

**GEMEINDE GEMMINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„SENIORENWOHNEN UND  
PFLEGE AM RATHAUSPLATZ“**

**VOM 28.10.2010**

**Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

## **BEGRÜNDUNG**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Ver- und Entsorgung
- 6 § 13 a BauGB – Umweltbericht, Eingriff/Ausgleich
- 7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 9 Flächenbilanz
- 10 Kosten, Planverwirklichung
- 11 Zusammenfassende Erklärung

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Gemmingen befasst sich seit geraumer Zeit mit verschiedenen Konzepten, die der Stärkung des Ortskerns dienen und mit denen ein Beitrag zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs geleistet werden soll. So wurde im Jahr 2007 ein Ortsentwicklungskonzept mit dem Schwerpunkt der Innenentwicklung erarbeitet. Ein Aufgabenbereich hat sich auf den gemeindeeigenen Grundstücken, westlich des Rathausplatzes, bis zum Bürgerturmplatz ergeben, die schon längere Zeit brach gelegen sind und z.T. als Interimsstellplätze genutzt wurden. Z. T. war dort auch noch abgängige Bausubstanz vorhanden, die zwischenzeitlich abgebrochen wurde.

Hinsichtlich der geplanten Neuordnung dieses zentralen Areals im Gemminger Ortskern hat die Verwaltung in den zurückliegenden Jahren verschiedene Anstrengungen auf der Suche nach geeigneten Investoren für eine Wohn- und / oder Geschäftsnutzung unternommen. Im Verlauf dieser Suche ergab sich ein immer konkreter werdender Bedarf für eine Verbesserung der örtlichen Infrastruktur im Bereich des Seniorenwohnens. Daraufhin wurde die Zielsetzung für die Entwicklung des Areals konkretisiert. Am Standort sollen nunmehr, im Rahmen und in Übereinstimmung mit der Zielsetzung der städtebaulichen Sanierung (§136 BauGB) „Ortszentrum“ ein Pflegeheim und betreutes Wohnen in zentraler Ortslage angesiedelt werden. Des Weiteren sieht das Nutzungskonzept vor, das bestehende Ensemble aus altem und neuem Rathaus sowie dem Rathausplatz zu erweitern und zu komplettieren. Der Erweiterung des bestehenden Rathausplatzes nach Westen kommt damit ebenfalls eine große Bedeutung zu. Zwischenzeitlich konnten auch geeignete Investoren und Betreiber für die geplanten Einrichtungen gefunden werden, wodurch eine integrierte Planung an der Nahtstelle zwischen öffentlichen und privaten Nutzungen möglich geworden ist.

Die Gemeinde Gemmingen hat daher am 26.03.2009 beschlossen, den Bebauungsplan "Seniorenwohnen und Pflege am Rathausplatz" aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,36ha.

Der Bebauungsplan dient im Sinne der Sanierungsziele der Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion, der Neustrukturierung, Umnutzung und Aufbereitung von innerörtlichen Brach- und Konversionsflächen (Nachverdichtung und Innenentwicklung), sowie der Stabilisierung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Seniorenwohnen und Pflege am Rathausplatz" eine Nachverdichtung der Wohnbebauung im Innenbereich erzielt werden soll, sind die Voraussetzungen des **beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB** erfüllt. Es handelt sich um einen **Bebauungsplan der Innenentwicklung**, von der Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffs-/Ausgleichsuntersuchung wird demnach abgesehen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Durch den Bebauungsplan soll die Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden, der Bebauungsplan dient somit der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur.

Die Gemeinde Gemmingen möchte jedoch die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig an der Planung beteiligen, um eine breite Akzeptanz in der Bevölkerung zu erzielen. Daher wurde vom 04.06.2010 bis zum 21.06.2010 eine **Frühzeitige Beteiligung**

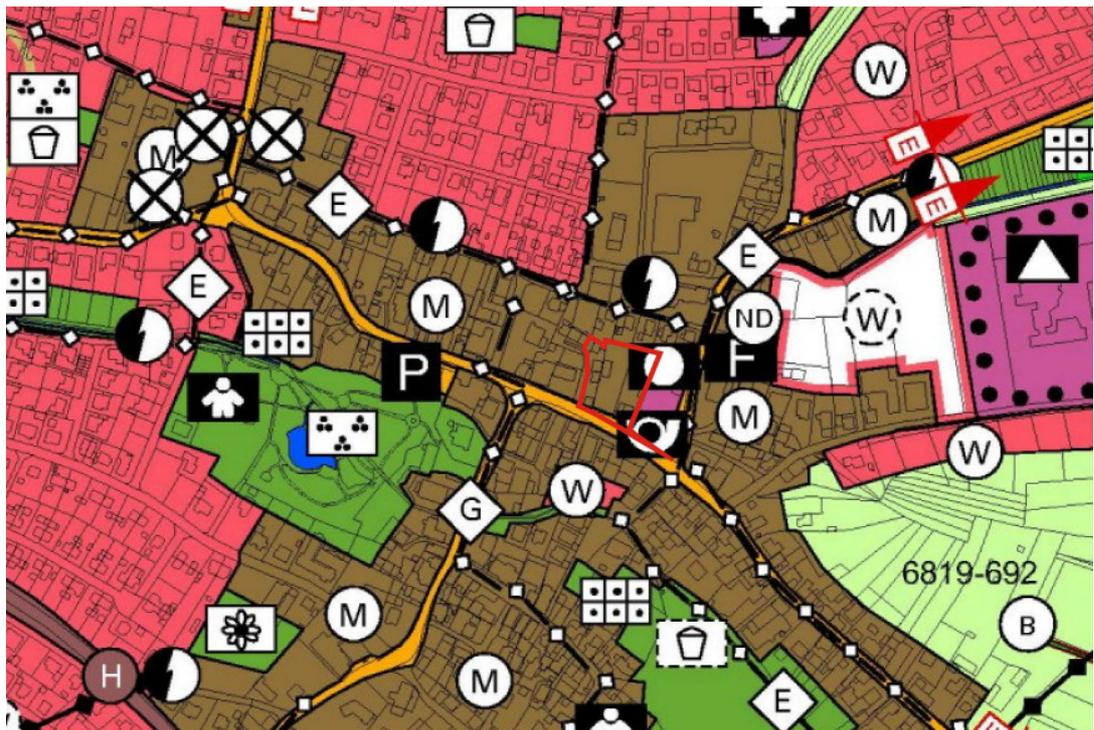
der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB zusätzlich zum beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt.

