

**Gemeinde Wannweil
Landkreis Reutlingen**



Bebauungsplan

„Alte Spinnerei - Fallenbach“

Begründung

Aufgestellt:

Pfullingen, den 03.07.2014

**REIK Infrastruktur GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Alte Spinnerei - Fallenbach“

Gemeinde Wannweil, Landkreis Reutlingen

Begründung

I. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele und Zwecke der Planung

1. Anlass der Planung

Die Attraktivität der Gemeinde Wannweil liegt unter anderem in der zentralen Lage zwischen den Städten Reutlingen und Tübingen. Trotz des demografischen Wandels und den Voraussagen des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg kann die Gemeinde ihre Bevölkerungszahl von ca. 5.000 Einwohnern halten und bisher einen geringen Zuwachs verzeichnen. Das Bevölkerungswachstum und der steigende Wohnflächenbedarf pro Kopf führen zu einer stetigen Nachfrage nach Wohnbauflächen in Wannweil. Im Bestand sind mittlerweile beinahe alle baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnzwecke erschöpft.

Die Grundversorgung in der Gemeinde kann bisher nicht gewährleistet werden, die nächsten Lebensmittelmärkte befinden sich ca. 1,6 km südlich in Reutlingen-Betzingen und ca. 2,2 km nördlich in Kirchentellinsfurt. In Wannweil selbst gibt es keine für eine Grundversorgung geeignete alternative Entwicklungsfläche. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten gibt es keine ebenen Einzelhandelsflächen in der notwendigen Größenordnung. Die bestehenden Einzelhandelsflächen im unmittelbaren Ortskern sind in sehr kleine Parzellen gegliedert, sodass auch diese im Sinne einer Grundversorgung zu keiner Wirtschaftlichkeit führen können.

Zur Ermittlung einer maximalen Verkaufsflächengrößenordnung für grundversorgungsrelevante Sortimente in Wannweil wurde vom Büro Junker und Kruse ein Gutachten erstellt (Anlage 5). Da der geplante Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb lediglich der Grundversorgung dient, können negative Auswirkungen auf die Versorgungslage in den benachbarten Orten Kirchentellinsfurt und Reutlingen-Betzingen ausgeschlossen werden.

Die Bebauungspläne der Gemeinde Wannweil, in denen weitere Gewerbegebiete zugelassen sind, werden im Sinne eines Ausschlusses von Einzelhandelseinrichtungen geändert, so dass in Wannweil keine Einzelhandelseinrichtungen über die Grundversorgung hinaus entstehen können.

Um den Eigenbedarf der Gemeinde zu decken und keine wertvollen Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen, wird eine Innenentwicklung forciert. Das Plangebiet der „Alten Spinnerei“ weist heute erhebliche städtebauliche Missstände auf, die es zu beheben gilt. Die untergenutzte Brachfläche wird städtebaulich aufgewertet und revitalisiert.

2. Städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Spinnerei“ soll eine Innenentwicklung der Gemeinde Wannweil ermöglicht werden. Die Brachfläche eignet sich sowohl für

eine gewerbliche als auch für eine wohnbauliche Flächenentwicklung. Somit sollen neben neuen Wohnbauflächen einige Bestandsgebäude für gewerbliche Zwecke saniert und ein neues gewerbliches Gebäude für eine bisher fehlende Nahversorgung geschaffen werden. Bisher versiegelte Flächen werden teilweise entsiegelt und naturnah gestaltet. Eine Renaturierung und Erlebarmachung der „Echaz“ runden das Konzept ab. Insgesamt kommt es zu einer erheblichen Aufwertung des Gebietes.

Die gesamte Gemeinde ist von einer anspruchsvollen Topographie geprägt, somit liegen die bestehenden Wohnbauflächen hauptsächlich in Hanglage. Auch im Plangebiet muss auf die Topographie eingegangen werden. Dennoch entstehen hier einige sehr attraktive, weitgehend ebene Wohnbau- und Gewerbeflächen.

