist, dass durch diese festgesetzte Überdeckung der Tiefgargage sichergestellt wird, dass die auf der Tiefgarage entstehenden Grünflächen wieder entsprechende Bodenfunktionen übernehmen können. Es können oberirdisch ausreichend Freibereiche entstehen, die positiv zur Gestaltung und zur Aufenthalts- und Wohnqualität beitragen. Insgesamt soll die „erweiterte GRZ“ einen Wert von 0,6 nicht überschreiten.

Geschossfläche

Die Festsetzung zur Anrechenbarkeit der Räume auf die jeweilige Geschossfläche trägt der topographischen Lage des Gebietes in Verbindung mit der gewünschten, verdichteten städtebaulichen Struktur im Gebiet Rechnung.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse ist sowohl auf das städtebauliche Konzept, als auch an die angrenzende Baustruktur bzw. den Übergang in den angrenzenden Landschaftsraum und neuen Charakter des Gebietes als Auftakt / Ortseingang angepasst. Durch diese Festsetzung kann – in Zusammenwirkung mit der maximalen Gebäudehöhe – eine verdichtete Wohnbebauung im städtischen Kontext geschaffen werden. Die überwiegend als Geschosswohnungsbauten geplanten Gebäude bilden entweder klare Kubaturen aus oder lassen durch Rücksprünge des obersten Geschosses Staffelgeschosse zu.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale Gebäudehöhe in Metern über der EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe als Fertigfußbodenhöhe) festgesetzt und ermöglicht damit in Kombination mit der maximalen Zahl der Vollgeschosse eine Bebauung innerhalb der gewünschten städtebaulichen Figur. Abhängig von der Konzeption, welche auch die topographische Lage und Funktion des Gebäudes berücksichtigt, sind Staffelgeschosse als Nicht-Vollgeschosse möglich (dies ist nicht bei allen Gebäuden der Fall).

Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die pro Gebäude oder Gebäudeteil festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe als Fertigfußbodenhöhe, da den einzelnen Gebäuden so eine hinreichend bestimmte Bezugshöhe zugeteilt werden kann. Um der bewegten Topographie des bestehenden Geländes und der noch nicht abschließenden Freiraumplanung und damit einhergehenden Anpassungen der Erdgeschossfußbodenhöhe begegnen zu können, werden Unter- bzw. Überschreitungsmöglichkeiten festgesetzt.

Die differenziert getroffene Festsetzung der Gebäudehöhen ist neben der städtebaulichen Konzeption auch in der schalltechnischen Situation begründet.

Zur Zeppelinstraße, sowie zur neuen Zufahrtsstraße im Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet hin sollen die Gebäude im urbanen Gebiet eine schallabschirmende Wirkung für die westlich geplante Wohnbebauung gewährleisten.

Die Regelungen für technisch bedingte Aufbauten wurden getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen, in Verbindung mit der Dachform und der Festsetzung der max. Anzahl der Vollgeschosse entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen. Zudem soll gewährleistet werden, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in städtebaulich verträglichem Maße einfügt, jedoch auch die gewünschten Dichtewerte erreicht werden können.

9.3. Bauweise

Um das städtebauliche Konzept umsetzen zu können, wird für alle Baugebiete, unter Berücksichtigung des angrenzenden Bestands und zur Gewährleistung eines angemessenen Übergangs zum Landschaftsraum, eine offene Bauweise festgesetzt.

9.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Ausweisung der Baufenster richtet sich nach dem städtebaulichen Entwurf. Durch die Festlegung von einzelnen Baufenstern ist die städtebauliche Konzeption ablesbar. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass sich die baulichen Anlagen lediglich in diesen Rahmen entwickeln.

Bei den Gebäuden am Quartiersplatz besteht im EG eine Sondersituation: Hier sollen Arkaden ausgebildet werden, um den Platz zu beleben. Dies ist für das Konzept von hoher Bedeutung und soll daher planungsrechtlich gesichert werden.

Mit der Überschreitungsmöglichkeit von untergeordneten Bauteilen entsteht ein gewisser Spielraum, der jedoch städtebaulich-räumlich keinen negativen Einfluss auf die Gesamtkonzeption hat.

