

Landkreis Ludwigsburg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Schnaidt-Areal“

**mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
(§ 74 Landesbauordnung)**

(im Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Begründung

Inhaltsverzeichnis Begründung

1. Plangebiet

1.1 Lage und Größe/ Bestand und Umgebung

1.2 Erschließung/Ver- und Entsorgung

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Bestehendes Planrecht und andere Planungen

2.2 Verfahren gemäß § 13 a BauGB

2.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

2.4 Erfordernis der Planung/ Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

3. Inhalt der Planung

3.1 Städtebauliches Konzept/ Vorhabenbeschreibung

3.2 Art der baulichen Nutzung (zulässige Nutzungen)

3.3 Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe (GBH))

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

3.6 Mit Rechten zu belastende Flächen

3.7 Ein- und Ausfahrtsbereich für Tiefgaragen

3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1 Werbeanlagen

4.2 Einschränkung der Anzahl der notwendigen Stellplätze

5. Umweltbelange

6. Planungsdaten

1. Plangebiet

1.1 Lage und Größe

Das Plangebiet (Flurstück Nr. 228 und Teile von Flurstück Nr. 234/2) liegt am Rande der historischen Stadtmitte von Steinheim an der Murr, ca. 300 m nordwestlich des Rathauses, zwischen dem Bahnweg im Norden, der Nelkenstraße im Südosten sowie der Ludwigsburger Straße im Südwesten.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück Nr. 234/2 (Bahnweg),
- im Osten durch das Flurstück Nr. 7/4 (Gehweg entlang der Ludwigsburger Straße),
- im Süden durch das Flurstück Nr. 229 (Nelkenstraße 1),
- im Osten durch das Flurstück Nr. 231 (Nelkenstraße 9) und durch das Flurstück Nr. 234 (Nelkenstraße).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.280 m², entsprechend der Abgrenzung in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 23.05.2023/ 19.03.2024. Diese beinhaltet das gesamte Flurstück Nr. 228 sowie Teilflächen des Flurstücks Nr. 234/2 (Bahnweg).

Bestand und Umgebung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine ehemals gewerblich genutzte Fläche. Die ehemaligen baulichen Anlagen wurden durch die Stadt erworben und abgebrochen. Als Zwischennutzung wurde eine geschotterte öffentliche Parkierungsfläche angelegt. Die Fläche ist Bestandteil eines von bestehenden Straßen (Ludwigsburger Straße, Nelkenstraße, Bahnweg) begrenzten Areals. Sie nimmt mit ihrer Lage am markanten Kreisel im Verlauf des Straßenzuges Murrer Straße – Ludwigsburger Straße, eine bedeutende Rolle im Innenstadtbereich von Steinheim an der Murr ein.

Die Parkierungsfläche mit einer Kapazität von ca. 35 Parkplätzen besitzt heute 3 Zufahrten; eine im Norden ausgehend vom Bahnweg und zwei im Osten ausgehend von der Nelkenstraße. Im Südwesten entlang der Ludwigsburger Straße verläuft ein Fußweg.

Grünflächen mit vereinzelt Gehölzbeständen befinden sich insbesondere am westlichen Gebietsrand zur Ludwigsburger Straße und am nördlichen Gebietsrand zum Bahnweg hin sowie im zentralen Bereich des Parkplatzes.

Die Teilflächen des Flurstücks Nr. 234/2 (Bahnweg) im Westen und Norden werden als öffentliche Gehwegfläche genutzt.

An das Plangebiet schließen im Süden (Nelkenstraße Nr. 1) und Osten zwei Wohngebäude mit einer Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss (Nelkenstraße Nr. 9) an.

Die unmittelbare Umgebung ist durch gemischte Bauflächen (Wohnen und Gewerbe) sowie im Südwesten durch ein Gewerbegebiet geprägt. Innerhalb des

Gewerbegebiets finden sich u.a. auch Ein- und Mehrfamilienhäuser in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise.

Im Bereich der gemischten Bauflächen finden sich unterschiedliche Nutzungen, wie Wohnen, eine Bankfiliale, gastronomische Betriebe sowie eine Metzgerei. In unmittelbarer Nähe im Osten liegen das evangelische Gemeindezentrum. Nordwestlich grenzt ein markanter Kreisverkehr sowie im westlichen Anschluss das ehemalige Bahnhofsgebäude der Stadt Steinheim an der Murr an. Ca. 60 m südöstlich vom Plangebiet fließt die Bottwar.

1.2 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung ist über die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßen (Bahnweg, Ludwigsburger Straße und Nelkenstraße) sowie über die straßengleitenden Fußwege gesichert. Für das Plangebiet besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV. Eine Bushaltestelle (Linie 444 und Linie 464) liegt unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet angrenzend. Am ehemaligen Bahnhofsgebäude, westlich des Plangebiets, befindet sich eine weitere Bushaltestelle („Steinheim Bf“), die fußläufig gut zu erreichen ist. Das Ortszentrum ist zu Fuß oder mit dem Rad ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

2. **Ziele und Zwecke der Planung**

Auf dem Flurstück Nr. 228 und auf Teilflächen des Flurstücks Nr. 234/2 in Steinheim an der Murr plant die Vorhabenträgerin, die Bietigheimer Wohnbau GmbH, den Neubau eines Dienstleistungszentrums sowie Senioren- und Eigentumswohnungen.

Um diese, für die Stadtmitte von Steinheim an der Murr, wichtige städtebauliche Entwicklung realisieren zu können, ist die Schaffung von neuem Planungsrecht durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

2.1 Bestehendes Planrecht und andere Planungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Steinheim-Murr stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schnaidt-Areal“ eine gemischte Baufläche im Bestand dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schnaidt-Areal“ kann daher aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt werden.

Derzeit wird eine Machbarkeitsstudie zur Reaktivierung der Bottwartalbahn durchgeführt. Als Vorzugsvariante für den Trassenverlauf wurde die Trasse der alten Bottwartalbahn festgelegt, die auf dem Bahnweg nördlich des geplanten Bebauungsplans verläuft.

Beim Bebauungsplanverfahren ist deshalb darauf zu achten, dass der Korridor für eine mögliche Stadtbahn entlang dem Bahnweg entsprechend aufrecht erhalten bleibt.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht lediglich ein alter Baulinienplan; ansonsten hat sich eine Neubebauung bisher an der Umgebungsbebauung zu orientieren (§ 34 BauGB).

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030

Für das Plangebiet wurden im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2030 Ziele definiert. Das Plangebiet ist dabei Teil des Entwicklungsbereichs zwischen Bahnhofsgelände und der Bottwar. Es bietet durch seine räumliche Lage Potential für die Umsetzung mehrere wichtige Bausteine für die Entwicklung der Innenstadt von Steinheim an der Murr. Neben der Chance attraktives Wohnen in der Innenstadt zu schaffen, sieht das Stadtentwicklungskonzept die Möglichkeit für einen Einkaufsschwerpunkt kombiniert mit weiteren Nutzungsangeboten.

2.2 Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da er der Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebiets im Innenbereich dient.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.300 qm, so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht werden kann.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Verfahren ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

2.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan „Schnaidt-Areal“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, einem konkreten Vorhabenträger die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen.

Durch seine Lage am bestehenden zentralen Kreisverkehr im Verlauf der Ludwigsburger Straße kommt dem Plangebiet und seiner künftigen Bebauung, eine hohe städtebauliche Bedeutung zu. Planerisches Ziel ist daher die Realisierung eines architektonisch ansprechenden Gebäudes, das in Bezug auf Gestaltung, Höhenentwicklung und Nutzungsangebot in Bezug auf seine innerörtliche Lage Maßstäbe setzt.