## 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan vom 28.06.2007 ist das Plangebiet als Mischfläche dargestellt. Östlich angrenzend besteht die Gemeinbedarfsfläche mit den beiden Rathäusern

Somit ist die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben, da sie der Gebietscharakteristik des Flächennutzungsplanes entspricht. Allerdings soll das Plangebiet im Bebauungsplan zur präziseren planungsrechtlichen Feinsteuerung als Sondergebiet Pflegeheim, Betreutes Wohnen ausgewiesen werden. Somit sind die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfüllt, eine Flächennutzungsplanänderung ist demnach nicht erforderlich, eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung wird ebenfalls nicht für erforderlich gehalten.



**Abbildung 1:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 Eppingen vom 28.06.2007. Geltungsbereich BP rot umrandet

### Bebauungsplan

Im Geltungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 372 „Ortsmitte Gemmingen, 3. Änderung“ vom 24.02.1984.

Die darin enthaltenen Festsetzungen umfassen: die Nutzungsart MI, Trafostation Rathaus mit Erweiterung, Öffentliche Verkehrsfläche, Parkierung (öffentlich) TGA (Tiefgaragen), TG- Zufahrt, Garagen, Baugrenzen, Baulinien, Grenze früheres Sanierungsgebiet (zwischenzeitlich abgerechnet) öffentliche Grünanlagen,

GRZ, GFZ, Dachform, Dachneigung, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Firstrichtung, Kulturdenkmal, Baumpflanzungen, Pflanzbindungen.

Sämtliche der o.g innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.



**Abbildung 2:** Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 372 „Ortmitte Gemmingen, 3. Änderung“ vom 24.02.1984. Geltungsbereich BP rot umrandet

### 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

#### Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Gemmingen mit ihrem Ortsteil Stebbach ist westlich im Landkreis Heilbronn gelegen und gehört zu der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen / Gemmingen / Ittlingen.

Die Gemeinde Gemmingen befindet sich gem. Landesentwicklungsplan 2002 im ländlichen Raum, angrenzend an die Randzone um den Verdichtungsraum des Oberzentrums Heilbronn, an der Landesentwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Heilbronn und der Stadt Eppingen als Mittelzentrum. Die Gemeinde hat keine zentralörtlichen Funktionen, jedoch ist in der Fortschreibung des Regionalplans, der Bereich östlich des Kernorts als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen als Ziel der Regionalplanung definiert. Die Gemeinde liegt im regionalen Grünzug Leinbach / Elsenzthal, einer hügeligen Löss-

ebene des Kraichgau im Einzugsgebiet von Leinbach und Elsenz. Die Region ist charakterisiert durch landwirtschaftliche Nutzung, wenig Waldfläche und Weinbau. Der Höhenrücken zwischen den Teilorten Gemmingen und Stebbach, ist mit einer regionalen Grünzäsur belegt.

Gemmingen und Stebbach werden von der Bundesstraße 293 erschlossen, die nördlich der Gemeinde verlaufende Bundesautobahn A 6 Mannheim – Heilbronn kann über die Autobahnanschlüsse Sinsheim-Steinsfurt (ca. 16 km) oder Bad Rappenau – Fürfeld (ca. 12 km) erreicht werden.

Gemmingen ist an die S-Bahnlinie S 4 Karlsruhe / Eppingen / Gemmingen / Schwaigern / Weingarten / Heilbronn mit zwei Stadtbahnhaltepunkte angeschlossen.

### **Sanierungsgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich innerhalb des am 26.03.2009 durch den Gemeinderat förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortszentrum Gemmingen“.

### **Lage und Topographie**

Das Plangebiet befindet sich im alten Ortskern der Gemeinde westlich des alten alten und neuen Rathauses, die Topografie des Geländes ist im Süden und Osten relativ eben, steigt aber nach Norden und Westen leicht an mit einer Gesamthöhendifferenz von ca. 1.70m. Der Geländetiefpunkt befindet sich bei ca. 207.30m. ü.NN, der nördliche Hochpunkt bei ca. 209.00 m.ü.NN.

Relevante angrenzende Geländebezugshöhen bilden:

- der Rathausplatz im Osten (ca. 208.30 m.ü.NN)
- die Schwaigerner Straße im Süden (im Mittel ca. 207.5m.ü.NN)
- der Bürgerturmplatz im Westen ( ca. 207.20 – 208.70m.ü.NN)
- Der Gartenbereich der nördlich angrenzenden Wohnbebauung an der Schlossgartenstraße (ca. 208.80 - 209.40 m.ü.NN)

### **Bestehende Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet ist unbebaut. Der Abbruch der baulichen Anlagen erfolgte im 1. Quartal 2010.

Relevante Vegetationsstrukturen bzw. Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. (Vgl. Kapitel 8, Artenschutz.)

Nach Osten hin wird das Plangebiet durch eine bestehende, ca. 1.50m hohe Mauer (Sandstein, Ziegel) zum Rathausplatz hin begrenzt.

Im Süden befindet sich die Schwaigerner Straße (L 592). Die dortige Bushaltestelle ist Bestandteil des Geltungsbereichs. Sie soll zurückgebaut und dem Sondergebiet Pflegeheim zugeschlagen werden. Der nördliche Fahrbahnrand der Schwaigerner Straße muss entsprechend angepasst, der vorhandene Fußweg muss entsprechend verlegt werden. Die Maßnahme ist mit dem Straßenbaulastträger (Regierungspräsidium Karlsruhe) abgestimmt. Die erforderlichen Grundstücke sollen der Gemeinde übertragen werden.

Siehe Kap.10 dieser Begründung bzgl. des Vorkommens etwaiger Bodendenkmale.

### **Bestehende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs**

Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend liegen, ca. 1m erhöht, die Hausgärten der bestehenden Wohnbebauung an der Schlossgartenstraße. Im weiter nörd-

lichen Verlauf befinden sich die Betriebsanlagen der Fa. Wüteria, einem örtlichen Getränkehersteller.

Östlich grenzen der Rathausplatz und die beiden Rathäuser an. Südlich befindet sich die Schwaigerner Straße (L592), flankiert von den wesentlichen Versorgungseinkaufseinrichtungen, Wohn- und Geschäftsnutzungen. Sie bildet derzeit den zentralen Versorgungsschwerpunkt des Ortes.

