

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Schwaikheim
Gemarkung: Schwaikheim

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Bahnhofstraße/ Bismarckstraße“

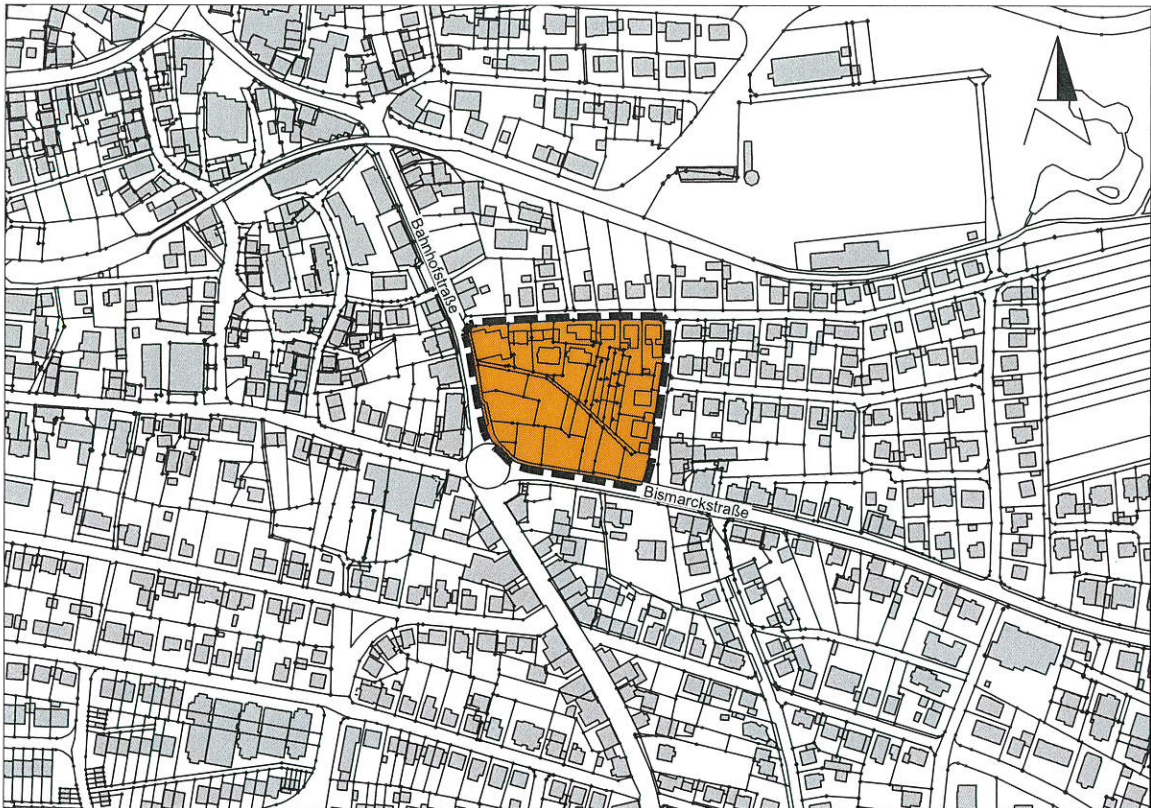
Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage in Schwaikheim. Es grenzt im Westen an den alten Ortskern. Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Talstraße,
- im Osten durch die Kurze Straße,
- im Süden durch die Bismarckstraße (K 1850),
- im Westen durch die Bahnhofstraße (K 1850). (vgl. nachfolgender Übersichtsplan)



2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das überplante Quartier liegt im Zentrum von Schwaikheim. Die Bestandsgebäude entlang der innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen „Bahnhofstraße“ und „Bismarckstraße“ entsprachen mit wenigen Ausnahmen nicht den heutigen Anforderungen an die Nutzungsmöglichkeiten, der Bereich war durch Leerstände geprägt. Diese Gebäude wurden zwischenzeitlich abgebrochen (vgl. Übersichtsplan). Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung soll die wünschenswerte Nachnutzung durch einen Bebauungsplan gesteuert sowie die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine adäquate Neubebauung geschaffen werden. Diese Neubebauung umfasst insbesondere die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses, in dem ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandel im Erdgeschoss sowie Geschäfts- und Büroräume und Wohnungen untergebracht sind. In der geplanten Tiefgarage werden auch öffentliche Stellplätze angeboten.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Regionalplanung und Bauleitplanung

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist die Gemeinde Schwaikheim als Siedlungsbereich auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Waiblingen – Backnang (Schwäbisch Hall) ausgewiesen, eine zentralörtliche Einstufung besteht nicht.

