

STADT BLUMBERG

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

Stadtverwaltung
Hauptstraße 97
78176 Blumberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

Gewerbezentrum Lauffenmühle 3. Änderung

Begründung gemäß § 2a BauGB

Anlagen:

- Bestandsanalyse und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro BHM Planungsgesellschaft mbH vom 20.04.2017
- Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 18 GS 015-4, Soundplan GmbH Backnang, vom 03.06.2019

Endfassung

Stand: 10.10.2019

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1548

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLAN-VERFAHRENS	3
2	GELTUNGSBEREICH DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	3
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
3.1	Bebauungsplanverfahren	4
3.2	Bestehende Bebauungspläne	5
3.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	6
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
5.1	Bau- und Nutzungsstruktur	8
5.2	Erschließung - Verkehr	8
5.3	Technische Erschließung	8
5.4	Flächenbilanz	9
6	IMMISSIONSSCHUTZ	9
7	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung	11
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
7.4	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	12
7.5	Verkehrsflächen	12
7.6	Verkehrsgrünflächen	12
7.7	Maßnahmen zum Lärmschutz	13
7.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
7.9	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	13
8	BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	13
8.1	Gestaltung von Nebenanlagen	13
8.2	Stellplatznachweis	14
8.3	Anforderung an Werbeanlagen	14
8.4	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	14
9	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	14
9.1	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	14
9.2	Verfahrensdaten	15

Anlagen:

„Bestandsanalyse und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ vom 20.04.2017 Büro BHM Planungsgesellschaft mbH

Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 18 GS 015-4, Soundplan GmbH Backnang, vom 04.06.2019

1 AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLAN-VERFAHRENS

Das Gelände der ehemaligen Lauffenmühle im Osten der Kernstadt Blumberg wird seit vielen Jahren abschnittsweise als Gewerbe- und Nahversorgungszentrum entwickelt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Reaktivierung eines weiteren Bauabschnitts der Konversionsfläche geschaffen werden.

Als Leitlinie für die zukünftige Nutzung des „Gewerbezentrums Lauffenmühle“ hat der Gemeinderat im Jahr 2012 ein Entwicklungskonzept für die damals noch unbebauten Flächen beschlossen.

In einem ersten Schritt wurden in einem Bebauungsplan-Änderungsverfahren im Jahr 2014 die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Verlagerung des EDEKA-Marktes an die Leo-Wohleb-Straße geschaffen.

Die noch freien Flächen südlich der Leo-Wohleb-Straße sollen nun gemäß den beschlossenen Entwicklungszielen mit einer Wohn- und Mischbebauung bebaut werden.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb einer heterogenen Umgebungsbebauung. Im Norden und Osten schließt das gewerblich geprägte Umfeld des Gewerbezentrums Lauffenmühle mit überwiegender Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung, im Osten der Randbereich der Stadtmitte Blumbergs an. Unmittelbar südlich des Plangebietes befinden sich ausgedehnte Wohngebiete.

Das Bebauungsplangebiet mit seiner räumlichen Lage stellt somit eine Schnittstelle bzw. den Übergang der gewerblich geprägten Zone des Gewerbezentrums Lauffenmühle zu den südlich gelegenen Wohnnutzungen dar, die es in der städtebaulichen Planung sowohl hinsichtlich der Nutzungsausweisung, als auch in Bezug auf den städtebaulichen Maßstab der zukünftigen Bebauung zu berücksichtigen gilt.

Um eine städtebauliche Aktivierung der Konversionsfläche zu erreichen und auch das städtische Wohnen an diesem Standort zu fördern, erfolgt eine Ausweisung als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauGB. Durch die Nähe zur Stadtmitte Blumbergs und den Einzelhandelsbetrieben der unmittelbaren Umgebung, bietet das Vorhabensgebiet das Potenzial zur Ansiedlung zentrumsnaher, urbaner Wohnformen in geordneter Mischung mit wohnverträglichen Gewerbe-, Geschäfts-, Dienstleistungs- und anderen gemischten Nutzungen.

