

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 174 „URBACHER MITTE – DIENSTLEISTUNGSBEREICH“
BEGRÜNDUNG vom 28.02.2006 – Rechtsverbindliche Fassung**

1. Anlass und Ziel:

1.1. Kaufkraftabfluss und Attraktivitätsverlust

Die wachsende Mobilität der Bevölkerung und die bekannten Änderungen im Einkaufsverhalten führen spätestens seit den 80 er Jahren zu einem starken Abfluss von Kaufkraft aus den Zentren kleinerer und mittlerer Kommunen. Folge dieser Entwicklung sind Lücken in der Versorgung der weniger mobilen Bevölkerungsgruppen mit Gütern für den täglichen Bedarf. Gefährdet ist jedoch auch die funktionale Vielfalt und Attraktivität der kleineren Zentren und damit letztlich die Identität der betroffenen Gemeinden. Es ist erklärtes Ziel der Landes- und Regionalplanung, dieser Entwicklung entgegenzuwirken.

Urbach ist als Teil der regionalen Entwicklungsachse Remstal von diesen Vorgängen in hohem Maße betroffen. Durch die Besonderheiten ihrer städtebaulichen Entwicklung verfügt die Gemeinde Urbach über eine größere unbebaute Fläche unmittelbar im Zentrum des Siedlungsgefüges. Hier besteht die Chance, einem weiteren Verlust an Zentralität entgegenzuwirken und die Identität des Ortes zu stärken.

Die Planungen zum BPL „Urbacher Mitte – Dienstleistungsbereich“ verfolgen deshalb folgende wesentliche Ziele:

- 1.2. Erhaltung und Stärkung des Versorgungs- und Dienstleistungsstandortes Urbach**
- 1.3. Herausarbeiten des besonderen Siedlungsgefüges und der Verbindung zwischen Ortsmitte und Remstallandschaft**
- 1.4. Schaffung eines attraktiven öffentlichen Raumes als Treffpunkt der Bewohner, für Märkte und andere Veranstaltungen**

2. Voraussetzungen, Planungsgrundlagen und Vorgehensweise:

2.1. Sanierung der beiden historischen Ortskerne seit 1988

Bedingt durch die 150-jährige getrennte Verwaltungszuständigkeit der ehemals selbstständigen Gemeinden Ober- und Unterurbach verfügt die Gemeinde Urbach über zwei historisch gewachsene Ortskerne mit entsprechenden Handels- und Dienstleistungsbetrieben.

Nach der Wiedervereinigung der beiden Gemeinden im Jahre 1970 entschied sich die Gemeinde dafür, beide Ortskerne weiterzuentwickeln. Sie wurden in ein gemeinsames Sanierungsgebiet aufgenommen. Die Sanierung erfolgte auf der Grundlage von städtebaulichen Entwürfen, die aus einem 1988 entschiedenen offenen Wettbewerb hervorgegangen waren und führte zu einer substanziellen Stärkung beider Ortskerne als Versorgungs- und Dienstleistungszentrum.

2.2. GMA-Gutachten zu Einzelhandel und Dienstleistung

Zur Situation des Einzelhandels in Urbach wurden von der GMA, Ludwigsburg seit 1981 mehrere Gutachten erstellt. In der letzten Arbeit, „Die Gemeinde Urbach als Standort für Einzelhandel und Ladenhandwerk“ von 1997 zeigte sich, dass die beiden Lebensmittelgeschäfte, die sich jetzt in den Ortskernen befinden, wegen zu geringer Größe und Parkplatzzahl auf lange Sicht keine Überlebenschance haben werden.

Um die Versorgungsfunktion der Ortsmitte zu erhalten, muss die Entwicklung daher über die bestehenden Ortskerne hinausgehen. Hierfür bietet sich der östlich von Haupt- und Mühlstraße gelegene Bereich zwischen den beiden Ortskernen an, der im Folgenden als „Urbacher Mitte“ bezeichnet wird.

In einem Gutachten der GMA vom Januar 2005 wurde in Abstimmung mit der Region Stuttgart der Nachweis erbracht, dass bei einer Verkaufsfläche von 2.400 m² das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigerungsverbot eingehalten werden.

