



*Stadt Vöhringen*

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Neue Rathaus-Mitte“**

**Begründung**

**25.10.2023**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planaufstellung, Erforderlichkeit der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bebauungsplanverfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Abgrenzung des Geltungsbereichs .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht .....</b>	<b>8</b>
4.1	Regionalplan Donau-Iller 1987 .....	8
4.2	Flächennutzungsplan .....	10
4.3	Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie anderweitigen Planungen.....	10
<b>5</b>	<b>Angaben zum Bestand.....</b>	<b>11</b>
5.1	Lage und Topografie .....	11
5.2	Vorhandene und geplante Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebiets .....	11
5.3	Verkehrliche Erschließung und verkehrliche Auswirkungen des geplanten Baugebietes .....	11
5.4	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Entwässerung .....	12
5.5	Natur, Landschaft und Umwelt .....	12
5.5.1	Ermittlung der Planauswirkungen .....	12
5.5.2	Artenschutz .....	13
5.5.3	Hochwasserschutz .....	13
<b>6</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Entwässerungskonzeption.....</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Planinhalt.....</b>	<b>17</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	17
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
8.3	Bauweise.....	19
8.4	Stellung der baulichen Anlagen .....	19
8.5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	20
8.6	Nebenanlagen .....	21
8.7	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen .....	21
8.8	Stellplätze, Garagen, Carports .....	21
8.9	Tiefgaragen .....	21
8.10	Öffentliche Verkehrsflächen.....	21
8.11	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	22
8.12	Bereiche für Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen .....	22
8.13	Mit Rechten zu belastende Flächen.....	22
8.14	Flächen für den Gemeinbedarf .....	23
8.15	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	24
8.16	Flächen für das Anpflanzen und Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	24
8.17	Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	25
<b>9</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....</b>	<b>28</b>
9.1	Äußere Gestaltung .....	28
9.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	30
9.3	Gestaltung von offenen Stellplätzen und Tiefgaragen.....	31

9.4 Müllstandorte.....	31
9.5 Einfriedungen .....	31
9.6 Werbeanlagen .....	31
9.7 Zahl der erforderlichen Stellplätze .....	31
<b>10 Städtebauliche Kenndaten .....</b>	<b>32</b>
<b>11 Anlagen.....</b>	<b>32</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich .....	8
Abbildung 2: Großräumiger Auszug aus dem aktuell gültigen Regionalplan der Region Donau-Iller (1987).....	9
Abbildung 3: Kleinräumiger Auszug aus dem aktuell gültigen Regionalplan der Region Donau-Iller (1987).....	9
Abbildung 4: Großräumiger Auszug aus dem rechtsgültigen FNP Vöhringen. ....	10
Abbildung 5: Kleinräumiger Auszug aus dem rechtsgültigen FNP Vöhringen.....	10
Abbildung 6: Auszug Hochwasserrisikokarte Iller .....	14
Abbildung 7: Auszug Hochwasserrisikokarte Iller .....	14
Abbildung 8: Auszug Umweltatlas Naturgefahren .....	14
Abbildung 9: Städtebaulicher Entwurf - Rahmenplan, Wick und Partner, Stuttgart, unmaßstäblich .....	16
Abbildung 10: Bewertung der Verkehrslärmimmissionen Tag von der Sieber Consult GmbH (23.08.2023).....	25
Abbildung 11: Bewertung der Verkehrslärmimmissionen Nacht von der Sieber Consult GmbH (23.08.2023).....	26
Abbildung 12: Skizze Festsetzung Kniestock.....	29

## **1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Erforderlichkeit der Planung**

Mit der verkehrlichen Neuordnung im Bereich der Stadtmitte östlich der Wielandwerke entstehen im Umfeld des Rathauses zentrale Entwicklungsflächen der Stadtentwicklung. Im Zuge der Neugestaltung wird die bisherige Kreisstraße (Illerstraße) nach Norden verlegt. Neben den bestehenden Nutzungen Rathaus, Kulturzentrum und den zwei Baudenkmälern Pfarrkirche St. Maria + Gasthaus am Hettstedter Platz sollen Handelsflächen, Dienstleistungen, Wohnnutzungen und ggf. Verwaltungsgebäude realisiert werden. Das bisherige Jugendhaus soll an einen nahen gelegenen Standort innerhalb des Plangebiets ersatzweise untergebracht werden. Auf der dafür freiwerdenden Fläche sind Wohngebäude mit zum Teil nicht störender gewerblicher Nutzung geplant. Es soll keine Konkurrenz zu den Schwerpunkten des Einzelhandels in der Stadt entstehen.

Die Stadt Vöhringen ist sich im Klaren darüber, dass mit der Neutrassierung der Kreisstraße eine einmalige Entwicklungsfläche entsteht. Die Fläche ist für die Stadtentwicklung Vöhringens von zentraler Bedeutung, da sie als „Visitenkarte“ repräsentative Funktion für die Gesamtstadt einnimmt. Es handelt sich um eine sogenannte „Einmalfläche“. Die städtebauliche Nachbarschaft hat in Bezug auf die architektonisch-städtebauliche Aufgabenstellung einer Neubebauung und der Schaffung neuer Straßen- und Platzräume die Verpflichtung, eine hohe Qualität eines Neuordnungskonzepts zu finden.

Dazu liegt ein städtebaulicher Entwurf des Büros Wick + Partner vor, dass vom Gemeinderat am 28.10.2021 verabschiedet wurde.

Die Stadt Vöhringen verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel, innerstädtischen Wohnraum bereitzustellen und das kirchlich-kulturelle Stadtzentrum neu zu ordnen und dadurch ein lebendiges und attraktives Zentrum zu etablieren. Die geplanten Maßnahmen dienen der Innenentwicklung.



## 2 Bebauungsplanverfahren

Nach Prüfung der rechtlichen Voraussetzungen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Damit gelten für die Aufstellung des Bebauungsplans Neue Rathaus-Mitte die Regelungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a (2) BauGB und somit auch die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) Nr. 1 entsprechend.

Der Bebauungsplan „Neue Rathaus-Mitte“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor.

Der Bebauungsplan „Neue Rathaus-Mitte“ liegt im Zentrum der Vöhringer Innenstadt und trägt zur Nachverdichtung und Neuordnung des Innenstadtbereichs bei. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,67 ha und hat eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und erfüllt damit die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflanze zu berücksichtigen sind (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

### Hinweis zum Verfahrensablauf:

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine immissionsschutzrechtlich relevante Stellungnahme vorgebracht. Daraufhin hat die Stadt Vöhringen die TÜV SÜD Industrieservice GmbH, welche die in der Stellungnahme genannten Wieland-Werke AG langjährig begleitet, beauftragt, in Ergänzung der Schalltechnischen Untersuchung der Sieber Consult GmbH vom 06.10.2022, eine Schalltechnische Stellungnahme zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Rathausmitte“ zu erarbeiten. Im Ergebnis standen notwendige Veränderungen an den Lärmschutzfestsetzungen für die Baufenster MU1 und MU8 unter detaillierterem Einbezug der Wieland-Werke AG als zusätzliche Lärm-Quelle. Außerdem ist nach der Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eine aktualisierte Version der lärmschutzrelevanten DIN 18005 veröffentlicht worden. Dies hatte ebenfalls eine Anpassung der Schalltechnischen Untersuchung der Sieber Consult GmbH vom 06.10.2022 zur Folge. Als Ergebnis der Änderung stand die Anpassung der Lärmschutzfestsetzungen der Baufenster MU4, MU6 und MU7. Letztlich kam es in den Baufeldern MU3 und MU4 zu zwei weiteren notwendigen Anpassungen der festgesetzten Wand- und Gebäudehöhe. Aufgrund der aufgezählten, durchgeführten Änderungen, welche jedoch nicht die Grundzüge der Planung berührt haben, wurde im

Anschluss an die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eine Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt. Angeschrieben wurden dabei zum einen die Eigentümer der von den Änderungen betroffenen Grundstücke, zum anderen das Landratsamt Neu-Ulm als zuständige Immissionsschutzbehörde sowie die IHK Schwaben.

### 3 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Neue Rathaus-Mitte befindet sich in der Stadtmitte von Vöhringen und ist durch imageprägenden Solitärbauten umgeben. In der Nachbarschaft befindet sich das Rathaus, das Kulturzentrum, die Pfarrkirche St. Maria (Baudenkmal), das Josef Cardijn-Haus, die Pfarrkirche St. Michael sowie mehrere Schulen. An das Gebiet grenzen mehrere Wohnbebauungen an. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde so gewählt, dass die zugrundeliegende städtebauliche Konzeption und Zielsetzung sowie die mit der Planung einhergehenden Auswirkungen innerhalb des Geltungsbereichs gelöst werden können.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahren kam es zu einer Änderung der Abgrenzung des Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich wurde um die im Westen des Gebiets, parallel zur Marienstraße, verlaufenden Grundstücke ergänzt.

Das Plangebiet ist begrenzt

- Im Norden durch die angrenzende Bebauung.
- Im Osten durch die auf der Achse des Rathauses liegende Bebauung.
- Im Süden durch das Kulturzentrum sowie die Pfarrkirche St. Maria.
- Im Westen durch die Marienstraße und die westlich davon angrenzende Bebauung.

Die Abgrenzung des Plangebietes entspricht der maßgeblichen Abgrenzung in Abbildung 1 und umfasst die folgenden Flurstücke:

2, 3, 3/3, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 23/2, 23/3, 24, 24/2, 33/1, 33/3, 85, 85/1, 85/2, 88, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 121, 122.

Die Fläche des Gebiets umfasst eine Größe von ca. 2,67 ha.

Das Gelände ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 500 m über NHN.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich

## 4 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

### 4.1 Regionalplan Donau-Iller 1987

Die Stadt Vöhringen wird dem Landkreis Neu-Ulm zugeordnet und ist im Regionalplan als gemeinsames Mittelzentrum zusammen mit der Stadt Senden entlang der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung dargestellt (Im LEP Bayern 2013 entfallen).

Im Regionalplan ist Vöhringen in einem Regionalen Grünzug eingebettet.

Im Verdichtungsbereich Ulm / Neu Ulm, der als Alternativstandort zu den großen Verdichtungsräumen in Baden-Württemberg und Bayern entwickelt werden soll, ist die weiterhin zu erwartende starke Siedlungstätigkeit auf das Oberzentrum Ulm / Neu Ulm und

die von hier ausgehenden Entwicklungsachsen, in denen die Hauptlinien des öffentlichen Personennahverkehrs verlaufen, zu konzentrieren.

Die Schienenstrecke 975 Ulm Kempten (Allgäu) - Oberstdorf verbindet im Illertal der wichtigsten Entwicklungsachse der Region Donau-Iller Vöhringen mit dem Oberzentrum Ulm / Neu-Ulm und die möglichen Oberzentren Memmingen und Kempten (Allgäu) sowie das Mittelzentrum Illertissen untereinander und mit diesen Oberzentren.