Westlich grenzt der Geltungsbereich an die Verkehrsfläche des Bürgerturmplatzes an. Diese Stichstraße erschließt die Stellplätze der benachbarten Volksbank sowie die Wohngrundstücke Bürgerturmplatz 8 und 10, die nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzen.

Im weiteren Umfeld der Gemminger Ortsmitte befinden sich noch vereinzelt kleinere Handwerksnutzungen und einige wenige verbliebene landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe.

Siehe Kap.10 dieser Begründung bzgl. des benachbarten Baudenkmals „Altes Rathaus“.



**Abbildung 2:** Luftbild (veraltet, die Bebauung im Geltungsbereich wurde zwischenzeitlich abgebrochen)



## 4 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept stellt eine Weiterentwicklung des örtlichen Gestaltungskonzeptes vom 26.03.2009 dar, welches der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Ortszentrum“ zugrund liegt:

### Städtebauliches Sanierungskonzept vom 26.03.2009 (Auszüge)

#### **Stärkung der Zentrenfunktionen**

*in beiden Teilorten. Gebietsversorgung in Stebbach, alle wesentlichen Dienstleistungen und Einkaufsnutzungen für die Gesamtgemeinde im Gemminger Ortskern.*

#### **Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereichs in Gemmingen**

*entlang der Eppinger und Schwaigerner Straße.*

#### **Stärkung der innerörtlichen Wohnnutzung**

*zur Erhaltung eines lebendigen, Identität stiftenden Ortskerns. Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Bessere Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur.*

**Stärkung der Geschäftsnutzung und der öffentlichen Versorgung im Winkel** Schwaigerner Straße / Eppinger Straße, zwischen Einmündung Bahnhofstraße und Abzweig Hausener Straße.

**Errichtung eines Pflegehauses** mit ca. 48 – 50 Pflegeplätzen oder ca. 16 betreuten Wohneinheiten in Nachbarschaft in Ergänzung zum Betreuten Wohnen im Kastanienhof.

**Nachverdichtung mit Wohnungsbau**, bodenordnerische Maßnahmen, ggf. mit Gebäudeabbruch und Grundstücksfreilegung und Baulückenschließung sowie entlang der Kelterstraße, im alten Ortskern am Stefansberg, an der Eppinger Straße beim Bahnwärterhaus, beim Pfaffenhof, an der Schwaigerner Straße und westlich des Rathauses.

**Erweiterung der Ortsmitte beim Rathaus** mit einer Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung und Versorgungsnutzungen.

**Repräsentative Platzgestaltungen** (Ortsmitte beim Rathaus, beim historischen Rathaus an der Eppinger Straße, bei der Ev. Pfarrkirche).

#### **Ergänzung des Fußwegenetzes**



**Abbildung 5:** Auszug aus dem Gestaltungskonzept vom 26.03.2009

### **Beschreibung des aktuellen Plankonzeptes**

Durch die Erweiterung des Rathausplatzes soll ein wertvoller, attraktiver, innerörtlicher öffentlicher Freiraum entstehen. Die Neubebauung mit Pflegeheim und betreutem Wohnen wird mittels zweier Baukörper erfolgen, die den erweiterten Rathausplatz einrahmen und gemeinsam mit den bestehenden Rathäusern ein Gebäudeensemble bilden sollen.

### **Bebauungskonzept**

Die Raumkante zur Schwaigerner Straße wird durch das Pflegeheim wieder geschlossen. Dabei wird die Bauflucht an der Schwaigerner Straße um ca. 3m nach Süden versetzt, wodurch der Straßenraum vor dem alten Rathaus gegen Westen eine räumliche Fassung erfährt und sich hierdurch ein begrenzter Platzbereich vor dem alten Rathaus entwickelt, der diesem stadträumlich eine angemessene Bedeutung verleiht. Gleichzeitig ermöglicht es das Vorspringen der südlichen Bauflucht, den erweiterten Rathausplatz großzügiger dimensionieren zu können, ohne die Funktion des Pflegeheims zu beeinträchtigen.

Durch die hofartige Anordnung der Baukörper kann ein verkehrsberuhigter Innenbereich geschaffen werden, der über Wege in den Baukörperlücken mit dem baulichen Umfeld vernetzt wird

Bzgl. der Ensemblewirkung sollen sich die Gebäudehöhen an der vorhandenen Bebauung am Rathausplatz orientieren, wobei das Alte historische Rathaus an der Schwaigerner Straße der dominierende Baukörper bleiben soll.

Die vorhandenen bzw. zulässigen **Gebäudehöhen** in m.ü.NN zum Vergleich:

	Altes Rathaus	SO <sub>1</sub> (Pflegeheim, Betreutes Wohnen)	SO <sub>2</sub> Betreutes Wohnen	Neues Rathaus
Firsthöhe	223.80	221.82	221.26	221.10
Traufhöhe	217.60	217.57	217.73	215.80
OK Dachrinne	217.13	217.00	217.12	215.47

### **Betreutes Wohnen- Vergleich Traufhöhen**

Die Traufe (Schnittfläche der Dachdeckung mit der Aussenhaut) des betreuten Wohnens im SO<sub>2</sub> liegt somit:

- +1.93m über der Traufe des neuen Rathauses
- +0.13m über der Traufe des alten Rathauses.

### **Betreutes Wohnen- Vergleich Firsthöhen**

Die Firsthöhe des betreuten Wohnens im SO<sub>2</sub> liegt:

- +0.16m über der Firsthöhe des neuen Rathauses
- -2.54m unter der Firsthöhe des alten Rathauses.

### **Pflegeheim- Vergleich Traufhöhen**

Die Traufe (Schnittfläche der Dachdeckung mit der Aussenhaut) des Pflegeheims im SO<sub>1</sub> liegt somit:

- +1.77m über der Traufhöhe des neuen Rathauses
- -0.03m unter der Traufe des alten Rathauses.

### **Pflegeheim- Vergleich Firsthöhen**

Die Firsthöhe des Pflegeheims im SO<sub>1</sub> liegt:

- +0.72m über der Firsthöhe des neuen Rathauses
- -1.98m unter der Firsthöhe des alten Rathauses.