Ziele der Planung sind damit im Wesentlichen:

- Revitalisierung einer Brachfläche
- Schaffung von Wohnbauland in topographisch ansprechender Lage, Quartiersbildung
- Schaffung von Gewerbeflächen im Ort
- Schaffung von Nahversorgungsflächen im Ort
- Erlebarmachung der „Echaz“
- Erlebarmachen der historischen industriellen Bausubstanz
- Attraktivierung der ortsbildprägenden Bebauung entlang der Hauptstraße
- Erreichen ansprechender Gestaltung

Durch die mit dieser Planung verfolgten Nachverdichtung und Neuordnung wird dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprochen. Es wird lediglich ein geringer Teil des Außenbereichs zur Quartiersbildung und Arrondierung mit einbezogen.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist unter Einbeziehung der bereits bebauten Flächen (für die der Bebauungsplan auch künftig eine bauliche Nutzung zulässt) mit 20.648 m² zwischen 20.000 m² und 70.000 m². Somit ist davon auszugehen, dass ein Fall des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB vorliegt. Im Wohngebiet beträgt die zulässige Grundflächen 0,4 der Netto-Baufläche, somit 5.488 m². Im eingeschränkten Gewerbegebiet und Mischgebiet beträgt die zulässige Grundfläche 0,6 der Netto-Baufläche und somit 15.160 m². Die in diesem Fall erforderliche Prüfung der Umweltauswirkungen wurde durchgeführt.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Wiedernutzbarmachung einer Spinnerei-Anlage mit angrenzenden Arbeiterwohnungen dient. Im Bereich der Arbeiterwohnungen wird eine deutliche Verdichtung vorgenommen. Hierzu werden auch Gartenflächen und Flächen mit Tierhaltung in das Konzept einbezogen. Im Sinne einer angemessenen Quartiers- und Ortsrandausbildung ist das geringfügige Überschreiten der heutigen Baukante als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Satz 1 zu verstehen und muss nicht durch Abgabe weiterer Reservewohnbauflächen kompensiert werden. Die Gemeinde Wannweil hat im Rahmen der Erörterung im Nachbarschaftsverband über die Änderung des geltenden Flächennutzungsplans bereits Flächen angeboten, die derzeit noch als mögliche Bauflächen ausgewiesen sind. Dieses Angebot des Flächenverzichts muss bei der Innenentwicklung berücksichtigt werden. Es wäre unsachgemäß darüber hinaus ei-

nen zusätzlichen Verzicht von möglichen Bauflächen zu fordern. Wenngleich der größte Teil der ausgewiesenen Wohnbaufläche (WA) nach § 34 bereits baulich nutzbar sein dürfte und es sich bei den „zusätzlichen Flächen“ laut einer überschlägigen Berechnung bei der hinzukommende Baufläche um lediglich ca. 4.000 m² handelt. Bei einer Gesamtfläche von ca. 1.3 ha entspricht dies ca. 2/3 der gesamten Entwicklung und scheint als geringfügige Arrondierung nicht anrechenbar zu sein. Dessen ungeachtet könnte die Fläche auch im Rahmen einer Abrundungssatzung nach § 35 Abs. 4 BauGB der Bebauung zugeführt werden.

II. Flächeninanspruchnahme

Momentan herrschen im Plangebiet erhebliche städtebauliche Missstände. Untergenutzte, wertvolle Flächen im Innenbereich gilt es im Zuge der Innenentwicklung aufzuwerten. Dem bestehenden gewerblichen Teil werden neue Nutzungen zugeführt. Die geplanten Neubauten im gewerblichen Teil fügen sich - wie die umliegende Wohnbebauung - in die Topographie ein. Die bisherige Arbeitersiedlung im südlichen Bereich wird abgebrochen und ein neues hochwertiges Wohngebiet entsteht. Die geplante Größe des Wohngebietes ist notwendig um eine funktionsfähige Quartiersbildung in diesem Bereich zu erreichen. Die bisher nach Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen werden im Zuge der Berichtigung teilweise zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen geändert. Nach dem Grundsatz der Stadt der kurzen Wege wird hier durch Umnutzung das Wohnen und Arbeiten in unmittelbarer Nähe ermöglicht.

III. Aussagen übergeordnete Planungen

1. Landesentwicklungsplan

Laut Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg liegt die Gemeinde Wannweil im Verdichtungsraum Stuttgart und auf der Landesentwicklungsachse zwischen Reutlingen und Tübingen. Folgende Aussagen werden getroffen:

(vergl. 2.1.1 - 2.2.3 Landesentwicklungsplan, 2002)

Verdichtungsräume als großflächige Gebiete mit stark überdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und intensiver innerer Verflechtung. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.

Die Verdichtungsräume sind angemessen in nationale und internationale Verkehrs-, Energie- und Kommunikationsnetze einzubinden. Der Leistungsaustausch mit benachbarten Räumen ist zu sichern. Die Funktionsfähigkeit der Verdichtungskerne als Verknüpfungsknoten zwischen regionalen und überregionalen Netzen ist zu stärken.

Ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten ist bereitzuhalten, insbesondere für Betriebe und Einrichtungen, die auf die Standortbedingungen und Führungsvorteile der Verdichtungsräume angewiesen sind und zur

Vermehrung wettbewerbsfähiger Arbeitsplätze und höherwertiger Dienstleistungen beitragen können.