Die Wohn- und Arbeitsstätten sollen einander so zugeordnet werden, dass nachteilige Auswirkungen der Verdichtung wie Luftverunreinigung, Lärmbelastung und Überlastung des Verkehrsnetzes möglichst verhindert oder beseitigt werden.

In 3.1.1 B XII Technischer Umweltschutz wird erwähnt, dass in Vöhringen auf die lufthygienischen Belange besonders Rücksicht genommen werden soll.

In 3.1.1 BXII Technischer Umweltschutz wird erwähnt, dass im Illertal insgesamt eine geringe lufthygienische Vorbelastung besteht. Ungünstige meteorologische Gegebenheiten verschärfen dies. Davon ist auch der Industrieschwerpunkt Vöhringen betroffen. Die Bauleitplanung muss in diesen vorbelasteten Bereichen darauf achten, dass bei der Zuordnung der verschiedenen Bauflächen Inversionswetterlagen (Nebelbildung) berücksichtigt werden. Dabei sind Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Verkehrsflächen sowie Spiel- und Erholungsflächen so zuzuordnen, dass die Auswirkungen emittierender Anlagen möglichst geringgehalten werden.

Die vergleichsweise günstige Situation bei der Luftreinhaltung erfordert eine fortwährende Kontrolle.

Der Regionalplan Donau-Iller von 1987 stellt für das Baugebiet eine Wohnbaufläche, eine gemischte Baufläche sowie eine Sonderbaufläche dar (siehe Abbildung 2 und Abbildung 3) und ist damit gem. § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die Vorgaben des Regionalplanes Donau-Iller werden mit Umsetzung der gegenständlichen Planung erfüllt, Zielkonflikte entstehen nicht.

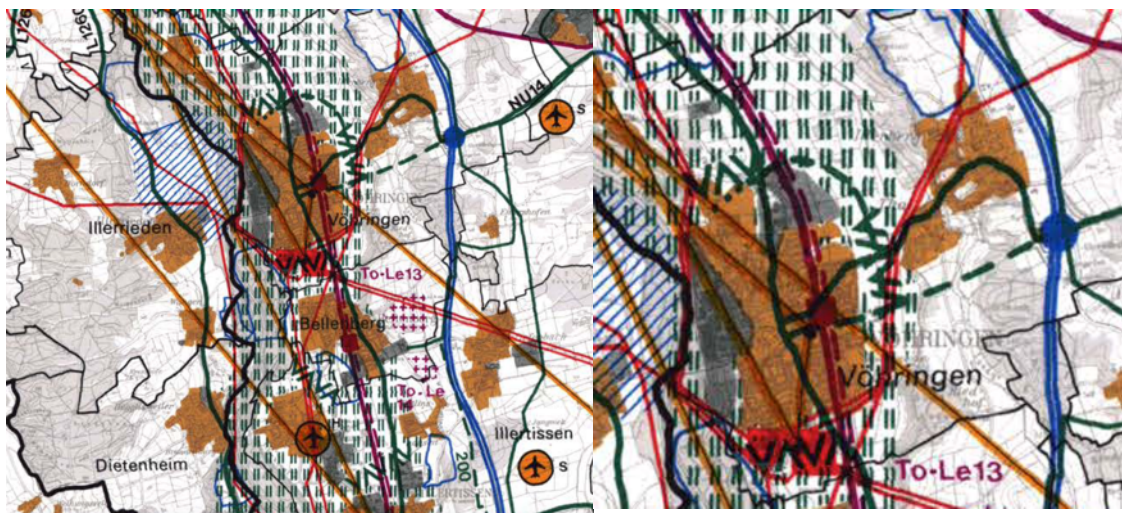


Abbildung 2: Großräumiger Auszug aus dem aktuell gültigen Regionalplan der Region Donau-Iller (1987).

Abbildung 3: Kleinräumiger Auszug aus dem aktuell gültigen Regionalplan der Region Donau-Iller (1987).



## 4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Vöhringen stellt im Planteil für den Bereich des Bebauungsplans unterschiedliche Nutzungen dar (siehe Abbildung 4 und Abbildung 5). Neben sonstigen Hauptverkehrsstraßen werden Flächen für den Gemeinbedarf sowie Flächen mit öffentlichen Gebäuden und Bodendenkmälern dargestellt. Im Süden sind Grünflächen und im Norden ist ein Mischgebiet dargestellt. Somit widerspricht der Bebauungsplan in Teilen den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB möglich, da die zugrunde liegende Konzeption der vorbereitenden Bauleitplanung unangetastet bleibt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

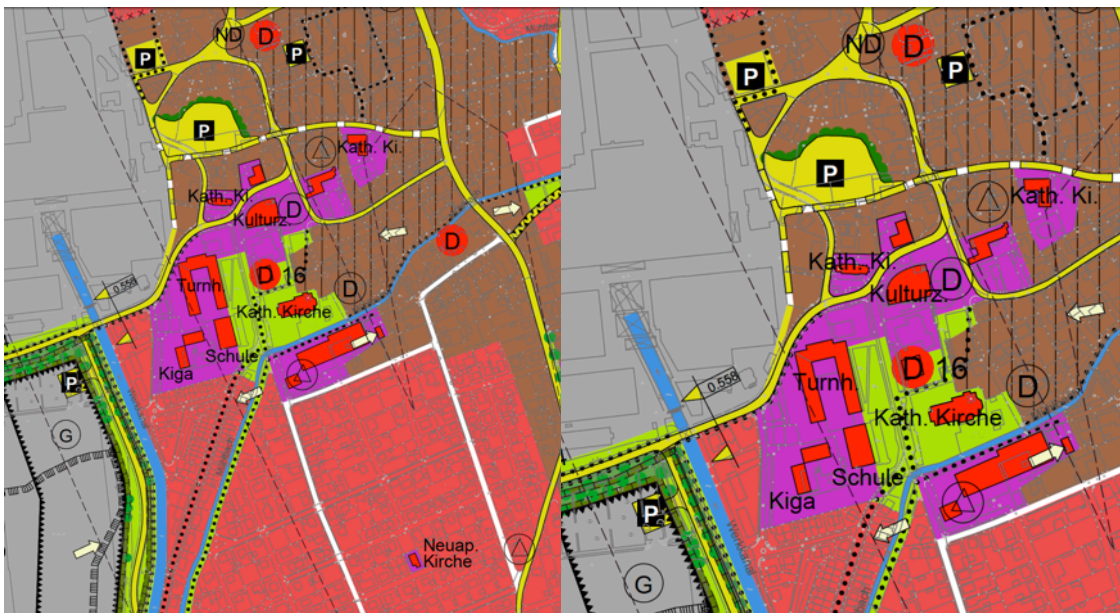


Abbildung 4: Großräumiger Auszug aus dem rechts-gültigen FNP Vöhringen.

Abbildung 5: Kleinräumiger Auszug aus dem rechts-gültigen FNP Vöhringen.

## 4.3 Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie anderweitigen Planungen

Das Plangebiet ist dem planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB zuzurechnen. Es liegt nicht im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplans und grenzt ebenfalls nicht an unmittelbar angrenzende Bebauungspläne.

### Sanierungsgebiet „Stadtkern“

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Stadtkern“ mit Rechtskraft vom 11. März 1993. Die zugrunde liegende Vorbereitende Untersuchung (VU) stammt aus dem Jahr 1988 und wurde im Jahr 2007 letztmalig fortgeschrieben, da Entwicklungstendenzen im Bereich Einzelhandel, Planungen der Bahn sowie Verkehrsplanungen des Straßenbauamtes Neu-Ulm neue Handlungsgrundlagen und Chancen für die Stadt schufen. Die zentralen Sanierungsziele seither bestehen in Bezug auf den Stadtkern darin, den Standort Innenstadt zu stärken und auch als Versorgungsmittel zu stabilisieren sowie die Ortsdurchfahrt NU14 als Chance zu nutzen. Da es mittlerweile neue Handlungsfelder im gesamten Stadtgebiet gibt, gibt

es Überlegungen die VU aus 2007 nochmals fortzuschreiben und zu aktualisieren und zusätzlich ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept aufzustellen.

## **5 Angaben zum Bestand**

### **5.1 Lage und Topografie**

Das Plangebiet befindet sich in der Stadtmitte von Vöhringen, umgeben von imageprägenden Solitärbauten. In der Nachbarschaft liegt das Rathaus, das Kulturzentrum, die Pfarrkirche St. Maria, das Josef Cardijn-Haus, die Pfarrkirche St. Michael sowie mehrere Schulen. Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die angrenzende Bebauung. Im Osten wird das Plangebiet durch die auf der Achse des Rathauses liegende Bebauung begrenzt und im Süden durch das Kulturzentrum. Im Westen wird das Plangebiet durch die Marienstraße und im Nordwesten durch die straßenseitige Bebauung begrenzt.

Das Gelände ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 500m über NHN.

### **5.2 Vorhandene und geplante Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebiets**

Das Plangebiet wird derzeit vorwiegend gewerblich sowie zu Wohnzwecken genutzt und soll im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans einen gleichzeitigen Mix von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung und Handel ermöglichen. Ziel ist die Schaffung einer neuen Mitte, rund um den Bereich des Rathauses und dem Kulturzentrum. Dazu wird die Illerstraße Richtung Norden verlegt, sodass neuer Raum entsteht, der sinnvoll genutzt werden kann. Entlang der neuen Marienstraße soll langfristig auf dem Gelände des Unternehmens Wieland eine Bebauung ermöglicht werden, die für gewerbliche, als auch für Wohnzwecke genutzt werden soll. Die Bebauung dient neben diesen Nutzungen auch als Sichtschutz, für die westlich daran anschließende großflächige Parkierungsfläche der Firma Wieland. Als Nutzung sind Bürogebäude sowie Wohnnutzungen vorgesehen.

Im Nordwesten soll das bestehende Jugendhaus in das Gebäude des Stadtmuseums verlegt werden (Wielandstraße 5).

In der Mitte des Gebiets sind neben Wohnnutzungen auch gewerbliche sowie dem Handel und der Dienstleistung zugehörige Nutzungen vorgesehen. Neben Verwaltungseinrichtungen sollen auch gesundheitsbezogene Einrichtungen, wie Arztpraxen untergebracht werden.

Außerhalb des Plangebiets grenzt im Nordwesten die Parkierungsfläche der Firma Wieland an. Im Südwesten ist eine Grund- und Hauptschule gelegen, sowie eine Kindertagesstätte. Im Süden befindet sich die Katholische Kirche St. Michael, welche denkmalschutzrechtlich geschützt ist. Im Osten und Norden grenzen weitere Wohnbauten an.

