

Weil der Stadt

Bebauungsplan "Brühl"



Begründung gemäß § 9 BauGB

Inhaltsverzeichnis am Schluss der Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

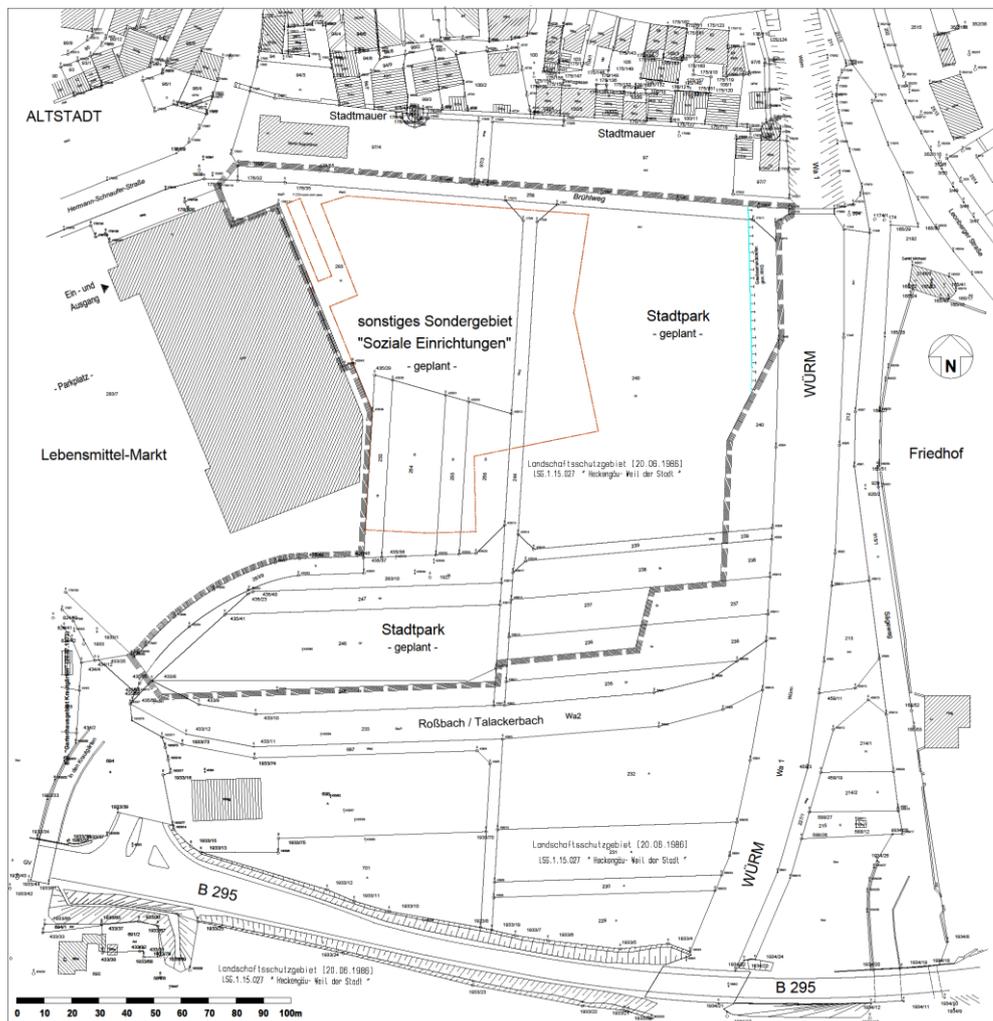
Das Gebiet Brühlwiesen liegt unmittelbar angrenzend an die *Weil der Städter* Altstadt südlich der historischen Stadtmauer. Es wird im Norden von der Stadtmauer, im Osten vom Ufer der Würm, im Süden von der B 295 und im Westen von der Rückseite des Gebäudes eines großen Lebensmittelmarktes begrenzt.

Der westliche Teil der Brühlwiesen soll nun zu einem Sondergebiet für Soziale Einrichtungen entwickelt werden; der östlich und südlich anschließend durch einen Stadtpark eingerahmt werden soll.

Der 2,87 ha große Geltungsbereich wird im Einzelnen umgrenzt:

- im Norden von der Nordgrenze des Brühlweg (Flrst. 258),
- im Osten von der Westgrenze der Würm (Flrst. 228) und im weiteren Verlauf nach Süden von der - im Planteil vermessen dargestellten - Westgrenze derjenigen Flächen, die der geplanten Renaturierung der Würm dienen,
- im Süden von der Nordgrenze des Roßbachs /Talackerbachs (Flrst. 233),
- im Westen von der Nordgrenze der Zufahrtstraße zu Stellplätzen und Anlieferung des Lebensmittelmarktes (Flrst.283/9) und der Ostgrenze des Flrst. 283/7 (Lebensmittelmarkt).

Den Verlauf der Abgrenzung des Plangebietes und die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke zeigt der nachstehende Planauszug:



2. Ziele und Zwecke

2.1 Sondergebiet

Die neue Landesheimbauverordnung vom 18.04.2011 stellt veränderte Anforderungen an Funktionen und Raumgrößen von stationären Einrichtungen. Dies erfordert einen Neubau des größten bestehenden Seniorenzentrums in Weil der Stadt. Gestiegener Flächenbedarf dieser sozialen Einrichtung und größerer Bedarf an Pflegeplätzen und betreutem Wohnen in Weil der Stadt machen eine Standortverlagerung und Erweiterung notwendig.

Im Ergebnis einer eingehenden Prüfung von zehn Alternativstandorten in der Stadt, hat sich - abgesichert durch ein städtebauliches Eignungsgutachten von 2013 - allein ein Standort direkt am südlichen Altstadtrand in den "Brühlwiesen" als zielführend erwiesen.

Gelegen am Schnittpunkt der historischen Altstadt mit dem Naherholungs-Naturraum der Brühlwiesen und der Würmaue bietet der Standort ideale Voraussetzungen sowohl für eine altersgerechte Teilhabe an kultureller Vielfalt und Nahversorgungsqualität der Kernstadt als auch an Erholung und Freizeitgestaltung in einem hochwertigen Grünbereich mit Sicht in die freie Landschaft des Würmtals.

Dieser Standort im mittleren Teil der sog. "Brühlwiesen" ist im bestehenden Flächennutzungsplan von 1994 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und daher für den geplanten neuen Nutzungszweck als Sonstiges Sondergebiet "soziale Einrichtungen" (§ 11 Abs.2 BauNVO) abzuändern.

2.2 Stadtpark

Das Ziel die besondere Qualität des Landschaftsbildes der Brühlwiesen mit ihrer Lage direkt an der Würm für eine Ausgestaltung dieses Altstadtnahen Bereichs als „Festplatz / Bürgerpark“ zu nutzen, ist schon Bestandteil der vom Gemeinderat 2006 beschlossenen *Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020*. Damit kann und soll in unmittelbarer Nähe der Altstadt mit ihren Wohn- und Arbeitsstätten und in direktem Anschluss an das im Sondergebiet geplante Seniorenheim ein attraktiver Naherholungsbereich für die Weil der Städter Bürger geschaffen werden. Mit Rücksicht auf einen möglichst geringe Beanspruchung der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild ist das Teilziel „Festplatz“ - mit notwendig großflächig versiegelter oder verdichteter Fläche - im Vorfeld der Abwägungen zu diesem Bebauungsplan verlassen worden zu Gunsten einer Nutzung als „Stadtpark“ mit Einbeziehung und Anbindung an eine renaturierte Würm und ihrer Uferbereiche.

Da eine gleichzeitige Realisierung von Stadtpark und Würm-Renaturierung - mit ihren besonderen Anforderungen aus dem Hochwasserschutz - nicht umsetzbar ist, wird der von den Renaturierungsmaßnahmen nicht betroffene Teil des zukünftigen Stadtparks in diesem Bebauungsplan festgesetzt und die Würmrenaturierung in gesondertem wasserrechtlichen Verfahren durchgeführt werden.

Die privaten Flurstücke der Brühlwiesen sind zu den vorgenannten Zwecken in den letzten Jahren von der Stadt erworben worden und sollen im Bereich der sozialen Einrichtungen reprivatisiert werden.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes der Region Stuttgart vom 22.07.2009 übernimmt für Weil der Stadt die Vorgaben des Landes-Entwicklungsplans 2002 und legt den Stadtkern als "*Unterzentrum*" (PS.2.3.3.(Z) in Verb. mit Tab. 2.3.9 fest. "*Zentrale Orte sind insbesondere Standorte, an denen öffentliche und private Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, sowie soziale und kulturelle Angebote gebündelt vorgehalten bzw. angeboten werden. Unterzentren dienen im Wesentlichen der Versorgung mit dem häufiger nachgefragten überörtlichen Grundbedarf*" (S. 41).

3.2 Flächennutzungsplan

3.2.1 Planungsvorgaben geltender FNP

Der derzeit wirksame „Flächennutzungsplan 1990-2005“ vom 13.01.1994 stellt den Bereich des geplanten Standortes des Bürgerzentrums als "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Überlagernd ist nachrichtlich die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet ("Heckengäu - Weil der Stadt" (LSG 1.15.027) vom 20.06.1986 / 03.11.2004) dargestellt und im östlichen Drittel zur Würm hin als Überschwemmungsgebiet (geplant). Der Bereich nordwestlich bis zur Stadtmauer ist als Fläche für den Gemeinbedarf (soziale Zwecke) und östlich angrenzend als öffentliche Grünfläche dargestellt. Westlich angrenzend ist das ehemalige Gelände der Woldeckenfabrik als Gewerbliche Baufläche dargestellt - eine

Anpassung an die geänderte Nutzung als Standort großflächiger Einzelhandel (Sondergebiet gem. § 11 Abs.3 BauNVO) ist bisher nicht erfolgt. Diese neue Nutzung greift nach Osten ca. 35 m tief in das Landschaftsschutzgebiet hinein.

Die geplante zukünftige Nutzung der Brühlwiesen als „Sonstiges Sondergebiet – Soziale Einrichtungen“ und „Stadtpark“ kann aus den bestehenden Darstellungen des FNP nicht entwickelt werden; daher ist eine Teilflächen-Änderung des FNP notwendig.

Diese wurde im Parallelverfahren gem. § 8 Abs.3 BauGB durchgeführt.



Auszug aus Flächennutzungsplan 1990-2005 Gebiet Brühlwiesen

3.2.2 Alternativenprüfung

Die Abwägung, ob für die geplanten städtebaulichen Ziele und Zwecke eine Inanspruchnahme von Flächen im Landschaftsschutzgebiet gerechtfertigt wäre, ist im Zuge des Parallelverfahrens gem. § 8 Abs.3 BauGB auf der Ebene der Flächennutzungsplanung mit dem Ergebnis abgeprüft worden, dass die Stadt mit Aussicht auf Erfolg einen Antrag auf Befreiung von den Schutzzwecken der Schutzgebietsatzung beim Landratsamt stellen wird.

Ob im bestehenden Siedlungsgefüge der Stadt Weil der Stadt andere geeignete Standorte für die Ansiedlung des Bürgerzentrums / Seniorenzentrum mit Pflegeeinrichtung zur Verfügung stehen oder verfügbar gemacht werden können, ist Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Eine solche Standort-Alternativen-Prüfung ist in den Jahren 2012 ff. von der Stadtverwaltung als Entscheidungsvorlage für die kommunalen Gremien vorgenommen worden und im Zuge der Erstellung eines Standortgutachtens zur Eignung der Brühlwiesen durch das Büro *Nölle Stadtplanung Architektur, Stuttgart* 2013 überprüft und bewertet worden. Es handelt sich im Einzelnen um die folgend beschriebenen Standorte, die im Herbst 2014 - und hinsichtlich des Standortes Häugern nochmals im Herbst 2019 - durch Verwaltung und Planfertiger gemeinsam erneut überprüft und hinsichtlich ihrer Eignung aktualisiert und bewertet worden sind:

a) Standort Jahnstraße

pro:

- zentral gelegen
- städtisches Eigentum

contra:

- Gemäß Machbarkeitsstudie der Architekten *Schneck, Leonberg* ist die Fläche für die Unterbringung des Raum- und Außenanlagen- Programms des geplanten Bürgerzentrums zu klein; aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Hanglage wäre zudem eine sehr aufwändige Bauweise notwendig.
- die Fläche ist durch 2 städtische Kindergärten und die städtische Musikschule belegt; für diese Einrichtungen sind aktuell keine Ersatzstandorte verfügbar. Zudem wurde einer der Kindergärten jüngst teilsaniert und damit aus wirtschaftlicher Sicht der Weiterbetrieb am Standort gesichert.
- Stellplatzproblematik: der erforderliche Nachweis von Stellplätzen auf dem Baugrundstück wäre nicht möglich, da die erforderlichen Flächen nicht zur Verfügung stehen.
- Das neue Bürgerzentrum wäre an diesem Standort zukünftig nicht mehr erweiterungsfähig.
- Zerstörung von innerstädtischer Grünflächen bei dennoch zu kleinem Kindergartenspielplatz.
- Nachbarklagen sind zu erwarten (Normenkontrollverfahren).

b) Standort Festplatz

pro:

- Stadtnah
- Ebene Fläche
- In städtischem Eigentum.
- Geeignetes Bau-Planungsrecht vorhanden, sofortige Objektplanung möglich.
- guter Grundstückszuschnitt möglich, gut erreichbar und anfahrbar.
- Stellplätze direkt am Gebäude möglich.

contra:

- Wegfall einer wesentlichen Anzahl öffentlicher Stellplätze (ca. 150 ST) für die umliegenden Schulen und Kindergärten, sowie für Arbeitnehmer und Besucher im Altstadtkern. Aus Kostengründen und wegen des hohen Grundwasserstandes ist ein Ersatz durch Bau einer Tiefgarage an diesem Standort nicht möglich.
- Verlust der einzigen größeren Veranstaltungsfläche für Stadtfeste, Zirkus, Fasnet usw..
- Wegfall erforderlicher Ausweichflächen im Falle des geplanten Neubaus des Schulzentrums.
- hoher Grundwasserstand und schlechter Baugrund.

c) Standort Krautgärten

pro:

- Städtebaulich geeigneter Standort.
- Stadtnah; Kernstadt fußläufig erreichbar.
- Ebene Fläche
- Nachbarschaft zu bestehender Wohnanlage mit sozialen Einrichtungen.
- gut anfahrbar und behindertengerecht erreichbar.

