



Stadt Herrenberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan Nufringer Tor, 1. Änderung Planbereich 01.01/18

Entwurf vom 19.02.2019, erg. 12.03.2020

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- I. Allgemeine Angaben
 - 1. Erfordernis der Planaufstellung
 - 2. Einordnung und Abgrenzung des Geltungsbereichs
 - 3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
 - 4. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
 - 5. Planung
 - 6. Erschließung
 - 7. Ver- und Entsorgung
 - 8. Umweltbelange
- II. Gutachten und Untersuchungen
- III. Begründungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- IV. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- V. Lärmschutz
- VI. Kosten und Finanzierung
- V.II Anlage

I. Allgemeine Angaben

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Ortseingangsbereich von Herrenberg aus Richtung Nufringen kommend besaß die Stadt Herrenberg zwei Gebäude, die zwischenzeitlich aufgrund der schlechten Bausubstanz abgebrochen werden mussten. Eine Wiederbebauung der Grundstücksflächen ist vorgesehen. Im Kontext mit der gegenüberliegenden Alten Turnhalle soll im Kreuzungsbereich Seestraße/ Benzstraße ein prägnantes Gebäude entstehen, welches den Ortsauftaktbereich in besonderer Weise signalisiert.

Der Gemeinderat hat daher beschlossen, die Vermarktungsabsicht für das Grundstück zu veröffentlichen und mögliche Interessenten aufzufordern sich mit einer Nutzungsidee und einem architektonisch herausragenden Konzept zu bewerben. Über mehrere Instanzen - auch unter Einbeziehung des Gestaltungsbeirates - wurde ein Gebäudekomplex ausgewählt, welcher an dieser prägnanten Stelle errichtet werden soll.

Es handelt sich um einen mehrgeschossigen Baukörper zur Seestraße mit gewerblich genutzten Einheiten im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß sowie einer noch offenen Nutzung im 2. Obergeschoß sowie im Dachgeschoss einer Nutzung als Büro bzw. Loft. Das turmähnlich gestaltete „Wächtergebäude“ hat den Arbeitsnamen „Seecube“.

*Begründung zum Bebauungsplan „Nufringer Tor, 1. Änderung“,
Stadt Herrenberg, Planbereich 01.01/18*

Im Jahre 2016 wurde für das bestehende Einkaufszentrum Nufringer Tor, welches unmittelbar an diesen Bereich des „Seecube“ angrenzt, ein Bauantrag zur Neugliederung der Verkaufsflächen in der Ebene +2 an der Stuttgarter Straße eingereicht. Die bisher in diesem Bereich mit einer Ausnahme festgesetzten und bestehenden kleinen Ladengeschäfte mit Geschossflächen von max. 350 qm stehen derzeit überwiegend leer und sollen inklusive einer bestehenden Passage einer neuen, teilweise zusammengehörigen Nutzung zugeführt werden. Eine Änderung der baulichen Kubatur ist nicht beabsichtigt. Ziel ist die Sicherung eines Frequenzbringers an der Stuttgarter Straße.

Um das Planungsrecht für die beiden oben beschriebenen Vorhaben zu schaffen, hat der Gemeinderat der Stadt Herrenberg am 21.03.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Nufringer Tor“ zu ändern.

Einbezogen in diesen Änderungsbereich ist ebenfalls das Grundstück Ecke Benzinger Straße/Stuttgarter Straße, welches mit einem Flachdachgebäude älteren Baujahres bebaut ist. Auch hier soll die Möglichkeit der weiteren baulichen Entwicklung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geschaffen werden.

Nachdem der erste Verfahrensschritt für den genannten Geltungsbereich des Bebauungsplans durchgeführt war, wurde es notwendig, den Geltungsbereich auf die heutige Verkehrsfläche mit Parkplätzen und Zufahrt zur Tiefgarage des Einkaufszentrums in Richtung Südwesten auszudehnen. Als Ergebnis des freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs mit städtebaulichem Ideenteil „Bereich Seestraße“ soll dieser Bereich neu geordnet werden. In diesem Bereich sieht der Bebauungsplan bislang zwei kleinere Baufenster vor, die bebaut waren, deren Bebauung jedoch zwischenzeitlich rückgebaut ist. An deren Stelle sollen neue Baufenster im Zuge der Neustrukturierung ausgewiesen werden, die in das Gesamtkonzept eingepasst sind. Des Weiteren ist eine Parkierungsfläche festgesetzt. Pflanzgebote und Pflanzbindungen ergänzen die Festsetzungen.

Der Wettbewerbsentwurf weicht von diesen Vorstellungen ab, die bisherigen Baufenster sollen an anderer Stelle mit geringerer Kubatur realisiert werden. Die Aufgabe der heutigen Parkierung und Parkhauszufahrt zugunsten der Schaffung einer attraktiven Freifläche mit Aufenthaltsqualität ist vorgesehen. Um die städtebaulichen Ziele des Wettbewerbs umsetzen zu können, muss der Bebauungsplan entsprechend angepasst werden.