### **5.3 Verkehrliche Erschließung und verkehrliche Auswirkungen des geplanten Baugebietes**

Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich durch die Illerstraße erschlossen, welche das Gebiet von Südwest nach Nordost durchquert und in den Kreuzungsbereich Illerstraße/ Wielandstraße/ Vöhlstraße mündet.

Eine untergeordnete Erschließung findet durch die Marienstraße im Westen sowie den Hettstedter Platz im Osten statt.

Die Auswirkungen der nun geplanten Verlegung der Kreisstraße Illerstraße in Richtung Norden und der damit eingehenden, baulichen Umgestaltung der Kreuzung

Wielandstraße/ Vöhlstraße/ Illerstraße, geplant ist die Erstellung eines Kreisverkehrs, wurde durch ein Verkehrsgutachten (Bernard Gruppe, Fassung vom 09.08.2022) untersucht. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der geplante Kreisverkehr die sehr gute Qualitätsstufe A erreichen wird.

Die erforderlichen Sichtfelder im Zusammenhang mit der Kreisstraße wurden geprüft und befinden sich ausschließlich innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen. Daher ist eine planungsrechtliche Festsetzung nicht notwendig. Die einzuhaltenden Bestimmungen für diese Flächen sind daher lediglich in den Hinweisen des Textteils zu finden. Einschränkungen der Sichtfelder entstehen lediglich im Zusammenhang mit bereits bestehenden Gebäuden. An diesen Punkten können die theoretisch geltenden 70 Meter freier Sichtachse bei 50 km/h zulässiger Höchstgeschwindigkeit nicht eingehalten werden. Allerdings ist davon auszugehen, dass an den betreffenden Abschnitten tatsächlich eine geringere Geschwindigkeit gefahren werden muss, da es sich entweder um Kurven oder um Einmündungsbereiche in den Kreisverkehr handelt, bei letzterem wirken auch die dort geplanten Fußgängerüberwege nochmals reduzierend auf die tatsächlich gefahrene Geschwindigkeit. Aus diesen Gründen ist die teilweise Unterschreitung der 70 Meter zulässig. Außerdem stellen die Stämme, der geplanten Straßenbäume, nur eine vernachlässigbare Einschränkung der Sichtfelder dar.

#### **5.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Entwässerung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen gewährleistet. Das Bestandsgebiet wird im Mischsystem entwässert.

#### **5.5 Natur, Landschaft und Umwelt**

##### **5.5.1 Ermittlung der Planauswirkungen**

Bei der Abwägung sind die Belange des Natur- und Artenschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

Das innerstädtische Plangebiet wird überwiegend von bebauten und versiegelten Flächen (Gebäude, Straßen, Plätze) geprägt. Neben Einzelbäumen und Hausgärten befindet sich eine größere Gehölzgruppe im westlichen Teil.

Für die Umsetzung der Planung ist mit dem Abriss von einzelnen Gebäuden und der Rodung von Bäumen zu rechnen. Damit verbunden ist der Verlust von Lebensstätten für einzelne Vogel- und Fledermausarten. Durch die Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen werden jedoch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst (vgl. Kapitel 5.5.2).

Mit einer erheblichen Zunahme der Versiegelung ist durch die Planung nicht zu rechnen. Die natürlichen Bodenfunktionen sind bereits heute größtenteils erloschen oder nur von geringer Bedeutung. Ebenso ist mit keinen zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser zu rechnen.

Die klimatischen und lufthygienischen Bedingungen sind bereits im Bestand durch die innerörtliche Lage entlang der Durchgangsstraße (Illerstraße) und des Stadtklimatops (verstärkte Aufheizung tagsüber, verringerte nächtliche Abkühlung) als belastet anzusehen und werden sich durch die Planung nicht negativ verändern.

Mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu rechnen. Die Planung fügt sich städtebaulich ein und stellt eine dem Standort angemessene Entwicklung dar. Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der zu verlegenden Kreisstraße NU 14 ein. Die Berechnungsergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die Orientierungswerte entlang der Verkehrswege teilweise deutlich



überschritten werden. Dieser Konflikt wird durch passive Lärmschutzmaßnahmen gelöst, so dass sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Gesundheit ergeben. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gesichert. Ebenfalls wirken Gewerbelärmimmissionen der „Wielandwerke“ auf das Plangebiet ein. In der Schalltechnischen Stellungnahme des TÜV SÜD (TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Fassung vom 05.07.2023) wird die Gewerbelärmsituation im Plangebiet erläutert und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Demnach werden an den bestehenden bzw. ehemaligen Einwirkorten Marienstraße 7 und Marienstraße 3 die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) von 45 dB(A) für ein Mischgebiet im Nachtzeitraum bereits in voller Höhe beansprucht. In den Teilbereichen MU1 und MU8 sind aufgrund der geplanten zulässigen baulichen Höhe bzw. der im Vergleich zur Bestandsbebauung vergrößerten Baugrenzen sowie aufgrund der Vielzahl an hochgelegenen potenten Schallquellen des Werks Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) für ein Urbanes Gebiet im Nachtzeitraum nicht auszuschließen. Im Bereich der südlichen Baugrenze des MU1 sowie der westlichen Baugrenze des MU8 dürfen bei zukünftig dort zu errichtenden Gebäuden an diesen Fassaden keine im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorte (zu öffnende Fenster von Schlaf-, Wohn- und Aufenthaltsräumen) angeordnet werden. Konflikte aufgrund der Gewerbelärmimmissionen der Wielandwerke sind unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich archäologische Bodendenkmäler. Vor Baumaßnahmen wird daher eine Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde empfohlen.

Das Planungskonzept berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch umweltbezogene Ziele, negative Auswirkungen zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Diese sind als Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung (max. Gebäudehöhe), zu Pflanzgeboten und -bindungen sowie zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan eingeflossen.

#### 5.5.2 Artenschutz

Auch bei Vorhaben im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist zu prüfen, inwiefern Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG berührt werden. Hierzu liegt ein Fachbeitrag Artenschutz auf Grundlage einer Worst-Case-Betrachtung vom Büro Dr. Andreas Schuler (Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz) zur artenschutzrechtlichen Prüfung hinsichtlich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor. Darin werden die in Betracht kommenden Wirkungen beschrieben sowie Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt, um negative Auswirkungen, die vom Vorhaben zu erwarten sind, zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

#### 5.5.3 Hochwasserschutz

Zum Schutz vor Hochwasser und Starkregenereignissen wurden Maßnahmen zur Rückhaltung bzw. zur verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser vorgeschlagen und in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Aus den Kartenmaterial des Bayerischen Landesamt für Umwelt (siehe Abbildung 6, Abbildung 7 und Abbildung 8) wird ersichtlich, dass das Plangebiet nicht von Hochwasser durch Risikogewässer betroffen ist.

Weitere Wassergefahren, die von Starkregen, hohen Grundwasserständen oder anderen Gewässern ausgehen sind darin nicht dargestellt. Insofern muss grundsätzlich mit diesen Gefahren überall im Plangebiet gerechnet werden.

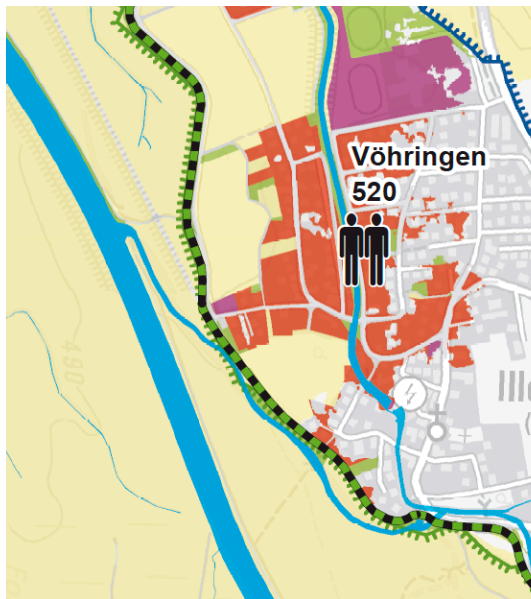


Abbildung 6: Auszug Hochwasserrisikokarte Iller  
Blattschnitt 114\_Iller4\_K3  
5.5.3.1.1.1.1 © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Kartenmaterial Stand Dezember 2019.

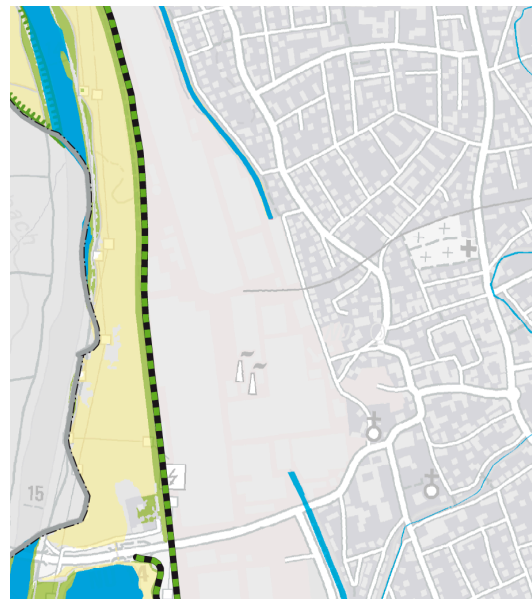







Abbildung 7: Auszug Hochwasserrisikokarte Iller  
Blattschnitt 114\_Iller4\_K3  
© Bayerisches Landesamt für Umwelt, Kartenmaterial Stand Dezember 2019.



Abbildung 8: Auszug Umweltatlas Naturgefahren  
Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt  
Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung; © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; © Bayerisches Landesamt für Umwelt;  
© GeoBasis-DE / BKG 2015 (Daten verändert); © EuroGeographics (EuroGlobalMap); © CORINE Land Cover (CLC2012); © Planet Observer

### Legende Fachdaten

- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete**  
 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Hochwassergefahrenflächen HQhäufig**  
 Hochwassergefahrenflächen HQhäufig
- Hochwassergeschützte Gebiete HQ100**  
 Hochwassergeschützte Gebiete HQ100
- Hochwassergefahrenflächen HQ100**  
 Hochwassergefahrenflächen HQ100
- Hochwassergefahrenflächen HQextrem**  
 Hochwassergefahrenflächen HQextrem

## 6 Städtebauliches Konzept

Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte von Seiten der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Wick + Partner aus Stuttgart die Überplanung der ausgewiesenen Entwicklungsflächen in Form von städtebaulichen Entwürfen.