contra:

- Ein Teil der notwendigen Grundstücke ist durch bestehende Wohnnutzung belegt.
- Nur zwei Feldwege in städtischem Eigentum (unter 10% der Gesamtfläche) , ansonsten nur private Flurstücksflächen.
- Erhebliche Umlegungsprobleme: die benötigten Flurstücke des Planbereichs sind in der Hand von über 100 Eigentümern - darunter mehreren Erbengemeinschaften. Zwei zentrale Grundstücke konnten im Vorfeld trotz attraktiven finanziellen Angebots auch nach politischer Einflussnahme nicht erworben werden.
- Aufgrund der teilweise sehr kleinen Grundstücke ist der finanzielle Anreiz oft nicht sehr groß. Die Rückmeldung weiterer Grundstückseigentümer war daher teilweise nicht von großer Mitwirkungsbereitschaft geprägt, da der stadt- und wohnungsnahen Gartennutzung größere Priorität eingeräumt wurde.
- Die Stadt Weil der Stadt hat nicht annähernd im erforderlichen Umfang adäquate Tauschflächen im Umgebungsbereich anzubieten.
- Außenbereich, FNP- und Bebauungsplan-Verfahren erforderlich
- Nach dem derzeitigen Stand der Dinge kann die Fläche kurz- und mittelfristig nur über Enteignungsverfahren in den Besitz der Stadt gebracht werden. Dies ist kommunalpolitisch nicht durchsetzbar. Möglich wäre eine langfristige Lösung über eine Vorkaufsrechtsatzung. Dieser Lösungsweg scheidet aber wegen der landesgesetzlichen Vorgaben (*Gesetz für unterstützende Wohnformen, Teilhabe und Pflege und zur Änderung des Landesverwaltungsgesetzes in Verbindung mit LandesheimbauVO und Ermessenslenkenden Richtlinien zur LheimBauVO*) mit Terminbefristung auf das Jahr 2019 für die geplante Verlagerung des ortsansässigen - ab dann in der bestehenden Form nicht mehr zulässigen - Heims der Keplerstiftung aus.

d) Standort Bürgerpark (Carlo-Schmid-Platz)

pro:

- Stadtnah
- ebene Fläche
- Nachbarschaft zu bestehender Wohnanlage mit sozialen Einrichtungen.
- Gesamtfläche in städtischem Eigentum.

contra:

- Stadtbild wird wesentlich beeinträchtigt, nicht mit dem Gesamtanlagenschutz und Umgebungsschutzbereich der historischen Stadtmauer vereinbar
- Wegfall der - erst vor kurzem neu angelegten - Frei- und Erholungsflächen für die Allgemeinheit.
- selbst die Fläche des gesamten Bürgerparks ist wesentlich zu klein für eine Unterbringung des geplanten Bürgerzentrums.

- Konflikt mit Denkmaleigenschaft der Stadtmauer (Kulturdenkmal gem. §12 DSchG Ba-Wü) ist nicht überwindbar.

e) Standort „Häugern Nord“ (am Ortsausgang Weil der Stadt Richtung Merklingen westl. der L 1182)

pro:

- gut erschließbar.
- relativ ebene Fläche, guter Baugrund.
- im bestehenden Flächennutzungsplan bereits für Wohnbau vorgesehen.
- Später städtebaulich gut integriert in zukünftiges Wohngebiet „Häugern Nord“.
- nahe gelegen sind: zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister im Gewerbegebiet „Hochstraße“, das Naherholungsgebiet „Ried“ sowie Bushaltestellen des örtlichen und überörtlichen ÖPNV.
- An bestehendes Wohngebiet angeschlossen bzw. eingebunden.
- Am Standort später gut erweiterbar.

contra:

- Fläche wird dringend für allgemeinen Wohnbedarf benötigt,
- keine städtische Fläche verfügbar; aufwändiges und langwieriges Umlegungsverfahren notwendig.
- Erschließung aufwändig (Straßenbau, Kanal).
- Schwierige ökologische Rahmenbedingungen (Streuobstbestand , Natura 2000 u.a.)
- Für die benötigten großflächigen Baukörper zu hängiges Gelände
- Lärmimmissionen von der L 1182 und der gegenüber dem Plangebiet liegenden Groß-Tankstelle wirken auf Aufenthaltsbereiche im Freien ein und machen passiven Schallschutz an den Aufenthaltsräumen notwendig.
- Lage am Stadtrand wird vom Betreiber abgelehnt: das Altenheim soll nicht an den Rand geschoben werden, sondern – ähnlich der bestehenden Lage - in die Kernstadt integriert sein.

f) Standort „Schießrain Verlängerung“

pro:

- ebenes Gelände

contra:

- Gelände steht für diesen Nutzungszweck nicht mehr zur Verfügung, da es ggf. notwendige Erweiterungsfläche für die geplante Erneuerung und Erweiterung des Schulzentrums ist.
- Keine Flächenanteile in städtischem Eigentum ; ausschließlich Privatbesitz.
- Außenbereich, führt zu aufwendigen FNP- und Bebauungsplan-Verfahren,
- Lage am Stadtrand wird vom zukünftigen Betreiber abgelehnt, da das Altenheim nicht an den Rand geschoben werden soll, sondern in die Kernstadt integriert sein soll.
- Immissionen durch benachbarte bestehende Sportanlagen und angrenzende Gewerbebetriebe und Betriebsimmissionen der S-Bahn-Strecke Stuttgart - Weil der Stadt (Calw).
- seit neuem in der Hochwassergeländekarte im HQ 10 und HQ 50 dargestellt

g) Standort „Jahnstraße Sportgelände“

pro:

- ebenes Gelände

contra:

- Die Fläche ist für die Unterbringung des geplanten Nutzflächenprogramms zu klein.
- Die Fläche liegt im Bereich der Hochwassergefährdung (HQ 50) .
- Schlechter Baugrund in Gewässernähe.
- Fläche zwar in städtischem Eigentum , aber mit 50-jähriger Erbpacht belegt (Fläche wird vom MSC als Dirt-Bike-Strecke genutzt).
- Immissionen durch benachbarte bestehende Sportanlagen.
- Außenbereich, führt zu aufwendigen FNP- und Bebauungsplan-Verfahren,
- Lage am Stadtrand wird vom zukünftigen Betreiber abgelehnt, da das Altenheim nicht an den Rand geschoben werden soll, sondern in die Kernstadt integriert sein soll.

h) Standort „Sägeweg“

pro:

- ebenes Gelände; aber seit neuem in der Hochwassergeländekarte teilweise im HQ 50.

contra:

- Außenbereich, führt zu aufwendigen FNP- und Bebauungsplan-Verfahren.
- Städtebaulich nicht wünschenswertes Entstehen einer Splittersiedlung.
- Keine Flächenanteile in städtischem Eigentum; ausschließlich Privatbesitz.
- Lage am Stadtrand wird vom zukünftigen Betreiber abgelehnt, da das Altenheim nicht an den Rand geschoben werden soll, sondern in die Kernstadt integriert sein soll.
- Bestehende Kanalisation für geplantes Vorhaben unzureichend (Druckleitung, teils privat).

i) Standort „ Wasserwerksgelände“

pro:

- gut auskömmliche Flächengröße
- gut erschlossen
- Anbindung an freie Landschaft

contra:

- Nicht gut geeignete topographische Verhältnisse des Geländes (Hanglage).
- Lage unmittelbar am Friedhof für Nutzer psychisch belastend.
- Aufgrund bestehender Miet- und Pachtverhältnisse nicht kurzfristig verfügbar.
- Abbruchkosten, notwendige Ersatzbauten (Wasserwerk, Lagerhalle) und bestehende private gewerbliche Nutzung (Steinmetz für Grabmale) belasten den Standort.
- Keine Flächenanteile in städtischem Eigentum; ausschließlich Privatbesitz.

- Lage am Stadtrand wird vom zukünftigen Betreiber abgelehnt, da das Altenheim nicht an den Rand geschoben werden soll, sondern in die Kernstadt integriert sein soll.
- Keine für den Nutzungszweck „Bürgerzentrum“ geeignete fußläufige Verbindung zur Kernstadt.
- Immissionen durch benachbarte B 295 wirken auf Aufenthaltsbereiche im Freien ein und machen passive Schallschutzmaßnahmen an den Aufenthaltsräumen notwendig.

j) Diesen Alternativstandorten steht der geplante **Standort „Brühlwiesen“** gegenüber:

pro:

- Stadtnah: Einkauf und Teilhabe am kulturellen Leben der Kernstadt fußläufig (behindertengerecht) ohne Querung von Fahrstraßen möglich.
- Erlebnisreiche Lage am Schnittpunkt von Naturraum „Würmwiesen / Stadtpark“ und historischer Altstadt.
- ebene Fläche.
- vollständig in städtischem Eigentum.
- direkte und störungsfreie Fahrerschließung – auch für Rettungsfahrzeuge – von der Südumgehung (B295) her.
- Städtischer Festplatz kann im bisherigen Umfang am bestehenden Standort erhalten bleiben.

contra:

- Lage im Landschaftsschutzgebiet.
- Stadtbild wird beeinträchtigt, § 15 DSchG betroffen bei 3-geschossiger Bebauung; 2-geschossig oder mit zurückgesetztem Dachgeschoss auch 3-geschossig aus Denkmalschutzrechtlicher Sicht vorstellbar.
- Aufwändiges FNP-Änderungsverfahren und Bebauungsplan-Verfahren notwendig.
- bestehender Bolzplatz entfällt.
- Versiegelung von bisher unbebauten Außenbereichsflächen.

Fazit: Von den zehn im Umgebungsbereich der Kernstadt Weil der Stadt in Frage kommenden Standorten ist der Standort Brühlwiesen nicht nur der mit den wichtigsten städtebaulichen Vorzügen, sondern auch der Einzige, dem nicht so schwerwiegende Probleme städtebaulicher, grunderwerbstechnischer oder verfahrenstechnischer Art entgegenstehen, dass eine zeitgerechte Realisierung von vornherein ausgeschlossen erscheint.

3.3 Sonstige planungslenkende übergeordnete Vorgaben

3.3.1 „Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020“

Die im Juni 2006 vom Gemeinderat beschlossene "Stadtentwicklungsplanung Weil der Stadt 2020" formuliert in Kapitel 4 "Leitbilder-Ziele-Handlungsansätze" unter Ziffer 4.3 "Soziales und Betreuung" Ziele auch zum Thema "Senioren": "Seniorengerechtes Weil der Stadt. Schaffung von seniorenrechtlichem Wohnraum und Ausbau des Angebots an betreuten Wohnformen. Abbau des Defizits bei den Pflegeplätzen mit einer Anpassung an die steigende Zahl älterer Menschen." (S.40).

Zur baulichen Realisierung dieser Ziele ist der Bereich "Krautgärten" westlich des ehem. Woldeckenareals mit rd. 2,9 Hektar Größe als "Modellvorhaben" vorgesehen. Dort ist zwar inzwischen eine erste Einrichtung für Seniorenwohnen direkt an der Straße "An der Woldecke" realisiert worden, ein weiterer Standort erforderlicher Größe ist dort aber – entgegen den Zielen und Erwartungen von 2006 – nicht umsetzbar (s. Ziff.3.2.2 Alternativenprüfung Standort C) .

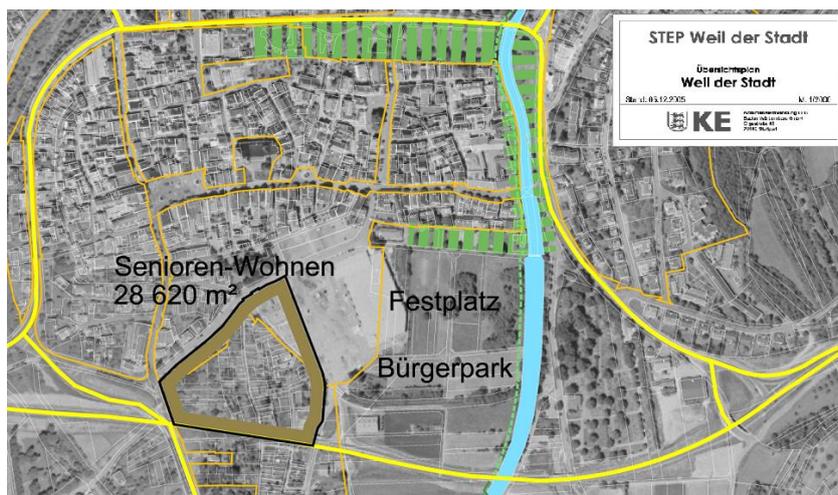
Konkret auf die Entwicklung der Innenstadt bezogen ist unter Ziffer 4.8 als Entwicklungsziel formuliert: "Aufwertung und Erhalt der Lebens- und Wohnqualität. Ausbau vielfältiger Wohnformen mit einer Mischung der Generationen. Aufwertung des öffentlichen und halböffentlichen Raumes." sowie " Erhalt und Förderung des Wohnens in der Innenstadt. Ausbau vielfältiger Wohnformen mit einer Mischung der Generationen (S. 44).

Im Planteil der Stadtentwicklungsplanung wird im sog. Masterplan (Gesamtmarkung) als Nutzungsziel für den geplanten Standort Brühlwiesen "Bürgerpark" (hellgrün) dargestellt; gelegen am Rande des Naherholungsgebietes "Würmtal" (mittelblauer Doppelpfeil) und nördlich wie westlich eingefasst vom



Zielbereich "Gestaltungsoffene Innenstadt - Woldeckenareal" (hellviolett). Der den Brühlwiesen benachbarte Bereich des sozialen "Modellvorhaben Krautgärten" ist dunkelviolett markiert.