Mit der Erweiterung umfasst der Geltungsbereich für die Änderung des Bebauungsplans jetzt ca. 9.230 qm.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Nufringer Tor“, rechtsverbindlich seit 17.08.1989, vollinhaltlich beibehalten werden außer in den unter Punkt 5 „Planung“ dargestellten Bereichen. So beziehen sich die Änderungen für das Einkaufszentrum Nufringer Tor lediglich auf die geplante Zusammenlegung von Ladenflächen in der Verkaufsebene +2. Alle anderen für das Einkaufszentrum getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nufringer Tor“ behalten weiterhin Gültigkeit.

2. Einordnung und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ein ca. 0,9 Hektar großes Areal südlich angrenzend an die Seestraße (B 14) in direkter Nachbarschaft an die historische Altstadt. Schräg benachbart befindet sich die Alte Turnhalle und die Stadthalle. Die genaue Abgrenzung des

*Begründung zum Bebauungsplan „Nufringer Tor, 1. Änderung“,
Stadt Herrenberg, Planbereich 01.01/18*

Plangebiets ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

3. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Regionalplan

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans des Verbandes Region Stuttgart (beschlossen 22.07.2009) ist Herrenberg als Mittelzentrum mit verstärkter Siedlungstätigkeit dargestellt. Der Standort des Einkaufszentrums liegt innerhalb des im Regionalplan für das Mittelzentrum Herrenberg als Vorranggebiet verbindlich festgelegten Standortes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.

Flächennutzungsplan

In der am 18.11.1994 wirksam gewordenen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 1993 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg ist das Plangebiet als bestehende gemischte Baufläche dargestellt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche dar.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im rechtskräftigen Wasserschutzgebiet Zone III B des gemeinsamen Wasserschutzgebiets des Zweckverbandes der Ammertal-Schönbuch-Gruppe und der Stadt Herrenberg.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind wie folgend:

- § 13a (1) Satz 1 BauGB: Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage im unmittelbaren nördlichen Anschluss an die Altstadt. Das Plangebiet wird aktuell als gemischte Baufläche mit Einkaufszentrum, Wohn- und Geschäftshäusern sowie Verkehrsfläche genutzt. Die Planung sieht eine teilweise Neuordnung vor und ist daher eine typische Maßnahme der Innenentwicklung.
- § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB: Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,97 ha. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO bleibt bei einer durch den Gesetzgeber (§ 17 (1)) maximal zulässigen Grundflächenzahl von 1,0 innerhalb der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB festgesetzten Begrenzung von 20.000 qm. Eine überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls ist somit nicht erforderlich.
- § 13a (1) Satz 4 BauGB: Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Lan-

*Begründung zum Bebauungsplan „Nufringer Tor, 1. Änderung“,
Stadt Herrenberg, Planbereich 01.01/18*

desrecht unterliegen. Zur Verdeutlichung, dass durch die Änderung bzgl. der Verkaufsflächen keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wird, wurde gemäß Anlage 1 des UVPG Punkt 18.6 eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls ist, dass durch den Bebauungsplan kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen (siehe hierzu auch Absatz II, 2. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG).

- § 13a (1) Satz 5 BauGB: Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine solche Gebiete im Plangebiet selbst oder in dessen Nähe befinden. Anhaltspunkte für schwere Unfälle bestehen nicht, da keine Störfallbetriebe in Herrenberg gegeben sind.
- Verfahrensvereinfachung im beschleunigten Verfahren (§ 13a (2) Nr. 1 BauGB): Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Von der frühzeitigen Beteiligung kann abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Aufgrund der Komplexität der Planung wurde beschlossen, nicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB zu verzichten. Die förmliche Beteiligung der Behörden wird nach § 4 (2) durchgeführt und die öffentliche Auslegung erfolgt nach den Vorgaben des § 3 (2) BauGB.

Des Weiteren wird entsprechend der Vorgaben des vereinfachten Verfahrens abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB
 - dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
 - der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten von Umweltbezogenen Informationen verfügbar sind
 - der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB
 - Monitoring nach § 4c BauGB
- Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 (Berichtigung des FNPs): Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans(FNP) abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der gültige FNP stellt überwiegend eine gemischte Baufläche dar. Diese Darstellung muss für die Planung nicht berichtigt werden.
 - Verfahrensvereinfachung nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung): Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten künftige Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB auf Grundlage des bisher bestehenden Planungsrechtes erfolgt oder zulässig. Die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleichs ist somit nicht erforderlich. Zudem besteht im Plangebiet bereits Planungsrecht. Alle als überbaubar dargestellten Flächen waren auch bisher bereits überbaubar. Durch die Ausweisung eines Kerngebietes (MK) im östlichen Bereich wird die zulässige GRZ von max. 0,6 für Mischgebiete (MI) auf 1,0 erhöht. Der Eingriff ist zulässig. Es besteht keine Ausgleichspflicht nach § 1a (3) Satz 6 BauGB.

