STADT MÖCKMÜHL

PLAN-NR. 12.1

BEBAUUNGSPLAN
„BRÜCKENSTRASSE 1. ÄNDERUNG“

B E G R Ü N D U N G

21.09.2021

B E G R Ü N D U N G gemäß § 9 (8) BauGB

1 Erfordernis der Planung

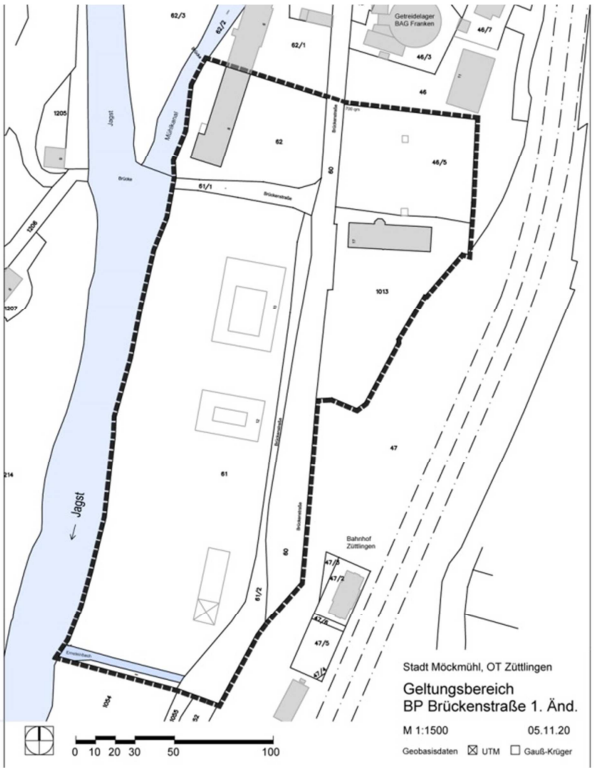
Seit Jahren ist die Nachfrage nach Wohnbauland in Möckmühl auf hohem Niveau. Bei den Wohnbaugrundstücken hat die gute Nachfrage in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass die Stadt derzeit der unvermindert starken Nachfrage nach Bauplätzen nicht nur in der Stadt selbst, sondern auch in den Ortsteilen nicht nachkommen kann.

Bei der anstehenden Fläche in Züttlingen handelt es sich um ein bereits seit Mitte des 19. Jahrhunderts bestehendes Baugebiet, zunächst als Gewerbegebiet für eine Zuckerfabrik genutzt bis zur Schließung 1971, dann seit 1989 mit qualifiziertem Planungsrecht für ein Sondergebiet ‚Klinik‘. Um auf dieser Fläche in Züttlingen an der Brückenstraße nun eine Wohnnutzung zu ermöglichen, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

2 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Züttlingen, zwischen Bahnhof und Jagst.

Abb. 1: Lage auf der Markung Möckmühl Quelle Field Paper

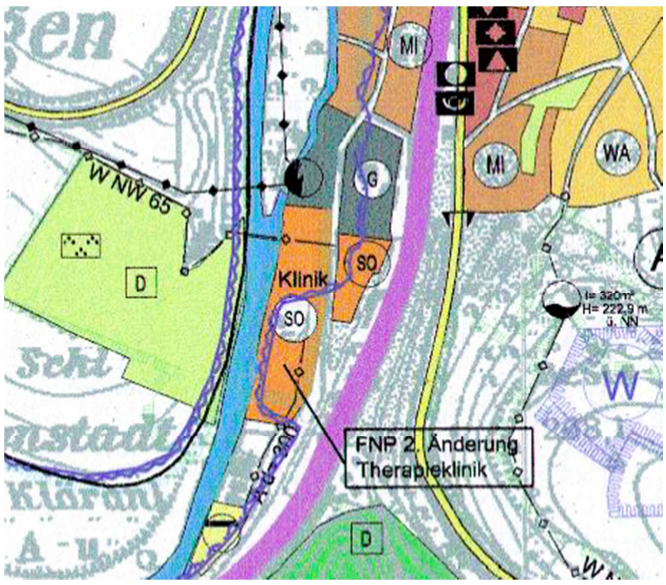


Es wird begrenzt im Norden von einem Gewerbegebiet, im Osten teils vom Grundstück der Deutschen Bahn, teils von öffentlichen Verkehrsflächen, im Süden von landwirtschaftlich genutzter Außenbereichsfläche und im Westen auf ganzer Länge von der Jagst bzw. ihrem Mühlkanal.

Die Aufweitung der Verkehrsflächen FlSt. Nr. 60 und 61/2 im Süden wird in das Plangebiet mit einbezogen, um die Straßentrassierung anpassen und das Angebot an notwendigen Stellplätzen erweitern zu können.

Abb. 2: Geltungsbereich

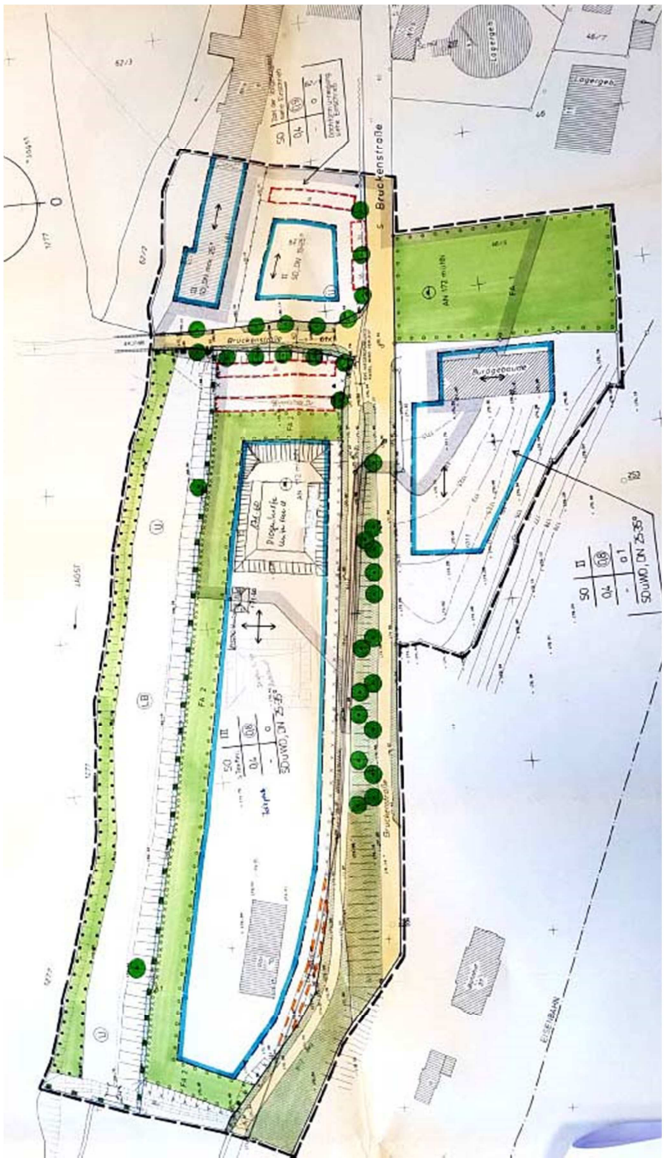
3 Entwicklung aus übergeordneter Planung, geltendes Recht



Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1990 2. Änderung mit Datum vom 01.08.1990 entwickelt. Die überplante Fläche ist dort in nahezu demselben Umfang als Sondergebiet ‚Klinik‘ gem. § 11 BauNVO ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung nach § 13a BauGB später angepasst.

Abb. 3: Flächennutzungsplan 2.Änderung
wirksam seit 10.09.1990



Bis heute gültig ist der Bebauungsplan „Brückenstraße“, genehmigt am 19.12.1989, der auf allen Bauflächen ein Sondergebiet ‚Klinik‘ (ehem. Therapieeinrichtung „Jagsttal“ zur Langzeittherapie für Drogen- und Suchtkranke) ausweist.

Der Geltungsbereich deckt sich mit dem geplanten Bereich bis auf eine veränderte Parzellierung bei Flurstück Nr. 46/5, dessen heutige Grenze um ca 5 m nach Norden versetzt verläuft.

Abb. 4: Bebauungsplan „Brückenstraße“, rechtskr. seit 19.12.1989

4. Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Möckmühl hat bereits in seiner Sitzung am 26.11.2019 die Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplans „Brückenstraße“ festgestellt und mit Beschluss vom 24.11.2020 die Einleitung des Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Die Voraussetzungen dafür, d. h. Lage des Plangebietes im Innenbereich und Maßnahme der Innenentwicklung, liegen vor. Die zulässige bauliche Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m². Von Umweltbericht, Umweltprüfung und Eingriffsregelungen ist das Verfahren aufgrund der o. g. Voraussetzungen nach §§ 13 und 13a BauGB freigestellt.

5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst Teilbereiche folgender Grundstücke: Flst. Nr. 46/5, 60, 61, 61/1, 61/2, 62 und 1013.
Der vorliegende Bebauungsplan „Brückenstraße 1. Änderung“ überlagert exakt den bisherigen Bebauungsplan „Brückenstraße“ sowie zusätzlich einen nach Norden anschließenden etwa 20 m breiten Streifen, Teil der heutigen Parzelle Nr. 46/5.

6. Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten

6.1 Altlasten

Innerhalb des Planbereichs befindet sich im Bodenschutz- und Altlastenkataster der folgende bekannte Altlastfall 00648-000 der Kategorie B; es besteht Abfallrelevanz. Erdfremdes bzw. verunreinigtes Aushubmaterial ist zu trennen und gem. § 3 LBodSchAG zu entsorgen.

6.2 Hochwassergefährdung

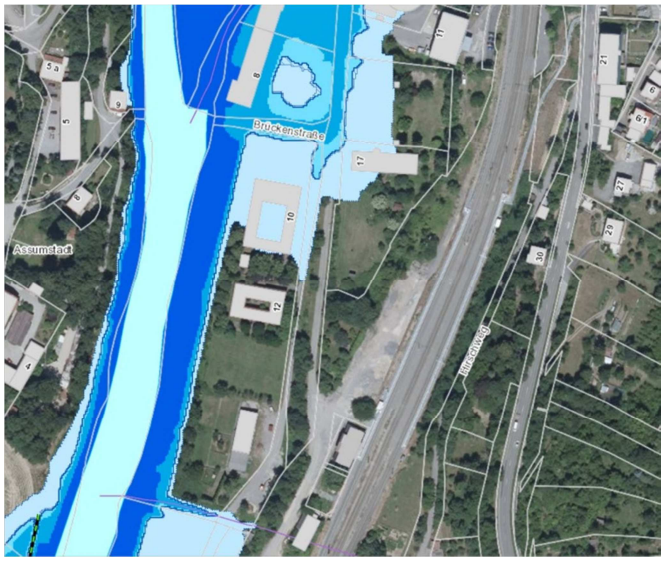


Abb. 5: Überflutungsflächen Quelle: RIPS LUBW 2020

Laut aktuell vorliegender Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg unterliegt ein Teilbereich des Plangebietes bei einem HQ_{100}-Ereignis der Überflutungsgefahr.

Bei einem HQ_{extrem}-Ereignis können weitere Flächen überschwemmt werden.

Das Wasserwirtschaftliche Fachgutachten gemäß den Anforderungen des § 78 (3) WHG vom 18.06.21 kommt zu folgendem Fazit:

Die wasserwirtschaftliche Beurteilung der geplanten Bebauungsplanänderung wurde auf Basis der Ergebnisse der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) sowie auf Grundlage von Auswertungen des vorliegenden digitalen Höhenmodells durchgeführt. Letztere führten zu dem Ergebnis, dass eine Hochwassergefährdung der geplanten Neubebauung durch den Ernsteinbach nicht zu erwarten Ist.

Demgegenüber ist gemäß den vorliegenden HWGK eine gewisse Hochwassergefährdung der geplanten Neubebauung durch Hochwasser an der Jagst nicht auszuschließen. Die zukünftige Bebauung liegt allerdings nur in sehr geringem Maße im Überflutungsbereich der Jagst. Außerdem befinden sich die potentiell kritischen Bereiche abseits des Hauptfließwegs in einem strömungsberuhigten Bereich.

