



BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG „Brühl – 2. Änderung“

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Stand: 29.04.2019

Inhaltsverzeichnis

- 1 Präambel**
- 2 Anlass und Zweck zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 3 Lage im Stadtgebiet**
 - 3.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs
 - 3.2 Topographie und Bodenverhältnisse
 - 3.3 Stadtraum und Siedlungsstruktur
 - 3.4 Verkehrliche und fußläufige Anbindung
- 4 Vorgaben und Rahmenbedingungen**
 - 4.1 Regionalplanung und Einzelhandelskonzept
 - 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 4.3 Bestehender Bebauungsplan
 - 4.4 Verkehrliche Beurteilung
 - 4.5 Lage im Überschwemmungsgebiet
 - 4.6 Archäologie
 - 4.7 Kampfmittel
 - 4.8 Notwasserbrunnen
- 5 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**
 - 5.1 Städtebauliche Konzeption
 - 5.2 Struktur
 - 5.3 Erschließung
 - 5.4 Bebauung
 - 5.5 Städtebauliche Kennwerte
 - 5.6 Art der baulichen Nutzung
 - 5.7 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.8 Bauweise
 - 5.9 Baulinien
 - 5.10 Oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen
 - 5.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 5.12 Ein- und Ausfahrtbereich und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - 5.13 Ausgleichsmaßnahmen sowie Retentionsausgleichsmaßnahmen
 - 5.14 Schalltechnische Beurteilung und Emissionen
 - 5.15 Grünordnerische Festsetzungen
 - 5.16 Ver- und Entsorgung
 - 5.17 Städtebauliche Gestaltung und örtliche Bauvorschriften
- 6 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft / Artenschutz**
 - 6.1 Biotoptypen und Boden
 - 6.2 Artenschutz
 - 6.3 Umweltbericht



7 Umsetzung der Planung

- 7.1 Maßnahmen zur Bodenordnung
- 7.2 Kosten
- 7.3 Verfahren

Zusammenfassung

1. PRÄAMBEL

Für die Entwicklung des Planungsgebietes „Brühl – 2.Änderung“ zu einem attraktiven Einzelhandelsstandort hat die Stadt Lauffen am Neckar das Büro LEHEN drei aus Stuttgart beauftragt. Bereits 2016 wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet und weiterentwickelt, es entstanden verschiedene städtebauliche Varianten für den Gesamtbereich zwischen Raiffeisenstraße und Kreisverkehr.

Mittlerweile ist dieser Bereich im Regionalplan als Vorranggebietes für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen.

Zur Sicherung der baulichen Qualität wurde 2018 für das vorliegende Plangebiet ein nichtoffenes Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Die Bebauungsvorschläge der Investoren liegen dem vorliegenden Bebauungsplan (Vorentwurf) zugrunde.

Zuständig für die Aufstellung von Bauleitplänen ist die Gemeinde, das Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen ist in den §§ 1 – 10 BauGB geregelt. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt durch das Büro LEHEN drei – Architektur, Stadtplanung SRL BDA –, Stuttgart, die Ausarbeitung des Freiflächenkonzepts und die Grundlagen der Grünordnungsplanung durch das Büro Luz Landschaftsarchitekten - Stuttgart.

2. ANLASS UND ZWECK ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGPLANES

Um die Nahversorgung der Stadt Lauffen am Neckar zu sichern, beabsichtigt die Stadt die Entwicklung des Standorts Brühl, da sich im direkten Innenstadtbereich keine geeigneten Flächen befinden. Durch die Schließung von mehreren Drogeriemarktfilialen im Zuge einer Insolvenz vor einigen Jahren besteht besonders in diesem Segment Bedarf.

Daher soll in einem ersten Schritt die erforderliche Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans durchgeführt werden. Des Weiteren soll die Zulässigkeit von weiteren Nutzungen wie Dienstleistungen festgesetzt werden.

Hierfür soll ein ca. 0,76 ha großes Sondergebiet ausgewiesen werden. Neben einem Einzelhandelsstandort durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes sind Büros für Dienstleister sowie Praxis- und Schulungsflächen vorgesehen.

Die bislang als Kleingartenanlage genutzte Fläche soll entsprechend ihrer direkten Lage zur Innenstadt und entlang des nordwestlich verlaufenden Gewerbebandes in mehreren Abschnitten unter Einbeziehung der vorhandene Discounter entwickelt werden.



Der vorliegende Änderungsbereich (2. Änderung) umfasst einen Teilabschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans „Brühl – 1. Änderung“.

3. LAGE IM STADTGEBIET

3.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs

Der Standort des Planungsgebiets befindet sich zwischen Bahngleisen und Zaber etwas nördlich der Lauffener Innenstadt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Das Planungsgebiet „Brühl – 2. Änderung“ erstreckt sich entlang der Raiffeisenstraße zwischen der Straße Im Brühl und der Landesstraße L1103. Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich die Stadtbereiche Dörfle, Geigersberg und Klosterstraße.

Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt (im Uhrzeigersinn):

- im Norden durch die Landesstraße L1103,
- im Osten durch die Flurstücke 7144, 7198/1 (Straße) und schneidet die Flurstücke 502, 503, 501/2, 497, 495, 498, 492/1, 491, 484, 488
- im Süden durch die Straße Im Brühl
- im Westen durch die Raiffeisenstraße.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,76 ha.