Im geltenden Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden ist der Geltungsbereich im südwestlichen Teil als gemischte Baufläche und im nordöstlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Fortschreibung berichtigt (vgl. § 13a (2) Nr. 2 BauGB).

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Quartier bisher nicht qualifiziert überplant, es besteht ein Baulinienplan aus dem Jahre 1937.

3.2 Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO)

Im Rahmen einer Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH wurden die möglichen wirtschaftlichen, nahversorgungsrelevanten und städtebaulichen Auswirkungen des plangegegenständlichen Vorhabens auf die Standortgemeinde Schwaikheim sowie auf die Umlandkommunen analysiert, im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme wurde eine Verkaufsfläche von 1450 m² gutachterlich untersucht und als raumordnerisch verträglich eingestuft (vgl. Anlage 2 der Begründung mit ergänzender Stellungnahme vom 16.09.2015).

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass sowohl das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot eingehalten sind. Auch sonstige negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liegen laut Gutachten nicht vor. Ebenso ist nicht erkennbar, dass sich negative verkehrliche oder umweltbezogene Auswirkungen ergeben. Zusammenfassend kommt das Gutachten weiter zum Ergebnis, dass vor dem Hintergrund der derzeitigen unterdurchschnittlichen Versorgungslage die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit ca. 1450 m² Verkaufsfläche an dem vorgesehenen Standort die Chance für die Gemeinde Schwaikheim bietet, die Grundversorgung ihrer Bevölkerung auch auf lange Sicht sicherzustellen und sowohl qualitativ als auch quantitativ auszubauen.

Eine parallel zur Entwicklung des Standorts „Ortsmitte“ vorgenommene Erweiterung des an der oberen Bahnhofstraße bestehenden Edeka-Marktes überschreitet das in Schwaikheim vorhandene Kaufkraftpotential und wird daher vom Gutachter nicht empfohlen. Eine gleichzeitige Realisierung beider Projekte mit einer ähnlichen Konzeption bei einer Distanz von nur 350 m, würde eine Investition (Neubau bzw. Erweiterung) an beiden Standorten voraussichtlich unrentabel machen, hier sind vor allem die Aspekte beschränktes Einzugsgebiet und geringes Bevölkerungswachstum maßgeblich.

3.3 Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Das Plangebiet ist insbesondere dem Einfluss der Bismarckstraße, der Bahnhofstraße und der Holzgasse ausgesetzt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, werden teilweise im Bereich des Bebauungsplans überschritten. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Es ist zu empfehlen, dass die Grundrisse der Wohnungen vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro, Wohn- und Schlafzimmer) zu den Lärm abgewandten Gebäudeseiten, d. h., dem im Lageplan der schalltechnischen Untersuchung nicht farbig markierten Seiten, orientiert werden.

Der erforderliche passive Schallschutz ist durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach DIN 4109 zu dimensionieren. Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen. Zur Sicherstellung eines hygienischen ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dBA nachts eine Lüftungseinrichtung nach VDI 2719 vorzusehen.

An Außenbauteilen von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Grundlage bildet die schalltechnische Untersuchung, Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 08.03.2017.

3.4 Artenschutz

Im Rahmen einer artenschutzfachlichen Begehung durch Dipl. Biol. Ch. Quetz, Stuttgart, wurden die Gebäude, die sich im Bereich des geplanten Sondergebiets befinden, auf Vorkommen bzw. Quartiere oder Niststätten von Tierarten untersucht. Dabei wurden hauptsächlich mögliche Überwinterungsquartiere streng geschützter Fledermausarten und mehrjährig besetzte Nistplätze gebäudebrütender Vogelarten in den Fokus genommen.