Das Konzept der Vorhabenträgerin sieht den Neubau eines Dienstleistungszentrums (öffentlicher Betrieb - Polizeiposten, Tagespflege, Gewerbebetrieb -

Bäckerei mit Cafe, Praxen) sowie Wohnungen (Eigentumswohnungen, betreute Wohnungen) vor.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- dem Bebauungsplan,
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP (Projektpläne)

Erforderlich ist ferner ein Durchführungsvertrag.

Die Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die künftige Grundstücksfläche (Flurstück Nr. 228) sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 234/2 (Bahnweg). Dies entspricht auch der Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die Vorhabenträgerin verfügt über die Grundstücke des Vorhaben- und Erschließungsplans. Für die Realisierung des Vorhabens auf bisher im Eigentum der Gemeinde befindlichen Flächen wurde durch den Gemeinderat mit Beschluss vom Juli 2020 eine entsprechende Willenserklärung abgegeben.

Zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin wurde ein Vertrag erstellt, der u.a. die Kostenübernahme für das BP-Verfahren und die Erstellung der erforderlichen Gutachten regelt.

Ferner ist bis zum Satzungsbeschluss für das Grundstück der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Projektträgerin aufzustellen.

2.4 Erfordernis der Planung/ Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb des Plangebietes, das einen bisher untergenutzten Standort in der Stadtmitte von Steinheim darstellt, soll eine der zentralen Lage entsprechende Nachverdichtung erfolgen. Der nordwestliche Eingang zum engeren Stadtkern, mit dem bestehenden Kreisel, erhält hierdurch eine angemessene städtebauliche Betonung. Gleichzeitig sollen mit einem entsprechenden Nutzungsmix die bestehenden Einrichtungen ergänzt und die Stadtmitte in ihrer Attraktivität nachhaltig aufgewertet und gestärkt werden.

Die Bietigheimer Wohnbau als Vorhabenträgerin hat für das Plangebiet ein Bauungs- und Nutzungskonzept entwickelt das den o.g. städtebaulichen Zielen entspricht und ein Dienstleistungszentrum sowie Wohnungen vorsieht. Hierfür hat die Vorhabenträgerin die Flurstücke 228 und Teile des Flurstücks 234/2 erworben bzw. sie verfügt über diese Grundstücke.

Da das Vorhaben auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht umgesetzt werden kann, ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Schnaidt-Areal“ erforderlich.

Die Vorhabenträgerin hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Dieser soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Projektes im Plangebiet ermöglichen.

3. Inhalt der Planung

3.1 Städtebauliches Konzept/ Vorhabenbeschreibung

Für das Plangebiet liegt ein Bebauungskonzept vor, das die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Schnaidt-Areal“ bildet (Büro ARP, Stuttgart vom 23.05.2023/ 19.03.2024).

Durch seine Lage am bestehenden zentralen Kreisverkehr im Verlauf der Ludwigsburger Straße kommt dem Plangebiet und seiner künftigen Bebauung eine hohe städtebauliche Bedeutung zu. Planerisches Ziel ist daher die Realisierung eines architektonisch ansprechenden Gebäudes, das in Bezug auf Gestaltung, Höhenentwicklung und Nutzungsangebot in Bezug auf seine innerörtliche Lage Maßstäbe setzt.

Das Konzept der Vorhabenträgerin sieht den Neubau eines Dienstleistungszentrums (Büros, öffentlicher Betrieb - Polizeiposten, Tagespflege, Bäckerei mit Cafe, Praxen) sowie Wohnungen (Eigentumswohnungen, betreute Wohnungen) vor.

Auf einem verbindenden Sockelgeschoss werden 2 Einzelbaukörper mit darüber liegenden weiteren 3-4 Geschossen platziert. Diese bilden künftig eine klare räumliche Fassung sowohl der Ludwigsburger Straße als auch des Bahnwegs. Der geplante Baukörper entlang der Ludwigsburger Straße ragt nach Norden, der Baukörper entlang des Bahnweges nach Osten über den Sockelbereich hinaus. Auf der Erdgeschosebene sind die Flächen durch die Festsetzung einer lichten Durchgangshöhe als Gehwegfläche für die Öffentlichkeit weiterhin nutzbar.

Die Flachdachbereiche des Sockelgeschosses sowie der darüberliegenden Einzelbaukörper werden begrünt ausgeführt.

Die Erdgeschosszonen werden zur Belebung des öffentlichen Raumes mit den geplanten Nichtwohnnutzungen belegt. In den Obergeschossen liegen die geplanten Wohnungen zum ruhigen Innenhof hin orientiert.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage unter dem geplanten Wohn- und Dienstleistungskomplex nachgewiesen. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage, erfolgt über die Nelkenstraße. Um den Publikums- und Anlieferverkehr optimal abwickeln zu können, werden zusätzliche oberirdische Stellplätze im Bereich des Bahnwegs und der Ludwigsburger Straße vorgesehen.

3.2 Art der baulichen Nutzung (zulässige Nutzungen)

Die Planung dient der Unterbringung von unterschiedlichen Geschäfts- und Büronutzungen (Dienstleistungszentrum) sowie der Schaffung von Wohnraum. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keine Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO fest, sondern listet die konkret geplanten Nutzungen auf und verweist auf den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Einschränkung in Bezug auf die Zulässigkeit von Wohnungen erfolgt aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung entlang der Ludwigsburger Straße.

Zulässig sind:

1. Wohnungen, entlang der Ludwigsburger Straße jedoch nur ab dem 2. Obergeschoss,

2. Wohnungen für betreutes Wohnen, entlang der Ludwigsburger Straße jedoch nur ab dem 2. Obergeschoss,
3. Geschäfts- und Büronutzungen,
4. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solchen Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art und Weise ausüben wie u.a. Ärzte, Rechtsanwälte, beratende Beruf jeglicher Art,
5. Tagespflege,
6. Öffentlicher Betrieb (Polizeistation),
7. Bäckerei mit Café,
8. den oben genannten Nutzungen (Ziffer 1 bis 7) dienende Gebäude sowie oberirdische und unterirdische bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Erschließungsflächen sowie Kfz- und Fahrradstellplätze.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen - Gebäudehöhe (GBH)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine maximale Gebäudehöhe (GBH) in Metern über Normalnull (NN) festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt ist hierbei die oberste Begrenzung des Daches einschließlich Attika.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann für sonstige technische Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 2,0 m überschritten werden, sofern diese Anlagen und Aufbauten mindestens 1,5 m hinter den Dachrand zurückgesetzt sind sowie durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 2,0 m und Geländer entlang der Attika bis zu einer Höhe von 1,0 m, wenn sie der Absturzsicherung bei Wartungsarbeiten dienen.

Insgesamt ergibt sich auf dem ca. 2.270 m² großen Baugrundstück eine überbaute Fläche inkl. Balkone und Vordächer von ca. 1.335 m² sowie eine Geschossfläche von ca. 4.395 m², was einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO von ca. 2,0 entspricht.

Für die GRZ wird damit der Orientierungswert des § 17 BauNVO für ein Mischgebiet von 0,6 erreicht. Der GFZ – Wert liegt dagegen über dem Orientierungswert von 1,2 für ein Mischgebiet und deutlich unter dem Wert eines urbanen Gebietes von 3,0.

Das geplante Maß der baulichen Nutzung ist erforderlich, um die in diesem zentralen Innenstadtbereich gewünschte städtebauliche Dichte zu erzielen und die Umsetzung des Ergebnisses des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Baukonzeptes (VEP) zu ermöglichen. Das vorliegende Konzept dient der Schaffung von dringend benötigten Wohn- und Dienstleistungsflächen im Zentrum von Steinheim an der Murr im Sinne der Innenentwicklung.