Hierbei wurden unterschiedliche Varianten der Bebauung dargestellt, bewertet und dem Stadtrat vorgestellt und diskutiert. Die Ergebnisse mündeten in einem Städtebaulichen Entwurf, der vom Stadtrat am 28.10.2021 als Grundlage für die weitere Planung verabschiedet wurde.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Neugestaltung und eine deutliche Aufwertung um den Bereich der Rathausmitte und den bereits vorhandenen Kulturzentrum vor. Es soll ein Mix aus kleineren gewerblichen Einheiten aus Handel, Dienstleistung und Wohnen entstehen, der sich moderat in die Bestandsbebauung einfügt.

Durch die Neutrassierung der Illerstraße (Kreisstraße) entsteht eine Einmalfläche, die großes Entwicklungspotenzial aufwirft. Die Straße wird weiter Richtung Norden gelegt und führt künftig auf einen Kreisverkehr zu. Über diesen erfolgt die nördliche Erschließung des Innenstadtbereichs. Der Hettstedter Platz wird verkehrsberuhigt und ermöglicht dadurch eine gleichberechtigte Begegnung zwischen Fußgängern, Kraftfahrzeugen und Radfahrern. Vor den Läden können senkrecht Kundenparkplätze untergebracht werden. Die Gemeinschaftstiefgarage kann sowohl für die Anwohner, als auch für Besucher genutzt werden. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage ist im Norden des Hettstedter Platzes gelegen, um den Verkehr aus dem inneren Gebiet soweit wie möglich herauszuhalten und die damit einhergehenden Störwirkungen möglichst gering zu halten.

Im Bereich der neuen Rathausmitte sind unterschiedliche Gebäudetypologien angedacht. Im Nordwesten ist ein Wohnhof gelegen, der vor Einblicken und Lärmwirkungen des öffentlichen Raums und vor sonstigen Störwirkungen schützt. Östlich davon schließt eine Winkelbebauung an, die zusammen mit dem Gebäude des Wohnhofs einen eignen kleinen Platz bildet. Neben Handel und Dienstleistungseinrichtungen sollen auch gesundheitliche Angebote wie Arztpraxen. In den oberen Geschossen ist wohnen vorgesehen. Südlich des Rathauses schließt ein Gebäude an, das Potenzial zur Umnutzung aufweist. Eine geeignete Nutzung kann eine Gaststätte sein. Nordwestlich des künftigen Verlaufs der Kreisstraße soll eine straßenseitige Bebauung entstehen. Diese dient nicht nur als Sichtachse, sondern auch als Sichtschutz für die dahinterliegende Parkierungsfläche der Firma Wieland. Durch eine Zufahrt zu dieser Fläche soll die Zugänglichkeit weiter ermöglicht werden, sowie eine zu lange Gebäudekubatur vermieden werden.

Weiter nördlich soll das neue Jugendhaus in das Stadtmuseum verlegt werden. Gegenüber befindet sich ein Betonflachdachgebäude, dem die Möglichkeit gegeben wurde den Bestand umzunutzen, sodass dadurch auch Satteldächer und eine niedrigere, dem Umfeld angemessenere Bebauung ermöglicht wird.

Hinsichtlich der Aufenthalts- und Grünflächen sieht der Entwurf verschiedene Begrünungen vor. Entlang der neuen Straße soll beidseitig eine Baumreihe entstehen. In der neuen Eingangssituation zur Rathausmitte sind ebenfalls neue Baumreihen geplant, die zusammen mit den vorhandenen Baumreihen den Blick des Fußgängers weiter Richtung Süden führen. Dieser gelangt dort schließlich auf einen größeren Platzbereich, der das neue Zentrum der Stadt Vöhringen bildet. Auf diesem kann wie zuvor der alljährliche Adventsmarkt stattfinden. Der Christbaumstandort bleibt unverändert bestehen. Vor dem Kulturzentrum sind mehrere Bäume mit einem Baumdach geplant, die für die notwendige Begrünung sorgen sollen. Weiter nördlich ist ebenfalls ein Baumdach geplant, das auf einen kleineren Platz steht. Davor soll ein Kunstobjekt aufgestellt werden, welches sich auf eine weiter südlich gelegene Achse bezieht. Vor und um den Bereich des Kulturzentrums sind jeweils kleinere Grünflächen vorhanden, die nicht nur das Mikroklima und die Regenrückhaltung begünstigen, sondern auch die

Aufenthaltsqualität deutlich erhöhen. Südlich des Jugendzentrums soll ein kleinerer Platz entstehen, der Aufenthaltsmöglichkeiten und Raum zur Begegnung ermöglicht.



Abbildung 9: Städtebaulicher Entwurf - Rahmenplan, Wick und Partner, Stuttgart, unmaßstäblich

## 7 Entwässerungskonzeption

Das Plangebiet wird an das bestehende Abwassernetz angeschlossen. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie beispielsweise Dach- und Hofflächen wird allerdings entsprechend den Vorgaben der NWFreiV flächenhaft bzw. über geeignete Sickeranlagen in den Untergrund versickert. Flächen für notwendige Stellplätze werden daher nur durch wasserdurchlässige Materialien ausgebildet, so dass auch auf diesen Flächen eine Versickerung erfolgen kann. Zudem werden Flachdächer begrünt, um ebenfalls die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser zu fördern. Nur, wenn eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht hinreichend möglich ist, wird das Niederschlagswasser über Retentionszisternen der Kanalisation zugeführt.

## 8 Planinhalt

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten im Plangebiet und der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung und Konzeption trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

#### Urbanes Gebiet

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte eine ausführliche Bestandsaufnahme der vorhandenen Nutzungsstruktur. Um die bestehende Nutzungsstruktur und Neuplanung planungsrechtlich zu sichern wurde ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 6a (1) BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Es sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Bordelle und bordellartige Betriebe, die zur Unterart zu sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gehören sind unzulässig. Mit der Unzulässigkeit soll die Gefahr eines Trading-down-Effekts und eine mögliche Verödung des Innenstadtbereichs im vorherein vermieden bzw. verringert werden. Zumal ließen sich die Nutzungen nicht mit den bestehenden und zukünftigen Nutzungen im Plangebiet vereinen und würden dem Charakter des Plangebiets widersprechen.

Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, also Vergnügungsstätten soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, z.B. Wettbüros und Spielotheken, sowie Tankstellen werden ausgeschlossen. Die Nutzungen werden ausgeschlossen, da für diese ein zumeist extensiver Flächenbedarf benötigt und ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt wird und erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen (Störungen durch Lärm, Abgase, erhöhter Zielverkehr) für die Umgebung ausgehen, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und mit der im vorliegenden Fall vorhandenen und angestrebten Wohnnutzung nur schwer vereinbaren ließen. Zum anderen widerspricht ihr Erscheinungsbild den städtebaulichen Entwicklungszielen des Gebiets. Große Reklametafeln und Tafeln zum Benzinpreisausweis würden sich nicht in die bestehenden Baustrukturen einfügen und somit das Stadtbild stören. Auch sind derartige Nutzungen in der Regel nicht dazu geeignet, städtebaulich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, wie Wettbüros und Spielotheken, soll die Gefahr eines Trading-down-Effekts und einer möglichen Verödung des Innenstadtbereichs im vorherein vermeiden bzw. verringert werden.

Generell ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Stadt Vöhringen, weiterhin möglich. Das mögliche Interesse von Eigentümern Vergnügungsstätten und Tankstellen an diesem Standort anzusiedeln zu wollen, tritt daher hinter den Interessen der Stadt Vöhringen zurück. Die Zweckbestimmung des Urbanen Gebiets nach § 6a (1) BauNVO bleibt hiervon weiter unberührt gewahrt.

Im Zuge der Verkehrswende und des Umstiegs von fossilen Energieträger auf erneuerbare Energieträger soll die E-Mobilität gefördert werden. Dazu sollen Angebote etabliert werden, die diese unterstützen. Ein Ausschluss von Elektrotankstellen, als Unterart

von Tankstellen würde diesem Ziel entgegenstehen und sollen deshalb trotz des Ausschlusses von Tankstellen weiterhin möglich sein.

Souterrains sind im MU<sub>6</sub> und MU<sub>7</sub> unzulässig, da diese das Erscheinungsbild des angrenzenden Platzes beeinträchtigen würde und eine Wohnnutzung mit den dort gelegenen und angestrebten Nutzungen nur schwer vereinbar ist.

Das mögliche Interesse von Eigentümern, ggf. Wohnungen auch im Souterrain zu errichten tritt hinter den Interessen der Stadt Vöhringen zurück. Durch den Ausschluss bleibt die Zweckbestimmung des Urbanen Gebiets nach § 6a (1) BauNVO unberührt gewahrt.

Innerhalb des Baugebiets MU<sub>6</sub> sind Wohnnutzungen, die im Erdgeschoss, an die Straßenseite angrenzen unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll auf die vorhandene Nutzungsstruktur im Stadtgebiet eingegangen werden, die größtenteils im EG zur Straßenseite keine Wohnnutzungen aufweist. Zudem soll eine Belebung der Innenstadt durch vorwiegend nicht störende gewerbliche Nutzungen erreicht und die Gefahr einer Verödung verhindert bzw. verringert werden.

Die Zweckbestimmung des Urbanen Gebiets nach § 6a (1) BauNVO bleibt hiervon weiter unberührt gewahrt. Das mögliche Interesse von Eigentümern, ggf. Wohnungen im Erdgeschoss zu errichten, tritt hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Vöhringen zurück. Die Zweckbestimmung des Urbanen Gebiets nach § 6a (1) BauNVO bleibt hiervon weiter unberührt gewahrt.

#### Ausschluss von Werbeanlagen

Im Urbanen Gebiet werden Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung, d.h. Werbeanlagen, die für Fremdwerbung gewerblich genutzt werden ausgeschlossen. Dies geschieht aus stadtgestalterischen Gründen. Das innerstädtische Bild soll hierbei vor einem Wildwuchs an Werbeanlagen geschützt werden, die das Stadtbild wesentlich beeinträchtigen würden. Der Innenstadtbereich fungiert als ein „Aushängeschild“ für die Stadt Vöhringen und nimmt dabei eine bedeutende Funktion für die Repräsentation der Gesamtstadt ein. Das mögliche Interesse von Gewerbetreibenden Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung zu installieren tritt hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Vöhringen zurück.

Die Zweckbestimmung des Urbanen Gebiets nach § 6a (1) BauNVO bleibt hiervon weiter unberührt gewahrt.

Durch die Ausschlüsse wird die Eigenart des Urbanen Gebiets nach § 6a (1) BauNVO nicht gefährdet und bleibt weiter unberührt gewahrt.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlage und die Zahl der Vollgeschosse definiert und ist damit ausreichend für die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich zum einen aus der Sicherung der Bestandsbebauung und der zukünftigen geplanten Nutzung. Hierzu wurde ein städtebaulicher Entwurf vom Büro Wick und Partner erarbeitet.