In den Verdichtungsräumen ist auf eine geordnete und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens und eine Verminderung verdichtungs- und verkehrsbedingter Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen hinzuwirken.

Zur Wirtschaftsentwicklung und den Standortbedingungen wird sich auf die Regelungen des Plansatzes 3.3.7 – 3.3.7.1 Landesentwicklungsplan, 2002, berufen:

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- *dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder*
- *diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterezentren zusammengewachsen sind.*

Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

2. Regionalplan Neckar-Alb

Laut Regionalplan Neckar-Alb (Stand 1993) liegt die Gemeinde Wannweil im Kreuzungsbereich der beiden Landesentwicklungsachsen Reutlingen – Tübingen und Mössingen – Metzingen. Wannweil gehört mit in den Verflechtungsbereich auf der Stufe der Mittelzentren. Hierzu werden folgende Aussagen getroffen:

(vergl. 2.1.2 Regionalplan Neckar-Alb, Stand 1993)

In den Mittelzentren sollen solche Einrichtungen erhalten, ausgebaut oder neu angesiedelt werden, deren Tragfähigkeit auf den Verflechtungsbereich des jeweiligen Mittelzentrums ausgerichtet ist und die für die Bevölkerung aus diesem Mittelbereich erreichbar sein müssen.

Die Mittelzentren sollen verkehrsmäßig so erschlossen und ausgestattet werden, dass sie der Funktion als Ziel- Verknüpfungspunkte des Nahverkehrs mit dem Regional- und Fernverkehr gerecht werden kann.

Südlich des Plangebietes liegt ein Waldstück, welches vom Regionalverband als Grünzug und als schutzbedürftiger Bereich der Forstwirtschaft ausgewiesen wird.

Laut Regionalplan Neckar-Alb, Entwurfsfassung vom 29.09.2009 liegt die Gemeinde Wannweil in der Landesentwicklungsachse der beiden Oberzentren Reutlingen und Tübingen und gehört zu dem Verdichtungsraum des Landkreises Reutlingen bzw.

zum Verflechtungsbereich des Mittelbereichs der Stadt Reutlingen. Folgende Aussagen werden unter Anderem getroffen:

(vergl. 2.1.1 Regionalplan Neckar-Alb, Vorentwurf 2009)

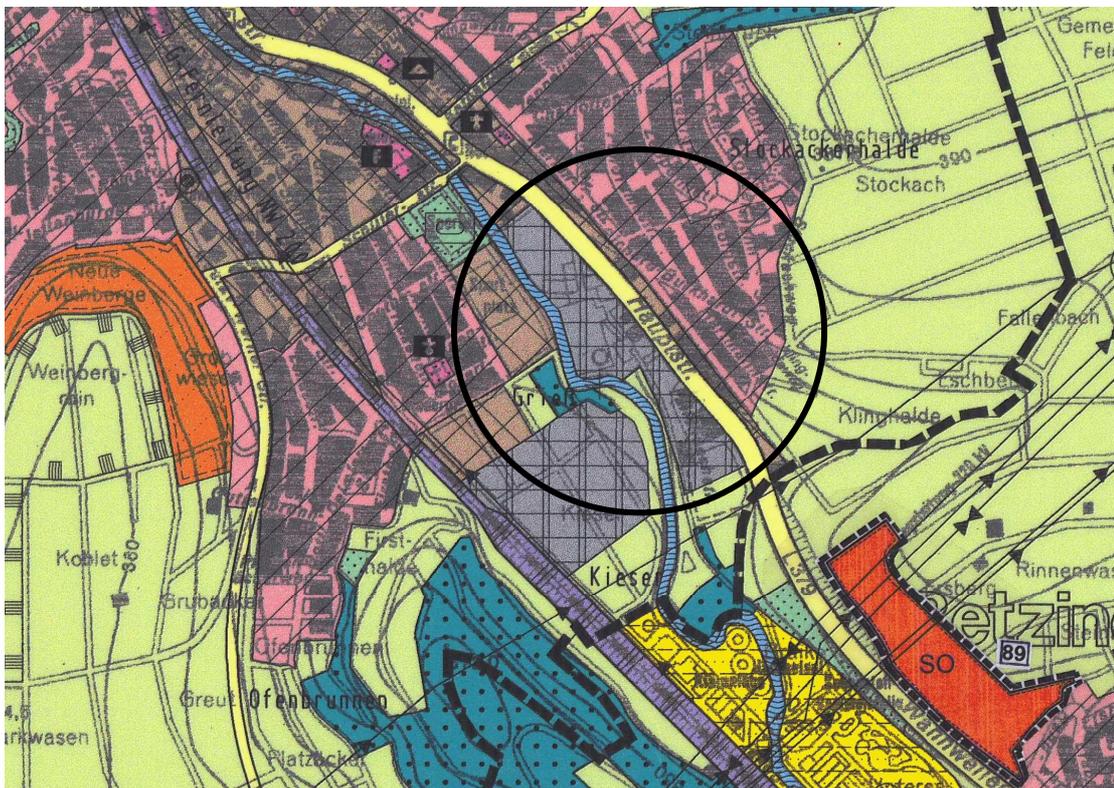
Im Verdichtungsraum ist die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen. Auf Flächen und Energie sparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessen dichter Bebauung, insbesondere an Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs und vor allem im Bereich der Bahnhöfe und Haltestellen des Schienenverkehrs, sowie auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Erholungseinrichtungen ist hinzuwirken.