*Begründung zum Bebauungsplan „Nufringer Tor, 1. Änderung“,
Stadt Herrenberg, Planbereich 01.01/18*

5. Planung

Der Bebauungsplan „Nufringer Tor“ wird in drei Bereichen geändert. Alle nicht betroffenen bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nufringer Tor“ vom 17.08.1989 bleiben rechtskräftig.

Geändert wird der Bebauungsplan in folgenden Bereichen, um Planungsrecht für die hier geplanten konkreten städtebaulichen Vorhaben zu schaffen:

a. Neubebauung Ecke Seestraße/Benzstraße durch das geplante Bauvorhaben „Wächtergebäude seecube“ (s. Drucksache Nr. 2017-010)

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Nufringer Tor“ sieht für das Grundstück im Bereich Seestraße / Benzstraße / Stuttgarter Straße (Flurstück Nr. 71) ein Mischgebiet vor, welches mit einer mindestens zwei bis maximal dreigeschossigen Bebauung in offener Bauweise überbaut werden kann. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4 und die Geschossflächenzahl bei 1,0. Als Dachform ist ein Satteldach mit 40° Dachneigung vorgesehen. Maximale Trauf- und Firsthöhen sind ebenfalls angegeben. Sie sind im Knotenpunktsbereich auf eine Traufhöhe von 438 m und eine Firsthöhe von 443 m festgelegt (Entlang der Benzstraße betragen die Traufhöhe 439,50 m und die Firsthöhe 444,50 m). Die Gebäudestellung kann wahlweise zur Seestraße bzw. zur Benzstraße ausgerichtet werden.

Das geplante Bauvorhaben „Wächtergebäude seecube“ mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss bzw. dem ersten Obergeschoss sowie zwei im zweiten und dritten Obergeschoss gelegenen Einheiten weist ein Flachdach auf. Die Baugrenzen und somit die städtebaulich erwünschten Baufluchten zum Straßenraum sind eingehalten. Die Grundflächenzahl beträgt 0,5 und die Geschossflächenzahl 1,4 (Angabe Architekt zu den Plänen vom 10.12.2016, Eingang 16.12.2016).

Die eingereichten Planunterlagen, Stand 16.12.2016, weichen bei dem vom Gemeinderat favorisierten Entwurf teilweise von den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ab. Das Gebäude überschreitet die im Bebauungsplan festgelegte Höhenentwicklung.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachform (Satteldach) wird nicht aufgegriffen, sondern durch ein Flachdach ersetzt. Die Grundflächenzahl laut Bebauungsplan wird nicht in Gänze eingehalten, die Geschossflächenzahl geringfügig überschritten. Gemäß Baunutzungsverordnung können bei besonderen städtebaulichen Gründen höhere Werte als die Maximalwerte der Baunutzungsverordnung im Bebauungsplan festgesetzt werden. Bei der geplanten Änderung des Bebauungsplans ist es zielführender alternativ ein Kerngebiet analog der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das Nufringer Tor getroffenen Festsetzung festzusetzen. Die zulässigen Dichtewerte in einem Kerngebiet sind deutlich höher als in einem Mischgebiet bei gleichzeitig verringerten Abstandsflächen. Die geplante Nutzung ist in einem Kerngebiet unterzubringen.

Nach bisherigen Erkenntnissen stehen dem Bauvorhaben keine Belange des Denkmalschutzes im Sinne der Gesamtanlagenschutzverordnung entgegen.

b. Neubebauung/Aufstockung der Ecke Stuttgarter Straße/Benzstraße

Für das Grundstück Ecke Stuttgarter Straße/Benzstraße soll parallel zur Planung des „Wächtergebäudes seecube“ eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes zulässig werden. Die vom Gestaltungsbeirat der Stadt Herrenberg geforderte Traufständigkeit und die damit verbundene Ausbildung eines Satteldachs wurde in den Bebauungsplan überführt. Aufgrund

*Begründung zum Bebauungsplan „Nufringer Tor, 1. Änderung“,
Stadt Herrenberg, Planbereich 01.01/18*

des hängigen Geländes wurde auf die Festsetzung von Vollgeschossen verzichtet, abgeleitet aus den Höhenbezugswerten des Bestandes wurden Trauf- und Firsthöhen definiert. Die Art der baulichen Nutzung wird für die gesamte Bebauungsreihe von MI (Mischgebiet) zu einem MK (Kerngebiet) geändert, welches eine der Umgebungsbebauung angepasste Nutzung zulässt und bei einer baulichen Entwicklung geringere Abstandsflächen als bisher erfordert.