Die mögliche Neubebauung stellt in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung ein beispielgebendes Impulsprojekt für die zukünftige Entwicklung des Stadtgebiets am zentralen Kreisverkehr dar.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsteht durch die Überschreitungen bezüglich der Orientierungswerte aufgrund der festgesetzten Baustruktur (Straßenrandbebauung – ruhiger Innenhof)) und der differenzierten Höhenfestsetzungen nicht. Die

Abstandsflächen der LBO für Mischgebiete von 0,4 der Wandhöhe werden eingehalten.

Auch die Bedürfnisse des Verkehrs stehen der geplanten baulichen Dichte nicht entgegen. Die erforderliche Parkierung wird in einer unterirdischen Garage nachgewiesen. Die hohe Ausnutzung der Fläche des Plangebiets ist zudem aufgrund der sehr guten Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestelle am nordwestlichen Rand des Plangebietes) und der Nähe zu den Versorgungs- und Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen des Stadtzentrums wünschenswert. Naherholungsflächen befinden sich mit der Bottwaraue im Osten in kurzer fußläufiger Entfernung.

Sonstige öffentliche Belange stehen der geplanten baulichen Dichte nicht entgegen.

Das Plangebiet wird durch Gebäude, Unterbauungen und Nebenanlagen nahezu vollständig versiegelt. Dies ist notwendig, um Über- und Unterbauungen des Baugrundstücks für die Unterbringung der geforderten Kfz und Fahrradstellplätze, der notwendigen Nebenräume sowie sonstiger Nebenanlagen entsprechend des VEP zu ermöglichen.

Die Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die natürlichen Bodenfunktionen werden minimiert, indem Dachflächen der obersten Geschosse eine Begrünung erhalten und die unterbauten Flächen erdüberdeckt und, wo möglich, begrünt werden.

Die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind als gering zu bewerten, da es sich um in der Vergangenheit bereits in großen Teilen überbaute bzw. versiegelte Grundstücke handelt bzw. stark anthropogen überprägte Böden geringer Wertigkeit in Anspruch genommen werden.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in Form eines Baufensters bestimmt. Innerhalb des Baufensters kann das im VEP dargestellte Baukonzept, mit seiner klaren Fassung der angrenzenden Straßenräume (Ludwigsburger Straße, Bahnweg) und der Ausbildung eines lärmgeschützten Innenhofes, umgesetzt werden.

3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen

Tiefgaragen und unterirdische bauliche Anlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der mit NA gekennzeichneten Fläche zulässig.

Oberirdische Kfz- sowie Fahrradstellplätze und oberirdische Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der mit NA gekennzeichneten Fläche zulässig, mit Ausnahme des Bereichs der gr-Fläche. Oberirdische Nebenanlagen in Form von Briefkastenanlagen sind innerhalb der gr-Fläche ausnahmsweise zulässig, wenn eine öffentlich nutzbare Gehwegbreite von mindestens 2,00 m gewährleistet wird.

Damit können alle erforderlichen Nebenanlagen auf dem Baugrundstück entsprechend den Darstellungen des VEP untergebracht werden.

3.6 Mit Rechten zu belastende Flächen

Die in der Planzeichnung mit -gr- gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und die mit -lr- gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger belastet.

Mit dem festgesetzten Gehrecht (gr) entlang des Bahnwegs im Norden und der Nelkenstraße im Osten wird die fußläufige Erschließung für die Öffentlichkeit gesichert.

Um sicherzustellen, dass im Bereich der geplanten Gebäudeauskragungen entlang des Bahnwegs und im Bereich der Nelkenstraße im Osten zukünftig Fußgängerverkehr auf der Erdgeschosebene möglich ist, wird in diesen Bereichen eine lichte Höhe von mindestens 2,4 m ab Höhenlage des Geländes bzw. der Verkehrsfläche (Planzeichnung Ak) und zusätzlich ein Gehrecht für Fußgänger (gr) festgesetzt.

Innerhalb der mit -gr- gekennzeichneten Fläche ist Außengastronomie ausnahmsweise zulässig, wenn eine öffentlich nutzbare Gehwegbreite von mindestens 2,00 m gewährleistet wird.

Der geplante Gewerbebetrieb (Bäckerei mit Cafe) erhält damit, unter Berücksichtigung einer ausreichenden Breite des geplanten öffentlichen Gehrechts, die Möglichkeit für eine kleine Außenbewirtung. Diese trägt u.a. zur gewünschten Belebung des Straßenraums bei.

3.7 Ein- und Ausfahrtsbereich für Tiefgaragen

Die Festsetzung dient der Sicherstellung der Tiefgaragenzufahrt an der Nelkenstraße, damit keine Zu- und Abfahrten entlang der stark befahrenen Ludwigsburger Straße sowie entlang des Bahnwegs (Konflikt durch geplante private Stellplätze) erfolgen. Darüber hinaus soll am Bahnweg ein Konflikt mit dem Radfahrverkehr (Bottwarradwegeverbindung) durch mögliche Zu- und Abfahrten vermieden werden.

3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Schnaidt-Areal“ wurde für die sachgerechte Abwägung eine Schallimmissionsprognose (Kurz und Fischer GmbH, Winnenden vom 06.03.2023) erstellt, in der die folgenden Aufgabenstellungen untersucht wurden:

Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet

- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr und Bewertung anhand der DIN 18005.
- Bewertung der Geräuscheinwirkungen durch Anlagenlärm vorhandener Gewerbegebiete bzw. -betriebe in der Umgebung anhand der DIN 18005 i. V. m. der TA Lärm.
-

Auswirkungen des Bebauungsplangebiets

- Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen an der umliegenden schützenswerten Bebauung außerhalb und innerhalb des Plangebietes und Bewertung anhand der DIN 18005 i. V. m. der TA Lärm.
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung durch Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen aufgrund des zusätzlichen Verkehrs an den vorhandenen

schützenswerten Gebäuden im Umfeld des Plangebiets und Bewertung anhand der Pegeldifferenzen in Zusammenhang mit den Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. 16. BImSchV.

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsrgeräusche und der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Anlagenlärm werden für das Plangebiet Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aus schalltechnischen Gesichtspunkten ist nicht davon auszugehen, dass die umliegenden Betriebe weitergehende Einschränkungen hinsichtlich ihrer zulässigen Betriebstätigkeit durch das heranrückende Plangebiet erfahren.

Die zu erwartende Verkehrszunahme durch das Plangebiet für die bestehende schützenswerte Bebauung außerhalb des Plangebiets kann aus fachlicher Sicht als zumutbar erachtet werden.

3.8.1 Maßnahmen aufgrund des einwirkenden Verkehrslärms

Den Gebäudelärmkarten der Anlagen 2.1 und 2.2 der o.g. Lärmimmissionsprognose kann entnommen werden, dass an den Fassaden der geplanten Bebauung Geräuscheinwirkungen von bis zu 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht auftreten.

Die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht werden entlang der Ludwigsburger Straße und des Bahnwegs überschritten.

Die Werte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht sind eingehalten. Diese Werte werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen.

Eine aktuelle Rechtsprechung des 8. Senats des VGH Baden-Württemberg erwägt mit Blick auf einen Hinweisbeschluss des 9. Senats des BVerwG, die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle bereits in Bereichen höher als 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts in Kern-, Dorf-, Mischgebieten anzusetzen.

Die Werte von 69 dB(A) am Tag bzw. 59 dB(A) in der Nacht für Mischgebiete sind ausschließlich im Erdgeschoss an Fassaden entlang der Ludwigsburger Straße überschritten, bei denen gemäß Bebauungsplanfestsetzung keine Wohnräume zulässig sind.

Die Isophonendarstellung für die Freibereiche in der Höhe von 2 m über Gelände der Anlage 2.3 der o.g. Lärmimmissionsprognose zeigt, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag entlang der Verkehrswege überschritten wird. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag für Allgemeine Wohngebiete (rote Linie in Anlage 2.3) wird in den rückwärtigen Bereichen im östlichen Teil des Grundstückes weitgehend eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wurden vom Gesetzgeber beim Neubau von Straßen als Schwelle für erhebliche Belästigungen festgelegt und sollten in den Freibereichen eingehalten werden.