3.2 Topographie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet liegt auf einer leicht von Süden nach Nordosten gleichmäßig zur Zaber hin abfallenden Fläche, das Gefälle beträgt ca. 4 % bis 5 %. Unterbrochen wird das Gefälle durch den aufgeschütteten Straßendamm der L1103. Im Bereich der beiden Discountmärkte Richtung Kreisverkehr wurden bereits früher Auffüllungen des Geländes vorgenommen.

Der Untergrund im Baugebiet Brühl wird von den Schichten des Oberen Muschelkalks (Kalksteinschichten und Tonsteinschichten) gebildet, die von quartären Deckschichten überlagert sind. Es handelt sich bei den quartären Deckschichten um Talablagerungen (Auelehm und Flusskiese sowie Sande) der alten Neckarschleife und der Zaber sowie innerhalb der Neckarschleife um Terrassenschotter (ältere kiesige Ablagerungen des Neckars).

3.3 Stadtraum und Siedlungsstruktur

Die Bahnlinie der Frankenbahn trennt das Plangebiet und die nördlich der Bahnlinie liegenden Stadtbereiche (Dörfle, Geigersberg, Klosterstraße) vom Lauffener Hauptsiedlungsgebiet sowie der Innenstadt ab und durchschneidet die Zaberaue bzw. dem Mündungsbereich der Zaber in den Neckar.



Der Bereich der Zabermündung zählt mit zu den ältesten Siedlungsbereichen von Lauffen. Jungsteinzeitliche Fundstellen sowie der ehem. Klosterbezirk im Dörfle belegen dies.

Der Kreisverkehr bildet den Dreh- und Angelpunkt in der Stadt in Richtung Heilbronn und ins Zabergäu und besitzt daher auch eine überörtliche Bedeutung.

Die für das erweiterte Plangebiet (Raiffeisenstraße bis Kreisverkehr) vorgesehene Bebauung setzt die Bebauungsstruktur des Gewerbegebiets Brühl nördlich der Bahnlinie bis zum Kreisverkehr fort, nimmt dabei aber durch die Konzentration der Bebauung straßenbegleitend zur Straße Im Brühl Rücksicht auf die Zaber/Zaberaue, die unmittelbar nördlich der L1103 verläuft.

Der Bereich zählt wegen der Lagegunst zu den stadträumlich wertvollsten Flächen in Lauffen. Weitere größere Entwicklungsflächen mit ähnlichen Qualitäten sind derzeit in Lauffen nicht vorhanden.

3.4 Verkehrliche und fußläufige Anbindung

Das Plangebiet ist sowohl durch den ÖPNV, den MIV als auch fußläufig und für den Radverkehr ausgezeichnet angebunden.

Der Bahnhof Lauffen am Neckar liegt in einer Entfernung von 70 m Luftlinie und ist fußläufig in 1 - 2 Minuten durch die vorhandene Bahnstufung zu erreichen. Durch diese Bahnstufung ist die Innenstadt Lauffen am Neckar fußläufig nur ca. fünf bis zehn Minuten entfernt. Derzeit laufen Planungen, die Bahnstufung barrierefrei umzubauen (voraussichtlich bis 2023). Die Bahnstufung in der Raiffeisenstraße ist wegen der beengten Situation für Fußgänger nicht nutzbar, sondern nur für den MIV und Radfahrer.

Eine weitere fußläufige Anbindung an die Innenstadt besteht weiter östlich am Kreisverkehr.

Die Citybus-Linie besitzt eine Haltestelle am Bahnhof Lauffen am Neckar und ist somit leicht erreichbar. Dadurch ist eine gute Vernetzung zu anderen Stadtteilen, Nutzungen und Bereichen in der Stadt gewährleistet. Am Busbahnhof besteht auch die Anbindung an weitere Buslinien in Richtung Heilbronn und ins Zabergäu. Die Bahnlinie bindet Lauffen über die Frankenbahn an Stuttgart und Heilbronn an.

Eine Anbindung für den motorisierten Individualverkehr besteht über die übergeordnete Landesstraße L1103 sowie über die Raiffeisenstraße und die Straße Im Brühl.

Fuß- und Radwege werden im Gebiet straßenbegleitend und über ein eigenes System zur Vernetzung von Grün- und Freiflächen geführt.

4. VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Regionalplanung und Einzelhandelskonzept



Die Stadt Lauffen am Neckar liegt als Unterzentrum in der Entwicklungsachse Heilbronn – Bietigheim-Bissingen – Ludwigsburg. Dieser Status ist der Stadt Lauffen am Neckar aufgrund ihrer Lage, Anbindung an die Schiene und wegen der vorhandenen Infrastruktur öffentlicher Einrichtungen raumordnerisch zugewiesen.

Zur Sicherung der Versorgungsfunktion ist es aus Sicht der Stadt unabdingbar, den Einzelhandelsstandort Brühl weiterzuentwickeln. Daher wurde eine Verlagerung bzw. Ausweitung des vorhandenen Vorranggebietes für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte auf den Bereich Brühl beantragt und begründet.