2.3. Flächennutzungsplan 1993 / 1995

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der größere nördliche Teil dieses Gebiets zur Hälfte als Wohnbauland und zur Hälfte als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der Bereich südlich der Grünlandstraße ist als Grünfläche vorgesehen. Eine Straßenverbindung von der Mühlstraße im Osten zur Friedhofstraße im Westen durchquert das Gebiet diagonal. Der als Gewässer zweiter Ordnung eingestufte Urbach durchfließt die „Urbacher Mitte“. Er bildet die Grenze zu einem größeren Freiraum im Nordosten, der zum Teil landwirtschaftlich und zum Teil für sportliche Zwecke genutzt wird sowie zu den Wohn- und Mischgebieten, die im Südosten anschließen.

Im Süden befinden sich beiderseits von Mühlstraße und Hauptstraße Mischgebiete. Der Bereich südlich der Hauptstraße um das Rathaus ist als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Im Norden schließen ältere Wohngebiete an die „Urbacher Mitte“ an.

2.4. Wettbewerb „Urbacher Mitte“ 1999

Zur Erlangung von städtebaulichen Entwürfen für die „Urbacher Mitte“ wurde 1999 ein offener Wettbewerb ausgelobt, dessen Ziele bereits den obengenannten Punkten 1.2 – 1.4 entsprachen. Die Siegerarbeit des Büros a r s Herrmann + Hornung GmbH wurde den weiteren Planungen zugrundegelegt.

2.5. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Urbacher Mitte“ 03.04.2001

Im Anschluss an den Wettbewerb wurden Gespräche mit Grundstückseigentümern, Investoren und potenziellen Betreibern eines Lebensmittelmarktes geführt. Der städtebauliche Entwurf wurde in mehreren Schritten überarbeitet, vor allem mit dem Ziel, Gebäudeanordnung, Erschließung, und Parkierung des Marktes zu optimieren.

Auf der Basis des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfes wurde am 03.04.2001 der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, der sowohl den Geschäftsbereich um einen neuen Marktplatz als auch die östlich anschließende „Grüne Lunge“ mit den sie umgebenden Wohngebieten umfasst.

2.6. Umlegungsverhandlungen, Maßnahmenträger, Marktkonzept seit 05.02.2002

Am 05.02.2002 wurden vom Gemeinderat die Konditionen einer freiwilligen Baulandumlegung festgelegt und das Ingenieurbüro Klotz in Winnenden als Maßnahmenträger beauftragt. Die Umlegungskonditionen wurden am 10.05. und 11.10.2005 aktualisiert.

Im Zuge der Umlegungsverhandlungen wurde der städtebauliche Entwurf im Bereich der Wohngebiete überarbeitet.

Aus weiteren Gesprächen mit potenziellen Marktbetreibern und einer Stellungnahme der GMA ergab sich der Wunsch, zur Sicherstellung des Versorgungsstandortes in unmittelbarer Nähe des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters zusätzlich Flächen für einen Discounter auszuweisen.

2.7. Aufteilung des Plangebietes, Erweiterung des Sanierungsgebietes am 28.07.2003

Der Verlauf der Umlegungsverhandlungen zeigte, dass die Durchführung der freiwilligen Umlegung im Bereich der Wohnbauflächen ohne Schwierigkeiten möglich ist, jedoch im zentralen Bereich des Handels- und Dienstleistungsstandortes große Probleme bereitet. Zugleich wurde der enge Zusammenhang des zentralen Bereiches mit dem jenseits der Hauptstraße anschließenden Sanierungsgebiet erkannt. Eine Überprüfung der Abgrenzungen und die Aufteilung des Gesamtgebietes erschien daher sinnvoll.

In der Sitzung vom 28.07.2003 beschloss der Gemeinderat:

1. Die Änderung des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses BPL „Urbacher Mitte“ mit Einbeziehung eines Teiles der Hauptstraße und des Knotens Hauptstraße / Mühlstraße / Schorndorfer Straße / Bachstraße,
2. die Aufstellung des Bebauungsplans „Urbacher Mitte – Wohnen“ mit freiwilliger Umlegung,
3. die Aufstellung des Bebauungsplans „Urbacher Mitte – Dienstleistungsbereich“ mit der Anordnung einer gesetzlichen Umlegung,
4. die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Erneuerungsmaßnahme Ortsmitte III“ unter Einbeziehung von Teilen des BPL-Plangebietes „Urbacher Mitte – Dienstleistungsbereich“ sowie die Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme.