#### Grundflächenzahl GRZ

Die GRZ ist im Urbanen Gebiet mit 0,8 festgesetzt und sichert damit, die im innerstädtischen Kernbereich hohe Grundstücksausnutzung. Damit wird der Orientierungswert aus dem § 17 BauNVO für Urbane Gebiete unverändert übernommen.

Für die Urbanen Gebiete MU<sub>6</sub> und MU<sub>7</sub> wird eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 (4) Nr. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zugelassen, da diese im größeren Umfang durch eine Tiefgarage unterbaut werden müssen.

#### Geschossflächenzahl

Zur Sicherung der Kubatur und der Dichte des städtebaulichen Konzepts wird im Bebauungsplan eine maximale Geschossfläche für die jeweiligen überbaubaren Flächen festgesetzt. Die GFZ ist im Urbanen Gebiet mit 3,0 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert aus dem § 17 BauNVO für Urbane Gebiete unverändert übernommen.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption und hinsichtlich der Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt.

#### Zahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption und hinsichtlich der Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung unterschiedliche Vollgeschosse festgesetzt. Im Baufeld MU<sub>1</sub>, MU<sub>6</sub> und MU<sub>7</sub> werden zur Sicherung der städtebaulichen gewünschten Dichte zwei Mindestgeschosse festgesetzt.

### **8.3 Bauweise**

Die Bauweise wird im Plangebiet differenziert festgesetzt und berücksichtigt dabei die bestehende Bebauung als auch künftige Planungen, die im städtebaulichen Konzept zugrunde gelegt sind. Für die Gemeinbedarfsflächen werden keine Bauweisen festgesetzt, da dort die zu erwartende bauliche Entwicklung zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar ist und daher nicht abschließend geregelt werden soll. Zumal soll auf künftige Entwicklungen flexibel reagieren werden können, sodass die Bebauung nicht im Vorhinein unnötig eingeschränkt wird.

Eine Ausnahme bildet hierbei die Fläche „GB<sub>1</sub>“, da hier die künftige Nutzung als Jugendhaus bereits feststeht und der Bestandsbau gesichert werden soll. Dort sind daher lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, welche auch die nähere Umgebung prägen.

Für das Baufeld MU<sub>5</sub> wurde von der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt, um den städtebaulichen Charakter, der bestehende Bebauung, die an die Grundstücksgrenze reicht zu sichern. Ein zu großer Raum zwischen dem Gebäude und dem Rathaus würde die dort zugrunde liegende Raumbildung und den Platzcharakter stören bzw. ihn auflösen. Um dies zu vermeiden darf in MU<sub>5</sub> an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

Für das Baufeld MU<sub>6</sub> wurde von der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 30m festgesetzt. Damit soll eine lockere und offene Bebauung erreicht und eine zu lang dimensionierte Bebauung vermeiden werden.

### **8.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Um den Bestand sowie die Neubebauung gemäß dem städtebaulichen Konzept zu sichern wurden die Gebäudehaupt bzw. Frischrichtung der Gebäude mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren soll ein einheitliches städtebauliches Gesamterscheinungsbild entstehen. Geringfügige Abweichungen für die Längsrichtung der Hauptgebäude werden aus Gründen der Flexibilität und des Gestaltungsspielraums im vertretbaren Maß in Bezug auf die städtebauliche Gesamtkonzeption zugelassen.

## 8.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt und von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt. Diese orientieren sich dabei zum einen an die vorhandene Bebauung und zum anderen an den bestehenden städtebaulichen Entwurf. Für beide sind Baugrenzen und Baulinien so angelegt, dass die Gebäude des Bestands und der geplanten Neubebauung nicht durchschnitten werden bzw. eine Realisierung der gewünschten Bebauung möglich ist. Für den Bestand wurde zumeist noch ausreichend Raum zur Erweiterung gegeben. Für die Neubebauung wurde an städtebaulich markanten Stellen die Baugrenzen enger gefasst, um eine städtebauliche Ordnung vorzugeben und unerwünschte Entwicklungen, die der Konzeption widersprechen würden zu vermeiden. Bei den Gemeinbedarfsflächen wurden die Baugrenzen zumeist größer dimensioniert, da auf diesen bereits schon größere Baukörper vorhanden sind und ausreichend Raum für mögliche künftige Erweiterungen auch im Zusammenhang im Zuge sich ändernder Nutzungsansprüche geben werden soll. Lediglich für die Gemeinbedarfsfläche GB<sub>2</sub> wurde die Baugrenze dicht um die Kubatur der Pfarrkirche St. Maria gezogen, da für diese in den kommenden Jahren keine absehbaren Veränderungen zu erwarten sind und die städtebaulich markante Kubatur gesichert werden soll.

In einem bestimmten Bereich des Plangebiets werden Baulinien eingesetzt um städtebaulich markante Stellen zu sichern. Dies betrifft den vorhandenen Platz vor dem Rathaus.

Gemäß § 23 (3) Satz 2 BauNVO werden Vorgaben zu Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen gegeben. Es sind geringfügige Überschreitungen zulässig, wie beispielsweise durch Vordächer, um den Bestand zu sichern und um den funktionalen Anforderungen der Bewohner an deren Haus Rechnung zu tragen. Die vorgegebene städtebauliche Einheit wird dadurch nicht gefährdet.

Damit ein einheitliches und geordnetes Stadtbild entstehen kann sind Balkone und Terrassen, die das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums wesentlich stören, nur an der vom öffentlichen Raum abgewandten Gebäudeseite zulässig. Loggien und dergleichen sind auch zum öffentlichen Raum hin zulässig, da diese in das Gebäude integriert sind und nicht als eigenständiger Teil eines Gebäudes wahrgenommen werden wie es zumeist bei Balkonen der Fall ist.

Im Bereich des MU<sub>6</sub> ist das Bebauungskonzept bereits ausreichend konkretisiert, so dass Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen zu einer differenzierten Vertikalgliederung des Baukörpers erforderlich sind. Eine Überbauung ab dem 1. Obergeschoss über die städtebaulich gewünschte Raumfassung im Erdgeschoss (Ausbildung einer durchgängigen Platzfläche), unter Sicherung des ausreichenden Bewegungsraums im Fußgängerbereich, wird durch die Festsetzung einer Baugrenze EG und einer Baugrenze ab 1. OG gesichert.

Auch im Baufenster GB<sub>4</sub> sind Festsetzungen zu einer differenzierten Vertikalgliederung des Baukörpers vorgesehen. Eine Überbauung ab dem 1. Obergeschoss über die notwendige, unbebaute Fläche im Erdgeschoss, aufgrund von Kabeltrassen, welche weiterhin zugänglich sein müssen, unter Sicherung des ausreichenden Bewegungsraums, wird durch die Festsetzung einer Baugrenze EG und einer Baugrenze ab 1. OG gesichert.



## 8.6 Nebenanlagen

Es sind bestimmte Arten von Nebenanlagen ausgeschlossen, die zu einer Beeinträchtigung des innerstädtischen Stadtbildes führen, sowie zu einer Beeinträchtigung Ihrer Bewohner führen könnten.

## 8.7 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Aufgrund der beengten Bestandssituation sind vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt, sodass im Zuge baulicher Änderungen, die Gebäude an der Vöhlstraße bis zu einem Grenzabstand von maximal 1,70m und an der Wielandstraße bis zu maximal 1,60 an die seitliche Grundstücksgrenze heranbauen dürfen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben weiterhin gewahrt.

## 8.8 Stellplätze, Garagen, Carports

Die Festsetzungen zu oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Carports werden aufgrund der bestehenden und geplanten städtebaulichen Konzeption differenziert festgesetzt.

Um Beeinträchtigungen des Stadtbildes zu vermeiden haben Garagen, überdachte Stellplätze / Carports in MU<sub>1</sub>-MU<sub>5</sub>, in MU<sub>8</sub> sowie in GB<sub>1</sub>-GB<sub>4</sub> vom öffentlichen Raum einen Mindestabstand von 3m einzuhalten.

Stellplätze sollen auf ein Mindestmaß reduziert und aus stadtgestalterischen Gründen nicht überall zugelassen werden. Daher sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Fläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind behinderten Stellplätze, da für diese Personengruppe Beeinträchtigungen bestehen, für die längere Strecken nicht zu verantworten sind. Es sollen möglichst kurze zurückzulegende Distanzen angestrebt werden.

## 8.9 Tiefgaragen

Aus Gründen einer ausreichenden Sicherstellung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und ggf. Nebenräume sind Tiefgaragen sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, sowie an dem im Plan dafür festgesetzten Stellen. Dadurch können die Innenbereiche der Baufelder beispielsweise als wohnungsnaher Freiraum genutzt werden. Damit Flächen, die durch Tiefgaragen unterbaut sind mit größeren Gehölzen bepflanzt werden können sind diese mit einer Mindest-Erdüberdeckung anzulegen.

## 8.10 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Zuge der Neuauftellung des Bebauungsplans und der Neuordnung der Grundstücke im Bereich der Rathausmitte wird die bestehende Marienstraße verlegt und im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die Wielandstraße und die Vöhlstraße werden ebenfalls gesichert.

Der Hettstedter Platz wird als eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (V). Damit soll die bestehende Verkehrsberuhigung (Spielstraße, Schrittgeschwindigkeit) gesichert werden. Zumal sollen weiterhin keine größeren Lärmwirkungen im Inneren des Plangebiets entstehen, was durch eine gesicherte, verringerte Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs ebenfalls gestärkt wird. Außerdem soll eine, mindestens, Gleichberechtigung zwischen Fußgängern und Motorisierten Individualverkehr erzielt werden, damit die

vereinfachte Querung der Verkehrsfläche hin zur künftigen Platzfläche weiterhin Bestand hat.

Auch Bereiche der Illerstraße sowie der Straße „Kirchplatz“ im Südwesten des Plangebietes werden als eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, ebenfalls mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (V). Dadurch soll zum einen dem Ziel der veränderten Verkehrsführung der Kreisstraße Rechnung getragen werden, welches darin besteht eine deutliche Verkehrsberuhigung im Plangebiet zu erzielen, und zum anderen spricht für die Festsetzung, dass sich die Kirche St. Maria zu diesen Verkehrsflächen hin orientiert und dessen fußläufige Erreichbarkeit bzw. Anbindung dadurch stark verbessert wird. Außerdem spricht auch die nahe liegende Uli-Wieland-Grundschule samt Tempo 10 Zone für eine Fortführung der Verkehrsberuhigung in diesem Bereich.

Für den Bereich im inneren des Gebiets wird ebenfalls eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, allerdings mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich / Öffentlicher Platz. Die gekennzeichneten Bereiche sind von Verkehr freizuhalten, da auf diesem Platz die Aufenthaltsqualitäten für Fußgänger sowie eine fußgängerfreundliche Gestaltung im Vordergrund stehen und dauerhaft gesichert werden sollen (siehe Städtebauliches Konzept). Angrenzende Gebäude werden von umliegenden Verkehrsflächen erschlossen und beliefert.