Südlich des Plangebietes liegt ein Waldstück, welches vom Regionalverband als Grünzug und als Regionaler Biotopverbund ausgewiesen wird.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (Stand 1993) des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen weist die Fläche des Plangebietes als „Gewerbliche Baufläche mit besonderen Anforderungen an die Umweltverträglichkeit und Gestaltung der Anlage“ aus.

Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes sind sowohl Gewerbe- als auch Misch- und Wohnbauflächen geplant. Der Bebauungsplan wird demnach nicht durchgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung (§ 13a BauGB).



Rechtskräftiger FNP 1993, Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen, ohne Maßstab

IV. Beschreibung des Planbereichs

1. Äußere Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der Gemeinde Wannweil. Es wird im Osten durch die „Hauptstraße“ (L 379) begrenzt. Im Süden erfolgt die Abgrenzung durch ein Waldstück, im Westen durch den Fluss „Echaz“ und im Norden durch die bestehende Bebauung der „Hauptstraße“ 80, 82 und 82/1.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,5 ha. Er wird begrenzt im

- Norden: durch das Flurstück 1683
- Osten: durch die Landesstraße 379, „Hauptstraße“, Flurstück 1700 und 1720
Und den landwirtschaftlicher Weg, Flurstück 1734
- Süden: durch das Flurstück 1737
- Westen: durch den bestehenden Kanal, Flurstück 1728,
durch das Flurstück 1724, den Fluss „Echaz“, den Weg Flst. 1653 und
das Flst. 1655

3. Heutige Nutzungen innerhalb des Plangebiets

Die bestehenden Gebäude „Bateurgebäude“, „Baumwollmagazin“, „Bahnhof und diversen weitere Schuppen und Nebengebäude sind teilweise durch einzelne Zwischennutzungen belegt. Lediglich das Hauptgebäude, die „Alte Spinnerei“, ist leer stehend.

Im südlichen Teil des Plangebietes stehen alte Arbeiter-Wohnhäuser, welche vereinzelt noch bewohnt werden. Die Wohnungen wurden ohne Nasszellen gebaut, somit entsprechen diese nicht mehr dem heutigen Standard und sind nicht sanierungsfähig.

Das Plangebiet ist heute deutlich untergenutzt, eine Revitalisierung und Nutzungszuführung ist erstrebenswert.

4. Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets

Geprägt wird das Plangebiet durch die im Norden und Osten befindliche Wohnbebauung. Eine Spedition mit Kleintransportern befindet sich in der Hauptstraße 127. Im südlichen Bereich befindet sich auf der Gemarkung Reutlingen-Betzungen, eine aktive Kläranlage. Westlich der Echaz befinden sich innerhalb eines Grünstreifens Kleingartenanlagen und 2 Fußballplätze.

5. Schutzgebiete, Gewässer

Angrenzend und in Teilbereichen zwischen Kanal und Echaz überlappend befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop Nummer 174204150092. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Die benachbarte Echaz ist ein Gewässer 2. Ordnung. Im Bereich des geplanten SO befindet sich nach der Hochwassergefahrenkarte eine bei einem 50- und 100-jährlichen Ereignis überflutete Fläche.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Grundzüge der Konzeption

Das Plangebiet wird städtebaulich in 2 Teile geteilt.

Im Norden entstehen Gewerbe-, Misch- und Sonderbauflächen. Die bestehenden Gebäude „Alte Spinnerei“, „Bateurgebäude“, „Baumwollmagazin“ und die beiden Betriebsgebäude bleiben erhalten und werden saniert. Auf die Einhaltung der Sichtbeziehung auf das Ensemble wird großen Wert gelegt. Neue Nutzungen im Bereich der „Alten Spinnerei“ und dem nördlich gelegenen Betriebsgebäude sollen in Form von Gastronomie, Büros, Ateliers, bzw. Loftgewerbe, als auch über das gewerbliche hinaus, in Form von Wohnnutzungen bzw. Loftwohnungen entstehen. Diverse Nebengebäude und Schuppen werden abgebrochen und die frei werdenden Flächen als Ausgleichsflächen genutzt.