9.5. Abstandsflächen

Aus dem städtebaulichen Entwurf ergeben sich vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB). Diese Festsetzung ermöglicht die Umsetzung des Entwurfes und der an dieser Stelle abgestimmten städtebaulichen Zielvorstellungen. Eine ausreichende Belichtung ist dennoch zu gewährleisten. Um einen städtebaulichen Akzent zu setzen soll beim Hochpunkt an der Zeppelinstraße eine Gebäudehöhe von 25m ermöglicht werden. Die Abstände der Gebäude müssen jedoch mindestens 5 m betragen, um den Belangen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, dem Nachbarschutz sowie den Erfordernissen der Gefahrenabwehr Rechnung zu tragen. In den Bereichen ohne Kennzeichnung sind die Abstandsflächen nach LBO einzuhalten.

9.6. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Festsetzungen wurden getroffen, um die städtebauliche Konzeption umzusetzen, das Wohnquartier überwiegend autofrei zu gestalten und die verbleibenden Freibereiche vor einer entsprechenden Nutzung zu bewahren. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Da der Stellplatzschlüssel nicht komplett in der Tiefgarage abgebildet werden kann und zudem noch Besucherstellplätze, Car-Sharing Stellplätze sowie Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr der Kita angeboten werden sollen, werden darüber hinaus noch oberirdische Stellplätze planungsrechtlich gesichert.

9.7. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um sicherzustellen, dass die Nebengebäude in die Baukörper integriert bzw. nur an städtebaulich geeigneten Stellen umgesetzt werden. Die Gartenbereiche sollen nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden, um ein ruhiges und grünes Erscheinungsbild zu erhalten.

Mülleinhausungen und notwendige überdachte Fahrradabstellplätze sind davon ausgenommen, um dem gestiegenen Platzbedarf dieser Thematiken Rechnung zu tragen. Lärmschutzvorrichtungen sind vereinzelt zulässig, wenn sie zum Wohl der Gesundheit der Bewohner notwendig sind. Sie sind gestalterisch an die Umgebung anzupassen und zu begrünen.

Zur Gestaltung und um das freiraumplanerische Gesamtkonzept für den Quartiersplatz umsetzen zu können, wird auf dem Quartiersplatz eine Pergola als Nebenanlage festgesetzt. Diese dient der Steigerung der Aufenthaltsqualität in diesem Bereich und ist städtebaulich gewünscht.

9.8. Freihalteflächen

Sichtdreiecke

Die Einmündungsbereiche zur Zeppelinstraße sind im Bereich der Sichtdreiecke aus Sicherheitsgründen von Bebauung und sichtbeeinträchtigender Bepflanzung freizuhalten.

9.9. Verkehrsflächen

Die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsfläche mit Gehweg und öffentlichen Stellplätzen dienen der Sicherung der Erschließung sowie der Umsetzung des freiraumplanerischen Entwurfes im Übergang von der Kreisstraße (Zeppelinstraße) zum Plangebiet.

Im Westen des Geltungsbereiches wird die von Süd nach Nord verlaufende, übergeordnete Route für den Radverkehr der Stadt Herrenberg (vgl. Fortschreibung des Radverkehrsplans, erstellt durch Brenner BERNARD Ingenieure GmbH, Aalen, 14.05.2019) planungsrechtlich gesichert.

Wie Grundstücksgrenzen können auch genaue Straßenaufteilungen in Bebauungsplänen nicht festgesetzt werden. Um dennoch nachrichtlich zu zeigen, wie sich die genaue Planung darstellt, ist diese im zeichnerischen Teil eingetragen.

9.10. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

An der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche soll die Zufahrt zur Quartierstiefgarage planungsrechtlich gesichert werden.

9.11. Grünflächen

<u>Private Grünfläche an der Zeppelinstraße</u>

Die Festsetzung wird getroffen, um die bereits im Bebauungsplan „Nordumfahrung“ festgesetzten Inhalte zu konkretisieren und an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen. Sie dient der Eingrünung des Gebiets und der Ortsrandausbildung. Es soll ein grüner Übergang von der Landschaft in den Siedlungsbereich definiert und die Situation am Ortseingang gestalterisch gestärkt werden.