Für alle Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen ist die Aufteilung der Flächen nach Verkehrsarten keine Festsetzung, sondern Richtlinie für die spätere Umsetzung.

Zweckgebundene, flächige Begrünungen sind zulässig.

#### **8.11 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Ein- und Ausfahrten sind im Bereich vor dem öffentlichen Platz des Rathauses nicht zulässig. Der Platzbereich wird mit einem Ein- und Ausfahrtsverbot belegt, um zu vermeiden, dass an dieser Stelle eine Tiefgaragenzufahrt entsteht, die den dortigen Platzcharakter wesentlich stören würde.

#### **8.12 Bereiche für Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen**

Ein- und Ausfahrten werden nur in MU<sub>6</sub> im Norden festgesetzt um den Verkehr nicht zu weit in das Innere des Gebiets eindringen zu lassen und die dort entstehenden Störwirkungen wie Lärm und Abgase zu vermeiden.

#### **8.13 Mit Rechten zu belastende Flächen**

Für die Fläche in MU<sub>1</sub>, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (GFR) belegt ist, soll zugunsten der Firma Wieland eine Zufahrt zu einer größeren dahinterliegenden Parkierungsfläche gesichert werden. Die Allgemeinheit soll durch Gehwege dazu ebenfalls sicheren Zugang haben. Da sich die Fläche des Flurstücks, über die das GFR führt, im Privatbesitz befindet, ist hierzu auf entsprechendem Grundstück ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu bestellen.

In Bereichen mit zulässiger Überbauung ab dem 1. Obergeschoss beziehungsweise der Festsetzung von Arkaden muss die öffentliche Durchwegung für die Allgemeinheit im Erdgeschoss gesichert werden:

Für die Fläche in GB<sub>4</sub>, die mit einem Leitungsrecht belegt ist, soll zugunsten des Energieversorgers Lechwerke Netzservice GmbH sowie der Allgemeinheit die Erreichbarkeit und somit Wartungsmöglichkeit der im Untergrund liegenden Stromleitungen gesichert werden.

Für die Fläche in MU<sub>6</sub>, die mit einem Geh- und Fahrrecht belegt ist, soll zugunsten der Allgemeinheit die Durchwegung im Erdgeschoss (Arkaden) gesichert werden, um dadurch der städtebaulichen Figur des angrenzenden öffentlichen Platzes Rechnung zu tragen.

#### **8.14 Flächen für den Gemeinbedarf**

Ein Großteil der im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsflächen werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Gemeinbedarfsflächen, für die andere beabsichtigte Nutzungen vorgesehen sind als im Flächennutzungsplan dargestellt wurden nicht übernommen. Ein Abweichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren möglich, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung im Sinne des § 13a (2) Nr. 2 BauGB entsprechend angepasst.

Nebenanlagen, die zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes führen oder deren Bewohner beeinträchtigen könnten wurden ausgeschlossen.

##### Jugendhaus

Um ein breites Spektrum an potenziellen Nutzungen zu ermöglichen wurden entsprechend räumlich verträgliche, der Nutzung benachbarte und ähnlich zusammenhängende Anlagen und Einrichtungen zugelassen. Damit soll ein räumlicher Schwerpunkt geschaffen, Leerstand verhindert und die Möglichkeit für zukünftige Umnutzungen etabliert werden. Auf Veränderungen kann damit angemessen und schnell reagiert werden.

Um den Charakter der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche zu wahren wurden Vorgaben hinsichtlich der prozentualen Nutzung getroffen.

##### Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Zur Sicherung der bestehenden Nutzung des kirchlichen Betriebs der Filialkirche St. Maria wurde eine entsprechende Festsetzung getroffen.

##### Kulturzentrum

Um ein breites Spektrum an potenziellen Nutzungen zu ermöglichen wurden entsprechend räumlich verträgliche, der Nutzung benachbarte und ähnlich zusammenhängende Anlagen und Einrichtungen zugelassen. Damit soll ein räumlicher Schwerpunkt geschaffen, Leerstand verhindert und die Möglichkeit für zukünftige Umnutzungen etabliert werden. Auf Veränderungen kann damit angemessen und schnell reagiert werden.

Um den Charakter der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche zu wahren wurden Vorgaben hinsichtlich der prozentualen Nutzung getroffen.

##### Rathaus (Öffentliche Verwaltung) und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Um ein breites Spektrum an potenziellen Nutzungen zu ermöglichen wurden entsprechend räumlich verträgliche, der Nutzung benachbarte und ähnlich zusammenhängende Anlagen und Einrichtungen zugelassen. Damit soll ein räumlicher Schwerpunkt geschaffen, Leerstand verhindert und die Möglichkeit für zukünftige Umnutzungen etabliert werden. Auf Veränderungen kann damit angemessen und schnell reagiert werden.

### **8.15 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen vorrangig zur Minimierung der Eingriffe in Flora und Fauna und, um damit die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern.

Um die Versiegelung durch öffentliche und private Erschließungen möglichst gering zu halten (Minimierungsaspekt), wird die Festsetzung getroffen die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Es können damit Abflussmengen gedrosselt und reduziert werden und lokal kleinklimatische Verbesserungen erzielt werden.

Die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern sowie flach geneigten Dächern ab einer Fläche von 25m<sup>2</sup> dient dazu, Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Plangebiet zu schaffen und trägt dem Schutz der biologischen Vielfalt Rechnung. Die Festsetzung dient der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft infolge des Bebauungsplans. Durch die extensive Begrünung fallen die durch Gebäude mit Flachdächern bebauten Teile des Plangebiets nicht völlig als Lebensraum für Tiere, insbesondere Insekten, aus. Bei der Begrünung von Dachflächen handelt es sich um einen wichtigen Baustein im Ausgleichskonzept. Der durch die Bebauung verursachte Flächenverbrauch, kann durch Dachbegrünung ausgeglichen werden. Ein weiterer Vorteil von Dachbegrünung besteht in einem verbesserten Mikroklima in unmittelbarer Nähe. Auch wirkt sich Dachbegrünung positiv auf die örtliche Belastung der Kanalisation und der damit einhergehenden Kosten für Erweiterungen aus, da diese zunächst für einen verminderten Regenabfluss führen und das Wasser zwischengespeichert und anschließend wieder verdunstet und so dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird. Dadurch kann die Gefahr von Hochwasserschäden bedingt durch die im Zuge des Klimawandels immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse deutlich gemindert werden. Die Nutzung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung und Dachbegrünung können sofern richtig installiert kombiniert erfolgen, sodass diese sich nicht gegenseitig behindern oder gar ausschließen würden. Im Gegenteil, bei einem Gründach ist der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls sogar höher, da dieses kühler, als ein herkömmliches Dach, ohne Dachbegrünung ist.

Um weitere Behandlungsmaßnahmen bei Versickerung oder zukünftiger dezentraler Niederschlagsbeseitigung zu vermeiden, sollen Dachflächenmaterialien aus unbeschichteten Metallen, wie z.B. Kupfer, Zink und Blei vermieden werden. Es ist im Sinne des Grundwasserschutzes festgesetzt, dass nur solche Materialien als Außenmaterialien verwendet werden dürfen, durch die dauerhaft sichergestellt ist, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt.

Festsetzungen zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser dienen der Entlastung der bereits im Bestand hohen Belastung der Bestandskanalisation, insbesondere vor dem Hintergrund immer häufiger auftretenden Starkregenereignissen.

Die festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen dienen der Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.

### **8.16 Flächen für das Anpflanzen und Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um bestehende wertvolle Gehölze im Gebiet zu sichern werden Pflanzbindungen festgesetzt. Dies erfolgt nicht nur aus ökologischen, sondern auch aus stadtgestalterischen Gründen.

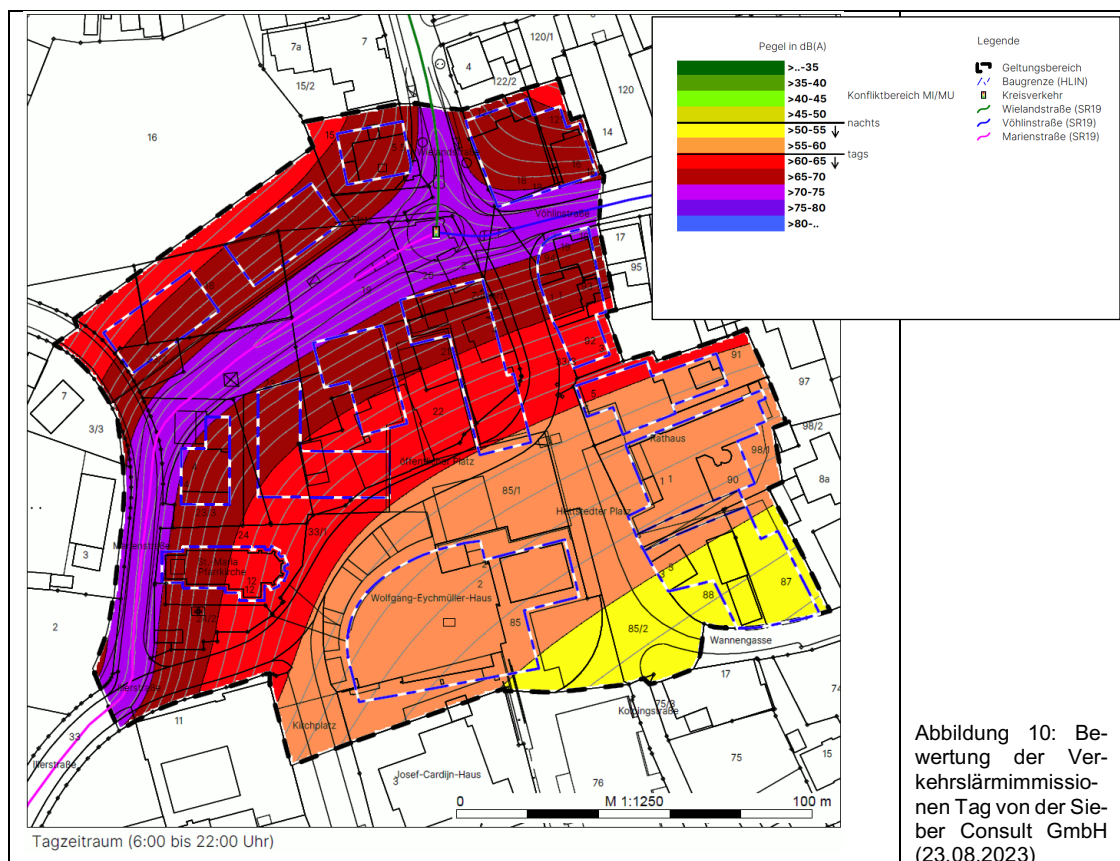
Um eine ausreichende Begrünung im Gebiet sicherzustellen werden Pflanzgebote festgesetzt. Die Pflanzgebote am Hettstedter Platz sind eine Weiterführung der bereits bestehenden Baumreihe weiter Richtung Süden.