Ausschnitt Masterplan



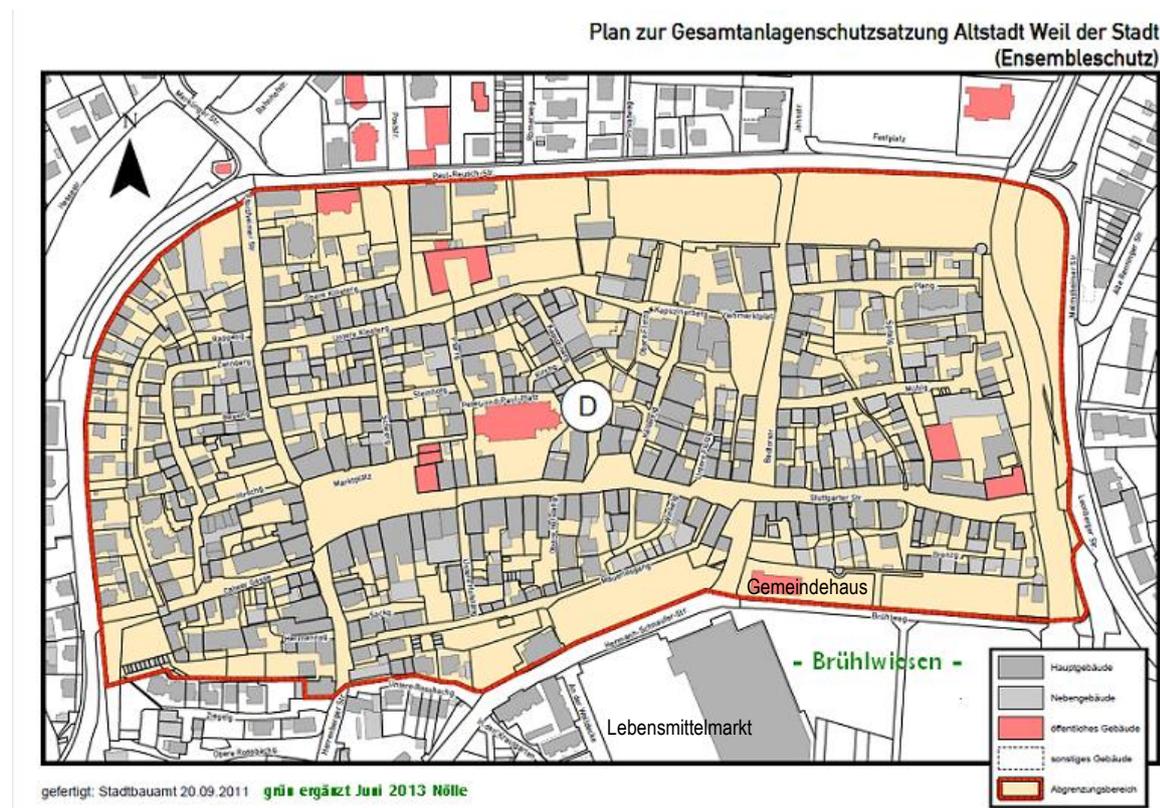
Stadtentwicklungsplan
Übersichtsplan Altstadt

Im vorstehenden Übersichtsplan werden die Entwicklungsziele für die Brühlwiesen und ihre Umgebung abgebildet: Senioren-Wohnen, Festplatz, Bürgerpark.

3.3.2 Denkmalschutz

Die Altstadt von Weil der Stadt steht als Gesamtanlage (§ 19 DSchG) gemäß Satzung vom 04.10.2011 unter Denkmalschutz. "Die Unterschutzstellung dient der Erhaltung des historischen Orts-, Platz- und Straßenbildes. An der Erhaltung der Gesamtanlage besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein besonderes öffentliches Interesse" (§ 1 Abs. 2 der Satzung).

Die Gesamtanlage umfasst den nachfolgend dargestellten Bereich der Altstadt:



Gegenstand des Schutzes sind: 2. das äußere Ortsbild der Altstadt ... wie es sich dem Betrachter von außerhalb der Altstadt, insbesondere im Bereich vor der Stadtmauer erschließt (§ 3 Abs.1 Ziff.2).

Dieser Schwerpunkt des Schutzzwecks erklärt die Einbeziehung der Grünflächen, die der Stadtmauer vorgelagert sind als Freihaltezonen für den Blick auf die Stadtmauer.

Durch die nicht historischen Baukörper des Lebensmittelmarktes (Nachfolgebau der Gebäude der Weil der Städter Wolldeckenfabrik) und des Gemeindehauses St. Augustinus ist der vorgenannte Schutzzweck im Bereich des geplanten Bürgerzentrums allerdings erheblich beeinträchtigt. Dieser Effekt wird durch bestehende großkronige Bäume entlang des Brühlwegs jahreszeitlich noch verstärkt. Insgesamt gesehen ist die aus der Ebene des Würmtals ehemals erkennbare Fernwirkung des Auf Laufens der offenen Landschaft auf die historische Stadtmauer durch die Hochlage der Umgehungs trasse der B 295 seit einigen Jahren nicht mehr erlebbar, sondern nur noch von den südlich gelegenen das Würmtal begleitenden Höhenrücken aus einer Überblicksperspektive ablesbar.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet kann von Norden und Süden her anfahren werden.

- Von Norden - von der Altstadt - her über die bestehende Zufahrt zum Parkplatz östlich der Rückseite des Lebensmittelmarktes. Diese Zufahrt scheidet als Haupteerschließung einer großen sozialen Einrichtung und eines Stadtparks aus, da sich hier auf der notwendig gemeinsam zu nutzender Verkehrsfläche des bestehenden Brühlweges bestehende wichtige Fußgänger- und Radverkehrsströme mit neuen Fahrverkehrsfunktionen überlagern und gegenseitig behindern bzw. gefährden würden. Zudem würde eine Haupteerschließung von Norden her in die Altstadt zusätzlichen Fahrverkehr hineinziehen, der hier städtebaulich unerwünscht und betreffs größerer Anlieferfahrzeuge technisch nicht zu bewältigen ist. Insofern ist aus dieser Zufahrtrichtung nur eine auf Schritttempo zu beschränkende Vorfahrt zum Haupteingang der sozialen Einrichtung möglich. Diese kann im Wesentlichen auf bestehender Verkehrsfläche (bisherige Zufahrt und Parkierungsfläche vorhandener öffentlicher Stellplätze) realisiert werden.

- Von Süden her können soziale Einrichtung und Stadtpark über die Anlieferstraße des Lebensmittelmarktes angefahren werden. Diese kann von Norden bzw. der Altstadt über die Straße *An der Wolldecke* angefahren werden und ist von Süden her direkt an die B 295 angebunden.

Unter diesen Vorbedingungen bietet sich eine Funktions- bzw. Spartenentrennung zur Erschließung der sozialen Einrichtung und des Stadtparkes an: im Norden die direkte fußläufige / radverkehrliche Verbindung zur Altstadt und zu den Haltestellen des ÖPNV sowie die Andienung durch Gelegenheitsfahrten (Taxi und personenbezogene Bring- und Holdienste); im Süden die Erschließung für den individuellen PKW-Verkehr und die gesamte gewerbliche PKW-/LKW-Anlieferung der Einrichtung sowie der Zu- und Abfahrt von Einsatzfahrzeugen der Notdienste und der Ver- und Entsorgung.

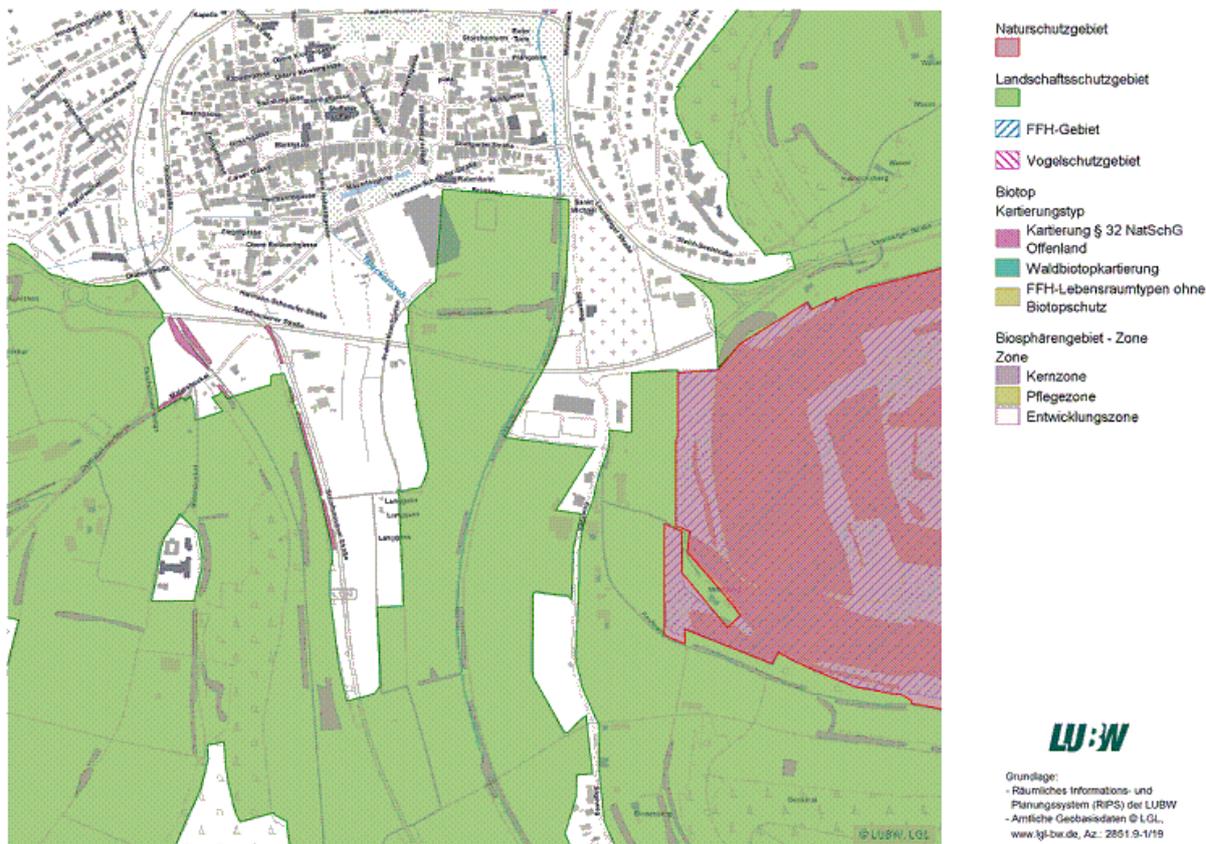
Für den privaten und öffentlichen ruhenden Verkehr sollen die notwendigen Stellplätze im Süden des Geltungsbereichs konzentriert werden. Die bisher im Norden vorhandenen Ablöse-Stellplätze werden an anderer Stelle der Kernstadt ersetzt; die bisher dort vorhandenen öffentlichen Stellplätze in den Süden der Brühlwiesen verlagert.

5. Landschaftsschutz, Artenschutz, Grünordnung

5.1 Landschaftsschutz, Naturdenkmale, Biotope

Die Brühlwiesen sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Heckengäu - Weil der Stadt" (LSG 1.15.027) vom 20.06.1986 / 03.11.2004. Die Kurzbeschreibung lautet: "Die abwechslungsreiche Landschaft soll vor Zersiedlung geschützt und in ihrem hohen Erholungswert erhalten bleiben".

Das Landschaftsschutzgebiet reicht im Süden Weil der Stadts bis an den der Stadtmauer vorgelagerten Brühlweg (s. nachstehende Karte).



Als Schutzzweck für die Brühlwiesen als Bestandteil des Teilgebietes VI a des LSG (Würmtalau zwischen Weil der Stadt und Schaffhausen und Teile des Würmtales westlich und südlich von Schaffhausen ...) ist verordnet: "Erhaltung der breit ausgemuldeten Talau der Würm mit angrenzenden Streuobstwiesen; Förderung der Grünlandnutzung im Talauenbereich." (§ 3 I) der VO).

Für die Errichtung des Lebensmittelmarktes auf dem Areal der ehemaligen Woldeckenfabrik wurde auf Antrag der Stadt bis an dessen östliche Außenwand auf etwa 30 m Tiefe das Einvernehmen für eine Überbauung erteilt.

Unabhängig vom Status als Teil eines vor rund dreißig Jahren ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes, das inzwischen durch die Südumgehung der B 295 von seiner Hauptfläche abgeschnitten ist, stellt sich die Frage nach der heutigen und zukünftigen Bedeutung und Nutzung der Brühlwiesen hinsichtlich Landschaftsbild, ökologischer Wertigkeit und Eignung für die Naherholung. Der Grünordnungsplan und die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung der *Landschaftsarchitekten Prof. Schmid, Treiber, Partner, Leonberg* behandeln diese Thematik ausführlich und liegen der Begründung als Anlage bei.

Der Frage der Überwindung der Einschränkungen für die geplanten Nutzungen „Soziale Einrichtungen“ und „Stadtpark“ durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet wird auf der Ebene der Flächennutzungsplanung abgehandelt und ist im Sinne der terminlichen Rahmenbedingungen unter denen dieses Bebauungsplanverfahren steht, am geeignetsten auf dem Wege einer Befreiung auf beiden Planungsebenen zu erreichen.

Die geplante Renaturierung der Würm kann diesen Bezug wieder verbessern und auch die ökologische Wertigkeit der Wiesenlandschaft weiter aufbessern. Ebenso wie die gute Eignung als Naherholungsgebiet, die derzeit besonders durch mangelnde Wegeerschließung eingeschränkt ist. Ansonsten sichert die Nutzung als Grünland und die lockere Überstellung der Fläche mit einzelnen Weidenbäumen den natürlichen Talauen-Charakter.

Der Geltungsbereich und seine umgebenden Flächen sind keine **Natura 2000 Gebiete**.

Im Geltungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich **keine Naturdenkmale**.

Jenseits der Grenze des Geltungsbereichs schließen sich im Osten und Süden entlang der Fließgewässer Würm und Roßbach **Biotope gemäß § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG B-W** an.

5.2 Artenschutz, Fauna

Eine faunistische Untersuchung des Geltungsbereichs hat das Büro *Tier- und Landschaftsökologie, Dr. Jürgen Deuschle, Köngen* im Jahr 2015 durchgeführt und 2018/19 aktualisiert.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist untersucht worden, ob bei den Artengruppen der Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Holzkäfer, sowie bei Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), Großem Feuerfalter (*Lycaena dispar*), Dunklem Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) und Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) artenschutzrechtliche Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG zu erwarten sind. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Zusammengefasst hat sich ergeben (*direkte Zitate aus dem Gutachten sind kursiv gekennzeichnet*):

Vögel

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 46 Vogelarten registriert. Davon sind 36 Arten Brut- bzw. Reviervögel. Im direkten Eingriffsbereich findet sich nur eine streng geschützte oder bestandsrückläufige Art, die auf den bundes- oder landesweiten Roten Listen mindestens mit V (Vorwarnliste) eingestuft wird: die Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*).