Verkehrsgrünfläche an der Zeppelinstraße

Die Festsetzung dient der Ausbildung eines Übergangs von der geplanten Bebauung zum Straßenraum. Die Flächen übernehmen eine Pufferfunktion zum Straßenraum und wirken sich positiv auf das Kleinklima aus.

9.12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden insbesondere Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers, zur Minimierung der Versiegelung, zur **Dachbegrünung bei Hauptgebäuden und Tiefgaragen**, zu den Oberflächenbelägen und zur Außenbeleuchtung gemacht sowie Maßnahmen zum Artenschutz getroffen. Mit den festgesetzten Maßnahmen und Flächen sollen die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert und soweit möglich ausgeglichen werden.

Um möglichst wenig bzw. zeitverzögert das anfallende Niederschlagswasser in die vorhandene Mischkanalisation einzuleiten, wurde die Festsetzung zur **Rückhaltung von Niederschlagswasser** getroffen. Durch diese Maßnahme kann sichergestellt werden, dass mehr Niederschlagswasser zur Verdunstung / Abkühlung zur Verfügung steht, durch Versickerung – soweit durch den anstehenden Boden möglich - dem Natur- und Landschaftshaushalt wieder zur Verfügung gestellt wird und die Mischkanalisation bei Starkregen nicht zu stark belastet wird.

Um eine Verunreinigung des abgeleiteten Niederschlagswassers auszuschließen, sind **Dacheindeckungen**, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, nicht zulässig.

Der Bebauungsplan trifft Regelungen, die geeignet sind, den Versiegelungsgrad auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Dies kann zum einen durch Reduzierung von Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken, zum andern durch Verwendung von **Dachbegrünung** und versickerungsoffenen **Oberflächenbelägen** (Stellplätze, Zufahrts- und Wegeflächen) erreicht werden, um so einem ökologisch nachhaltigen Quartier zu entsprechen.

Um die Idee eines nachhaltigen Quartiers zu unterstützen, sind Elemente zur solaren Energie-, Warmwasser- oder Wärmeerzeugung zulässig, wenn sie mit Dachbegrünung kombiniert werden können. Da Gründächer einen guten Beitrag zum Schutz vor Überhitzung leisten können, unterstützen Sie auch die Leistungsfähigkeit der Photovoltaik- oder Solarmodule im Sommer.

Die Festsetzungen zur **Außenbeleuchtung** und zum **Artenschutz** verstärken die Idee eines nachhaltigen Stadtquartiers. Durch die Festsetzungen zur Beleuchtung kann Energie eingespart und nachtaktive Insekten geschützt werden. Damit wird ein Beitrag zum Schutz der Umwelt und zum Artenschutz geleistet.

9.13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit, der Anwohner, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungsdienste dienen der Zugänglichkeit und der Durchwegung des Gebietes.

9.14. Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben;

Das Plangebiet wird von Schallimmissionen durch den Straßenverkehr und durch das angrenzende Gewerbegebiet im Osten beeinträchtigt. Für das Gebiet wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine zukünftig innerstädtische Bebauung im Rahmen der Revitalisierung eines brach gefallenen Gewerbegrundstücks im Übergangsbereich eines Gewerbegebietes und der bestehenden Kreisstraße handelt, sind gemäß dem vorliegenden Lärmschutzgutachten (Anlage zum Bebauungsplan) Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen, insbesondere zur östlichen Gebietsgrenze wurden untersucht, erreichen jedoch nicht den gewünschten, schützenden Effekt und sind aus städtebaulicher Sicht in Form von großflächigen Lärmschutzwänden und Lärmschutzbauwerken an dieser Stelle zudem nicht umsetzbar. Für das Gebiet werden daher architektonische bzw. städtebauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Eine Maßnahme des Schallschutzes auf städtebaulicher Ebene sind einerseits die abgestufte Gebietsausweisung von MU und WA sowie die Stellung und Form der geplanten Baukörper im Urbanen Gebiet. Für das Allgemeine Wohngebiet bewirkt die Anordnung der langgezogenen, geschlossenen Gebäuderiegel im MU eine Reduktion der Lärmeinwirkungen für das innenliegende Allgemeine Wohngebiet. Die Geräuscheinwirkungen an rückwärtig gelegenen Gebäuden oder innenliegenden Höfen sowie den privaten Freibereichen werden dadurch reduziert. Der Bebauungsplan greift diese Maßnahme dahingehend auf, als dass entlang der Zeppelinstraße im Urbanen Gebiet zwei langestrecke Baufenster vorgesehen sind, die abgeschirmte und ruhige rückwärtige Bereiche im näheren Plangebiet zulassen.