Bei der Beurteilung der hydraulischen Auswirkungen, die im Zusammenhang mit dem eigentlichen Bauvorhaben zu erwarten sind, konnte deshalb auf gesonderte hydraulische Berechnungen verzichtet werden.

6.3 Immissionsschutz
Verwiesen wird auf Abs. 10 weiter unten sowie die Schallimmissionsprognose der Fa. Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 20.07.21.

6.4 Artenschutz
Verwiesen wird auf Abs. 15 weiter unten, auf die Artenschutzfachliche Beurteilung des Büros Ökologie und Information, Unterensingen, vom 21.09.21 sowie auf den Steckbrief Umweltbelange desselben Büros vom 21.09.21.

6.5 Baugrund
Das Gelände war seit über 100 Jahren und ist zum Teil bis heute mit Gewerbeanlagen bebaut, so dass keine ungewöhnlichen Gründungsverhältnisse zu erwarten sind. Dennoch werden derzeit über den gesamten Geltungsbereich verteilt geologische und hydrogeologische Baugrunduntersuchungen mit entsprechenden Sondierbohrungen durchgeführt.

7. Städtebauliche Ziele

In den 130 Jahren von 1837 bis 1971 wurden die hier infrage stehenden Flächen in Möckmühl-Züttlingen in vollem Umfang von einer großen Zuckerfabrik genutzt, für die nicht nur eine entsprechend ebene Auffüllung bis auf Höhe der Brückenstraße hergestellt worden war, sondern die mit ihrem befestigten Betriebsgelände auch bis nahe an das Jagstufer sowie bis unmittelbar hoch zur Bahnfläche reichte (s. untenstehendes Luftbild Abb. Nr. 6 von Anfang 1970).

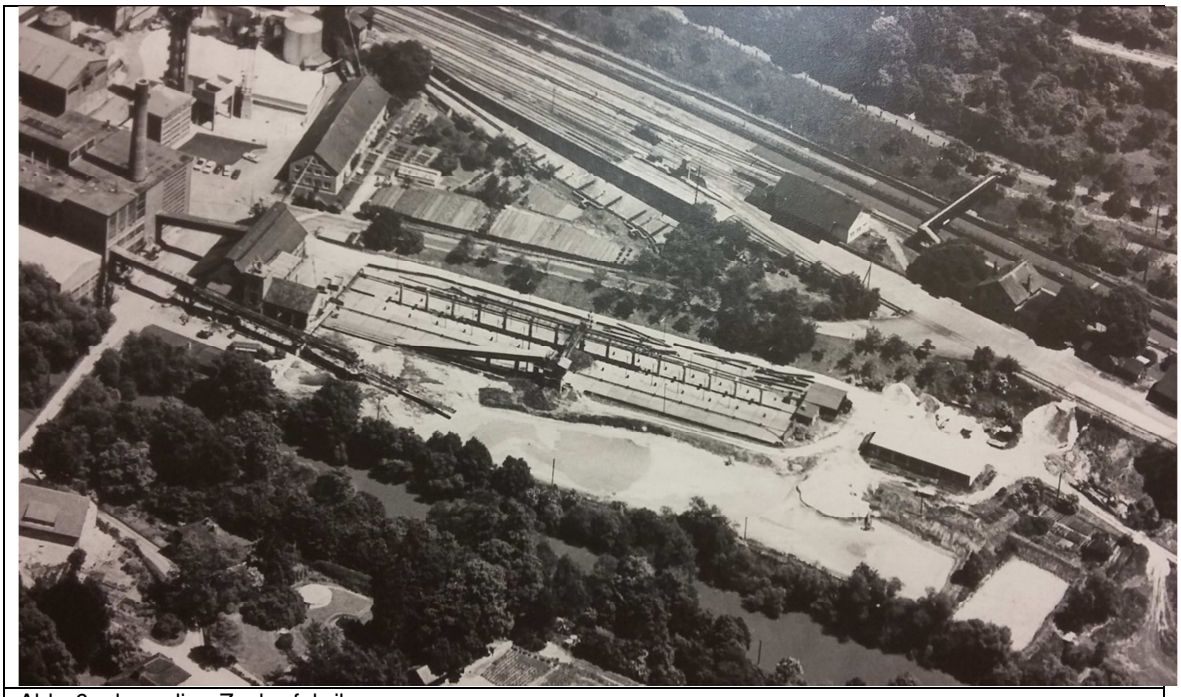


Abb. 6: ehemalige Zuckerfabrik

Nach Stilllegung der Zuckerfabrik wurden die Flächen bis vor wenigen Jahren für Einrichtungen der Drogenhilfe etc genutzt, die neben einzelnen Bestandsgebäuden auch Stellplatzanlagen und entsprechende Zufahrten beanspruchte.

Nun ist eine erneute Nutzungsänderung geplant, die als Siedlungsabrundung ein Wohngebiet für ca 95 Wohneinheiten in Reihen- und Mehrfamilienhäusern vorsieht.

So wird über die Jahrzehnte das Gelände deutlich entlastet und es stehen künftig wieder wesentlich mehr Flächen naturnah und im Sinne der Flusslandschaft zur Verfügung, das Jagsttal erfährt also in diesem Züttlinger Abschnitt eine deutliche Aufwertung.

Auf einer Fläche von etwa 2,3 ha sind Bauplätze für eine zweigeschossige Bauweise geplant. Die Erschließung erfolgt von der unteren Brückenstraße aus. Soweit bautechnisch möglich werden die beiden Bestandsgebäude Nr. 8 und Nr. 17 erhalten, ertüchtigt, umgebaut und als Kindergarten bzw. Wohnungen und/oder Büros umgenutzt.