Der Planungsausschuss des Regionalverbands Heilbronn-Franken hat am 18.05.2018 auf Grund von § 12 Absatz 10 des Landesplanungsgesetzes (LplG) in der Fassung vom 10. Juli 2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 31 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103) folgende Satzung beschlossen:

Die 16. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020:

- Rücknahme eines Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in Lauffen am Neckar am Standort „Im Brühl“ und
- Ausweisung eines Vorranggebietes für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in Lauffen am Neckar am Standort „Im Brühl“ wird festgestellt.

Damit ist eine aus der Regionalplanung abgeleitete, regionalverträgliche Entwicklung des Einzelhandels nördlich der Bahnlinie ermöglicht. Die vorliegende Planung (Plangebiet 2. Änderung) umfasst jedoch keine zentrenrelevanten regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekte.

In einem Einzelhandelskonzept (2016/17, Junker + Kruse, Dortmund) mit Auswirkungsanalyse im Rahmen der Regionalplanänderung wurde nachgewiesen, dass der neue Einzelhandelsstandort Brühl sich nicht negativ auf die Entwicklung der Innenstadt sowie der Nachbarkommunen auswirken wird, wenn die Vorgaben des Konzeptes (Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen) berücksichtigt werden.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (4. Änderung der 1. Fortschreibung vom 28.12.2012) ist seit dem 26.07.2012 rechtskräftig. Das Planungsgebiet „Im Brühl“ ist darin als gewerbliche Fläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan muss in diesem Bereich zu einem Sondergebiet geändert werden. Dies kann im Parallelverfahren durchgeführt werden (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan „Im Brühl“ gilt dadurch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



4.3 Bestehender Bebauungsplan „Brühl, 1.Änderung“

Für den Geltungsbereich besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan „**Im Brühl**“ der am 24.02.1999 aufgestellt wurde und am 12.10.2000 in Kraft trat (geändert am 13.12.2001 (1. Änderung)). Dieser Bebauungsplan weist für das Plangebiet die Nutzungen Gewerbegebiet sowie Gemeinbedarfsfläche (Bauhof – Gärtnerei) aus.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der aktuellen Änderung bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan „**Im Brühl – 2. Änderung**“ aufgehoben.

Es gelten mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Im Brühl – 2. Änderung“ die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes für diesen Teilbereich des Bebauungsplans „Brühl – 1.Änderung“.

Die bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die restlichen Bereiche des Bebauungsplans „Brühl – 1. Änderung“ gelten unverändert weiter.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist gem. BauGB kein Umweltbericht zu erstellen, da die Voraussetzungen des §13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorliegen.

4.4 Verkehrliche Beurteilung (Stellungnahme)

Eine verkehrliche Beurteilung wurde in einer ersten Stellungnahme von dem Büro BS Ingenieure aus Ludwigsburg am 07. September 2018 für das Plangebiet durchgeführt.

Die Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich über die Raiffeisenstraße erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass mit der Realisierung der ersten Bauabschnitte des Bebauungsplans ein zusätzliches Kfz-Fahrtenaufkommen von ca. 1.000 Kfz/24 h entsteht. Die verkehrliche Voreinschätzung geht bei der Verteilung des zusätzlich entstehenden Verkehrsaufkommens in den an das Plangebiet angrenzenden Straßen jeweils von Maximalansätzen aus. Die folgenden verkehrstechnischen Beurteilungen, die von diesen Prämissen ausgehen, kommen zu folgenden Ergebnissen:

- Die Verkehrsbelastung des angrenzenden Kreisverkehrsplatzes (Knotenpunkt L 1105/L 1103) steigt um bis zu 10 %.
- Der Knotenpunkt L 1103/Raiffeisenstraße ist mit hoher Sicherheit auch zukünftig ausreichend leistungsfähig, d. h. er kann auch weiterhin im „freien Verkehrsfluss“ betrieben werden. Es werden demnach auch keine baulichen Veränderungen (z. B. Verlängerung des Linksabbiegestreifens) benötigt.
- Eine Plangebietsererschließung im Zuge der Raiffeisenstraße kann ohne weitere Maßnahme (z. B. Linksabbiegestreifen oder Aufstellbereich) hergestellt werden.
- Der Knotenpunkt Im Brühl/Raiffeisenstraße/Bahnunterführung kann ebenfalls weiterhin im freien Verkehrsfluss betrieben werden
- Die Gebietserschließung von der Straße Im Brühl ist ohne Linksabbiegestreifen im freien Verkehrsfluss möglich.
- Die Verkehrszunahmen in der Straße Im Brühl können als verträglich eingestuft



werden. Dies gilt auch in Bezug auf die dortigen Senkrechtstellplätze, solange diese überwiegend von Dauerparkern genutzt werden.

4.5 Lage im Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet Neckar/Zaber. Die Hochwassergefahrenkarten weisen Überflutungstiefen bei einem HQ100 von bis zu 1,4 m aus.

4.6 Archäologie

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe wurden bereits Bodenfunde verzeichnet. Da der Bereich der Zabermündung sehr altes Siedlungsgebiet ist, sind weitere Funde nicht auszuschließen bzw. wahrscheinlich.