Die o.g. Gebäude wurden von außen und innen, insbesondere im Bereich der offenen, nicht ausgebauten Dächer sowie anderer Zugänge und Öffnungen, etwa Fenster und Rollladenkästen, auf entsprechende Indizien hin untersucht. Auch Keller, Werkstätten und ehemalige Ställe wurden daraufhin überprüft. Quartiere von Fledermäusen können mit aller Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, auch Anzeichen auf ein Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten wie Mehlschwalbe und Mauersegler wurden nicht gefunden, andere Arten können ohnehin ausgeschlossen werden. Es wurden lediglich einzelne vorjährige Nester von Amseln festgestellt. Somit sind Belange des Artenschutzes durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Die begutachteten Gebäude im Bereich des Sondergebiets wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Das Plangebiet und insbesondere die Fläche des Bauvorhabens „Neue Mitte Schwaikheim“ wurden im Jahr 2017 nochmals begutachtet (vgl. Fachbeitrag in der Anlage der Begründung). Bei Beachtung der dort angeführten Maßnahmen treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet ist nahezu eben, es steigt nach Osten zur „Kurze Straße“ hin leicht an.

Im südwestlichen Bereich ist das Quartier durch die stark befahrene Bahnhof- und Bismarckstraße (Kreisstraße K 1850) geprägt, wo sich auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite eine verdichtete Bebauung mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen (überwiegend Ladengeschäfte der Nahversorgung/Dienstleistungen) entwickelt hat. Das Plangebiet selbst war entlang dieser Straßen von stark renovierungsbedürftigen bzw. leerstehenden Gebäuden geprägt, die zwischenzeitlich abgebrochen sind. Im nördlichen und nordöstlichen Bereich des Quartiers überwiegt die für Innerortsbereiche charakteristische Gemengelage mit einer aufgelockerten Wohnbebauung und einzelnen, nicht störenden, Gewerbenutzungen.

An der westlichen Holzgasse, angrenzend an die Bahnhofstraße, befindet sich seit Jahrzehnten ein provisorischer Parkplatz. Das Quartiersinnere ist durch die Holzgasse erschlossen, die jedoch nicht verkehrsgerecht ausgebaut ist. Dieser Bereich war bis zum Erwerb durch die Gemeinde von Privatpersonen als Kleingärten genutzt, ebenso wie die übrigen rückwärtigen Bereiche der umliegenden Gebäude (an der Talstraße bzw. Kurze Straße).

5. Städtebauliche Zielsetzung und Konzeption

Primäre Zielsetzung ist die Neuordnung bzw. städtebauliche Steuerung des zentral in Schwaikheim liegenden Quartiers, das von Bahnhofstraße, Bismarckstraße, Kurze Straße und Talstraße umschlossen wird (vgl. Übersichtsplan).

Im Rahmen dieser Zielsetzung soll entlang der innerörtlichen Hauptstraßen „Bismarckstraße“ und „Bahnhofstraße“ die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Lebensmittelmarkt) mit Tiefgarage sowie von Wohn- und Geschäftshäusern geschaffen werden.

Die innerhalb des beschriebenen Quartiers an der „Talstraße“ bzw. der „Kurze Straße“ liegenden Bereiche sind bisher nicht qualifiziert überplant. Sie werden in den Geltungsbereich einbezogen, um einen einheitlichen Beurteilungsmaßstab für das gesamte Quartier zu erhalten und auch hier die städtebauliche Entwicklung zu steuern.

5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept im Bereich Bahnhof-/ Bismarckstraße

In dem als Sondergebiet festgesetzten südwestlichen Planbereich, der sich entlang der innerörtlichen Hauptverkehrsachsen erstreckt, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines bis zu viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses geschaffen werden. Prägende Nutzung im Erdgeschoss dieses Gebäudes ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt), durch den ein Beitrag zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung in Schwaikheim geleistet werden soll. Die Obergeschosse sollen vor allem Dienstleistungs- und Wohnnutzung enthalten, die Schaffung von sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Einrichtungen soll ebenfalls möglich sein.

Bei der Neubebauung ist es städtebauliche Zielvorstellung der Gemeinde, dass entlang der Hauptverkehrsstraßen Bismarckstraße und Bahnhofstraße eine attraktive Bebauung entstehen kann, die auch hinsichtlich ihrer Baumasse der zentralen innerörtlichen Lage des Baugrundstücks gerecht wird. Die maximal zugelassene Höhe ermöglicht dabei eine bis zu viergeschossige Bebauung, wobei das oberste Geschoss aus gestalterischen Gründen zu den umliegenden Straßen (Bahnhofstraße, Bismarckstraße, Holzgasse) hin als zurückversetztes Staffelgeschoss auszubilden ist.

Die Parkierung für die Neubebauung soll in einer von der Holzgasse aus anfahrbaren Tiefgarage erfolgen. Diese Tiefgarage kann sich, falls erforderlich, unter dem gesamten neu zu bebauenden Bereich, einschließlich Teile der Holzgasse, entsprechend der Abgrenzung im Lageplan des Bebauungsplans erstrecken. Die Tiefgarage enthält auch öffentliche Stellplätze und kommt somit dem ruhenden Verkehr in der gesamten Ortsmitte Schwaikheims zu Gute.

Die Organisation der Anlieferungsvorgänge der Einzelhandelsnutzung erfolgt über eine Zufahrt von der Bismarckstraße und eine Ausfahrt über die ausgebaute Holzgasse, sodass kein Rückwärtsfahren erforderlich ist. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes befindet sich im östlichen Teil des Gebäudes, im Bereich der Zufahrt von der Bismarckstraße.

Da die Gemeinde Schwaikheim Eigentümerin der Sondergebietsflächen ist, besteht innerhalb des durch den Bebauungsplan gesetzten Rahmens (Baugrenzen, Gebäudehöhen usw.) ein Einfluss auf die Gestaltung der Bebauung. Die Projektplanung der Wohn- und Geschäftsgebäude, Ergebnis eines europaweiten Auswahlverfahrens, verfügt über eine hohe bauliche und gestalterische Qualität, deren Einhaltung und Umsetzung durch entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag bzw. im Grundstückskaufvertrag rechtlich abgesichert wird.

5.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Straßen (Bahnhofstraße, Bismarckstraße, Kurze Straße und Talstraße) verkehrsgerecht erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist durch die Bahnhofstraße bzw. die Bismarckstraße (K 1850) gewährleistet.

Die Erschließung des rückwärtigen Quartiersbereichs erfolgt über die verkehrsgerecht ausgebaute Holzgasse. Sie übernimmt die Funktion einer Zufahrt zur Tiefgarage mit öffentlichen Parkplätzen sowie zu einigen oberirdischen Stellplätzen. Gleichzeitig ermöglicht sie das Ausfahren des Anlieferungsverkehrs der Einzelhandelsnutzung. Die Fahrbahn der Holzgasse wird im Zuge der Überplanung auf eine verkehrsgerechte Breite von mind. 5,5 m aufgeweitet und als gemischt genutzte Verkehrsfläche ausgewiesen. Entlang der umliegenden Hauptstraßen werden Möglichkeiten für das Kurzparken geschaffen, der Gehweg wird entsprechend nach hinten verlegt und von der Fahrbahn abgerückt. Eine Bepflanzung ergänzt die Neugestaltung dieser öffentlichen Bereiche.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Der neu zu bebauende Teil des Plangebiets wird als **Sondergebiet** nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine großflächige Einzelhandelsnutzung durch einen Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 1.450 m². Diese umfasst auch die Verkaufsfläche von ggf. in der Vorkassenzonen angeordneten Shops, ist gutachterlich überprüft und für raumordnerisch verträglich eingestuft (vgl. Anlage 2 der Begründung).

Desweiteren sind Wohnungen, Geschäfts- und Büroräume, Cafés, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (vgl. § 13 BauNVO) sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in diesem Teil des Plangebiets zulässig.

Die Auswahl der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde für diesen Standort.