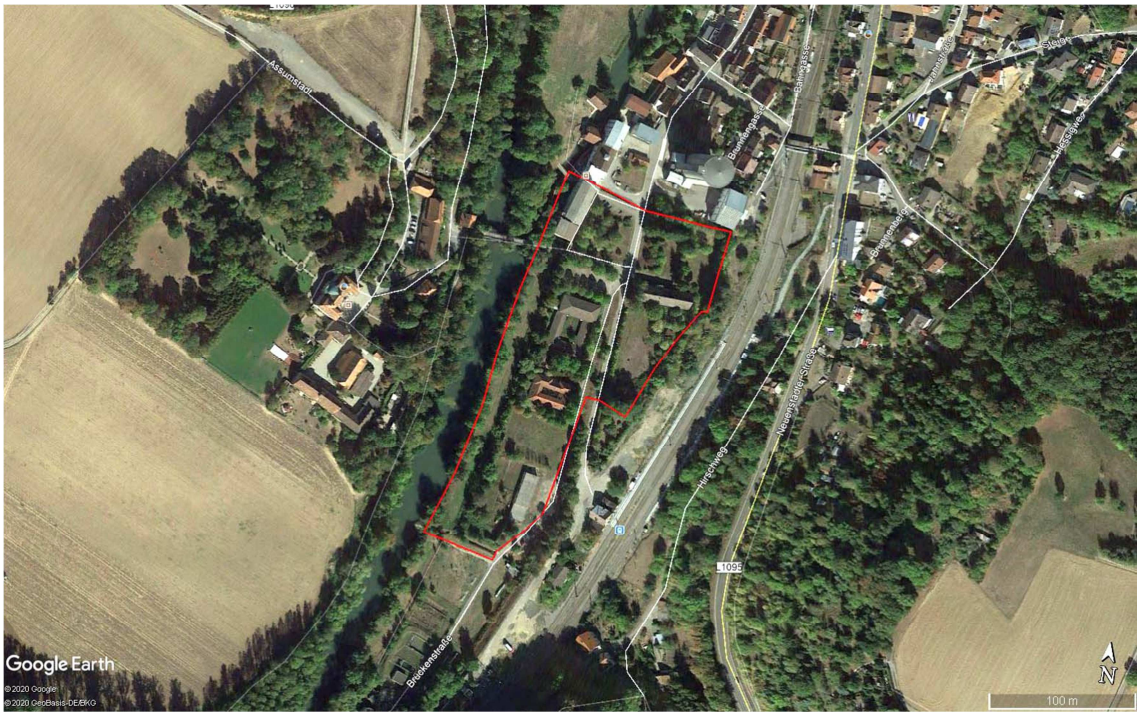


Abb. 6: Luftbild, Plangebiet rot umrandet Quelle: Google Earth

Das Gebiet wird nach Westen zur Jagst hin von einem 5,0 m breiten Uferrandstreifen sowie zusätzlich einem ca 10 m breiten Grün- und Ausgleichsstreifen gesäumt; beide zusammen gewährleisten mit hochstämmigen Bäumen und dichtem Bestand an Sträuchern, dass sich der Ortsrand und Flusslauf weiterhin harmonisch in das Landschafts- und Siedlungsbild einfügen.

Eine konsequente Ordnung und Gruppierung der Baufenster, der Gebäudestellungen und Dachformen basieren auf einem aus Topografie und Grundstückszuschnitt entwickelten städtebaulichen Konzept und orientieren sich an den Belangen der Hochwassergefahren.

Abb. 7: Städtebauliches Konzept

Grundlage für die vorliegende Planung ist das von der Stadt Möckmühl und dem Investor entwickelte städtebauliche Konzept. Darin ist eine Gesamtanlage aus kompakten familiengerechten Reihenhausgruppen geplant, gegliedert in Quartiere jeweils auf einem Gemeinschaftsgrundstück.

Die Erdgeschosse der Gebäude sowie die Verkehrsflächen liegen geringfügig über der Höhe des heute vorhandenen gewachsenen, teils vor Jahrzehnten aufgeschütteten Geländes, um der Hochwassergefahr auch im extremen Fall zu begegnen.

Die Wohngebäude können nur mit zwei Vollgeschossen ausgebildet werden, im Regelfall mit Satteldach, in der vordersten Reihe zur Jagst mit Flachdach und dritter Etage als Staffeldachgeschoss.

Das Bestandsgebäude Nr. 8 sowie die geplante Quartiersgarage sind in Trauf- und Gebäudehöhe so begrenzt, dass sich die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse.erübrigt.

Durch die Ausrichtung der Bauzeilen und die Gliederung der Haus-quartiere bilden die Gartenbereiche zusammenhängende grüne Zungen, die von der freien Landschaft bis an die Brückenstraße reichen.

Die Bauplatzgrößen orientieren sich am familiengerechten und bezahlbaren Bedarf in einem eher ländlich geprägten Ortsteil wie Züttlingen. Neben kleineren Plätzen mit ca. 1,2 ar reicht das Angebot bis zu ca. 2,3 ar Größe, in anderen Fällen auch deutlich darüber hinaus.

Aufgrund der bestehenden Hochwassergefahr wird darauf geachtet, dass bauliche Maßnahmen nur auf solchen Flächen entstehen können, die außerhalb der HQ_{100}- und auch der HQ_{extrem}-Zone liegen. Dazu sind Maßnahmen zu ergreifen, die weiter unten beschrieben werden.
im Gebäude Nr. 8 wird das EG dergestalt umgebaut, dass die dort entstehenden Garagen im Ernstfall evakuiert und diese Flächen überflutet werden können (Erweiterung des Retentionsraumes).

Die auf FlSt. Nr. 62 geplante Quartiersgarage soweit wird aufgeständert, dass die Stellplätze im EG bei HQ100 nicht überflutet werden können; die Etagen werden über ein Rampenbauwerk verbunden und das allseits offene Bauwerk erhält zur Einbindung in die Umgebung eine Fassadenbekleidung aus Drahtseilnetz und Berankung.

Die Zufahrt zum Garagengebäude ist in einem begrenzten Bereich von der Brückenstraße aus geplant; für alle anderen Grenzen des Grundstücks zur öffentlichen Straße gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot, um den Störfaktor auf die Nachbarbebauung gering zu halten.

Alle Flachdächer werden – soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden – extensiv begrünt und gewährleisten so auch von höher gelegenen Landschaftspunkten aus eine abwechslungsreiche, in die Natursituation gut eingefügte Dachaufsicht und Dachlandschaft.