3. Städtebauliches Gesamtkonzept:

3.1. Wettbewerbsentwurf

Der Wettbewerbsentwurf von a r s Herrmann + Hornung GmbH sieht im Bereich der Flurstücke 386 und 301 einen Marktplatz, Gebäude für einen Lebensmittelvollsortimenter und weitere Geschäfte sowie den Standort für ein öffentliches Dienstleistungsgebäude / Rathaus vor. Von diesem zentralen Platzraum aus zieht sich ein parkartiger Freibereich als „Grüne Lunge“ nach Nordosten bis zum Friedhof, den auf beiden Seiten neue Wohnquartiere unterschiedlichen Charakters einfassen. Auf die im Flächennutzungsplan vorgesehene Diagonalstraße wird verzichtet. Statt dessen wird die Friedhofstraße als „Park-Way“ nach Südwesten weitergeführt, wo sie in die Hauptstraße mündet.

3.2. Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes 1999 – 2004

Dieses Gesamtkonzept bleibt im Laufe der zahlreichen Überarbeitungsschritte in wesentlichen Zügen erhalten.

Grundlegende Änderungen gibt es nur im Bereich des Dienstleistungszentrums:

1. Der Verkehrsknoten Hauptstraße / Mühlstraße / Schorndorfer Straße / Bachstraße wird gemäß der Planung des Ing.-Büros Pressel-Molnar zum Kreisverkehr ausgebaut.
2. Der Markplatz rückt weiter nach Südwesten und öffnet sich großflächig zur Straßenkreuzung. Die „Urbacher Mitte“ mit Dienstleistungsstandort und Grünzug wird so für Durchfahrende sichtbar und erhält eine stärkere Präsenz im Ortszusammenhang.
3. Auf die Vorhaltung eines Rathausstandortes im Bereich der „Urbacher Mitte“ wird verzichtet.
4. Die Geschäftsflächen von Lebensmittel-Vollsortimenter und Discounter werden mit einem weiteren Geschäftsgebäude zu einem großen Ensemble zusammengefasst, das mit einer geschwungenen Platzwand in die „Urbacher Mitte“ einführt. Ein winkelförmiges Gebäude bildet als kontrastierendes Gegenüber die zweite Platzwand.
5. Die Kundenparkplätze der Ladengeschäfte werden nordöstlich des Markplatzes zusammengefasst und können bei größeren Veranstaltungen auch als zusätzliche Platzfläche herangezogen werden.

4. Abgrenzung BPL „Urbacher Mitte - Dienstleistungsbereich“:

4.1. Flächen innerhalb des Sanierungsgebietes

Im Zusammenhang mit der „Urbacher Mitte“ sind der Umbau des Verkehrsknoten Hauptstraße / Mühlstraße / Schorndorfer Straße / Bachstraße sowie der Bau einer neuen Einmündung der verlängerten Friedhofstraße in die Hauptstraße notwendig. Die entsprechenden Teile des Straßenzuges Hauptstraße / Schorndorfer Straße werden deshalb in das Plangebiet einbezogen.

Das Sanierungsgebiet „Erneuerungsmaßnahmen Ortsmitte III“ wird ausgedehnt auf diese Fläche sowie auf die bereits bebauten Grundstücke jenseits der Hauptstraße, FSt. Nr. 387, 387/3, 387/4, 402, 383/1, 386/1 sowie Teile von 386 und 284 der Gemarkung Unterurbach.

4.2. Weitere Teilflächen des Geltungsbereiches

Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans sämtliche Flächen, die für Handel- und Dienstleistung sowie die zugeordneten Parkplätze vorgesehen sind: FSt. Nr. 324/2, 323/1, 322/1, 321/1, 320/1, 301/1. die Restfläche von 386 sowie Teile von 298/1, 299/1, 300 und 301 der Gemarkung Unterurbach.

Die geplante Verlängerung der Friedhofstraße bis zur Hauptstraße ist Bestandteil des BPL „Urbacher Mitte – Wohnen“.

5. Erschließung:

5.1. Fahrerschließung

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des BPL „Urbacher Mitte – Dienstleistungsbereich“ sind über die Hauptstraße oder die Grünlandstraße direkt erschlossen.

Voraussetzung für das einwandfreie Funktionieren der Lebensmittelmärkte sowie die Anbindung der öffentlichen gemischten Verkehrsflächen im Marktplatzbereich sind allerdings der Ausbau der Einmündung Grünlandstraße / Mühlstraße und die Verbindung Friedhofstraße / Hauptstraße im Zuge des parallel eingeleiteten Bebauungsplans „Urbacher Mitte – Wohnen“.

Die Anlieferung der Märkte erfolgt von Süden über die neu geplante Friedhofstraße als Bestandteil des Bebauungsplans „Urbacher Mitte, Bereich Wohnen“ und die Straße „E“.