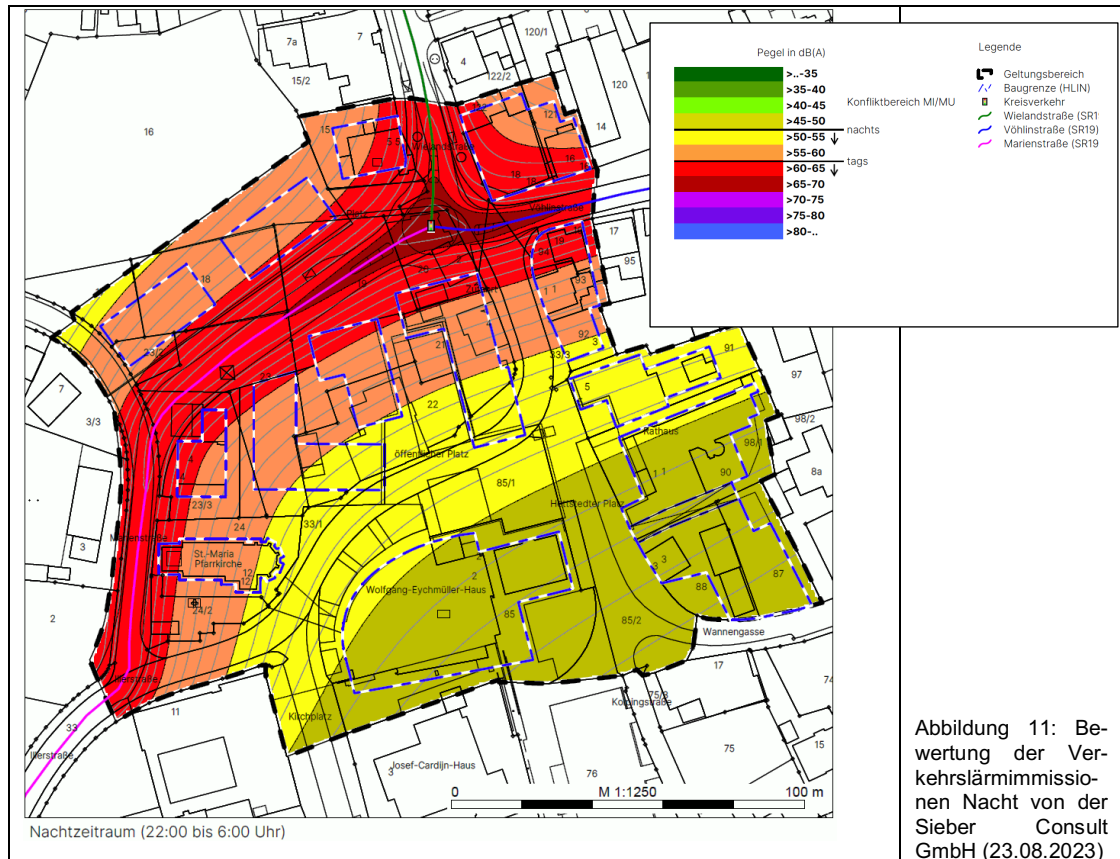
Für den Platzbereich werden flächige Pflanzgebote festgesetzt, damit eine ausreichende Begrünung und die damit einhergehenden positiven Wirkungen auf Mensch und Umwelt sichergestellt werden können.

### 8.17 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der zu verlegenden Kreisstraße NU 14 ein. Diese wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in einer schalltechnischen Untersuchung gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ermittelt und bewertet (Sieber Consult, Fassung vom 23.08.2023).





Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die oben genannten Orientierungswerte für ein Urbanes Gebiet (MU) im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Neue Rathaus Mitte" entlang der Verkehrswege teilweise deutlich überschritten werden. Entlang der Marienstraße sowie an den Kreisverkehr angrenzend werden im Bereich der Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts werden damit um 11 dB tags und 14 dB nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64/54 dB(A) tags/nachts werden damit um 7 dB tags und 10 dB nachts überschritten. Die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind somit im Plangebiet hinsichtlich der Straßenverkehrslärmeinwirkungen nicht gewährleistet. Es sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Lösung des Lärmkonfliktes stehen aktive Maßnahmen (Lärmminderungsmaßnahmen im Schallausbreitungsweg, z.B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung. Prinzipiell sind aktive Lärmschutzmaßnahmen den passiven Lärmschutzmaßnahmen vorzuziehen, da aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Quelle ansetzen. Zudem wird bei einer aktiven Maßnahme zusätzlich der Außenbereich geschützt.

Da ein großer Teil des Plangebietes bereits bebaut ist, reichen die Gebäude teilweise bis unmittelbar an die geplante Trasse der Kreisstraße heran. Aufgrund der erforderlichen Abstände einer aktiven Lärmschutzmaßnahme sowohl zur Straße als auch zu den bestehenden Gebäuden ist die Umsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme baulich nicht möglich. Auch müssten bei der Umsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme die Bereiche von erforderlichen Zufahrten frei bleiben. Durch die zwangsläufig

entstehenden Lücken in der aktiven Lärmschutzmaßnahme könnte der Schall weiterhin ungemindert auf mögliche Immissionsorte einwirken. Durch die zu erwartende geringfügige Verbesserung der Lärmsituation durch die Umsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist diese als unverhältnismäßig einzustufen.

Der Konflikt wird daher durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der Fensteröffnungen der Aufenthalts- und Ruheräume, schallgedämmte Außenbauteile, ausreichend dimensionierte Lüftungsanlagen) gelöst.

In den Lärmschutzfestsetzungen im Textteil des Bebauungsplanes sind die jeweiligen Orientierungsaufgaben der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer) und Ruheräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) festgesetzt. Zudem werden teils Ausnahmen von der Orientierungspflicht zugelassen, wenn bei dem Gebäude weiterer Bedarf für diese Räume besteht und diese mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämpften Lüftungsanlage ausgestattet werden. Gemäß DIN 18005, Beiblatt 1 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Für Ruheräume wird daher grundsätzlich der Einbau einer Lüftungsanlage festgesetzt. Zudem ist in ein Hinweis auf die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) bzgl. der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile an Wohngebäuden enthalten. Zusätzlich werden Orientierungsaufgaben sowie Ausnahmeregelungen dazu für Außenwohnbereiche (z.B. Balkone und Terrassen) festgesetzt. Bei bereits bebauten Flächen gelten die Festsetzungen für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

Da die Verlegung der Kreisstraße NU 14 den Neubau eines Verkehrsweges darstellt, wurden in der genannten schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult, Fassung vom 23.08.2023) zudem die Verkehrslärmimmissionen an der bestehenden Bebauung gemäß der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bewertet und geprüft, ob ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen besteht. Die Betrachtung hat ergeben, dass teilweise Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen besteht.

Von den westlich des Plangebiets gelegenen Wielandwerken wirken Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Die Wielandwerke werden bereits durch die bestehenden Einwirkorte zwischen dem Plangebiet und dem Betrieb in ihren Emissionen begrenzt. In einer Stellungnahme des TÜV SÜD (TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Fassung vom 05.07.2023) wird die Gewerbelärmsituation im Plangebiet erläutert und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Demnach werden an den bestehenden bzw. ehemaligen Einwirkorten Marienstraße 7 und Marienstraße 3 die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) von 45 dB(A) für ein Mischgebiet im Nachtzeitraum bereits in voller Höhe beansprucht.

In den Teilbereichen MU1 und MU8 sind aufgrund der geplanten zulässigen baulichen Höhe bzw. der im Vergleich zur Bestandsbebauung vergrößerten Baugrenzen sowie aufgrund der Vielzahl an hochgelegenen potenten Schallquellen des Werks Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) für ein Urbanes Gebiet im Nachtzeitraum nicht auszuschließen. Im Bereich der südlichen Baugrenze des MU1 sowie der westlichen Baugrenze des MU8 dürfen bei zukünftig dort zu errichtenden Gebäuden an diesen Fassaden keine im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorte

(zu öffnende Fenster von Schlaf-, Wohn- und Aufenthaltsräumen) angeordnet werden. Zur Vermeidung von Konflikten aufgrund von Gewerbelärmimmissionen wird dies in den entsprechenden Lärmschutzfestsetzungen für die Teilbereiche MU1 und MU8 festgehalten. Konflikte aufgrund der Gewerbelärmimmissionen der Wielandwerke sind unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen nicht zu erwarten.

## **9 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **9.1 Äußere Gestaltung**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten im Sinne der städtebaulichen Einbindung in das Gesamtgefüge des Gebiets der Neuen Rathausmitte.

#### Dachform und Dachneigung

Die Dachformen werden im Plan differenziert festgesetzt.

Mit den Festsetzungen der Dachformen wird bestimmt, dass die Dächer als Sattel- und oder als Flachdächer und zu errichten sind. Damit wird das bestehende innerstädtische Ortsbild hinsichtlich der Stadtlandschaft, welches vorwiegend aus Satteldächern besteht gesichert und weitergeführt, sodass ein einheitliches und homogenes Bild in der Dachlandschaft entstehen kann. Für die Stellen, an denen bereits Flachdächer gebaut wurden, wurde die Möglichkeit eröffnet auch Satteldächer zu bauen um sich den ortsbildtypischen Dachformen anzugleichen. An der Stelle, an der ein Zelt Dach zugelassen wird, soll die Möglichkeit eröffnet werden den Bestand und die markante ortsbildtypische Gebäudeform langfristig zu sichern.

Abweichende Dachformen und Dachneigungen für untergeordnete Bauteile, dienen der Optimierung der Nutzbarkeit von baulichen Anlagen sowie der individuellen gestalterischen Differenzierung. Die Festsetzungen wurden in Abstimmung auf die Hauptdächer getroffen, jedoch werden, zur Ermöglichung des Nutzungszwecks sowie der Individualität der einzelnen Bauherren, höhere Gestaltungsspielräume eingeräumt.

Kniestöcke sind städtebaulich wirksam. Grundsätzlich ist die Möglichkeit zur Ausbildung eines Kniestocks gegeben, um jedoch ein städtebauliches Einfügen weiterhin zu gewährleisten, wird ein gestalterisch vertretbarer Kniestock zugelassen, indem die maximale, zulässige Höhe definiert ist. Gemessen wird die Höhe des Kniestocks von der Fußbodenhöhe Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (siehe Skizze Kniestock).