8. Erschließung

8.1 Verkehrserschließung:

8.1.1 Verkehrserzeugung:
In der nachfolgenden Tabelle 1 ist der zu erwartende zusätzliche tägliche Verkehr aus dem Plangebiet ermittelt worden. Bei den angenommenen Randbedingungen verursachen die 95 Wohneinheiten einen täglichen Verkehr von 535 Kfz pro Tag.

geplante Wohneinheiten			95	WE
Belegungsgrad			2,2	Personen/WE
Mobilitätsrate			3,5	Wege / Tag und Person
Verkehrserzeugung Gebiet			731,5	Wege / Tag
Modal Split				
Pkw	80	%	585,2	Wege / Tag
ÖPNV	10	%	73,15	Wege / Tag
zu Fuß / Rad	10	%	73,15	Wege / Tag
Kfz- Besetzungsgrad			1,3	(Pers. / Pkw)
Quell- und Zielverkehr Einwohner			450,2	Kfz / Tag
Besucheraufkommen	15	%	67,5	Kfz / Tag
Wirtschaftsverkehr	4	%	18	Kfz / Tag
Verkehrserzeugung gesamt			**535,7**	**Kfz / Tag**

Durch Berechnungen zur zeitlichen Verteilung des täglichen Verkehrs wurde nachgewiesen, dass die Leistungsfähigkeit der vorhandenen und geplanten verkehrlichen Erschließung oberhalb des zu erwartenden Verkehrsaufkommens liegt.

8.1.2 Individueller Fahrverkehr:
Das Plangebiet wird über die Brückenstraße erschlossen, die in Verlängerung der Frankenstraße aus der Ortsmitte kommt. Hierbei handelt es sich um dörfliche Wohn-

straßen mit Fahrbahnbreiten von ca. 5,5 m bis 6,3 m sowie beidseitigen Gehwegen. Die Frankenstraße ist über die L1096 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Wegstrecke vom Plangebiet bis zur L1096 beträgt circa 660 Meter.

In Fahrtrichtung Süden teilt sich die Brückenstraße in
- einen Fußgänger- und Radweg zur Brücke über die Jagst nach Assumstadt,
- eine Fahrbahn hoch zum Bahnhof Züttlingen sowie
- eine ebenfalls mit Brückenstraße bezeichnete talseitige Fahrbahn.

Ab dieser Aufsplittung wird die am Baugebiet entlanglaufende Brückenstraße als Wohnstraße ausgebaut, mit einer Wendefläche an ihrem südlichen Ende für bis zu 3-achsige Müllfahrzeuge. Sie ist als Mischverkehrsfläche, also als Wohnweg ohne Gehweg, mit einer Breite von 5,30 m festgesetzt und führt von der Wendefläche als landwirtschaftlicher Weg weiter bis zur Kläranlage.
Ab der im Norden des Plangebiets vorgesehenen Quartiersgarage ist zur fußläufigen Verbindung die Anlage eines Gehwegs geplant.

8.1.3 Ruhender Verkehr:
Neben einigen Garagen- und Carport-Taschen (ca 34 Stp) unmittelbar an den bergseitigen Hauszeilen entstehen eine Gruppe von Carports/Garagen (ca 29 Stp) am östlichen Ende sowie entlang der Brückenstraße und weitere ca 9 Garagen im EG des Bestandsgebäudes Nr. 8. Die meisten notwendigen Stellplätze jedoch sind in einer Quartiersgarage im Norden des Wohngebietes nachzuweisen; dabei handelt es sich um ein aufgeständertes 4-geschossiges Parkdeck vor dem Haus Nr. 8 mit ca 96 Stp. Damit ist für die ca 95 Wohneinheiten inkl. Besucherplätzen ein durchschnittlicher Stellplatzschlüssel von insgesamt 1,6 Stp/WE erreicht.

Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden innerhalb des Geltungsbereiches auf das nötige Minimum reduziert; sie eignen sich daher nicht für die dauerhafte Aufnahme von ruhendem Verkehr. Lediglich in der unteren Brückenstraße können Längsparker an drei Stellen in 2er-Gruppen versetzt als öffentliche Besucherplätze auf der Fahrbahn angelegt werden.

8.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr:
- in ca. 200-300 m Entfernung zum Plangebiet liegt an der oberen Brückenstr. der Züttlinger Bahnhof der Strecke Würzburg-Heilbronn-Stuttgart
- in ca 500 m an der Kreuzung Frankenstr. / Mergentheimer Str. findet sich die nächste Bushaltestelle der Linie 615.

8.2 Ver- und Entsorgung:
Das Plangebiet wird an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Fehlende Einrichtungen werden ergänzt. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem über den bestehenden Hauptsammler DN1000 in talabwärts liegende Becken, von wo das Schmutzwasser über die Abwasserdruckleitung in die Kläranlage Möckmühl gelangt. Diese Druckleitung läuft parallel zur Jagst im Bereich des Überschwemmungsbereiches durch das Plangebiet und ist durch ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Möckmühl gesichert.

8.2.1 Niederschlagswasser private Flächen
Aufgrund der Nähe zur Jagst wird das Niederschlagswasser von der geplanten Bebauung westlich der Brückenstraße (Dachflächen und private Verkehrsflächen) aus den einzelnen Baufeldern über offene Gräben in den Vorfluter (Jagst) eingeleitet.
Für die Niederschlagsentwässerung der Baufelder östlich der Brückenstraße ist ein

Anschluss an die Mischwasserkanalisation vorgesehen.

Aufgrund des sehr schwach durchlässigen anstehenden Bodens ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

8.2.2 Straßenentwässerung

Die Entwässerung der neu herzustellenden Straße zur ehemaligen Kläranlage erfolgt über einen Regenwasserkanal. Über den Regenwasserkanal soll das Niederschlagswasser der Straßenfläche in die Jagst eingeleitet werden. Die hierzu notwendige wasserrechtliche Erlaubnis wird beantragt.