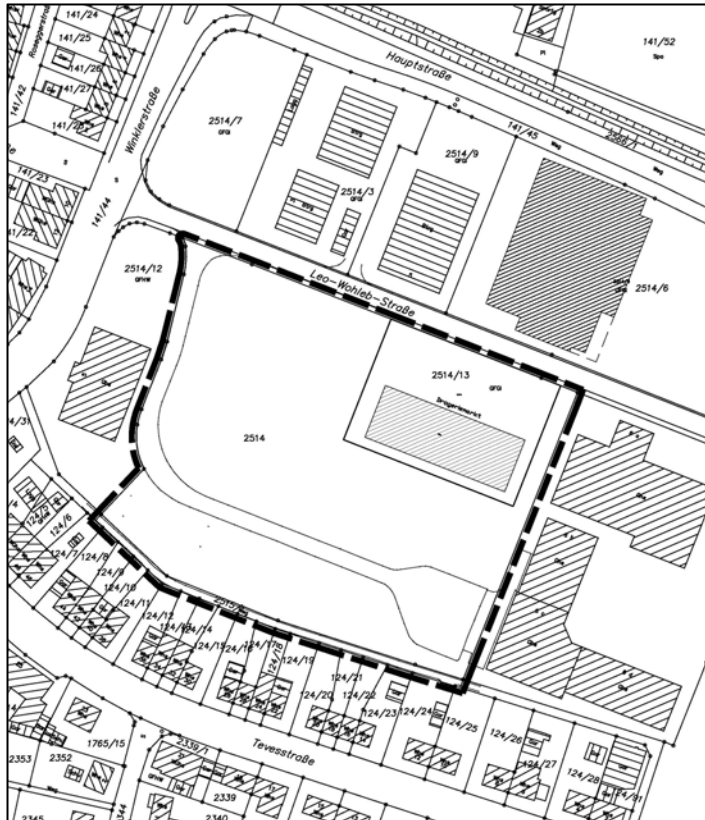
2 GELTUNGSBEREICH DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG



Abb.: Lage des Plangebiets innerhalb der Kernstadt Blumberg (Grafik: LUBW)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit einer Fläche von rd. 1,5 ha (14.856 m²) umfasst im Wesentlichen die im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Grundstücksfläche Flst. Nr. 2514.

Daneben werden die Flst. Nr. 2514/13 (bestehender Drogeriemarkt) sowie das am südlichen Rand verlaufende öffentliche Wegegrundstück Flst. Nr. 2515 in den Bebauungsplan einbezogen.



Lageplan: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich unweit des östlichen Stadteingangs der Kernstadt Blumberg, südlich der Leo-Wohleb-Straße gelegen, und ist Teil des Gebietes „Gewerbezentrum Lauffenmühle“.

Im näheren östlichen und nördlichen Umfeld befinden sich verschiedene etablierte Einzelhandelsbetriebe, so dass insgesamt der Charakter eines Fachmarktzentrums besteht. Im weiteren Umfeld des Gewerbebezentrums Lauffenmühle schließen sich weitere Gewerbebetriebe, Sportanlagen (nördlich) sowie ausgedehnte Wohngebiete (südlich, westlich) an.

Der Standort ist sowohl für den innerörtlichen, als auch für den überörtlichen Verkehr der Blumberger Ortsteile sehr verkehrsgünstig über die Winklerstraße und die Leo-Wohleb-Straße an die Hauptstraße (K 5747) angebunden.

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Bebauungsplanverfahren

Die Bebauungsplanänderung wird nach Maßgabe des **§ 13a BauGB im beschleunigten Verfahren** durchgeführt.

Der Änderungsbereich erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB. Durch das Bebauungsplanverfahren werden Maßnahmen der Innenentwicklung in dem Sinne

vorbereitet, als die planungsrechtlichen Vorgaben für die bereits beplante und erschlossene Baufläche für das neue Nutzungskonzept einer Misch- und Wohngebietsnutzung angepasst werden.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO (rd. 7.184 qm) liegt deutlich unter dem Schwellenwert des § 13a (1) BauGB von 20.000 qm. Im Umfeld des Bebauungsplans sind keine weiteren Planvorhaben vorgesehen, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen wären. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) unterliegen.

Gleichermaßen werden durch den Bebauungsplan keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, wonach bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Bebauungsplanänderung erfüllt damit die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 (5) und § 10 (4) BauGB wird abgesehen.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Maßgebend für die Zulässigkeit von Vorhaben im Planbereich ist der bisher rechtsverbindliche **Bebauungsplan** „Gewerbezentrum Lauffenmühle“ (Rechtskraft 22.01.1998), der für das Areal ein Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festsetzt (Traufhöhe 11,0 m, H max. = 13,0 m, Grundflächenzahl 0,8, Geschoßflächenzahl 2,4, Flachdach 0-7°, abweichende Bauweise).

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist insoweit auf eine typische Gewerbeentwicklung abgestellt. Insbesondere für die vorgesehene Ansiedlung zentrumsnaher, urbaner Wohnformen in geordneter Mischung mit wohnverträglichen Gewerbe-, Geschäfts-, Dienstleistungs- und anderen gemischten Nutzungen ist eine Änderung des Bebauungsplans zwingend erforderlich.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Blumberg ist der vorliegende Änderungsbereich als „Gewerbliche Baufläche“ (GE-Bestand) dargestellt.

Mit der geplanten Ausweisung als Urbanes Gebiet wird die vorliegende Bebauungsplanänderung insofern nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Nachdem durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans nicht von einer Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets auszugehen ist, ist gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB bei Vorliegen der Rechtskraft der Bebauungsplanänderung eine nachträgliche Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung vorgesehen. Ein förmliches FNP Änderungsverfahren ist damit nicht erforderlich.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Auch wenn von der Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 13a BauGB abgesehen wird, sind die von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen.