Das restliche Plangebiet ist als **Mischgebiet** festgesetzt. Zur Erhaltung des gegebenen Gebietscharakters und um Nutzungskonflikte mit dem Bestand zu vermeiden, sind nur die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Die Festsetzung eines Mischgebiets in diesem unmittelbar im Ortskern liegenden Bereich ist städtebaulich-strukturell sinnvoll, eine Mischung aus Wohnen und wohnverträglichem

Gewerbe entspricht der Entwicklungsabsicht der Gemeinde für diesen Teil der Ortslage Schwaikheims. Die Nutzungsmischung in diesem Quartier ist bzw. war bereits seit Jahrzehnten vorhanden, so zum Beispiel die Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss von Gebäude Bahnhofstraße 15 (ehem. Schlecker-Markt). Auch die im Plangebiet zwischenzeitlich abgebrochenen Gebäude enthielten vielfältige gewerbliche Nutzungen, bis hin zu einem Holz verarbeitenden Betrieb der Firma Laible an der Kurzen Straße. Das Plangebiet war bisher dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zugeordnet. In dem Straßengeviert zwischen Bismarckstraße/Bahnhofstraße/Talstraße und Kurze Straße befinden bzw. befanden sich Wohngebäude sowie gewerbliche Nutzungen. Die gewerblichen Nutzungen waren entlang der Bahnhofstraße und der Bismarckstraße. Schon bisher handelt es sich bei der Art der baulichen Nutzung um ein Mischgebiet. Die gewerbliche Nutzung entlang der Bahnhofstraße/Bismarckstraße prägt das Gebiet auch in die Talstraße/Kurze Straße hinein. Die bisher vorhandenen Betriebe in der Bismarckstraße 5 und 7 sowie der bestehende Holzbaubetrieb Laible GmbH in Bereich Kurze Straße 1 prägen auch die Wohnbebauung in der Kurze Straße. Dies kann auch für den Steinmetzbetrieb im gegenüberliegenden Gebäude Bismarckstraße 12 angenommen werden.

Auf den Eckgrundstücken Bahnhofstraße/Talstraße bzw. Bismarckstraße/Kurze Straße soll eine flexible Nutzung aus wohnverträglichem Gewerbe und Wohnen entstehen können. Hinsichtlich der auf Flst.Nr. 408 (Bahnhofstraße 15) vorhandenen Bebauung entspricht dies zudem der ausgeübten Nutzung, da dort bereits Ladenflächen, Büros und Wohnungen vorhanden sind.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Mischgebiet nicht zulässig, da sie sich von den Nutzungsansprüchen her, z.B. hinsichtlich des Flächenbedarfs, nicht in diesen zentralen Bereich der Gemeinde einfügen würden. Einrichtungen für Verwaltungen bzw. für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind ebenfalls nicht zulässig, da für sie bereits an anderen Stellen der Ortslage Standorte vorhanden und sie in diesem Quartier daher nicht erforderlich sind.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig, da durch sie die Entstehung von städtebaulichen Missständen wie z.B. dem sog. „Trading Down-Effekt“ zu befürchten sind. Der Bereich war bis vor kurzem im Sanierungsgebiet liegend und soll städtebaulich aufgewertet werden. Des Weiteren sollen durch den Ausschluss Konflikte mit der zulässigen bzw. vorhandenen Wohnbebauung vermieden werden.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

In dem zur Neubebauung vorgesehenen Bereich des Plangebiets (überwiegend **Sondergebiet**) ist das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und durch Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist als höchster Gebäudepunkt (HGP) in Metern über Normalnull definiert. Die maximal zugelassene Höhe ermöglicht bei Realisierung eines Flachdachs eine viergeschossige Bebauung, mit Handelsnutzung im Erdgeschoss. Das oberste Geschoss der Bebauung ist aus gestalterischen Gründen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (d.h. Bismarckstraße, Bahnhofstraße, Holzgasse) hin als zurückversetztes Staffelgeschoss auszubilden, um eine zu hohe Wandwirkung dieser Gebäude zu vermeiden und diese besser in die umgebende Bebauung einzubinden.

Die Grundflächenzahl von 0,8 liegt im Rahmen der BauNVO-Obergrenze. Sie ist aufgrund der beabsichtigten Bebauung mit ihren Zufahrten, Stellplätzen und Freiflächnennutzungen erforderlich. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist die angestrebte Verdichtung angemessen und entspricht der an andere Stellen der Ortsmitte von Schwaikheim realisierten Bebauung.

Die Geschossflächenzahl-Obergrenze für sonstige Sondergebiete, nach § 17 BauNVO, wird deutlich unterschritten. Da das Maß der baulichen Nutzung jedoch durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe bereits ausreichend definiert ist, wird auf die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet.

Im **Mischgebiet**, das im Wesentlichen durch bestehende Bebauung geprägt ist, ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse, kombiniert mit einer Höhenbeschränkung, definiert. Da im Bestand bereits voll zweigeschossige Gebäude mit Kniestock vorhanden sind, bildet hier eine Dreigeschossigkeit den oberen Rahmen der möglichen Bebauung. Um zu hohe Gebäude zu verhindern, was durch den Gestaltungsspielraum bei der Ermittlung der Vollgeschosse möglich wäre, ist im etwas niedriger und lockerer bebauten Bereich an der „Talstraße“ und der „Kurze Straße“ eine Traufhöhenbeschränkung auf max. 6,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Es sind somit Gebäudehöhen zulässig, die sich zum einen am vorhandenen Bestand orientieren und zum anderen der innerörtlichen Lage mit etwas höherer Verdichtung angemessen sind.

Aufgrund ihrer Lage im Bebauungszusammenhang nehmen die Eckgebäude Bahnhofstraße/Talstraße bzw. Bismarckstraße/Kurze Straße hinsichtlich des zulässigen Nutzungsmaßes im Mischgebiet eine Sonderstellung ein. Zum einen stellen sie einen Teil der straßenbegleitenden Bebauung der Hauptstraßen Bahnhofstraße und Bismarckstraße dar und sollen städtebaulich daher diesen Maßstab aufnehmen. Jedoch bilden sie zum anderen den Übergang in die abzweigenden Nebenstraßen „Talstraße“ und „Kurze Straße“, in denen eine zweigeschossige Bestandsbebauung vorherrscht. Im Zusammenspiel mit dem zugelassenen steilen Satteldach sind drei baurechtliche Vollgeschosse plus Dachgeschoss möglich (und im Gebäude Bahnhofstraße 15 vorhanden). Im Zuge der Entwurfsfortschreibung wurde für dieses Baugrundstück zusätzlich die Dachform „Flachdach, Dachneigung max. 5°“ und eine maximale Gebäudehöhe von 276m üNN (Oberkante Attika) aufgenommen. Damit werden hinsichtlich der Bauform und der zulässigen Höhen Entwicklungsmöglichkeiten gegeben, die Bezug auf die angrenzend geplante Bebauung „Neue Mitte Schwaikheim“ bzw. die geplante Bebauung Ecke Bismarckstraße/Kurze Straße nehmen. Bei Satteldach wird die Traufhöhe auf max. 9,50m über der Bezugshöhe (höchster Punkt der angrenzenden Bahnhofstraße) erhöht, um den Rahmen der geplanten Neubebauung aufzunehmen. Die Firsthöhe liegt bei 15m über der Bezugshöhe, und damit in etwa bei 276m üNN.

Die Festsetzung für das Eckgebäude an der „Kurze Straße“ sollen es ermöglichen, dass die Neubebauung des Projekts „Neue Mitte Schwaikheim“ städtebaulich schlüssig fortgeführt werden kann, deshalb ist in diesem Bereich ebenfalls eine verdichtete Bebauung zugelassen, mit Rücksicht auf die nördlich angrenzende Bebauung jedoch auf maximal 3 Vollgeschosse beschränkt. Aufgrund der (wie im Sondergebiet) zugelassenen Dachform Flachdach ist eine maximale Gebäudehöhe von 276m üNN festgesetzt, also die Errichtung eines Dachgeschosses (Penthouse o.ä.) möglich. Da kein Vollgeschoss entstehen darf, ist das oberste Stockwerk, wie im Sondergebiet, zurück zu staffeln.

Um die für die Lage in der Ortsmitte typische und wünschenswerte Bebauungsdichte zu ermöglichen, wird die zulässige Grundflächenzahl auf diesen beiden Eckgrundstücken auf 0,8 erhöht, die Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete also überschritten. Die Voraussetzungen gem. § 17 (2) BauNVO hierfür liegen vor: Städtebaulich ist gewünscht, dass eine verdichtete, der Lage im inneren Ortskern angemessene, Bebauung entsteht. Gleichzeitig soll eine ausreichende Parkierung ermöglicht werden, was – zumindest für Kurzzeitparker und Anlieferung – die Anlegung von einigen oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten erfordert, die wiederum eine zusätzliche Versiegelung verursachen. Weitere notwendige Einrichtungen, welche die Versiegelung erhöhen, sind Nebenanlagen wie Fahrradabstellplätze, Müllbehälterstandorte usw.

Die zugelassene Überschreitung der Obergrenzen führt nicht zur Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hält die Bebauung die nach Bauordnungsrecht notwendigen Grenzabstände ein, sodass eine ausreichende Besonnung und Belüftung gewährleistet ist. Wo es aus belichtungstechnischen Gründen Sinn macht (am Übergang von der dichteren Eckbebauung zur Wohnbebauung) unterstützt die Ausformung der Baugrenzen diese Wirkung noch.

Nachteilige Wirkungen auf die Umwelt werden nach Möglichkeit vermieden, beispielsweise durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen bei offenen Stellplätzen, sofern sich darunter keine Tiefgarage befindet. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind beachtet, insbesondere durch den verkehrsgerechten Ausbau der Holzgasse und der für den ruhenden Verkehr geschaffenen Möglichkeiten. Sonstige öffentliche Belange, die der Planung entgegenstehen, sind nicht ersichtlich, auf die artenschutzfachlichen, raumordnungsrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Überprüfungen der Planung (vgl. Kapitel 3.4 bzw. Anlagen der Begründung) wird hierbei besonders verwiesen.

Grundsätzlich ist hinsichtlich der festgesetzten Grundflächenzahl bestimmt, dass die Flächen für Tiefgaragen und offene Stellplätze in Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht anzurechnen sind. Diese Regelung ist erforderlich, um die geplante verdichtete Bebauung durch Wohn- und Geschäftshäuser mit Einzelhandelsnutzung in den Erdgeschossen umsetzen zu können. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch die Qualität der Planung gewahrt werden. Durch den Ausbau der Kreuzung Bahnhofstraße/Bismarckstraße/ Ludwigsburger Straße zu einem Kreisverkehrsplatz wurde die verkehrsmäßige Anbindung bzw. der Verkehrsfluss zum Plangebiet bereits verbessert. Der ruhende Verkehr kann überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden, zudem können im rückwärtigen Bereich zusätzlich einige oberirdische Stellplätze geschaffen werden.

5.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den Bauflächen des **Sondergebiets** ist eine abweichende Bauweise (b₁) festgesetzt, weil die geplante Bebauung aufgrund der Nutzungsanforderungen eines Einkaufsmarktes in der Regel länger als 50m ist, die Baulängen-Limitierung der offenen Bauweise somit überschritten sein könnte. Im **Mischgebiet** sind zur Erhaltung der aufgelockerten Baustruktur nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Länge von bis zu 22 m zulässig (b₂), wobei sich dieses Höchstmaß am vorhandenen Bestand orientiert. Seitliche Grenzabstände sind durch die Gebäude jeweils einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Sie orientieren sich im Mischgebiet am Bestand, gewähren aber durch die streifenartige Ausformung noch Entwicklungsmöglichkeiten. Um eine zu massive Bebauung zu verhindern sind im Rahmen der festgesetzten Bauweise die Gebäudelängen auf bestandsorientierte max. 22 m beschränkt.

Im Sondergebiet geben die Baugrenzen einen Rahmen vor, der die Projektplanung „Neue Mitte Schwaikheim“ abbildet. Zum nördlich und östlich angrenzenden Bestand ist das Baufenster unterbrochen, sodass ein ausreichender Abstand zur dortigen Bestandsbebauung gegeben und eine ausreichende Besonnung und Belüftung gewährleistet ist. Die entlang der Bahnhofstraße/Bismarckstraße geplante Bebauung kragt mit den Obergeschossen geringfügig über die öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg bzw. gemischt-genutzte Holzgasse). Diese Überbauung ist im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen zulässig und damit eindeutig definiert, im Erdgeschoss darf maximal bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Die in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Gestaltungsvorgaben orientieren sich für den Bereich der geplanten Neubebauung an den gemeindlichen Zielvorstellungen für eine attraktive und zeitgemäße Bebauung.