Nördlich der Bestandsgebäude entsteht ein Neubau, für den im Erdgeschoss eine Handelsnutzung vorgesehen ist. Die geplante Grundversorgung wird auf eine Verkaufsfläche von 1.400 m² beschränkt. Zur Ermittlung der maximalen Verkaufsflächengröße wurde von dem Büro Junker und Kruse ein Gutachten erstellt. Bei einer Einhaltung der angegebenen Verkaufsflächengröße ist davon auszugehen, dass keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der umliegenden Gemeinden zu erwarten sind. (siehe hierzu Anlage 5). Zur weiteren Nutzung wird in den optionalen Obergeschossen des Handelsgebäudes eine Mischnutzung für nicht störende Gewerbebetriebe und Wohnen vorgesehen. Dadurch können Topographiesprünge städtebaulich angemessen durch Gebäude abgefangen werden.

Die Erschließung ins Gewerbegebiet erfolgt durch eine kurze öffentliche Stichstraße und wird dann weiter über private Verkehrsflächen gewährleistet. Für eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen werden entsprechende Flächen im Gewerbe- und Sondergebiet festgesetzt. Um auch der Öffentlichkeit die Zugänglichkeit und die Durchquerung des Gebietes zu ermöglichen, werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit eingetragen.

Im südlichen Teil werden die bestehenden Gebäude abgebrochen. Es entstehen hier neue Wohnbauflächen, die über einen Quartiersplatz bzw. ebenfalls über eine Stichstraße angebunden werden. Entlang der Hauptstraße wird der bestehende Fußweg nach Westen verlegt. Anstelle des alten Fußweges entsteht ein Streifen abwechselnd mit Stellplätzen, Grünflächen und Zufahrten zu den Neubauten.

Die fußläufige Verbindung der beiden Gebiete wird ebenfalls durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Die Verbindung zwischen Arbeiten und Wohnen steht im Vordergrund. Die Renaturierung des Echazufers steigert die Aufenthaltsqualität im Gebiet erheblich.

Auf einer Fläche von ca. 2,0 ha ist eine Mischung aus Reihenhäusern, Doppelhäusern, Einzelhäusern und Mehrfamilienhäusern geplant.

Die Baugrundstücke haben eine Größe von ca. 200 m² bis ca. 700 m².

2. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird durch 4 Nutzungsformen definiert, das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE gem. § 8 BauNVO), das Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO) und das Sondergebiet (SO gem. § 11 BauNVO) im Norden als auch das allgemeine Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) im Süden.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben und die mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes verträglich sind.

Anlagen, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht-störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der geringen Gebietsgröße, des angestrebten Charakters und der Kapazität der Verkehrsanlagen nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig und im weitesten Sinne gebietsverträglich sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Weiter sind aufgrund der besonderen Eigenart, der geringen Gebietsgröße und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus städtebaulichen Gründen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

Eingeschränkte Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbetreibenden, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben und die mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines eingeschränkten Gewerbegebietes verträglich sind.

Zulässig sind Anlagen der Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, als auch Anlagen für sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe sind nur zugelassen, soweit an Ort und Stelle hergestellte Waren verkauft werden – soweit diese also in direktem Zusammenhang mit gewerblicher Produktion stehen. Dadurch wird eine Einzelhandelsagglomeration ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Außerdem

sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund der städtebaulichen Konzeption (direkte Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe, hochwertiges Gewerbe, hohe Gestaltqualität) sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht stören.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe die ihre Waren an Ort und Stelle herstellen, mit Ausnahme von Bäckerei und Metzgerei, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Weiter zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Tankstellen und Vergnügungsstätten und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.

Weiter sind aus den genannten städtebaulichen Gründen die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen, Vergnügungsstätten, nicht zulässig.

Sonstige Sondergebiete, als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Das Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen“ ausgewiesen.