Da jedoch die zeitliche Abfolge der Baukörper zugunsten einer Flexibilität im Bauablauf nicht festgelegt wird, werden für die im WA gelegenen Baukörper auch zusätzliche Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Immissionsschutzmaßnahmen – Lärmpegelbereiche / passiver Schallschutz

In der Planzeichnung sind die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2018, Tabelle 7 als Beurteilungsgrundlage für die Luftschalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mit freier Schallausbreitung festgesetzt. Für die jeweiligen Lärmpegelbereiche (maßgeblicher Außenlärmpegel) sind dann in Abhängigkeit von der Raumart oder

Raumnutzung nach DIN 4109-1:2018 Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile einzuhalten.
Die Kennzeichnung der Lage der Lärmpegelbereiche sowie die entsprechenden Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen sichern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber den auf das Gebiet einwirkenden Geräuschbelastungen.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämmung bildet die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Bauphysik (BBI Bayer Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH) vom November 2023, welche dem Bebauungsplan als Anlage 03 beigefügt ist. Die DIN 4109-1:2018 und die DIN 4109-2:2018 kann beim Amt für Stadtentwicklung, Seeländerplatz 3, 71083 Herrenberg zu den dort angegebenen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Zusätzliche Anforderungen nach TA Lärm: Schutz vor Gewerbelärm

Für die Bereiche, die in der Planzeichnung mit TA Lärm Tag und TA Lärm Nacht festgesetzt sind, werden weitergehende Lärmschutzmaßnahmen notwendig, um die schutzbedürftigen Räume ausreichend von dem Gewerbelärm zu schützen. In diesen Bereichen müssen dann TA Lärm – konforme Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, da hier die relevanten Grenzpegel für MU bzw. WA bei freier Schallausbreitung überschritten werden. Der Lärmschutzkonflikt lässt sich hier nicht mit passivem Schallschutz lösen. Die TA Lärm – konformen Schallschutzmaßnahmen werden in der DIN 4109-1:2018 -1, Abschnitt 3.16 beschrieben und im Bebauungsplan für die in der Planzeichnung mit TA Lärm Tag / TA Lärm Nacht dargestellten Bereiche festgesetzt.

Die Kennzeichnung der Lage der Grenzwerte der TA Lärm für die jeweiligen Gebietskategorien sowie die entsprechenden Festsetzungen von TA Lärm - konformen Schallschutzmaßnahmen sichern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber den auf das Gebiet einwirkenden Geräuschbelastungen durch den Gewerbelärm.

Grundlage für die Festsetzung der TA Lärm-konformen Maßnahmen für die mit TA Lärm Tag und TA Lärm Nacht bezeichneten Bereiche bildet die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Bauphysik (BBI Bayer Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH) vom November 2023, welche dem Bebauungsplan als Anlage 03 beigefügt ist. Die DIN 4109 – 01 in der Fassung 2018 kann beim Amt für Stadtentwicklung, Seeländerplatz 3, 71083 Herrenberg zu den dort angegebenen Öffnungszeiten eingesehen werden.

9.15. Grünordnerische Festsetzungen – Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die **Pflanzbindung** und die **Pflanzgebote** dienen einerseits der Gestaltung des Baugebietes und der Freiräume, der Gliederung des Straßenraums und der

Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität und insgesamt dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des neuen Quartiers.

Mit der Pflanzbindung und den Pflanzgeboten werden außerdem positive ökologische Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt bewirkt und Eingriffe minimiert.
Mit Gehölzpflanzungen sowie der Begrünung von Dächern und Tiefgaragendecken werden Grünstrukturen erhalten und geschaffen, die der wirkungsvollen Eingrünung und Einbindung des Wohngebietes in das Landschafts- und Ortsbild dienen und im Baugebiet Lebensräume für Pflanzen und Tierarten anbieten. Die Pflanzungen und Begrünungen wirken sich durch Schattenwirkung und Verdunstung positiv auf das Mikroklima aus und wirken bei warmen Wetterlagen einer Aufheizung entgegen.
Ein grünes Wohnumfeld steigert ebenfalls die Wohnqualität und das allgemeine Wohlbefinden der Bewohner und Nutzer des Gebietes.