Der überwiegend durch bestehende Gebäude geprägte Bereich im Mischgebiet erhält hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung eine am Bestand orientierte Festlegung mit einer weiten Spanne. Es wird so gewährleistet, dass ein gestalterisch verträglicher Übergang zu den nördlich und östlich angrenzenden Bereichen gegeben ist.

Die hinsichtlich Werbeanlagen und Einfriedigungen getroffenen Vorgaben sind aus gestalterischen Gründen und zur Vermeidung von Konflikten mit der Bestandsbebauung bzw. mit dem vorbeifahrenden Verkehr festgesetzt.

Um eine möglichst hohe Ausnutzung von Bauflächen im Ortszentrum zu gewährleisten und so einen Beitrag zur Eindämmung des Flächenverbrauchs zu leisten, werden die Anforderungen an die Herstellung von Stellplätzen für gewerbliche Nutzungen festgesetzt. Aufgrund der sehr guten fußläufigen Erreichbarkeit des Plangebiets im Ortskern von Schwaikheim wird geregelt, dass bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen KFZ-Stellplätze für gewerbliche Anlagen, der jeweils höchste Flächenwert nach Anhang 1, Tabelle B der VwV Stellplätze anzuwenden ist.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Entsorgung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz der Gemeinde Schwaikheim. Zur Abmilderung von Abflussspitzen ist das auf den Grundstücken im Sondergebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser zurückzuhalten und gedrosselt in das Kanalnetz abgegeben. Der Anschluss des Überlaufs muss aus hydraulischen Gründen zwingend an den Kanal in der Bismarckstraße erfolgen.

6.2 Wasserversorgung, Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas kann aus dem bestehenden Netz sichergestellt werden. Im Bereich der Holzgasse wird voraussichtlich eine Kompaktstation für die Stromversorgung aufgestellt werden.

7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtoökologisch wirksame Maßnahmen

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades sind offene Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen. Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend, um eine Anreicherung von Schwermetallen im Wasser bzw. Erdreich zu vermeiden. Für den anfallenden Erdausbau sind Vorgaben zu dessen Wiederverwendung getroffen.

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	104 Ar
Mischgebiet (MI)	ca.	44 Ar
Sondergebiet (SO)	ca.	45 Ar
Öffentl. Verkehrsflächen	ca.	15 Ar

9. Auswirkungen der Bauleitplanung / Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Insbesondere die Regelungen der Umweltverträglichkeitsprüfung sind nicht einschlägig, weil sich das Vorhaben nicht im Außenbereich befindet (vgl. Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG). Eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Zur Prüfung von schalltechnischen Einwirkungen auf das Plangebiet bzw. der Auswirkungen der künftigen Nutzung auf die Umgebung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (vgl. Anlage 1 der Begründung).

Zur Prüfung der Auswirkungen der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Schwaikheim wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt (vgl. Anlage 2 zur Begründung).

Gefertigt:

Fellbach, den 27.02.2013/01.07.2016/08.03.2017/07.07.2017

Käser

Ingenieurbüro für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung

Fellbach



Anlagen zur Begründung

1. Schalltechnische Untersuchung vom 08.03.2017

bearbeitet durch:

Ingenieurbüro BS Ingenieure

Wettemarkt 5, 71640 Ludwigsburg

2. Gutachten zur Einzelhandelsentwicklung in Schwaikheim vom 17.06.2016 bzw. ergänzende Stellungnahme vom 16.09.2015 zur Auswirkungsanalyse (Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Schwaikheim“ (2008)

bearbeitet durch:

GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg

3. Hydrogeologische Untersuchungen im Bereich des vorgesehenen Baugeländes - Durchführung von Pumpversuchen – vom August 2013

bearbeitet durch:

Ing.-Büro für angewandte Geowissenschaften und Umweltschutz, Dipl.-Geol. Matthias Flegr, Tübingen

4. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Januar 2017

bearbeitet durch:

Peter-Christian Quetz, Dipl. Biologe, Stuttgart