Fledermäuse

*"Im Untersuchungsgebiet wurden bei den Erhebungen im Jahr 2015 sechs Fledermausarten sicher registriert." Hierbei handelt es sich um Nachweise von "Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Großem Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Großem Mausohr (*Myotis myotis*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Hinzu kommen Rufe der Artenpaare Kleine/Große Bartfledermaus (*Myotis mystacinus* / *M. brandtii*) und Braunes/Graues Langohr (*Plecotus auritus* / *P. austriacus*)." Die Fledermausaktivität wurde überwiegend im West- und Südteil des Geltungsbereichs entlang der Fließgewässer registriert.*

"Im Rahmen der Untersuchung wurden im Vorhabenbereich drei, für Fledermäuse potentiell geeignete Quartiere identifiziert. (...) Die Kontrolle der Quartiere zur Wochenstubezeit ergab allerdings keine Hinweise (Kot oder verfärbte Hangstellen) auf die Präsenz durch Fledermäuse. Eine diskontinuierliche Nutzung der Baumhöhlen als Sommer- und/oder Zwischenquartier kann dennoch aufgrund ihrer Eignung für Fledermäuse gänzlich nicht ausgeschlossen werden."

Amphibien

"Im Umfeld des Vorhabenbereiches wurde (...) an einem Regenrückhaltebecken im Südosten des Untersuchungsgebietes Laich der Wechselkröte (*Bufo viridis*) und des Grasfrosches (*Rana temporaria*) nachgewiesen. Hinzu kommen ein adultes Tier und eine Larve des Bergmolches (*Ichthyosaura alpestris*)."

"Durch den Nachweis von Laich der Wechselkröte am Rand des Untersuchungsgebietes, die geringen artspezifischen Wanderdistanzen dieser Art (im Radius von etwa 2 km) und das bereits bekannte Vorkommen in Weil der Stadt kann ein Vorkommen der Wechselkröte im Vorhabenbereich nicht ausgeschlossen werden."

Reptilien (Zauneidechse)

"Bei den Erhebungen (...) wurde (...) lediglich eine adulte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen. Im Vorhabenbereich und dessen näheren Umgebung ist deshalb nur von einer individuenarmen Population mit einer begrenzten Verbreitung auszugehen."

Insekten (Falter)

Nachtkerzenschwärmer: "Der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) wurde im Untersuchungsjahr 2015 im Vorhabenbereich nicht nachgewiesen."

Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling: Aufgrund von Mahd der maßgeblichen Wirtspflanze zu ungünstigem Zeitpunkt war eine Präsenz im Untersuchungsjahr hinreichend auszuschließen.

Großer Feuerfalter: "Im Plangebiet finden sich sowohl einzeln stehende als auch dichte Bestände der vom Großen Feuerfalter (*Lycaena dispar*) präferierten Eiablagepflanzen, überwiegend *Rumex obtusifolius*. Im Untersuchungsjahr 2015 wurden an beiden Erfassungsterminen – jeweils gegen Ende der Hauptflugzeiten – annähernd sämtliche Ampferpflanzen im Plangebiet nach Gelegen abgesucht. Dabei wurden weder Gelege noch adulte Falter registriert (...)."

Säugetiere (Haselmaus)

"Die monatlichen Niströhrenkontrollen sowie die Suche nach Fraßspuren an Nüssen ergaben keinerlei Hinweise auf ein Vorkommen der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*)."

Holzbewohnende Käferarten

Zusätzlich wurde am 05.05.2015 (Anpassung 2018) durch den Dipl.-Biol. Claus Wurst, Heilbronn eine Erstbegehung zur Sichtung vorhandener Habitatstrukturen für holzbewohnende Käferarten durchgeführt. Diese Potenzialanalyse - ebenfalls 2018 überarbeitet - liegt auch der Begründung als Anlage bei. Sie kommt zum Ergebnis: „Im Vorhabenbereich ergaben sich keine Hinweise für besiedelte Brutbäume oder Bäume mit Besiedlungseignung.“

5.3 Grünordnung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Hand in Hand mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ist eine ausführliche Untersuchung und Planung der landschaftsplanerischen Belange, des Entwicklungsbedarfs und Entwicklungspotenzials der Brühlwiesen erfolgt. Der Entwurf des Grünordnungsplans der Landschaftsarchitekten *Prof. Schmid, Treiber, Partner, Leonberg* und deren Eingriffs- Ausgleichsbilanz sind Bestandteil dieses Bebauungsplans und liegen als Anlage bei.

Die Ergebnisse des Grünordnungsplans und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz werden als grünordnerische Festsetzungen in diesen Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen.

Zu deren erläuternden Begründung werden nachfolgend die Grundzüge von Grünordnungsplan und Eingriffs- Ausgleichsbilanz wiedergegeben (*Kursivdruck*) bzw. zusammengefasst:

5.3.1 Übergeordnete Planungen

Ergänzend zu den in Ziffer 3 genannten übergeordneten Planungsvorgaben verweist der Grünordnungsplan auf den „Kreislandschaftsplan Landkreis Böblingen 2003“.

Der Kreislandschaftsplan „*stellt ein kreisweites Ausgleichsflächenkonzept dar. Das Plangebiet ist als Suchbereich für potentielle Ausgleichsflächen Nr. 24/11 "Entwicklung der Würm und angrenzender Talbereiche" verzeichnet.*

Ein kommunaler Landschaftsplan liegt nicht vor.“

5.3.2 Bestandserfassung und Bewertung

In einer Kurzcharakterisierung beschreibt der Grünordnungsplan den Bestandszustand des Geltungsbereichs wie folgt:

- | | |
|---|---|
| - <i>Naturräumliche Gliederung:</i> | - <i>Lage in der naturräumlichen Einheit "Obere Gäue" (122) als Teil der Neckar- und Tauber-Gäuplatten.</i> |
| - <i>Geologie, Relief:</i> | - <i>geologischen Einheit "Junge Talfüllungen" im Würmtal</i>
- <i>Weitgehend ebene Fläche, Höhenlage ca. 392 m ü. NHN</i> |
| - <i>Boden:</i> | - <i>Auenpararendzinen und Braune Auenböden</i> |
| - <i>Oberflächenwasser:</i> | - <i>Verlauf der Würm (Gewässer I. Ordnung) östlich benachbart, Talackerbach/Roßbach (Gewässer II. Ordnung) verläuft in geringer Entfernung südlich</i> |
| - <i>Grundwasser:</i> | - <i>Hydrogeologische Einheit: Junge Talfüllungen</i> |
| - <i>Klima:</i> | - <i>durchschnittliche Jahrestemperatur ca. 8 bis 9°C</i>
- <i>mittlere Jahresniederschlag ca. 750 bis 800 mm/a</i> |
| - <i>Potentielle natürl. Vegetation:</i> | - <i>Eichen-Eschen-Hainbuchen-Feuchtwald mit flussbegleitenden Auenwäldern</i> |
| - <i>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:</i> | - <i>Überwiegende Nutzung als Wiesen und Weiden in unterschiedlicher Intensität (Grünfläche/ Bolzplatz/ Bouleplatz/ Senioren-</i> |

- *Fitness, Mähwiesen, Pferdeweide stellenweise verbrachend);*
- *mittlere Strukturvielfalt, wertgebende Strukturen in Form von Einzelbäumen, Baumgruppen (alte Weiden), einer Feldhecke und im östlichen Randbereich Ufergehölzen der Würm (gesetzlich geschützte Biotope nach § 33 NatSchG B-W). Benachbart Würm mit submerser Vegetation*
- *Vorbelastung durch Parkplatz und Freizeitnutzung*
- *Artenschutzrechtlich relevant*
- *Landschaftsbild:*
 - *Talaue der Würm mit überwiegender Nutzung als Wiesen und Weiden, markante Einzelbäume/ Baumgruppen; hohe Bedeutung für Stadt-/ Landschaftsbild durch Lage südlich der historischen Altstadt mit denkmalgeschützter Stadtmauer und -türmen*
 - *Teil des Landschaftsschutzgebietes "Heckengäu – Weil der Stadt"*
 - *Vorbelastung durch Einkaufszentrum mit Parkplätzen*
- *Erholung:*
 - *Erholungsinfrastruktur in Form des Brühlwegs als bedeutende Fuß- und Radwegverbindung, außerdem Freizeiteinrichtungen wie Bolzplatz, Balancierpfad und Tischtennisplatte, Senioren-Fitness und Bouleplatz, Reitkoppeln, Freizeitgarten; im direkten Umfeld Spielplatz und großflächiges Kleingartengebiet*
- *Kultur- und Sachgüter:*
 - *Direkt nördlich angrenzende Stadtbefestigung mit historischer Stadtmauer und -türmen als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 28 Denkmalschutzgesetz*
 - *Sachgüter in Form landwirtschaftlicher Flächen, mittel- bis hochwertige Böden (Vorrangfläche Stufe II) gemäß Flurbilanz; Parkplatz.*

Zur angewandten Methodik der Bestandserfassung und -bewertung führt der Grünordnungsplan ein-führend aus:

Die Beschreibung der Bestandssituation umfasst die Funktion der Schutzgüter, die Art des Bestands, vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Bestandserfassung und -bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt angelehnt an die 'Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung' (Küpfer 2005 und 2016/ Breunig 2005). Dieses Modell wurde im Auftrag der Landesanstalt für Umweltschutz, Baden-Württemberg (LfU) im Rahmen des Modellprojekts Ökokonto erarbeitet. Betrachtet werden die Schutzgüter 'Pflanzen / Tiere', 'Landschaftsbild / Erholung', 'Klima / Luft', 'Boden' und 'Wasser'. Die Schutzgüter werden getrennt voneinander und anhand ihrer Einzelfunktionen erfasst, um sicherzustellen, dass sämtliche relevanten Aspekte untersucht sind.

... Die Bestandserfassung und -bewertung bildet die Grundlage für die anschließende Konflikt-analyse und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Die Bewertungstabellen der quantitativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung finden sich im Anhang zum Umweltbericht.

Zu den einzelnen Schutzgütern kommt nach ausführlicher Beschreibung der jeweiligen Bestandssitua-tion (s. Ziff. 4 der Erläuterung zum GOP) der Grünordnungsplan zu folgender Bewertung:

- Schutzgut Pflanzen / Tiere, biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggfs. wiederherzustellen.

- Biotopbewertung

Die Grünflächen (Zierrasen), der Garten und der zentral verlaufende Grasweg sind aufgrund der Nutzungsintensität von geringer Wertigkeit, ebenso der Dominanzbestand aus Brennesseln, der sich im Umfeld der Weidengeholzgruppen ausgebreitet hat. Die Weidengruppen selbst und die älteren Exemplare sonstiger Einzelbäume im Gebiet sind aufgrund ihrer Funktion als Lebensraum für Tiere von besonderer Bedeutung. Die Feldhecke ist von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung. Die Wiesen- bzw. Weideflächen im Südteil des Gebietes sind von mittlerer Wertigkeit. Den Pferdekoppeln, die einerseits durch Trittschäden und einsetzende Verbrachung beeinträchtigt, jedoch zugleich artenreicher ausgeprägt sind, wird ebenfalls ein mittlerer ökologischer Wert beigemessen. Eine sehr geringe Wertigkeit besitzen die versiegelten Verkehrsflächen, der Parkplatz mit Baumquartieren sowie der Heckenzaun nördlich des Brühlweges.

Das Biotop-Informations- und Managementsystem (BIMS) der Region Stuttgart weist auf Ebene der Biotoptypenkomplexe das Plangebiet als "Wirtschaftsgrünlandgebiet" aus, das sich aus dem Würmtal im Süden bis an den Stadtrand erstreckt. Laut BIMS wird der Vorhabensbereich als weniger bedeutsam für den Arten- und Biotopschutz eingestuft. Das Biotopverbundsystem stellt die Flächen entlang der Würm und den Südteil des Plangebietes als Potenzialflächen im Biotopverbundsystem Fließgewässer dar (Verband Region Stuttgart 2014).

- Fauna

Ökologische Wertigkeit

Zusammenfassend ist das Plangebiet überwiegend von mittlerer und nur zum geringen Anteil von hoher ökologischer Bedeutung und Strukturvielfalt geprägt. Lediglich mit den Verkehrsflächen und dem Heckenzaun sind ökologisch sehr geringwertige Lebensraumstrukturen vorzufinden.

- Landschaftsbild – Mensch / Erholung

Insgesamt ist das Vorhabengebiet für das Schutzgut Landschaftsbild von mittlerer bis hoher Bedeutung. Im Zusammenhang mit dem nördlichen Umfeld kommt ihm aufgrund der historisch wertvollen Situation eine hohe Bedeutung zu.

Aufgrund der vorhandenen z.T. bedeutenden Erholungsinfrastruktur weist das Vorhabengebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Wohnumfelderholung auf.

- Klima / Luft

Aufgrund der Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, jedoch durch die bestehende Vorbelastung (Abflusstau durch Strömungshindernisse Baukörper Lebensmittelmarkt und südl. Stadtrand) mit geringer Relevanz für die Belüftung der Altstadt, wird dem Plangebiet mittlere Bedeutung für das Schutzgut Klima/ Luft beigemessen.

- Boden und Bodenschadstoffbelastungen

Aufgrund der Einstufung der Bodenfunktion "Sonderstandort für naturnahe Vegetation" in Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) im Südosten des Geltungsbereiches (Flst. 236 – 238) erfolgt in diesem Bereich die Gesamtbewertung des Bodens mit Wertstufe 4, also sehr hoch.

Die verbleibenden Flächen im Geltungsbereich, für die Daten zu den Bodenfunktionen vorliegen, erhalten als arithmetisches Mittel der Bewertungsklassen für die anderen drei Bodenfunktionen die Wertstufe 2,33.

Die bereits versiegelten Flächen (Brühlweg, Parkplatz und Lieferzufahrt Lebensmittelmarkt) können keine Funktionen für das Schutzgut Boden erfüllen, daraus resultiert die Gesamtbewertung dieser Bereiche mit Wertstufe 0. Hierdurch besteht eine Vorbelastung für das Schutzgut.

Zudem wurden im Rahmen der Untersuchungen zur Baugrundbeurteilung durch die Fa. Geotechnik Hundhausen (Geotechnik Hundhausen, 2017) im Vorhabenbereich Schadstoffbelastungen der Böden nachgewiesen:

"Die meisten der natürlich anstehenden Böden halten die Z0 Grenzwerte (...) ein. In einem einzelnen Bodenhorizont wurden ein erhöhter Sulfatgehalt und eine erhöhte elektrische Leitfähigkeit gemessen, die die Z2 Werte der VwV überschreiten. Die Deklarationen (...) führen (...) zu Einstufungen zwischen Deponieklasse (DK) I und DK III.