Als **Dachform** werden Walmdächer festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden Dachform der beiden Rathäuser und begünstigt die Ensemblewirkung. Der zulässige Dachneigungsbereich reicht von 25° bis 55°. Dies ermöglicht ggf. eine Reduzierung der Gebäudehöhen und eine effiziente Solarenergienutzung ebenso wie eine Angleichung an den baulichen Bestand. Die Dachneigung der bestehenden Rathäuser beträgt jeweils 48°, der dort bestehende Bebauungsplan lässt 55° zu.

### **Verkehrskonzept**

Die **Erschließung der Neubauf Flächen** erfolgt von Westen her über die öffentliche Verkehrsfläche des Bürgerturmplatzes. Eine Zufahrt von der Schwaigerner Straße her ist nicht zulässig, dies wird durch die Festsetzung eines Zufahrtsverbotes gesichert.

Der **erweiterte Rathausplatz** wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nur Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung stehen. In Verbindung mit dem bestehenden Rathausplatz wird eine hochwertige Ausgestaltung zum zentralen Hauptplatz der Gemeinde Gemmingen angestrebt.

Der **Straßenraum der Schwaigerner Straße** wird um die Breite der vorhandenen Busbucht zurückgebaut. Der bestehende Fußweg wird direkt an den Fahrbahnrand nach Süden vorgezogen. Der **Bushalt** erfolgt zukünftig direkt auf der Fahrbahn. Der Verlauf des nördlichen Fahrbahnrandes soll beibehalten werden. Der baumbestandene Fahrbahnteiler in Straßenmitte kann erhalten werden.

Eine relevante Erhöhung des **Verkehrsaufkommens** ist durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Das **Fußwegekonzept** sieht eine Verbesserung der Wegeführung und -verknüpfungen vor. So kann zukünftig vom Rathausplatz direkt zum Bürgerturmplatz gegangen werden. Von dort aus ist vorgesehen, mittelfristig einen Wegeanschluss nach Norden zum Kelterweg /Schlossgartenstraße herzustellen (außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes), wodurch die nördlichen Wohngebiete fußläufig deutlich besser an das Versorgungszentrum und den Rathausplatz angebunden werden können.

### **Grün und Freiflächenkonzept**

Als wesentliche Grünelemente sind eine Reihe von Einzelbaumstandorten vorgesehen die zur formalen Einbindung der Bausubstanz beitragen sollen. Große Bedeutung kommt dem Rathausplatz zu. Ein gestalterisches Gesamtkonzept soll eine schlüssige, zusammenhängende Gestaltung der bestehenden Platzfläche, der neuen öffentlichen Platzfläche und der daran anschließenden privaten Freiflächen ermöglichen. Die Freiflächengestaltung der Neubebauung soll auf Gestaltung des Rathausplatzes abgestimmt werden. Wegen der zentralen Lage im Ortskern ist insgesamt eine hohe bauliche Dichte zulässig, so dass extensiven begrünter Freiflächen keine große Bedeutung zukommen wird. Lediglich im Bereich des Senio-

renwohnens kann von kleinen wohnungsbezogenen, gartenähnlichen Freiflächen ausgegangen werden.

### **Gestaltungskonzept**

Das Gestaltungskonzept sieht ein harmonisches bauliches Gesamtensemble vor. Dieses Ziel soll über die oben beschriebenen Maßnahmen wie Kubatur, Raumkanten, Dachform / -neigung erreicht werden. Des Weiteren kommt hier der Feingestaltung eine besonders große Bedeutung zu. Aus diesem Grunde sind die örtlichen Bauvorschriften zum Teil besonders detailliert geregelt. Diese enthalten insbesondere Festlegungen zur Farb- und Materialwahl, zur Baukörpergliederung, der Gestaltung von Stützmauern sowie von Werbeanlagen vor. (vgl. die Begründungen zu den Einzelfestsetzungen)

## **5 Baugrundgutachten**

Im April 2009 wurde von der Dr. Behnisch GmbH, Spechbach ein Baugrundgutachten erstellt. Das Baugrundgutachten ist Anlage zum Bebauungsplan.

### **Baugrund**

Demnach sind im Plangebiet Mutterboden, Auffüllungen, alte Grabenfüllungen, Schwemmlösse, Verwitterungslehme und Tonmergelgesteine des Gipskeupers anzutreffen.

### **Grundwasser**

Wasserzutritte wurden bereits in geringer Tiefe angetroffen.

Als Bemessungswasserspiegel wird eine Höhe von **207,00 m ü. NN** angegeben. Alle Gebäudeteile, die unterhalb des Bemessungswasserspiegels liegen, müssen druckwasserdicht, z.B. als Weiße Wanne, ausgeführt werden. Erdenbindende Gebäudeteile oberhalb des Bemessungswasserspiegels müssen durch geeignete Dränagemaßnahmen gemäß DIN 4095 und Abdichtungsmaßnahmen gemäß DIN 18195 vor Sicker- und Stauwasser geschützt werden.

Das geologische Landesamt, Freiburg verweist zudem auf die wahrscheinlich betonangreifenden Eigenschaften des Grundwassers.

### **Gründungssituation**

Tragfähige Bodenschichten stehen erst in einer Tiefe von ca. 4 m unter Geländeoberkante mit den Verwitterungslehmen und den verwitterten Tonmergelsteinen an

### **Frostsicherheit**

Alle Fundamente sind frostsicher mind. 0,8 m unter der Geländeoberkante zu gründen. Bei Bodenplatten ist eine entsprechende Frostschräge vorzusehen.

### **Erdbebenzone**

Das Bauvorhaben liegt nach der DIN 4149 (2005) in keiner Erdbebenzone.

### **Aushubentsorgung**

Je nach Art und Weise der Aushubentsorgung kann es notwendig werden, dass bei einer Lagerung in einer Erddeponie eine Deklarationsanalyse verlangt wird. Die Bodenanalyse wird nach dem vorgegebenen Parameterumfang der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) bzw. der VVV Baden-Württemberg untersucht und anhand der Ergebnisse in die entsprechende Zuordnungsklasse (Z-Klasse) eingeteilt.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden keine organoleptisch auffälligen Verunreinigungen festgestellt.

#### **Vorkehrungen im Rahmen der Plandurchführung**

Unregelmäßigkeiten im Schichtenaufbau sind nicht auszuschließen und dem Gutachter sofort anzuzeigen. Der Gutachter ist in die weitere Planung miteinzubeziehen. Der Gründungsboden ist vom Gutachter abzunehmen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Die technische Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt durch die Anbindung an die vorhandene, angrenzende technische Infrastruktur.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt über die bestehende Mischwasserkanalisation am Bürgerturmplatz bzw. in der Schwaigerner Straße. Die erforderlichen Abflusswerte sind im aktuellen AKP berücksichtigt.