4.7 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt innerhalb des bombardierten Bereiches. Weiter Maßnahmen/Untersuchungen zur Kampfmittelfreiheit sind vor Baumaßnahmen erforderlich.

4.8 Notwasserbrunnen

Im Plangebiet befindet sich ein Notwasserbrunnen der Stadt Lauffen, der Teil der städtischen Notwasserversorgung ist. Derzeit wird untersucht, ob der Brunnen noch benötigt wird bzw. an anderer Stelle substituiert werden kann.

Die Planung geht derzeit davon aus, dass der Brunnen rückgebaut werden kann und die Fläche dem Bereich für Stellplätze zugeschlagen werden kann (weitere Klärung im Verfahren).

5. ZIELE, ZWECKE U. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Städtebauliche Konzeption

Damit eine optimale städtebauliche Lösung für den Planungsbereich gefunden werden kann, wurde von der Stadt Lauffen am Neckar das Büro LEHEN drei aus Stuttgart beauftragt. Es wurden verschiedene städtebauliche Entwürfe erarbeitet, die den gesamten Bereich Raiffeisenstraße – Kreisverkehr umfassen.

Daraufhin folgte ein nichtoffenes Investorenauswahlverfahren zur weiteren Vertiefung der Planung für den konkreten Planbereich. Dabei sollten Umsetzungsvorschläge für den 1. und 2. BA (Plangebiet) gefunden werden, die durch ihre städtebaulichen und architektonischen Qualitäten die Realisierung eines attraktiven Einzelhandelsstandortes mit einem Drogeriemarkt, Büros, Dienstleistungen und die Schaffung von Praxis- und Schulungsflächen ermöglichen.

In einem späteren Schritt ist die Entwicklung des 3.BA und perspektivisch eine Verlagerung der vorhandenen Discountermärkte an die Straße Im Brühl entsprechend der städtebaulichen Gesamtkonzeption vorgesehen.



Dem Bebauungsplan (Vorentwurf) liegen der städtebaulicher Entwurf des Büros LEHEN drei aus Stuttgart sowie die Gestaltungsvorstellungen der Investoren zu Grunde.

5.2 Struktur

Einbindung in die übergeordnete Struktur

Die übergeordnete städtebauliche Struktur des Planungsgebietes „Im Brühl“ wird im Zusammenhang mit dem westlich anschließenden Gewerbegebiet entwickelt und sieht eine straßenbegleitende Bebauung an der Straße Im Brühl als Fortführung bis zum Kreisverkehr vor. Das Baugebiet liegt nördlich der Innenstadt von Lauffen am Neckar. Es grenzt im Norden an eine wichtige übergeordnete Verbindung, die Landesstraße L1103. Anschließend daran, verläuft der Fluss Zaber, der ein Teil der ehem. Lauffener Neckarschlinge bildet (Zaberaue). Im Osten grenzen weitere Baugrundstücke an, die teilweise bereits mit Discountermärkten bebaut sind. Die parallel zum Bahndamm verlaufende Straße Im Brühl liegt südlich des Baugebiets und ist eine wichtige innerstädtische Erschließungsstraße der Stadt Lauffen am Neckar. Sie verbindet das Gewerbegebiet Brühl an mehreren Punkten über Bahndurchlässe mit dem Hauptsiedlungsbereich südlich der Bahnlinie.

Das Baufeld des zu entwickelnden Einzelhandel- und Dienstleistungsstandortes soll nacheinander von Westen nach Osten entwickelt werden. Es erfolgte eine Abgrenzung des Planungsgebietes "Im Brühl – 2. Änderung" und die Aufteilung in zwei oder drei Bauabschnitte. Der erste, vorliegende Bauabschnitt ist Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung und liegt an der Ecke Raiffeisenstraße/ Straße Im Brühl (ca. 0,76 ha).

Die westlich liegende Raiffeisenstraße mit Bahndurchlass stellt für Radfahrer und den MIV eine wichtige Wegebeziehung zur Innenstadt Lauffen am Neckar dar.

Die gesamte Neubebauung soll funktional als auch gestalterisch den Ansprüchen eines Stadteingangs genügen.

Binnenstruktur

Die Bebauung im Planungsgebiet „Im Brühl“ teilt sich in einen südlichen Teilbereich mit straßenbegleitender Bebauung und in einen nördlichen Bereich auf. Im südlichen Bereich schafft die neue Bebauung zur Raiffeisenstraße und zur Straße im Brühl eine raumbildende Kante. Gleichzeitig bildet die südwestliche Bebauungskante an der Kreuzung Raiffeisenstraße und Straße Im Brühl einen Stadteingang in die Innenstadt Lauffen am Neckar im Zusammenhang mit der hochwertigen Architektur des Feuerwehrgebäudes. Im nördlichen unbebauten Bereich werden großflächige offene Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten entwickelt.

5.3 Erschließung



Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets „Im Brühl“ erfolgt über die westlich liegende Raiffeisenstraße. Dadurch werden die als Parkplatz vorgesehenen Flächen erschlossen. Die geplante Zufahrtsstraße kann im Osten für die zukünftige Entwicklung der später zu realisierenden Bauabschnitte verlängert und fortgeführt werden. Diese Zufahrt dient somit als eine gemeinsame Hauptzufahrt des gesamten Einzelhandelsstandortes (Parkplatz und Anlieferung).