Die entlang der Würm auftretenden Auffüllungen sind wegen erhöhter Arsen-, Blei- und Zinkgehalte im Feststoff bzw. erhöhter Cyanidgehalte als Z2 bzw. >Z2 zu deklarieren, halten aber die DK 0 Grenzwerte der DepV ein."

Im Ergebnis wird dem Schutzgut Boden eine mittlere bis hohe Bedeutung zugesprochen.

- Wasser

Teilschutzgut Oberflächenwasser

Im Vorhabengebiet selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. Die Versickerungsmulde entlang des Brühlwegs führt nur bei Starkregeneignissen Wasser.

Hochwasserschutz:

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (Wald + Corbe GmbH & Co. KG, 2018) liegt der gesamte Geltungsbereich mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche im Nordwesten innerhalb der Überflutungsflächen des Extremhochwassers HQExtrem. Die südliche Hälfte des Vorhabenbereiches liegt mit Ausnahme einer Teilfläche im Südwesten innerhalb der Überflutungsflächen des fünfzig- und hundertjährigen Hochwassers (HQ50 und HQ100) von Würm und Talackerbach/Roßbach.

Im Südosten des Plangebietes ist das Überschwemmungsgebiet "ÜSG Würm" durch Rechtsverordnung festgesetzt.

Teilschutzgut Grundwasser

Die Bedeutung für die Grundwasserneubildung ist aufgrund der vorherrschenden geologischen Einheit "Junge Talfüllungen" (LGRB 1998) in den unversiegelten Bereichen als hoch einzuschätzen. Aufgrund der Vorbelastung durch Versiegelung kann das Plangebiet nur in den unversiegelten Bereichen zur Grundwasserneubildung beitragen.

Gemäß der Baugrundbeurteilung (Geotechnik Hundhausen, 2017) "ist von gespannten Grundwasser-
verhältnissen auszugehen. Die gemessenen Grundwasserstände liegen alle oberhalb der Wasser-
stände des Talackerbaches (...) und der Würm (...)."

Bezüglich der Versickerungsfähigkeit der Böden werden im Gutachten folgende Aussagen getroffen:
"Die Wasserdurchlässigkeit dieser Bodengruppen ist gemäß DIN 18196 vernachlässigbar klein, wes-
halb eine Versickerungsfähigkeit dieser Böden nicht gegeben ist."

Die Bedeutung für das Schutzgut Wasser wird insgesamt daher als hoch eingestuft.

Zur Information :

Bestehende Wasserschutzgebiete sind mehr als 600 m vom Geltungsbereich entfernt und von der Planung nicht berührt.

- Kultur- und Sachgüter

Nachweise über Kultur- bzw. Bodendenkmale liegen für das Vorhabengebiet selbst nicht vor. Direkt
nördlich angrenzend befindet sich mit der historischen Stadtmauer und -türmen ein Kulturdenkmal.

Die landwirtschaftlichen Flächen im Vorhabengebiet weisen eine Bedeutung als Wirtschaftsgut auf.
Laut Flächenbilanzkarte (MLR/LEL 2010) ist der südliche Gebietsteil als Vorrangfläche Stufe II (land-
bauwürdige Flächen, gute/sehr gute Böden) bewertet, der nordöstliche als Grenzfläche (schlechte Bö-
den). Der Nordwestteil (Grünfläche, Parkplatz) ist nicht bewertet.

Die Wirtschaftsfunktionenkarte, die agrarstrukturelle Faktoren mit berücksichtigt, bewertet das Plan-
gebiet als Vorrangflur Stufe II, also überwiegend landbauwürdige Flächen, auf denen Fremdnutzungen
ausgeschlossen bleiben sollten.

Aufgrund der hohen Bedeutung der Flächen des Plangebietes für die Landwirtschaft wird der Eingriff
zunächst als erheblich bewertet. Aufgrund der bisherigen Nutzung (Bolzplatz, Bouleplatz und Senio-
ren-Fitness, Pferdeweiden, Brache, Wiesennutzung) wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung
des Vorhabens nicht zu einer existenziellen Bedrohung des die Flächen aktuell bewirtschaftenden Be-
triebes führen wird. Der die Flächen bewirtschaftende Betrieb wird im Nebenerwerb geführt.

Nach Angaben der Stadt Weil der Stadt (Oktober 2019) sind die betroffenen landwirtschaftlichen Flä-
chen vom Stadtrand bis zum Talackerbach/Roßbach an einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbe-
trieb mit Schwerpunkt "Pferdekoppel" verpachtet.

Nach Kündigung des Pachtvertrages mit dem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb wurden durch
den betroffenen Betrieb umgehend Flächen südlich des Talackerbaches/Roßbaches angepachtet, auf
denen die an anderer Stelle aufgegebene Koppelnutzung weitergeführt wird.

5.3.3 Konfliktanalyse

Die Ergebnisse vorstehender Bestandsaufnahme und -bewertung sind Grundlage einer Konfliktanaly-
se zur Ermittlung der Eingriffe der im Geltungsbereich geplanten Vorhaben und einer Einschätzung ih-
rer Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

Das Vorhaben führt zu folgenden Eingriffen:

- Baubedingte Erdarbeiten (Abgrabung, Aufschüttung und Umlagerung von Bodenmassen)
- Überbauung mit einem einzelnen Baukörper (Seniorenheim) (GRZ 0,8)
- Zusätzliche Flächenversiegelung durch Überbauung und Erschließung von 0,87 ha
- Rodung von Teilen des Gehölzbestandes

Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter können prognostiziert werden:

Schutzgut Pflanzen / Tiere, biologische Vielfalt:

- Verlust von Lebensräumen mit überwiegend geringer bis mittlerer ökologischer Bedeutung (Zierrasen, Fettweide)
- Verlust von Gehölzstrukturen in Teilflächen des Vorhabenbereiches mit z.T. hoher ökologischer Wertigkeit
- Belastung angrenzender Flächen durch Licht-, Lärm- und Schadstoffemissionen während der Baumaßnahmen
- Individuenverlust geschützter Vogel- und Fledermausarten infolge Baufeldräumung innerhalb der Vegetationsperiode
- Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen
- Verlust von Habitaten für die Zauneidechse
- Beeinträchtigung von Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes "Heckengäu–Weil der Stadt"

Schutzgut Landschaftsbild – Mensch/Erholung:

- Visuelle Beeinträchtigung und Veränderung eines mittel- bis hochwertigen Landschaftsraumes durch Überbauung und angrenzenden Parkierungsflächen
- Beeinträchtigung einer Landschaft mit mittlerer bis hoher Bedeutung für die Erholungsnutzung durch Überbauung
- Zunahme der Lärm- und Schadstoffimmissionen durch Bautätigkeit

Schutzgut Klima / Luft:

- Überbauung und Versiegelung von Kaltluftentstehungsflächen und Sammelflächen mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut
- Verlust von klimaaktiven Gehölzen

Schutzgut Boden:

- Gefahr von stofflichen Einträgen während der Baumaßnahme
- Kontaminierung unbelasteter Böden durch Wiedereinbau belasteter Bodenmassen
- Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung auf 0,87 ha Fläche
- Veränderung der Bodenstruktur durch Bodenverdichtung, Abgrabung, Aufschüttung und Umlagerung
- Verlust von "Sonderstandorten für naturnahe Vegetation"

Schutzgut Wasser:

Oberflächenwasser

- Gefahr von stofflichen Einträgen während der Baumaßnahme
- Verminderung der Retention und Erhöhung des Oberflächenabflusses, dadurch Verschärfung von Hochwasserereignissen an Würm und Talackerbach

Grundwasser

- Gefahr von stofflichen Einträgen während der Baumaßnahme
- Verminderung der Grundwasserneubildung auf zusätzlich 0,87 ha durch Flächenversiegelung und -verdichtung in Bereichen mit hoher Bedeutung für den Grundwasserhaushalt

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- Einschränkung der freien Sicht auf die historische Stadtmauer mit Türmen als Kulturdenkmal
- Verlust von 2,46 ha hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzfläche, die bislang überwiegend als Wiesen und Pferdeweiden genutzt wurden, z.T. aber auch verbracht sind
- (indirekte) Flächeninanspruchnahme durch Festsetzung planexterner Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen

5.3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Abmilderung der zu erwartenden Auswirkungen und städtebaulicher wie landschaftsplanerischer Lenkung der Maßnahmen zur Umsetzung der Planungsziele für die Entwicklung des Geltungsbereichs erfolgen folgende grünordnerische Festsetzungen:

Pflanzbindungen

pfb 1 Erhalt von Einzelbäumen

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern. Sofern die Bäume aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht erhalten werden können, sind sie durch standortgerechte, hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu ersetzen.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der Bäume Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden. Abgrabungen zur Schaffung von Retentionsvolumen sind soweit als möglich außerhalb des Kronenbereichs durchzuführen.

pfb 2 Erhalt bestehender Grünflächen am Brühlweg

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Grünflächen mit Baumbestand entlang des Lebensmittelmarktes bzw. des Brühlweges zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten oder im Zuge der Freiflächengestaltung zu ersetzen.

Pflanzgebote

Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen

pfg 1 Bäume in Verkehrsflächen

Entsprechend der planzeichnerischen Darstellung sind standortgerechte, klein- bis mittelkronige hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anzahl der Baumstandorte ist verbindlich, die Standorte können im Zuge der Freiflächengestaltung variiert werden.

In offenen Baumquartieren sind die Bäume mit mindestens 1 m Abstand zum Rand der Verkehrsflächen zu pflanzen. Die Baumquartiere sind mit mindestens 2 m Breite, 4 m² Fläche und einem Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum herzustellen. Der Wurzelraum ist durch Einfassen mit Hoch-Bordsteinen, Poller oder anderen Einrichtungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben) gegen Überfahren zu schützen.

pfg 2 Ergänzende Gehölzpflanzungen in Grünflächen

Auf den mit Pfb 2 gekennzeichneten, bestehenden Grünflächen sind an den im Plan mit Pfg 2 dargestellten Standorten ergänzende Baumpflanzungen durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Hierbei sind klein- bis mittelkronige, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu verwenden.

pfg 3 Erweiterung der Grünfläche am Brühlweg

Zur Erweiterung der bestehenden Grünfläche im Nordwesten ist die in Plan dargestellte Fläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei ist die Fläche durch Ansaat einer standortgerechten-Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut einzusäen oder gärtnerisch zu gestalten.

pfg 4 Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist parkartig mit extensiv gepflegten Wiesenflächen und Hochstaudenfluren, Einzelbäumen, Baumgruppen, Strauchpflanzungen und Fußwegen zu gestalten. Außerhalb des Randbereiches im Übergang zum Sondergebiet sind hierfür Baumarten der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Die plangraphische Darstellung ist symbolisch. Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche ist im Zuge der Freiflächengestaltung festzulegen.

Die öffentliche Grünfläche kann als Überschwemmungsfläche bei Hochwasser überflutet werden, was im Rahmen der Freianlagengestaltung und Bepflanzung zu berücksichtigen ist. Abgrabungen zur Schaffung von Retentionsraum sind mit einer durchschnittlichen Tiefe von 0.5 m und bis zu einer Tiefe von ca. 0,75 m zulässig.

Die Wiesenflächen und Hochstaudenfluren sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut einzusäen, gärtnerisch zu gestalten und extensiv durch Mahd zu pflegen. Das Saatgut ist auf die Standortverhältnisse abzustimmen.

Wege sind in befestigter Bauweise zu erstellen. Die Integration von Spiel- und Aufenthaltsflächen ist zulässig.

Torsi und/oder dickere Äste/Stammbereiche von im Geltungsbereich gefällten Bäumen sind aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten örtlich dauerhaft außerhalb des Überschwemmungsbereichs zu belassen und gestalterisch einzubinden. Die Lagerung kann liegend, aufgebockt auf Reisig und Astwerk, aufgestapelt und in Stammabschnitten von mindestens 4 m erfolgen.

Pflanzgebote auf privaten Grundstücken

pfg 5 Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Dementsprechend sind Schottergärten oder ähnliches nicht zulässig.

Die Dachflächen des Gebäudes sind zu mindestens 90 % extensiv zu begrünen. Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Die Dachflächen der Carports/Nebenanlagen sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen.

Die Mindestsubstrathöhe der Dachbegrünung beträgt jeweils 10 cm. Für die Dachbegrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Güte-zeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen). Auf die Verwendung von phosphatarmem Substrat ist zu achten. Gründächer sind dauerhaft zu erhalten.

Die im Plan dargestellten vorhandenen Bäume sind zu erhalten oder im Zuge der Freiflächengestaltung zu ersetzen.

Ergänzend ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anzahl der Baumstandorte ist verbindlich, die Standorte können im Zuge der Freiflächengestaltung variiert werden.

In dem im Planteil als "Sichtkorridor Denkmalschutz" festgesetzten Innenbereich zwischen den Baufeldern sind bis zu fünf (5) schmalkronige Hochstämme (Krone säulenförmig) mit einer Wuchshöhe bis maximal 1.0 m über Zwischenbauteil (s. Ziff. 2.3 Abs.3) und mit einem Kronenansatz von mindestens 3.5 m Höhe über Gelände zulässig; dies in einer Stellung zueinander, die eine freie Durchsicht möglichst wenig einschränkt.