Zur Erhebung und Bewertung der Umweltbelange wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine entsprechende Untersuchung durchgeführt:

„Bestandsanalyse und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ vom 20.04.2017, Büro BHM Planungsgesellschaft mbH (Anlage).

Danach ist festzustellen:

Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit eines in Anlage 1 zum UVPG aufgeführten UVP-pflichtigen Vorhabens. Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.

Die Planflächen und deren Umfeld wurden von einem Landschaftsökologen am 14.03.2017 zur Einschätzung des Habitatpotentials begangen.

Die Untersuchungsfläche stellte sich am 14. März 2017 wie folgt dar: Die Flächen im Geltungsbereich sind als Lagerflächen genutzt und weisen in den Randzonen kleinere Grünflächen auf. Im Süden grenzt Wohnbebauung an das Gebiet, im Westen, Osten und Norden gewerbliche Nutzungen.

Flächenanteile: Überwiegend teilversiegelte oder versiegelte Flächen (Straßen, Wege, Gebäude), Flächenanteil ca. 79% (rund 12.700 m²). Die übrigen Flächen werden von Grünflächen mit geringem Biotopwert (Rodungsfläche, Fettwiese und Intensivgrünland) bestimmt.

Säugetiere: Streng geschützte Säugetierarten sind alle bei uns heimischen Fledermäuse, Wolf, Biber, Feldhamster, Wildkatze, Fischotter, Haselmaus, Nerz, Mufflon, Birkenmaus, u.a. Die Untersuchungsflächen und deren Umfeld bieten keine geeigneten Habitatstrukturen für geschützte Säugetierarten. Weitere Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

Vögel: Alle europäischen Vogelarten fallen unter den besonderen Artenschutz nach §44 BNatSchG. Das Habitatangebot ist im direkten Geltungsbereich nicht vorhanden. Weitere Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

Reptilien und Amphibien: Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung der Untersuchungsflächen kann das Vorkommen von Reptilien und Amphibien ausgeschlossen werden. Weitere Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Gruppen (Pflanzen, Insekten, Fische und Rundmäuler, Libellen, Heuschrecken, Wildbienen, Weichtiere und Krebse): Für weitere streng geschützte Arten aus den o. g. Gruppen sind in den Untersuchungsflächen und deren Umfeld keine geeigneten Lebensräume vorhanden, weshalb von einer weiteren Prüfung abgesehen werden kann.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ein ca. 1.400 m² großes Gehölz bereits gerodet. Eine artenschutzrechtliche Beurteilung war hierzu nicht mehr möglich.

Nach Einschätzung durch den Umweltgutachter hatte das Gehölz aufgrund der Lage im Gewerbegebiet (hohe Störintensität) Habitatpotenzial für allgemein verbreitete und nicht stöempfindliche Arten (Arten die nicht in der Roten Liste/Vorwarnliste Baden-Württembergs geführt werden und damit landesweit einen günstigen Erhaltungszustand haben). Bei diesen Arten wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang durch den Verlust von Einzelrevieren nicht unterbrochen und der Erhaltungszustand bleibt günstig. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist somit lediglich das Tötungsverbot von Einzelindividuen zu vermeiden – dies erfolgt durch die Beseitigung des Gehölzes außerhalb der Vogelbrutzeit (wie geschehen).

Unter dem Aspekt der Minimierung des Eingriffs und zur Kompensation der ökologischen Funktion des Gehölzes als Brutplatz für Vogelarten, wurden auf Anregung der Naturschutzbehörde und des Landesnaturschutzverbandes Festsetzungen zur Gestaltung der Grünfläche im Südosten des Plangebietes ergänzt. Vorgesehen ist die Entwicklung als extensiv gepflegter Blumenrasen und die Pflanzung 8 gebietsheimischer Bäume 2. Ordnung (Feldahorn, Vogelkirsche, Hainbuche).