Da die festgelegte Verkaufsflächengröße über 800 m² liegt, wird dieses Gebiet als Sondergebiet ausgewiesen. Besondere Gründe liegen in der Versorgungssituation der Gemeinde, die eine gewerbliche Nutzung, vorzugsweise Einzelhandel, in möglichst zentraler Lage erforderlich machen, sowie in der bisherigen gewerblichen Prägung des Areals. Zur Ermittlung einer verträglichen maximalen Verkaufsflächengrößenordnung wurde vom Büro Junker und Kruse ein Gutachten erstellt (Anlage 5). Bei einer Einhaltung der maximalen Verkaufsflächenobergrenze von 1.400 m² und der Sortimentsbeschränkung auf Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren und 140 m² Randsortimente ist einerseits davon auszugehen, dass für eine ausreichende Grundversorgung der Gemeinde Sorge getragen ist und andererseits keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in den umliegenden Gemeinden zu erwarten sind. Die Festsetzung des Sondergebiets ist das Ergebnis eines Abstimmungsprozesses mit dem Regionalverband und dem Regierungspräsidium als höhere Raumordnungsbehörde.

Neben dem großflächigen Einzelhandel sind auch Wohnen und nicht störendes Gewerbe zulässig. Dies ermöglicht eine integrierte und gebietsverträgliche Nutzungsdurchmischung (Wohnen und Gewerbe). Es findet aus Gründen der Verkehrsvermeidung („Stadt der kurzen Wege“) zwar eine Öffnung hin zum Wohnen statt, der historisch-gewerbliche Charakter darf dabei jedoch nicht verloren gehen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Städtebauliches Ziel ist es, die zentrumsnahen Flächen intensiv zu nutzen, um Außenbereichsflächen vor Überbauung zu schonen.

Im WA ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, wie sie gemäß Baunutzungsverordnung § 17 BaunNVO als Obergrenze für Wohngebiete zulässig ist, festgesetzt.

Im GEE und im MI ist eine ausreichende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Im Sondergebiet (SO) ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ziel der Pflanzgebote ist die bestehende Anzahl der Gehölzstrukturen in gleichem Umfang wiederherzustellen bzw. zu verbessern. Es werden überwiegend heimische, standortgerechte Arten festgesetzt (vgl. Pflanzgebote).

Das geschützte Biotop mit Nummer 174204150092 wird zur dauerhaften Erhaltung und Weiterentwicklung in die naturschutzrechtlichen Festsetzungen des PFG 4 mit aufgenommen.

Das PFG 5 dient zudem dem Schutz der Nachbarbebauung. Im Bereich des PFG 5 können keine Zufahrten und Nebenanlagen entstehen.

Die Regenwasserableitung erfolgt im getrennten System.

CEF-Maßnahmen zum Artenschutz werden durchgeführt. Auf die artenschutzrechtliche Prüfung im Anhang wird verwiesen.

5. Gebäudehöhe und Dachflächen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die zulässige Gebäudehöhe ist im WA auf eine max. Wandhöhe von 7,00 m bzw. 9,50 m und eine max. Firsthöhe von 11,50 m bzw. 13,50 m bei einer Dachneigung von 0 ° bis 40° beschränkt. Bezugshöhe ist die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) Rohfußboden. Diese Festsetzung entspricht einer zweigeschossigen Bauweise. Der Dachraum ist zusätzlich bei entsprechender Dachneigung voll nutzbar.

Die Hauptdächer sind als Sattel-, Pult-, versetztes Pult-, Zelt-, oder Flachdächer auszuführen und so weit wie möglich für die Nutzung von Solarenergie zu optimieren. Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis zu 5°) sind extensiv zu begrünen. Hier-von ausgenommen sind Bestandsgebäude.

Mit den Festsetzungen wird bei möglichst großer Gestaltungsfreiheit für die Bauherren, das Einfügen der Neubauten in den Bestand gewährleistet.

Im GEE, im MI und im SO wird nur die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Weitere Vorgaben sind aufgrund der heterogenen Struktur eines Gewerbegebiets nicht sinnvoll.

6. Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

Die überbaubare Fläche ist mit den in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Für Garagen und Stellplätze ist an der Zufahrtsseite ein Stauraum von 5 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. So wird der fließende Verkehr nicht negativ beeinflusst.

Städtebauliche Gründe für diese Festsetzungen liegen in der Einhaltung notwendiger Abstände zum Straßenraum, zur freien Landschaft und in Teilbereichen zum Nach-

barn. An prägnanten Stellen werden Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden hindurch zur freien Landschaft ermöglicht.

7. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Zur fußläufigen Erschließung des Gebiets wird im gewerblichen Bereich ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Ein Brückenanschluss an die Gebiete westlich der Echaz wird ermöglicht. Hierzu muss jedoch ein separates Verfahren durchgeführt werden.

Die Entwässerung des Gebiets wird über Leitungsrechte gesichert.