Die gute verkehrliche Pkw-Anbindung wird durch Fuß- und Fahrradwege entlang der Raiffeisenstraße und der Straße Im Brühl ergänzt. Eine neue Radwegeplanung verläuft kommend von der Bahnstufunterführung im Süden über die Raiffeisenstraße zur L1103. An der L1103 ist ein Übergang der Fuß- und Radwegführung in die Zaberaue und die Anbindung an den Radweg ins Zabergäu perspektivisch vorgesehen. Entlang der Straße Im Brühl wird der öffentliche Straßenraum, durch die Kombination aus Fußweg, Stellplatz und Baumpflanzung, attraktiv gestaltet.

Im Planungsgebiet erhalten die Gehwege eine Mindestbreite von 2,00 m. Die Radwege weisen ca. 1,50 m im Einrichtungsverkehr auf.

Im Planungsgebiet sind ca. 22 öffentliche Parkplätze entlang der Straße Im Brühl und etwa 105 private Stellplätze im nördlichen Bereich des Gebietes geplant.

5.4 Bebauungskonzept

Die Bebauung des Plangebiets soll zukünftig aus zwei ein-, an der Straße Im Brühl und der Raiffeisenstraße bis zu dreigeschossigen Baukörpern mit Einzelhandelsnutzung (Drogeriemarkt) sowie Dienstleistungsnutzungen, Arztpraxen und Schulungsräumen bestehen.

Ein wesentlicher Aspekt sind die Andienung bzw. die Gebäudezugänge: durch die Verlagerung der Stellplatzbereiche auf die Nordseite des Plangebiets befinden sich hier naturgemäß auch die Zugangsbereiche der Einzelhandelsnutzungen. Andererseits soll auch an der Straße Im Brühl eine „Adresse“ durch Gebäudezugänge, die die Obergeschosse der Bebauung erschließen, ausgebildet werden.

Diese Qualitäten sollen über mit den Investoren zu schließende städtebauliche Verträge sichergestellt werden.

5.5 Städtebauliche Kennwerte

Flächengrößen

Flächenarten	Einzelfläche ca. in ha	Anteile
Baugrenzen (Baufenster)	0,27	41,5 %
Parkplatzflächen mit Zufahrten	0,29	44,6 %
Flächen mit Pflanzgebot	0,024	3,7 %



Sonstige unbebaute Flächen	0,066	10,2 %
Sonstiges Sondergebiet	0,65	100,0 %
Sonstiges Sondergebiet	0,65	85,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Geh- und Radweg, Verkehrsgrün sowie Parkplätze)	0,11	14,5 %
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	0,76	100,0 %

5.6 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet „Im Brühl“ rundet das westlich angrenzende Gewerbegebiet ab und orientiert sich hinsichtlich der Nutzung an die östlich liegenden Einzelhandelsbetriebe.

Zulässig sind in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Büronutzung und Dienstleistungen“, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Anlagen für Schulungszwecke, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Durch die zugelassenen Nutzungen im Sondergebiet kann das Ziel der Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes Im Brühl erreicht werden.

Um den vorgesehenen Charakter aus Einzelhandel und Dienstleistungen nicht zu schwächen, sind sonstige Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen.

5.7 Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet wird eine maximal zulässige GRZ von 1,0 festgesetzt. Die nach BauNVO maximale Grundflächenzahl von 0,8 wird damit überschritten.

Die Festsetzung unterstützt das städtebauliche Ziel, eine kompakte Bebauungsstruktur zu erreichen und ergibt sich im Wesentlichen aus der erforderlichen Anzahl der Stellplätze sowie der inneren Erschließung. Die Anzahl der benötigten Stellplätze für die Nutzungen wird oberirdisch auf dem eigenen Grundstück und nicht durch erdüberdeckte Garagen sichergestellt. Somit kann aus städtebaulichen Gründen das Grundstück optimal genutzt werden. Als Kompensationsmaßnahmen sind wasserdurchlässige Beläge im Bereich der Stellplätze, Baumpflanzungen sowie Festsetzungen zur Dachbegrünung vorgesehen.

Im südlichen und westlichen Teil des Baufensters ist eine Gebäudehöhe von maximal 14,00 m möglich (entspricht drei Vollgeschoßen). Diese Festsetzung ermöglicht höhere Gebäude entlang der Erschließungsstraßen, wodurch eine Raumkante sowie ein Stadteingang ausgebildet werden kann.

Im nordöstlichen Teil der Baugrenzen ist mit einer Gebäudehöhe von maximal 5,00 m ein eingeschossiger Gebäudeteil für Einzelhandelsnutzungen möglich.



Um die Bauhöhen eindeutig zu begrenzen wird die Höhenentwicklung der Bebauung nicht über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, sondern über die maximalen Gebäudehöhen, bei Flachdächern in Verbindung mit einer definierten Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf in begründeten Ausnahmefällen um maximal 0,50 m überschritten, jedoch nicht unterschritten werden.

Entlang der Erschließungsstraßen, der Raiffeisenstraße und der Straße Im Brühl, ist ein größeres Maß an baulicher Dichte möglich und sinnvoll, da dadurch klare Raumkanten und ein Stadteingang in die Innenstadt Lauffen am Neckar entstehen.