8.2.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an die bestehende Leitung in der Brückenstraße.
Der Ruhedruck im Gebiet ergibt sich über das Druckminderventil im ehemaligen Pumpwerk Brunnenberg. Im Plangebiet ergibt sich dadurch ein Ruhedruck von 5 bis 6 bar.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Mit dem nach Baunutzungsverordnung möglichen Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften sowie dem teilweisen Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleibt gesichert, dass nur solche Nutzungen entstehen, die sich in den bestehenden Charakter des Gebiets und seines Umfeldes einfügen werden und dass darüber hinaus die Anforderungen an die Erschließungsanlagen bedarfsgerecht erfüllt werden.

Zwischen dem neuen Wohngebiet und dem nach Norden angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet (planungsrechtlich unqualifizierter Bestand) wird eine als Mischgebiet (MI) klassifizierte Fläche gelegt für das Bestandsgebäude Nr. 8 an der Jagst sowie für eine oberirdische, 4-geschossige Quartiersgarage. Die dort entstehenden Stellplätze sind ausschließlich für die Bewohner des neuen Baugebietes im vorliegenden Geltungsbereich vorgesehen.

Auf der Ostseite der Brückenstraße setzt sich dieser Mischgebietsstreifen fort mit entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zum angrenzenden Gewerbe bzw. zur Bahnlinie vorzusehen (s. weiter unten). Die in den Mischgebietsflächen entstehende Nutzung wird im Laufe des Verfahrens weiter konkretisiert und wird sich aus Büro- und Gewerbeflächen i.V.m. geeigneten Wohnnutzungen zusammensetzen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und zur Erzielung einer möglichst einheitlichen Dichtewirkung durch eine entsprechende Grundflächenzahl (GRZ) zur Begrenzung der zulässigen baulichen Grundfläche festgesetzt.
Über diese maximal zulässige Grundfläche in Verbindung mit festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird das mögliche Bauvolumen definiert und begrenzt. Dadurch erübrigt sich eine Festlegung der Zahl der Vollgeschosse.

In den beiden Baufenstern östlich der Brückenstraße steigt das Gelände verhältnismäßig stark an und ist darüber hinaus deutlich modelliert, so dass eine Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhen nur insoweit vorgegeben wird, als die Höhe des ersten Vollgeschosses an der Brückenstraße festgelegt ist und die sich am Hang hochstaf-

felnden weiteren Erdgeschosse sich am jeweils vorhandenen Gelände orientieren müssen.

Entlang der Jagst soll die künftige Raumkante genauer definiert werden, als dies entlang der Brückenstraße erforderlich ist. Daher gelten nach Westen zum Fluss hin Baulinien, zu allen anderen Seiten Baugrenzen.

Um die gewünschte städtebaulich kompakte Siedlungsstruktur zu erzielen, sind die Gebäudeabstände insbesondere entlang der Raumkante zur Jagst abweichend vom baurechtlichen Standardmaß reduziert, ohne jedoch die brandschutzrechtlich notwendigen Mindestabstände zu unterschreiten.

Die festgesetzte Höhenlage für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Fertigfußboden) der baulichen Anlagen bezieht sich auf Meereshöhe (m ü. NN). Sie wurde in Abhängigkeit vom HQ100-Niveau, von den Straßenhöhen und von den Höhen der Nachbargebäude bestimmt und möglichst nah über dem bestehenden Gelände festgesetzt. Sie ist mit einer Toleranz von +/- 0,30 m einzuhalten. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bemessen sich immer ab der tatsächlich gewählten EFH.

Es gilt offene Bauweise; aufgrund der gewünschten Dichte und den festgesetzten Baufenstern sind im Allgemeinen Wohngebiet nur Doppelhäuser und Hausgruppen, also auch Mehrfamilienhäuser, zulässig, in den Mischgebiets-Baufenstern bleibt der Gebäudetypus offen.

Es sind hofartig angelegte Hausgruppen vorgesehen, die einzelne Quartiere bilden. Die städtebauliche Ordnung dieser Gruppen wird durch Richtungspfeile bestimmt, die die Stellung der Hauptgebäude vorgeben.

Um eine ungestörte Durchgrünung und ein geordnetes Siedlungsbild im Innenbereich zu sichern, werden bauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur bis zu einer begrenzten Größe zugelassen.

Für Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind neben der überbaubaren Grundstücksfläche zusätzlich eigene Baufenster festgesetzt. Offene Stellplätze sind zwar auch außerhalb dieser Flächen möglich, aber nur im unmittelbaren Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche, mit dem Ziel, die Gartenzonen von solchen baulichen Anlagen freizuhalten.

Verkehrseinrichtungen und -flächen

Neben einer geordneten Unterbringung der Fahrzeuge hat die geplante Quartiersgarage auch den Effekt, dass das Verkehrsaufkommen insgesamt vor dem Wohngebiet abgefangen und damit im Wohngebiet deutlich reduziert wird. Etwa 60% aller notwendigen Stellplätze sind in der Gemeinschaftsgarage untergebracht, beidseitig entlang der Brückenstraße liegen einige kleinere Senkrechtparker und Parknischen mit teils offenen, teils überdachten Stellplätzen, am südlichen Ende östlich der Brückenstraße befindet sich eine Garagenzeile; diese Einrichtungen nehmen die anderen 40% der notwendigen Stellplätze auf.

Die Brückenstraße selbst weist eine Regelbreite auf von 5,3 m; drei Zweiergruppen von Längsparkern sollen den Straßenraum wechselseitig gliedern und so zur Minderung der Fahrgeschwindigkeit beitragen. Die Parkstände sind in ihrer genauen Lage nicht festgesetzt.

In Züttlingen ist die Fahrgeschwindigkeit generell auf 30 km/h begrenzt, so dass keine zusätzlichen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Geltungsbereich erforderlich sind. Die Straße nach Süden Richtung Kläranlage ist als Mischverkehrsfläche ausgewiesen und benötigt somit keinen gesonderten Gehweg.

Die Böschungsfläche zwischen talseitiger Brückenstraße und der zum Bahnhof hochführenden Brückenstraße ist im öffentlichen Eigentum und als Verkehrsgrün ausgewiesen. Der Böschungsbewuchs soll dauerhaft erhalten bleiben.

Am Ende der Brückenstraße in Richtung der außerhalb liegenden Klärbecken sorgt eine Wendefläche dafür, dass auch fremde Fahrzeuge drehen können.

Das kurze Straßenstück zwischen Kreuzung und Brücke dient ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr, da auch die Brücke selbst keinen PKW-Verkehr zulässt.

Wärmeerzeugungs- und Wärmeversorgungsanlagen: Das Siedlungsgebiet wird über dezentrale regenerative Pellet-Heizanlagen jeweils mit eigenem Lager- und Brennerraum versorgt. Zur Belieferung und Wartung sind diese Anlagen in der Nähe der öffentlichen Verkehrsflächen zu positionieren und haben das Bauvolumen von jeweils etwa einer Doppelgarage.

Zur geordneten Aufstellung der Müllcontainer sind aufgrund der internen reinen Wohnweg-Erschließung - nur in textlicher Form - entlang der Brückenstraße Aufstellflächen zur Abholung festgesetzt, die in ihrer Flächenausdehnung begrenzt sind und die vom Müllfahrzeug gut angefahren werden können.

Grundstückszu- und -abfahrten
Um eine Versiegelung von Freiflächen zu minimieren und um die damit einhergehenden kleinklimatischen und auf die Schutzgüter Boden und Wasser bezogenen Positivwirkungen zu erreichen, sind Garagenvorflächen, PKW-Stellplätze, Einfahrten sowie Hof- und Abstellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Die eigentliche Talaue der Jagst, die im Hochwasserfall auch der Retention dient, wird einschließlich der zugehörigen Böschungsfläche von jeder Bebauung freigehalten und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Überflutungsfläche‘ ausgewiesen. Sie kann daher nur eingeschränkt genutzt werden, darf nicht aufgepflanzt oder verändert werden; so bleibt der heutige Zustand weitgehend unverändert erhalten. Lediglich kleinere, entsprechend naturnahe Ausgleichsmaßnahmen für Amphibien sind entlang der Jagst geplant.

Die Böschungsfläche östlich entlang der Brückenstraße, also bergseitig, ist heute als Obstbaumwiese genutzt, teilweise auch dicht und heckenartig bewachsen. Sie wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Park ausgewiesen, um den ortsbildprägenden Charakter dauerhaft zu sichern.

10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – hier Verkehrslärmschutz

Aufgrund der Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch Schallimmissionen der Verkehrsgeräusche sowie der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) bei Nacht werden für das gesamten Plangebiet Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

10.1 Außenwohnbereiche dürfen daher nur auf der schallabgewandten Seite erstellt werden

und die Grundrisse sind so zu orientieren, dass keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 -1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Juli 2016 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen bzw. Büro- und Unterrichtsräume) vorgesehen werden müssen.

Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Wohnräumen sind nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen. Sofern nachgewiesen wird, dass Beurteilungspegel von 60 dB(A) nachts durch Verkehrslärm eingehalten sind (z.B. in den unteren Stockwerken oder aufgrund vorgelagerter Gebäude), kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.

10.2 Belüftung von Schlafräumen:

In der Planzeichnung ist ein Bereich gekennzeichnet, innerhalb dessen für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen ist. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt.

Von dieser Festsetzung kann dann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

10.3 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den im Textteil dargestellten bzw. im Gutachten bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Juli 2016, Abschnitt 4.4.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße erfolgt im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Juli 2016, i. V. m. E DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße.

Von den im Textteil dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als der im Textteil dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Fa. Kurz und Fischer GmbH vom 20.07.21 (Gutachten 13577-01).

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich eine Reihe von CEF-Maßnahmen, die unbedingt vor der künftigen Aufsiedlung durchzuführen sind und sicherstellen, dass der Artenschutz vollumfänglich berücksichtigt wird.

Dazu gehören auch Bestimmungen zur konkreten Nutzung der Wiesenflächen unmit-

telbar entlang der Talaue.

Aus dem Umweltsteckbrief der Natura2000-Vorprüfung vom 20.08.21 resultieren Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, die weitestgehend als verbindliche Festsetzungen in den Textteil aufgenommen wurden.

12. Anpflanzen von Bäumen, Pflanzbindung, Pflanzlisten

Standorte für Baumpflanzungen sind – soweit sie städtebauliche Wirkung entfalten – im Planteil festgesetzt und müssen mit einer gewissen Toleranz eingehalten werden. Zum einen handelt es sich um straßenbegleitende Bäume, zum anderen um hochwachsende Bäume zur Randeingrünung nach Osten bzw. zur Gliederung des Böschungsbereiches oberhalb der Jagst.

Die verschiedenen Pflanzgebote und die dazugehörigen Pflanzenlisten sollen gewährleisten, dass möglichst große Teile des Gebietes sich in das landschaftsgeprägte Gesamtbild einfügen und eine entsprechend starke Durchgrünung entstehen lassen.

Einige Bestimmungen dienen dazu, den heutigen Istzustand weitestgehend zu erhalten und dauerhaft aufrecht zu erhalten. Insbesondere das Ufergehölz entlang der Jagst, aber auch der Böschungsstreifen zwischen oberer und unterer Brückenstraße sind damit gemeint.

Auch die Überflutungsflächen, die als offene Wiesen in ihrer Nutzung nicht beeinträchtigt werden dürfen, sind mit entsprechenden Festsetzungen belegt.

13. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden Festsetzungen zu Dachformen und Fassadengestaltung getroffen, die an die bestehende Gebäude-Typologie anschließen und somit eine städtebauliche Einheit gewährleisten. So werden alle Wohngebäude beidseits der Brückenstraße geneigte Dächer haben und lediglich die vorderste Baureihe entlang der Jagst soll sich durch Flachdächer abheben und etwas niedriger bleiben.

Das Wohngebiet unmittelbar am Ortsrand mit Übergang in die freie Landschaft erfordert, die unbebauten Flächen der Grundstücke, wie Terrassen, Nebenanlagen sowie Flächen, die nicht zur Erschließung der Gebäude nötig sind, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Einfriedungen im 0,50 m-Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur mit Strauchpflanzungen bzw. begrüntem Maschendrahtzaun und einer Maximalhöhe von 0,80 m zugelassen; so wird einerseits eine Schutzwirkung und ein durchgrüntes Straßenbild erzielt, andererseits aber auch eine gewisse Großzügigkeit des öffentlichen Raumes gewahrt.