Unter Berücksichtigung der Vorgehensweise des Berliner Leitfadens können Beurteilungspegel von $L_r = 65$ dB(A) in Außenwohnbereichen als gerade noch zumutbar erachtet werden. An den der Ludwigsburger Straße zugewandten Freibereichen wird dieser Wert überschritten. Da hier gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplans keine wohnungsbezogenen Freiräume geplant sind, ist in diesem Zusammenhang keine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zum Schutz der oberen Stockwerke der geplanten Gebäude müssten aktive Lärmschutzmaßnahmen ungefähr die Höhe des zu schützenden Stockwerks haben. Aus diesem Grund wären aktive Lärmschutzmaßnahmen in städtebaulich angemessener Höhe zum Schutz der Obergeschosse nicht ausreichend wirksam.

Zusätzlich ist aufgrund der Abstände der maßgeblichen Verkehrswege zu den geplanten Gebäuden sowie aufgrund der bestehenden Erschließungssituation die Errichtung von durchgehenden aktiven Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall nicht möglich bzw. städtebaulich nicht vertretbar.

Alternativ werden die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen festgesetzt:

Nachweis der Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Innerhalb den im Vorhaben- und Erschließungsplan „Schnaidt-Areal“ vom 23.05.2023/ 19.03.2024 gekennzeichneten Bereichen, sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nachzuweisen (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Plan 2-5).

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße hat im Baugenehmigungsverfahren nach dem in der DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Die Bereiche innerhalb denen Maßnahmen erforderlich sind wurden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt und im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet.

Belüftung von Schlafräumen

Innerhalb den im Vorhaben- und Erschließungsplan „Schnaidt-Areal“ vom 23.05.2023/ 19.03.2024 gekennzeichneten Bereichen, ist bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden an Fassadenbereichen mit Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) nachts für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen.

Ein ausreichender Luftwechsel ist bei solchen Zimmern auch bei geschlossenem Fenster durch Lüftungstechnische Maßnahmen sicherzustellen. Dabei sind die Ausführungen der VDI 2719, Abschnitt 10.2 zu beachten.

Die Bereiche innerhalb denen Maßnahmen erforderlich sind wurden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt und im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet.

3.8.2 Maßnahmen aufgrund des vom Plangebiet ausgehenden Anlagenlärms (Schutz vor Anlagenlärm durch Tiefgaragenzu-/ ausfahrt, oberirdische Stellplätze und Andienungsverkehr, Haustechnik).

- Innerhalb den im Vorhaben- und Erschließungsplan „Schnaidt-Areal“ vom 23.05.2023/ 19.03.2024 gekennzeichneten Bereichen sind bei Außenfassaden im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ unzulässig (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Plan 2 und 3).
- Innerhalb den im Vorhaben- und Erschließungsplan „Schnaidt-Areal“ vom 23.05.2023/ 19.03.2024 gekennzeichneten Bereichen sind bei Außenfassaden offenbare Fenster nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie

Vorhangfassaden, vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraumes Beurteilungspegel nach TA Lärm von weniger als 60 dB(A) tags und Maximalpegel von weniger als 90 dB(A) tags vorliegen.

Die Bereiche innerhalb denen Maßnahmen erforderlich sind wurden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt und im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet.

Sonstige Maßnahmen

Die Wände und die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt sind im Öffnungsbereich bis zu einer Tiefe von 4 m schallabsorbierend zu verkleiden (Absorptionskoeffizienten von $\alpha_W \geq 0,8$).

Die Stützwände der Rampe sind schallabsorbierend zu verkleiden (Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} \geq 0,8$ bei 500 Hz).

Weitere Maßnahmen zum Schutz aufgrund des einwirkenden Anlagenlärms sind im Durchführungsvertrag festgelegt. Der DV ist notariell zu beurkunden. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden dinglich gesichert indem sie in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen werden:

- Andienungsverkehr beim geplanten Anlieferbereich an der Nordseite des Gebäudes darf ausschließlich im Tagzeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) stattfinden.
- Parkierungsverkehr durch gewerbliche Nutzungen auf den geplanten oberirdischen Stellplätzen an der Nordseite des Gebäudes sowie in die Tiefgarage darf ausschließlich im Tagzeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) stattfinden.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung gilt darüber hinaus:

- Die Abdeckung der Regenrinne ist entsprechend dem Stand der Lärmminde- rungstechnik lärmarm auszuführen, z.B. mit verschraubten Gusseisenplat- ten.
- Das Tiefgaragentor ist entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm (im Betrieb) auszuführen.
- Die vom Anlagenplaner gemäß den Angaben des Produktdatenblatts des Herstellers genannten Schalleistungen dürfen nicht überschritten werden.
- Bei der Detailplanung das haustechnische Anlagen ist zu beachten, dass keine Störungen aufgrund tieffrequenter Geräusche in der schützenswerten Nachbarschaft auftreten.

3.8.3 Geräuscheinwirkungen durch Anlagenlärm vorhandener Gewerbegebiete bzw. -betriebe in der Umgebung

Das Plangebiet wird in seiner Schutzwürdigkeit entsprechend einem Mischgebiet eingestuft.

Die Bebauung in der unmittelbaren Nähe des Bebauungsplangebiets (westlich Ludwigsburger Straße, östlich Nelkenstraße, nördlich Bahnweg) befindet sich in einem ausgewiesenen Mischgebiet oder in Bereichen, die in ihren Schutzwürdigkeit als Mischgebiet einzustufen sind.

An die Mischgebietsnutzungen der Ludwigsburger Straße westlich angrenzend befinden sich zahlreiche gewerbliche Betriebe in einem eingeschränkten Gewerbegebiet und noch weiter westlich in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet („Gewerbegebiet Bahnhofstraße“).

Insbesondere sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans nur „das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe“ im Sinne § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig, also Betriebe, die auch in Mischgebieten zulässig sind.

Die Planung eines in seiner Schutzwürdigkeit als Mischgebiet einzustufenden Gebiets heranrückend an Misch- und Gewerbegebiete stellt planerisch eine übliche Abstufung hinsichtlich des Emissionsverhaltens dar. Bei einer bestimmungsgemäßen Nutzung der Misch- und Gewerbegebietsflächen außerhalb des Plangebiets ist eine Verträglichkeit mit der geplanten Bebauung aus planerischen Gesichtspunkten gegeben.

Innerhalb des Mischgebiets westlich der Ludwigsburger Straße sind bereits Wohnnutzungen vorhanden.

Aus den oben beschriebenen Gründen ist davon auszugehen, dass durch die Einwirkungen des Anlagenlärms im Plangebiet keine Konflikte zu erwarten sind. Im Rahmen des Bebauungsplans sind keine Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

3.8.4 Schalltechnische Auswirkungen des durch das Plangebiet entstehenden zusätzlichen Verkehrs im öffentlichen Straßenraum

Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan ist zu untersuchen, inwieweit durch die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes ein Mehrverkehr im öffentlichen Straßenraum entsteht, der zu signifikanten Veränderungen der Verkehrslärmeinwirkungen in der schützenswerten Nachbarschaft führt. Im Bestand ist derzeit im Bebauungsplangebiet ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 30 Stellplätze vorhanden. Auf der Basis der Erhebungen zur Bewegungshäufigkeit für Parkplätze in der Innenstadt der Tabelle 33 in Abschnitt 8.1 der Parkplatzlärmstudie kann von einer Verkehrsbelastung auf der bestehenden Erschließungsstraßen von ca. 490 Kfz-Fahrten ausgegangen werden

Anhand der Angaben zu der geplanten Betriebstätigkeit des Plangebiets ist als Folge der Planungen von einer Verkehrserzeugung von maximal 590 Fahrten/24h (Pkw- und Lkw-Fahrten) pro Tag auszugehen. Diese Fahrten finden hauptsächlich im Tagzeitraum statt, in der Nacht sind lediglich einzelne Fahrten zu erwarten. Nach RLS-19 werden beim Verkehrslärm die durchschnittlichen Verkehrsstärken (DTV) für alle Tage des Jahres den Berechnungen zugrunde gelegt. Die genannten 590 zusätzlichen Fahrten stellen allerdings einen Tag mit maximalem Verkehrsaufkommen dar. Daher können diese Zahlen im Zusammenhang mit der Bewertung des zu erwartenden Mehrverkehrs als deutliche Abschätzung nach oben gesehen werden. Die durch das Plangebiet verursachten sehr geringen zusätzlichen Verkehre hätten eine Zunahme der Straßenverkehrslärmimmissionen an der benachbarten Bebauung von < 0,05 dB zur Folge und führen daher zu keiner rechnerischen Geräuschzunahme an der vorhandenen schützenswerten Bebauung.