8. Verkehrliche Erschließung

Im nördlichen Teil erfolgt die verkehrliche Erschließung über eine Abzweigung an der „Hauptstraße“ als öffentliche Stichstraße. Eine bewusste Reduktion der Abfahrtsmöglichkeiten von der „Hauptstraße“ in das Plangebiet führt zu einer Verkehrsminderung. Die verkehrliche Andienung erfolgt innerhalb des GEE und des SO auf privaten Flächen. Stellplätze und Anlieferzonen sind für Anlieger im Bebauungsplan enthalten.

Im südlichen Teil führt ebenfalls eine Stichstraße von der „Hauptstraße“ in das Wohngebiet. Am Ende des Stiches liegt ein Wendehammer mit einem Radius von 6,0 m. Fahrzeuge mit bis zu 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) haben durch zurückstoßen eine Wendemöglichkeit. Des Weiteren entstehen im Straßenraum ein Quartiersplatz (Aufenthaltsmöglichkeiten) und 4 öffentliche Stellplätze.

9. Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird getrennt abgeleitet und nach Rückhaltung der Echaz oder dem Echazkanal zugeführt. Eine Versickerung auf den Grundstücken ist aufgrund der Topographie und des Untergrunds nicht möglich.

10. Wasserdurchlässige Beläge

Zur Schonung des Wasserhaushalts werden – wo möglich – wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben. LKW Stellplätze und Hofflächen sind hiervon zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser und die Echaz ausgenommen.

11. Hochwasserschutzanlagen

Im Bereich des SO gehen überflutbare Flächen für Hochwasserereignisse im 50- und 100-jährlichen Bereich verloren. Diese sind nach dem Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) und dem Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG, in Kraft getreten am 22.12.2013 und 01.01.2014) wirkungsgleich auszugleichen. Hierzu wird auf der westlichen Echazseite eine Fläche für die Wasserwirtschaft („Überschwemmungsgebiet“) ausgewiesen. Hier sind in selber Höhenlage für die verloren gehenden Überflutungsflächen neue zu schaffen. Im Sinne der Ortsstruktur ist es sinnvoll, die zentral gelegenen Flächen einer Bebauung zuzuführen und dafür im Landschaftsraum einen Ausgleich zu schaffen.

Der Retentionsraumverlust von bis zu ca. 2.300 m³ kann in dieser Größenordnung auf der bereitgestellten Fläche ausgeglichen werden. Ein detaillierter Nachweis erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung. Ebenso darf der abflusswirksame Querschnitt der Echaz durch die Maßnahme nicht eingeengt und somit die Wasserspiegellage für Ober- und Unterlieger nicht verschlechtert werden.

Zur Herstellung des Retentionsraumausgleichs sind im Überschwemmungsgebiet Abgrabungen zulässig. Diese sind in die umweltbezogenen Untersuchungen zum Bebauungsplan einbezogen (Anlage 6).

12. Fassadengestaltung

Um das Einfügen in den Bestand zu gewährleisten und eine Ablenkung oder Blendung des öffentlichen Verkehrs zu verhindern, sind reflektierende Materialien an den Fassaden nicht zulässig.

13. Werbeanlagen

Das Wohngebiet dient hauptsächlich dem Wohnen, aus diesem Grund sind zum Schutz des Wohngebiets Werbeanlagen nicht zulässig.

14. Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksfläche

Auf eine naturnahe Gestaltung wird hingewiesen.

15. Einfriedungen

Zur Gestaltung des Gebiets, zur Vernetzung von natürlichen Lebensräumen und zur Gewährleistung der gebotenen Übersichtlichkeit im Straßenraum werden Einfriedungen eingeschränkt.

16. Stellplätze

Im Wohngebiet werden für den öffentlichen Verkehr 8 Stellplätze angeboten, *entlang* der Hauptstraße zusätzlich 12. Um den öffentlichen Straßenraum nicht negativ zu beeinträchtigen, müssen ausreichend private Stellplätze auf den privaten Grundstücken geschaffen werden. Daher werden erhöhte Stellplatzanforderungen gestellt.

Eine Ausnahme hiervon wird lediglich für das WA2 vorgesehen, da die Reihenhausbebauung unter den vorhandenen Rahmenbedingungen (Topografie, Zufahrtsbreite, Lärmschutz) eine erhöhte Stellplatzzahl nur unter städtebauliche verunstaltenden Bedingungen („geschlossene Carportfront“ statt begrüntem Parkstreifen an der Hauptstraße) nachweisen könnte. Zudem stehen in diesem Bereich genügend Stellplätze entlang der Hauptstraße zur Verfügung.