Allgemeine Festsetzungen

Zusätzlich werden folgende Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs getroffen:

- *Die neu herzustellenden öffentlichen und privaten Stellplätze sowie sonstige Erschließungsflächen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Die hier anfallenden Niederschlagswässer sind zu sammeln und in angrenzende Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern.*

- *Unbelastete Niederschlagswässer von Dachflächen, befestigten Grundstücksflächen und Parkierungsflächen sind über eine belebte Bodenschicht in die öffentliche Grünfläche und von dort aus in die Würm abzuschlagen. Eine hydraulische Belastung der Würm durch Oberflächenwasser ist auszuschließen.*
- *Für die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken sind aus Gründen des Insektenschutzes "insektenfreundliche" Leuchtmittel wie z.B. Natriumdampf-Nieder- oder Hochdrucklampen oder LED-Beleuchtung zu verwenden. Dabei ist darauf zu achten, dass keine Insekten tötenden Lampengehäuse verwendet werden. Die Lichtpunkthöhe ist so zu wählen, dass angrenzende Flächen nicht bestrahlt werden.*
- *Eine Baufeldabräumung ist entsprechend der Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung außerhalb der Vegetationsperiode vorzunehmen, um Individuenverluste bei Brutvögeln und Fledermäusen auszuschließen (Anfang Oktober bis Ende Februar). Unmittelbar vor der Fällung von Höhlenbäumen sind die Baumhöhlen auf das Vorhandensein von Fledermäusen hin zu kontrollieren und im Anschluss zu verschließen.*
- *Sofern eine Baufeldräumung nicht im genannten Zeitraum erfolgt, ist die Präsenz von Fortpflanzungsstätten bodenbrütender Vogelarten (z. B. Sumpfrohrsänger) durch Nestersuche zu ermitteln.*
- *Als Ersatz für entfallende Bruthabitate der Vögel sind neun künstliche Nisthilfen im Umfeld des Vorhabens anzubringen. Die Nistkästen sind für höhlenbrütende Vögel auszurichten. Für Halbhöhlen- und Nischenbrüter ist zusätzlich eine Nischenbrüterhöhle aufzuhängen. Bei allen Kastentypen wird die Verwendung von Modellen mit Marderschutz empfohlen.*
- *Als Ersatz für entfallende Quartiere der Fledermäuse sind als CEF-Maßnahme vor dem Verschließen von Baumhöhlen bzw. der Fällung von Bäumen im Umfeld des Vorhabens neun Fledermauskästen anzubringen. Die Anbringung der Nistkästen und Fledermausquartiere ist durch einen Fachexperten zu begleiten. Die Nistkästen sind einmal jährlich im Herbst zu kontrollieren und ggf. zu reinigen.*
- *Zum Erhalt von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Klappergrasmücke sind in der Parkanlage in einer zentral gelegenen Wiesenfläche sowie im Übergang zu Würm und Talackerbach/Roßbach (Flächen der planexternen Maßnahme E 1) Hochstaudenfluren auf ca. 2.000 m² Fläche zu entwickeln. Diese sind durch abschnittsweise Mahd extensiv zu pflegen.*
- *Zum Schutz von Individuen der Zauneidechse vor Verletzungen und Tötungen sind zunächst sämtliche Deckungsstrukturen auf den möglichen Habitatflächen bodeneben zu entfernen. Der Rückschnitt ist entsprechend der Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung außerhalb der Vegetationsperiode vorzunehmen. Unmittelbar vor Baubeginn ist die Trockenmauer an der Westgrenze des Vorhabenbereiches zur Vergrämung der Zauneidechse mit einer schwarzen Folie abzudecken.*
- *Als Ersatz für entfallende Habitatflächen der Zauneidechse sind auf planexternen Flächen vor Baubeginn (als FCS-Maßnahme) neue Habitatstrukturen für die Zauneidechse herzustellen. Zusätzlich zur Bestandserhebung ist in den neuen Habitaten die Entwicklung der Strukturen und der Vegetation im Rahmen des Monitorings zu überprüfen.*
- *Zum Schutz von Individuen der Wechselkröte ist der Vorhabenbereich unmittelbar vor Baubeginn auf eine Präsenz der Wechselkröte hin zu überprüfen. Um eine Besiedlung des Vorhabenbereiches durch die Wechselkröte zu vermeiden, ist die Entstehung temporärer Stillgewässer innerhalb des Baufeldes zu verhindern.*
- *Zum Schutz von Amphibien (Bergmolch, Grasfrosch) ist innerhalb der planexternen Maßnahme E 1 ein Laichgewässer (Tümpel) mit einer Grundfläche von mindestens 20 m² herzustellen. Im Umfeld des Gewässers ist auf mindestens 100 m² Fläche eine standortgerechte feuchte Hochstaudenflur zu entwickeln.*
- *Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung während der Baumaßnahme ist ein artenschutzkonformer Bauablauf sicherzustellen.*
- *Im Zuge des Monitorings ist die erfolgreiche Umsetzung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme im 1., 3. und 5. Jahr nach Ausführung der planinternen und –externen Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen. Sofern gravierende Abweichungen von den angestrebten Entwicklungszielen festgestellt bzw. prognostiziert werden, ist dem durch entsprechende*

ergänzende Maßnahmen entgegenzuwirken. Die Durchführungs- und Erfolgskontrollen der Maßnahmen zu Vermeidung/ Kompensation sind als Dokumentation der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

- *Im Rahmen einer bodenkundlichen Baubegleitung während der Baumaßnahme ist ein bodenschutzkonformer Bauablauf sicherzustellen.*
- *Alle Pflanzungen und Ansaaten sind mit regionaltypischem (autochthonem) Pflanz- bzw. Saatgut auszuführen.*
- *Die Pflanzenlisten im Anhang sind Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen.*
- *Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit den im Grünordnungsplan geforderten Angaben der Pflanzungen und der vorgesehenen Pflanzenarten vorzulegen.*

5.3.5 Minimierung und Ausgleich von Eingriffen

Zusätzlich oder begleitend zu den Regeln der grünordnerischen Festsetzung werden zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen folgende Maßnahmen vorgeschrieben und sind im städtebaulichen Vertrag zu regeln bzw. durch die Stadt Weil der Stadt zu vollziehen.

Dabei gilt: *Maßnahmen zur Minimierung tragen dazu bei, Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu verringern. Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich sollen die verbleibenden Eingriffe ausgleichen.*

Zwei Maßnahmen werden gem. § 9 (1a) BauGB ausdrücklich dem Bebauungsplan zugeordnet:

- Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Renaturierung der Würm zur planexternen Kompensation von Eingriffen betreffend das Schutzgut Boden unmittelbar östlich an den Geltungsbereich anschließend auf Teilflächen der Flurstücke 235 bis 240 sowie WA1-Würm;
- dem Flst. 253 werden Ausgleichsmaßnahmen zur planexternen Kompensation von Eingriffen betreffend das Schutzgut Pflanzen/Tiere auf Flurstück 834, Flur 0, Gemarkung Weil der Stadt. "Anlage von Habitatstrukturen für die Zauneidechse südlich Weil der Stadt" .

Maßnahme

Wirkungen für die Schutzgüter

- | | |
|---|--|
| - Vergrämung/Umsiedlung von Zauneidechsen aus dem Baufeld | - Pflanzen/Tiere |
| - Entwicklung von Hochstaudenfluren für die Klappergrasmücke in einer zentral gelegenen Wiesenfläche sowie im Übergang zur Würm und Talerbach/Roßbach | - Pflanzen/Tiere |
| - Aufhängen von künstlichen Fledermausquartieren und Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten | - Pflanzen/Tiere |
| - Entwicklung von Habitaten für die Zauneidechse (planexterner Ausgleich A 1) | - Pflanzen/Tiere |
| - Durchgrünung des Sondergebietes sowie der angrenzenden öffentlichen Parkierungsflächen durch Gehölzpflanzungen | - Pflanzen/Tiere
- Landschaftsbild/Erholung
- Klima/Luft |
| - Anlage einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) | - Pflanzen/Tiere
- Landschaftsbild/Erholung
- Klima/Luft |

Maßnahme	Wirkungen für die Schutzgüter
- Extensive Begrünung der Dachflächen des Seniorenheimes und von Carports	- Pflanzen/Tiere - Landschaftsbild/Erholung - Klima/Luft - Boden - Wasser
- Rückbau bzw. Teilentsiegelung von Teilflächen der Verkehrs- und Parkierungsflächen	- Pflanzen/Tiere - Klima/Luft - Boden - Wasser
- Schaffung neuer Wegeverbindungen für die Erholungsnutzung in der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage)	- Landschaftsbild/Erholung
- Durchführung von Maßnahmen zum Bodenschutz während der Bauphase	- Boden - Wasser
- Tiefenlockerung/Renaturierung nicht überbauter Flächen	- Boden - Wasser
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf dem privaten Grundstück sowie im Bereich der öffentlichen Parkierungsflächen	- Wasser

Ersatz für verbleibende Eingriffe

Beeinträchtigungen, die trotz Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich verbleiben, können durch Ersatzmaßnahmen nicht funktional, aber "gleichwertig" kompensiert werden.

Maßnahme	Wirkungen für die Schutzgüter
- Planexterne Ersatzmaßnahme für Defizit im Bereich Boden: E 1 – Renaturierung der Würm	- Boden

6. Wasserwirtschaft und Altlasten

Der Geltungsbereich liegt - wie weite Teile der Altstadt - im Bereich des extremen Hochwassers; davon große Teile des Geltungsbereichs im Bereich des HQ 100. Für diese Vorbedingungen gelten die vom *Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft BW* zusammengefassten Bedingungen:

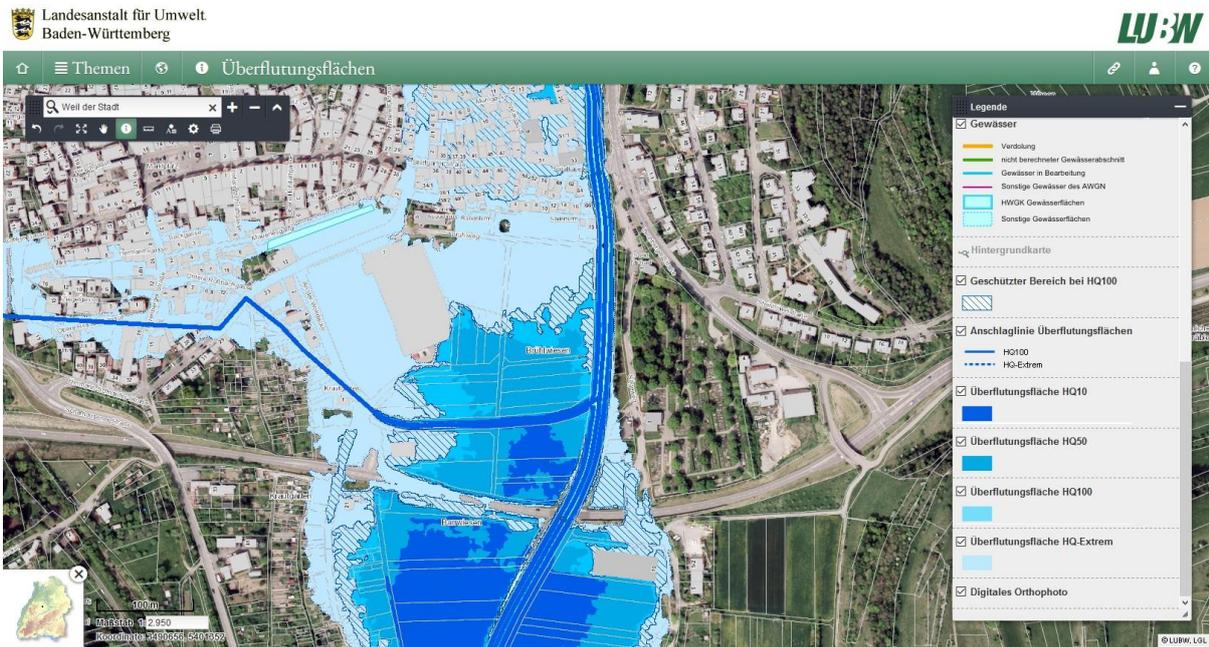
„Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ₁₀₀), gelten gemäß § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung durch eine Rechtsverordnung bedarf. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes besondere Schutzvorschriften festgesetzt. In den Gefahrenkarten, die rechtlich eine deklaratorische Wirkung haben, sind insbesondere im Siedlungsbereich die bei einem HQ₁₀₀ überfluteten Gebiete dargestellt.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist es grundsätzlich untersagt, Gebäude oder andere bauliche Anlagen mit bodenrechtlicher Relevanz zu errichten oder zu erweitern (nach § 78 WHG, § 65 WG). Eine Ausnahmegenehmigung ist nur möglich, wenn im Einzelfall das Vorhaben:

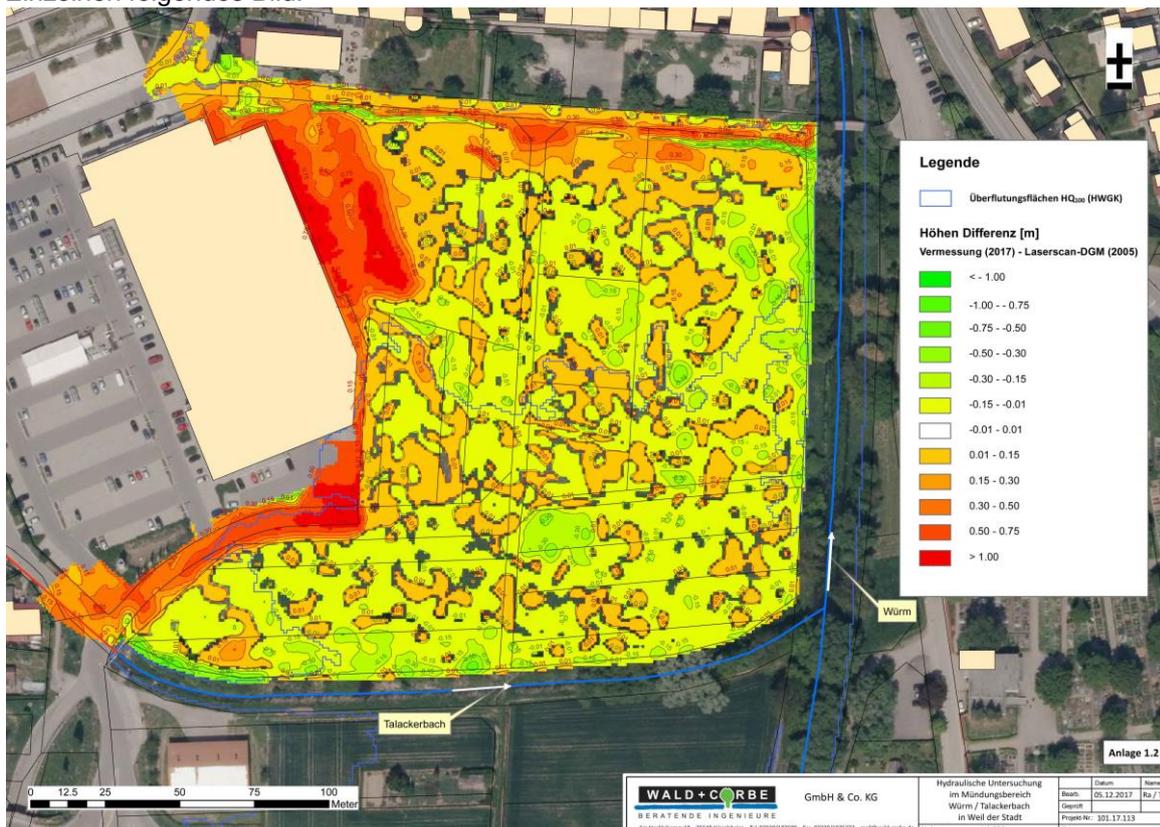
- *die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,*
- *den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,*

- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist damit gemäß Hochwasserschutzgesetz II eine Überplanung von HQ 100 gefährdeten Gebieten untersagt.