5.8 Bauweise

Für das neue Baugebiet „Im Brühl“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei gelten alle Regelungen der offenen Bauweise, mit Ausnahme der Längenbeschränkungen für bauliche Anlagen.

An der Straßenkreuzung der Raiffeisenstraße und der Straße Im Brühl sollen Gebäude entstehen, die im Straßenraum präsent sind und nur in geringem Maß von diesem zurückweichen. Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise ohne Längenbeschränkungen soll die Straßenkreuzung nach Möglichkeit räumlich gefasst werden, sodass eine wirksame Raumkante und ein urbaner Straßenraum entstehen. Die Festsetzung des Baufensters ermöglicht an der Raiffeisenstraße ein Gebäude von 40,00 m Länge und an der Straße im Brühl ein Gebäude von maximal 68,00 m Länge.

5.9 Baulinien

An der Straße Im Brühl sind Baulinien festgesetzt.

Die Baulinien dienen dazu, die vorgesehenen Gebäude als räumliche Begrenzung des Straßenraums nahe der Grundstücksgrenze zu verankern. Gebäuderücksprünge in geringfügigem Maß sind dabei zulässig.

5.10 Oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen

Oberirdische Stellplätze sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen (in der Planzeichnung mit St markiert) zulässig. Zum einen befindet sich eine große Anzahl an Parkplätzen mit ihren Zufahrten zwischen dem Baufenster und der L1103 im nördlichen Teil des Plangebiets, die für Kunden und Besucher des Einzelhandels und der Dienstleistungen dienen. Die verkehrliche Erschließung der Parkplätze erfolgt über die Raiffeisenstraße und den ersten Bauabschnitt.

Zum anderen sind zwischen den Baugrenzen und der Straße Im Brühl Senkrechtparker im öffentlichen Straßenraum festgesetzt.

5.11 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten



Die verkehrliche Erschließung der als Parkplatz vorgesehenen Flächen an der L 1103 erfolgt über die Raiffeisenstraße und den ersten Bauabschnitt. Langfristig dient diese Zufahrt auch der Erschließung der weiteren Bauabschnitte bzw. als eine gemeinsame Hauptzufahrt des gesamten Einzelhandelsstandortes (Parkplatz und Anlieferung). Es ist daher auf der nördlichen Seite der Baugrenzen eine Durchfahrt mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit mit einer Breite von 7,00 m vorgesehen.

Im Nordosten des Geltungsbereichs ist ein Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers festgesetzt (Hauptsammler Kanal, Gas, Wasser, Strom, Telekom).

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan müssen zusätzlich im Grundbuch dinglich gesichert werden.

5.12 Ein- und Ausfahrtsbereich und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Im Westen an der Raiffeisenstraße ist ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt, der für den Anschluss an die Erschließungsstraßen und die Zufahrt des Baugrundstückes dient.

Nur an dieser Stelle ist eine Ein- und Ausfahrt möglich, da dadurch aus städtebaulichen Gründen das Baugrundstück am besten erschlossen werden kann.

Ein besonderes Augenmerk muss auf die gegenüberliegende Zufahrt zur Feuerwehr gelegt werden; diese muss im Alarmfall jederzeit ungehindert ausrücken können.

5.13 Ausgleichsmaßnahmen sowie Retentionsausgleichsflächen

Da das Plangebiet bereits dem beplanten Innenbereich zuzuordnen ist, werden keine Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich.

Durch die Bebauung verloren gehender Retentionsraum im Überschwemmungsgebiet muss über eine wasserwirtschaftliche Untersuchung berechnet und zeit- und volumengleich ausgeglichen werden. Vorgesehen ist, den Ausgleich außerhalb des Plangebiets auf geeigneten städtischen Flächen etwas stromabwärts am Neckar im Bereich herzustellen und in das städtische Hochwasserschutzregister ein- bzw. für die Baumaßnahmen auszubuchen. Die grundsätzliche Machbarkeit wurde bereits nachgewiesen. Die konkreten Planungen für den Retentionsausgleich wurden bereits aufgenommen und sollen bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.

Im Rahmen der Bauantragsverfahren für die Einzelvorhaben wird der konkrete Ausgleichsbedarf über eine wasserwirtschaftliche Untersuchung ermittelt und soll über das städtische Hochwasserschutzregister ausgeglichen werden.

Ein direkter Retentionsausgleich im Plangebiet oder in der näheren Umgebung ist nicht oder nur in geringem Ausmaß möglich.



Zu klären ist noch, ob die vorgesehenen plangebietsexternen Flächen für die Herstellung der Retentionsausgleichsmaßnahmen dem Bebauungsplan direkt zugeordnet werden oder über eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit der unteren Wasserbehörde gesichert werden können.

5.14 Schalltechnische Beurteilung und Emissionen

Eine schalltechnische Beurteilung wurde von dem Büro BS Ingenieure aus Ludwigsburg am 07. September 2018 als erste Stellungnahme für das Planungsgebiet erstellt.