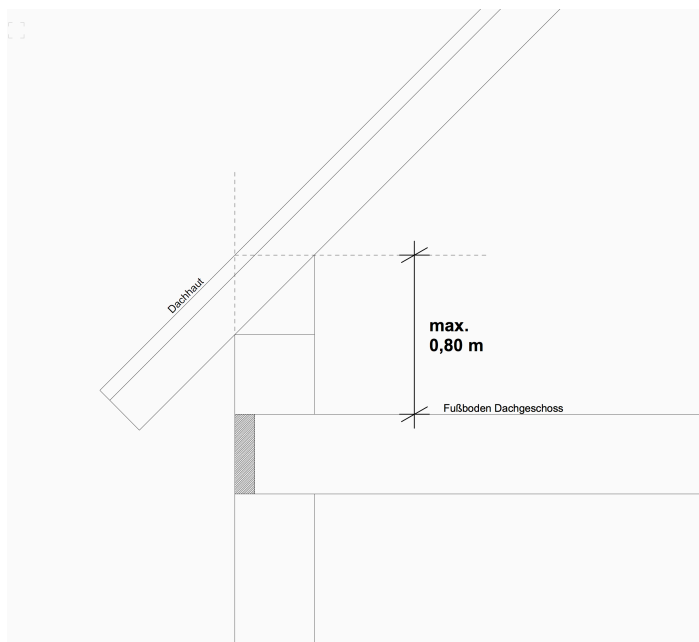


Abbildung 12: Skizze Festsetzung Kniestock

#### Farbe und Material der Dacheindeckung

Die Art und Farbe der Dacheindeckung der Hauptgebäude orientieren sich am charakteristischen Ortsbild und dienen dem Ziel eine ruhige Dachlandschaft zu etablieren, die im Einklang mit der bestehenden umgebenden Bebauung steht. Anthrazitfarbene Dacheindeckungen werden ausnahmsweise im Zusammenhang mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung zugelassen, da diese Anlagen zumeist ebenfalls anthrazitfarben sind.

Aus umweltschutzgründen sind Flachdächer ab einer Größe von mehr als 25m<sup>2</sup> zu begrünen.

Um ein einheitliches und homogenes Stadtbild zu gewährleisten müssen die Dachdeckungen der geneigten Dächer der Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze / Carports ab einer Größe von über 25 m<sup>2</sup> den Dacheindeckungen der geneigten Dächer der Hauptgebäude in Farbe angeglichen werden. Damit wird dem jeweiligen Bauherrn genügend Raum zur individuellen Gestaltung gegeben, sodass dieser nicht zu sehr eingeschränkt wird.

Für untergeordnete Bauteile werden Ausnahmen hinsichtlich der Farbgebung zugelassen. Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen dient dem Gewässer- und Bodenschutz. Es sollen Verunreinigungen durch unbeschichtete Metallverkleidungen vermieden werden.

#### Dachaufbauten

Aus stadtgestalterischen Gründen sind zur Wahrung des Mindestmaßes an Homogenität Dachaufbauten nur oberhalb der Traufe zulässig.

#### Dachüberstände

Um ein einheitliches harmonisches Gesamterscheinungsbild zu etablieren und die Nachbarbebauung nicht zu beeinträchtigen sind Dachüberstände an der Traufe nur bis

zu einer Tiefe von maximal 0,4m und am Ortgang bis zu einer Tiefe von maximal 0,25m zulässig.

#### Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie ((Solarthermie und Photovoltaikanlagen))

Um ein einheitliches und homogenes Stadtbild zu erreichen sind bei Satteldächern Aufständereien abweichend von der Dachneigung unzulässig. Aus stadtgestalterischen und sicherheitstechnischen Gründen sind Überschreitungen über dem Dachfirst bzw. dem Dachrand unzulässig. Um ein einheitliches und homogenes Stadtbild zu erreichen sind bei geneigten Dächern Aufständereien nur bis zu einer Höhe von maximal 10cm über der Oberfläche der Dachdeckung zulässig. Aus stadtgestalterischen und Sicherheitstechnischen Gründen ist bei Flachdächern eine Aufständerei nur bis zur Höhe der Attika oder ersatzweise bis zu einer Höhe von 0,75m über der Dachfläche zulässig. Die Anlagen müssen aus sicherheitstechnischen Gründen einen Abstand von Dachrändern entsprechend des doppelten Maßes ihrer Eigenhöhe einhalten.

#### Fassadengestaltung

Die baulichen Anlagen sollen sich harmonisch in das örtliche Gesamterscheinungsbild einfügen und somit der Eigenart des Bestandsgebietes entsprechen. Eine Beeinträchtigung der Nachbarn durch grelle und „aufdringliche“ Farben sowie durch störende Lichtreflexe soll vermieden werden. Balkone, die vom Gebäude abstehen und als eigenständiges Bauteil wahrgenommen werden, sind aus stadtgestalterischen Gründen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Loggien, die in das Gebäude integriert sind haben im Vergleich zu Balkonen keine so dominante Wirkung und sind daher überall zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze / Carports sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden. Dies geschieht zum Schutz der Nachbarn und aller weiteren Personengruppen um diese vor möglichen störenden visuellen Beeinträchtigungen zu bewahren.

#### Untergeordnete Bauteile-Außenantennen und Dachrinnen

Aus Gründen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes und zur Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen wird je Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen. Dem Informationsbedürfnis der Bewohner kann dadurch ausreichend nachgekommen werden.

Aus stadtgestalterischen Gründen sind technische Anlagen wie Luft- und klimatechnische Anlagen auf der nicht dem öffentlichen Raum zugewandten Gebäudeseite zulässig. Aus denselben Gründen sind auch Parabolantennen, die zu einem regelrechten Wildwuchs führen können, sofern keine Regelungen bestehen, nur auf den Dachflächen, die vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind zulässig.

## **9.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen dienen der Sicherung des städtebaulichen Ziels einer durchgrünten Kernstadt, sowie der Minimierung der Eingriffswirkung in die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima und Arten / Biotope.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit sind lose Material und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen unzulässig.

Derzeit besteht ein Trend zur Schaffung von Schotter bzw. Kiesgärten, da diese als pflegeleicht und modern gelten. Schottergärten stellen jedoch eine zusätzliche Flächenversiegelung dar und beeinträchtigen die ökologische Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Darüber hinaus bieten Steingärten Kleintieren, wie Vögel und Insekten, deren Populationen und Lebensräume ohnehin zurückgehen, keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Gärten, die mit Steinen

verfüllt werden, heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was die Klimaveränderung in der Stadt befördert, da notwendige Kaltluftschneisen durch diese Versiegelungen wegfallen. Auch die Hauptgründe für die Anlage eines Schottergartens, nämlich ein geringer Pflegeaufwand sowie eine moderne Optik, treffen in der Regel nur innerhalb der ersten Jahre zu. Das Entfernen von Laub, Verschmutzungen und Unkraut gestalten sich in Schottergärten als sehr schwierig, weshalb diese mit der Zeit häufig verwahrlosen. Die Anlage von Schottergärten stellt aus diesen Gründen und gerade auch in ihrer Summe, eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und Flächenversiegelungen damit auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.

### **9.3 Gestaltung von offenen Stellplätzen und Tiefgaragen.**

Um Begrünungen von größeren Gehölzen über Tiefgaragen pflanzen zu können ist ein ausreichend großer durchwurzelbarer Raum von Nöten. Aus diesem Grund sind Erdüberdeckungen über der nicht versiegelten Teilflächen über Tiefgaragen mit einer Mindestdicke festgesetzt.

Zum verbessertem Wasserabfluss sowie zur Rückhaltung von Wasser sind Materialien für offene nicht überdeckte Stellplätze und vergleichbare Anlagen mit wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Materialien zulässig. Damit soll dem im Zuge des Klimawandels immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse und der Gefahr durch Hochwasser nachgekommen werden und das Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf durch Verdunstung oder Versickerung zurückgeführt werden.

### **9.4 Müllstandorte**

Zum Schutz vor visuellen Beeinträchtigungen sind glänzende bzw. nicht reflektierende Materialien für Wand- und Dachbekleidungen nicht zulässig.

### **9.5 Einfriedungen**

Es werden nur ortsbildtypische und verträgliche Einfriedungen aus stadtgestalterischen Gründen und aus Gründen der Homogenität zugelassen.

Die Höhenbegrenzung der Einfriedungen dient dazu, innerhalb des Plangebietes abschottende und in ihrer Höhenentwicklung insbesondere zum öffentlichen Raum hin negativ raumbildende Einfriedungen zu vermeiden und eine visuelle Durchlässigkeit innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

### **9.6 Werbeanlagen**

Werbeanlagen werden in ihrer Lage und Art begrenzt, damit diese im städtebaulichen Gesamtbild untergeordnet bleiben. Werbeanlagen, die störende Auswirkungen auf das Ortsbild und deren Anwohner und Nachbarschaft haben werden nicht zugelassen. Es wird ein einheitlicher Rahmen vorgegeben, der den Gewerbetreibenden im angemessenen Rahmen erlaubt auf sich aufmerksam zu machen.

### **9.7 Zahl der erforderlichen Stellplätze**

Der Mehrbedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung gegenüber der Vorgabe in der Anlage der BayGaStellV begründet sich mit der eher ländlichen Prägung Vöhringens und dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs. Gleichzeitig sind die öffentlichen Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können jedoch vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, da dieser aufgrund der zentralen

Lage des Plangebiets im Sinne der Fußgängerfreundlichkeit und einem möglichst geringen Versiegelungsgrad gestaltet wird. Demnach wird ein leicht erhöhter Stellplatznachweis festgesetzt, um den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen bzw. um dem zu erwartenden Pkw Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden.

## 10 Städtebauliche Kenndaten

Ermittlung der Flächenanteile	Fläche ca. in ha	Anteil in Prozent
Bebauungsplan Plangebiet / Geltungsbereich	2,67	100
Urbanes Gebiet	0,81	30
Verkehrsflächen	1,09	41
Flächen für den Gemeinbedarf	0,77	29

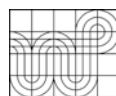
## 11 Anlagen

Die vorliegenden Fachgutachten werden Bestandteil der Begründung und dienen der Erläuterung der Planungsabsicht, der textlichen Festsetzungen und der Festsetzungen im zeichnerischen Teil:

- Artenschutzgutachten, Stand 31.01.2023
- Schallschutzgutachten, Stand 23.08.2023
- Schalltechnische Stellungnahme, Stand 05.07.2023
- Verkehrsgutachten, Stand 09.08.2022
- Tragwerksgutachten, Stand 03.11.2015

ausgefertigt:  
Vöhringen, den

Planverfasser



WICK + PARTNER  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB  
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart  
T 0711. 2 55 09 55 0 • info@wick-partner.de

Neher, Bürgermeister