Zur Überwindung dieser gesetzlichen Vorgaben im Einzelfall ist vom *Ing.-Büro Wald und Corbe, Hügelsheim* eine *Hydraulische Untersuchung im Mündungsbereich Würm / Talackerbach/Roßbach in Weil der Stadt* in den Jahren 2017/18 erfolgt. Diese wurde begleitend ergänzt um eine Untersuchung des Büro *Geotechnik Hundhausen* „*Geotechnischer Bericht Brühlwiesen Weil der Stadt – Hydrogeologische und Altlastentechnische Bearbeitung 2018*“. Beide Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei. Eine konkrete Überprüfung aufgrund gemessener Geländehöhen vor Ort ergibt im Einzelnen folgendes Bild:



Durch Anheben des Baugrunds und damit der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe um ca. 0,50 bis 1,00 m wäre eine Bebauung aus dem Gefahrenbereich HQ 100 herausgehoben und damit Bauleitplanung und Baugenehmigung des Vorhabens zulässig. Damit wird jedoch dem Überschwemmungsgebiet der Würm Retentionsvolumen entzogen. Das Gutachten Wald und Corbe hat ergeben, dass dieser Entzug durch Realisierung von Bodenmodellierung im geplanten Stadtpark entsprechend der Vorplanung des Büro Prof. Schmid | Treiber | Partner (s. Grünordnungsplan) auf jeden Fall kompensiert werden kann. Es ist dabei eine außerhalb der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens zu vertiefende Abwägung zwischen Belangen des Bodenschutzes und dem – eigentlich wünschenswerten – Gewinn an zusätzlichem Retentionsvolumen entlang der Würm, in welchem Umfang eine abgrabende Bodenmodellierung letztlich erfolgen soll.

Die Untersuchungen des Büro Geotechnik Hundhausen haben im Geltungsbereich einen Altlastenbereich mäßiger Belastung aus Zeiten der Vornutzung des Westteils des Bereichs durch die „Weil der Städter Woldeckenfabrik“ ermittelt. Lage und Umfang des Bereichs ist im Planteil durch Planzeichen dargestellt. Durch maximale Höhenlage der belasteten Schichten ca. 1 – 1,50 m unterhalb des heutigen natürlichen Geländes sind keine Sanierungsmaßnahmen notwendig; begrenzt ist aber die Abgrabungstiefe im Zuge von Bodenmodellierungen zum Ausgleich der durch die geplanten Baumaßnahmen im Sondergebiet abgängigen Retentionsvolumina.

7. Immissionen

Von den geplanten Nutzungen: Soziale Einrichtungen - Seniorenzentrum mit Pflegeeinrichtung - Betreutes Wohnen sind absehbar keine Emissionen zu erwarten, die die umgebenden Nutzungen beeinträchtigen würden. Dies gilt auch für die Fahrerschließung von Süden (B 295) aus, auch für den Fall der Ergänzung des Vorhabens durch eine Zentralküche zur Versorgung anderer gleichartiger Einrichtungen.

Umgekehrt sind von den bestehenden umgebenden Nutzungen her nach erstem Anschein keine erheblichen Immissionen auf das geplante Vorhaben zu erwarten. Nach Abstimmung von 2015 mit dem Landratsamt BB Abtl. Gewerbeaufsicht-Immissionsschutz sind beim gegebenen großen Abstand zwischen der Südumgehung Weil der Stadt und dem geplanten Vorhaben auch von der B 295 keine Überschreitung der Richtwerte der *DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau* zu erwarten.

Die Bewertung der wechselseitigen Immissionen im Geltungsbereich wird erheblich durch die tatsächlichen Nutzungsarten und Nutzungsabläufe im geplanten Sondergebiet „Soziale Einrichtungen - Seniorenzentrum mit Pflegeeinrichtung - Betreutes Wohnen“ und seinem Umfeld beeinflusst.

Die Festsetzung der Art der Nutzung im Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Soziale Einrichtungen“ gem. §11 Abs.2 BauNVO ist systematisch geboten. Kein anderer Gebietstyp des Katalogs des § 1 Abs. 2 Ziffern 1 bis 10 (Kleinsiedlungsgebiete bis Industriegebiete) BauNVO, dürfte entsprechend stehender Rechtsprechung auf den speziellen geplanten Nutzungskanon, der im Geltungsbereich geplant ist, stark genug eingeschränkt werden, ohne dass seine Gebietscharakteristik unzulässig verfehlt würde.

Geplant und daher durch Nutzungsfestsetzung entsprechend gesteuert wird im Geltungsbereich die Errichtung von „Sozialen Einrichtungen: Pflegeheim, Bürgerzentrum“ im westlichen Baufeld und von „Sozialen Einrichtungen: Pflegeheim, Bürgerzentrum, Betreutes Wohnen“ im östlichen Baufenster.

In Ziffer 2.1 dieser Begründung wird dargestellt, dass die geplante Nutzung und die dafür geplanten baulichen Anlagen als Ersatz-Bauvorhaben einer vor Ort seit Jahrzehnten tätigen sozialen Einrichtung vorgesehen ist. Demgemäß steuern die Festsetzungen dieses Bebauungsplans bereits konkret bekannte Nutzungsinhalte und bis zum Gebäudeentwurf in Baugesuchsreife vorliegende bauliche Planungen – auch wenn zu Beginn der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2014 ein Bebauungsplan gem. §9 BauGB als sog. städtebauliche Angebotsplanung und nicht ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB gewählt worden ist. Insofern ist es sachlich gerechtfertigt bei der Einschätzung der Immissionsempfindlichkeit auf die tatsächlich zur Realisierung anstehenden Nutzungsinhalte und Nutzungsanteile abzustellen.

Diese Nutzungsanteile setzten sich nach Bruttogeschossfläche prozentual wie folgt zusammen:

- | | | | |
|---|--|------------------------|--------|
| - | Wohnen, mit Betreuung nach Bedarf: | ~ 4.500 m ² | = 49% |
| - | Pflege: | ~ 3.150 m ² | = 34% |
| - | Service und Soziale Betreuung in- und extern | ~ 1.560 m ² | = 17%. |

Dieses Nutzungsverhältnis ist aber ebenso unter dem Aspekt der Anteile der Personenanzahl je Nutzungsart zu sehen. Dabei stehen der gemäß Ziffer 1.1 der Textlichen Festsetzung zulässigen Anzahl von 60 Pflegeplätzen gleich 60 Personen, bis zu 50 (betreute) Wohnungen gegenüber. Diese Wohnungen sind von Flächenansatz (und bereits vorliegender Grundrissgestaltung) so ausgelegt, dass räumlich eine Belegung durch zwei Personen vorgesehen bzw., möglich ist. Auf der Bebauungsplanebene kann daher von einer Durchschnittlichen Belegung von 1,5 bis 1,8 Personen je Wohnung gleich insgesamt 75-90 Personen ausgegangen werden. Dieser Betrachtungsansatz führt zu einem Verhältnis von einer überwiegenden Wohnnutzung im Verhältnis von 1 zu 1,5 (1,8) Pflege zu Wohnen. Auf der Basis einer Gesamtzahl von dann 60 Personen in der Pflege und 75 Personen im (betreuten) Wohnen (insgesamt 135 Personen) ergibt sich ein prozentuales Verhältnis von 37% Pflege zu 63 % Wohnen bei Belegung der Wohnungen mit durchschnittlich 1,5 Personen. Entsprechend auf der Basis einer Gesamtzahl von dann 60 Personen in der Pflege und 90 Personen im (betreuten) Wohnen (insgesamt 150 Personen) ergibt sich ein prozentuales Verhältnis von 33,3% Pflege zu 66,6 % Wohnen bei Belegung der Wohnungen mit durchschnittlich 1,8 Personen.

In der Gesamtbetrachtung beider Ermittlungsarten kann also von einer überwiegenden Wohnnutzung ausgegangen werden. Dies auch deshalb, weil der Nutzungsbereich Service und Soziale Betreuung hinsichtlich der Immissionszuordnung Einstufung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ja oder nein als neutral zu betrachten ist.

Diese Nutzungsmischung korrespondiert mit den städtebaulichen Zielen, Nutzungskriterien und städtebaulichen Kriterien für die Standortwahl „mitten im Leben – am Schnittpunkt von Kernstadtzentralität und innerstädtischen Grünanlagen“ der geplanten sozialen Einrichtung und führt zu der Bewertung, dass die geplante Einrichtung unter Immissionsschutzgesichtspunkten nicht als *Krankenhaus, Kurheim oder reine Pflegeanstalt* zu bewerten ist, sondern in seinen Schallschutzbedürfnissen einem *Allgemeinen Wohngebiet* entspricht.

Zur Überprüfung der vorgenannten Einschätzungen ist im Jahr 2019 ein Schallschutzgutachten der *Modus Consult, Dr. Frank Gericke GmbH, Bruchsal, Oktober 2019* erstellt worden, das dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis (s. 9. Zusammenfassung S.30 ff.):

„ Auf das Plangebiet wirken von Süden (B 295) und Osten (Leonberger Straße) her Verkehrsgeräusche ein. Die Verkehrslärmeinwirkungen sind auf Basis der DIN 18005 zu bewerten. Zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen ist es erforderlich, ein Schallschutzkonzept aus aktiven und / oder passiven Schallschutzmaßnahmen für die vorgesehene Bebauung aufzustellen und entsprechende Textvorschläge für den Bebauungsplan zu formulieren.

Neben dem Verkehrslärm finden sich weitere schalltechnisch relevante Lärmquellen in Form eines bestehenden Edeka-Centers im Westen, innerstädtischen Mischgebietsflächen sowie eines Restaurants mit Terrasse im Norden des Plangebietes.

Durch die Annäherung der Sondergebietes 'Soziale Einrichtungen' an bestehende Gewerbenutzungen können Lärmkonflikte nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es erfolgt daher im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ein rechnerischer Nachweis des Einhaltens der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der genehmigten gewerblichen Emissionen (Bauantrag) des bestehenden Verbrauchermarktes (Parkplatzgeräusche, Einkaufswagen, Lkw-Andienung, Be- und Entladung, haustechnische Anlagen) sowie des Restaurants (Außenterrassen), die anhand der aktuellen Betriebszeiten rechnerisch ermittelt und für die schalltechnische Bewertung herangezogen werden.

Erforderlichenfalls sind geeignete Schallschutzmaßnahmen für das Seniorenzentrum mit Pflegeeinrichtung vorzuschlagen und deren Minderungswirkung nachzuweisen.

Die schalltechnische Beurteilung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm im Plangebiet:

Im Plangebiet berechnen sich bei freier Schallausbreitung, d.h. ohne die im Gestaltungsplan vorgesehene Bebauung des Sondergebietes 'Soziale Einrichtungen, aus dem Straßenverkehrslärm der B 295 und der Leonberger Straße an repräsentativen Immissionsorten entlang der im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen für den Tag (Plan 2) und für die Nacht (Plan 3):

< Beurteilungspegel von bis zu 56 / 47 dB(A) tags / nachts im Westen entlang der Baugrenzen des Bebauungsplans,

< Beurteilungspegel von bis zu 56 / 47 dB(A) tags / nachts im Norden entlang der Baugrenzen des Bebauungsplans,

< Beurteilungspegel von bis zu 56 / 48 dB(A) tags / nachts im Osten entlang der Baugrenzen des Bebauungsplans,

< Beurteilungspegel von bis zu 56 / 48 dB(A) tags / nachts im Süden entlang der Baugrenzen des Bebauungsplans.

Es zeigt sich, dass die in vorliegendem Fall für das Sondergebiet zur Beurteilung in Ansatz gebrachten Lärmvorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV von 57 dB(A) am Tag und 47 dB(A) in der Nacht bei freier

Schallausbreitung am Tag an allen Immissionsorten eingehalten, in der Nacht nur im Südosten der Baugrenzen um weniger als 1 dB(A) überschritten werden.

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung des Seniorenzentrums innerhalb des Plangebietes berechnen sich bei realer Schallausbreitung an den nach Süden orientierten Fassaden maximale Beurteilungspegel von bis zu 55 / 47 dB(A) tags /nachts.

An den nach Osten orientierten Fassaden des geplanten Seniorenzentrums berechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 55 / 45 dB(A) tags / nachts.

Es zeigt sich, dass bei realer Schallausbreitung die in vorliegendem Fall für das Sondergebiet zur Beurteilung in Ansatz gebrachten Lärmvorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV von 57 dB(A) am Tag und 47 dB(A) sowohl im Beurteilungszeitraum Tag, als auch in der Nacht eingehalten. Bei Realisierung des Seniorenzentrums in der geplanten Gebäudekonstellation werden somit zum Schutz von den Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Anlagen- und Gewerbelärm im Plangebiet:

Auf das Plangebiet wirken von Westen, Norden und Osten die Immissionen des Edeka-Centers, des Restaurants sowie der umliegenden Mischgebietsflächen ein.

Dabei berechnen sich entlang der Baugrenzen bei freier Schallausbreitung:

< Beurteilungspegel von bis zu 51,8 / 34,6 dB(A) tags / nachts im Nordwesten

entlang der Baugrenzen des Bebauungsplans,

< Beurteilungspegel von bis zu 52,2 / 34,4 dB(A) tags / nachts im Norden entlang

der Baugrenzen des Bebauungsplans,

< Beurteilungspegel von bis zu 49,3 / 33,0 dB(A) tags / nachts im Nordosten

entlang der Baugrenzen des Bebauungsplans,

< Beurteilungspegel von bis zu 49,2 / 35,5 dB(A) tags / nachts im Süden entlang

der Baugrenzen des Bebauungsplans.

Der für das Sondergebiet gewählte Immissionsrichtwert eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechend Kapitel 6e der TA Lärm von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Am Tag wird der Immissionsrichtwert dabei um mindestens -2,8 dB(A), in der Nacht um mindestens -4,5 dB(A) unterschritten.