- c. Neugliederung der Verkaufsflächen in Ebene +2, Nutzungsänderung verschiedener Ladengeschäfte, sowie der Umwandlung der Passage in eine Verkaufsfläche (s. Drucksache Nr. 2017-010 und „Sensitivitätsanalyse Einzelhandelsvorhaben Nufringer Tor, Herrenberg“ imakomm Juli 2016, ergänzende Stellungnahme zu den Auswirkungen der Bebauungsplanfestsetzungen für das Nufringer Tor, imakomm 11. 2019).

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Nufringer Tor“ trifft dezidierte Festsetzungen für die unterschiedlichen Ebenen des Einkaufszentrums Nufringer Tor. Diese sind im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt. Auf der zur Umgestaltung vorgesehenen Ebene +2 sind Einzelhandelsgeschäfte bis lediglich 350 qm Geschossfläche und insgesamt max. 3.000 qm Geschossfläche im Übergangsbereich zur Altstadt zulässig.

Mit Genehmigung vom 24.03.1993 wurde bereits eine Geschossfläche für Einzelhandelsgeschäfte von insgesamt mit einer max. Ladeneinheit von 880 qm Geschossfläche sowie Gastronomiefläche zugelassen.

Durch eine geplante Zusammenlegung einiger bisheriger kleinteiliger Ladenflächen unter Einbeziehung der bestehenden Passage (ca. 153 qm) wird eine neue Ladeneinheit mit einer Geschossfläche von ca. 666 qm ermöglicht. Hierdurch soll dem aktuell gegebenen Leerstand entgegengewirkt und eine marktgerechte Ladenfläche generiert werden.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Festsetzung vor und nach Änderung des Bebauungsplans bzgl. der maximalen Geschossfläche je Ladeneinheit im Einkaufszentrum Nufringer Tor, Ebene 2 gegenübergestellt:

BPlan Nufringer Tor (1989) (vgl. Textteil, Ziffer 1.1.3)	BPlan Nufringer Tor, 1. Änderun (vgl. Textteil, Ziffer 2.1)
Gesamte Geschossfläche darf in Ebene +2 3.000 qm nicht überschreiten.	Gesamte Geschossfläche darf in Ebene +2 3.000 qm nicht überschreiten.
Der einzelne Einzelhandelsbetrieb darf nicht größer als 350 qm sein.	Die einzelne Ladeneinheit darf nicht größer als 1.000 qm Geschossfläche sein.

*Begründung zum Bebauungsplan „Nufringer Tor, 1. Änderung“,
Stadt Herrenberg, Planbereich 01.01/18*

- d. Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses des freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs mit städtebaulichem Ideenteil im „Bereich Seestraße“ inkl. der Errichtung von zwei Gebäuden

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Nufringer Tor“ setzt für den Bereich südwestlich des Einkaufszentrums und östlich der Seestraße eine Verkehrsfläche und einen verkehrsberuhigten Bereich fest. Die Verkehrsfläche ist nachrichtlich unterteilt in Fahrbahn, Gehweg bzw. Rad- und Fußweg. Innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs sind in zwei Reihen 26 öffentliche Parkplätze / Stellplätze festgesetzt. Zwischen den Stellplatzreihen wird die Einfahrt zur Tiefgarage des Einkaufszentrums Nufringer Tor geführt. Untergliedert und abtrennt von der Verkehrsfläche wird der verkehrsberuhigte Bereich durch kleinere Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsanlage. Auf den Grünflächen sind 18 Bäume als Erhaltung von Bäumen bzw. Pflanzgebot festgesetzt.

Zwischen dem Parkplatzbereich und dem Einkaufszentrum waren bislang zwei Baufenster entsprechend festgesetzt. Der Bebauungsplan sieht hier jeweils Mischgebiete vor, die mit einer mindestens zwei bis maximal dreigeschossigen Bebauung in offener Bauweise überbaut werden können. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,8 bzw. 1,0 und die Geschossflächenzahl bei 1,6 bzw. 2,0. Als Dachform ist ein Satteldach mit 50° Dachneigung vorgesehen. Maximale Trauf- und Gesamthöhen sind ebenfalls angegeben. Sie sind auf eine Traufhöhe von 431,50 m und eine Gesamthöhe von 438,50 m festgelegt. Die Gebäudestellung kann wahlweise trauf- oder giebelständig zur Seestraße ausgerichtet werden.

Die Planung sieht vor, die Erschließung (Zufahrt) der Tiefgarage des Einkaufszentrums näher zur Einfahrt zu verlegen. Der Bereich des heutigen Parkplatzes soll zukünftig von Fahrverkehr freigehalten werden. Als prägendes Element ist hier ein flaches Wasserbecken (Wasserspiegel) geplant. Gedacht ist ein flacher, zur Stadtmauer hin auf null auslaufender Wasserspiegel, der für den Platz, im Winter auch ohne Wasser, eine multifunktionale Nutzung erlaubt und zur Belebung des Bereichs beiträgt.