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

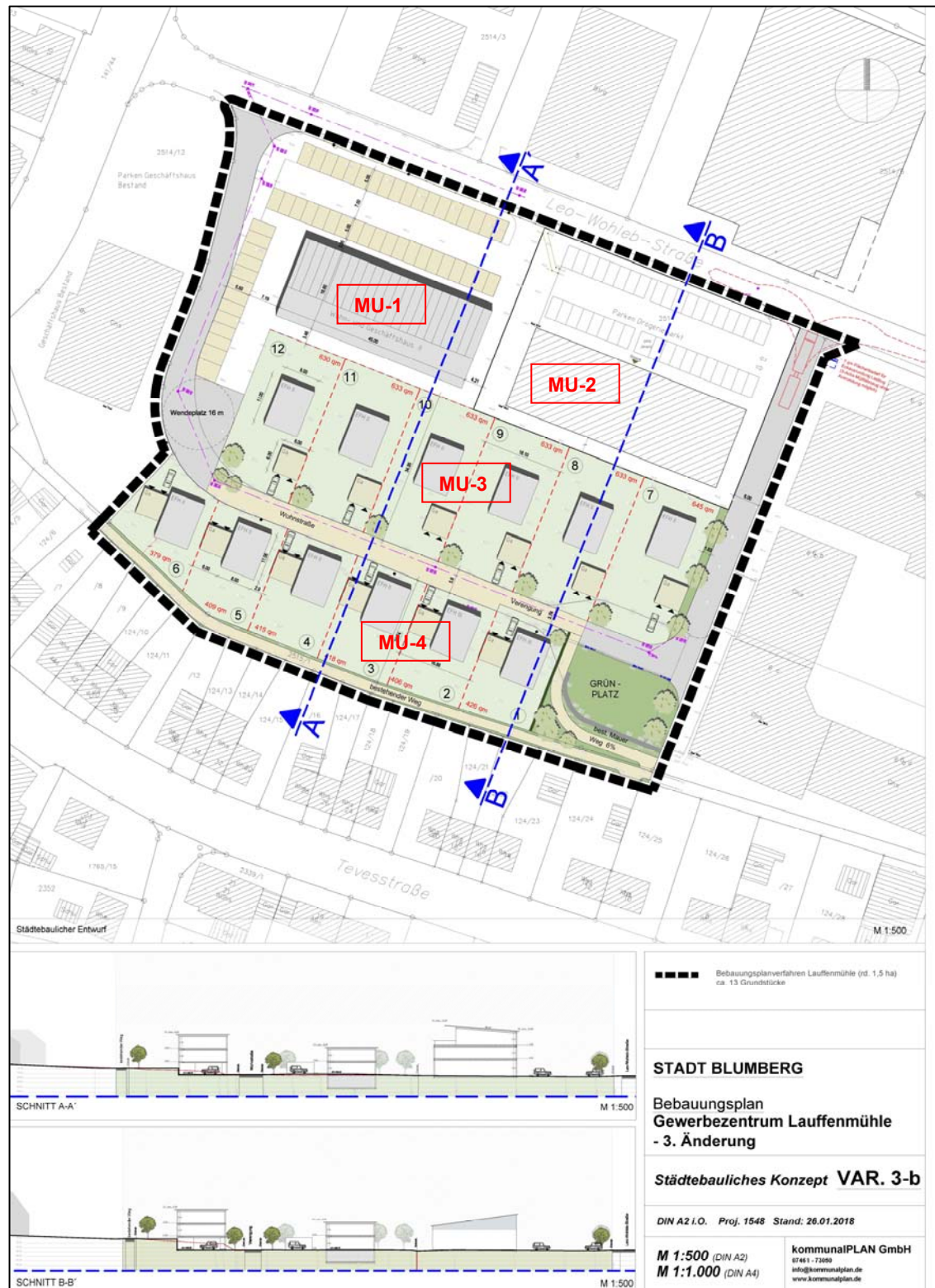


Abb.: Städtebaulicher Entwurf „Gewerbezentrum Lauffenmühle – 3. Änderung“

5.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Entsprechend dem zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf, gliedert sich das Bebauungsplangebiet in den nördlichen Bereich der Baufelder MU-1 und MU-2, der sich entlang der Leo-Wohleb-Straße entwickelt und dort den Übergang der gewerblich geprägten Zone einleitet hin zu einer feinkörnigeren Baustruktur im südlichen Bereich des Plangebietes (Baufelder MU-3 und MU-4), in welcher auch innenstadtnahe, urban geprägte Wohnnutzungen und –Gebäude Raum finden sollen.

Neben der geplanten Baufläche im Nordwesten für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (MU-1), wird die Baufläche des bereits bestehenden Drogeriemarktes (MU-2) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Analog zur Bebauung des Drogeriemarktes, sind auf dem nordwestlichen Grundstück vorgelagert zur erschließenden Leo-Wohleb-Straße Kundenstellplätze vorgesehen, während das Baufenster bzw. das gepl. Gebäude sich zur südlichen Grundstücksgrenze hin orientiert.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen vorgegeben, wobei die Höhenfestsetzungen den Bau eines zusätzlichen Dachgeschoßes als „Nichtvollgeschoß“ ermöglichen (max. Wandhöhe 10,50 m, max. Gebäudehöhe 12,00 m). Durch die Festsetzungen (MU-1) soll ein „Wohn- und Geschäftshaus“ bspw. mit Einzelhandelsnutzungen im EG, Dienstleistungsnutzung oder Büros im OG und Wohnungen / Büronutzung im DG ermöglicht werden.