Die Parkplätze werden sowohl von der Grünlandstraße als auch von der verlängerten Friedhofstraße aus angefahren. Zwischen beiden Erschließungsstraßen gibt es eine befahrbare Verbindung (Straße „E“) in Form von gemischten Verkehrsflächen.

Eine weitere gemischte Verkehrsfläche verläuft entlang der gebogenen Eingangsseite des nördlichen Geschäftskomplexes. Sie erschließt die dort vorgesehenen Einzelgeschäfte.

5.2. Fußgänger und Radfahrer

Diese gemischte Verkehrsfläche dient auch der zentralen Fuß- und Radwegverbindung von der Hauptstraße über den Marktplatz zur „Grünen Lunge“ im Nordosten. Eine weitere Fuß- und Radwege-Verbindung von der Hauptstraße nach Nordosten entsteht südöstlich des Gasthauses Löwen und der geplanten Parkplätze.

5.3. Ver- und Entsorgung

Gemäß den Planungen des Ing.-Büros Sieg kann die Wasserversorgung an das Ortsnetz Urbach-Süd angehängt werden.

Die Entwässerung des Dienstleistungsbereiches erfolgt im Mischsystem über den bereits in der Grünlandstraße liegenden Kanal.

6. Nutzungen und ihre Verteilung:

6.1. Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet

Ein Teil des Geltungsbereich des Bebauungsplans „Urbacher Mitte - Dienstleistungen“ ist als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 (2) BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind nichtgroßflächige und großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 2.400 m². Der Bebauungsplan definiert die Verkaufsfläche, da eine solche Definition in der BauNVO nicht vorgesehen ist, als die dem Kunden zugängliche, dem Verkauf dienende Fläche innerhalb und außerhalb des Gebäudes mit Ausnahme der Kundensozialräume.

Die Gemeinde hat bewusst für diese Fläche die Ausweisung als Sondergebiet und nicht als Kerngebiet vorgesehen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Fläche ausschließlich dem Lebensmittelhandel und den branchenüblichen Randsortimenten (z.B. Drogeriewaren und ähnliches) zur Verfügung steht. Die sonstigen in einem Kerngebiet zulässigen Nutzungen sind von der Gemeinde auf dieser Fläche nicht vorgesehen und nicht gewünscht. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die im Sinne der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung und die im Sinne der Vermeidung des Kaufkraftabflusses aus der Ortsmitte erwünschte Kombination eines Lebensmittelvollsortimenters mit einem Discounter und weiteren Ladengeschäften zulässig und planerisch gesichert ist. Die Gemeinde will, nicht zuletzt aus ihrer raumordnerischen Funktion heraus, dort keine anderen großflächigen Einzelhandelsbetriebe als solche des Lebensmitteleinzelhandels ansiedeln.

6.3 . Maß der baulichen Nutzung, Sonstiges Sondergebiet: GRZ und GFZ

Im Bereich der größtenteils eingeschossigen Lebensmittel- und Discountmärkte wird die Grundflächenzahl mit 0,95 und die Geschossflächenzahl mit 0,55 festgesetzt. Der Sonderfall, dass die GRZ höher als die GFZ festgesetzt wird, resultiert aus dem erheblichen Flächenanteil der Parkierung. Die Festsetzung von GFZ und GRZ gemäß städtebaulichem Entwurf in Verbindung mit den exakten Baugrenzen stellt sicher, dass eine Überdimensionierung der Märkte nicht möglich ist. Negative Auswirkungen auf Nachbargemeinden sind daher nicht zu erwarten.

6.2. Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet

Der andere Teil des Geltungsbereich des Bebauungsplans „Urbacher Mitte - Dienstleistungen“ ist als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO ausgewiesen.

Dieser Gebietstypus entspricht dem für den Ortskern typischen Nebeneinander von Handelsbetrieben, zentralen Einrichtungen der Wirtschaft (Geschäftsgebäude der Kreissparkasse und der Volksbank), der Verwaltung (Rathaus) und der Kultur, wie sie im bisherigen und geplanten Sanierungsgebiet vorhanden sind und auf den gesamten Geltungsbereich ausgedehnt werden sollen.

Integraler Bestandteil der Nutzungsmischung einer dörflichen Ortsmitte ist das Wohnen. Deshalb sind auf allen Baugrundstücken Wohnungen erlaubt und erwünscht.

Um Konflikte zu vermeiden und den Wohnstandort nicht zu gefährden, sollen Vergnügungsstätten und Tankstellen auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 (2,3) BauNVO in der Ortsmitte nicht zugelassen werden.