(10) Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden, ohne aber die individuelle Gestaltungsfreiheit zu stark einzuschränken.

Die Festsetzungen zu den **Dächern** und den **Fassaden** sollen zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung mit ökologisch-nachhaltigem Mehrwert für das gesamte Gebiet führen, sodass ein harmonischer und ansprechender Gesamteindruck entsteht.

Durch Festsetzungen zu **Werbeanlagen** werden stadtgestalterisch ungewollte Auswirkungen vermieden. Die Werbeanlagen sollen weder das einzelne Gebäude noch das gesamte Straßenbild dominieren. Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sind besonders störend für die Wohnnutzung und wirken auch im Ortsbild in aggressiver Weise auffällig, irritierend und minderwertig. Daher werden diese Formen von Werbeanlagen ausgeschlossen.

Ziel des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes ist ein qualitätvolles und offenes Erscheinungsbild. Die **Freibereiche** sollen daher gärtnerisch angelegt und gepflegt werden. Grenzhecken, **Einfriedungen und Stützmauern** sind ein praktisches Instrument zur klaren Abgrenzung von privaten Räumen. Da hohe, undurchlässige Einfriedungen zu einem Gesamtbild mit abweisendem Charakter führen und ein offener Charakter angestrebt wird, wurden detaillierte Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung getroffen. Aufgrund der Topographie sind zum Quartiersplatz hin Abfangungen des Geländes möglich.

Geländemodellierungen sind grundsätzlich nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände bzw. zur Gestaltung des Übergangs zu Nachbargrundstücken zulässig. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Die Festsetzung zur **Stellplatzverpflichtung** von 0,9 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Autos) pro Wohneinheit unterstützt den Charakter des Plangebietes und ermöglicht ein nahezu autofreies Quartier sowie einen komplett erdgebundenen Quartiersplatz mit dementsprechend großen Bäumen. Dem Fahrrad soll eine besondere Bedeutung zukommen. Diese Bedeutung wird im Mobilitätskonzept für das Quartier dargestellt: *„Mobilitätskonzept Quartier an der Zeppelinstraße – Instone Real Estate, 25.10.2022“.*

Um das städtebauliche Konzept umsetzen zu können, müssen in den Bereichen, die mit TA gekennzeichnet sind, geringere **Abstandsflächen** festgesetzt werden. Dabei wird darauf geachtet, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belichtung und Belüftung der Gebäude gewährleistet sind.

(11) Städtebauliche Kenndaten

Die geplanten Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

	Fläche in m²	Fläche in Prozent des Geltungsbereiches
Urbanes Gebiet MU	**ca. 6.950 m²**	**ca. 46 %**
Allgemeines Wohngebiet WA	**ca. 6.650 m²**	**ca. 44 %**
Private Grünfläche	**ca. 206 m²**	**ca. 1 %**
Öffentliche Verkehrsfläche	**ca. 1.010 m²**	**ca. 7 %**
Öffentliche Verkehrsgrünfläche	**ca. 264 m²**	**ca.2 %**
Geltungsbereich des Bebauungsplans	**ca. 15.080 m²**	**100 %**

(12) Auswirkungen des Bebauungsplans

12.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen und die Errichtung von Büro- Dienstleistungseinrichtungen geschaffen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans / Realisierung des Vorhabens kann attraktiver, innerstädtische Wohnraum geschaffen werden. Die Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen werden abgedeckt. Das Plangebiet wird in einer der Umgebung angemessenen Weise nachverdichtet und fügt sich in die städtebauliche Struktur ein.

12.2. Bodenordnende Maßnahmen

Ein Investor hat das Grundstück des ehemaligen Meixner Areals an der Zeppelinstraße erworben. Die im Bebauungsplan als öffentliche Flächen festgesetzten Bereiche sind im Besitz der Stadt Herrenberg sowie Teile davon im Besitz des Landkreises. Details über weitergehende Aufgaben zwischen der Stadt Herrenberg und dem Investor, werden in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

Herrenberg, den

……

Susanne Schreiber,

Baubürgermeisterin