Die Baufelder des südlichen Teils des Plangebiets (MU-3/4) weisen geringere Grundstückstiefen auf, da dieser Bereich sowohl hinsichtlich der Nutzungsformen als auch der baulichen Struktur die städtebauliche Übergangszone zur südlich angrenzenden kleinstrukturierten Wohnbebauung darstellt.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird im Baufeld MU-3 (nördlich der Erschließungsstraße) eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen (ohne weiteres Dachgeschoß) vorgegeben. Im Bereich des Baufeldes MU-4 (südlich der Erschließungsstraße) wird eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen ermöglicht, da es sich in diesem Bereich anbietet, die Gartenseite der Grundstücke auf das Niveau des südlich verlaufenden, etwa 2,0 m höher gelegenen Fußweges anzuheben, und das EG von der Straßenebene aus als Garagen- und Kellergeschoß zu nutzen.

5.2 Erschließung - Verkehr

Die nördlichen Baugrundstücke (MU-1/2) sind über die Leo-Wohleb-Straße bereits verkehrlich erschlossen.

Für die Erschließung des südlichen Bereiches (MU-3/4) ist die Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraße vorgesehen. Im Bereich des bestehenden Gesundheitszentrums im Westen soll eine Wendeanlage erstellt werden. Ziel ist es, den Durchfahrtsverkehr der angrenzenden gewerblichen Nutzungen und des Gesundheitszentrums weitgehend aus dem kleiner strukturierten Baugebiet (MU-3/4) heraus zu halten, um dort gute Voraussetzungen für die Ansiedlung urban geprägter Wohnnutzungen zu schaffen.

Die gewerbliche Andienung des östlich angrenzenden Einzelhandels soll über eine neue Zufahrtsstraße von der Leo-Wohleb-Straße aus neu geordnet werden, um einerseits das Urbane Gebiet von gewerblichem Liefer- und Durchgangsverkehr frei zu halten und gleichzeitig eine Durchfahrt für den Anliegerverkehr sowie Versorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeuge, Schneeräumung) zu ermöglichen.

5.3 Technische Erschließung Stromversorgung

Die Energieversorgung Südbaar (ESB) wird zur Versorgung der Neubauten im gesamten Neubaugebiet Stromkabel verlegen. Den genauen Verlauf dieser Kabel und die Standorte

von eventuell nötigen Verteilerkästen werden genau geplant, sobald die benötigte Leistung der einzelnen Grundstücke abgesehen werden kann.

Entwässerungskonzept

Schmutzwasser:

Die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers der Baufelder MU-1 und MU-2 ist über einen Anschluss an den Ortskanal in der Leo-Wohleb-Straße vorgesehen.

Die SW-Leitungen des allgemeinen Wohngebietes werden in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Erschließungsstraße / Wohnstraße eingeleitet.

Regenwasser:

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der heterogenen Untergrundverhältnisse bestehen ungünstige Voraussetzungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Entwässerungsgraben nördlich der Hauptstraße wurde durch das Stadtbauamt geprüft, dies ist jedoch aufgrund der Höhenverhältnisse nicht möglich.

Um eine Retention des Niederschlagswassers vor Ort zu erreichen ist vorgesehen, das Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Im Rahmen der Bauvorhaben ist durch geeignete abflussmindernde Maßnahmen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Dachbegrünung) eine Retention des Niederschlagswassers zu gewährleisten. Die maximal zulässige Einleitmenge ist auf 0,5 l/s je 100 m² Grundstücksfläche begrenzt. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Um ein Mindestmaß an dezentraler Versickerung sicherzustellen, sind Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) herzustellen. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern (Festsetzung im Bebauungsplan).

Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt durch deren Festsetzung im Bebauungsplan.

5.4 Flächenbilanz

Geltungsbereich der B-Plan Änderung	14.856 m ²	100 %
Urbanes Gebiet (Baufläche)	11.974 m ²	80,60 %
Straßenverkehrsflächen	2.219 m ²	14,94 %
Öffentliche Grünflächen	663 m ²	4,46 %

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schallimmissionsschutzrechtliches Gutachten erstellt. Dieses hatte die Aufgabe, die Verträglichkeit der Planung mit der umgebenden Gewerbenutzung zu untersuchen und Schallschutzmaßnahmen für das geplante Wohngebiet zu dimensionieren. Die Beurteilung erfolgte anhand der DIN 18005 [1], welche bezüglich gewerblicher Immissionen auf die TA Lärm [2] verweist. Gegenüber den gewerblichen Immissionen muss ein baulicher Mindestschallschutz sichergestellt werden. Die Anforderungen definiert die DIN 4109 [4].

Nach den Ergebnissen der (Schall-) Ausbreitungsberechnung werden zwar in weiten Teilen des Plangebiets auch in der Nacht die schalltechnischen Anforderungen eingehalten, doch kommt es in einzelnen Bereichen zu Überschreitungen von bis zu ca. 9 dB beim Beurteilungspegel und von bis zu ca. 2 dB beim kurzzeitigen Spitzenpegel (siehe Anlagen 2.1 und 2.2 des schalltechnischen Gutachtens). Der Bebauungsplan benötigt daher ein Schallschutzkonzept, welches in den Festsetzungen zu berücksichtigen ist.

Das Schallschutzkonzept umfasst verschiedene Maßnahmen, die in der Summe zu einer Einhaltung der Anforderungen führen und daher grundsätzlich alle gemeinsam umgesetzt werden müssen.