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1 Werbeanlagen

Das Plangebiet bildet im Verlauf wichtige Stadtzufahrten (Höpfigheimer Straße und Murrer Straße) den Übergang zwischen dem Stadtzentrum im Süden und den bestehenden Mischgebieten im Norden und Westen des Plangebiets. Es besitzt damit eine hohe Attraktivität in Bezug auf die Anbringung/Aufstellung von Werbeanlagen. Eine gestalterische Dominanz von Werbeanlagen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild im Plangebiet soll durch die Beschränkung von Werbeanlagen verhindert werden.

4.2 Einschränkung der Anzahl der notwendigen Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung des § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO wird für Sonderformen des Wohnens (Wohnungen für betreutes Wohnen) wie folgt eingeschränkt:

Die Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird für Wohnungen für betreutes Wohnen auf 0,5 Stellplätze je Wohnung reduziert. Entstehen in der Summe halbe Stellplätze wird auf die volle Zahl aufgerundet.

Das Konzept sieht den Neubau eines Wohn- und Dienstleistungszentrum vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keine Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO fest, sondern nennt die konkret geplanten Nutzungen und verweist hier auf den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Auf diesem städtebaulich wichtigen Grundstück nördlich des Stadtzentrums Steinheims, sieht der Entwurf u.a. auch Seniorenwohnungen vor. Bei Seniorenwohnungen (hier: Wohnungen für betreutes Wohnen) handelt es sich um eine bestimmte Sonderform des Wohnens. Da bei Senioren in der Regel von einem geringeren Stellplatzbedarf ausgegangen werden kann, werden die Stellplätze je Wohnung eingeschränkt.

5. Umweltbelange

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da er der Nachverdichtung einer bisher untergenutzten Fläche im Innenbereich dient.

Die Umsetzung des Bebauungsplans dient neben der Planung eines Dienstleistungszentrums auch der Schaffung und der Deckung des Bedarfs an Wohnungen, insbesondere auch für ältere Menschen.

Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

5.1 Schutzgebiete Natur und Landschaft

Im Plangebiet und in der Umgebung kommen keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz, FFH-Gebiete) vor.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 20 Abs.2 BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG liegen im Plangebiet nicht vor.

Im Plangebiet liegen keine Flächen des Biotopverbunds für Offenlandlebensräume oder Generalwildwege.

5.2 Hochwassergefahrenkarte

Gemäß Hochwassergefahrenkarte lag bei extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem) etwa die Hälfte des Plangebiets im Überflutungsbereich.

Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen, wie z.B. der Schutz von Tiefgargeneinfahrten und Lichtschächten sind daher bisher vorzusehen.

Derzeit wird seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart die Hochwassergefahrenkarte im Einzugsgebiet der Bottwar fortgeschrieben.

Die Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarte ist noch nicht abgeschlossen, jedoch befinden sich die Daten derzeit bei der Qualitätssicherung des Landes Baden-Württemberg.

Nach der aktuellen Fortschreibung liegt das „Schnaidt-Areal“ nicht im Überschwemmungsgebiet. Die vorläufigen Ergebnisse zeigen, dass die Fläche des Bebauungsplangebietes sowohl bei HQ₁₀₀ als auch bei einem Ereignis HQ_{extrem} nicht mehr überflutet wird. Für dieses Ergebnis ist auch nach der Qualitätssicherung keine Änderung zu erwarten. Die offiziellen Ergebnisse erfolgen nach Abschluss der Qualitätssicherung.

5.3 Sonstige Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst liegen keine sonstigen festgesetzten Schutzgebiete (z.B. Wasserschutzgebiete, o.ä.) oder sonstigen Schutzobjekte (z.B. Geotope, o.ä.).

Die festgesetzte Wasserschutzgebietszone III und IIIA des WSG "Sandwiesen, jenseits der Murr" liegt unmittelbar angrenzend an die Ludwigsburger Straße südwestlich des Plangebiets.

5.4 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Büro roosplan vom 18.11.2020) kommt zum Ergebnis, dass das Plangebiet nur ein sehr geringes Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten besitzt. Dies begründet sich unter anderem in der bestehenden Vorbelastung in Form von Störungen, die sich aus dem Betrieb als Parkplatz ergeben, der isolierten Siedlungslage sowie aus dem Mangel an als Lebensstätten oder Nahrungshabitaten geeigneten Strukturen (Gehölze junger Ausprägung, keine Höhlungen etc.).

Damit besteht für die relevanten Arten im weiteren Verfahren kein vertiefender Prüfbedarf. Eine Verwirklichung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann bei Durchführung bauzeitlicher Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Dabei sind die Zeiten für die Entnahme von Gehölzen unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten und Aktivitätszeiten der Fledermäuse auf Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken.

Zudem werden Gestaltungsmaßnahmen empfohlen, welche zur Vermeidung und Minimierung von potentiellen Beeinträchtigungen beitragen (z.B. vogelfreundliche Verglasungen, insektenschonende Beleuchtung) sowie eine

Verbesserung des Lebensraumes für verschiedene Arten ermöglichen (z.B. Dachbegrünung, naturnahe Gestaltung von Außenanlagen). Diese werden im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft bzw. konkretisiert.

5.5 Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Beim Plangebiet handelt es sich um ein ehemals für gewerbliche Zwecke genutztes Gelände. Die baulichen Anlagen wurden vor über 10 Jahren abgerissen und es wurde als Zwischennutzung eine geschotterte Parkplatzfläche angelegt. Das Plangebiet wird im Westen, Norden und Osten von Straßen begrenzt, insbesondere durch die Ludwigsburger Straße im Westen besteht eine Vorbelastung durch verkehrsbedingten Lärm. An das Plangebiet schließen im Süden (Nelkenstraße Nr. 1) und Südosten (Nelkenstraße Nr. 9) Wohnbebauungen mit einer Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss an.

Lärmeinwirkungen (siehe auch Ziffer 3.8 dieser Begründung)

Die schalltechnische Untersuchung durch das Büro Kurz und Fischer GmbH, Winnenden vom 06.03.2023 zeigt, dass durch den Straßenverkehr (entlang der Ludwigsburger Straße) die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete im Plangebiet teilweise überschritten werden.

Um erheblich nachteilige Auswirkungen zu vermeiden, sind passive Lärmschutzmaßnahmen Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maßen nach DIN 4109, eine entsprechende Grundrissanordnung/ Orientierung der Freibereiche (Balkone, Terrassen) sowie fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen durch den Anlagenlärm der im Plangebiet geplanten Nutzungen werden für einzelne Fassaden Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Weitere Maßnahmen zum Schutz aufgrund des einwirkenden Anlagenlärms sind im Durchführungsvertrag festgelegt:

- Andienungsverkehr beim geplanten Anlieferbereich an der Nordseite des Gebäudes darf ausschließlich im Tagzeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) stattfinden.
- Parkierungsverkehr durch gewerbliche Nutzungen auf den geplanten oberirdischen Stellplätzen an der Nordseite des Gebäudes sowie in die Tiefgarage darf ausschließlich im Tagzeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) stattfinden.