Im ersten Untersuchungsschritt wurde als Emissionsansatz für das Plangebiet von **flächenbezogenen Schalleistungspegeln** von 60 dB(A)/m² im Zeitbereich tags bzw. 45 dB(A)/m² nachts ausgegangen. Im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist dann der vorhabengenaue Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen zu erbringen.

Der hier angesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² im Zeitbereich tags ist als Standardansatz für Gewerbegebietsemissionen anzusehen. Werden bei einer Schallausbreitungsberechnung auf dieser Basis die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft eingehalten, sind im Regelfall auch bei den späteren Einzeldetailberechnungen keine immissionsschutzrechtlichen Probleme zu erwarten.

In der Anlage befinden sich die Pläne der schalltechnischen Untersuchung.

Daraus ist für den Zeitbereich tags erkennbar, dass der Immissionsrichtwert für WA-Bebauung von 55 dB(A) tags in diesem Fall in der Umgebung des Plangebiets eingehalten wird.

Bei den dargestellten Berechnungen wurde für den Zeitbereich nachts von 45 dB(A)/m² ausgegangen. Dieser Ansatz berücksichtigt bereits, dass sich in der Umgebung des Plangebiets schutzbedürftige Wohnbebauung befindet, so dass für die gewerblichen Emissionen aus dem Plangebiet im Zeitbereich nachts im Vergleich zur Nutzung am Tag Einschränkungen notwendig werden. Der Immissionsrichtwert nachts für WA-Bebauung beträgt 40 dB(A). Die Plandarstellung zeigt, dass dieser Wert an den benachbarten Wohngebäuden eindeutig unterschritten wird. Das bedeutet, dass, in gewissem Umfang beschränkte, Schallemissionen aus dem Plangebiet auch nachts durchaus möglich sind.

Die auf den Plänen dargestellten Berechnungsergebnisse zeigen für den Zeitbereich tags, dass die vorgesehenen Nutzungsstrukturen und Nutzungsintensitäten im Plangebiet „Im Brühl“ in den ersten Bauabschnitten mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) an benachbarter Wohnbebauung führen werden.

Im Zuge der weiteren Planungen werden diese Untersuchungen weiterentwickelt und präzisiert.



5.15 Grünordnerische Festsetzungen

Vorgesehen sind Festsetzungen zu straßenbegleitenden Bäumen an der Straße Im Brühl sowie Pflanzgebote für Bäume im Bereich der Stellplätze im nördlichen Teil des Plangebiets.

An der südlichen Raiffeisenstraße soll über ein Pflanzgebot eine kleine Grünfläche im Kreuzungsbereich sichergestellt werden.

Als Kompensation für die flächige Überbauung /Versiegelung sollen im Bereich der Parkstände wasserdurchlässige Bodenbeläge (Sicherpflaster) vorgeschrieben werden. Für die Dachflächen soll eine Dachbegrünung festgesetzt werden.

5.16 Ver- und Entsorgung

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll entsprechend den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes möglichst zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers soll auf den jeweils eigenen Grundstücksflächen erfolgen. Die Durchlässigkeit für die Versickerung muss nachgewiesen werden.

Zusätzlich ist vorgesehen, das Planungsgebiet über ein neues, vom Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Lauffen am Neckar noch herzustellendes Trennsystem zu entwässern. Planungen hierzu sind bereits weit fortgeschritten.

Es ist vorgesehen, das Dachflächenwasser sowie die Niederschlagsentwässerung der Stellplätze und Zufahrten nicht in den Mischwasserkanal, sondern über eine Schmutzfangzelle mit Havarieschieber direkt in den angrenzenden Vorfluter (Zaber) unschädlich einzuleiten.

Zur Sicherung von Bestandsleitungen werden im erforderlichen Umfang Flächen festgesetzt, die mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu sichern sind.

5.17 Städtebauliche Gestaltung und örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig. Mit den Festsetzungen und Bauvorschriften wird im Plangebiet / im erweiterten Plangebiet eine gestalterische Einheit erreicht.

Flachdächer sind für das Konzept essentiell, da diese Dachform die Umsetzung der Festsetzung von begrünten Dachflächen ermöglicht.

Eine hohe Qualität der Fassaden soll über städtebauliche Verträge mit den Investoren sichergestellt werden.



Werbeanlagen und Automaten

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen und Automaten dienen dazu, trotz der Nutzungen ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild ohne willkürliches Anbringen von Werbeanlagen oder Automaten gewährleisten zu können.

Es wird verhindert, dass überdimensionierte Werbeanlagen das Stadtbild bestimmen und prägen und dadurch die städtebauliche Qualität des Gebiets am Stadteingang gemindert wird. Um übergroße Werbeanlagen zu unterbinden, werden zulässige Größen für diese festgesetzt. Nicht nur die Aufenthaltsqualität des Stadtraums soll damit gewahrt bleiben, auch soll damit ausgeschlossen werden, dass Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen mit auffälligen Lichteffekten entstehen, die möglicherweise durch Ablenken oder Blenden eine Gefährdung darstellen oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (v.a. auf der L1103) behindern.

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig, um eine gewisse Abgrenzung der Betriebe zum öffentlichen Raum zu bestimmten Tageszeiten und z.B. am Wochenende zu gewährleisten.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Befestigungen nicht überbaubarer Flächen der Grundstücke sollen möglichst wasserdurchlässig ausgeführt werden. Hierbei sind insbesondere auch offene Stellplätze gemeint, da diese einen großen Anteil der nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke ausmachen.

