



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Kirchweg

– Allgemeines Wohngebiet –

Begründung

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Stand Satzung

Stand: 26.09.2013

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Die Gemeinde Gemmingen beschäftigt sich seit geraumer Zeit intensiv mit der Entwicklung innerstädtischer Potenzialflächen. Auf dieser Grundlage wurden bereits wesentliche, die künftige Entwicklung der Stadt prägende Konzepte erarbeitet, die dem Grundsatz der Innenentwicklung zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs Rechnung tragen. Beispiele sind Innenentwicklungsoptionen auf Basis der vollzogenen Spielflächenkonzeption oder auch die vollzogene bauliche Entwicklung im Umfeld des Rathausstandortes.

Mit der Betriebsaufgabe der Gärtnerei an der Eichmühlstraße will die Gemeinde Gemmingen die wohnbauliche Innenentwicklung an einem prädestinierten Standort (Nähe Stadtbahnhaltestelle, Nähe Nahversorgungsstandort) vorantreiben und hat deshalb im Jahr 2013 das Gelände der ehemaligen Gärtnerei erworben. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird in der Folge von Seiten der Gemeinde Gemmingen das Ziel verfolgt, für die wohnbauliche Innenentwicklung die planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

2. Verfahren

Der innerhalb des Plangeltungsgebiets liegende Bereich war bislang mit Gebäuden der Gärtnerei bebaut bzw. mit Gärtnereifreiflächen belegt und hat eine Größe von ca. 0,85 ha. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht den das Plangebiet unmittelbar umgebenden bzw. an das Baugebiet angrenzenden Wohnbauflächen und stuft die östlich angrenzenden Mischbauflächen ab. Das Plangebiet ist allseitig von einer baulichen Nutzung umgeben.

Der Bebauungsplan trägt zur Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion, im Sinne der Neustrukturierung, Umnutzung und Aufbereitung von innerörtlichen Brachflächen (Nachverdichtung und Innenentwicklung) bei. Durch den Bebauungsplan soll die Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Der Bebauungsplan dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der Verbesserung der Auslastung der öffentlichen Infrastruktur und stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Somit ist die Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gegeben. Auch die weiteren Voraussetzungen für diese Verfahrenart sind erfüllt, weshalb dieses hier zur Anwendung kommt:

- Die festgesetzte überbaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m² (vgl. § 13 a Nr. 1 Satz 1 BauGB) und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien (Vorprüfung des Einzelfalls) erforderlich macht.
- Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen (vgl. § 13a Nr. 1 Satz 2 BauGB).
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dies auch aus dem Grund der Geringfügigkeit der abzusehenden Eingriffswirkung (vgl. nachfolgende grünordnerische Darlegungen im Zuge dieser Begründung).

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet auf:

- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- Die zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- das Monitoring nach § 4c BauGB.

Gleichermaßen muss im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB auch keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs.3 BauGB durchgeführt werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren“ (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 6.8). Desweiteren wird die grundsätzliche Möglichkeit des Verzichts auf die sog. frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB in Anspruch genommen. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst (vgl. Aussagen im Kapitel „Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet“). Hierbei wird eine Darstellung entsprechend des Bebauungsplans als Wohnbaufläche vorgesehen.

3. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortskerns von Gemmingen, westlich der Eppinger Straße (K 2053) und liegt nördlich der Bahnlinie Karlsruhe-Eppingen-Heilbronn.

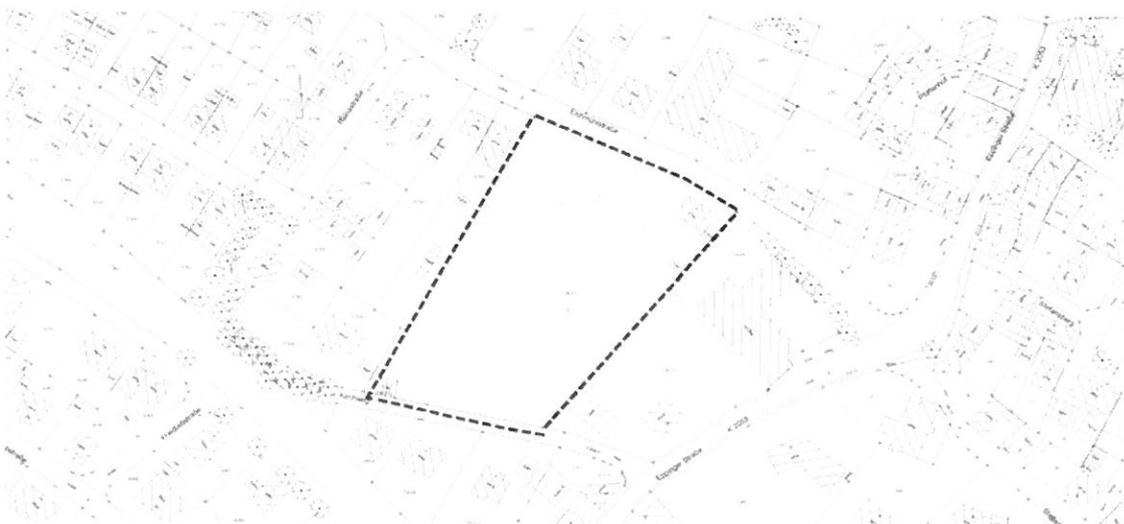
Das Plangebiet beinhaltet folgende Grundstücke:

- 2363/3 (ehemalige Gärtnerei)
- 2363/12 (Trafostation)
- 5761 (Kirchstraße mit Teilfläche jenseits der heutigen nördlichen Straßengrenze)

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,84 ha.

Die Grenzen des Geltungsbereichs sind dem maßgeblichen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans



4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

5.1. Tatsächliche Situation

Bestehende Nutzung und Merkmale innerhalb des Plangeltungsbereichs

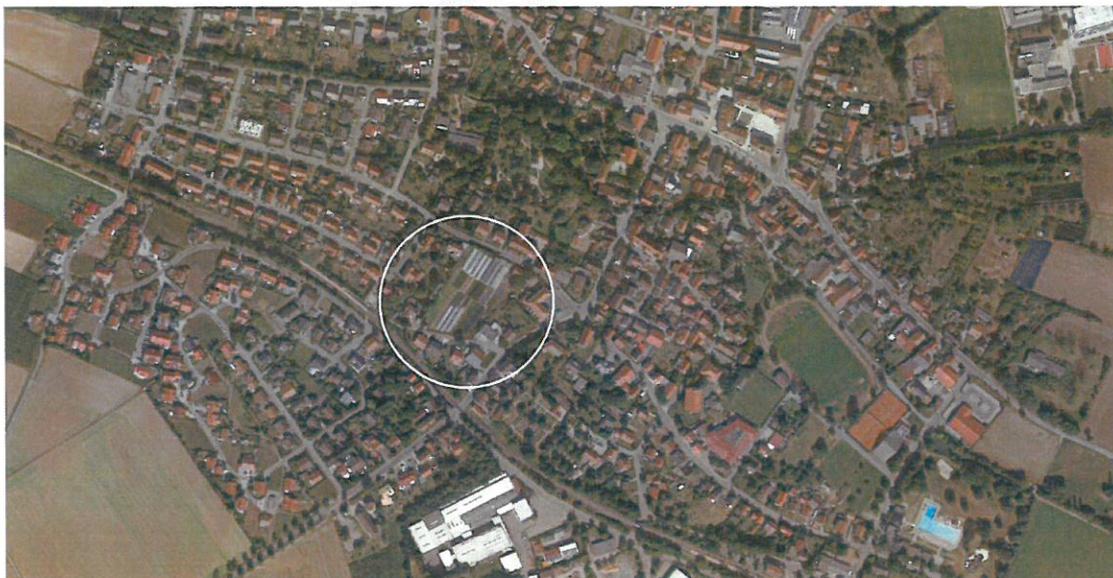
Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Plangebiet wurde bislang mit Ausnahme der Trafostation am Südwestrand des Plangebietes als Gärtnerigelände genutzt. Mittlerweile sind mit Ausnahme des Wohnhauses des Betriebsinhabers sämtliche Gebäude (Verkaufsraum, Betriebsräume, Folientunnel etc.) abgeräumt worden.

Die Fläche fällt vom Kirchweg aus von knapp über 216 m. ü. NN. auf ca. 210 m. ü. NN an zur Eichmühlstraße hin ab. Relevante Biotopstrukturen befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Wert gebende grünordnerische Strukturen sind zwei mächtige Einzelgehölze am Nordostrand des Plangebietes.

Bestehende Nutzung und Merkmale außerhalb des Plangeltungsbereichs

Westlich und südlich des Plangebietes grenzt eine kleinteilige Individualwohnbebauung entlang des Kirchwegs, der Rainastraße und der Eichmühlstraße an. Nördlich des Plangebietes (am Nordrand der Eichmühlstraße) existiert ein L-förmiger Geschoßwohnungsbau größerer Kubatur. Ebenso grenzt östlich ein L-förmiger Geschoßwohnungsbau an, welcher im Erdgeschoß eine Nahversorgungseinrichtung beherbergt, welche von der Eichmühlstraße an der Fuge zum Geltungsbereich des Bebauungsplans ihre Anlieferung besitzt. Desweiteren grenzt östlich ein gewerblich genutztes Grundstück an, auf welchem neben einem Wohnhaus eine Lagehalle vorhanden ist, die vom Kirchweg aus angedient wird.

Abbildung 2: Luftbild der Ortslage von Gemmingen



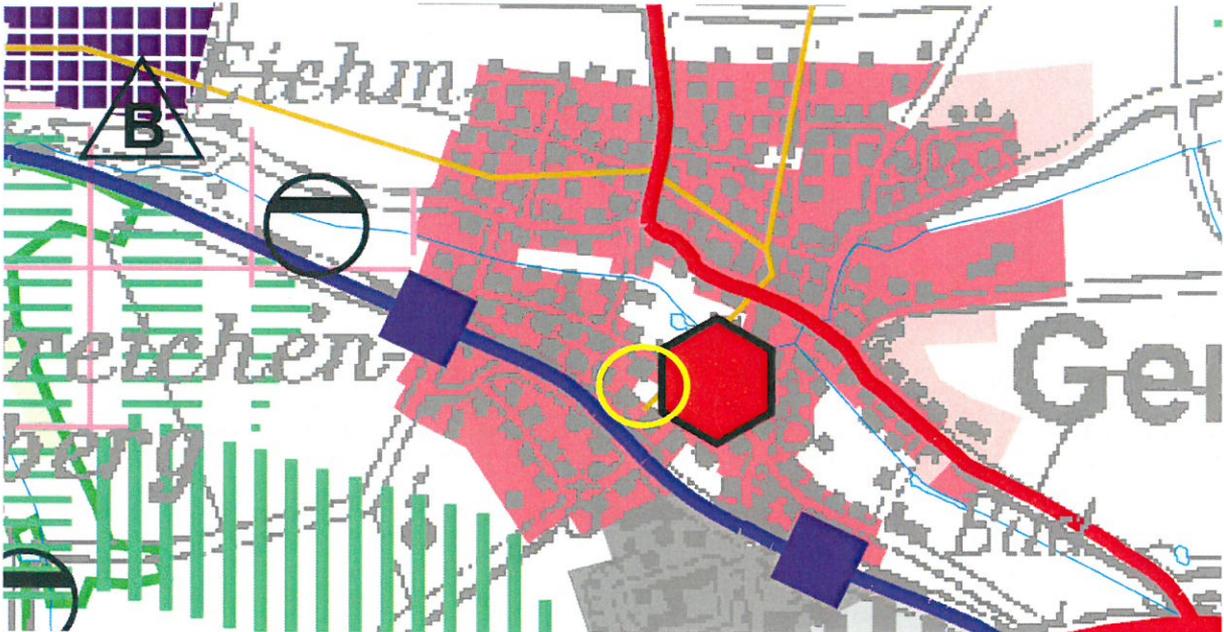
Innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet existieren keine Schutzgebiete der Natura 2000-Kulisse und keine Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz. Ebenso sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Biotope nach §32 NatSchG kartiert.

5.2. Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Regionalplan Heilbronn - Franken 2020

Das Plangebiet ist im Regionalplan in den Randzonen als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Das eigentliche Gärtnerareal ist nicht als Siedlungsfläche gekennzeichnet.

Abbildung 3: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020



Ferner ist im Regionalplan eine Trasse für eine Ferngasleitung als Vorranggebiet eingetragen, die das Plangebiet am Ostrand tangiert. Aufgrund der faktischen Nicht-Lesbarkeit aufgrund der Überlagerung mit dem Symbol des Siedlungsbereichs wurde von Seiten des Regionalverbands Heilbronn-Franken ein Auszug aus dem Regionalplan übermittelt, aus welchem der Leitungsverlauf deutlicher hervorgeht (vgl. unten). Nach Plansatz 4.2.2.3 sind leitungsgebundene Trassen der Energieversorgung mit regionaler und überregionaler Bedeutung von anderen beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten.

Im Hinblick auf die in der Raumnutzungskarte vorhandene Trasse für eine Ferngasleitung wurde in Abstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn Franken eine vertiefende Prüfung vollzogen, da in der Gemeinde Gemmingen im Geltungsbereich des Bebauungsplans weder vorhandene Leitungstrassen noch Planungen zu Trassen bekannt waren. Nach Aussage des Regionalverbands Heilbronn ist die Darstellung im Regionalplan zudem bereits aus dem Regionalplan 1995 übernommen und stellt eine nachrichtliche Darstellung dar, die aufgrund der damals durchaus noch analogen Arbeitsweise durchaus unscharf in der Lage sein kann. Der zugehörige Leitungsträger konnte nicht benannt werden.

Abbildung 4: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 – Ebene Leitungsbundene Trassen



Um mögliche Betroffenheiten abzu prüfen, wurde in Abstimmung mit dem Regionalverband die Erdgas Südwest als Leitungsträger in der Gemeinde Gemmingen vorhandener Gasleitungstrassen sowie die Wingas nochmals ergänzend angeschrieben, welche in Zusammenhang mit einem Planfeststellungsverfahren bei der Gemeinde aktenkundig war.

Mit mail vom 07.08.2013 antwortete die Erdgas Südwest und legte einen Planauszug bei, aus dem hervorgeht, dass durchaus durch die Ortslage von Gemmingen eine Hochdruckleitung verläuft, diese aber in der Eppinger Straße und der Bahnhofstraße gelegen ist und das Plangebiet nicht tangiert. Desweiteren erfolgte von Gascade Gastransport GmbH im Namen und Auftrag der Wingas und der OPAL Gastransport mit Schreiben vom 02.09.2013 eine Antwort dahingehend, dass Anlagen nicht betroffen sind.

Abbildung 5: Trassenlage der Gashochdruckleitung der Erdgas Südwest (dunkelgrüner Verlauf) nach Mitteilung der Erdgas Südwest vom 07.08.2013



Vor diesem Hintergrund muss davon ausgegangen werden, dass die Darstellung im Regionalplan nicht lagerichtig ist, sondern die Leitungstrasse der Erdgas Südwest in einer anderen Lage verläuft und das Plangebiet nicht unmittelbar tangiert. In der Folge hat der Regionalverband mit Schreiben vom 11.09.2013 die Stellungnahme aus der Entwurfssoffenlage ergänzt und nun keine Bedenken im Hinblick auf eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung.

Um jedoch jegliche Konfliktsituationen mit möglichen dennoch vorhandenen Leitungstrassen auszuschließen, wird in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass im Regionalplan eine Leitungstrasse enthalten ist, deren Lagerichtigkeit nicht final prüfbar war. In der Konsequenz ist im Zuge der Erschließung eine besondere Vorsicht geboten und eine nochmalige Kontrolle wird angeraten.

Flächennutzungsplan

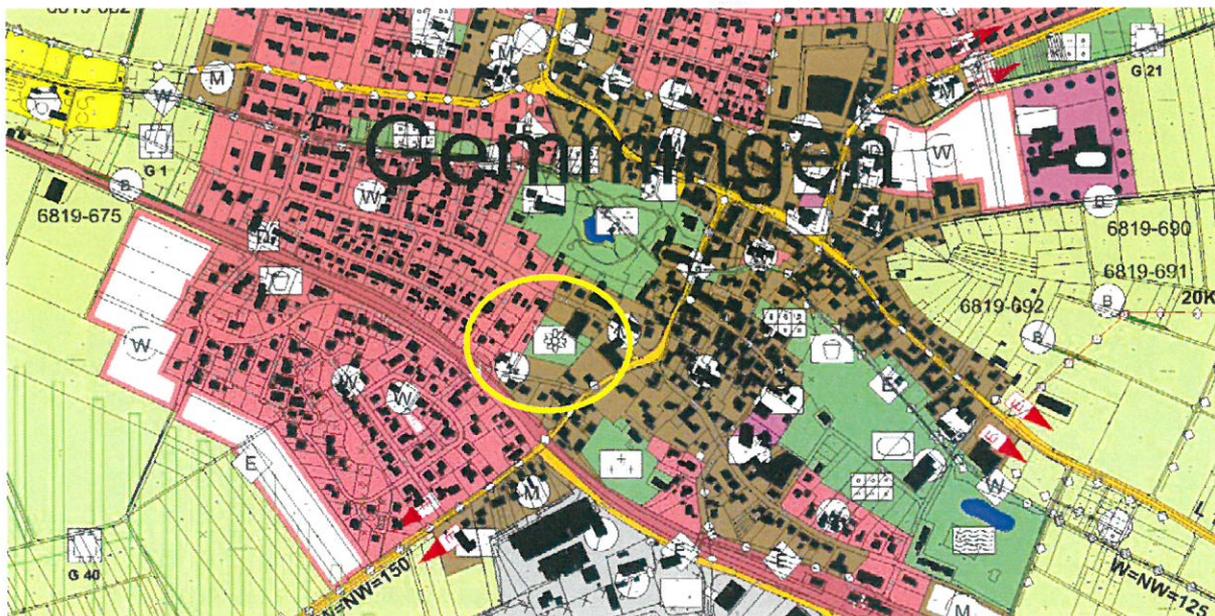
Der aktuelle Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, weist das Plangebiet am Nordrand (im Bereich der ehemaligen Gebäude der Gärtnerei) als Mischgebiet aus, ebenso einen Streifen nördlich des Kirchwegs und die zur Eppinger Straße und zur Bahntrasse ausgerichteten angrenzenden Siedlungsbereiche. Das zentrale Gärtneriege-lände ist als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gärtnerei“ dargestellt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebau-liche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Dies ist hier der Fall, da es die städtebauliche Absicht im Zuge der Gemeindeentwicklung der Gemeinde Gemmingen ist, die wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich an zentral gelegenen Standorten zu stärken.

Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung folgendermaßen ange-
passt:

- Der Geltungsbereich der Berichtigung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchweg“.
- Die Darstellung „Mischbaufläche“ und „Grünfläche“ entfällt, stattdessen erfolgt, gem. §1, Abs.1 Nr. 1 BauNVO, die Darstellung W für „Wohnbaufläche“.

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 vom 28.06.2007



6. Städtebauliche Konzeption und Auswirkung der Planung

6.1. Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, andockend an die Eichmühlstraße und im Umfeld der Nahversorgungseinrichtung und des Stadtbahnhaltendes eine wohnbauliche Entwicklung zu generieren, welche sich

- zum einen städtebaulich an den größeren Kubaturen des Nahversorgers und der Eichmühlstraße 4 und damit an einem Wohnen im Geschoß orientiert
- und zum anderen an die durch Individualwohnbebauung in kleinerem Maßstab geprägte Bebauung südlich des Kirchwegs und westlich des Plangebiets andockt.

In der Folge wird im Zuge des städtebaulichen Entwurfs am Nordostrand des Plangebietes ein bis zu dreigeschossiges Geschoßwohnen vorgesehen, welches sich in Kubatur und Höhenentwicklung an den Gebäuden der Nachbarschaft orientiert und sich möglichst von der Anlieferungszone des Nahversorgers räumlich auf den Innenraum des Plangebietes abgrenzt. Im Süden und Westen des Plangebietes wird das Geschoßwohnen durch ein kleinteiliges Individualwohnungsbaubauangebot ergänzt, welches wiederum im Charakter den angrenzenden Wohnbauflächen entspricht.

In der Summe reagiert der städtebauliche Entwurf damit auf die umliegende städtebauliche Ausgangssituation und trägt auf der anderen Seite dazu bei, an dem zentralen Standort auch eine marktfähige Mindestdichte zu gewährleisten.

Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf Stand Mai 2013



In dem den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Entwurf ist je nach Umsetzung des nordöstlichen Teilbereichs (WA2) eine Zahl von 19-24 Wohneinheiten enthalten. Nimmt man die Ergebnisse des Zensus hinsichtlich der durchschnittlichen Belegungsdichte zur Grundlage, entspricht dies bei 2,3 EW/WE (2011) eine Bevölkerungszahl von 44 bis 55 Einwohnern und bezogen auf eine Plangebietsgröße von 0,84 ha eine Bruttodichte von 52 bis 65 EW/ha. Diese Dichte wird aufgrund der zentralen Lage (Lage zum Stadtbahnhaltepunkt und den Versorgungseinrichtungen) städtebaulich angestrebt und entspricht der im Regionalplan Heilbronn-Franken vorgegebenen Mindestdichte von 45 EW/ha.

6.2. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Eichmühlstraße, welche östlich auf die Eppinger Straße (K 2053) mündet.

Von der Eichmühlstraße aus wird das Plangebiet über eine nach Süden führende Sticherschließung (Querschnitt 5,5m) erschlossen, die in einer Wendeanlage endet. Von dort aus führt eine fußläufige Wegeverbindung weiter zum Kirchweg, um eine möglichst optimale Fußwegevernetzung in Richtung des Stadtbahnhaltepunktes herzustellen.

Im Bereich der Eichmühlstraße wie auch im Kontext der Sticherschließung sind je vier öffentliche Stellplätze vorgesehen. Bei Bauvorhaben sind gemäß §37 LBO notwendige Stellplätze in solcher Zahl auf privaten Grundstücksflächen herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des Personennahverkehrs ausreichen. Für die im Bebauungsplan projektierten Wohngebäude wird in diesem Zuge eine Erhöhung der erforderlichen Stellplatzzahl festgesetzt.

Entlang der Eichmühlstraße soll zudem die bislang noch vorhandene Lücke im Gehweg auf der Südseite geschlossen werden.

6.3. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Kanaldimension ist DN 300.

Dieser Kanal ist an der Eichmühlstraße angeschlossen und entwässert durch den Schlosspark zum Hauptsammler. Die Wasserleitung wird ebenfalls an der Eichmühlstraße angebunden. Im Bereich des Wendehammers wird ein Hydrant gebaut.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Die zukünftige Energieversorgung des Gebietes kann von der Trafostation am südwestlichen Plangebietsrand aus erfolgen. Eine Veränderung der Lage der Trafostation ist derzeit nicht vorgesehen.

Die Trink- Brauch- und Löschwasserversorgung kann ausgehend vom Bestand DN 125 in der Eichmühlstraße gedeckt werden.

6.4. Freiraumentwicklung

Innerhalb des Plangebietes existieren in der Ausgangssituation mit Ausnahme der beiden vorhandenen Gehölze am Nordostrand des Plangebietes keine wert gebenden Landschaftselemente. Das Plangebiet ist komplett als Innenbereichsfläche anzusehen und besitzt keinen Bezug zum umliegenden Landschaftsraum, ebenso existieren keine siedlungsinternen räumlichen Bezüge zu angrenzenden Freiflächen. In der Folge werden im Zuge des städtebaulichen Entwurfs und des Bebauungsplans auch keine besonderen Erfordernisse für eine Freiraumentwicklung außerhalb der Gestaltung der privaten Freiflächen gesehen. Die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes für das Plangebiet ist ebenso nicht erforderlich, da über die Spielplatzkonzeption der Gemeinde Gemmingen zentrale Angebote im Ortskern geschaffen wurden, welche für die Abdeckung des Bedarfs als ausreichend anzusehen sind.

6.5. Immissionsschutz

Im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen und die Geräuschimmissionen ausgehend vom Bahnverkehr und den an das Plangebiet angrenzenden Betrieben wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Das Ergebnis der Untersuchung (Büro Gerlinger+Merkle, Schorndorf, Stand 24.07.2013) kommt zusammenfassend zu folgenden Aussagen (**Darstellung in Auszügen, auf das vorliegende Gutachten als Anlage dieser Begründung wird verwiesen**):

- *Bahnverkehr: Die Beurteilungspegel werden anchts auf einer kleinen, nicht zur Bebauung vorgesehenen (außerhalb der Baufenster liegenden) Teilfläche überschritten. An den Baufenstern ist keine Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte tags und nachts zu erwarten. Die Immissionsgrenzwerte gem. 16 BImSchV /2/ für ein Allgemeines Wohngebiet sind eingehalten. Besondere bauliche Vorkehrungen zum Schallschutz gegen Außenlärm sind aufgrund der Geräusche des Bahnverkehrs nicht erforderlich.*
- *Lagerhalle am Kirchweg: Die Geräuschemissionen sind bereits durch vorhandene Wohngebäude begrenzt, die Tore der Bestandslagerhalle befinden sich abgewandt vom Plangebiet, abgeschirmt vom Gebäude der Lagerhalle. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass durch den Betrieb in diesen Gebäuden keine Geräuschimmissionen im Plangebiet verursacht werden, die über die Grenzen des städtebaulichen Orientierungswerts hinausgehen. Die Geräuschemissionen wurden daher im Gutachten nicht weiter betrachtet.*
- *Im Hinblick auf den angrenzenden Marktstandort befinden sich in Zuordnung zum Plangebiet neben der Anlieferung Stellplätze für die Bewohner, eine Tiefgaragenzufahrt und haustechnische Anlagen zur Belüftung des Marktes und der Kühlanlagen. Im Ergebnis werden die städtebaulichen Orientierungswerte als auch der TA-Lärm für den Tag und für die Nacht am Baufenster im Nordosten des Plangebietes überschritten. Maßgeblich für die Überschreitung ist tags die Anlieferung zum Lebensmittelmarkt, nachts sind die Geräusche der technischen Anlagen des Lebensmittelmarkts maßgeblich für die Überschreitung. In diesem Kontext werden Vorschläge für eine Festsetzung gegeben, welche sich auf eine Orientierung von Aufenthaltsräumen abgewandt von den Schallquellen bezieht bzw. technische Maßgaben darstellt, sofern doch ausnahmsweise Aufenthaltsräume in Orientierung zur Schallquelle entwickelt werden.*

Die empfohlenen Festsetzungen wurden vollinhaltlich in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

6.6. Orientierende Untersuchung

Für das Plangebiet liegt aufgrund der betrieblichen Vornutzung eine orientierende Untersuchung **des Büros Töniges, Sinsheim mit Stand vom 04.04.2013 vor.**

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnisse (**Darstellung in Auszügen, auf das vorliegende Gutachten als Anlage dieser Begründung wird verwiesen**):

Bewertung des Wirkungspfades Boden – Mensch

(...) Die gemessenen Gehalte der Einzelstoffe lagen überwiegend unterhalb der jeweiligen laboranalytischen Bestimmungsgrenze (nicht nachweisbar) bzw. in bodenüblichen Größenordnungen. Einzig die Parameter Blei und Benzo(a)pyren in der Laborprobe MP 0-0,1 überschreiten geringfügig die Vorsorgewerte. Prüfwerte für die direkte Aufnahme von Schadstoffen auf Kinderspielflächen oder Wohngebieten werden nicht überschritten. Die Messwerte der durchgeführten Bodenuntersuchungen liegen somit in einem „unbedenklichen“ Bereich.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen in Hinsicht des Wirkungspfades Boden - Mensch (Expositionspfad direkte Aufnahme von Schadstoffen) ergeben keinen weiteren Handlungsbedarf.

Gefährdungsabschätzung Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze:

(Aus der Beprobung) ... ist ersichtlich, dass in der Laborprobe MP 0,35-0,6 keine Parameter die Prüfwerte für den Schadstoffübergang „Boden - Nutzpflanze“ überschreiten. Die Messwerte der durchgeführten Bodenuntersuchungen liegen somit in einem „unbedenklichen“ Bereich. Aufgrund dieser Ergebnisse sind keine Belastungen in dem Oberboden nachzuweisen. Bezüglich des Wirkungspfades Boden - Nutzpflanze ist hieraus kein weiterer Handlungsbedarf abzuleiten.

Bewertung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser:

Die untersuchten Bodenproben aus dem Umfeld des Heizöltanks (RKS 1) ergaben keine MKW-Belastungen.

Gesamtbewertung:

Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse der Bodenuntersuchung ist in Hinsicht des Wirkungspfades Boden - Grundwasser kein weiterer Handlungsbedarf abzuleiten.

Sickerwasserprognose:

Gehen von einer Verdachtsfläche Gefahren für das Grundwasser aus, ist zur Bewertung gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchV eine Sickerwasserprognose zu erstellen.

Diese Betrachtung ist im vorliegenden Fall aufgrund der Analyseergebnisse nicht erforderlich.

Vorschläge zur weiteren Vorgehensweise:

Gemäß der BBodSchV sollen Orientierende Untersuchungen feststellen, „... ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ausgeräumt ist oder ein hinreichender Verdacht im Sinne von § 9 Abs. 2 Satz 1 des BBodSchG besteht“. Bei den durchgeführten „Orientierenden Untersuchungen“ wurden insgesamt sehr geringe Schadstoffgehalte festgestellt, die überwiegend (...)unterhalb oder im Bereich von Vorsorgewerten der BBodSchV liegen.

Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung aufgrund der historischen Nutzung durch die Gärtnerei ist insoweit ausgeräumt. Ein weiterer Handlungsbedarf im Sinne einer Detailuntersuchung (weitergehende Erkundung) oder Sanierung ist derzeit nicht gegeben.

Abschließende Bemerkungen:

Da es sich bei den durchgeführten Orientierenden Untersuchungen um punktuelle Aufschlüsse handelt, ist nicht völlig auszuschließen, dass aufgrund der mehrjährigen gewerblichen Nutzung des Gesamtgrundstückes nicht erkannte Bodenverunreinigungen vorhanden sind.

Des Weiteren erfolgte eine zielgerichtete Untersuchung im Hinblick auf die Belange des BBodSchG im Hinblick auf die historische Nutzung und nicht zur Einstufung von Bodenaushubmaterial oder Bausubstanzen für die Entsorgung.

6.7. Artenschutzrechtliches Gutachten

Für die Bebauungsplanänderung liegt ein Fachbeitrag Artenschutz (Büro Simon, Mosbach, Stand 16.06. / 24.06.2013) vor, im Rahmen dessen eine Prüfung vorgenommen wurde, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch den Bebauungsplan tangiert werden könnten. **Auf das vorliegende Gutachten als Anlage dieser Begründung wird verwiesen.** Das angesprochene Gutachten kommt hinsichtlich der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und zur Vermeidung von Gefährdungen für europarechtlich geschützten Arten zu folgendem Ergebnis (**Darstellung in Auszügen**):

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass fast alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie1 in der beplanten Fläche nicht vorkommen.

Zauneidechse:

*Einzig für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ließ sich ein Vorkommen nicht sicher ausschließen.*

Das Areal wurde deshalb am 14.6.2013 begangen. Um 10 Uhr schien bei 15° die Sonne durch die Lücken des wolkgigen Himmel. Die Fläche an sich war schon abgeräumt. Wo noch vor kurzem Gewächshäuser, Folientunnel und intensiv genutzte Beete waren, ist nicht mit Eidechsen zu rechnen. Begangen wurde die nordwestliche Grenzfläche zu den Gärten der Nachbargrundstücke und die südliche Grenze zur Böschung des Kirchwegs, die mit einer grasreichen, ausdauernden Ruderalvegetation bewachsen ist. Zwar reichte die Intensivnutzung der Gärtnerei dicht an die strukturreichen Nachbarflächen heran, doch könnten gerade die Ränder zu den offenen Beetflächen gut zum Sonnen geeignet sein.

Es wurden keine Eidechsen angetroffen und es gab auch keinerlei Hinweise, wie das typische Rascheln fliehender Tiere.

Der befragte, frühere Gärtnereibesitzer gab an, dass ab und an Blindschleichen gefunden wurden und vor vielen Jahren eine Schlange, wahrscheinlich eine Ringelnatter; Eidechsen habe es nie gegeben.

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Gebiet Zauneidechsen nicht vorkommen und Verbotstatbestände deshalb nicht eintreten können.

Auf Hinweis des Landratsamts Heilbronn im Zuge der Entwurfsoffenlage erfolgte von Seiten des Büros Simon Umweltplanung am 22.08.2013 um 10.00 Uhr bei strahlendem Wetter und 20°C eine Kontrollbegehung, welche jedoch wiederum keinen Nachweis ergab. Es kann damit davon ausgegangen werden, dass im Gebiet Zauneidechsen nicht vorkommen und Verbotstatbestände deshalb nicht eintreten können.

Avifauna:

Auf der UF konnten insgesamt 21 Vogelarten bei zwei Begehungen festgestellt werden. Für zwei Vogelarten konnten konkrete Hinweise auf ein Brutvorkommen festgestellt werden:

Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)	1, 1 bauen Nest in der Brennesselflur
Feldsperling (<i>Passer montanus</i>)	Brut vermutlich an der Maschinenhalle

Bei der Einschätzung wird angenommen, dass eine Bebauung der Untersuchungsfläche keine nennenswerten Auswirkungen auf die Avifauna haben wird. Die ehemalige Ruderalflora der Gärtnerei, mit einem reichhaltigen Samenangebot wird in Zukunft nicht mehr zur Verfügung stehen.

An der südöstlichen Ecke wird der Holunder (*Sambucus nigra*) mit seiner Brennesselflur und der ehemalige Komposthaufen, an der Außenwand der Maschinenhalle nach einer Bebauung nicht mehr vorhanden sein.

Ein Großteil der registrierten Finkenvögel (Grünfink *Carduelis chloris*, Stieglitz *Carduelis carduelis*, Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Girlitz *Serinus serinus* und Buchfink *Fringilla coelebs*) könnten Brutvögel auf den beiden naturnah unterhaltenen Grundstücken im Westen sein.

Die unmittelbare Bebauung und die Änderung der Nutzungsform, auf der Fläche der ehemaligen Gärtnereifläche, wird Auswirkungen auf die Nahrungsressourcen der Finkenvögel haben. Bodenbrüter kommen, (...), nicht vor.

Vor dem Hintergrund der artenschutzrechtlichen Gutachten sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Bereitstellung von Wohnraum, wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Absicht, ein auf die Nutzungsart Wohnen ausgerichtetes Quartier zu entwickeln.

Die Nutzungsausschlüsse tragen der Wohnartigkeit der städtebaulichen Gesamtsituation Rechnung, die eine Ansiedlung von Betrieben in besonders eigenständiger, gebietsuntypischer Ausprägung oder mit einem spezifischen, gebietsfremden Emissionsverhalten vermeiden soll:

Die nach §4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten von sonstigen nicht störenden Handwerksbetrieben sowie der Versorgung des Gebiets dienenden Schank und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen,

- da sich im Gemeindegebiet adäquatere Standorte mit einem besseren Bezug zu Kundenströmen bieten, auf welche eine Entwicklung fokussiert werden soll (Funktionssicherung des Ortskerns in Bezug auf den vorhandenen Mix aus Handelsnutzungen, gastronomischen Einrichtungen und Verwaltungseinrichtungen),
- weil das Plangebiet aufgrund seiner infrastrukturellen Standortgunst nicht mit flächenzehrenden Nutzungen belegt werden soll,
- weil das Gebiet vom strukturellen Standort her für den LKW-Verkehr nur untergeordnet erschlossen ist und besser geeigneter gewerbliche Standorte existieren.

Mit gleicher Begründung werden die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen ebenfalls ausgeschlossen.

Eine Ausnahme bilden die nach §4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, welche ausschließlich im Baufeld WA2 in Zuordnung zur Eichmühlstraße zugelassen werden, da sich hier bereits in der Nachbarschaft Vorprägungen befinden und in diesem Teilbereich des Geltungsbereichs eine kleinteilige Entwicklung in Zuordnung zur Eichmühlstraße gegenüber dem angrenzenden Wohnen als unschädlich angesehen wird.

7.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Der Bebauungsplan Kirchweg hat das städtebauliche Ziel, im Zuge der Innenentwicklung eine Wohnbebauung zu generieren, welche eine der hervorragenden standörtlichen Lage (Lage zur Stadtbahnhaltestelle, Lage zu Nahversorgungseinrichtungen, Lage zum Ortskern von Gemmingen) angemessene Dichte besitzt. Gleichzeitig verfolgt der Bebauungsplan im städtebaulichen Kontext das Ziel, in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung angemessen auf das städtebauliche Umfeld zu reagieren, sowohl was den Siedlungsbestand, als auch was eine städtebauliche Entwicklungsoption betrifft.

Hierbei ist festzustellen, dass im Westen und Süden des Plangebietes eine kleinteilige Wohnbebauung im Bestand anzutreffen ist, auf welche mit den Festsetzungen des WA1 reagiert wird (maximal eingeschossige Bauweise mit Satteldach oder zweigeschossige Bauweise mit Pultdach und Form eine Individualwohnbebauung aufgrund der Bauformvignetten).