1. Die Gebäude in den Baufeldern MU-1 und MU-2 sollen die südlich gelegenen Baufelder von den gewerblichen Geräuschen abschirmen. Hierzu ist es notwendig, Baulinien sowie Mindestbauhöhen vorzuschreiben. Außerdem ist im Bebauungsplan festzulegen, dass das Baufeld MU-1 zeitlich vor der übrigen Bebauung zu bebauen ist. Die Bebauung in Baufeld MU-2 ist bereits realisiert und muss bestehen bleiben.

2. In den in Anlage 2.1 des schalltechnischen Gutachtens gekennzeichneten Fassaden und Bereichen sind nur Gebäude bzw. Räume zulässig, denen kein besonderer Schutzanspruch im Nachtzeitraum zuerkannt werden muss (z.B. Büroräume, Arztpraxen).

Räume mit einem erhöhten Schutzanspruch in der Nacht (zum Wohnen und Schlafen nutzbare Räume) dürfen dennoch genehmigt werden, z.B. wenn diese Räume auf der lärmabgewandten Seite liegen oder kein offenes Fenster an einer betroffenen Fassade aufweisen. Dies erlaubt in diesen Baufeldern auch die Errichtung von Wohneinheiten. Im Rahmen des jeweiligen baurechtlichen Genehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu führen, dass an jedem Raum für den dauerhaften Aufenthalt von Personen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden. Für Wohnbebauung werden hierfür speziell auf die Lärmsituation vor Ort abgestimmte Grundrisse/Bauentwürfe erforderlich sein.

3. In allen Baufeldern ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung der Außenbauteile die erforderlichen Mindestanforderungen erfüllt – jeweils abhängig von den konkreten maßgeblichen Außenlärmpegeln. Die maßgeblichen Außenlärmpegel an den Fassaden von zum Schlafen geeigneten Räumen sind stockwerksgenau in den Anlagen 3.1 bis 3.3 des schalltechnischen Gutachtens dargestellt. Grundlage zur Dimensionierung der Außenbauteile ist die DIN 4109:2016-073. Ein entsprechender Nachweis ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu fordern.

Die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

7 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die noch freien Flächen des „Gewerbezentums Lauffenmühle“ südlich der Leo-Wohleb-Straße sollen gemäß den im Jahre 2012 durch den Gemeinderat beschlossenen Entwicklungszielen mit einer Wohn- und Mischbebauung bebaut werden.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb einer heterogenen Umgebungsbebauung. Im Norden und Osten schließt das gewerblich geprägte Umfeld des Gewerbezentums Lauffenmühle mit überwiegender Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung, im Osten der Randbereich der Stadtmitte Blumbergs an. Unmittelbar südlich des Plangebietes befinden sich ausgedehnte Wohngebiete. Das Bebauungsplangebiet mit seiner räumlichen Lage stellt somit eine Schnittstelle bzw. den Übergang der gewerblich geprägten Zone des Gewerbezentums Lauffenmühle zu den südlich gelegenen Wohnnutzungen dar, die es in der städtebaulichen Planung sowohl hinsichtlich der Nutzungsausweisung, als auch in Bezug auf den städtebaulichen Maßstab der zukünftigen Bebauung zu berücksichtigen gilt.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde zunächst eine Gliederung des Plangebietes in ein Mischgebiet an der Leo-Wohleb-Straße und die Ausweisung des südlichen Bereiches als Allgemeines Wohngebiet geprüft. Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Beratung wurde im Laufe des Verfahrens deutlich, dass eine Wohngebietsausweisung aufgrund der dazu notwendigen, unverhältnismäßig

aufwändigen und städtebaulich unangemessenen Schallschutzmaßnahmen passiver und aktiver Art an dieser Stelle nicht in Betracht kommt.

Mit dem Ziel, trotz der angesprochenen Konfliktsituation eine städtebauliche Aktivierung der Konversionsfläche zu erreichen und auch das städtische Wohnen an diesem Standort zu fördern, erfolgt eine Ausweisung als **Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauGB**. Durch die Nähe zur Stadtmitte Blumbergs und den Einzelhandelsbetrieben der unmittelbaren Umgebung, bietet das Vorhabensgebiet das Potenzial zur Ansiedlung zentrumsnaher, urbaner Wohnformen in geordneter Mischung mit wohnverträglichen Gewerbe-, Geschäfts-, Dienstleistungs- und anderen gemischten Nutzungen.

Das Urbane Gebiet orientiert sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur an einem Mischgebiet, doch anders als dort, erfordert die Ausweisung des Urbanen Gebietes keine Gleichwertigkeit der verschiedenen Nutzungen und ermöglicht somit eine flexiblere Nutzungsmischung. Dabei ist die Förderung des innerstädtischen Wohnens gerade erklärtes Ziel der Urbanen Gebiete.