17. Energieversorgung und Nutzung regenerativer Energie

Um den Anforderungen der angestrebten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) gerecht zu werden und dem Grundsatz des Einsatzes

von erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB) zu entsprechen, wird allgemein eine für Solarmodule geeignete Dachneigung und eine Ausrichtung der Dachflächen nach Süden empfohlen.

18. Schalltechnische Untersuchung

In der schalltechnischen Untersuchung des Büros Pressel+Molnar, Urbach vom 04.04.2012 mit Ergänzungen vom 05.03.2014 (Anlage 4) wurden folgende umliegende Faktoren berücksichtigt: Bahnlinie, Kläranlage im Ortsteil Reutlingen-Betzingen, Spedition in der „Hauptstraße“ 127, Verkehr auf der „Hauptstraße“ bzw. Landesstraße 379, umliegende Wohnnutzung, Sportplätze.

Bezogen auf die Lärmemissionen der L 279 besteht in Teilbereichen des Gebiets Handlungsbedarf. Hierzu werden für die Wohngebäude entlang der Hauptstraße passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben. Durch die abweichende Bauweise und die Stellung der Garagen kann eine geschlossene Baustruktur entstehen, durch welche auch die Außenwohnbereiche geschützt werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen wären hingegen mit dem Ortsbild nicht vereinbar.

An der Nordostfassade der oberen Geschosse des Verbrauchermarktes werden die Immissionsrichtwerte, ausgehend von der L 279, um ca. 1,1 dB(A) am Tag und ca. 0,7 dB(A) nachts überschritten, die Richtwertüberschreitung ist als sehr gering einzustufen. Festsetzungen im Bebauungsplan werden als nicht notwendig erachtet, da durch die heute übliche Bauweise die erforderlichen Schalldämmmaße ohne besondere Maßnahmen erreicht werden.

Es wurden außerdem die Auswirkungen des Parkplatzes des Einzelhandelsbetriebes im SO zur angrenzenden Bebauung Hauptstraße 80/82 und Richard-Burkhardt-Straße 2 gerechnet. Berücksichtigt wurden hierbei die Parkierung, die Fahrgassen und die Zufahrten bis zur Verknüpfung mit dem öffentlichen Straßennetz. Hierbei liegt die Belastung der Hauptstraße 80/82 mit max. 58,7 dB (A) und die Belastung der Richard-Burkhardt-Straße 2 mit max. 56,7 dB(A) unterhalb der Richtwerte der DIN 18005 (tags 60 dB (A)). Weiterhin gilt die TA Lärm. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Die passiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der Hauptstraße beziehen sich ausschließlich auf den Verkehrslärm und sind daher nach gängiger Rechtsprechung für eine heranrückende Wohnbebauung angemessen und zumutbar.

19. Umliegende potentielle Geruchsemissionen

Rund 200 m südöstlich des Plangebietes befindet sich in Reutlingen – Betzingen eine Kläranlage. Um das Plangebiet mit emittierenden Gerüchen negativ zu beeinflussen müsste der Wind von Südwest nach Nordost wehen. Nach der synthetischen Windstatistik der Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz, herrscht ein steter Nordost bzw. Südwest Wind. Somit wird das Plangebiet bei den ortsüblichen Windverhältnissen von möglichen Geruchsemissionen nicht tangiert.

20. Ermittlung der Umweltbelange

Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgt in der Anlage 1. Die Eingriffe werden ausgeglichen.

21. Überschlägige Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 61.500 m²	100,00 %
Verkehrsflächen	ca. 2.800 m ²	4,5 %
Wohnen Nettobaufläche	ca. 13.500 m ²	22,0 %
Gewerbe und Mischgebiet	ca. 25.200 m ²	41,0 %
Grün- und Wasserflächen	ca. 20.000 m ²	32,5 %

VI. Anlagen

- Anlage 1:** Ermittlung der Umweltbelange, Freiraumplanung Sigmund, Grafenberg
Anlage 2: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Freiraumplanung Sigmund, Grafenberg
Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf mit Geländeschnitten
Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung, Pressel+Molnar Ingenieurgesellschaft, Urbach
Anlage 5: Herleitung einer maximalen Verkaufsflächengrößenordnung für grundversorgungsrelevante Sortimente in der Gemeinde Wannweil, Büro Junker und Kruse, Dortmund
Anlage 6: Anlage zum Überschwemmungsgebiet, Freiraumplanung Sigmund, Grafenberg

Aufgestellt: Pfullingen, den 03.07.2014

Reik Infrastruktur

i. A. Dipl. Ing. (FH) Nadine Gettler

Diese Begründung lag dem Gemeinderat bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan zugrunde.

Wannweil, den

.....
Bürgermeisterin Anette Rösch