An den beiden Seiten des flachen Wasserbeckens sind Pavillons geplant, die in eingeschossiger Bauweise (max 4,5m Höhe) durch ihre Nutzungen den Raum beleben sollen. Als Nutzungen sind für den nördlichen Pavillon Gastronomie (z. B. Café, Foodtruck, Eisdielen) und für den südlichen eine Informationsstation mit ergänzenden Nutzungen, wie z. B. eine Mobilitätsstation oder sanitäre Anlagen vorgesehen. Für die beiden Gebäude werden im Bebauungsplan zwei Baufenster festgesetzt die die bislang festgesetzten Baufenster ersetzen.

6. Erschließung

Das Plangebiet wird ausgehend von der Seestraße (L 1184) erschlossen. Insbesondere das bestehende Einkaufszentrum Nufringer Tor inklusive der zugehörigen Tiefgarage sowie das geplante Gebäude als Auftakt zur Altstadt (Seecube) können direkt vom übergeordneten Straßennetz erschlossen werden. Da die Planung auch am vorliegenden Projekt Seecube ausgerichtet ist, wurde für die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage mittlerweile eine Neugestaltung der Quermöglichkeit über die B 14 vorgenommen.

Eine Erschließung der weiteren Einheiten ist über die Benzstraße bzw. Stuttgarter Straße unmittelbar von diesen Straßen möglich und erfolgt auch aktuell bereits hierrüber. Je nach Aufteilung der Ladeneinheiten wird der Anlieferverkehr für die Ebene 2+ ggf. über die obere Stuttgarter Straße abgewickelt werden.

Es ist vorgesehen, die Erschließung (Zufahrt) der Tiefgarage des Einkaufszentrums näher zur eigentlichen Einfahrt des Parkhauses zu verlegen. Der heutige oberirdische Parkplatzbe-

*Begründung zum Bebauungsplan „Nufringer Tor, 1. Änderung“,
Stadt Herrenberg, Planbereich 01.01/18*

reich entlang der Seestraße südwestlich des Einkaufszentrums soll zukünftig von Fahrverkehr freigehalten werden. Der Parkplatzbereich wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerzone/Radverkehrszone“ festgesetzt und ist zukünftig nur für den Fußgängerverkehr und Radfahrer geöffnet. Dieser Bereich soll eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten und zum Flanieren entlang der dortigen Läden und gastronomischen Einrichtungen einladen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung, die Gasversorgung sowie die Elektrizitätsversorgung können an die vorhandenen Versorgungsnetze in den umgebenden Straßen angeschlossen werden.

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers kann über das vorhandene Kanalsystem in den umgebenden Straßenflächen abgeleitet werden. Aufgrund des Bestandes und der vollständigen Überbauung der Fläche sind die Entsorgungssysteme entsprechend ausgelegt.

8. Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend untersucht werden und sind gem. § 1a (3) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach dargestellt.

Das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen werden bei den Schutzgütern mitberücksichtigt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Es handelt sich um eine mit Gebäuden und Verkehrsflächen bebaute innerörtliche Fläche. Im Bereich der Pkw-Stellflächen Seestraße sind kleine Verkehrsgrünflächen (Rasen und eine angesäte Blumenwiese) mit 19 Bäumen vorhanden. Diese waren bislang als Erhaltung von Bäumen bzw. Pflanzgebot bei Abgang festgesetzt. Im Zuge der Konkretisierung der Planung hat sich ergeben, dass aufgrund der Umbaumaßnahmen die Bäume an der Seestraße nicht erhalten werden können. Eine Ersatzpflanzung ist erforderlich.

Unter Berücksichtigung der geplanten artenschutzrechtlichen Maßnahmen (vgl. Punkt II. 3) sind jedoch auch durch den erforderlichen, zeitweisen Entfall, keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt absehbar.

Schutzgut Fläche und Boden

Es handelt sich um eine mit Gebäuden und Verkehrsflächen bebaute innerörtliche Fläche. Die Böden der Verkehrsgrünflächen sind vorbelastet. Im gesamten Plangebiet ist auf Basis des bestehenden Bebauungsplans eine Bebauung bereits zulässig. Eingriffe durch die Planung sind nicht erheblich.

Altlasten: Im Plangebiet befinden sich zwei Altablagerungen (A-Fälle). Der eine Standort befindet sich unterhalb des bestehenden Gebäudekomplexes, hier erfolgen durch die Planungen keine Änderungen. Der zweite Standort befindet sich entlang der Seestraße im Bereich der Pkw-Stellflächen und Zufahrt.

*Begründung zum Bebauungsplan „Nufringer Tor, 1. Änderung“,
Stadt Herrenberg, Planbereich 01.01/18*

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe und der Stadt Herrenberg. Die entsprechenden Schutzvorschriften der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 mit den beiden Änderungen vom 20.10.2010 sind zu beachten.

Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet hat eine innerörtliche Lage. Lufthygienische Belastungen bestehen durch den Verkehr insbesondere der Seestraße.

Kaltluftentstehungsgebiete oder Kaltluftabflussbahnen sind im Plangebiet nicht gegeben.

Im Rahmen des Realisierungswettbewerbs „Bereich Seestraße“ ist eine Durchgrünung mit Bäumen vorgesehen, für einen Teil der Bestandsbäume wird eine Pflanzbindung festgesetzt. Übermäßige Luftschadstoffimmissionen durch den Straßenverkehr sind nach gutachterlicher Beurteilung nicht zu erwarten.

Schutzgut Ortsbild und Erholung

Für das Projekt „Seecube“ an der Ecke Seestraße/Benzstraße und auch für die geplante Neubebauung/Aufstockung der Ecke Stuttgarter Straße/Benzstraße wurden vom Gestaltungsbeirat die Gebäudehöhen, Gestaltung und Dachform überprüft, so dass sichergestellt ist, dass sich diese Gebäude gut in die Umgebung integrieren.

Durch den Realisierungswettbewerb „Bereich Seestraße“ erfährt dieser Bereich eine deutliche Aufwertung in seiner Gestaltung und Aufenthaltsqualität. Anstelle von Pkw-Stellplätzen wird künftig der Übergang zum Seeländerplatz mit einer Wasserfläche und einem Café zum Sitzen einladen. Durch die geplante Erhaltung der Bestandsbäume insbesondere entlang der Seestraße soll der Bereich eine „gewachsenen Struktur“ und somit von vorne herein eine deutlich bessere Aufenthaltsqualität erhalten.

Schutzgut Mensch

Durch den Realisierungswettbewerb „Bereich Seestraße“ entfallen die dortigen Pkw-Stellplätze und somit ist eine gewisse Reduzierung des Pkw-Verkehrs in diesem Bereich zu erwarten. Lärmschutzmaßnahmen bei schutzbedürftigen Nutzungen sind erforderlich und in die textlichen Festsetzungen eingeflossen. Maßnahmen bezüglich der sonstigen Immissionen des Straßenverkehrs sind nicht erforderlich.

Kultur- und Sachgüter

Auf den Flächen südlich des bestehenden Gebäudekomplexes befindet sich ein archäologisches Denkmal. Dabei handelt es sich um „Stadtmauer Herrenberg mit Schenkelmauern zur Burg und Graben“. Die Stadtmauer ist in diesem Bereich nicht mehr sichtbar.

Der südwestliche Geltungsbereich liegt in dem nach § 19 DSchG schützenswerten Ensemble „Altstadt Herrenberg“. Innerhalb des Bereichs werden durch die Änderung des Bebauungsplans keine über den Bebauungsplan „Nufringer Tor“ von 1989 hinausgehenden Veränderung an bestehenden Gebäuden zulässig.

II. Gutachten / Untersuchungen

1. Sensitivitätsanalyse Einzelhandelsvorhaben Nufringer Tor, Herrenberg, imakomm Juli 2016

*Begründung zum Bebauungsplan „Nufringer Tor, 1. Änderung“,
Stadt Herrenberg, Planbereich 01.01/18*

Für den Standort Nufringer Tor sollen bestehende, derzeit überwiegend leerstehende Flächen -Flächen zu einer Einheit mit einer Größe von ca. 665 qm zusammengelegt werden. In der Sensitivitätsanalyse Einzelhandelsvorhaben Nufringer Tor von 2016 wurden mögliche Auswirkungen auf bestehende und geplante Einzelhandelsbetriebe untersucht. Ziel der Auswirkungsanalyse war es, mögliche raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen im planobjektrelevanten Sortimentsbereich auf Einzelhandelsstrukturen in Herrenberg selbst sowie auf zentrale Versorgungsbereich in Umlandgemeinden zu analysieren und zu bewerten. Die ergänzende Stellungnahme zu dem geplanten Bauvorhaben der imakomm von November 2019 hat dies erneut bestätigt.

2. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG

Aufgrund der Neugliederung der Verkaufsflächen in Ebene +2, der Nutzungsänderung verschiedener Ladengeschäfte sowie der Umwandlung der Passage in eine Verkaufsfläche ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, um auszuschließen, dass die Änderung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen kann. Die allgemeine Vorprüfung wurde im Februar 2019 durchgeführt und kam zu dem Ergebnis, dass sich durch das Vorhaben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt / Schutzgüter ergeben.

3. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Um dem Schutz gefährdeter und seltener Tiere entsprechend den Vorgaben des § 44 BNatSchG gerecht zu werden, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Als Ergebnis der Habitatpotentialanalyse sind die Artengruppen der Fledermäuse und der baumbrütenden Vögel zu betrachten. Es werden folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

- Pflanzbindungen „Einzelbäume“
- Pflanzgebote „Einzelbäume“
- Beachtung von Rodungszeiten
- Vermeidungsmaßnahmen beim Abriss/Umbau von Gebäuden

Zum Schutz der Bestandsbäume soll außerdem eine baubiologische Begleitung während der Bauphase erfolgen.