Siehe auch Ziffer 3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm.

Bei Umsetzung der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit zu erwarten.

5.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst ca. 2/3 Schotterflächen sowie ca. 1/3 Grünflächen, bestehend aus Trittrassen und kleinen Grünflächen (Beete). Entlang der Straßen befinden sich 11 jüngere Bergahorne als Baumreihen ohne relevante Habitatstrukturen (z.B. Höhlen). Die gesamte Fläche ist mit Blocksteinen umrandet. Mit Ausnahme der Bäume handelt es sich um Biotoptypen von sehr geringer oder geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Die Strukturen im Plangebiet werden potentiell von einzelnen, weit verbreiteten, störungsunempfindlichen Vogelarten und ggf. gelegentlich von Fledermäusen

als Nahrungshabitat genutzt, Das Vorkommen von Zauneidechsen konnte ausgeschlossen werden (vgl. Artenschutz).

Im Rahmen des Vorhabens wird nahezu die gesamte Fläche durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt. Dabei muss auch ein Teil der Gehölzbestände entfernt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen werden neue Baumpflanzungen und umfangreiche Dachbegrünungen und Begrünungen der Nebenanlagen vorgesehen. Neben standortheimischen Arten werden bei der Pflanzenauswahl insbesondere auch insektenfreundliche und klimaverträgliche Arten berücksichtigt.

5.7 Schutzgut Boden

Durch das geplante Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ehemals bebaute und anthropogen beeinträchtigte Flächen, die derzeit überwiegend geschottert ist.

Durch das Büro Veas und Partner, Leinfelden-Echterdingen wurde im April 2022 ein geotechnischer Bericht zum Vorhaben erstellt. Zur Erkundung des Untergrunds wurden vier Aufschlussbohrungen bis zu einer maximalen Tiefe von 16 m u GOK vorgenommen. Bei der Erkundung wurden folgende Bodenschichten aufgeschlossen:

- Künstliche Auffüllungen (bis 1,1 m bzw. 3,4 m Mächtigkeit)
- Talablagerungen der Bottwar (Auelehm, Bottwarkies)
- Oberer Muschelkalk (mo)

Der Baugrund wurde an den Aufschlussbohrungen bis in eine Tiefe von 3 m durch die Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mgH abfallrechtlich beprobt. In nahezu allen Proben wurden die Grenzwerte von Z0/DK0 eingehalten, lediglich in einer Probe wurden leicht erhöhte MKW-Werte festgestellt. Die Einstufung erfolgte hier in Z0*. Kleinräumige Bodenverunreinigungen aufgrund der Vornutzung des Plangebiets sind möglich.

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets ist eine altlastenrelevante Fläche mit Handlungsbedarf Belassen-Entsorgungsrelevanz bekannt (Altlastenkataster 07410-000). Aushubmaßnahmen und Bodenverwertung im Rahmen des Vorhabens werden durch ein Fachgutachterbüro begleitet werden.

Eine Luftbildauswertung auf etwaige Kampfmittel wurde im Vorfeld der Baugrunduntersuchung durchgeführt. Es liegen keine Hinweise auf Sprengbomben-Blindgänger vor. Die Gefahr von Artilleriegranaten-Blindgängern kann nicht ausgeschlossen werden. Eine umsichtige Arbeitsweise und umfassende Aufklärung des Baustellenpersonals ist notwendig.

Durch das Vorhaben werden die nahezu alle Flächen versiegelt. Durch Dachbegrünung und ausreichender Erdüberdeckung von Nebenanlagen bzw. Verwendung von sickerfähigen Belägen sowie durch fachgerechten Umgang und Wiederverwendung von anfallendem Bodenmaterial können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden vermindert werden.

5.8 Schutzgut Fläche

Unter dem Schutzgut "Fläche" wird der Aspekt des flächensparenden Bauens betrachtet.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ehemals bebaute Flächen im Innenbereich. Zusätzliche Flächen im Außenbereich werden durch das Vorhaben nicht beansprucht. Der Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß §1a Abs. 2 BauGB wird entsprochen

5.9 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- und festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Die Bottwar als Zufluss zur Murr verläuft ca. 60 m südöstlich des Plangebiets. Bei Extremereignissen sind Überflutungen von Teilflächen möglich (vgl. 5.2 Hochwassergefahrenkarte).

Bei Starkregen findet der Abfluss des Wassers größtenteils über die angrenzenden Straßen statt, der südliche Teil des Plangebiets wird bei den untersuchten Starkregenereignissen (selten 41 mm/h – außergewöhnlich 55 mm/h – extrem 128 mm/h) ebenfalls überflutet.

Bei den Untersuchungen im Rahmen des geotechnischen Berichts durch das Büro Veas und Partner, Leinfelden-Echterdingen wurde der Grundwasserspiegel bereits wenige Meter unter Gelände, in den Talablagerungen der Bottwar angetroffen (max. gemessener Stand bei 196,17 m NHN). Er liegt mit 0,6 m nur knapp unterhalb des geplanten UG-Niveaus im Süden. Bei Grundwasserhochstand ist nicht auszuschließen, dass sich das Grundwasser im südlichen Teil oberhalb der Baugrubensohle befindet. Zur längerfristigen Beobachtung wurden zwei Bohrungen als Grundwassermeßstellen ausgebaut.

Das Gefahrenpotential von Überflutungen durch Starkregen oder Extremhochwasser sowie durch potentiell korrespondierende hohe Grundwasserstände ist durch bauliche Schutzmaßnahmen insbesondere bei den unteren Geschossen und Tiefgaragen zu berücksichtigen.

Da es sich um ein ehemals bebautes Gebiet handelt, welches derzeit größtenteils bereits teilversiegelt ist, sind die Auswirkungen des Vorhabens durch Neuversiegelungen im Plangebiet auf das Schutzgut Wasser nicht als erheblich zu betrachten. Durch Schaffung von teilversiegelten anstelle von vollversiegelten Bereichen sowie Dachbegrünung und ausreichender Erdüberdeckung von Nebenanlagen können Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss und die Grundwasserneubildungsrate minimiert werden.

5.10 Schutzgut Klima und Luft

Stadtklima

Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart ist das Plangebiet als "Stadtrand-Klimatop" und "bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion" ausgewiesen. Die Ludwigsburger Straße ist als "Straße mit Verkehrsbelastung, Luft-

und Lärmbelastung" dargestellt. Die Stadt Steinheim an der Murr liegt zudem im großräumigen Kaltluft-Volumenstrom der Murr von Ost nach West verlaufend.

Die häufigsten Winde treten aus südöstlichen bis westlichen Richtungen auf, gefolgt von nördlicher Richtung. Die mittlere jährliche Windgeschwindigkeit liegt bei 2,2 m/s.

Die bioklimatische Situation im Plangebiet ist durch sehr hohe Inversionshäufigkeit (>225d/a), schlechte Durchlüftung und hohe sommerliche Wärmebelastung (32,5 d/a bis 35 d/a) gekennzeichnet. Die Vulnerabilität der Bevölkerung für die Auswirkungen des Klimawandels durch (aktuelle und prognostiziert) Wärmebelastung, lufthygienischer Belastungen und den Anteil der empfindlichen und benachteiligten Bevölkerung (ältere Menschen, Kinder) ist gering bis mittel.