Die Bauvorschrift über die Gestaltung von Stützmauern dient dazu, das heutige Erscheinungsbild des gewachsenen Geländes weitgehend zu belassen und unnatürlich große Abgrabungen bzw. Auf- und Anschüttungen zu vermeiden.

Mit der Höhen- und Längenbegrenzung von Sichtschutzelementen allzu enge Abschottungen in den Erdgeschosszonen vermieden und gleichzeitig aber eine hinreichende Schutzwirkung der Privatsphäre ermöglicht.

Die Zahl der Stellplätze wird gegenüber den Mindestanforderungen etwas erhöht fest-

gelegt, um der örtlichen Lage des Gebietes und dem daraus entstehenden höheren Stellplatz-Bedarf Rechnung zu tragen.

14. Umweltbericht nach § 2a (BauGB) und Umweltprüfung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG

Von Umweltprüfung, Umweltbericht und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen, da die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgt.

Dennoch werden die Belange der Umwelt bei Planung und Abwägung in Form einer Schutzgüterbewertung berücksichtigt. Aufgrund der geringen Flächengröße des Vorhabens ist nicht davon auszugehen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes zu erheblichen Verschlechterungen des Zustands der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter führt. Da die Gesamtfläche bereits bisher als Baugebiet „Sonderfläche Klinik“ ausgewiesen ist und insoweit durch die neue Planung keine erkennbare Veränderung eintreten wird, können für die Schutzgüter auch keine erheblichen Umweltauswirkungen abgeschätzt werden.

Die Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (zeitliche Beschränkung der Baufeldbereinigung, Pflanzgebote, wasserdurchlässige Beläge) begünstigt eine deutliche Verringerung der Auswirkungen. Bei Einhaltung der zeitlichen Beschränkung der Baufeldbereinigung können auch etwaige Eingriffe in das Schutzgut Tiere vermieden werden.

15. Artenschutz.

Südlich des Planbereichs erstreckt sich das Vogelschutzgebiet „Untere Jagst und Unterer Kocher“. An das FFH-Gebiet „Untere Jagst mit Seitentälern“ schließt das Plangebiet östlich an und es wurden daher eine Natura2000-Vorprüfung durchgeführt und im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtichen Prüfung (saP) auch das Habitatpotential untersucht.

Die Natura2000-Vorprüfung beinhaltet neben einer detaillierten Bestandsaufnahme mit Beurteilung der Eingriffserheblichkeit auch einen Umweltsteckbrief mit geeigneten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, die im Textteil zum Bebauungsplan als Festsetzung verankert sind.

16. Hochwassergefahr

Das Plangebiet wird tangiert von Überflutungsgrenzen eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100) an der Jagst und liegt damit teilweise in einem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die Anschlaghöhen der Überflutungsflächen sowohl für das 100-jährige als auch das extreme Hochwasser sind nachrichtlich im Planteil eingetragen.
An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches mündet der Ernsteinbach, der jedoch aufgrund seines eingeschnittenen Bachlaufs auf das Überschwemmungsgeschehen keinen Einfluss hat.

Bei einer Abwägung der planungsrechtlichen Vorgaben für eine Aufsiedelung sind daher die Voraussetzungen des § 78 WHG zu berücksichtigen. Dies ist mit einem was-

serwirtschaftlichen Gutachten erfolgt, das zu dem Ergebnis kommt, dass weder nachteilige Veränderungen des Wasserwellenablaufs für die Unterlieger zu erwarten sind, noch dass der bestehende Hochwasserschutz durch die geplante Bebauung beeinträchtigt wird.
Eine Verringerung des Hochwasservolumens ist nicht zu erwarten, da die geplanten Baumaßnahmen hochwasserangepasst umgesetzt werden.

17. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen dienen der Eingrünung des Plangebiets nach außen sowie innerhalb entlang der öffentlichen Straßen und sorgen für eine qualitätsvolle räumliche Gestaltung.

Die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern dient neben kleinklimatischen und stadtgestalterischen Effekten auch einem verlangsamten Abfluss von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf bzw. in die Kanalisation.

18. Maßnahmen zur Klimaanpassung

Die hinsichtlich der überbaubaren Flächen, der max. Gebäudegröße, der Bauhöhen, der Begrünungsmaßnahmen sowie der Gestaltung der befestigten Oberflächen und der Ableitung des Oberflächenwassers getroffenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind auch im Interesse einer resilienten Stadtentwicklung zu sehen.
Wenn auch das Jagsttal per se eine dauerhaft gute und natürliche Durchlüftung gewährleistet, die durch das Planungsvorhaben so gut wie nicht beeinträchtigt wird, so soll doch auch sichergestellt werden, dass die kurzen Baukörper keine Riegelwirkung erzeugen, dass durch Vermeidung größerer Parkplatz- und Befestigungsflächen starke Hitzewirkungen entstehen und auch dass z.B. extremes Hochwasser keine Angriffsmöglichkeiten auf die Siedlung findet.

19. Bodenordnung

Für den Vollzug der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Außer den bereits vorhandenen Verkehrsflächen (Verkehrsgrün) befinden sich die Grundstücke im Geltungsbereich in privatem Eigentum. Die Durchführung einer Umlegung ist nicht vorgesehen.

20. Flächenbilanz

Nettobauland (WA)	16.279	m² =	44,7 %
Nettobauland (MI)	6.879	m² =	18,9 %
Private Grünflächen	7.138	m² =	19,6 %
Wasserfläche	285	m² =	0,8 %
Bruttobauland	30.581	m² =	84,0 %
Öffentliche Grünfläche	1.960	m² =	5,4 %
Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün)	3.877	m² =	10,6 %
Planfläche (Geltungsbereich)	36.418	m² =	100,0 %

21. Verwirklichung

Die Umsetzung der Planung wird durch private Baumaßnahmen (Einzelbauherren, Investoren) erfolgen.

22. Soziale Maßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen.

gefertigt:

AGOS Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung Stuttgart