Im Bereich der Bushaltestelle, entlang der heute vorhandenen Grundstücksgrenze zur Schwaigerner Straße, befinden Leitungen für die Straßenbeleuchtungen sowie eine Niederspannungsleitung des EnBW- Ortsnetzes und ein Kabel der Telekom. Diese Leitungen sollen im Zuge der Verlegung des Gehweges mit verlegt werden um das Baugrundstück baureif und lastenfrei übergeben zu können. Leitungsrechte sind daher nicht erforderlich. Die Kosten hierfür trägt die Gemeinde.

Sofern Baumschutzmaßnahmen (Schutz von Leitungstrassen gegen Beschädigung durch Baumwurzeln) zu treffen sind, ist dies Sache der Plandurchführung, die Kosten sind vom Veranlasser der Pflanzungen zu tragen.

## **7 § 13 a BauGB – Umweltbericht, Eingriff/Ausgleich**

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan "Seniorenwohnen und Pflege am Rathausplatz" verfolgten Planungsziele entsprechen den Zielen der Innenentwicklung. Auf der bisherigen Fläche, soll mit der baulichen Neuordnung eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung und eine Verbesserung der sozialen Infrastruktur durchgeführt werden.

Somit handelt es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB kann ange-

wandt werden. Danach gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 0,36 ha. Damit liegt die überbaubare Grundstücksfläche deutlich unter dem Schwellenwert von 20000 m<sup>2</sup>, welcher eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

Bezogen auf die Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 UVPG ist festzustellen, dass die jeweiligen Prüfwerte für die Vorprüfung nicht erreicht werden. Eine Vorprüfung sowie die formelle Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG sind damit nicht erforderlich.

Auch 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. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope werden durch die Nachverdichtung nur bedingt stärker als bisher belastet. Durch die Nachverdichtung wird eine innerörtliche Brachfläche revitalisiert.

Aus den oben genannten Gründen wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. 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.

Gleichermaßen muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB vollzogen werden.

## 8 Artenschutz

Im Frühjahr 2010 wurde eine Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt, diese ist Anlage zum Bebauungsplan:

Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung, Bebauungsplan nach § 13a BauGB „Seniorenwohnen und Pflege am Rathausplatz“, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon Beratender Ingenieur, Mosbach, den 07.07.2010

Die Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst.

### **Europäische Vogelarten**

Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz für Vögel, 13 Vogelarten wurden im Geltungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung festgestellt, können ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs treten nur Nahrungsgäste auf. Diese können Bauarbeiten ausweichen und werden daher nicht verletzt oder getötet. Da sie diesbezüglich nur wenig bedeutsame Gebiet lediglich zur Nahrungsaufnahme aufsuchen oder überfliegen, kann davon ausgegangen werden, dass sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden.

Die im näheren und weiteren Umfeld brütenden Vögel sind Allerweltsarten bzw. Arten des Lebensbereiches Siedlung. Es ist nicht zu erwarten, dass sie durch Baumaßnahmen im Geltungsbereich erheblich gestört werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht beeinträchtigt, da sie außerhalb des Geltungsbereichs liegen.

#### **Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Beeinträchtigungen der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Arten des Anhang IV können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Für Säugetiere mit Ausnahme der Fledermäuse, die Lurche und Kriechtiere mit Ausnahme der Zauneidechse, die Libellen, die Schmetterlinge, die Käfer, die Weichtiere und die Farn und Blütenpflanzen kann ausgeschlossen werden, dass sie im Geltungsbereich und im nahen Umfeld des Bebauungsplanes vorkommen. Fledermäuse kommen in der Umgebung sicherlich vor. Der vollständig geräumte Geltungsbereich hat aber als Lebensraum für die Tiere keine Bedeutung mehr und wird höchstens bei Transfer- oder Jagdflügen überquert. Beeinträchtigungen der Fledermäuse können daher ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen der Zauneidechse wird ebenfalls ausgeschlossen. Der Geltungsbereich liegt mitten im Ortskern von Gemmingen. Straßen und Wohnbauflächen grenzen an die frisch abgeräumte Fläche an. Bei den Begehungen wurden keine Zauneidechsen festgestellt.

## **9 Immissionsschutz**

### **Schwaigerner Straße**

Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die Schwaigerner Straße (L592) an.

### **Verkehrserhebung**

Vom Büro Stahl und Partner, Ludwigsburg, wurden im Auftrag der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen- Ittlingen, im Rahmen der Verkehrsuntersuchung „Ortsumfahrung Ittlingen und Richen“ am 22. September 2005 eine Verkehrserhebung durchgeführt.

Dabei wurden für den Abschnitt der Schwaigerner Straße zwischen Einmündung Eppinger Straße und Knoten Hausener Straße Belastungszahlen,  $DTV_w$  von 8640 Kfz /24h ermittelt. Der Güterverkehrsanteil hieran betrug 625 Kfz /24h, was einem Anteil von 7.2% entspricht.

### **Verkehrslärm**

Die geplante Bebauung im Einwirkungsbereich der Schwaigerner Straße ist daher gegebenenfalls, abhängig von den Raumnutzungen, gegen die Einwirkungen des

Verkehrslärms zu schützen. Aufgrund der städtebaulichen Situation scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen aus. Bei der geplanten Bebauung sind daher für Außenbauteile und Aufenthaltsräume unter Berücksichtigung der Raumarten und -nutzungen die nach Tabelle 8, der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

#### **Luftschadstoffe**

Entlang dieses gesamten Straßenabschnitts der Schwaigerner Straße befinden sich weitere Wohn- und Geschäftsnutzungen. Über kritische, die Gesundheit beeinträchtigende, verkehrsbedingte Luftschadstoffkonzentrationen ist jedoch nichts bekannt. Es diesbezüglich daher kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

## 10 Denkmalschutz

#### **Kunstdenkmalpflege - Altes Rathaus von 1902**

Der Bau des benachbarten alten Rathauses, heute ein Kulturdenkmal gem. §2 DSchG, wurde 1902 fertig gestellt und bildet mit dem neuen Rathaus von 1993 und dem Rathausplatz ein Gebäudeensemble.. Die bauliche Entwicklung in der Nachbarschaft soll daher auf diese Ensemblewirkung Bezug nehmen und diese fortschreiben. Der Erhalt der formal dominierenden Stellung des alten Rathauses wird angestrebt.