Durch die bestehende Versiegelung (Schotterfläche) im Plangebiet bestehen höhere Durchschnittstemperaturen und geringere Luftfeuchtigkeit gegenüber unversiegelten Flächen. Die Gehölzbestände im Plangebiet tragen zur Ausfiltrierung von Luftschadstoffen und einem ausgeglichen Temperaturgang bei. Das Gelände ist weitgehend eben mit einem Hochpunkt im Nordosten. Die zusätzliche Versiegelung von Flächen sowie der Verlust von Gehölzen und die damit verbundenen kleinklimatische Beeinträchtigungen werden vermindert durch umfassende Begrünung von Dächern sowie die Pflanzung neuer Einzelbäume. Neben standortheimischen Arten werden bei der Pflanzenauswahl insbesondere auch insektenfreundliche und klimaverträgliche Arten berücksichtigt.

Lufthygiene

Die Immissionsgrenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) werden für Stickstoffdioxid (NO₂ >21µg/m³, Grenzwert 40 µg/m³) und Feinstaub (PM₁₀ >16 µg/m³, Grenzwert 40 µg/m³) eingehalten (Bezugsjahr 2016).

Gegenüber dem bestehenden Zustand ist von keiner erheblichen Verschlechterung des Schutzguts Klima und Luft auszugehen.

5.11 Landschaft (Stadtbild / Erholung)

Das Plangebiet liegt inmitten der Stadt Steinheim unmittelbar östlich des markanten Kreisverkehrs an der Ludwigsburger Straße. Die Umgebung ist durch gemischte Bauflächen (Wohnen und Gewerbe, wie zum Beispiel eine Bankfiliale, Metzgerei, Gastronomie) sowie im Südwesten durch ein Gewerbegebiet geprägt. Die umgebenden Gebäude sind in zwei- bis dreigeschossiger, im Norden auch als viergeschossiger Bauweise erstellt. Neben der Ludwigsburger Straße im Westen grenzt das Plangebiet im Norden an den Bahnweg und im Osten an die Nelkenstraße.

Das Plangebiet selbst, bestehend aus einer Schotterfläche und angrenzenden Grünflächen mit jungem Baumbestand, Trittrassen und Beeten ist insgesamt strukturarm und ohne markante Elemente.

Ziel des Vorhabens ist neben der Neuschaffung von Wohn- und Gewerberäumen insbesondere eine ansprechende und moderne Gestaltung des Stadtbildes. Der geplante Gebäudekomplex bildet mit dem Sockelgeschoss und den zwei in der Höhe abgestuften und zum Teil überstehenden Riegeln entlang der Ludwigsburger Straße und dem Bahnweg neue Raumkanten aus. Durch die Stufungen entstehen verschiedene Gründächer, die Nebenanlagen werden ebenfalls begrünt und als Freiraum gestaltet. Es werden neue Einzelbäume gepflanzt. Zur Sicherung der öffentlichen Nutzung des Gehwegs wird ein Gehrecht für Fußgänger (gr) und ein Fahrrecht für Fahrradfahrer (fr) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

5.12 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Altsteinzeitliche und jungsteinzeitliche Siedlungsreste sowie latènezeitliche Bestattungen“ (Listen-Nr. 1). Des Weiteren grenzt das Schnaidt-Areal im Südosten an das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Abgegangener Grafen Hof und abgegangenes Dominikanerinnenkloster Mariental“ (Listen-Nr. 5M) sowie im Südwesten an die archäologische Verdachtsfläche „Römische Gebäudereste?“ (Listen-Nr. 11).

Das Vorkommen weiterer archäologischer Funde und Befunde im Bereich des Plangebietes kann nicht ausgeschlossen werden. Ab August 2022 werden durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) archäologische Voruntersuchungen durchgeführt.

5.13 Besonnungsqualität

In einer Studie wurden die Auswirkungen der Planung auf die Besonnungsqualität der Bebauung in der Umgebung des Plangebietes anhand der DIN EN 17037 überprüft (Besonnungsstudie Lohmeyer GmbH, Bochum, Mai 2023). Diese privatrechtliche Norm verwendet als Nachweisgröße für eine ausreichende Besonnung ihre Dauer an einem frei wählbaren Stichtag zwischen dem 1. Februar und dem 21. März in einem Wohnraum einer Wohnung.

- Für ein geringes Niveau weisen die Kennziffern eine Mindestdauer der Besonnung von 1,5 Stunden aus,
- für ein mittleres Niveau von 3 Stunden,
- für ein hohes Niveau von 4 Stunden.

Ziel ist, dass in jeder Wohnung wenigstens in einem Wohnraum die Mindestbesonnungsdauer (1,5 Stunden) erreicht wird. Änderungen der Besonnungsdauer von 30% und mehr werden als relevant angesehen und eine Einbeziehung in die Abwägung gilt als erforderlich. Die Zumutbarkeit ist hier einzelfallbezogen zu bestimmen.

Ergebnis

Die Ergebnisse der Verschattungssimulationsrechnungen des o.g. Gutachtens für die angrenzende Bebauung und die Plangebäude zeigen, dass aufgrund des Verlaufs der Sonnenbahn am 21. März bessere Besonnungsverhältnisse vorherrschen als am 01. Februar.

Darüber hinaus ist bei der Bewertung der Rechenergebnisse des o.g. Gutachtens grundsätzlich zu beachten, dass die Besonnungsdauer in Deutschland aufgrund des Verlaufs der Sonnenbahn am 01. Februar und am 21. März auch bei freistehenden Gebäuden an nordseitigen Fassaden nicht den Mindestsollwert der DIN EN 17037 von 1.5 h erreicht.

Die geplante Bebauung reduziert die mögliche direkte Besonnung an der Nordostfassade der Ludwigsburger Straße 29 und an der Südost-Fassade der Ludwigsburger Straße 35 in Teilbereichen um mehr als 30 %. Im Istzustand liegt die Besonnungsdauer hier bereits unter den Empfehlungen der DIN EN 17037 liegt.

An den Südost- und Südwest-Fassaden dieser Häuser wird im Istzustand und im Planfall die Mindestanforderung an die Besonnungsdauer erfüllt und zudem erreicht die Besonnungsdauer in großen Bereichen eine hohe Qualität. Im Falle von durchgesteckten Wohnungen (hier gemäß Baugenehmigung gegeben) können somit die Anforderungen an die Besonnungsdauer erfüllt werden.

Die Westfassade der Nelkenstraße 10 erfüllt im Istzustand über große Teile nicht die Anforderungen an die Besonnungsdauer. Die Besonnungsdauer an der Westfassade der Nelkenstraße 12 liegt im Istzustand über der Mindestempfehlung. Die Planung reduziert die Besonnungsdauer in stark begrenzten Bereichen an diesen Fassaden, teils um mehr als 30 %. Sowohl die Süd- und Ost-Fassaden der Nelkenstraße 12 als auch die der Nelkenstraße 10 erfüllen jedoch die Empfehlungen der DIN EN 17037.

Bei durchgesteckten Wohnungen (hier gemäß Baugenehmigung gegeben) werden hier ebenfalls die Anforderungen erfüllt.

Im Istzustand erfüllt die Westfassade der Nelkenstraße 9 die Mindestempfehlung an die Besonnungsdauer von mind. 1.5 h. Die Plangebäude reduzieren die mögliche Besonnungsdauer um mehr als 30 % und führen zu einer Unterschreitung der Mindestbesonnungsdauer.

Im Falle von durchgesteckten Wohnungen (hier gemäß Baugenehmigung gegeben) können die Anforderungen der DIN EN 17037 weiterhin erfüllt werden, da an den Süd- und Ostfassaden eine direkte Besonnung von mehr als 1.5 h möglich ist.