Durch diese Maßnahmen kann ein Eintritt der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden werden. Weitere Untersuchungen werden unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der konkretisierten Planungen Bäume entlang der Seestraße entnommen werden mussten. Hierfür sollen Ersatzpflanzungen erfolgen.

III. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen für die geänderten Bereiche

1. Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich des Einkaufszentrum Nufringer Tor sieht der Bebauungsplan „Nufringer Tor“ von 1989 ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO vor. Diese Ausweisung wird durch den Bebauungsplan „Nufringer Tor, 1. Änderung“ für die beiden Grundstücke nordöstlich des Einkaufszentrums aufgenommen und die Art der baulichen Nutzung hier von einem Misch- in ein Kerngebiet geändert. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Ausnahmsweise können Wohnungen zugelassen werden. Aufgrund der vorhandenen

*Begründung zum Bebauungsplan „Nufringer Tor, 1. Änderung“,
Stadt Herrenberg, Planbereich 01.01/18*

Dichte in der umgebenden Altstadt fügt sich eine kerngebietstypische Dichte mit geringeren Abstandsflächen, wie z. B. in einem Mischgebiet, gut in die vorhandenen Strukturen ein.

Die Änderungen für das Einkaufszentrum Nufringer Tor betreffen lediglich die geplante Zusammenlegung von Ladenflächen in der Verkaufsebene +2, um marktgerechte Einheiten zu generieren. Alle anderen für das Einkaufszentrum getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nufringer Tor“ vom 17.08.1989 behalten weiterhin Gültigkeit.

Auf dem heutigen Parkplatz südwestlich des Einkaufszentrums soll zukünftig eine gastronomische Nutzung (Café oder Stellplatz für Foodtruck) sowie eine Information mit begleitender Nutzung die Aufenthaltsqualität des zu gestaltenden Platzbereichs verbessern. Auch für diese beiden kleinteiligen Gebäude ist die Festsetzung eines Kerngebiets vorgesehen.

Der Bebauungsplan „Nufringer Tor“ von 1989 setzt für den Bereich südwestlich des Einkaufszentrums und östlich der Seestraße eine Verkehrsfläche und einen verkehrsberuhigten Bereich fest. Um diesen Bereich neu zu ordnen und das Wettbewerbsergebnis umsetzen zu können, wird neben den beiden o.g. kleinen Baufenstern eine Verkehrsfläche für die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage des Einkaufszentrums festgesetzt. Im Anschluss daran sieht der Bebauungsplan einen verkehrsberuhigten Bereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vor. Dieser Bereich soll von Fahrverkehr freigehalten und vornehmlich für den Fußverkehr freigehalten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das bestehende Einkaufszentrum beibehalten. Hierauf wird im Textteil des Bebauungsplans ausdrücklich hingewiesen. Eine Erweiterung der Bausubstanz ist nicht geboten, die Festsetzungen des Bebauungsplans Nufringer Tor wurden mit Bedacht gewählt und sollen nicht verändert werden.

Für das Einkaufszentrum ist lediglich die Zusammenlegung von kleineren gewerblichen Einheiten in größere gewerbliche Einheiten vorgesehen, die durch den Bebauungsplan möglich werden sollen. Damit soll dem bestehenden Leerstand entgegengewirkt und mehr Frequenz generiert werden. Die Umgestaltung der Ebene +2 und die damit verbundene Schaffung von größeren zusammenhängenden Verkaufsflächen, die sich für einen größeren Einzelhandelsbetrieb eignen, hätten positive Auswirkungen auf das bestehende Einkaufszentrum und durch die zu erwartende Laufkundschaft auch für die Stuttgarter Straße und somit das Erscheinungsbild der Altstadt. Bei einer erwünschten höheren Frequenz in der Stuttgarter Straße ließen sich dort die bestehenden Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe und die Gastronomie stärken bzw. Leerstände beheben oder vermeiden. Eine Belebung der Altstadt sowie eine Verbesserung des Stadtbildes ist städtebauliche Zielstellung.

Durch die vorgelegte „Sensitivitätsanalyse Einzelhandelsvorhaben Nufringer Tor, Herrenberg“ (imakomm Juli 2016) ist nachgewiesen, dass die Zusammenlegung mehrerer kleinst-räumiger Ladenflächen zu einer zusammengehörigen Ladenfläche von ca. 665 qm zusätzliche Frequenz im Bereich Nufringer Tor ergeben könnte. Die bisherige Ladenfläche wird beibehalten, lediglich marginal um die Fläche der bisherigen Passage erweitert.

*Begründung zum Bebauungsplan „Nufringer Tor, 1. Änderung“,
Stadt Herrenberg, Planbereich 01.01/18*

Für den Bereich des geplanten Neubaus „Seecube“ und die vorgesehene Aufstockung des Eckgebäudes Benzinger Straße/Stuttgarter Straße wurden die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats der Stadt Herrenberg hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in den Bebauungsplan übernommen. Die Gebäudehöhen wurden vom Gestaltungsbeirat anhand von Modellen und Zeichnungen überprüft, so dass sichergestellt ist, dass sich diese Gebäude gut in die Umgebung integrieren und im Falle des Projektes „Seecube“ die Prägnanz des Gebäudes hervorgehoben wird. Der zur Umsetzung vorgesehene architektonische Entwurf ist in sich stimmig und gut proportioniert. Er greift in besonderer Weise die am Stadteingang zur Altstadt vorherrschende Grundidee des „Tors“ im Sinne eines Turmbauwerkes auf. Baufluchten werden beachtet und durch die gewählte Höhenentwicklung des Gebäudes betont.

Damit die Gebäude (Gastronomie bzw. Informationsstation u.a.) südlich des Einkaufszentrums nicht zu dominant in Erscheinung treten und um die Wahrnehmung des bebauten Altstadtrings nicht einzuschränken, wird für die Gebäude eine eingeschossige Bebauung mit Flachdach in offener Bauweise festgesetzt. Größere Baukörper sind weder geplant noch erwünscht.

IV. Begründung zu örtlichen Bauvorschriften für die geänderten Bereiche

Gestaltung der Dachflächen - Dachform-/neigung

Im Bereich des geplanten Neubaus „Seecube“ und für die vorgesehene Aufstockung des Eckgebäudes Benzinger Straße/Stuttgarter Straße wurden die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats der Stadt Herrenberg hinsichtlich der Gestaltung der Dächer in den Bebauungsplan übernommen. Die Dachformen wurden vom Gestaltungsbeirat anhand von Modellen und Zeichnungen überprüft, so dass sichergestellt ist, dass sich diese Gebäude gut in die Umgebung integrieren.

Von der festgesetzten Firstrichtung für das Grundstück Ecke Stuttgarter Straße/Benzstraße darf im Bestand abgewichen werden. Die grundsätzliche Firstrichtung ist bei einem Neubaueinzuhalten. Mit dieser Regelung soll eine Aufstockung der Bestandsbebauung ermöglicht werden, deren Ausrichtung von der festgesetzten Firstrichtung abweicht.

Für die kleinteiligen Gebäude/Pavillons südlich des Einkaufszentrums werden die Ergebnisse des Wettbewerbs übernommen und Flachdächer festgesetzt. Hiermit wird sichergestellt, dass die Gebäude nicht zu dominant in Erscheinung treten.

Alle anderen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Nufringer Tor“ behalten auch für die geänderten Planbereiche weiterhin Gültigkeit.

V. Lärmschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets unmittelbar angrenzend an die B 14 (Seestraße) mit einer erheblichen Fahrzeugbelastung sind bei Neubaumaßnahmen mit schutzbedürftigen Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dies gilt für das Gebäude Ecke Seestraße / Benzstraße und muss im Rahmen der Bauausführung Beachtung finden. Der Schallschutznachweis nach DIN 4109 ist im Rahmen der Baugenehmigung zu führen. Für den Bestand (Nufringer Tor) sind derzeit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Gleiches gilt für das geplante Café bzw. die Informationsstation. Auch hier wird voraussichtlich auf Maßnahmen verzichtet werden können, da hier einerseits weniger schutzbedürftige Nutzungen (im Vergleich zu einer Wohnnutzung) vorzufinden sind, andererseits die Aufenthaltsdauer (Café)

*Begründung zum Bebauungsplan „Nufringer Tor, 1. Änderung“,
Stadt Herrenberg, Planbereich 01.01/18*

begrenzt sein dürfte. Die Lärmschutzfestsetzungen heben auf den heutigen Bestand bzw. auf die vorliegenden Planungen ab. Sollten sich hier Änderungen ergeben, sind die Festsetzungen auf die Neuplanung zu übertragen.

VI. Kosten und Finanzierung

Die privaten Baumaßnahmen erfordern keine Finanzierung seitens der öffentlichen Hand.

Die Ver- und Entsorgungssysteme sind im Wesentlichen hergestellt. Der Umbau des bisherigen Parkplatzes in eine gestaltete Platzfläche mit Aufenthaltsqualität, wozu auch die Informationsstation etc. dienen sollen, ist von der Stadt Herrenberg zu tragen. Die hierfür anfallenden Kosten sind im Haushalt der Stadt Herrenberg finanziert (Gestaltung des öffentlichen Raums).

VII. Anlage

Anlage 1: Übersicht über die Neugliederung der Verkaufsflächen der Nufringer Tor Gbr.,
November 2016