Dabei ist anzumerken und nicht zuletzt in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen, dass den im Urbanen Gebiet zulässigen Wohnnutzungen immissionsschutzrechtlich ein Schutzstatus zugebilligt wird, der etwa dem Schutzstatus der Wohnnutzungen im Mischgebiet entspricht bzw. ein geringerer Schutzstatus als dies bei einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet der Fall wäre.

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich in den nördlichen Bereich der Baufelder MU-1 und MU-2, der sich entlang der Leo-Wohleb-Straße entwickelt und dort den Übergang der gewerblich geprägten Zone einleitet hin zu einer feinkörnigeren Baustruktur im südlichen Bereich des Plangebietes (Baufelder MU-3 und MU-4), in welcher auch innenstadtnahe, urban geprägte Wohnnutzungen und –Gebäude Raum finden sollen.

Der angestrebten Gliederung folgend, sind im **MU-1/2** die regelmäßig zulässigen Nutzungen nach § 6a BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um diese Bauflächen vorrangig den beschriebenen, nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen sowie dem Wohnen vorzubehalten, werden Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Aufgrund der zu erwartenden Begleiterscheinungen wie bspw. den durch diese Nutzungen erzeugten Besucher- und Kundenverkehr und deren besonderen Störpotenzials, ist eine Verträglichkeit mit den umliegend vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen nicht gegeben.

In den Teilgebieten **MU-3/4** werden zusätzlich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Damit wird dem Ziel Rechnung getragen, insbesondere im südlichen Bereich des Plangebietes auch das innenstadtnahe, urban geprägte Wohnen zu fördern.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit deren Höhenlage.

Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen für eine effiziente und flächensparende Nutzung der Bauflächen geschaffen. Gleichzeitig wird, in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine dem Umfeld angemessene Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Urbanen Gebiet werden Grundflächenzahlen von max. 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mit Nebenanlagen und befestigten Freiflächen ist im Rahmen der Regelüberschreitung nach § 19 Abs. 4 Nr.3 BauNVO zulässig bis zu einer GRZ 0,8.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe u. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Geschosszahl und den Gebäudehöhen dienen zur Realisierung der geplanten Baukörperentwicklung. Eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude im städtebaulichen Umfeld soll ausgeschlossen und eine harmonische und verträgliche Höheneinbindung der Gebäude in den Geländeverlauf und das städtebauliche Umfeld vorgegeben werden.

Ergänzend wird auf die Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsstruktur (unter Nr. 5.1) sowie die Erläuterungen zur Mindestbauhöhe in den Baufeldern MU-1/2 (s. unter Nr. 6) verwiesen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen und entsprechend der angestrebten städtebaulichen Entwicklung als Urbanes Gebiet mittlerer und feinkörniger Baustruktur, wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Die Baufensterausweisungen mit Baulinien und Baugrenzen in den Baufeldern MU-1/2 berücksichtigen einerseits die Lage des Bestandsgebäudes im MU-2, welches zugleich als Orientierungsmaßstab zur Baufensterausweisung im MU-1 herangezogen wurde. Die Festsetzungen ermöglichen die Anordnung vorgelagerter (Kunden-) Parkplätze und Hofflächen auf der Nord- und Westseite.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen ergibt sich eine Verbindlichkeit der Gebäudedimensionierung, die Voraussetzung für die angestrebte lärmabschirmende Bebauung ist (s. unter Nr. 6).

In den Baufeldern MU-3/4 soll durch eine flexible Baufensterausweisung ein hinreichender Gestaltungsspielraum sowohl bei der Dimensionierung der Baugrundstücke, als auch der Bebauung eingeräumt werden.

7.4 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind im Sinne einer flexiblen und effizienten Grundstücksnutzung auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,50 m eingehalten werden. Durch den Sicherheitsabstand wird ein übersichtliches Ausfahren aus der Garage / dem Carport unterstützt. Gleichzeitig stehen die Garagenzufahrten zusätzlich für Besucher zur Verfügung, wodurch wirksam zu einer Reduzierung des Parkens im öffentlichen Raum beigetragen wird.

Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 0,50 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten um einen ausreichenden Sicht- und Schutzbereich zum öffentlichen Raum frei zu halten.

7.5 Verkehrsflächen

s. Ziff. 5.2

7.6 Verkehrsgrünflächen

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung wird östlich der Baufläche MU-3, als räumliche Zäsur zur angrenzenden Gewerbezone, ein straßenbegleitender Grünstreifen mit Baumpflanzgeboten festgesetzt.

7.7 Maßnahmen zum Lärmschutz

Auf die Erläuterungen unter Ziff. 6 bzw. des schalltechnischen Gutachtens (Anlage) wird verwiesen.

7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Öffentliche Grünanlage

Gestaltung der unbebauten Flächen

Baumpflanzungen im Baufeld MU-3

Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Pflanzgebote im Bereich öffentlicher Flächen

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung

Metalleindeckungen von Dächern

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen, bzw. ergeben sich aus der aktuellen Fachgesetzgebung (Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz) und tragen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Bezug auf die Schützgüter bei. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes fördern und tragen zur Qualität des Ortsbildes bei.