6.3 . Maß der baulichen Nutzung, Kerngebiet: GRZ und GFZ

Der Nutzungsart Kerngebiet entspricht die Festsetzung von Grundflächenzahlen zwischen 0,5 und 1,0. Um die angestrebten Nutzungen zu ermöglichen, müssen die privaten Grundstücksflächen weitgehend bebaut oder als Parkplätze genutzt werden. Ausgeglichen wird diese intensive Flächennutzung durch großzügige öffentlich Platz- und Wegeflächen sowie den sehr geringen Versiegelungsgrad im unmittelbar angrenzenden Gebiet des Bebauungsplans „Urbacher Mitte – Wohnen“.

Bei der Festsetzung der Geschossflächenzahlen steht der Arrondierungsgedanke und der Erhalt des ländlichen bis suburbanen Charakters Urbachs im Vordergrund. Da es sich teilweise um Rand- und Restflächen innerhalb des Bebauungsplans Urbacher Mitte Dienstleistung handelt und da eine Grundstücksneuordnung in diesen Bereichen nicht möglich erscheint, ergeben sich hieraus unterschiedliche Geschossflächenflächenzahlen von 0,5 bis 1,4 um die typische Ortsstruktur zu erhalten.

7. Bauformen und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

7.1. Geschossigkeit und Dachformen

Die Hausgruppe im Süden des Marktplatzes, ist in Anlehnung an die dort bereits bestehenden Gebäude von Sparkasse, Apotheke und Löwen mit drei zwingend vorgeschriebenen Vollgeschossen und Satteldächern geplant.

Der neue Gebäudekomplex auf der Nordwestseite des Marktplatzes erhält flache oder flachgeneigte Dächer. Der Kopfbau Richtung Hauptstraße / Mühlstraße ist mit drei Vollgeschossen geplant, die östlich anschließenden eingeschossigen Lebensmittelmärkte erhalten zum Platz hin einen zweigeschossigen Aufbau.

7.2. Baulinie an der nordwestlichen Platzwand

Zusammen bilden diese Gebäude eine geschlossene Platzwand, deren charakteristische leichte Krümmung zwischen den unterschiedlichen Gebäuderichtungen von Mühlstraße und Löwen-Areal vermittelt und eine einladende Geste Richtung Marktplatz und „Grüne Lunge“ bildet. Diese für die Qualität des räumlichen Gesamtgefüges entscheidende Bauflucht wird durch eine Baulinie gesichert.

7.3. Private Parkplatzflächen

Für das Handels- und Dienstleistungszentrum sind private Parkplätze in großer Zahl zu erstellen. Um eine möglichst wirtschaftliche und nutzerfreundliche Anordnung zu gewährleisten und zugleich die städtebauliche Ordnung im Gebiet aufrecht zu erhalten, sind diese zu einem einheitlichen Parkplatz zusammengefasst und in ihrer exakten Lage im Bebauungsplan vorgegeben. Die befestigten Flächen der Parkplätze sind mit versickerungsfähigem Pflasterbelag auszubilden und sollen lediglich 4,50 m Tiefe erhalten. Die Restlänge von 0,50 m ist als Grünfläche auszubilden um den Versiegelungsgrad weit möglichst zu reduzieren.

Einzelne Teile des Parkplatzes sind dann den verschiedenen Baugrundstücken zugeordnet.

Die gemischten Verkehrsflächen auf dem Marktplatz und im Südosten des Geltungsbereiches dienen in Teilen ebenfalls der Zufahrt zu privaten Stellplätzen.

8. Grünflächen und Gewässer / Umweltverträglichkeit

8.1. Grünplanerische Maßnahmen im Plangebiet

Sowohl die privaten Baugrundstücke als auch die öffentlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans weisen nutzungsbedingt einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Zur Abmilderung der daraus resultierenden negativen Auswirkungen sind Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen.

Die Parkplatzflächen werden mit einer großen Zahl hochstämmiger, großkroniger Bäume begrünt und verschattet.