Die Berechnung der Beurteilungspegel bei realer Schallausbreitung, d.h. mit dem geplanten Seniorenzentrum, ergeben an den lärmbeaufschlagten Gebäudefassaden:

< Beurteilungspegel von bis zu 50,8 / 34,0 dB(A) tags / nachts im Nordwesten der geplanten Bebauung,

< Beurteilungspegel von bis zu 51,7 / 32,2 dB(A) tags / nachts im Norden der geplanten Bebauung,

< Beurteilungspegel von bis zu 49,3 / 31,8 dB(A) tags / nachts im Nordosten der geplanten Bebauung,

< Beurteilungspegel von bis zu 48,6 / 35,2 dB(A) tags / nachts im Südwesten der geplanten Bebauung.

Der für das Sondergebiet gewählte Immissionsrichtwert eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechend Kapitel 6e der TA Lärm von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht im gesamten Plangebiet eingehalten.

Am Tag wird der Immissionsrichtwert dabei um mindestens -3,3 dB(A), in der Nacht um mindestens -4,8 dB(A) unterschritten.

Es sind keine Maßnahmen zur Minderung der gewerblichen Geräuschbelastungen zum Schutz der geplanten Nutzungen im Plangebiet erforderlich.

Schallschutzmaßnahmen

Als Schallschutzmaßnahme wird die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' Teil 1: 'Mindestanforderungen' und Teil 2 'Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen' vom Juli 2016. In der DIN 4109 werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten genannt, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

Der Maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt sich hier aus der energetischen Summe des Verkehrslärms sowie der Anlagen- und Betriebsgeräusche der umliegenden Sonder- und Mischgebiete unter Addition eines Zuschlags von 3 dB(A).

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Bebauungsplanvorhaben.“

Das Schallgutachten zeigt im Ergebnis auf, dass es zwischen den bestehenden Nutzungen in Umgebung der Brühlwiesen und der neu geplanten Nutzung Sondergebiet „Soziale Einrichtungen“ auf der Basis der normativen Vorgaben zur Immissionsberechnung zu keinen problematischen Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen kommen wird. Die Untersuchung zeigt, dass die Richtwerte für den als Schallschutzbezug festgelegten Gebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) deutlich unterschritten werden.

Auf die realen Gegebenheiten vor Ort eingehend ist ergänzend festzuhalten, dass die im Schallschutzgutachten rechnerisch notwendigerweise angewandten *Normwerte für Mischgebiete und Sondergebiete des Großflächigen Einzelhandels* von den konkreten Schallimmissionen im realen Betrieb der die geplanten sozialen Einrichtungen umgebenden Nutzungen (Lebensmittel-Einkaufsmarkt im Westen, kirchliche Sozialeinrichtung mit Bewirtschaftung im Nordwesten, Mischgebiete der - durch eine sechs Meter hohe, geschlossene Stadtmauer abgeschirmte - Altstadt) deutlich unterschritten werden dürften und ihr Auftreten mit geringerer Häufigkeit zu veranschlagen ist.

Die textlichen Festsetzungen beinhalten, dass für die Schallschutzbelange der geplanten Nutzungen von den Richtwerten eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen werden kann.

8. Textliche Festsetzungen

Hinweis: die nachstehend der Ziffer 8. folgenden Gliederungsziffern entsprechen der Nummerierung der Textlichen Festsetzungen, hier röm. Ziffer I. der textlichen Festsetzungen

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein „Sonstiges Sondergebiet (SO)“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtungen“. Dies um hervorzuheben, dass der aus Belangen des Landschafts- und Denkmalschutzes für eine Bebauung eigentlich nicht geeignete Standort nach gründlicher städtebaulicher Abwägung nicht für eine beliebige Wohn- oder kommerzielle Nutzung überplant werden wird, sondern für eine notwendige, dem Gemeinwohl dienende Einrichtung.

Die Gründe für diese Standortwahl sind unter Ziffer 2 „Ziele und Zwecke“ und Ziff. 3.2.2 „Alternativenprüfung“ eingehend erläutert.

Da im Mantel der Sozialen Einrichtung - Seniorenzentrum mit Pflegeeinrichtung - auch private Wohnungen mit dem Nutzungszweck „Betreutes Wohnen“ in Weil der Stadt benötigt werden, sind diese limitiert zulässig. In Ziff. 1 Abs. 4 der Textlichen Festsetzungen sind geeignete Regelungen getroffen, die einen Missbrauch durch andersartige Formen der Wohnnutzung in dieser bevorzugten Wohnlage unterbinden.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf die Werte, die vom vorgesehenen Träger der sozialen Einrichtung benötigt werden, im städtebaulich vertretbaren Umfang festgesetzt. Dies mit kleinen aber engen Toleranzen entsprechend den Anforderungen einer hinsichtlich der Trägerschaft offenen Angebotsplanung. Damit soll ein Ausufern der Einrichtung über die von den Belangen des Landschafts- und Denkmalschutz gesetzten Grenzen ausgeschlossen werden. Wegen des vergleichsweise hohen Bedarfs an privaten Erschließungsflächen und versiegelten Freiluft-Aufenthaltsflächen sowie der notwendigen Stellplatzflächen ist die GRZ gem. § 19 Abs.4 BauNVO auf 0.8 angehoben. Diese Anhebung ist notwendig, weil das Sondergebiet mit Rücksicht auf das Ziel in den Brühlwiesen auch einen weitläufigen, allgemein zugänglichen Stadtpark für alle Bürger zu realisieren, möglichst knapp bemessen worden ist. Aus der Binnensicht auf das Sondergebiet erscheint die Anhebung der GRZ vertretbar, weil durch die angrenzenden Grünflächen des Stadtparks ein Ausgleich gegeben ist.

Die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen und der Abmessungen des Verbindungssteg zwischen den beiden Baufeldern für die Hauptbaukörper ist den Belangen des Denkmalschutzes nach möglichst geringer Einschränkung der Blickbeziehung „Würmtal – Stadtmauer“ geschuldet; die präzise Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) dem notwendigen Herausheben der Gebäude aus der Hochwassergefahrenzone (HQ 100).

8.1.3 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise entspricht der, durch die Anforderungen der neuen Landesheimbauverordnung gelenkten, Architektur der geplanten Baukörper der sozialen Einrichtung bei möglichst geringem Verbrauch an Grundstücksfläche.

8.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Eine Überbauung und Zergliederung der Freiflächen des Sondergebiets soll – ebenfalls aus Rücksicht auf die Belange von Landschafts- und Denkmalschutz – auf das für den reibungslosen Betrieb einer solchen Einrichtung notwendige Mindestmaß beschränkt werden; ebenso werden daher Vorschriften zu Zulässigkeit und Ausgestaltung von Werbemasten, Aussenbeleuchtungs- und Fahnenmasten getroffen.

Lage und Umfang von notwendigen Nebenanlagen, die als bauliche Anlagen einzustufen sind, durch Sonderplanzeichen (Baugrenze Nebenanlagen: hellblau) geregelt.

8.1.5 Versorgungsflächen

Festgesetzt ist eine Versorgungsfläche an der südlichen Zufahrt im Verlauf bestehender und geplanter Stromleitungen des Versorgungsträgers.

8.1.6 Öffentliche Grünanlage – Stadtpark

Die städtebaulichen Ziele für Anlage und Ausgestaltung eines Stadtparks sind in Ziff. 2 „Ziele und Zwecke“ der Begründung eingehend dargestellt.

Aus Gründen des Landschafts- und Artenschutzes ist die Versiegelung von Flächen innerhalb des geplanten Stadtparks auf die im Planteil dargestellten Flächen für stadtparkgemäße Einrichtungen beschränkt. Diese Beschränkungen und geplanten Positionierungen im Geltungsbereich sind durch eine vom Gemeinderat 2018 beschlossene Vorplanung der fr. Landschaftsarchitekten *Prof. Schmid / Treiber / Partner, Leonberg* zur landschaftsplanerischen Ausgestaltung des Stadtparks begründet.

Darüber hinaus sind für derzeit noch nicht bekannte Stadtpark-Nutzungen die temporäre oder dauerhafte Anlage und Nutzung von verdichteten Flächen mit wassergebundener Decke zulässig; dies bis zu einer Gesamtfläche von 250 m² insgesamt.

8.1.7 Regelungen für den Wasserabfluss

Die Festsetzung regelt einerseits die Zulässigkeit von Maßnahmen zur Zuführung von Oberflächengewässern zur zu renaturierenden Würm östlich des Geltungsbereichs; andererseits von Schutzmaßnahmen im Bereich vorgefundener Altlasten im Nordosten der Brühlwiesen (s. Planteil).

8.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das im Planteil eingetragene Gehrecht dient dem freien Durchgang der Bevölkerung über das Privatgelände des Areals der Sozialen Einrichtungen.

Das Leitungsrecht in der westlichen Randzone des Geltungsbereichs dient Verlegung und Betrieb eines neuen 20 KV- Erdkabels der Netze BW für den Versorgungsbereich Altstadt/Brühlwiesen.

8.1.9 Böschungen

Wegen der Lage von Teilflächen des Geltungsbereichs im Bereich der Hochwassergefahr (HQ 100) muss es zulässig sein, Verkehrswege streckenweise über bestehendes natürliches Gelände anzuheben. Dadurch entstehende Böschungen sind auch auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

8.2 Festsetzungen zur Grünordnung (röm. Ziffer II. der textlichen Festsetzungen)

Der Zweck der Festsetzungen ist im Entwurf des Grünordnungsplans (GOP) und in Ziff. 5.3 der Begründung eingehend erläutert. Der Inhalt der getroffenen Festsetzungen ist durch die dort gesetzten Ziele begründet.

Die in Ziff. 2.2 der Textlichen Festsetzungen getroffene Festsetzung zur Beschränkung von Art und Maß der Bepflanzungen im Innenhof der sozialen Einrichtung ist durch denkmalpflegerische Belange (Sichtkorridor Würm-Wiesen / Stadtmauer) begründet und hinsichtlich des Festsetzungsinhaltes als Kompromiss zwischen diesen denkmalpflegerischen Belangen und den Belangen der sozialen Einrichtung nach Eingrünung und Freiflächengestaltung des Innenhofs abgewogen.

Zu Ziffer 3. Allgemeine Festsetzungen ist zu erläutern: Diese Festsetzungen betreffen die Anordnung zur Durchführung von Einzelmaßnahmen, die durch die zulässigen Nutzungen bewirkte Eingriffe ausgleichen sollen. Ihre Durchführung ist zum Teil nicht mit den Mitteln des Bauplanungs- und Ordnungsrecht zu bewirken, sondern bedingen im Detail der Regelung in einem städtebaulichen Vertrag und innerkommunaler Eigenregie und Selbstkontrolle. Der Vollzug der Maßnahmen ist jedoch unerlässlich für die bauordnungsrechtliche Genehmigung der Nutzungen.

8.3 Örtliche Bauvorschriften (röm. Ziffer III der textlichen Festsetzungen)

8.3.1 Gliederung der Baukörper

Die Baukörper der sozialen Einrichtung werden eine Zwischenstellung und stadtgestalterische Brückenfunktion zwischen der kleinteiligen Vielfalt der historischen Altstadtbebauung und dem monolithischen Großbaukörper des der Altstadt vorgelagerten Lebensmittelmarktes einnehmen. Daher werden Vorschriften zu Gliederung der Baukörper- und ihrer Fassaden getroffen, die den funktionsbedingt großvolumigen und großflächigen Bauten einen Altstadtproportionen nahe kommenden Rhythmus abverlangt.

8.3.2./3./4 Mit Rücksicht auf Stadtgestalt, Denkmalschutz und Schutz des Landschaftsbildes sind Leuchtfarben als Gestaltungsmittel ausgeschlossen. Werbeanlagen und die Aufstellung von Automaten sind der bauordnungsrechtlichen Genehmigung, der Begrenzung der gestalterischen Mittel und der Eingrenzung auf Werbung für die im Geltungsbereich angebotenen Leistungen unterworfen.

Aus denselben Gründen sind Vorschriften zur Gestaltung von Einfriedigungen im Sondergebiet und der Art und maximalen Höhe von Zäunen und Hecken (Sichtkorridor) sowie zur Unterbringung von Müll- und anderen Entsorgungsbehältern getroffen.

8.4 Hinweise (röm. Ziffer IV der textlichen Festsetzungen)

Die Hinweise betreffen notwendige Rücksichtnahmen bei der Realisierung der Vorhaben betreffend Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz, Wasserhaushalt, Bodenschutz, Baugrundbeschaffenheit und Grünordnung sowie Hinweise zur Notwendigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden in lärmempfindlichen Nutzungsbereichen.

9. Kosten

Durch die im Geltungsbereich geplanten Maßnahmen sind der Stadt Weil der Stadt Kosten für den Grunderwerb von bisher privaten Teilflächen der Brühlwiesen entstanden, denen im Bereich des Sondergebietes eine Refinanzierung durch Verkauf der Fläche an die Investoren der sozialen Einrichtungen gegenübersteht. Die Kostentragung für Erschließungsmaßnahmen des Sondergebietes wird in städtebaulichen Verträgen mit den Investoren bzw. über entsprechende Klauseln der Kaufverträge zu regeln sein.

Kosten für die Planung und Realisierung des Stadtparkes und der in ihm geplanten Einrichtungen zu Gunsten der Allgemeinheit werden von der Stadt Weil der Stadt zu tragen sein; dem stehen Zuschussungen durch Fördermittel des Landes und des Landkreises in erheblicher Höhe entgegen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Lage und Geltungsbereich	01
2. Ziele und Zwecke	02
2.1 Sondergebiet	02
2.2 Stadtpark	03
3. Übergeordnete Planungen	03
3.1 Regionalplan	03
3.2 Flächennutzungsplan	03
3.3 Sonstige planungslenkende übergeordnete Vorgaben	09
4. Verkehrserschließung	12
5. Landschaftsschutz, Artenschutz, Grünordnung	12
5.1 Landschaftsschutz, Naturdenkmale, Biotope	12
5.2 Artenschutz, Fauna	14
5.3 Grünordnung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	16
6. Wasserwirtschaft und Altlasten	26
7. Immissionen	28
8. Textliche Festsetzungen	33
8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	33
8.2 Festsetzungen zur Grünordnung	35
8.3 Örtliche Bauvorschriften	35
8.4 Hinweise	36
9. Kosten	36