Alle weiteren unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Wasserdurchlässige Flächen sowie begrünte Flächen können im Gegensatz zu versiegelten Flächen Niederschlagswasser versickern und durch Verdunstungskühle zur Verbesserung des Kleinklimas in der direkten Umgebung beitragen.

Müllbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen, sofern sie von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen und zu begrünen oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt herzustellen.

Somit wird die städtebauliche Gestaltung nicht beeinträchtigt und das äußere Stadtbild gewahrt.



6. EINGRIFFE IN BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT / Artenschutz

6.1 Biotoptypen und Boden

Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Da das Plangebiet bereits dem beplanten Innenbereich zuzuordnen ist, werden keine Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich.

Von der Geotechnik Aalen wurde im Auftrag der Stadt Lauffen bereits 2015 das geplante Erschließungsgebiet Brühl geotechnisch untersucht und ein geotechnischer Bericht zu den Untergrundverhältnissen und Erschließungsmaßnahmen mit Datum von 21.12.2015 erstellt (Bericht Az: 15337 – Hö/däu/wi).

Bei diesen Untersuchungen wurden lokal Schadstoffbelastungen des Untergrundes untersucht. Die Untergrundverhältnisse im Erschließungsgebiet Brühl in Lauffen wurden auf der Grundlage von 4 Bohrungen beschrieben und beurteilt.

Da die Aufschlussdichte aufgrund der örtlichen Verhältnisse geringgehalten werden musste, kommt es bei den Erschließungs- und Bauarbeiten besonders auf eine sorgfältige Überprüfung der angetroffenen Verhältnisse und einen Vergleich zu den Ergebnissen und Folgerungen im geotechnischen Bericht an. In Zweifelsfällen ist der Baugrundgutachter hinzuzuziehen.

Die Untergrundverhältnisse im vorgesehenen Retentionsausgleichsgebiet (Wasen) wurden mittels 6 Schürfgruben erkundet. Der Untergrund dort ist verhältnismäßig homogen. Die Lössböden werden von Talablagerungen sandige und kiesiger Zusammensetzung unterlagert, die Grundwasser führen, das im talseitigen Abschnitt bis in die Lössböden reicht. Es

6.2 Artenschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Erarbeitung erfolgte durch die Arbeitsgemeinschaft für Wasser- und Landschaftsplanung Dieter Veile, Obersulm.

Der Bearbeitungszeitraum ging von März 2017 bis Oktober 2017. Untersucht wurden die Vorkommen von streng geschützten Reptilien und Schmetterlingen, die ohne jegliche Nachweise verliefen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden können. Daher sind keine artenschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.



6.3 Umweltbericht

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist gem. BauGB kein Umweltbericht zu erstellen, da die Voraussetzungen des §13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorliegen.

7. UMSETZUNG DER PLANUNG

7.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die neu zu bebauenden Flächen im Plangebiet befinden sich vollständig in städtischem Eigentum. Zur Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Neuparzellierung der bisherigen Grundstücke erforderlich.

7.2 Kosten

Die Kosten sämtlicher Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet wie die Herstellung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, der unterirdischen und oberirdischen Entwässerungsanlagen, die Anlage der Grünflächen sowie die Aufwendungen für den notwendigen Retentionsausgleich werden durch die Investoren erbracht.

Davon ausgenommen ist die Herstellung des Trennsystems, die spätere Herstellung des Radweges entlang der Raiffeisenstraße sowie die öffentliche Straßenbeleuchtung.

7.3 Verfahren

Für den Bebauungsplan liegen die Voraussetzungen des BauGB §13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor. Demnach gelten im vorliegenden Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffsausgleich ist daher nicht erforderlich.

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung ist gem. BauGB auch kein Umweltbericht zu erstellen.

Trotz der Möglichkeit für das beschleunigte Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung soll das Regelverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt werden.

Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss 22.05.2019

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss

Frühzeitige Beteiligung vom bis...

Beschluss zur Offenlage



Offenlage

vom ... bis ...

Satzungsbeschluss
Bekanntmachung

Inkrafttreten

ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan „Im Brühl – 2. Änderung“ wird aufgestellt, um die Voraussetzungen für die Stärkung des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorts Lauffen am Neckar zu schaffen. Die vorgesehene Bebauung stellt eine verträgliche Ergänzung der bestehenden Bebauung des Gewerbegebiets bzw. der vorhandenen Discountermärkte dar.

Gemäß Bestandsaufnahme sind keine Biotopstrukturen oder schützenswerten Arten von der Bebauung betroffen.

Die Umweltwirkungen im Zuge der Baumaßnahmen, die durch die Bebauungsplanaufstellung ermöglicht werden, beziehen sich im Wesentlichen auf Flächeninanspruchnahme, Bebauung und Bodenversiegelung. Nach Umsetzung der geplanten grünordnerischen Maßnahmen und Hinzuziehung der externen Maßnahme zum Retentionsausgleich ist nicht mit erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist gem. BauGB kein Umweltbericht zu erstellen, da die Voraussetzungen des §13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorliegen.