

Gemeinde Gärtringen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„NEUE ORTSMITTE – TEILBEREICH 1“

Erneuter Entwurf vom **05.02.2024**

Änderungen zum Entwurf vom 27.09.2022, die Gegenstand der erneuten Offenlage sind, sind **ROT** kenntlich gemacht.

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans



1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Gärtringen setzte sich im Gemeindeentwicklungskonzept 2030 das Ziel, eine attraktive Ortsmitte mit hoher Aufenthaltsqualität im öffentlichen Bereich zu schaffen. Neben der Gestaltung des öffentlichen Raums soll eine städtebauliche Neuordnung und bedarfsgerechte Anpassung der Ludwig-Uhland-Halle und des Rathauses erfolgen und somit eine gesamtheitliche Aufwertung der Ortsmitte stattfinden.

Schon seit Langem werden die Ludwig-Uhland-Halle und das Rathaus den Nutzungsanforderungen nicht mehr gerecht. Die Ludwig-Uhland-Halle wird für unterschiedliche Nutzungen, wie Gemeinde- und Stadthalle, Veranstaltungshalle, Sporthalle, Musikproberaum, benötigt. Das derzeitige Raumprogramm lässt diese Mischnutzung nicht zu. Zudem weist auch die Ludwig-Uhland-Halle einen hohen Sanierungsbedarf auf. Das Rathaus, das ursprünglich als Hitlerjugendheim errichtet wurde, weist große Mängel im Bereich der Energieeffizienz, der Barrierefreiheit und des Platzangebotes auf, sodass Verwaltungsstandorte auf die ganze Gemeinde verteilt werden mussten.

In Folge dessen wurde 2010 ein Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt. Ziel war die Gestaltung einer zeitgemäßen Ortsmitte inklusive Rathaus, Ludwig-Uhland-Halle, Wohn- und Geschäftshäuser sowie eines zentralen Platzes. Aufbauend darauf fanden durch das Büro „Frank + Schulz Freie Architekten BDA“ Voruntersuchungen zu Neubauten, Anbauten und Sanierungen der Halle und des Rathauses statt. Der Gemeinderat fasste daraufhin am 12.02.2019 den Entschluss, eine neue Veranstaltungs- und Sporthalle zu errichten. Der langfristige Neubau des Rathauses wurde am 23.07.2019 beschlossen.

Die Umsetzung der Planungen wurde im Jahr 2020, mit Antragsstellung zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm, eingeleitet. Der Antrag formuliert unter anderem das Ziel einer städtebaulichen Neuordnung des öffentlichen Raums und der Gestaltung einer neuen Ortsmitte.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung der formulierten Ziele zu schaffen, die Anpassung an die bestehenden Nutzungsanforderungen zu ermöglichen und die Fläche zukunftsfähig zu gestalten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gärtringen hat daher zunächst am 15.12.2020 beschlossen, für den **Gesamtbereich** (noch unter dem Namen „**Neue Ortsmitte IV**“) einen Bebauungsplan sowie Örtliche Bauvorschriften gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Der Bebauungsplan hatte zu diesem Zeitpunkt eine Größe von insgesamt ca. 2,4 ha (siehe Abbildung 1).

Der Bereich des Rathauses, des Wohn- und Geschäftshauses sowie der Bestandsbebauung entlang der Wilhelmstraße ist im weiteren Bebauungsplanverfahren aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden. Für das Wohn- und Geschäftshaus soll ein eigenständiger städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden – ebenso wie für die Freibereiche. Das Rathaus (Flurstück 1900/16) stellt ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG dar. Hier sollen im Folgenden Konzepte zur Nachnutzung / Anbau / Neubau gefunden werden. Da sich die Gemeinde dabei jedoch Zeit lassen möchte, der Nutzungsdruck für den Neubau der Ludwig-Uhland-Halle jedoch steigt, wird zunächst lediglich der nördliche Planbereich mit der Mehrzweckhalle, dem verlegten Schulsportplatz sowie der öffentlichen Parkierung

weitergeführt. Für diesen geänderten Geltungsbereich, nun unter dem Namen „Neue Ortsmitte – Teilbereich 1“, wurde von Gemeinderat der Gemeinde Gärtringen am 15.02.2022 erneut ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Das reduzierte Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,8 ha (siehe Abbildung 1).

Mittlerweile wurde der Geltungsbereich aufgrund der Freiflächenplanung sowie des nun größer ausfallenden Schul- bzw. Vereinssportplatzes (ggf. Ausführung als Freilufthalle/Kaltlufthalle) erneut angepasst (Richtung Norden). Der aktuelle Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,93 ha (siehe Abbildung 1).

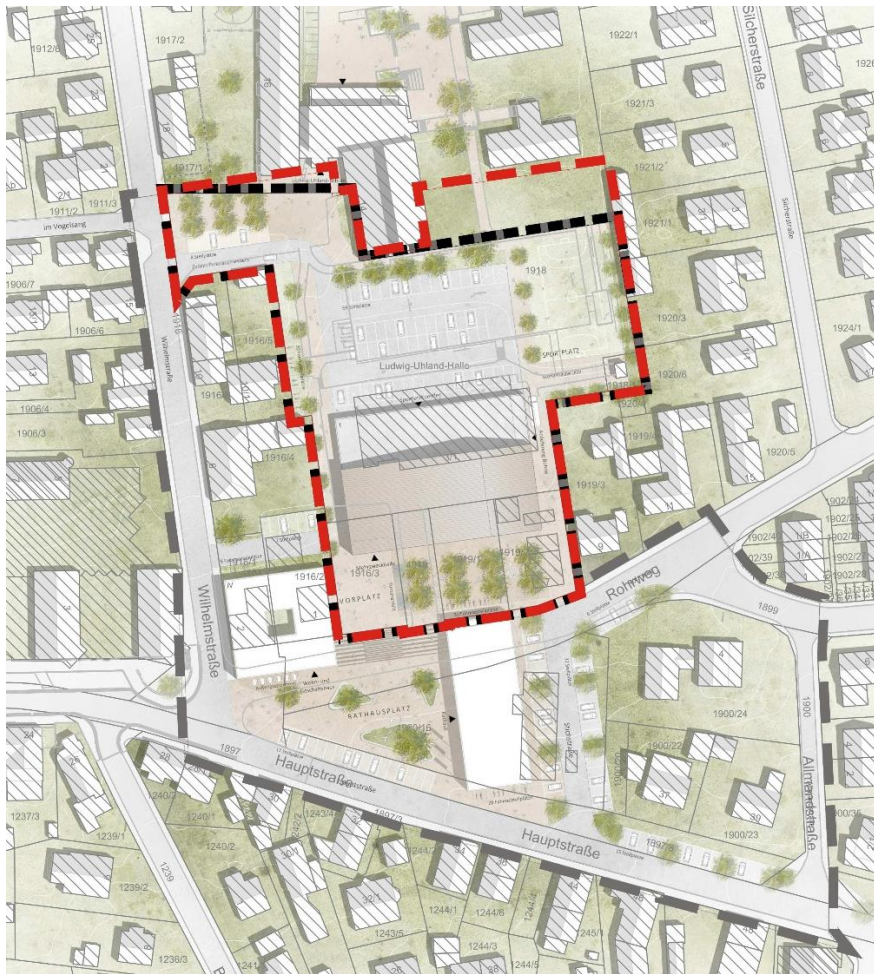


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (in **grau**: Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans (noch unter dem Namen „Neue Ortsmitte IV“) am 15.12.2020 (ca. 2,4 ha) (mittlerweile aufgehoben); in **schwarz**: Geltungsbereich zum erneuten Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans (unter dem Namen „Neue Ortsmitte – Teilbereich 1“ am 15.02.2022 (ca. 0,8 ha); in **rot**: aktuelle Abgrenzung des BP „Neue Ortsmitte – Teilbereich 1“ (ca. 0,93 ha); Plangrundlage: Gestaltungskonzept Neubau Mehrzweckhalle, Lageplan, Drei Architekten, GR-Beschluss 27.07.2021

2 **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

2.1 **Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB**

2.1.1 **Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB**

Durch den Bebauungsplan soll die Neuordnung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Die bestehende Bebauung wird durch Neubauten ersetzt und die innerörtliche Fläche funktional gestärkt. Der Bebauungsplan ermöglicht somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

2.1.2 **Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB**

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan „Neue Ortsmitte – Teilbereich 1“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 9.300 m². Das Plangebiet selbst liegt somit bereits deutlich unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (20.000 m²). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich.

§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

2.1.3 **Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB**

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.4 (Bau eines Parkplatzes mit einer Größe von 0,5 ha bis weniger als 1 ha) i.V.m. Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird.

2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

2.1.5 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

→ **Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.**

2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

2.2.1 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird beim vorliegenden Bebauungsplanverfahren abgesehen. Ein Scoping hat jedoch stattgefunden (11.03.2021 bis 31.03.2021) – zum damaligen Zeitpunkt jedoch noch mit großem Geltungsbereich (inkl. Rasthaus und Wohn- und Geschäftshaus).

Bei der Wahlmöglichkeit bei der förmlichen Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1. BauGB
- Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2.2.2 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des FNPs)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der

Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ist möglich, wenn hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

2.2.3 **Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB** (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Plangebiet ist bereits umfassend bebaut und versiegelt und die Bauvorhaben wurden im Zuge des Bebauungsplans „Nördlich des Rohrwegs“, gen. 10.03.1956, i.V.m. § 34 BauGB genehmigt. Damit wird davon ausgegangen, dass die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich ist. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe Kapitel 8). Eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durchgeführt (siehe Kapitel 7). Der Eingriff ist zulässig. Es besteht keine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

Die Gemeinde Gärtringen liegt gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009, im Verdichtungsraum Stuttgart zwischen den Mittelzentren Herrenberg und Böblingen/Sindelfingen und damit direkt an der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Böblingen/Sindelfingen – Herrenberg (– Horb am Neckar). Gärtringen gehört zum Siedlungsbereich.

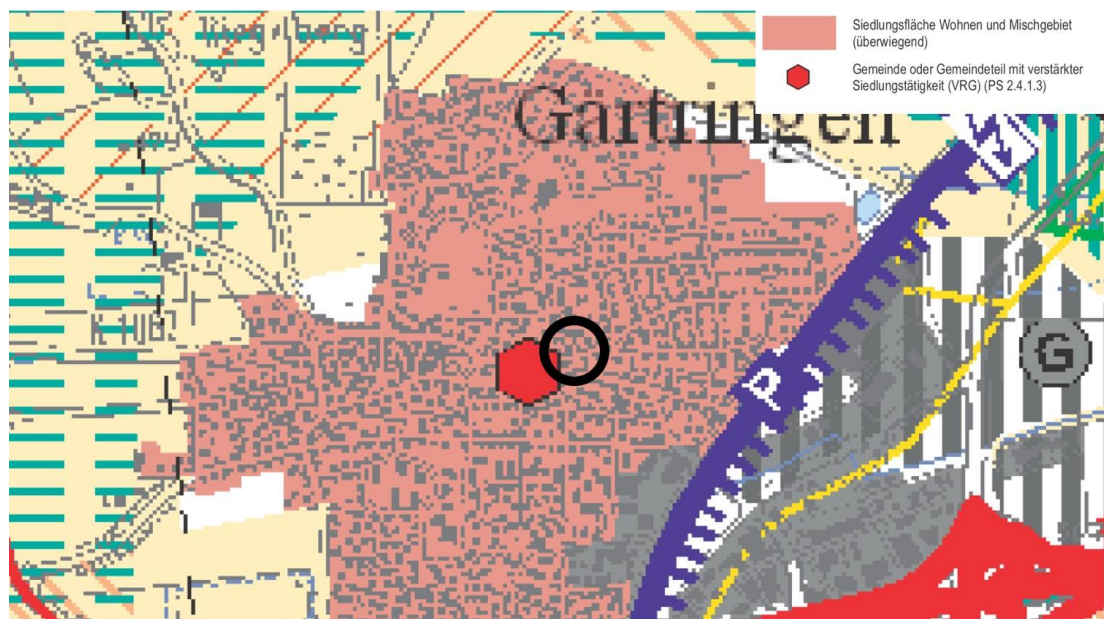


Abbildung 2: Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, Raumnutzungskarte, vom 22.07.2009, mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte – Teilbereich 1“ (in schwarz)

Das Plangebiet „Neue Ortsmitte – Teilbereich 1“ ist im Regionalplan Stuttgart vom 22.07.2009 als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ festgelegt.

Der Bebauungsplanung entspricht demnach den Zielen der Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Die bestehende 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen / Ehningen (öffentlich bekanntgemacht am 21.05.2019 bzw. 11.07.2019) stellt für den Bereich „Neue Ortsmitte – Teilbereich 1“ eine Wohnbaufläche sowie Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke dar.

Im Bebauungsplan wird die Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie als Gemeinbedarfsfläche „Schul- und Vereinsportplatz“ festgesetzt. Der Bebauungsplan kann somit insbesondere im südlichen Bereich als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da im vorliegenden Fall durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. die Untersuchung in Fachgutachten die Verträglichkeit der geplanten Gemeinbedarfsnutzung sowie der Parkierung mit den angrenzenden teilweise schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet wird, ist die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.

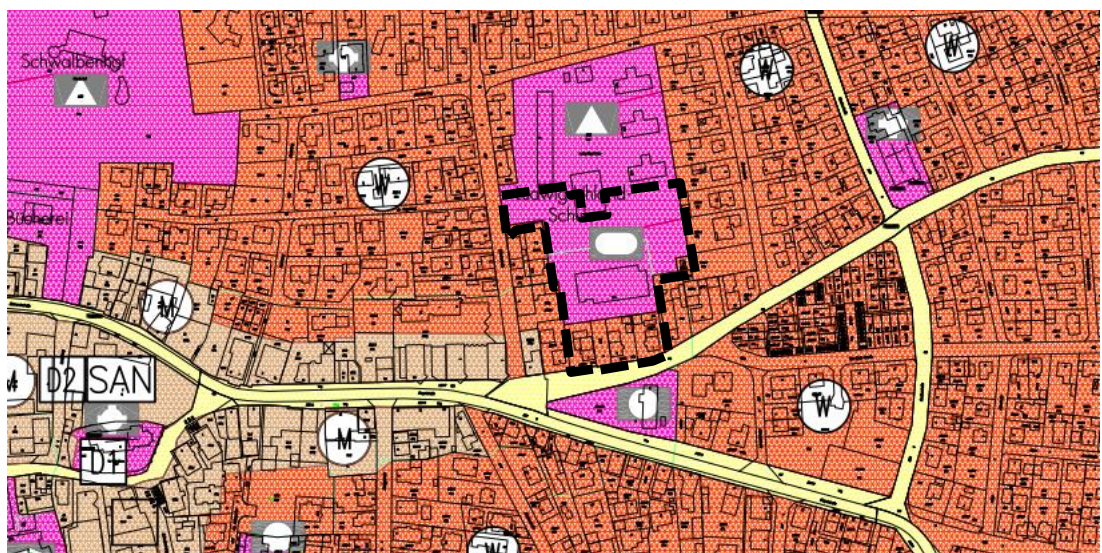


Abbildung 3: Auszug aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen / Ehningen, öffentlich bekannt gemacht am 21.05.2019 bzw. 11.07.2019, mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte – Teilbereich 1“ (in schwarz)

3.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich der Bebauungsplan „Nördlich des Rohrwegs“, der am 10.03.1956 genehmigt wurde und der mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte – Teilbereich 1“ für diesen Bereich unwirksam wird.

Der einfache Bebauungsplan „Nördlich des Rohrwegs“ setzt Baulinien fest. Textliche Festsetzungen bestehen für das Plangebiet nicht.

Östlich außerhalb des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte – Teilbereich 1“ befinden sich folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Zwischen Silcherstraße, Im Pfad, Richard-Wagner-Straße und Rohrweg“, in Kraft getreten am 27.08.1998
- Bebauungsplan „Zwischen Rohrweg, Max-Eyth-Straße und Goethestraße“, genehmigt am 19.12.1975
- Bebauungsplan „Hauptstraße, Max-Eyth-Straße, Rohrweg“, in Kraft getreten am 20.04.2011

Westlich außerhalb des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte – Teilbereich 1“ befindet sich folgender Bebauungsplan:

- Bebauungsplan „Zwischen Wolfäckerweg, Finkenweg, Vogelsang“, in Kraft getreten am 27.08.1998

Weiter im Südwesten liegt der Bebauungsplan:

- Bebauungsplan „Seltenbachweg / Hindenburg-/Hauptstraße“, in Kraft getreten am 10.06.1998

Direkt östlich an das Plangebiet angrenzend wird durch den Bebauungsplan „Zwischen Silcherstraße, Im Pfad, Richard-Wagner-Straße und Rohrweg“, in Kraft getreten am 27.08.1998, ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einem Satteldach und einer Traufhöhe bzw. Firsthöhe von 4,00 m und 8,60 m bzw. 6,30 m und 11,00 m festgesetzt.

Westlich des Plangebiets wird durch den Bebauungsplan „Zwischen Wolfäckerweg, Finkenweg, Vogelsang“, in Kraft getreten am 27.08.1998, ein Besonderes Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einem Satteldach und einer Traufhöhe bzw. Firsthöhe von 6,30 m bzw. 11,00 m festgesetzt.

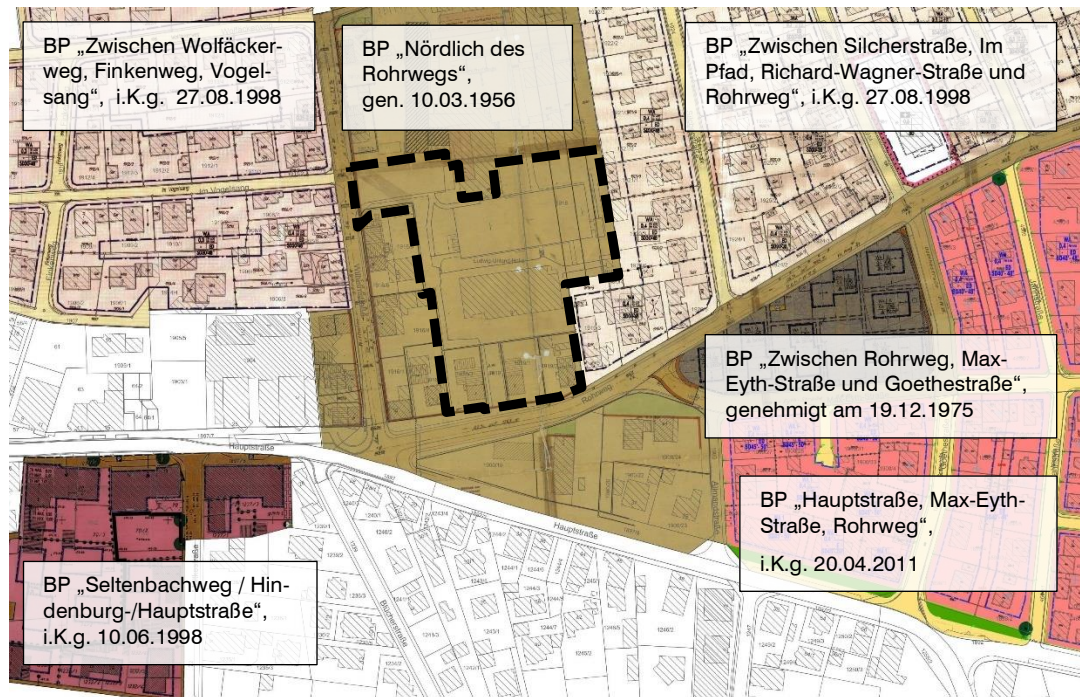


Abbildung 4: Rechtsverbindliche Bebauungspläne, mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte – Teilbereich 1“ (in schwarz)

3.4 Gemeindeentwicklungsplan (GEP)

Für die Gemeinde Gärtringen wurde vom Büro Planstatt Senner im Juli 2018 der Gemeindeentwicklungsplan 2030 (GEP) erarbeitet. Im Gemeindeentwicklungsplan werden die strategische Grundausrichtung und die wichtigsten Entwicklungsziele der Gemeinde Gärtringen für einen langfristigen Zeitraum definiert. Der Gemeindeentwicklungsplan wurde im Rahmen einer Bürgerbeteiligung erarbeitet und durch den Gemeinderat beschlossen. Eines der wesentlichen darin aufgeführten städtebaulichen Projekte ist die Gestaltung einer neuen Ortsmitte.

3.5 Sanierungsgebiet „Neue Ortsmitte IV“

In der Gemeinde Gärtringen konnten in den letzten Jahrzehnten im Ortskern bereits mehrere Sanierungsmaßnahmen erfolgreich umgesetzt werden („Ortskern I“ von 1978 bis 1998, „Ortskern I“ von 1991 bis 2002 und „Ortskern III“ von 2003 bis 2014). Der Bereich des Rathauses und der Ludwig-Uhland-Halle konnte, trotz vorhandener Missstände, bislang noch nicht in Angriff genommen werden. Im Oktober 2019 wurde das „Integrierte gebietsbezogene Entwicklungskonzept, Grobanalyse für den Bereich „Neue Ortsmitte IV“ in Gärtringen, die STEG Stadtentwicklung GmbH, Stuttgart“ als Bestandteil des Antrags zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung 2020 erstellt. Um die städtebaulichen Ziele angehen zu können, hat der Gemeinderat der Gemeinde Gärtringen am 24.11.2020 den Satzungsbeschluss zum Sanierungsgebiet „Ortsmitte IV“ gefasst. Das Gebiet „Ortsmitte IV“ ist am 08.04.2020 in das Landes-sanierungsprogramm aufgenommen worden. In diesem Zusammenhang wurde im November 2020 das „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen (VU) für den Bereich ‚Neue Ortsmitte IV‘, die STEG, Stadtentwicklung GmbH, Stuttgart“) erstellt.