#### **Archäologische Denkmalpflege – abgegangene Mittlere Burg**

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der Standort der ehemaligen, abgegangenen Mittleren Burg, einem Kulturdenkmal gem. §2 DSchG. Die Geschichte dieses Ortes ist eng mit dem Gemminger Ortsadel verbunden, der im 15. Jh. drei Burgen in Gemmingen unterhielt. Nach Literaturlage war die sog. Mittlere Burg die am stärksten befestigte und ist als Stammburg der Gemmingen anzusehen. Ihre Anfänge könnten in das 13. Jh. zurückreichen. Im Zuge des Baus des Rathauses und verschiedener Straßenbauarbeiten (Hausener Straße) wurden im Laufe des 20.Jh. zugehörige Befunde aufgedeckt. Aus Zeiten des Rathausneubaus in den 1990er Jahren sind keine Befunde bekannt.

Eine großflächige Überbauung mit tiefreichenden Bodeneingriffen könnte zu einer Zerstörung dieses Kulturdenkmals als Archiv im Boden führen.

Konzeptionell und strukturell handelt es sich bei dem Bebauungsplan um eine wichtige Infrastrukturmaßnahme im Rahmen der Innenentwicklung an einem für die Gemeinde bedeutsamen Standort, weshalb für die Gemeinde Gemmingen ein Verzicht auf den Bebauungsplan aus konservatorischen Gründen nicht gegeben ist. Der Bebauungsplan ist für die soziale Entwicklung der Gemeinde Gemmingen und die Daseinsvorsorge für deren Einwohner von erheblicher Bedeutung. Der Bedarf an wohnortnahen, seniorenrechtlichen Wohn- und Pflegeangeboten ist aktuell bereits vorhanden und wird in Anbetracht des demografischen Wandels weiter zunehmen.

Da das städtebauliche Erfordernis zur Planaufstellung die Belange des Denkmalschutzes überwiegt, wurde gemeinsam mit dem Referat Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart nachfolgende Vorgehensweise vereinbart:

Im Zuge der Plandurchführung sind eine geophysikalische Untersuchung sowie eine „harte Prospektion“ (Baggerschnitte) durchzuführen.  
Hierbei etwaige zu Tage tretende historische Bausubstanz, die sich oberhalb der geplanten Bausohle der zukünftigen Neubauten befinden, sind in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde durch archäologische Grabungen zu dokumentieren und die Funde zu bergen.

# 11 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

## A1 Art der baulichen Nutzung

### A1.1 SO<sub>1</sub>- Sonstiges Sondergebiet – Pflegeheim und Betreutes Wohnen

In der Gemeinde Gemmingen besteht der Bedarf nach altengerechtem Wohnen. Um eine soziale Mischung und die Einbeziehung älterer Menschen in das örtliche Leben zu gewährleisten, ist es Ziel der Gemeinde, den Wohnraum und das Pflegehaus für Pflegebedürftige und/oder ältere Menschen im Ortskern nahe den sonstigen öffentlichen Einrichtungen anzusiedeln.

An dem hierfür vorgesehenen Standort kann für die ortsansässigen Bewohner/innen ein Alterswohnsitz in gewohnter Umgebung und bestehendem sozialen Umfeld geschaffen werden. Weitere zulässige „Unternutzungen“ wie z. Cafe, Läden sollen sowohl eine optimale Versorgung der Bewohner der Senioreneinrichtungen, als auch deren Integration in das alltägliche dörfliche Leben begünstigen. Insofern stellt das Pflegeheim auch einen integralen Bestandteil der örtlichen Versorgungsinfrastruktur dar, weshalb es im vorderen Grundstücksbereich an der Schwaigerner Straße angeordnet wird.

### A1.2 SO<sub>2</sub>- Sonstiges Sondergebiet - Betreutes Wohnen

Im Grundsatz gelten die Ausführungen unter Ziff. A1.1. Da sich das SO<sub>2</sub> Areal jedoch, von der Schwaigerner Straße aus gesehen im rückwärtigen Bereich des Geltungsbereiches an der Nahtstelle zu vorhandenen Wohnnutzungen befindet, ist dort lediglich betreutes Wohnen sowie gesundheitliche Versorgungsinfrastruktur zulässig.

## A2 Höhenlage

Die Höhenlage ist in Bezug zu funktionalen Anforderungen an das Seniorenwohnen (Barrierefreie Zugänglichkeit), als auch in Bezug zur gewünschten baulichen Ensemblewirkung in Verbindung mit den beiden Rathäusern und dem Rathausplatz festgesetzt. Der zukünftige, erweiterte Rathausplatz soll sämtliche, an ihm gelegene bauliche Anlagen zu einer räumlichen und funktionalen Einheit zusammenfassen.

### **A3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Aufgrund der besonderen räumlichen Situation am Rathausplatz wird eine hohe bauliche Dichte erforderlich. Diese dient der Schaffung der gewünschten Raumsituation eines zentralen dörflichen „Markt“-platzes und gewährleistet, das Angebot an dörflichen Infrastrukturen in enger räumlicher Beziehung, nutzerfreundlich, in guter fußläufiger Entfernung zueinander, zu verdichten. Bei den Höhenfestsetzungen wurde darauf geachtet, dass das alte Rathaus seine Stellung als dominanter Baukörper nicht verliert. Es bleibt der höchste Baukörper am Rathausplatz, dessen Firsthöhe die maximal zulässige Firsthöhe des Pflegeheims um 1.98m überschreitet.

#### **A3.1 Grundflächenzahl**

Wegen der gewünschten räumlichen Dichte kann es erforderlich werden, die festgesetzte Grundfläche geringfügig zu überschreiten. Unzumutbare Zustände werden dabei jedoch nicht erreicht werden, da der erweiterte Rathausplatz bezogen auf die städtebauliche Gesamtsituation einen hochwertigen Ausgleich schaffen wird.

### **A4 Bauweise**

Die Festsetzungen orientieren sich an der vorgefundenen städtebaulichen Situation. Die abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung soll es ermöglichen das zukünftige Pflegeheim als räumlich geschlossenen Winkelbaukörper zu konzipieren und in dessen Innern die funktionalen Zusammenhänge der Pflegenutzung gut organisieren zu können.

### **A5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der Baugrenzen soll ein geschlossenes räumliches Gesamterscheinungsbild, insbesondere bzgl. der gewünschten Raumkanten ermöglichen. Die Überschreitungsmöglichkeiten für untergeordnete Bauteile und Terrassen soll eine bestmögliche Optimierung der baulichen Nutzungen sowie eine gute Verzahnung der privaten mit den öffentlichen Freiflächen ermöglichen.

### **A6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße und Tiefe der Abstandsfläche**

Die Festsetzung soll, trotz der hohen räumlichen Dichte, die spürbare Durchlässigkeit zwischen den Senioreneinrichtungen und den Rathäusern gewährleisten und somit die Ablesbarkeit der funktionalen Unterschiede zwischen beiden Nutzungsarten sicherstellen. Ein subjektives „Zusammenbacken“ der Baukörper kann dadurch vermieden werden.

### **A7 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung der Hauptgebäuerichtungen soll eine harmonische Abrundung der Raumfigur am zukünftigen erweiterten Rathausplatz bewirken. Im Zusammenwirken mit der festgesetzten Dachform kann vermieden werden, dass hohe Gie-

belwände direkt an die öffentlichen und privaten Flächen angrenzen; der Höhendruck wird gemildert. Auf diese Weise können die Gebäudehöhen, die an die Höhe des alten Rathauses heranreichen gut in den baulichen Kontext integriert werden.

## **A8 Offene Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen**

Die Festsetzung soll gewährleisten dass der öffentliche Raum nicht durch Garagen verstellt wird, offene Stellplätze aber durch die leichten baulichen Strukturen, wie sie bei Carports üblich sind, räumlich in den baulichen Kontext integriert werden können. So kann der Höhendruck einer Gebäudefassade durch vorgelagerte Carports gemindert werden, ohne den Straßenraum räumlich stark einzuengen. Der Raum des erweiterten Rathausplatzes soll von Parkierung völlig freigehalten werden, um dort den beabsichtigten, hochwertigen gestalterischen Gesamteindruck nicht zu gefährden.

## **A9 Nebenanlagen**

Diese Festsetzung soll dazu beitragen, den gewünschten hochwertigen, städtebaulichen Gesamteindruck im Ortszentrum sicherzustellen.

## **A10 Zu- und Abfahrtsverbote**

Diese Festsetzung dient der Regelung der Verkehrserschließung. Sie hat sowohl gestalterische als auch funktionale Steuerungsfunktion. So soll aus Gründen der Gestaltung und der Verkehrssicherheit insbesondere der Rathausplatz von KFZ Verkehr, samt der hierfür erforderlichen baulichen Anlagen, freigehalten werden. Das Zufahrtsverbot an der Schwaigerner Straße soll eine attraktive Straßenansicht und die Nutzung der bereits bestehenden Verkehrserschließung am Bürgerturmplatz bewirken.

## **A11 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

### **A 11.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rathausplatz**

Die Festsetzung dient der Schaffung eines zentralen, öffentlichen Platzraumes im Ortszentrum von Gemmingen.

## **A12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A 12.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze**

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen ermöglicht die Versickerung von Regenwasser und leistet einen Beitrag zur Grundwasserneubildung. Des Weiteren ergeben sich technische Vorteile durch die Entlastung des Kanalnetzes.

## **A13 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **A10.1 Pflanzzwang**

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

#### **pz1 - Pflanzzwang – Einzelbäume (mit Standortfestsetzung)**

Die Pflanzfestsetzungen dienen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild an einem der wichtigsten öffentlichen Plätze im Ortszentrum von Gemmingen. Zudem wird ein positiver ökologischer Betrag zum örtlichen Mikroklima geleistet (Staubbindung, Verminderung, Verschattung und Temperatursenkung von Freiflächen, Verdunstung)

Die Verschiebbarkeit der Baumstandorte um fünf Meter ermöglicht die optimal Abstimmbarkeit der Standorte auf die Anforderungen an Belichtung und Belüftung der Neubauten sowie auf die private Freiflächenaufteilung.

#### **pz2 - Pflanzzwang – Einzelbäume (ohne Standortfestsetzung)**

Vgl. Begründung zu pz1.

Die Anrechenbarkeit der Festsetzungen unter pz1 hat zur Folge, dass im SO1 insgesamt sieben Einzelbäume, und im SO2 insgesamt fünf Einzelbäume gepflanzt werden müssen (unter der Annahme, dass die Grundstücke nicht weiter aufgeteilt werden).

#### **pz3 - Pflanzzwang - Begrünung der privaten Grundstücksfläche**

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

#### **pz4 - Pflanzzwang - Extensive Dachbegrünung**

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überfluswasser erst zeitverzögert in das Gewässer ab. Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das ländliche Ortsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

## **A14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm)**

Der Geltungsbereich grenzt an die Schwaigerner Straße an. Das dortige Verkehrsaufkommen wurde für das Jahr 2005 mit 8640 Kfz / 24h ermittelt.

Zum Schutz der Wohninnenbereiche gegen Verkehrslärm müssen die Außenbauteile (Fassaden) den Anforderungen der DIN 4109 (4) entsprechen. Aktive Lärm-

schutzmaßnahmen sind aus Gründen des Ortsbildes an diesem Standort nicht möglich.

## **12 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

### **B1 Dachgestaltung**

Die Regelung der Dachgestaltung soll eine bestmögliche gestalterische Integration der neuen baulichen Anlagen in den bestehenden baulichen Kontext gewährleisten. Insbesondere dem harmonischen Gesamteindruck des baulichen Ensembles am erweiterten Rathausplatz kommt besondere Bedeutung zu.

Der maximal zulässige Dachneigungsbereich orientiert am baulichen Bestand und den im Umfeld geltenden planungsrechtlichen Möglichkeiten. Die minimal zulässige Dachneigung soll eine Reduzierung der Gebäudehöhe ermöglichen.

Garagen und Carports sind nicht zwingend mit Flachdächern zu errichten, andere Dachformen sind ebenfalls zulässig. Werden Garagen und Carports allerdings mit Flachdächern bis 5° Dachneigung errichtet, so sind diese zwingend zu begrünen.

#### **B1.1 Dachdeckung**

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. leuchtende Farben und reflektierende Materialien sind aufgrund ihrer Blendwirkung und wegen des gewünschten harmonischen Gesamteindrucks des Ortsbildes nicht gewünscht.