Im Gegensatz hierzu grenzen im Norden und Nordosten des Plangebietes im Bestand auch massivere, winkelförmige Bestandsgebäude mit Geschößwohnungsbau (Gebäude Kastanienhof, Nahversorgungseinrichtung mit oberliegenden Wohnungen) an. Auf diesen

Siedlungsbestand reagiert der Bebauungsplan mit der Festsetzung des WA2, welche alternativ eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldach oder eine dreigeschossige Bebauung mit Pultdach zulässt, die in der Gesamthöhenentwicklung dem Gebäude der Nahversorgungseinrichtung entsprechen.

Zu berücksichtigen ist im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklungsoption im Umfeld des Bebauungsplans ferner, dass östlich des Geltungsbereichs entlang der Eppinger Straße Mischbauflächen angrenzen, die nach §34 BauGB zu beurteilen sind. In der Folge könnte hier eine Bebauung vollzogen werden, die in Art und Maß der baulichen Nutzung sich an dem Gebäude der Nahversorgungseinrichtung orientiert. Aus städtebaulicher Sicht wird dies in diesem Bereich auch durchaus als Ziel angesehen, um entlang der Verkehrsachse der Eppinger Straße eine angemessene Raumkante zu entwickeln und entsprechend der Lagegunst des Standortes (vgl. oben) auch städtebaulich höhere Dichten zu erreichen (vgl. auch regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von mindestens 45 EW/ha für die Gemeinde Gemmingen). Insofern besitzen die Festsetzungen des Bebauungsplans einen Kontext zur umliegenden Bebauung bzw. zu möglichen Entwicklungsoptionen und damit einen städtebaulichen Kontext.

Im Hinblick auf den Kontext der Festsetzungen des WA2 zu den angrenzenden noch unbebauten Teilflächen entlang der Eppinger Straße 30 ist festzustellen, dass das Bau- fenster des WA2 nordwestlich an die noch unbebauten Grundstücksflächen angrenzt und eine städtebauliche Entwicklung in der Südost-, Süd- und Südwestorientierung in keiner Weise tangiert. Vor diesem Hintergrund ist auch nicht damit zu rechnen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei einer städtebaulichen Weiterentwicklung gefährdet sind.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt in Abhängigkeit von den differenzierten Grundstücksgrößen eine angemessene bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks und gewährleistet gleichzeitig, dass die übrigen Anteile des Baugrundstücks als Freiflächen von baulichen Anlagen frei bleiben. Die festgesetzte Grundflächenzahl ist durchgängig eine GRZ von 0,4.

Die maximale Traufhöhe (TH_{max}) und Firsthöhe (FH_{max}) der Gebäude wird innerhalb der einzelnen Baufelder differenziert festgesetzt:

- Im Baufeld WEA1 wird eine maximale Traufhöhe von 6,00m und eine maximale Firsthöhe von 8,20m festgesetzt. Dies erlaubt in Abhängigkeit der festgesetzten Dachformen und Dachneigungen (Satteldach 30-38° und Pultdach 5-12°) eine Höhenentwicklung der Gebäude, die sich entweder auf ein eingeschossiges Gebäude mit Satteldach (mit Kniestock und ausgebauten Dachgeschoß) bezieht oder eine zweigeschossige Bauweise mit Pultdach zulässt. Bei Pultdächern bezieht sich dabei die maximale Traufhöhe auf die Oberkante der unteren Traufe des Pultdaches und die maximale Firsthöhe auf die Oberkante der oberen Traufe)
- Im Baufeld WA2 wird eine maximale Traufhöhe von 9,20m und eine maximale Firsthöhe von 11,0m festgesetzt. Dies erlaubt in Abhängigkeit der festgesetzten Dachformen und Dachneigungen (Satteldach 30-38° und Pultdach 5-12°) eine Höhenentwicklung der Gebäude, die sich entweder auf ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach bezieht oder eine dreigeschossige Bauweise mit Pultdach zulässt.

In den Festsetzungen werden als Bezugspunkte differenzierte Höhenlagen der Erdgeschoßfußbodenhöhe in m.ü.N.N. festgesetzt, welche auf die Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraße ausgerichtet sind.

7.3. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Im Plangebiet wird innerhalb des Baufelds WA1 die höchstzulässige Zahl an Wohnungen auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaus begrenzt. Damit soll gleichermaßen sichergestellt werden, dass die notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden können und eine zusätzliche bauliche Dichte und Beanspruchung der privaten Freiräume durch eine Parkierung für weitere Einliegerwohnungen auf den privaten Grundstücken minimiert wird. Ebenso ist es das Ziel dieser Festsetzung, den Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu minimieren, da dieser zwar eine öffentliche Parkierung im Bereich der Eichmühlstraße und des Erschließungsstiches zulässt, diese Parkierung jedoch vorrangig den Besuchern des Plangebietes zur Verfügung stehen soll und der Straßenraum des Erschließungsstiches für eine gleichrangige Benutzung von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrzeugen vorgesehen ist.

7.4. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Festlegung der Mindestgrößen von Baugrundstücken im Baufeld WA 1 verfolgt grundsätzlich das Ziel, innerhalb des Plangebietes die bauliche Dichte in einem angemessenen Maßstab zu halten und eine gute Durchgrünung des Plangebietes mit privaten Freiflächen sicherzustellen.

Die festgesetzten Mindestgrößen von Baugrundstücken variieren entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücksgrößen und sollen sicherstellen, dass eine Teilung von Baugrundstücken mit der Konsequenz einer baulichen Verdichtung vermieden wird.

7.5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend dem Charakter der umgebenden Quartiere wird im Baufeld WA1 eine offene Bauweise, beschränkt auf Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Dieser Aspekt trägt insbesondere auch den Anforderungen bzw. der Lage des Plangebiets zu den angrenzenden Wohnbauflächen und deren kleinteiligem Charakter Rechnung. Ebenso wird hierdurch das planerische Ziel einer aufgelockerten Bebauung unterstützt.

Im Baufeld WA 2 wird hingegen eine offene Bauweise festgesetzt, die auch Mehrfamilienhäuser entsprechend dem angrenzenden Siedlungsbestand zulässt und damit auch eine bauliche Verdichtung des Plangebietes im Kontext zu der Standortgunst ermöglicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gebildet, die im Bebauungsplan Baugrundstücksbezogen im Baufeld WA 1 als Einzelbaufenster dargestellt sind („Briefmarkenplan“), wodurch der städtebaulichen Zielsetzung einer an den angrenzenden Siedlungsbestand sich orientierenden aufgelockerten Bebauung / Verortung der Baukörper auf den Baugrundstücken bei ausreichenden Gestaltungsspielräumen Rechnung getragen wird.

Durch diese grundsätzlich grundstücksbezogene Festsetzung der Baugrenzen („Briefmarke“) soll somit auch verhindert werden, dass im Rahmen der Grundstücksteilungen im Zuge der Baulandumlegungen, der städtebaulichen Intention des Bebauungsplans widersprechende, städtebaulich unverträgliche Verdichtungen entstehen (z.B. dass in Folge einer Zusammenlegung von Einzelgrundstücken lange zusammenhängende Baukörper entstehen).

Im Baufeld 2 wird hingegen ein größeres Baufeld dargestellt, welches Spielräume für die Entwicklung auch größerer Gebäudekörper im Sinne des Wohnens im Geschoß zulässt. Überschreitungen werden für untergeordnete Bauteile bzw. für Wintergärten zugelassen, jedoch Regelungen getroffen, welche eine städtebauliche Einbindbarkeit gewährleisten.

Im Baufeld WA2 wird zudem die Regelung getroffen, dass das oberste Geschoss bei der Dachform eines Pultdaches als Staffelgeschoss auszubilden ist. Das Staffelgeschoss ist an der Westen bzw. Süden ausgerichteten Gebäudeseite über die gesamte Länge um mindestens 3,00 m von der Außenseite der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen und als Terrasse zu nutzen. Im obersten Geschoss sind an den von der Außenwand zurückversetzten Gebäudeseiten Balkone unzulässig. Diese Festsetzung soll eine Gliederung der Fassadenflächen in das Innere des Plangebietes bewirken und die städtebaulich-visuelle Wirkung auf den neu entstehenden Gebäudebestand im Baufeld WA 1 minimieren.

7.6. Nebenanlagen

Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Baugrundstück in ihrer Größe begrenzt, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern. Um den Freiraumcharakter der Privatgärten zu wahren und eine zu starke bauliche Wirkung durch Nebenanlagen zu vermeiden, wird für Gebäude jedoch die maximale Kubatur von **22,5 m³** Rauminhalt je Grundstück vorgeschrieben. Der Mindestabstand von 2,5m zur öffentlichen Verkehrsfläche dient der Übersichtlichkeit (Verkehrssicherheit) und dem Erscheinungsbild des Straßenraumes und ermöglicht so die Schaffung einer ansprechenden Vorgartenzone.

7.7. Stellplätze, Garagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Damit soll insbesondere verhindert werden, dass die aus städtebaulicher Sicht wichtigen Vorgartenzonen zum öffentlichen Straßenraum von solchen baulichen Anlagen weitestgehend frei bleiben. Ziel ist es, es öffentliche Räume zu schaffen, die durch klar definierte Raumkanten der Gebäude gebildet werden.