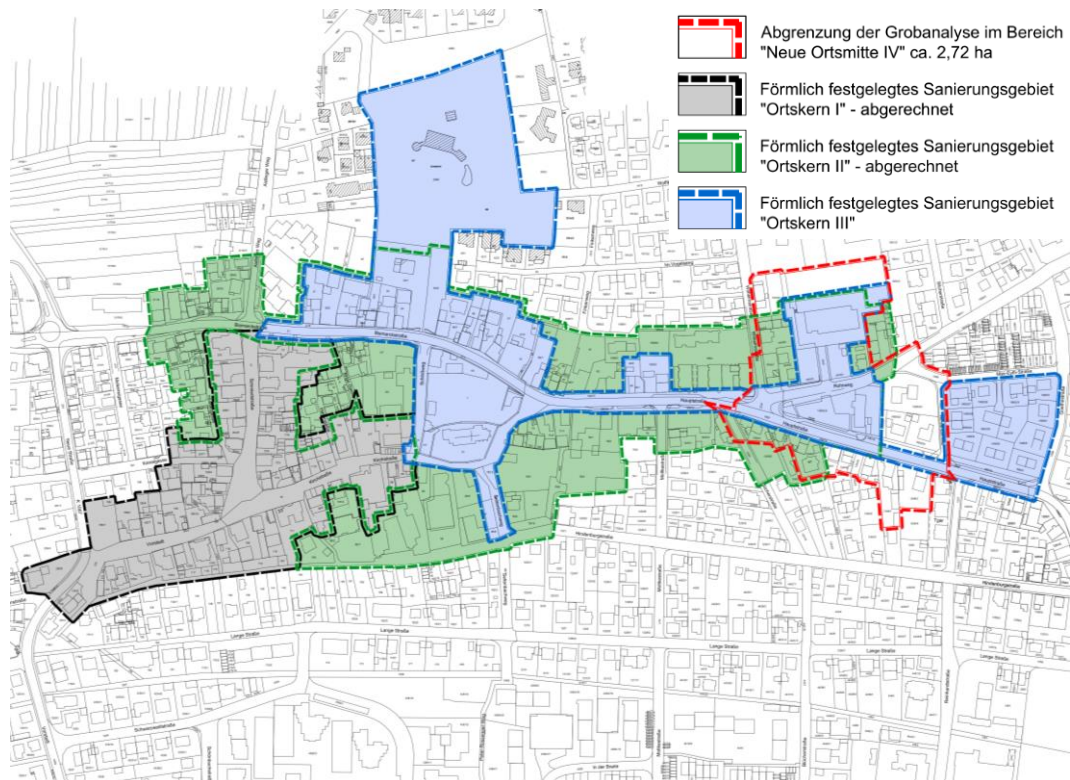


Abbildung 5: Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept, Grobanalyse, „Neue Ortsmitte IV“, die STEG Stadtentwicklung GmbH, Stuttgart, 03.09.2019/23.09.2019

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Gärtringen liegt am Rande des Schönbuchs zwischen Böblingen und Herrenberg, im Landkreis Böblingen.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb der Innenstadt der Gemeinde Gärtringen.

4.2 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet wird südlich vom Rohrweg, westlich von der Wilhelmstraße bzw. der dort vorhandenen Bestandsbebauung und im Norden von der Ludwig-Uhland-Schule begrenzt. Östlich grenzt vorhandene (Wohn-)Bebauung an.

Die Umgebung ist von Wohn- bzw. Mischbebauung geprägt. Westlich des Plangebietes, entlang der Hauptstraße, sind gewerbliche Nutzungen, wie beispielsweise Lebensmittelhändler, Restaurants und Cafés, Banken, sowie kleine Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister angesiedelt. Südlich des Plangebietes befindet sich mit dem denkmalgeschützten Rathaus öffentliche Nutzung, ebenso wie nördlich mit der Ludwig-Uhland-Gemeinschaftsschule.

Das Plangebiet selbst ist bereits vollständig bebaut. Zentral im Plangebiet befindet sich die sanierungsbedürftige Ludwig-Uhland-Halle. Südlich der Halle grenzt der dazugehörige Parkplatz in Form einer Schotterfläche an. Hier ist noch ein

Wohngebäude vorhanden (das Grundstück befindet sich jedoch bereits in öffentlicher Hand). Zwischen der Ludwig-Uhland-Halle und der Ludwig-Uhland-Schule befindet sich ein Sportplatz.



Abbildung 6: Luftbild / Lage (Quelle: LUBW, zugriffen am 07.04.2020), mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte – Teilbereich 1“ (in schwarz)



Abbildung 7: Luftbild / Detail Plangebiet (Quelle: google earth, zugriffen am 04.07.2022), mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte – Teilbereich 1“ (in schwarz)

4.3 Denkmalschutz

Das mittlerweile südlich außerhalb des Geltungsbereichs liegende Rathaus (Flurstück 1900/16, Rohrweg 2) stellt seit dem 03.06.2019 ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG dar. Es wurde 1938 als Hitlerjugendheim errichtet und 1957 als Rathaus umgebaut. In der Beschreibung heißt es u.a.: „Hitlerjugendheim, langgestreckter Baukörper mit massivem Sockel-/ Kellergeschoss, darüber Fachwerk, tief herabgezogenes Satteldach, über dem Eingang Zwerchhaus von zwei massiven Stützen getragen, 1938/39, Architekturbüro Holstein und Rohrberg.“

Das Rathaus wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens aus dem Geltungsbereich herausgenommen (siehe Kapitel 1). Ein Eingriff findet durch den Bebauungsplan „Neue Ortsmitte – Teilbereich 1“ nicht statt.

Im Plangebiet selbst sind keine Kulturdenkmale vorhanden.

4.4 Schutzgebiete / HQ 100

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld sind keine Schutzgebiete vorhanden. Biotopverbundflächen oder FFH-Mähwiesen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Überschwemmungsgebiete bzw. HQ100-Flächen bestehen ebenfalls im Plangebiet nicht.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker, Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuch-Gruppe, Sitz Böblingen, und für die Quelfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg.

4.5 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 1916/3, 1918/1, 1919, 1919/1, 1919/2.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 1918.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliche Einordnung / Bestand

Die Ludwig-Uhland-Halle und das Rathaus sowie die Freibereiche werden den Nutzungsanforderungen nicht mehr gerecht.

Die Ludwig-Uhland-Halle ist sanierungsbedürftig und entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Insbesondere aufgrund der zentralen Lage, soll die Halle für unterschiedliche Nutzungen, wie Gemeinde- und Stadthalle, Veranstaltungshalle, Sporthalle und Musikproberaum Raum bieten. Das derzeitige Raumprogramm lässt diese Mischnutzung nicht zu. Die mangelnde Barrierefreiheit verhindert die Nutzung der Halle für Personen mit Einschränkungen. Auch der angrenzende Parkplatz, der als Schotterfläche ausgeprägt ist, stellt vielmehr eine Übergangslösung als eine moderne Parkmöglichkeit dar.

Die als Schotterfläche der Ludwig-Uhland-Halle vorgelagerten Parkplätze wirken der Aufenthaltsqualität der wenigen Freiflächen entgegen.

Das südlich des Plangebietes liegende Rathaus wurde 1938 als Hitlerjugendheim errichtet. Aufgrund der strengen Vorgaben zur äußeren Gestaltung des Gebäudes, der Raumaufteilung und der Ausstattung, wirkt der Fachwerkbau als Fremdkörper im Zentrum der Innenstadt. Nach dem Umbau des Gebäudes als Rathaus, blieben die ursprünglichen Grundrissstrukturen weiter erkennbar, sodass auch die innere Gestaltung nicht den heutigen Anforderungen entspricht. Neben dem

Platzangebot weist das Rathaus große Mängel im Bereich der Energieeffizienz und der Barrierefreiheit auf, sodass Verwaltungsstandorte auf die ganze Gemeinde verteilt werden mussten.

Der Bereich des Rathauses und des geplanten Wohn- und Geschäftshauses ist mittlerweile aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden (siehe auch Kapitel 1).

5.2 Städtebauliche Planung (Gesamtbereich)

Bereits im Jahr 2010 wurde für das Plangebiet ein Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt. Ziel war die Gestaltung einer zeitgemäßen Ortsmitte inklusive Rathaus, Ludwig-Uhland-Halle, Wohn- und Geschäftshäuser sowie eines zentralen Platzes. Aufbauend darauf fanden durch das Büro „Frank + Schulz Freie Architekten BDA“ Voruntersuchungen zu Neubauten, Anbauten und Sanierungen der Halle und des Rathauses statt. Der Gemeinderat fasste daraufhin am 12.02.2019 den Entschluss, eine neue Veranstaltungs- und Sporthalle zu errichten. Der langfristige Neubau des Rathauses wurde am 23.07.2019 beschlossen.

2020 stellte die Gemeinde Gärtringen den Antrag zur Aufnahme in das Landesfinanzierungsprogramm, der am 8. April 2020 genehmigt wurde. Die Fördergelder unterstützen die Umsetzung des Projekts.

Ende des Jahres 2020 wurden für das Gesamtgebiet (inkl. Rathaus und Wohn- und Geschäftshaus) fünf Varianten eines städtebaulichen Konzepts erarbeitet und in der Klausurtagung am 17.10.2020 dem Gemeinderat vorgestellt. Durch daraufhin durchgeführte Voruntersuchungen (z.B. notwendige Stellplatzanzahl, Schall) konnte die favorisierte Variante des städtebaulichen Konzeptes (Variante II) weiterentwickelt werden, so dass am 15.12.2020 zwei Untervarianten vorgestellt werden konnten (Variante II.A / Variante II.B). Die Varianten unterscheiden sich in der Anzahl der notwendigen Stellplätze. So ist in Variante II.A ein offener Parkplatz nördlich der neuen Mehrzweckhalle vorgesehen, in Variante II.B dagegen ein Parkhaus. Der Gemeinderat hat sich für eine offene Parkierung ausgesprochen (siehe nachfolgende Abbildung).



Abbildung 8: Städtebauliches Konzept, Neue Ortsmitte, Variante II.A, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand 04.12.2020

Ziel des städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist insbesondere, die einzelnen Nutzungen so zu platzieren, dass eine gesamtheitliche Aufwertung der Ortsmitte stattfindet. Neben der städtebaulichen Neuordnung der Gebäude und der bedarfsgerechten Anpassung der Ludwig-Uhland-Halle und des Rathauses spielt somit die Gestaltung des öffentlichen Raumes mit hoher Aufenthaltsqualität eine wichtige Rolle. Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht daher auch eine Abhängung des Rohrwegs vor. Auf diese Weise können die neuen Gebäude funktional und städtebaulich sinnvoll platziert werden und der entstehende Raum als Platzbereich mit deutlich höherer Aufenthaltsqualität genutzt werden.

Es ist vorgesehen, die einzelnen vorgesehenen Projekte nach und nach zu realisieren. Der Neubau der Ludwig-Uhland-Halle hat Priorität und ist für ca. 2020 – 2023 vorgesehen. Die im Jahre 1959 errichtete Turn- und Festhalle weist erheblich Missstände auf, die dringend behoben werden müssen, um einen weiteren Betrieb als Sport- und auch Veranstaltungshalle aufrecht erhalten zu können. Gemäß der im Vorfeld stattgefundenen Untersuchungen ist baulich und wirtschaftlich der Abriss und Neubau die sinnvollste Option. Vorgesehen ist, dass der Neubau der Halle am selben Standort entstehen soll. Der entsprechende Gemeinderatsbeschluss ist am 12.02.2019 erfolgt. Anders als derzeit soll jedoch die Parkplatzsituation von südlich der jetzigen Halle nach Norden verlegt werden. Südlich der neuen Mehrzweckhalle soll so ein neuer Platz / Aufenthaltsbereich entstehen und gestaltet werden. Durch eine Neuordnung und Neugestaltung kann sowohl die

Aufenthaltsqualität deutlich aufgewertet sowie eine Verbindung zur sanierten Ortsdurchfahrt geschaffen werden. Ziel ist die Entstehung einer belebten Ortsmitte. Der Platz vor der Ludwig-Uhland-Halle kann durch unterschiedliche Nutzungen, wie Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen und Außengastronomie urban werden. Jedoch soll die jetzige Grünfläche im Bereich zwischen Rohrweg und Hauptstraße erhalten und aufgewertet werden, so dass sie sich besser mit der Umgebung verzahnt und in das städtebauliche Gefüge einpasst. Somit entsteht eine zusammenhängende, verkehrsfreie Freifläche mit unterschiedlich charakterisierten Bereichen. Dies ist insbesondere möglich, da gemäß dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Rohrweg abgehängt und östlich des Rathauses nach Süden geführt wird. Auch die Schaffung von Shared-Space-Flächen wäre denkbar. Vorgesehen ist insbesondere, durch die Pflanzung von Bäumen eine grüne Mitte zu schaffen.

Außerhalb des jetzigen Geltungsbereichs (Teilbereich 1) wären im Bereich der „Neuen Ortsmitte“ gemäß des Gesamtkonzeptes neben öffentlichen Nutzungen (Rathaus) auch Raum für private Bauprojekte vorhanden. Diese sollen mittelfristig entstehen. Dabei handelt es sich zum einen um den Ersatz der vorhandenen privaten Gebäude mit z.T. erheblichen substanziellen Mängeln. Zum anderen ist gemäß städtebaulichem Konzept insbesondere an der Ecke Wilhelmstraße und Rohrweg in Fortführung der aktuellen Nutzung in der Hauptstraße ein Wohn- und Geschäftshaus vorgesehen. Ziel dieses Bausteins ist, u.a. Wohnraum zu schaffen und die Nahversorgung im Ort zu stärken. Innenentwicklung ist für Gärtringen ein Weg, um den Druck auf den Wohnungsmarkt aufzufangen. Der Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern in zentraler Lage ist auch eine zielgerichtete Maßnahme zur Anpassung von vorhandenen Strukturen an den demographischen Wandel, insbesondere zur Schaffung eines innenstadtnahen Wohnraumangebots für Senioren. Darüber hinaus sind verschiedene Arten von Wohnungen denkbar, z.B. für Familien mit Kindern oder einkommensschwächere Bevölkerungsteile. Der Bereich des Rathauses und des geplanten Wohn- und Geschäftshauses ist mittlerweile aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden (siehe auch Kapitel 1).

Das Gebäude Rohrweg 2, das als Hitlerjugendheim erbaut und nach dem Krieg notdürftig zu einem Rathaus umgebaut wurde, befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Aufgrund der räumlichen Enge, des völlig unbrauchbaren Raumkonzepts, des extrem hohen Energiebedarfs und aus brandschutztechnischer Sicht ist es für die Gemeinde nicht mehr tragbar. Aktuell befindet sich die Verwaltung auf 4 Standorte verteilt. Bereits im Juli 2019 hat sich der Gemeinderat nach der Abwägung zweier Standorte für die Neue Mitte entschieden. Durch ein Einzelhandelskonzept, das vom Büro GMA erarbeitet wurde, konnten Aussagen zur Standortwahl des Rathauses sowie zu zukunftsfähigen Wohn- und Geschäftshäusern getroffen werden. Die Realisierung des Rathauses ist zeitlich nach dem Neubau der Ludwig-Uhland-Halle anzusiedeln. Auch das Thema des Denkmalschutzes spielt hier eine Rolle. Daher wurde der Bereich des Rathauses aus dem Bebauungsplan „Neue Ortsmitte – Teilbereich 1“ herausgenommen (siehe Kapitel 1).

Der derzeit im Plangebiet zwischen Ludwig-Uhland-Halle und Ludwig-Uhland-Schule vorhandene Sportplatz soll gedreht und in die nordöstliche Ecke des Plangebietes verschoben werden.

5.3 VgV-Verfahren zum Neubau der Mehrzweckhalle (Teilbereich 1)

Nach der Erstellung des Städtebaulichen Konzeptes wurde als nächste Detaillierungsebene im Auftrag der Gemeinde Gärtringen ein VgV-Verfahren zum Neubau der Mehrzweckhalle durchgeführt.

In der ersten Stufe des VgV-Verfahrens wurden 5 Architekturbüros zur Teilnahme an den Bietergesprächen ausgewählt. In der zweiten Stufe ging es um das Gestaltungskonzept.

Der Siegerentwurf von Drei Architekten, der am 27.07.2021 vom Gemeinderat beschlossen wurde, schafft eine attraktive und ortsbildprägende Mehrzweckhalle, die offen und einladend wirkt.



Abbildung 9: Gestaltungskonzept Neubau Mehrzweckhalle (Wettbewerb), Lageplan, Drei Architekten, GR-Beschluss 27.07.2021



Abbildung 10: Gestaltungskonzept Neubau Mehrzweckhalle (Wettbewerb), Ansicht Süd, Drei Architekten, GR-Beschluss 27.07.2021



Abbildung 11: Gestaltungskonzept Neubau Mehrzweckhalle (Wettbewerb), Ansicht Nord, Drei Architekten, GR-Beschluss 27.07.2021

5.4 **Aktueller Planungsstand Ludwig-Uhland-Halle, Schul-/Vereins-sportplatz (bzw. Freilufthalle/Kaltlufthalle) und öffentlicher Parkplatz (Teilbereich 1)**

Da es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB handelt, ist die dargestellte Vorhabenplanung als Bebauungsvorschlag bzw. beispielhafte Bebauung zu sehen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass es sich bei den aufgeführten Planungen um Vorabzugs-Stände handelt, da Planungsdetails aktuell noch erarbeitet werden.

Die Pläne der Ludwig-Uhland-Halle wurden mittlerweile aufgrund unterschiedlicher Anregungen und Anforderungen weiterentwickelt. Zudem wurde die Freiflächenplanung beauftragt, die die einzelnen Nutzungen verbindet und einen qualitätvollen Aufenthaltsraum schafft.

Die geplanten öffentlichen Stellplätze sollen verschiedenen Nutzungen dienen, u.a. der Ludwig-Uhland-Schule, der Ludwig-Uhland-Halle sowie Anwohnern und Passanten der Ortsmitte. Der öffentliche Parkplatz wird von der Wilhelmstraße erschlossen, die Andienung der Ludwig-Uhland-Halle findet vom Rohrweg aus statt. Eine umfangreiche fußläufige Erschließung ist über die geplanten öffentlichen Freiflächen / Platzbereiche vorgesehen. Fahrradabstellplätze sind im nahen Umfeld der Ludwig-Uhland-Halle geplant.

Eingrünungen sind im Bereich der Stellplatzflächen sowie im öffentlichen Raum vorgesehen.

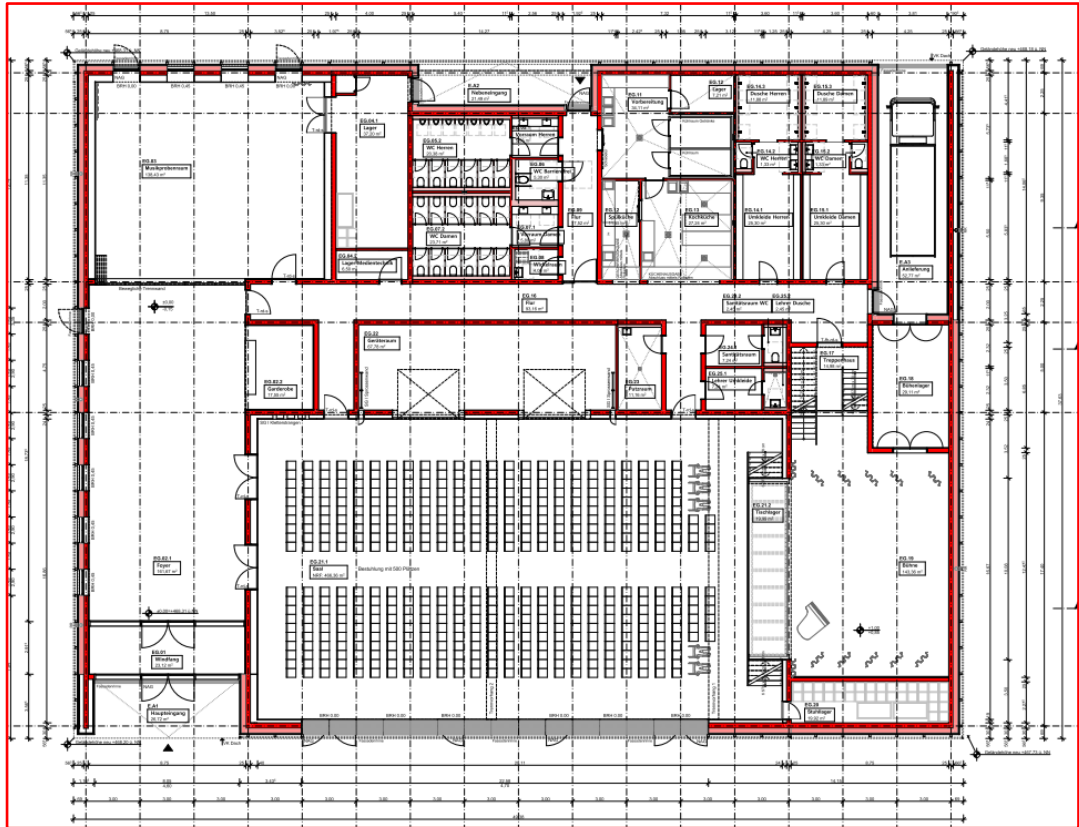


Abbildung 12: Erdgeschoss Lageplan, Neubau Ludwig-Uhland-Halle Gärtringen, Drei Architekten, Stuttgart, ~~27.06.2022~~ 17.03.2023, Bauantrag (~~Vorabzug~~)



Abbildung 13: Ansicht Süd (Auszug), Neubau Ludwig-Uhland-Halle Gärtringen, Drei Architekten, Stuttgart, ~~27.06.2022~~ 05.12.2023 (Bauantrag)



Abbildung 14: Frei- und Verkehrsanlagen, Neubau Ludwig-Uhland-Halle Gärtringen, Wölffing-Seelig, Landschaftsarchitekten Ingenieure, Stuttgart, 12.10.2023

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Die Gemeinde Gärtringen liegt verkehrsgünstig an der Kreuzung zwischen der Autobahn A 81 (Stuttgart – Singen) und der Bundesstraße B 14 und verfügt über eine eigene Autobahnausfahrt. Zudem verfügt Gärtringen über einen Bahnhofsteilpunkt der Bahnlinie S1 aus Stuttgart.

Da sich das Plangebiet in der bestehenden Ortslage befindet, ist die Erschließung durch den Rohrweg und die Wilhelmstraße bereits gegeben.

Das Flurstück Nr. 1920/4 wird derzeit bereits über die angrenzenden Flurstücke erschlossen (selber Eigentümer).

6.2 Ver- und Entsorgung / Infrastruktur

Der vorhandene Mischwasserkanal, der das Plangebiet von Norden nach Süden quert muss teilweise verlegt werden, da er im Bereich des geplanten Hallenneu-

baus liegt. Der neu geplante Mischwasserkanal verläuft nun, wie die sonstigen Leitungen und Kanäle, östlich der Halle auf öffentlicher Fläche.

Die bestehende Mischwasserkanalisation entwässert zum RÜB 315. Dort erfolgt der Überlauf in das HRB „Am S-Bahnhof“ und in den Riedbrunnenbach als zentralen Vorfluter für sämtliche Wässer der Ortsmitte.

In der gesamten Ortsmitte existiert kein Trennsystem, sondern ausschließlich die vorhandene Mischkanalisation. Für das Plangebiet (Neubau Ludwig-Uhland-Halle) ist gem. bereits erfolgter Abstimmung mit dem LRA Böblingen – Wasserwirtschaft (u.a. 19.05.2022, 23.05.2022) eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser herzustellen. Vorgesehen ist aktuell eine lokale Retention mit gedrosselter Ableitung der Niederschlagsmengen (Regenwasser-Retention). ~~Eine Nutzung des unbelasteten Niederschlagswassers (Dachfläche, Sportplatz) zur Bewässerung der Grünanlagen wird aktuell geprüft.~~ Innerhalb des Regenwassernetzes werden zwei separate Regenwasser-Zisternen angeordnet. Diese dienen zu Gießzwecken für die Grünpflege der Grünanlagen. Hierzu soll der Bauhof zukünftig sein Gießfahrzeug an den Zisternen befüllen.

Aufgrund der Hangneigung und des hoch anstehenden Felses scheiden Rigolen aus. Eine Versickerung ist nicht gegeben. Als am geeignetsten wird ein Stauraumkanal gesehen. Die Retention soll demnach unterirdisch in Regenwasser-Zisternen bzw. Regenwasser-Stauraumkanal stattfinden. Die unterirdische Rückhaltung ist nach aktuellem Stand sowohl nördlich als auch südlich des Neubaus der Ludwig-Uhland-Halle platziert ~~werden und ist jedoch~~ gemäß Festsetzung innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig. Aktuelle Berechnungen finden derzeit statt. Die generelle Machbarkeit der Entwässerung ist gegeben. ~~Die getrennt hergestellten Kanalnetze werden durch die neue Erschließungsstraße „Am alten Rathaus“ getrennt bis zur Hauptstraße geführt. Dort werden in Ermangelung einer Trennkanalisation die beiden Netze wieder gemeinsam in die Mischwasserkanalisation zusammengeführt bis zu einer späteren Fortführung über die Reinhardstraße mit Einleitung ins bestehende Trennsystem ab südlich der Kreuzung mit Lange Straße (siehe auch Kapitel A9.1).~~

Im Plangebiet sind ausgehend von der Umspannstation Freileitungen (Strom) vorhanden.

Auf dem Flurstück Nr. 1918/1 betreibt die Netze BW eine Umspannstation sowie einen Freileitungsmast. Aufgrund des Neubaus der Ludwig-Uhland-Halle (inkl. der geplanten Photovoltaik) ist eine erneute, leistungsfähigere Umspannstation notwendig. ~~Derzeit finden Gespräche mit der NetzeBW statt, dass die Umspannstation insgesamt an den Rohrweg und somit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlegt werden könnte.~~ Die geplante neue Trafostation ist nordöstlich vom alten Rathaus geplant auf Flst. 1900/16. Um ~~hier~~ am aktuellen Standort eine sinnvolle Nachfolgenutzung zu ermöglichen ist eine bedingte Festsetzung aufgenommen worden (siehe Ziff. ~~A10~~ A11.1).

Maßnahmen für den Schutz bei Starkregenereignissen sind auf Grundlage des Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Gärtringen SRRM zu planen und auszuführen.

7 Gutachten / Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets mit den vorhandenen umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen verträglich sind.

Die erarbeiteten Untersuchungen / Gutachten sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung des jeweiligen Untersuchungsergebnisses aufgeführt.

Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.

7.1 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Bebauungsplan „Neue Ortsmitte – Teilbereich 1“ in Gärtringen, Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Jürgen Deuschle, Köngen, Juli 2022“ erstellt. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen.

In Kapitel 8 „Zusammenfassung“ wird dargelegt:

„Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte - Teilbereich 1“ in Gärtringen wurde bei den Artengruppen Vögel und Fledermäuse geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotsverletzungen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten sind. Grundlage hierfür waren Erhebungen im Jahr 2020. Gegenstand der vorliegenden Prüfung ist der vorgesehene Rückbau der Mehrzweckhalle.

Dabei wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 23 Vogelarten (vgl. Kap. 3.1) nachgewiesen. Davon sind 15 Arten als Brut- bzw. Reviervögel einzustufen, die übrigen Arten traten als Nahrungsgäste. Als wertgebende Brutvögel wurden der Haussperling (*Passer domesticus*), die Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) und der Star (*Sturnus vulgaris*) erfasst. An der rückzubauenden Halle wurden keine Brutvögel festgestellt.

Bei den Fledermäusen (vgl. Kap. 3.2) wurde im Jahr 2020 die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) nachgewiesen. Aktuell belegte Fledermausquartiere wurden im Vorhabensbereich nicht festgestellt.

Die Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sehen eine Bauzeitenregelung vor (vgl. Kap. 5.2.1). Um baubedingte Individuenverluste oder erhebliche Störungen bei Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind Rückbauarbeiten und Gehölzfällungen auf das Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) zu beschränken. Außerdem werden Maßnahmen zur Minimierung von Vogelschlag an Glasfasaden empfohlen (vgl. Kap. 5.2.2).

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktion sind für Fledermäuse und Vögel vorgesehen. Zum Schutz von Fledermausquartieren und Nistmöglichkeiten wird das Ausbringen von Ersatzhabitaten in Form von Brut- und Fledermauskästen in unmittelbarer Umgebung zum Vorhabensbereich erforderlich.

Die räumliche und zeitliche Einhaltung der Maßnahmen ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen (vgl. Kap. 5.5). Verbote nach § 44 Abs. 1 Satz 1 bis 4 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG (Schädigungs- und

Störungsverbot) werden nach bisheriger Kenntnis bei einer Berücksichtigung der Maßnahmen nicht verletzt.“

7.2 Verkehrstechnisches Gutachten

Für Plangebiet „Neue Ortsmitte – Teilbereich 1“ wurde eine Verkehrsuntersuchung (Brennerplan GmbH, Stuttgart, August 2022) erstellt. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen.

In Kapitel 8 „Fazit“ heißt es:

„Im Plangebiet ist der Neubau der Ludwig-Uhland-Halle als Mehrzweckhalle ange-dacht. Durch die Nutzung der Mehrzweckhalle werden im Jahresdurchschnitt ca. 150 Kfz-Fahrten/24 h induziert. Für den verkehrlichen Worst-Case bei einer Samstag-Veranstaltung mit ca. 500 Personen werden ca. 447 Kfz-Fahrten/24 h prognostiziert.

Im Bestand verkehren täglich ca. 7.320 Kfz auf der Hauptstraße westlich des Plangebiets und ca. 6.030 Kfz an der Hauptstraße östlich des Plangebiets. Auf dem Straßenabschnitt der Wilhelmstraße fahren ca. 1.250 Kfz/24 h. Im Prognosenullfall wird ein um ca. 2 % höheres Verkehrsaufkommen im Straßennetz erwartet.

Im Vergleich zum Prognosenullfall werden täglich ca. 150 zusätzliche Pkw-Fahrten erwartet. Im Planfall erhöht sich das tägliche Verkehrsaufkommen auf dem Straßenabschnitt der Hauptstraße westlich des Plangebiets um ca. 0,9 % (ca. 68 Kfz), auf dem Straßenabschnitt der Hauptstraße östlich des Plangebiets um ca. 1,2 % (ca. 74 Kfz), auf dem Straßenabschnitt der Wilhelmstraße um ca. 12 % (ca. 150 Kfz).

Die überschlägliche Leistungsfähigkeitsüberprüfung der 5 Knotenpunkte im an das Plangebiet angrenzenden Straßennetz hat ergeben, dass im Bestand, im Prognosenullfall und im Planfall (auch im Worst-Case) alle Knotenpunkte leistungsfähig bleiben. Der Neuverkehr kann vom Straßennetz ohne Optimierungen abgewickelt werden.“

7.3 Schalltechnisches Gutachten

Für Plangebiet „Neue Ortsmitte – Teilbereich 1“ wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing- Frank Dröscher, Tübingen, 09. August 2022 / 8. Dezember 2023 (Ergänzung Freiluft-halle) / 05.02.2024. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen.

In Kapitel 8 „Zusammenfassung“ heißt es:

„Die Gemeinde Gärtringen bereitet derzeit die Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte - Teilbereich 1“ vor. Das Plangebiet befindet sich in Gärtringen nördlich des Rohrwegs zwischen den Kreuzungsbereichen Wilhelmstraße/Rohrweg im Westen sowie Max-Eyth-Straße/ Rohrweg im Osten und umfasst eine Fläche von ca. 0,93 ha.

Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung einer Mehrzweckhalle am Standort geschaffen werden. Im Plangebiet sind zudem öffentliche Stellplätze sowie ~~ein Kleinspielfeld~~ eine Freiluft-halle für Schul- und Vereinssport vorgesehen.

In der vorliegenden Untersuchung wurden die Schalleinwirkungen im Betrieb der im Plangebiet vorgesehenen* Nutzungen in der Nachbarschaft bewertet. Darüber

hinaus erfolgte eine schalltechnische Bewertung vorhabenbedingter Kfz-Verkehre auf öffentlichen Straßen (in der Nachbarschaft des Plangebiets). Hierzu wurden:

- die Schalleinwirkungen im Betrieb der im Plangebiet vorgesehenen Mehrzweckhalle prognostiziert und gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) und LAI-Freizeitlärmmrichtlinie bewertet,
- die vorhabenbedingten Kfz-Verkehre auf öffentlichen Straßen im Planfall (einschließlich der Planung) im Vergleich zum Nullfall (ohne Umsetzung der Planung) für das Prognosejahr 2030 gegenübergestellt und bewertet. Der Planfall schließt auch den im Norden des Plangebiets vorgesehenen öffentlichen Parkplatz (einschließlich Zufahrt) mit ein. Zur Bewertung der vorliegenden Planung bestehen keine einschlägigen Verordnungen oder technischen Regelwerke. Die Bewertung erfolgte hilfsweise gemäß Ziff. 7.4 TA Lärm.
- ~~die Nutzung des im Nordosten des Plangebiets vorgesehenen Kleinspielfelds schalltechnisch bewertet. Die Bewertung der vorgesehenen Nutzung erfolgte gemäß BImSchG.~~
die Schalleinwirkungen im Betrieb der im Plangebiet vorgesehenen Freiluft-halle prognostiziert und gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) und 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) bewertet,

Soweit Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, wurden diese vorgeschlagen.

*Anmerkung: Im Bebauungsplanverfahren ist die grundsätzliche Realisierbarkeit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen aus schalltechnischer Sicht zu prüfen. Im vorliegenden Fall wurde der aktuelle Planungsstand zur voraussichtlich am Standort geplanten Bebauung mit voraussichtlich vorgesehener Betriebsweise (insb. Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle etc.) zugrunde gelegt. Im Zweifel wurden typische Nutzungsansätze vergleichbarer Anlagen zugrunde gelegt. Damit sollte die grundsätzliche schalltechnische Realisierbarkeit der am Standort vorgesehenen Nutzungen nachgewiesen werden.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan " Neue Ortsmitte Teilbereich 1“ in Gärtringen ergab:

Betrieb einer Mehrzweckhalle im Plangebiet

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der LAI-Freizeitlärmmrichtlinie werden im voraussichtlich vorgesehenen Betrieb der im Plangebiet vorgesehenen Mehrzweckhalle nicht überschritten. Die im Plangebiet vorgesehene Mehrzweckhalle ist damit aus schalltechnischer Sicht am Standort grundsätzlich realisierbar (sofern die Halle gemäß dem Stand der Lärminderungstechnik ausgeführt wird und bedarfsweise zudem organisatorische Maßnahmen zum Schallschutz umgesetzt werden – s.u.). Der konkrete schalltechnische Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit ist im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens mit dem Bauantrag zu führen.

Zur Prüfung der grundsätzlichen schalltechnischen Realisierbarkeit der Planung wurde im vorliegenden Schallgutachten für den Bebauungsplan für die Planung der Mehrzweckhalle sowie den vorgesehenen Hallenbetrieb vorausgesetzt, dass:

- der Lkw-Verladebereich an der Ostfassade der im Plangebiet vorgesehenen Mehrzweckhalle eingehaust/abgeschirmt ist und die Schalleinwirkungen bei Lkw-Verladungen in der Nachbarschaft effektiv gemindert werden,
- die Lüftungsanlage der Mehrzweckhalle so dimensioniert ist, dass die schalltechnischen Beurteilungswerte in der Nachbarschaft nicht überschritten werden,
- vor dem Eingang der Mehrzweckhalle ein 3-seitig geschlossener Aufenthaltsbereich mit schallabsorbierender Deckenverkleidung geschaffen wird, sodass Kommunikationsgeräusche von Personen im Freien im maßgeblichen Nachtzeitraum gegenüber der Nachbarschaft schalltechnisch abgeschirmt und gedämpft werden,
- die Mehrzweckhalle so ausgeführt wird, dass bei schallintensivem Betrieb im Gebäude in der Nachbarschaft keine Geräusche aus der Halle wahrnehmbar sind. Dies setzt geschlossene Fenstern voraus. Insbesondere für Großveranstaltungen erfordert dies eine ausreichend dimensionierte Lüftungsanlage (ausreichender Raumlufwechsel mit geschlossenen Fenstern). Die Zugänge zur Halle (Windfang in den Eingangsbereichen) sind in Form von Schleusen auszubilden, um Schall aus der Halle zu minimieren. Ergänzend sind bei Bedarf zudem organisatorische Maßnahmen zum Schallschutz (wie bspw. Begrenzung des Innenpegels im Nachtzeitraum) zu ergreifen.
- im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) keine Veranstaltungen im Freien (wie bspw. Feuerwerk ~~bei Hochzeiten~~ oder Musik vor der Halle) stattfinden,
- beim Abgang der Besucher bei Veranstaltungsende nach 22:00 Uhr bedarfsweise Ordner eingesetzt werden, die für ein leises Verhalten der Besucher zu sorgen. Insbesondere sind dabei lautes Rufen, Schreien oder sonstige sehr intensive Lautäußerungen zu unterbinden, um die zulässigen Spitzenpegel in der Nachbarschaft einzuhalten. Dies ist mit Rücksicht auf die bestehende Wohnnachbarschaft ohnehin erforderlich.

Anmerkung: In der vorliegenden Untersuchung wurde angenommen, dass in der im Plangebiet vorgesehenen Mehrzweckhalle regelmäßig (an nahezu jedem Wochenende) Veranstaltungen stattfinden. Die Schalleinwirkungen wurden entsprechend den Immissionsrichtwerten der LAI-Freizeitlärmrichtlinie für den Regelbetrieb gegenübergestellt. Im Vergleich zum Regelbetrieb sind gemäß LAI-Freizeitlärmrichtlinie an bis zu 18 Tagen pro Kalenderjahr („seltene Ereignisse“) höhere Schalleinwirkungen zulässig. Zum Schutz der Nachbarschaft wird jedoch auch in diesen (seltenen) Fällen vorausgesetzt, dass bei schallintensivem Betrieb in der Mehrzweckhalle im Nachtzeitraum in der Nachbarschaft keine Geräusche aus der Halle wahrnehmbar sind (insb. „Mithören“ von Musik o.ä.) und Geräusche im Freien (wie bspw. beim Zu- und Abgang von Personen) durch organisatorische Maßnahmen minimiert werden.

Bewertung des vorhabenbedingten Kfz-Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden an schutzwürdigen Nutzungen entlang der maßgeblichen Straßenabschnitte (einschließlich im Norden des Plangebiets vorgesehener öffentlicher Stellplätze und Zufahrt zu den öffentlichen Stellplätzen) vorhabenbedingt weder erstmals noch weitergehend überschritten.

Eine Prüfung organisatorischer Maßnahmen zur Minderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen (bei einer Bewertung hilfsweise gemäß Ziff. 7.4 TA Lärm) ist daher nicht erforderlich und durch den vorhabenbedingten Kfz-Verkehr auf öffentlichen Straßen sind damit keine erheblichen Belästigungen durch Schalleinwirkungen zu befürchten.

Betrieb einer Freilufthalle im Nordosten des Plangebiets

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) werden an den maßgeblichen Immissionsorten im Betrieb der Freilufthalle (Berücksichtigung von Fußballtraining in der maßgeblichen Ruhezeit zwischen 20:00 Uhr und 22:00 Uhr) nicht überschritten. Zur Prüfung der grundsätzlichen schalltechnischen Realisierbarkeit der Planung wurde dabei vorausgesetzt, dass die Ost- und Südfassade der Freilufthalle geschlossen* ausgeführt werden.

*Anmerkung: Eine Freilufthalle kann aus schalltechnischer Sicht am Standort grundsätzlich auch mit geöffneter Ost- und Südfassade errichtet und betrieben werden. Zum Schutz der Nachbarschaft ist in diesem Fall jedoch ein vergleichsweise geringerer Betrieb möglich (wie bspw. im vorliegenden Fall u.a. Ausschluss des Fußballtrainings zwischen 20:00 Uhr und 22:00 Uhr). Zur schalltechnischen Optimierung der Hallennutzbarkeit werden entsprechend eine geschlossene Ausführung von Ost- und Südfassade der Freilufthalle empfohlen.

Die im Nordosten des Plangebiets für den Schul- und Vereinssport vorgesehene Freilufthalle ist damit am Standort aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich realisierbar. Der konkrete schalltechnische Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit ist auf Grundlage der konkreten Hallenplanung und -belegung zu führen.“

7.4 Baugrunduntersuchung

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt („Baugrunduntersuchung, BV Ersatzneubau Ludwig-Uhland-Halle in Gärtringen, Untersuchungsbericht Nr. 120709, Büro für Geologie & Umweltfragen (BGU), vom 03. September 2012“). Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf dieses wird verwiesen.

In Kapitel 8 „Zusammenfassung“ heißt es:

„Das Bauvorhaben befindet sich in einer leicht geneigten Ebene mit Überprägung durch künstliche Auffüllungen. Es besteht ein Wasserschutzgebiet der Zone III B. Es besteht eine Gefährdung des in den Lettenkeuper-Schichten zu erwartenden Schichtwassers über die Dauer der Gründung.

Bezüglich etwaiger permanent auftretender Schichtwasserzutritte ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine klare Aussage möglich, da die Kleinbohrungen wegen des felsartigen Untergrundes die erforderlichen Aufschlusstiefen nicht erreicht haben. Es wird diesbezüglich eine weitere Erkundung durch eine Kernbohrung empfohlen. Letztere sollte als Grundwassermessstelle zur Beobachtung des

Schichtwassers ausgebaut werden, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt von ausgesprochenen Tiefständen auszugehen ist. Des Weiteren wäre im Bedarfsfall die Durchführung eines Pumpversuchs zur Ermittlung der zu erwartenden Wasserzuflüsse in die Baugrube möglich.

Die bestehende Zufahrt zur momentan noch stehenden Halle kann als Bauzufahrt genutzt werden. Sie ist daher so lange wie möglich zu erhalten. Die beim Räumen des Baufeldes anfallenden Baurestmassen sind entsprechend den Vorgaben der überwachenden Behörden zu trennen und einer Wiederverwertung/Entsorgung zuzuführen.

Die Baugrube wird neben Auffüllungen und oberflächennah verwittertem Lettenkeuper vor allem den felsartig ausgebildeten Lettenkeuper anschneiden. Es sind hier Dolomitsteinbänke der Bodenklassen 6 und 7 zu erwarten. Deren Auskartierung ist erst im Zuge des Bauaufschlusses möglich. Die Felsbänke können mit leistungsfähigem Gerät im Flächenaushub entlang der Schichtfugen abgehoben werden. In Böschungsnähe sind sie durch Spitzen zu lösen. Profilunterschnidungen werden im Felshorizont auftreten, da sich die Dolomitsteinbänke nur entlang der natürlich vorgezeichneten Trennflächen lösen lassen.

Der Ersatzneubau kann unter der oben genannten Bodenpressung auf Einzel- und Streifenfundamenten gegründet werden. Die gegebene Erdbebenzone ist zu beachten. Unterhalb des Bemessungswasserstandes ist eine wasserdichte und auftriebsichere Bauausführung erforderlich. Der Eingriff in den Bemessungswasserstand sowie die ggf. während der Bauzeit erforderliche Wasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Es ist zu beachten, dass der Baukörper ggf. aufschwimmen kann, solange im Bauzustand noch keine ausreichende Auftriebssicherheit gegeben ist. Es sind daher Vorkehrungen zu treffen, dass im Gefahrfall eine rechtzeitige Flutung möglich ist.

Wegen des Schichtwassers und der Größe des Baukörpers ist für eine ausreichende Um- und Unterläufigkeit zu sorgen. Diese kann durch Flächenfilter, Fundamentdurchlässe und sickerfähig aufgebaute Arbeitsräume hergestellt werden. Um Tagwasser am Zugang zu den Sickerungen zu hindern, sind die Arbeitsräume oben mit bindigem Boden oder durch die Beläge der Verkehrsflächen abzudichten.

Die Arbeitsräume sind wegen der Lage im Wasserschutzgebiet so früh wie möglich zu verfüllen. Die vorzeitige Verfüllung ist mit dem Tragwerksplaner abzustimmen.

Die Verkehrsflächen sind im Interesse einer ausreichenden Haltbarkeit mit einem geeigneten Unterbau auszustatten. Dieser kann durch einen Bodenaustausch oder eine Stabilisierung mit Dorosol erzielt werden.“

7.5 Kampfmittelbeseitigung / Luftbildauswertung

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung erstellt („BV Neubau Mehrzweckhalle sowie Umbau der Ortsmitte, Wilhelmstraße in 71116 Gärtringen, hier: Kurzauswertung von zwei Luftbildern mit Gefährdungsabschätzung, Raabe Kampfmittelbeseitigung, Giebelstadt, 06.03.2022“).

Hierin heißt es u.a.: „[...] Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass sich luftsichtig keine Gefährdungen durch blindgegangene großkalibrige Abwurfmunition oder sonstige Kampfmittel für Ihr Baufeld ableiten lassen. Im geplanten Baubereich sind auf den beiden Luftaufnahmen keine Beschädigungen erkennbar. Auch in einem großen Umfeld um das vorgesehene Baufeld sind keine

Sprengbombenrichter oder sonstige Zerstörungen zu erkennen. Erdkampfhandlungen konnten nicht nachgewiesen werden. Aus diesem Grund sind aus meiner Sicht keine weiteren Räummaßnahmen erforderlich.“

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Fläche neu geordnet und die Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung bzw. v.a. Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Ziel des Bebauungsplans ist es, die „Neue Ortsmitte“ an die bestehenden Nutzungsanforderungen anzupassen und die Fläche zukunftsfähig zu gestalten. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Neuordnung bzw. Nachverdichtung der Flächen kann von Nachbarn / Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar. Zudem entstehen u.a. Nutzungen des öffentlichen Interesses (Mehrzweckhalle).

Nach erfolgter Plandurchführung kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sein werden. Die Belichtung und Belüftung bleiben gewährleistet. Gegenüber dem Bestand ist mit einem ggf. verstärkten Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen zu rechnen.

Auf die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung sowie der schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen (siehe auch Kapitel 7).

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist bereits bebaut und insbesondere durch Gebäude, Stellplatzflächen, Zufahrten sowie den Sportplatz überformt.

Das Plangebiet nimmt aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits vorhandenen Bebauung / Versiegelung eine eher untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ein. Im Zuge einer Neuordnung dieser Flächen ist absehbar, dass ein Teil der Gehölze nicht erhalten werden kann. In der Folge

ergeben sich Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf die ökologische Funktion. Die Auswirkungen bleiben aller Voraussicht nach jedoch lokal beschränkt.

Um die Auswirkungen auf artenschutzrechtlich geschützte Tiere einschätzen zu können, wurde eine Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt (siehe Kapitel 7.1). Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen („Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Bebauungsplan „Neue Ortsmitte – Teilbereich 1“ in Gärtringen, Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Jürgen Deuschle, Köngen, Juli 2022“).

Um die Auswirkungen zu beschränken werden, neben den artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen, auch Pflanzverpflichtungen festgesetzt. Diese dienen als ökologischer Trittstein für diverse Insekten und Vogelarten. Weitere Pflanzfestsetzungen (u.a. wasserdurchlässige Gestaltung von Oberflächenbelägen) dienen der Minimierung der Flächenversiegelung, bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Schutzgut Boden und Fläche

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Durch die bestehende Nutzung sind die Flächen im Plangebiet Großteils bereits bebaut bzw. versiegelt. In diesen Bereichen sind die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend gestört. Die Versiegelung wird im Plangebiet nicht bzw. kaum erhöht.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker, Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuch-Gruppe, Sitz Böblingen, und für die Quellauffassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein HQ100-Gebiet besteht nicht.

Bezüglich der Entwässerung haben bereits Gespräche mit der Genehmigungsbehörde stattgefunden. Zur Rückhaltung und gedrosselten Einleitung des Niederschlagswasser ist eine unterirdische Rückhaltung vorgesehen (siehe Kapitel 6.2).

Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der Lage in der Ortsmitte und der bereits vorhandenen, großkubaturigen Bebauung besteht bereits eine Vorbelastung bzgl. des Schutzgutes Luft und Klima. Durch die Bebauung der innerörtlichen Fläche ist damit nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten. Durch die geplanten Nutzungen wie die Stellplatzfläche oder die Platzfläche ist jedoch von einer gewissen Versiegelung auszugehen.

Die Auswirkungen auf Luft und Klima können durch die geplante Begrünung minimiert werden. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

Die Neuordnung / Neubebauung des Plangebietes kommt dem Klima dahingehend zusätzlich zu Gute, da die ältere Bausubstanz einen niedrigeren Energiestandard aufwies. Mit Erfüllung der EnEv bei Neubauten wird dem Schutzgut Klima / Luft durch die effizientere Nutzung von Energie Rechnung getragen.

Schutzgut Landschaft

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der bereits bebauten Fläche bzw. die Nachverdichtung bisher nicht bebauter Bereiche wird das Ortsbild geringfügig lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf die Anlieger sowie die unmittelbaren Angrenzer des Gebietes.

Insgesamt ist die lokale Veränderung des Ortsbildes positiv zu sehen, da durch den Neubau der Mehrzweckhalle eine städtebauliche Neuordnung und gestalterische Aufwertung stattfindet. Zudem wird der Innenbereich aktiviert und belebt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter und erhaltenswerte Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt (siehe hierzu Kapitel 4.3). Die Nutzbarkeit benachbarter Grundstücke wird nicht beeinträchtigt, wertmindernde Auswirkungen der Neubebauung auf den Bestand werden nicht gesehen.

Schutzgut Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Durch das Vorhaben wird Boden in Anspruch genommen. Er kann dann nicht mehr als Standort für die natürliche Vegetation dienen und verliert einen Teil seiner Lebensraumfunktionen. Auch die Funktionen im Landschaftswasserhaushalt gehen verloren.

Die Bebauung zerstört den Lebensraum für Tiere und Pflanzen, außerdem ist damit ein Eingriff in das Landschaftsbild verbunden. Der Verlust von Grünland bedeutet den Verlust klimaaktiver Freiflächen.

Es ist festzustellen, dass im Planungsgebiet bestehende Wechselwirkungen verschiedener Schutzgüter vorliegen und von der Planung beeinflusst werden. Die dargestellten Aspekte wurden bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind – bis auf das Wasserschutzgebiet - keine Schutzgebiete bekannt (siehe auch Kapitel 4.3). Die Maßgaben des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

Ergebnis

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der innerörtlichen Entwicklung für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt. Dies wurde u.a. durch mehrere Gutachten untersucht.

Zudem werden im Bebauungsplan ökologische Festsetzungen getroffen, die den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima zu Gute kommen.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Flächen für den Gemeinbedarf

Ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtkonzeption der „Neuen Ortsmitte“ ist der Neubau der Ludwig-Uhland-Halle. Dafür sollen der bisherige Schulsportplatz sowie die Parkplätze neu geordnet werden.

Die Ludwig-Uhland-Halle ist als Mehrzweckhalle ausgelegt und soll kulturellen, aber auch sportlichen Nutzungen dienen.

Der bereits bislang im Plangebiet vorhandene Sportplatz der Ludwig-Uhland-Schule wird in der Lage verändert (90° gedreht), soll aber erhalten werden. Die Fläche ist so groß gewählt, dass ein gut nutzbares, regelkonformes Kleinspielfeld sowie notwendiger Sicherungsraum entstehen kann (22x44 m). Hierbei handelt es sich ausschließlich um einen Schul- bzw. Vereinssportplatz, der ~~sonit auch nur während den Schulzeiten genutzt wird~~ während des Tagzeitraums genutzt werden soll. Eine frei zugängliche öffentliche Nutzung bzw. Nutzung in den ~~Abendstunden~~ Nachtstunden sind nicht vorgesehen. Im Falle der Ausführung als Sportplatz ist für das Kleinspielfeld ~~ist~~ ein Ballfangschutz erforderlich (siehe auch Ziff. A4). ~~Aktuell tendiert die Gemeinde dazu, den Sportplatz als Freilufthalle / Kaltluft-halle auszuführen zu lassen (Maße innen (Grundfläche Halle/ Stützen) ca. 20x42 m, Maße außen (inkl. Dachvorsprung) ca. 24x45m). Dies dient neben dem Witterungsschutz auch der Abschirmung der angrenzenden Anwohner und somit dem Schallschutz.~~

~~Im Bereich des Schulsportplatzes ist gemäß der aktuellen Entwässerungsplanung eine unterirdische Regenwasserzisterne vorgesehen.~~

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Plangebietes und der Umgebung sowie der künftig gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich entsprechend des städtebaulichen Wettbewerbs.

A2.1 Grundflächenzahl

Die Gemeinbedarfsflächen sind relativ eng um die vorgesehene Nutzung festgesetzt worden. Somit ergibt sich eine Grundflächenzahl von 1,0. Die Gemeinbedarfsflächen sind jedoch von umfassenden Freiflächen, wie der Platzfläche der „Neuen Ortsmitte“ und den Stellplatzflächen ~~sowie dem Schulsportplatz~~ umgeben. Die Belüftung und Belichtung ist daher künftig gegeben. Die notwendigen Abstandsflächen der Mehrzweckhalle liegen auf eigenem Grundstück auf öffentlicher Fläche. Bzgl. der Grundflächenzahl zum „Schul- und Vereinssportplatz“ siehe auch Ziff. A4.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Mehrzweckhalle bzw. des „Schul- und Vereinssportplatzes“ (im Zuge einer Ausführung als Freilufthalle/Kaltlufthalle) wird u.a. durch Gebäudehöhen geregelt. Dabei beziehen sich die festgesetzten Gebäudehöhen auf die Bezugshöhe. Die Bezugshöhe ist entsprechend des geplanten Geländes gewählt und gibt im Zusammenhang mit den festgesetzten Gebäudehöhen Sinn. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist nicht festgesetzt. Es ist vorgesehen, das Gelände im Vergleich zum Bestandsgelände etwas anzuheben.

Der Festsetzung der Gebäudehöhe im Bereich des geplanten Neubaus der Ludwig-Uhland-Halle liegt die Vorhabenplanung zu Grunde – jedoch mit einem ausreichenden Puffer für die konkrete Ausführungsplanung.

Im Bereich der Neuerrichtung des Schul- bzw. Vereinssportplatzes ~~ist keine Höhe festgesetzt. Dieser fällt städtebaulich weniger ins Gewicht~~ war bislang keine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Aktuell tendiert die Gemeinde jedoch dazu, den Sportplatz als Freilufthalle/Kaltlufthalle auszuführen zu lassen. Dies dient neben dem Witterungsschutz auch der Abschirmung der angrenzenden Anwohner und somit dem Schallschutz. Aus diesem Grund ist nun klarstellend eine maximale Gebäudehöhe (GH max.) von 10,00 m aufgenommen worden.

Die Regelung für technisch bedingte Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind getroffen, da diese Anlagen sich aus gestalterischen Gründen nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Die Regelung für Solaranlagen und Photovoltaikmodule wurde getroffen um eine ökologische Energieerzeugung zu ermöglichen, dabei sollen aber auch die städtebaulichen Aspekte (Einsehbarkeit, Höhenentwicklung) ihre Berücksichtigung finden.

A3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen der geplanten Mehrzweckhalle sowie des Sportplatzes sind an der Vorhabenplanung orientiert, lassen jedoch etwas Spielraum.

Aufgrund der vorhandenen topographischen Situation können in bestimmten Bereichen zu Stützmauern oder Böschungen notwendig werden.

Die geplante Freilufthalle/Kaltlufthalle soll möglichst nach Westen gesetzt werden, um den Abstand zu der östlich angrenzenden Nachbarbrbauung zu wahren. Aufgrund des benötigten Dachvorsprungs / Vordachs wurde die überbaubare Grundstücksfläche um 2,50 m nach Westen erweitert.

A4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Der aktuell im Plangebiet vorhandene Schulsportplatz soll innerhalb des Plangebietes gedreht und nach Osten verschoben werden. Aktuell tendiert die Gemeinde dazu, den Schul- und Vereinssportplatz als Freilufthalle/Kaltlufthalle auszuführen zu lassen. Dies dient neben dem Witterungsschutz auch der Abschirmung der angrenzenden Anwohner und somit dem Schallschutz.

Für ~~den geplanten~~ die Umsetzung eines Schuls- bzw. Vereins-sportplatzes sind wären Ballfangschutzeinrichtungen erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass diese nicht blickdicht sind, daher keine mit Außenwänden vergleichbare Wirkung (fiktive Außenwände) erzielen und somit keine Abstandsflächen auslösen (vgl. u.a. § 6 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

Für Ballfangschutzeinrichtungen ist dennoch vorgesehen, einen Abstand von mind. 2,5 m zu den östlich liegenden, privaten Grundstücken einzuhalten. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Schul- und Vereins-sportplatz“ daher 2,5 m von der östlichen Grundstücksgrenze zurückgesetzt worden.

Im Bereich des Flurstücks Nr. 1921/1, Silcherstraße 3, ist eine Baulast (Nr. g 565 vom Juli 1991) zu Lasten des Flurstücks Nr. 1918 vorhanden. Diese sieht vor „das Grundstück Flst. 1918 mit einer Abstandsfläche von 16,95 m Breite und 2,50 m Tiefe von dem Gebäude auf dem Flst. 1376/1 [Anmerkung: mittlerweile 1921/1], Silcherstraße 3, dauernd unüberbaut zu lassen und sie für die auf dem Grundstück 1918 erforderlichen Abstände und Abstandsflächen nicht anzurechnen.“

Auch wenn nicht davon ausgegangen wird, dass die Ballfangschutzeinrichtungen Abstandsflächen erzeugen, wurde aufgrund der Baulast vorsorglich die Festsetzung zur Reduzierung der Abstandsflächen getroffen.

Im Bereich des Flurstücks Nr. 1921/1 sind an der westlichen Grundstücksgrenze lediglich Nebengebäude (Garage, sonst. Nebengebäude) vorhanden. Hauptgebäude dürfen gem. rechtsverbindlichem Bebauungsplan „Zwischen Silcherstraße, Im Pfad, Richard-Wagner-Straße und Rohrweg“, i.K.g. 27.08.1998, erst mit einigem Abstand (ca. 9 m) zur westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die vorhandenen Wohngebäude sind mit ca. 18 m nochmals deutlich weiter entfernt entstanden. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Reduzierung der Abstandsflächen der Ballfangschutzeinrichtungen keine störende Wirkung auf die östlich angrenzende Nutzung ausüben und damit eine Reduzierung der Abstandsflächen zumutbar ist.

A5 Flächen für Nebenanlagen

Die Festsetzung dient der Unterbringung aller für die Gemeinbedarfsnutzung sowie für die Versorgung des Gebietes notwendigen Nebenanlagen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „öffentliche Parkierungsfläche“

Der im Plangebiet derzeit vorhandene öffentliche Stellplatz soll wiederhergestellt werden. Er soll, wie aktuell auch, den umgebenden öffentlichen und privaten Nutzungen als Parkierungsmöglichkeit dienen.

Im Nahbereich der nördlich liegenden Ludwig-Uhland-Schule sollen untergeordnet auch Aufenthaltsbereiche (Bänke, Sitzstufen) ermöglicht werden.

Aufgrund der Topographie können Treppenanlagen und Stützmauern erforderlich werden.

A6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „öffentliche Platzfläche“

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Bereich für die Platzfläche basiert auf städtebaulichen Studien, deren Ergebnis unter anderem das Ensemble mit Neubau der Mehrzweckhalle, Rathaus, Geschäftshaus umfasst. Mittlerweile liegen konkretere Planungen zur Freiflächengestaltung vor (siehe u.a. Kapitel 5).

Der Platz hat verschiedene Funktionen und Aufgaben zu erfüllen, so dass u.a. eine Platzmöblierung und Bepflanzung geben sein sollte. Dies soll die Festsetzung ermöglichen.

Die weitere Ausgestaltung des Platzes ist der konkreten Freiflächenplanung / Ausführungsplanung vorbehalten.

A6.3 Zufahrtsverbote / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Zu- bzw. Abfahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit sowie der Verkehrsberuhigung des öffentlichen Platzes.

A7 Flächen für Versorgungsanlagen

Durch die Festsetzung wird die aktuelle sowie geplante Umspannstation (5 x 5m) der Netze BW gesichert. Zudem ist für die Einspeisung ins Freileitungsnetz ein Stahlrohrmast neben der Umspannstation notwendig.

A8 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Festsetzung dient dazu, die gewünschte Entwässerung (unterirdische Rückhaltung) umsetzen zu können (siehe Kapitel 6.2).

Da die Entwässerungsplanung noch nicht abgeschlossen ist, ist die Festsetzung räumlich variabel festgesetzt.

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A9.1 Dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers / **modifiziertes Trennsystem**

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über

eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll (siehe auch Kapitel 6.2). Die Maßnahme minimiert die Eingriffe in das Schutzgut Wasser.

Der Wegfall von Dachbegrünung zugunsten vollflächiger Ausstattung mit PV-Modulen der Ludwig-Uhland-Halle (LUH) wurde mit dem Landratsamt Böblingen, dem Ingenieurbüro Graf und der Gemeinde Gärtringen am 19.05.2022 diskutiert und abgestimmt. Ebenso wurde hier aus wirtschaftlichen Gründen dem Verzicht des Neubaus einer reinen Regenwasserkanalisation zu Gunsten der Aufdimensionierung, Erweiterung und notwendigen Umliegung des bestehenden Mischwasserkanals zugestimmt. Eine Versickerung von Dachwasser über Mulden-Rigolenelemente ist wegen der starken Hang-/Steillage ebenfalls nicht möglich.

Die anderen besprochenen Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung wurden verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen (u.a. ausreichend bemessene Zisternen / Stauraumkanäle).

Das vorgelagerte Ortsgebiet wird im Mischsystem entwässert. Das von den Baumaßnahmen betroffene Erschließungsgebiet wird erstmalig im Ortskern durch ein modifiziertes Trennsystem entwässert. Hierbei werden an den Bestandsgebäuden die möglichen Dachflächen auf das Regenwassernetz umgeschlossen. Lediglich schlecht zugängliche oder nichtmögliche Teilflächen verbleiben am Mischwassernetz. Bei den Neubauten erfolgt eine regelgerechte Trennung in Schmutzwasser und Regenwasser.

Die getrennt hergestellten Kanalnetze werden durch die neue Erschließungsstraße „Am alten Rathaus“ getrennt bis zur Hauptstraße geführt. Dort werden in Ermangelung einer Trennkanalisation die beiden Netze wieder gemeinsam in die Mischwasserkanalisation zusammengeführt.

A9.2 Dachdeckung

Sofern bei den genannten Dachdeckungen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann sind diese ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

A9.3 Oberflächenbelag Erschließungswege / offene Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für Erschließungswege und Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Niederschlagswasser soll jedoch lediglich von nicht verschmutzten Flächen versickert werden. Zudem spielen gestalterische Aspekte eine Rolle.

Die Zufahrten und Pkw-Parkflächen sind zur Vegetation hin zu modellieren.

Die Maßgaben bzgl. des Grundwassers basieren auf der Stellungnahme des Landratsamtes Böblingen vom 31.03.2021.

~~A9.4 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen~~

~~Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlags-~~

~~wasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.~~

~~Für die Ludwig-Uhland-Halle wird nach derzeitigem Planungsstand keine Dachbegrünung vorgesehen. Eine Rückhaltung findet auf anderem Wege statt. Gespräche mit dem Landratsamt bezüglich der Entwässerung haben bereits stattgefunden.~~

A9.5 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A9.6 Schottergärten

Gemäß § 21a Landesnaturschutzgesetz BW (NatSchG) sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO und daher unzulässig.

A10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A10.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung (pb) – Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

A10.2 Pflanzzwang

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

Pflanzzwang ~~=(pv-1)~~ (pz) – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf, binden sie in den Landschaftsraum ein.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

A11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

A12 Bedingte Festsetzungen / Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände**A12.1 Bedingte Festsetzung / Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände „Umspannstation“**

Auf dem Flurstück Nr. 1918/1 betreibt die Netze BW eine Umspannstation sowie einen Freileitungsmast. Aufgrund des Neubaus der Ludwig-Uhland-Halle (inkl. der geplanten Photovoltaik) ist eine erneute, leistungsfähigere Umspannstation notwendig. Derzeit finden Gespräche mit der NetzeBW statt, dass die Umspannstation insgesamt an den Rohrweg und somit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlegt werden könnte. Um hier eine sinnvolle Nachfolgenutzung zu ermöglichen ist die Festsetzung aufgenommen worden.

A12.2 Bedingte Festsetzung / Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände „Rückbau Rohrweg 7“

Die Baugrenze der geplanten Mehrzweckhalle reicht nahe an das Bestandsgebäude Rohrweg 7 heran. Ursprünglich war vorgesehen, das Gebäude vor Bau der Mehrzweckhalle abzubrechen. Nun ist dies nicht möglich und es kommt ggf. temporär zur Überschneidung der Abstandsflächen. Abstimmungen mit dem Landrat sind bereits stattgefunden. Vor Inbetriebnahme muss das Gebäude rückgebaut werden. Es bedarf in diesem Bereich besonderer Vorsichtsmaßnahmen. Die statische Berechnung für die Baugrube ist für die Engstelle durchzuführen.

10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachdeckung

Die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sollen ermöglicht werden.

B2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf eine Dachbegrünung muss aus technischen Gründen verzichtet werden. Diese wird kompensiert durch die Festlegung der Größe der Retention (siehe auch Ziff. A9.1).

Durch die Festsetzung ist gewährleistet, dass die gesamte Dauer für Einstau und Entleerung unter 30 Minuten liegen und sich der Abschlag aus dem RÜB315 nicht wesentlich verändert.

Die Rückhaltung von Regenwasser ist in diesem Maße zu dimensionieren, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit des jeweils gültigen AKP (fünfjähriges Ereignis Berechnungsregen) erhalten bleibt. Die Situation für die Unterlieger der Entwässerung darf nicht verschlechtert werden (Verschlechterungsverbot).

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 9.350 m² großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Gemeinbedarf		ca.	3.340 m ²
davon Mehrzweckhalle		ca.	2.030 m ²
Sportplatz	ca.	1.310	1.440 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		ca.	5.930 m ²
davon öffentliche Parkierungsfläche	: ca.	4.620	4.490 m ²
öffentliche Platzfläche	:	ca.	1.310 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität) (bedingte Festsetzung)		ca.	80 m ²

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke im Bereich des Neubaus der Ludwig-Uhland-Halle befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde.

Die Verlegung des Mischwasserkanals ist notwendig.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan können die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Neugestaltung und -bebauung der Ortsmitte in Gärtringen geschaffen werden. Dies betrifft insbesondere die Ludwig-Uhland-Halle, die mittlerweile hohe strukturelle und bauliche Mängel aufweist. Durch die Planung wird die Anpassung an die bestehenden Nutzungsanforderungen ermöglicht und die Ortsmitte zukunftsfähig gestaltet.

Gärtringen, den

.....

Thomas Riesch
Bürgermeister