Die mögliche Begrünung der Dächer der Hauptgebäude und die zwingende Begrünung von Garagenbauten mit Flachdächern sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

Damit keine unruhige Dachlandschaft entsteht, die nachteilig auf das städtebauliche Erscheinungsbild wirkt, sind hinsichtlich der Dachaufbauten/Dacheinschnitte entsprechende Festsetzungen getroffen. Insbesondere soll durch die Reglementierung der Gesamtlänge der Dachaufbauten und die Formvorgaben für die Dachgauben erreicht werden, dass nicht der Eindruck eines zusätzlichen Normalgeschosses im Dachbereich entsteht.

### **B2 Fassadengestaltung**

#### **B2.1 Farben und Materialien**

Die Festsetzung orientiert sich am baulichen Bestand und nimmt insbesondere Rücksicht auf die besonders herausragende Stellung der beiden Rathäuser. Städtebauliches Ziel ist dabei vor allem, dass das historische Rathaus an der Schwai-gerner Straße seine Bedeutung als formal dominierendes Gebäude am Rathausplatz behält. Die Farbfestsetzungen beschreiben das vorhandene Farbspektrum der beiden bestehenden Rathäuser. Somit ist gewährleistet, dass die Farben der Neubebauung sich in den Bestand einfügen und diesen nicht kontrastieren.

## **B2.2 Fassadengliederung**

Die bestehenden Maßstäblichkeit sollen weiterentwickelt und fortgeschrieben werden. Dimensionen von Gebäudeteilen, die wesentlich über das vorhandene Maß hinausgehen, sollen vermieden werden. Der bestehende „menschliche Maßstab“ ist das Leitbild für diese Regelungen. Großflächige, ungegliederte- zur Monotonie neigende Wandansichten sollen so vermieden werden, was in besonderem Maße für die Aufenthaltsqualität auf dem Rathausplatz von ganz entscheidender Bedeutung ist. Die Festsetzungen greifen dabei vorhandene Motive am Rathausplatz auf, z.B. die Ausbildung der Fensteröffnungen, die beiden Rathäusern zueigen ist. Des Weiteren soll durch die getroffenen Regelungen die Körperlichkeit (Bauteile) und Funktionalität (Lage wichtiger Gebäudezugänge) der geplanten Gebäude ablesbar werden.

## **B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen**

### **B2.1 Einfriedigungen**

Das Zurücksetzen der Einfriedigungen ist aus Verkehrssicherheitsgründen dort notwendig, wo diese direkt an Fahrbahnen angrenzen. Befindet sich zwischen der Fahrbahn und der Einfriedigung ein öffentlicher Fussweg, dann ist das Zurücksetzen nicht erforderlich, gleiches gilt für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

### **B2.2 Stützmauern**

Ziel der Festsetzung ist, dass sich Geländesprünge gestalterisch gut in das Ortsbild einfügen und keine unmaßstäblichen Ausmaße annehmen. Somit bleibt der menschliche Maßstab gerade auch in jenen Bereichen gewahrt, die aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets und seiner besonderen Funktion allgemein von Fußgängern stark frequentiert werden.

### **B2.2 Oberflächenbelag Wege, Zufahrten und Stellplätze**

Um die Versiegelung des Gesamtgebietes soweit wie möglich zu mindern, sind für bestimmte Flächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Städtebaulich wie auch gestalterisch kommt dies dem Bereich ebenfalls zugute. Die zulässigen Farben und Materialien orientieren sich am Bestand in der Umgebung und sollen diesen harmonisch weiterentwickeln

## **B4 Werbeanlagen**

Hiermit soll gewährleistet sein, dass den berechtigten Interessen der Nutzer an werbender Selbstdarstellung zwar ermöglicht wird, zugleich aber der formale Anspruch an einen besonders hochwertigen öffentlichen Stadtraum gewahrt werden kann. Aus diesem Grund sind auch die Regelungen für den Fahnenmast sehr restriktiv gehalten, um keine Konkurrenzsituation zu den repräsentativen, öffentlichen Aufgaben im Bereich des Rathausplatzes aufkommen zu lassen.

## **B5      Niederspannungsfreileitungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungsfreileitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen.

Da das Planungsgebiet in der Vergangenheit bereits weitgehend erschlossen war, kann davon ausgegangen werden, dass die Hausanschlüsse an die bereits unterirdisch verlegten Leitungen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern abgeschlossen werden können.

## **B6      Aufschüttungen und Abgrabungen**

Diese Festsetzung wurde getroffen zur Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Morphologie. Die Höhenfestsetzung orientiert sich an den aus Gründen der Maßstäblichkeit und des Ortsbildes identischen Maximalhöhen für Stützmauern.

## **B7      Abweichende Abstandsflächentiefe**

Die Festsetzung soll, trotz der hohen räumlichen Dichte, die spürbare Durchlässigkeit zwischen den Senioreneinrichtungen und den Rathäusern gewährleisten und somit die Ablesbarkeit der funktionalen Unterschiede zwischen beiden Nutzungsarten sicherstellen. Ein subjektives „Zusammenbacken“ der Baukörper kann dadurch vermieden werden. (Analog zu Textteil, Ziff. A6)

# **13      Flächenbilanz**

Die geplanten Flächen innerhalb des 3.508m<sup>2</sup> großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Nettobauland:	ca. 2.409 qm
davon	
SO1 (Pflegeheim, Betreutes Wohnen)	ca. 1.432 qm
SO2 (Betreutes Wohnen)	ca. 977 qm
Verkehrsfläche:	ca. 1.099 qm
davon	
V1 - Rathausplatz:	ca. 883 qm
Straßen / Wegfläche:	ca. 216 qm

# **14      Kosten, Planverwirklichung**

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde (Rathausplatz mit Zuwegung) sowie im Eigentum der privaten Investoren (SO1 und SO2). Der Bereich der Busbucht an der Schwaigerner Straße wurde durch die Gemeinde vom Land BW erworben, und teilweise an die Privateigentümer weiterver-

äußert Die Kosten für die Umgestaltung des Straßenraumes, einschließlich der Verlegung der dort vorhandenen Stromkabel, trägt die Gemeinde.

Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

## 15 Zusammenfassende Erklärung

Gemäß §13a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Gemmingen, den 10.12.2010

.....

Timo Wolf  
Bürgermeister

Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt und Stadtplaner  
Planverfasser