Befestigte Freiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich zu halten, den Regenwasserabflusses zu reduzieren, zur Schonung des Wasserhaushaltes und Reduzierung der Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

Mit Rücksicht auf die Belange des Artenschutzes sind für die Außenbeleuchtung auf öffentlichen Flächen und Privatgrundstücken insektenschonende Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden.

Für Bedachungen dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

Auf Kap. 4 bzw. die Artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage) wird ergänzend verwiesen.

7.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

LR-1: Zur Sicherung der bestehenden Wärmeversorgungsleitungen (der Energieversorgung Südbaar GmbH) im Bereich des Plangebietes sind die bestehenden Leitungstrassen (gem. Planeintrag) zu sichern.

LR-2: Zur Sicherung der bestehenden Abwassersammelleitungen (der Stadt Blumberg) im Bereich des Plangebietes sind die bestehenden Leitungstrassen (gem. Planeintrag) zu sichern.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine bauliche oder sonstige Nutzung oder Bepflanzung nur nach Prüfung und Zustimmung des jeweiligen Leitungsträgers zulässig.

8 BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Gestaltung von Nebenanlagen

Nebenanlagen müssen mindestens 0,50 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten um einen ausreichenden Sicht- und Schutzbereich zum öffentlichen Raum frei zu halten.

Die Bestimmungen zu den Standorten und Anforderungen an die Gestaltung von Abfallbehältern und Sammelplätzen unterstützen eine geordnete und verträgliche Einbindung der Anlagen in das Baugebiet.

8.2 Stellplatznachweis

Ein erhöhter Stellplatznachweis wird festgesetzt, um den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen bzw. um dem zu erwartenden Pkw Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden.

8.3 Anforderung an Werbeanlagen

Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Vorgaben zu Werbeanlagen haben das Ziel, einerseits eine für mögliche Firmen und Veranstaltungen hinreichende Werbemöglichkeit zu erlauben und andererseits im Sinne einer Sicherung des geordneten Erscheinungsbilds auch in der Aussenwirkung des Plangebietes klare Rahmenbedingungen für die Ausgestaltung von Werbeanlagen zu schaffen.

8.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Um eine Retention des Niederschlagswassers vor Ort zu erreichen ist vorgesehen, das Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Im Rahmen der Bauvorhaben ist durch geeignete abflussmindernde Maßnahmen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Dachbegrünung) eine Retention des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

9 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

9.1 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurde in der Zeit vom 21.06.2019 bis einschließlich 22.07.2019 durchgeführt.

Aus der Bürgerschaft wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

In Folge der Stellungnahmen der Behörden, ergaben sich keine grundsätzlichen Änderungen oder Ergänzungen der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Aufgrund der vorgezogenen Rodung eines Gehölzes im Süden des Plangebietes und unter dem Aspekt der Minimierung des Eingriffs sowie zur Kompensation der ökologischen Funktion als Brutplatz für Vogelarten, wurden auf Anregung der Naturschutzbehörde und des Landesnaturschutzverbandes (Abwägungsvorlage Ziff. 9 u. 12) Festsetzungen zur Gestaltung der Grünfläche im Südosten des Plangebietes ergänzt (Entwicklung als extensiv gepflegter Blumenrasen und Pflanzung 8 gebietsheimischer Bäume 2. Ordnung).

Der Anregung der Raumordnungsbehörde, aufgrund der Innenentwicklungspotentiale, welche sich aus dieser Planung ergeben, noch vorhandene Wohn- oder Mischbauflächenreserven am Ortsrand oder im bisherigen Außenbereich entsprechend zu reduzieren und aus dem wirksamen FNP herauszunehmen, kann in Anbetracht der anhaltend großen Baulandnachfrage und zur Wahrung der Entwicklungsperspektiven der Stadt Blumberg nicht gefolgt werden (Abwägungsvorlage Ziff. 3.2).

Eine vollständige Dokumentation der eingegangenen Hinweise und Anregungen, sowie die Art und Weise, wie diese im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der Abwägungsvorlage zur Beschlussfassung im Rahmen des Satzungsbeschlusses.

Nachdem keine Belange vorliegen, die der Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich entgegenstehen, liegen die Voraussetzungen vor, das Bebauungsplanverfahren abzuschließen.

9.2 Verfahrensdaten

GR-Aufstellungsbeschluss		20.07.2017
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss		27.07.2017
Frühzeitige Informationsmöglichkeit der Öffentlichkeit	vom bis	31.07.2017 04.09.2017
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat		20.02.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		14.06.2019
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 (2); § 4 (2) BauGB	vom bis	21.06.2019 22.07.2019
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		24.10.2019
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung		...

Aufgestellt:

Tuttlingen, 10.10.2019

kommunalPLAN