Tiefgaragen sind im Baufeld WA1 unzulässig, da sie die Kleinteiligkeit der Siedlungsstruktur stören würden und insbesondere die erforderlichen Rampen und Zufahrten, aufgrund ihrer Gestaltung und Flächeninanspruchnahme, auch bedingt durch die topographische Situation, störend und unverhältnismäßig in Erscheinung treten würden.

Im Baufeld WA2 sind Tiefgaragen nur in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig. Eine Unzulässigkeit wie im Baufeld WA1 wird hier nicht festgesetzt, da eine Parkierung im Geschoßwohnungsbau sinnvollerweise vorrangig über (möglichst gebündelte) Tiefgaragen abgewickelt wird, um den Parkierungsdruck auf die Freiräume im Plangebiet und den öffentlichen Straßenraum zu minimieren.

7.8. Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Plandarstellung festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (definiert über die Hauptausrichtung des Hauptbaukörpers und der Hauptfirstrichtung) orientiert sich an der Grundstruktur der Umgebungsbebauung bzw. der städtebaulichen Konzeption und der Erschließungssituation. Die Festsetzung dient dem Einfügen der zukünftigen Bebauung, sichert eine städtebauliche Ordnung und gewährleistet ein harmonisches Gesamterscheinungsbild.

7.9. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zufahrtsverbote

Innerhalb des Plangebietes werden entsprechend dem Nutzungszweck eines Wohngebietes Flächen der verkehrlichen Erschließungsfunktion festgesetzt.

Als Zweckbestimmung wird entsprechend des vorgesehenen Ausbaustandards eine Mischverkehrsfläche festgesetzt, im Rahmen derer ein gleichberechtigtes Miteinander von Fahrzeugen und Personen das städtebauliche Ziel ist. Der Ausbaustandard als niveaugleicher Straßenraum ohne Gehwege entspricht dieser Zweckbestimmung ebenso wie das Ziel, den Straßenraum auch als Fußwegeachse zu begreifen, welche über den neuen Fußweg weiter nach Süden zur Stadtbahnhaltestelle führt.

In diesem Zuge wird weiterführend von der Wendesituation nach Süden zur fußläufigen Anbindung des Plangebietes an den Kirchweg und weiter in Richtung Stadtbahnhaltestelle ein Fußweg festgesetzt.

Zufahrtsverbote werden im Bereich des Baufelds WA2 festgesetzt. Ziel ist es hier, eine Zufahrt zum Geschoßwohnungsbau von der Eichmühlstraße aus zu realisieren, um die gebietsinterne Erschließungssituation vom Ziel- und Quellverkehr zu entlasten.

Auch im Baufeld WA1 werden Zufahrtsverbote festgesetzt. Ziel ist es hier, im öffentlichen Straßenraum ein öffentliches Parkierungsangebot (kombiniert teils mit Baumstandorten) zu schaffen, welches nicht für Grundstückszufahrten überfahrbar ist.

7.10 Leitungsrechte

Die im Plangebiet festzusetzenden Leitungsrechte dienen der Sicherung einer Leitungstrasse nördlich des Kirchwegs im Bereich der vorhandenen Böschung andockend an die Umspannstation an der Südwestecke des Geltungsbereichs.

7.11. Versorgungsflächen

Am Südwestrand des Plangebietes wird die vorhandene Umspannstation als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Änderungen an der Station sind derzeit nicht vorgesehen.

7.12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Maßgabe zur Versiegelung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der durchgängigen gärtnerischen Gestaltung mit lebenden Materialien dient der Minimierung von Versiegelungen und damit der Minimierung von Eingriffswirkungen in den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima.

Der Ausschluss unbeschichteter Metalldächer dient der Vermeidung von Kontamination des abzuführenden Oberflächenwassers und damit dem Schutzgut Wasser.

Die Maßgabe zur Herstellung von privaten Erschließungsflächen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen und zur Gestaltung der privaten Grundflächen dient der Minimierung von Versiegelungseffekten und der Minimierung von Eingriffswirkungen in den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima.

Die Maßgabe einer extensiven Dachbegrünung bei flach geneigten Dächern dient der Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser und dem kleinklimatischen Ausgleich und damit der Minimierung von Eingriffswirkungen in den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima.

Die Maßgabe zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel bei der Beleuchtung öffentlicher Räume mittels des Einsatzes von LED-Leuchtmitteln dient der Minimierung der Eingriffswirkungen im Schutzgut Arten und Biotop

7.13. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzung zur Pflanzung von standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen auf den Baugrundstücken dienen der Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes im Hinblick auf die Sicherung eines Struktureichtums der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen und einer grünordnerischen Einbindung.

Die Differenzierung des Pflanzgebotes entsprechend der Grundstücksgrößen hat die Angemessenheit der Festsetzung in Abhängigkeit zur Größe des Baugrundstückes zum Hintergrund. Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen daher grundsätzlich auch der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten und Biotop, Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden, Mensch/Erholung.

Die festgesetzten Pflanzbindungen dienen der Sicherung der beiden am Nordostrand des Plangebietes existierenden Wert gebenden Bestandsgehölze.

7.14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Herstellung des Straßenkörpers

Die Pflicht zur Duldung erforderlicher Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einbindung der Straßenachsen in den Geländeverlauf und zum Ausgleich topographischer Unebenheiten/Versätze dienen der Sicherung der Herstellung des öffentlichen Straßenkörpers.

7.15. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die am Nordostrand des Baufensters im Gebietsteil WA2 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entsprechen den gutachterlichen Empfehlungen (vgl. Gutachten Gerlinger+Merkle, Stand 24.07.2013)) und entsprechen dem Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der im Bestand angrenzenden Nahversorgungseinrichtung, deren an das Plangebiet angrenzenden Anlieferungszone und den vorhandenen Anlagen und Einrichtungen (Kühlaggregaten) angrenzend an den Nordostrand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

8. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

8.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform / Dachneigung/ Solaranlagen / Dacheindeckung / Dachaufbauten / Dacheinschnitte:

Innerhalb des Plangebietes sind im Baufeld WA1 Sattel-, und Pultdächer als Hauptdächer zulässig. Dies ermöglicht den Bauherren einen Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Zur besseren Belichtung und Flexibilität werden für Satteldächer auch versetzte Dachformen zugelassen.

Um einen einheitlichen gestalterischen Gebietscharakter zu gewährleisten, wird die Dacheindeckung mit Ziegeln bzw. Betondachsteinen in den in der Stadt üblichen Farbtönen rot bis rotbraun anthrazitfarbene/grau oder braunrot sowie der Regelung einer extensiven Dachbegrünung für flach geneigte Dächer festgesetzt.

Die Festsetzungen zu untergeordneten Dächern dienen der Optimierung der Nutzbarkeit von baulichen Anlagen sowie der individuellen gestalterischen Differenzierung. Die Festsetzungen wurden in Abstimmung auf die Hauptdächer getroffen, jedoch werden, zur Ermöglichung des Nutzungszwecks, höhere Gestaltungsspielräume eingeräumt.

Die Festsetzung zu Solaranlagen ist zur Abstimmung einer zeitgemäßen Energiegewinnung auf die o.g. Anforderungen einer ruhig gestalteten Dachlandschaft getroffen worden, ermöglicht im Kontext der Option der Gebäudestellung jedoch eine angemessene Form der Erzeugung regenerativer Energien (Photovoltaik / Solarthermie).

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten, werden Dachaufbauten und Dacheinschnitte bezüglich ihrer Größe und Anordnung reglementiert.

Fassadengestaltung / Materialien:

Zur Vermeidung von Blendwirkungen und zur Sicherstellung einer Einbindung der Neubauten des Plangebietes in die Eigenart des Ortes werden glänzende und lichtreflektierende Materialien ausgeschlossen und Vorgaben zur Gestaltung gemacht. Dabei ist es das Ziel, die ergänzende Bebauung möglichst gut in den umliegenden Siedlungsbestand zu integrieren.

Gestaltung von Nebenanlagen:

Um den Öffentlichen Straßenraum nicht durch die den Privatgrundstücken zuzuordnenden Nebenanlagen – hier bewegliche Abfallbehälter – zu belasten, werden Festsetzungen zur Platzierung dieser Nebenanlagen auf den Privatgrundstücken und deren Integration in bauliche Anlagen getroffen.

8.2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Art

Ziel der hier formulierten Vorschriften ist es, die Grundstücksverhältnisse einander dergestalt anzugleichen, dass einerseits eine möglichst uneingeschränkte Grundstücksnutzung ermöglicht wird. Andererseits sollen städtebauliche Spannungen, bspw. durch zu hohe und zu steile Geländeversprünge zwischen den Grundstücken. Vor diesem Hintergrund werden Regelungen zur maximalen Höhe von Stützmauern und zu ggfs. notwendigen Staffelungen von Stützmauern getroffen. Die Regelung zu Materialien der Stützmauern soll die visuelle Wirkung minimieren und zur Einbindung von Stützmauern in die Gestaltung der Freiflächen des Plangebietes beitragen.

8.3. Gestaltung sowie Höhe von Einfriedigungen, Aufschüttungen

Durch die Festsetzung der Einfriedigungsart soll ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum und der Baugrundstücke untereinander vermieden werden. Es soll somit gestalterisch eine angemessene Offenheit und Transparenz innerhalb des Baugebietes gesichert werden und gleichzeitig eine Option des „Sich Abgrenzens“ der Privatheit der Gartenstrukturen geschaffen werden. Deshalb sind Einfriedigungen zum öffentlichen Raum und zwischen Privatgrundstücken in ihrer Höhe und in ihrem Material begrenzt.