8.2. Verlängerung der Bachverdolung und Hochwasserschutz

Um eine verkehrstechnisch saubere Einmündung der verlängerten Friedhofstraße in die Hauptstraße zu gewährleisten, ohne das Areal des Gasthofs Löwen funktional zu beeinträchtigen, wird das verdolte Teilstück des Urbachs nach Norden verlängert bis zur künftigen Überquerung durch die verlängerte Friedhofstraße. Die neu geplante Verlängerung der Bachverdolung wird auf ein hundertjähriges Hochwasserereignis dimensioniert. Die bestehende, verbleibende Verdolung ist jedoch nur in der Lage ein 10- bis 20- jähriges Hochwasserereignis aufzunehmen. Eine Erweiterung der Verdolung im Bereich Hauptstraße und Bachstraße ist mittelfristig nicht möglich. An der Schnittstelle zwischen neuer und verbleibender Bachverdolung ist ein Quelltopf geplant.

8.3. Grünordnerische Maßnahmen im Zuge der Eingriffs- Ausgleichsregelung

Im Zuge des Verfahrens wurde für den Bebauungsplan „Urbacher Mitte – Dienstleistungsbereich“ ein Grünordnungsplan mit integrierter allgemeiner Vorprüfung mit Datum vom 25.5.2005 / 29.8.2005 erstellt. Die darin beschriebene Maßnahmen werden zum größten Teil im Bebauungsplan „Urbacher Mitte, Dienstleistungsbereich“ und im Bebauungsplan „Urbacher Mitte, Wohnen“ umgesetzt. Verschiedene Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb der beiden Bebauungspläne umgesetzt.

8.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach Feststellung des Landratsamtes (Stellungnahme vom 30.9.2005) ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig.

9. Schädliche Umwelteinwirkungen

9.1 Schallimmissionen aus dem „Sonstigen Sondergebiet“ (Großflächige Einzelhandelsbetriebe)

Die Gemeinde Urbach hat für den Bereich des „Sonstigen Sondergebiets“ umfangreiche Untersuchungen für die zu erwartenden Schallimmissionen erstellen lassen. Die Schallimmissionen resultieren einesteiis aus dem Anlieferbetrieb incl. der Zu- und Abfahrt der Anlieferfahrzeuge, sowie andererseits aus dem Kundenverkehr zu den geplanten Stellplätzen.

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass auf Grund der Nähe zu den bestehenden und geplanten Wohngebieten umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen. Diese Lärmschutzmaßnahmen sind im Gutachten von W&W Bauphysik vom 29.3.2005 mit Ergänzung vom 5.10.2005, sowie Info 06-2005 und Info 07-2005, dargestellt und werden im Bebauungsplan „Urbacher Mitte, Dienstleistungsbereich“, sowie im angrenzenden Bebauungsplan „Urbacher Mitte, Wohnen“ umgesetzt.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Einhausung und schallabsorbierende Auskleidung des Anlieferungsbereichs.
- Keine Zufahrt für Anlieferfahrzeuge über die Grünlandstraße und Straße „D“ (B-Plan Urbacher Mitte, Wohnen)
- Lärmschutzwand entlang eines Teilbereichs der nordöstlichen Grundstücksgrenze als Bestandteil des Bebauungsplans „Urbacher Mitte, Wohnen“
- Verschiedene aktive und passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden von WA 3 und WA 17, als Bestandteil des Bebauungsplans „Urbacher Mitte, Wohnen“.

9.2 Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr

Für die zu erwartenden Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr der Schorndorfer Straße, der Hauptstraße und der Mühlstraße wurden ebenfalls umfangreiche Untersuchungen angestellt. Diese Untersuchungen sind im Gutachten von W&W Bauphysik vom 10.5.2005 dokumentiert. Es wurde folgendes Ergebnis festgestellt:

In MK 1 – MK 6 werden die zulässigen Immissionsrichtwerte durch Verkehrslärm aus Schorndorfer-, Mühl- und Hauptstraße überschritten. Je nach Lage und Gebäudestellung sind für verschiedene

Hausseiten unterschiedliche Lärmpegelbereiche anzusetzen. Die betroffenen Bereiche sind im Bebauungsplan dargestellt.

Im Bebauungsplan werden auf Grund der Empfehlungen der Gutachter folgende Festsetzungen getroffen:

- Schlafräume sollten nach Möglichkeit auf die von der Straße abgewandten Gebäudeseiten orientiert sein.
- In Schlafräumen von Wohngebäuden im Lärmpegelbereich III, IV und V sollten grundsätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Zusätzlich wird empfohlen, die Schlafräume im Lärmpegelbereich II, die nur über Fenster zu den Straßen gelüftet werden können, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

aufgestellt Stuttgart, 28.2.2006

a r s Herrmann + Hornung GmbH

vom Gemeinderat am 07.03.2006 beschlossen



Hetzinger
Bürgermeister