In Bezug auf die o.g. Auswirkungen auf Teile der Westfassade des Gebäudes Nelkenstraße 9 ist hierbei zudem zu berücksichtigen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen der Neubebauung gegenüber diesem Grundstück eingehalten werden (0,4 der Wandhöhe). Ferner nimmt die Planung insoweit Rücksicht auf dieses Gebäude, als dass oberhalb der durchgehenden Erdgeschossbasis die darauf aufgesetzte Bebauung in Einzelbaukörper gegliedert ist und damit keinen geschlossenen Gebäudewinkel bildet. In Verbindung mit der „abgeknickten“ Form der Einzelbaukörper entsteht ein vom Kfz-Lärm der umgebenden Straßen geschützter Innenhof in den hinein auch die Westseite der Nelkenstraße 9 orientiert ist.

Weitere Fassaden sind am 21. März nicht von einer Reduktion der Besonnungsdauer betroffen.

Den Zielen der Nachverdichtung im Innerortsbereich sowie der Schaffung von dringend benötigtem zusätzlichem Wohnraum, verbunden mit einem deutlich verbesserten Lärmschutz insbesondere für die Bestandsbebauung nordöstlich der geplanten Neubebauung, wird hierbei gegenüber der Einschränkung der Besonnung in der „Übergangszeit“ (März) Vorrang eingeräumt.

Auf die Besonnungsstudie des Büros Lohmeyer GmbH, Niederlassung Bochum vom Mai 2023 wird verwiesen. Die Studie ist bei der Stadt Steinheim dort einsehbar wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

5.14 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel/ Bundesklimaschutzgesetz (KSG) und Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KlimaG-BW)

Die Ziele des Bundesklimaschutzgesetzes sind gemäß § 13 KSG des Bundes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes gemäß § 1 KSG und die nationalen Klimaschutzziele gemäß § 3 KSG sind zu beachten mit anderen Belangen abzuwägen.

Die Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz bezogen auf die in den §§1 und 3 KSG konkretisierten nationalen Klimaschutzziele (Minderung der Treibhausgasemissionen) sind zu ermitteln und Ergebnisse in die Entscheidungsfindung einzustellen.

Gemäß § 14 KSG können die Länder unbeschadet der Vereinbarkeit mit Bundesrecht eigene Klimaschutzgesetze erlassen.

Gemäß § 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KlimaG-BW), in Kraft getreten am 11.02.2023, sind die Ziele dieses Gesetzes auch auf Ebene der Bauleitplanung bestmöglich zu berücksichtigen. Entsprechende Verwaltungsvorschriften liegen hierzu noch nicht vor.

Die Belange des Klimaschutzes sind mit anderen bedeutsamen Belangen abzuwägen.

Der Treibhausgasausstoß des Landes soll im Vergleich zu den Gesamtemissionen des Jahres 1990 bis 2030 um mindestens 65 Prozent und bis 2040 soll über eine schrittweise Minderung Netto-Treibhausgasneutralität („Klimaneutralität“) erreicht sein.

Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 ist zu beachten.

Welche CO₂-relevanten Auswirkungen hat das Vorhaben?

Welche Folgen ergeben sich hieraus für die Klimaziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes bzw. des 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KlimaG-BW),

Innerhalb des Plangebietes, das einen bisher untergenutzten Standort in der Stadtmitte von Steinheim darstellt, soll eine der zentralen Lage entsprechende Nachverdichtung erfolgen. Der nordwestliche Eingang zum engeren Stadtkern, mit dem bestehenden Kreisel, erhält hierdurch eine angemessene städtebauliche Betonung. Gleichzeitig sollen mit einem entsprechenden Nutzungsmix die bestehenden Einrichtungen ergänzt und die Stadtmitte in ihrer Attraktivität nachhaltig aufgewertet und gestärkt werden.

Alternativ vorstellbar wäre vor dem Hintergrund der Ziele des KSG bzw. des Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KlimaG-BW) – Verringerung des Treibhausgasausstoßes - auch eine deutlich geringere Überbauung und/ oder Baumasse oder der vollständige Verzicht auf eine Bebauung und die Anlage

einer Grünfläche. Die stadtklimatischen Vorteile sind hierbei mit den o.g. städtebaulichen Zielen der Stadt Steinheim abzuwägen. Der stadträumlichen Neugestaltung der bestehenden Brachfläche verbunden mit der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, insbesondere auch für Senioren, und der nachhaltigen Belebung des Stadtkerns wird hierbei Vorrang eingeräumt.

Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart ist das Plangebiet als "Stadtrand-Klimatop" und "bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion" ausgewiesen. Die Ludwigsburger Straße ist als "Straße mit Verkehrsbelastung, Luft- und Lärmbelastung" dargestellt. Die Stadt Steinheim an der Murr liegt zudem im großräumigen Kaltluft-Volumenstrom der Murr von Ost nach West verlaufend (siehe auch Ziffer 5.10 Schutzgut Klima und Luft).

Durch die bestehende Versiegelung (Schotterfläche) im Plangebiet bestehen höhere Durchschnittstemperaturen und geringere Luftfeuchtigkeit gegenüber unversiegelten Flächen. Die Gehölzbestände im Plangebiet tragen zur Ausfiltrierung von Luftschadstoffen und einem ausgeglichen Temperaturgang bei. Das Gelände ist weitgehend eben mit einem Hochpunkt im Nordosten.

Die zusätzliche Versiegelung von Flächen sowie der Verlust von Gehölzen und die damit verbundenen kleinklimatische Beeinträchtigungen werden vermindert durch umfassende Begrünung der geplanten Flachdächer und der unterbauten Flächen sowie die Pflanzung neuer Einzelbäume. Neben standortheimischen Arten werden bei der Pflanzenauswahl insbesondere auch insektenfreundliche und klimaverträgliche Arten berücksichtigt. Eine Kombination von Photovoltaikablagen über der Dachbegrünung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Stadtentwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung und Umnutzung im Innerortsbereich. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch reduziert werden.

Mobilität

Die Neubebauung bietet mit ihrem gemischten Nutzungsangebot und ihrer zentralen Lage mit direkter fußläufiger Anbindung an die Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Innenstadt von Steinheim sowie kurzen Wegen zum ÖPNV (Bus) günstige Rahmenbedingungen für ein klimaschonendes Wohnen, das nicht zwingend die Nutzung eines eigenen Kraftfahrzeugs voraussetzt.

Hochwasser/ Starkregen

Gemäß Hochwassergefahrenkarte lag bei extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem) etwa die Hälfte des Plangebiets im Überflutungsbereich.

Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen, wie z.B. der Schutz von Tiefgareneinfahrten und Lichtschächten sind daher bisher vorzusehen.

Derzeit wird seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart die Hochwassergefahrenkarte im Einzugsgebiet der Bottwar fortgeschrieben.

Die Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarte ist noch nicht abgeschlossen, jedoch befinden sich die Daten derzeit bei der Qualitätssicherung des Landes Baden-Württemberg.

Nach der aktuellen Fortschreibung liegt das „Schnaidt-Areal“ nicht im Überschwemmungsgebiet. Die vorläufigen Ergebnisse zeigen, dass die Fläche des Bebauungsplangebietes sowohl bei HQ100 als auch bei einem Ereignis

HQextrem nicht mehr überflutet wird. Für dieses Ergebnis ist auch nach der Qualitätssicherung keine Änderung zu erwarten. Die offiziellen Ergebnisse erfolgen nach Abschluss der Qualitätssicherung.

Die Stadt Steinheim an der Murr hat eine Starkregengefahrenkarte. Nach dieser sind Teile des Areals bei einem Starkregen betroffen.

Das Gefahrenpotential von Überflutungen durch Starkregen ist durch bauliche Schutzmaßnahmen insbesondere bei den unteren Geschossen und Tiefgaragen zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan sind entsprechende Flächen gem. § 9 Abs. 5 gekennzeichnet.

6. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	2.280 m² = 100 %
davon	

Fläche für Dienstleistungen und Wohnungen	2.280 m ² = 100 %
---	------------------------------

Stadt Steinheim an der Murr, den _____

Thomas Winterhalter
Bürgermeister