8.4. Ruhender Verkehr / Stellplatzverpflichtung

Der Grad der individuellen Motorisierung und somit die Anzahl von Kraftfahrzeugen pro Haushalt erhöht sich unvermindert. Die öffentliche Verkehrsfläche ist demnach nur bedingt geeignet, das ständig wachsende Aufkommen des ruhenden Verkehrs weiterhin aufzunehmen. Dies gilt auch und insbesondere für den von der Eichmühlstraße nach Süden führenden Erschließungsstich, welcher mit einer Querschnittsbreite von 5,50m ausgelegt ist und nur ein bedingtes Angebot an öffentlicher Parkierung beinhaltet, da er auf eine gemeinsame gleichrangige Nutzung von Fahrzeugen (Erschließung / Parkierung) und Personen (Aufenthalt / Spiel) abzielt.

Da je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wird aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung im Baufeld WA1 auf 2 Stellplätze je Wohneinheit größer als 50 m² erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und einer unzumutbaren Belastung des Straßenraumes des Erschließungsstichs entgegengewirkt. Für Wohneinheiten kleiner als 50 m² (bspw. Einliegerwohnungen) gilt eine reduzierte Stellplatzverpflichtung mit 1 Stellplatz je Wohneinheit, da hier davon ausgegangen wird, dass die Belegungsdichte je Wohnung im Vergleich zu den größeren Wohneinheiten deutlich geringer ist.

Im Baufeld Wa2 wird die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, da hier das Ziel eines Geschloßwohnens mit einem im Vergleich zur Individualwohnbebauung etwas geringer zu erwartenden Fahrzeugaufkommen verfolgt wird. Nichtsdestotrotz erfolgt die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung in diesem Baufeld auch aus dem Grund, die Funktion der Eichmühlstraße als Haupteerschließungsachse zu sichern und einen zu massiven Parkierungsdruck im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden.

8.5. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, diese bezüglich Standort, Größe und Farbe in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen, jedoch eine Werbemöglichkeit generell zu eröffnen. Insofern werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen, in ihrer Größe beschränkt und gestalterisch reglementiert. Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren und um die ruhige Wohnatmosphäre visuell nicht zu stören werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen. Die Abstufung der differenzierten Größen zwischen den Baufeldern Wa1 und Wa2 erfolgt vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Ausgangssituation zum öffentlichen Raum, hier besitzt das Baufeld Wa1 eine deutlich introvertiertere städtebauliche Ausrichtung mit einer entsprechend höheren Sensibilität gegenüber der visuellen Wirkung von Werbeanlagen.

8.6. Versorgungseinrichtungen und –leitungen, Außenantennen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Niederspannungsfreileitungen zur Stromversorgung unterirdisch auszuführen wodurch eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden soll und Gefährdungen der betroffenen Öffentlichkeit, wie sie z.B. bei Unfällen im Leitungsbereich auftreten können, vermieden werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde zudem die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen und somit dem Planungsziel einer hochwertigen Wohnnutzung widersprechen.

Telekommunikationsleitungen sind nicht Bestandteil dieser Festsetzung, doch wird seitens der Gemeinde Gemmingen bei der Abwägung über die Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Rahmen von §68 (3) TKG zur Vermeidung eines negativen visuellen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume unter Berücksichtigung der dem Bebauungsplan beigefügten örtlichen Bauvorschriften die unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen als vorrangiges Ziel angesehen.

Zur Vermeidung eines negativen visuellen Erscheinungsbildes, Aufgrund der Exponiertheit der Hangbereiche, zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen und aufgrund gestalterischer Aspekte der öffentlichen Räume wird die Zahl von Rundfunkantennen je Gebäude begrenzt.

9. Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

9.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Die durch diese Bebauungsplanung verfolgten Ziele entsprechen den Zielen der Innenentwicklung. Ein bislang durch eine extensive gärtnerische Nutzung genutzter Standort soll dabei einer städtebaulichen Nachverdichtung zugeführt werden. Durch eine solche Nachverdichtung wird verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich für eine vergleichbare Nutzung in Anspruch genommen werden müssen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des §13a BauGB, es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung des Einzelfalls bestehen nicht.

Schwellenwerte gem. §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 8.400 m². Im Hinblick auf den Versiegelungsgrad wird bei einer Vollaussnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl (incl. Überschreitung von 50% gem. § 19 Abs. 4 Satz 2) von 0,4 eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von max. ca. 4.560 m² möglich. Damit liegt die überbaubare Grundstücksfläche deutlich unter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m², welcher eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden bestehen nicht. Auf eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien kann somit verzichtet werden.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:

Es werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) erkannt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gem. §13 BauGB:

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des einfachen Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann. Dies wird vollzogen, da sich im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange ergeben hat, dass sich die Eingriffswirkungen in einem vertretbaren Rahmen halten und aus Sicht der Grünordnung keine vertiefende Prüfung der Umweltbelange erfolgen muss (vgl. Fazit der Prüfung der Umweltauswirkungen am Ende dieses Kapitels).

Ebenso kann verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB.

9.2. Eingriffsbewertung und Eingriffsregelung nach dem BNatSchG

Da es sich um einen kleingebietlichen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, entfällt nach §13a Abs. 2. Nr. 4 BauGB das Erfordernis einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten demnach als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Kompensationserfordernis im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffs - Ausgleichsregelung ergibt sich daher nicht.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Wenngleich im Rahmen eines Bebauungsplans nach §13a BauGB kein formaler Umweltbericht und keine Eingriffsbilanzierung abzuarbeiten ist, so ist dennoch die Wertigkeit der grünordnerischen Ausgangssituation und die Wirkung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter darzulegen, um die notwendigen Abwägungsbelange darzustellen:

Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter:

9.3. Darstellung und Bewertung der Ausgangssituation:

In der Darstellung Bewertung der Ausgangssituation wird auf die Situation des Standortes und der Nutzung vor Abräumen des Gärtnergrundstückes Bezug genommen.

Schutzgut Arten und Biotope

Das Plangebiet war im Zuge der Gärtnerneinutzung einerseits mit festen und temporären Gebäuden (Wohnhaus, Betriebsgebäude / Verlauf, Folientunnel) belegt, darüber hinaus befanden sich im Bereich des Gärtnergeländes Anbauflächen, welche jedoch im Schutzgut Arten und Biotope keine Wert gebende Bedeutung umfassten (zum Aspekte Artenschutz und Fauna vgl. beiliegendes artenschutzrechtliches Gutachten).

Als Wert gebende Aspekte sind am Nordostrand lediglich zwei stattliche Einzelgehölze (Walnuss, Heibuche) von Belang sowie ein Holunderstrauch am Rande des Geltungsbereichs.

Abbildung 6: Grünordnerische Situation und Wert gebende Gehölze am Nordostrand des Plangebietes



Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund des Plangebietes besteht aus der Formation des „Gipskeupers“, der eine Schichtenfolge des Mittleren Keupers darstellt. Darüber haben sich Verwitterungslehme des Kipskeupers gebildet. Unterlagen aus der Reichsbodenschätzung zur Einstufung bzw. Klassifizierung der Bodenfunktionen liegen aufgrund der Innenbereichslage nicht vor. Insgesamt sind die Bodenfunktionen jedoch als durchgängig hochwertig anzusehen, wenngleich sie durch die bauliche Nutzung im nordöstlichen Teilbereich im Sinne einer Vollversiegelung (ca. 1.120qm) und durch eine Teilversiegelung im Bereich der temporären Bauten geprägt sind.

Abbildung 7 und 8: Bauliche Vornutzung des nördlichen Teil des Plangebietes vor Abräumen der Bestandsgebäude



Schutzgut Wasser:

Laut Gutachten des Büros Töniges „ist im Gipskeuper ein Kluftaquifer ausgebildet. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 4m. Die Grundwasserfließrichtung ist nicht genau bekannt, dürfte aber in nordwestliche Richtung zeigen. Das Plangebiet liegt in keinem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet“. Natürliche Gewässer sind nicht vorhanden. Aufgrund der baulichen Vornutzung ist der Nordostteil des Plangebietes nahezu voll versiegelt.

Schutzgut Klima:

Mit dem vorhandenen Grünlandbestand und dem Kontext zu den westlich angrenzenden Streuobstbeständen bildet das Plangebiet eine Mischform zwischen Siedlungsklimatop und Offenlandklimatop innerhalb des Siedlungsbestandes aus. Aufgrund der nur sehr geringen Flächengröße, der weitestgehend fehlenden landschaftlichen Strukturen und der umliegend angrenzenden Bestandsbebauung, welche bereits bislang klimaaktive Flächen belegt und eine Barrierewirkung zur Ventilation innerörtlicher Siedlungsbereiche bildet, hat die Plangebietsfläche jedoch nur eine sehr untergeordnete Bedeutung im kleinklimatischen Aspekt (Kaltluftentstehung / Kaltluftabfluss, Meliorationswirkung).

Schutzgut Mensch / Erholung:

Das Plangebiet besitzt im Aspekt des Schutzguts Mensch / Erholung in der Ausgangssituation keine Wert gebende Bedeutung. Es war als Gärtnereigelände der Öffentlichkeit mit Ausnahme des Verkaufs nicht zugänglich, beherbergte keine Einrichtungen der Erholungsnutzung und es existieren keine derzeit funktionalen Wegebeziehungen durch das Gärtnereigelände.

Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in einer leichten Hanglage und ist umgeben von einem heterogenen Siedlungsbestand, welcher durch eine kleinteilige Individualwohnbebauung, einem größermaßstäblichen Geschoßwohnungsbau und gewerbliche Nutzungen / Handel geprägt ist. In der Summe besitzt das Plangebiet keine Wert gebende Bedeutung im Siedlungs- und Landschaftsbild der Gemeinde Gemmingen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befanden sich mit den Gebäuden und Einrichtungen der Gärtnerei Sachgüter, welche mit Ausnahme des Wohnhauses mittlerweile beräumt wurden. Das Wohnhaus wird noch für einen Interimszeitraum bewohnt und steht danach für eine bauliche Neuordnung zur Disposition.

Information über Kulturgüter bzw. denkmalpflegerisch besondere Situation existieren nicht.

Vorhandene Schutzgebietskulissen

Innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet existieren keine Schutzgebiete der Natura 2000-Kulisse und keine Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz. Ebenso sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Biotope nach §32 NatSchG kartiert.

9.3. Abzusehende Auswirkungen des Bebauungsplans:

Aus grünordnerischer Sicht sind folgende umweltbezogene Auswirkungen des Bebauungsplans zu konstatieren:

Schutzgut Arten und Biotope:

Die Eingriffswirkung in das Schutzgut Arten und Biotope beziehen sich auf die Inanspruchnahme der bislang als Gärtnereifreiflächen genutzten Teile des Plangebietes, welche jedoch in der Ausgangswertigkeit als untergeordnet darzustellen sind. Die beiden Wert gebenden Gehölze am Nordostrand des Plangebietes werden erhalten und sind über den Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung belegt. Insgesamt sind im Schutzgut Arten und Biotope keine erheblichen Eingriffswirkungen zu konstatieren.

Schutzgut Boden:

Im Hinblick auf den Versiegelungsgrad kann bei einer Vollaussnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl (incl. Überschreitung von 50%) von 0,4 ein Flächenanteil von max. ca. 4.560 m² versiegelt. Hinzu kommt der Flächenanteil der Straße (Erschließungsstich) und des Fußwegs zum Kirchweg mit einem Flächenanteil 745qm. Im Vergleich zu den voll versiegelten Fläche im Bereich der ehemaligen Gärtnerei von 1.120qm erhöht sich damit der Anteil der versiegelten Flächen deutlich und es sind im Plangebiet nicht ausgleichbare erhebliche Eingriffswirkungen in das Schutzgut Boden zu konstatieren. Hinzu kommen baubedingte Risiken durch mögliche Havarien während der Bauphase.

Schutzgut Wasser:

Entsprechend der Darstellung im Schutzgut Boden erhöht sich der Anteil der versiegelten Flächen deutlich, was in der Folge zu einer letztlich nicht innerhalb des Plangebiets ausgleichbare Minderung der Flächenanteil führt, welche aufgrund natürliche Bodenstrukturen zur Pufferung und Filterung von anfallendem Oberflächenwasser zur Verfügung steht.

Schutzgut Klima, Klimaschutzfolgenanpassung:

Über die Festsetzungen des Bebauungsplans werden innerhalb des Baufelds Wa1 kleinteilige Baukörper einer Wohnbebauung vorgesehen, welche über die Grundstücksgrößen und die grünordnerischen Maßgaben zur Freiflächengestaltung eine lockere, durchgrünte Bebauung abbilden werden. Die im Bebauungsplan vorgesehenen größeren Grundstücksflächen ermöglichen gleichzeitig eine angemessene Durchgrünung und vermeiden eine bauliche Verdichtung größeren Maßes mit entsprechend negativen Auswirkungen (Abstrahleffekte etc.).

Damit wird zwar der Charakter des Ausgangszustandes (als Gärtnereigelände genutztes Siedlungsklimatop) verändert, dies hat jedoch aufgrund der geringen Flächengröße und der damit verbundenen geringen Eingriffsintensität keine erheblichen Auswirkungen auf die klimatische Situation der umliegenden Siedlungslagen.

Gleiches gilt letztlich auch für die kompaktere Bebauung im Baufeld WA 2, da hier im Umfeld westlich und nördlich des Standortes bereits Gebäude mit einer entsprechenden Körnigkeit und einer damit verbunden Wirkung auf die kleinklimatische Situation (Barrierewirkung) vorhanden sind. Desweiteren werden die beiden prägenden Bestandsgehölze erhalten.

Im Zuge der wohnbaulichen Entwicklung sind die entsprechenden bauphysikalischen Vorschriften einzuhalten. Die dem Gelände angepasste Stellung der Gebäude mit einer Option der Orientierung nach Süden ermöglicht eine Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie).

Im Hinblick auf die Klimaschutzfolgenanpassung ermöglicht der Bebauungsplan zudem eine bauliche Entwicklung im Innenbereich und trägt in der Folge dazu bei, klimatisch in einem Gesamtkontext Wert gebendere Außenbereichsstrukturen von einer Bebauung freizuhalten.

Schutzgut Mensch / Erholung:

Im Zuge des Bebauungsplans werden keine für dieses Schutzgut Wert gebenden Strukturen in Anspruch genommen. Stattdessen wird in positiver Sicht durch die vorgesehene Fußwegeverbindung zwischen der Eichmühlstraße und dem Kirchweg eine innerörtliche Vernetzungsoption geschaffen, die maßgeblich eine Verbesserung der Erreichbarkeit wichtiger Infrastruktureinrichtungen (Stadtbahnhaltdepunkt, Nahversorgung) mit sich bringt. Auf die Anlage eines Kinderspielplatzes kann verzichtet werden, da über die Spielplatzkonzeption der Gemeinde Gemmingen in erreichbarer Entfernung zentrale Spielflächenangebote geschaffen wurden. In der Summe ist über den Bebauungsplan eine Verbesserung der Situation im Schutz Mensch / Erholung zu konstatieren.

Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild:

Der Bebauungsplan greift nicht in Bereiche ein, welche für das Siedlungs- und Landschaftsbild der Gemeinde Gemmingen von nachhaltiger Bedeutung sind. Die im Baufeld Wa1 vorgesehene kleinteilige Individualwohnbebauung fügt sich unauffällig in das umliegende Siedlungsbild ein, der im Baufeld Wa2 vorgesehene Geschosswohnungsbau dockt an der Eichmühlstraße an den im Westen und Osten bereits vorhandenen Geschosswohnungsbau an. In der Summe sind keine erheblichen Eingriffswirkungen in das Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild zu konstatieren.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz:

Die von den Bebauungsplanfestsetzungen Inanspruchnahme der vorhandenen Sachgüter (Einrichtungen der Gärtnerei) sind einen Vertrag mit dem Eigentümer im Zuge des Eigentumsübergangs bereits geregelt

Kulturgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

9.4. Fazit der abzusehenden Eingriffssituation:

In der Summe beziehen sich die abzusehenden Eingriffswirkungen vorrangig auf das Schutzgut Boden / Wasser in der Folge eines gegenüber der Bestandsnutzung deutlich erhöhten Überbauungsgrades. In den übrigen Schutzgütern sind aufgrund der Vornutzung und der bestehenden Ausgangssituation sowie der Lage im Innenbereich nur untergeordnete Eingriffswirkungen festzustellen. Vor dem Hintergrund der Absicht des Bebauungsplans, im Innenbereich Bauoptionen zu schaffen und damit Standortentwicklungen im Außenbereich zu vermeiden, welche im Querschnitt der Schutzgüter über ein deutlich höheres Eingriffspotenzial verfügen, muss aus grünordnerischer Sicht die Eingriffswirkung in das Schutzgut Boden zwar als erheblich dargestellt werden, liegt aber im Sinne der Innenentwicklung noch in einem angemessenen und grünordnerisch akzeptablen Rahmen. Insofern ist aus grünordnerischer Sicht auch keine vertiefende Betrachtung im Zuge einer weitergehenden Umweltprüfung und eines damit verbundenen Umweltberichts erforderlich.

10. Planverwirklichung

10.1. Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Öffentlicher Straßenraum	ca. 7.600 m ²	ca. 90,3%
Baugrundstücksflächen	ca. 745m ²	ca. 8,9%
Versorgungsfläche	ca. 60m ²	ca. 0,8%
Gesamtfläche	ca. 8.405 m²	100,0 %

10.2. Bodenordnung

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Gemmingen. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

10.3. Kosten

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans entstehen Kosten für die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu erarbeitenden Gutachten sowie für zusätzlich notwendige öffentliche Infrastruktur, deren Planung und Unterhaltung notwendig werden. Die jeweils erforderlichen Haushaltsmittel werden zu gegebener Zeit im Haushaltsplan bereitgestellt.

11. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Gemmingen in der Sitzung am 26.09.2013 gebilligt.

12. Anlagen

Die vorliegenden Fachgutachten werden Bestandteil der Begründung und dienen der Erläuterung der Planungsabsicht, der textlichen Festsetzungen und der Darstellung im Plan:

- Fachbeitrag Artenschutz, Büro Simon, Mosbach, Stand 16./24.06.2013
- Orientierende Untersuchung, Töniges GmbH Beratende Geologen und Ingenieure, Sinsheim, Stand 04.04.2013
- Schalltechnische Beurteilung zu geplanten Ausweisung des Bebauungsplans Kirchweg als Wohngebiet (WA), Büro Gerlinger + Merkle, Schorndorf, Stand 24.07.2013

Gemmingen, 10. Oktober 2013


Timo Wolf
Bürgermeister



Stuttgart, 10. Oktober 2013

Dipl. Ing. Thomas Sippel
Netzwerk für Planung
und Kommunikation

