

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasen“

Zusammenfassende Erklärung gemäß §10a Abs.1 BauGB

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Wasen“ sind mit ortsüblicher Bekanntmachung am 08.03.2018 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3, 4 BauGB).

- Planungsziel** Planungsziel ist eine städtebaulich geordnete Ausweisung eines Gebietes für das Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Unter anderem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Drogeriemarkt als nicht störenden Gewerbebetrieb, zur Grundversorgung der Bevölkerung der Gemeinde Frickenhausen mit Drogerieartikeln geschaffen werden.
- Standort-alternativen** Der Planbereich eignet sich aufgrund der angrenzenden Nutzungen mit einem Gewerbegebiet und einem Allgemeinen Wohngebiet aus städtebaulicher Sicht besonders für die dem Planungsziel entsprechende Nutzungsmischung. Darüber hinaus ist eine besonders verkehrsgünstige Lage mit bestehendem Kreisverkehr gegeben.
Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse wurden weitere Standorte in Frickenhausen bezüglich der Ansiedlung eines Drogeriemarktes untersucht. Es wurde festgestellt, dass zwei geprüfte innerörtliche Standorte aufgrund anderer Planungen nicht zur Verfügung stehen. Andere untersuchte Standorte eignen sich aufgrund zu geringer Fläche, bzw. deren Lage nicht für die Entwicklung eines Drogeriemarktes.
- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan** Es ist davon auszugehen, dass über 50% der Bauflächen im gesamten Planbereich dem Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Es wird daher davon ausgegangen, dass der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Frickenhausen, der für den gesamten Planbereich eine Wohnbaufläche vorsieht, in seinen Grundzügen nicht berührt ist und das Entwicklungsgebot noch als eingehalten betrachtet werden kann.
- Einzelhandels-bezogene Vorgaben des Regionalplanes** Durch entsprechende Festsetzungen zu zulässigen Einzelhandelsbetrieben und zur Verkaufsfläche im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass die regionalplanerischen Vorgaben hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsnutzung für einen Drogeriemarkt eingehalten werden. Die zu erwartende Agglomerationslage des

geplanten Drogeriemarktes mit den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben im östlich angrenzenden Gewerbegebiet „Gernäcker“ ist mit den Zielen der Regionalplanung zu vereinbaren, da es sich bei dem Drogeriemarkt um ein Vorhaben zur Grundversorgung handelt.

Naturschutz- fachliche Schutzgüter

Die Auswirkungen auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter wurden im Umweltbericht bewertet. Festsetzungen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich sind im Bebauungsplan und im Umweltbericht festgelegt. Innerhalb des Planbereiches sind zur Eingriffsminderung insbesondere folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Festsetzung von Grünflächen (Gewässerrandstreifen)
- Festsetzung von Pflanzgeboten
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Belägen
- Festsetzungen zur getrennten Regenwasserableitung
- Festsetzungen zur Dachbegrünung

Der nach Anrechnung der beschriebenen Minimierungsmaßnahmen verbleibende Eingriff wird durch die Anrechnung von Ökopunkten aus dem Streuobstkonzept Linsenhofen ausgeglichen.

Bodenschutz

Von Seiten des Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wurde ein schutzgutbezogener Ausgleich für den Eingriff in den Boden angeregt. Da die Böden im Planbereich lt. Umweltbericht eine überwiegend geringe bis mittlere Wertigkeit aufweisen, wird auf einen schutzgutbezogenen Ausgleich, z.B. durch Oberbodenverwertung im Rahmen der Ausgleichskonzeption verzichtet und ein schutzgutübergreifender Ausgleich durch teilweise Anrechnung der Ökonomie- und Ökotoxikologie-Maßnahmen aus dem Streuobstkonzept Linsenhofen vorgesehen.

Artenschutz

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine SaP durch den Biologen Peter Endl erstellt. Unter Beachtung einer Bautabuzone entlang des Gehölzes der Steinach können mit Ausnahme der Zauneidechse Verbotstatbestände vermieden werden.

Aufgrund des zunächst nicht auszuschließenden Verbotstatbestandes für die Zauneidechse wurde ein Ausnahmeverfahren beim RP Stuttgart parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Eine entsprechende FCS-Maßnahme als Ersatzhabitat wurde umgesetzt. Die Artenschutzrechtliche Genehmigung wurde mit Bescheid vom 20.04.2017 erteilt.

Landwirtschaft

Durch die Realisierung des Baugebietes entfallen Flächen für die landwirtschaftliche Produktion. Mit Verweis auf die Standortprüfung lässt sich dieser Verlust nicht vermeiden. Die nördlich an das Gebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können weiterhin bewirtschaftet werden. Die Erschließung dieser Flächen ist weiterhin gewährleistet.

Für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden Maßnahmen des Ökokontos der Gemeinde angerechnet. Durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen entsteht kein weiterer Verlust an landwirtschaftlichen Flächen.

Immissions- schutz

Verkehrslärm:

Im Bebauungsplan werden Lärmpegelbereiche nach den Empfehlungen einer Schallimmissionsprognose festgesetzt und damit ein passiver Schutz der künftigen Wohnungen erreicht.

Anlagenlärm eines künftigen Drogeriemarktes:

Unter Einhaltung von Vorgaben zu Öffnungszeiten, zu Lüftungsanlagen und zu asphaltierten Fahrgassen der Stellplätze entsprechend den Ergebnissen einer Schallimmissionsprognose ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit

des geplanten Drogeriemarktes mit der geplanten Wohnbebauung gegeben. Die Einhaltung der Vorgaben zu Öffnungszeiten und zu Lüftungsanlagen ist im Rahmen der konkreten Objektplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

**Verkehrser-
schließung**

Die Anbindung des Gebietes erfolgt über den bestehenden Kreisverkehr. Dieser wurde beim früheren Bau bereits so konzipiert, dass eine Erschließung des Baugebietes „Wasen“ über den Kreisverkehr möglich ist. Die Anbindung an den Kreisverkehr erfolgt nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium entsprechend den Ergebnissen eines Verkehrssicherheitsaudits.

**Verkehrskon-
zeption der
inneren
Erschließung**

Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurden verschiedene Varianten zur inneren Erschließung im Rahmen eines Bebauungskonzeptes geprüft. Es wurde die Variante gewählt, bei der eine Anbindung sowohl der Bodelschwingstraße als auch der Wasenstraße vorgesehen ist. Zur Minimierung künftiger Verkehrsflächen wurde auf eine Fortsetzung des Feldweges parallel der L1250 im nordöstlichen Bereich und die Verbindung zwischen Wasenstraße und Theodor-Heuss-Straße am südlichen Gebietsrand verzichtet.

**Regenwas-
erableitung**

Das im Baugebiet anfallende Regenwasser wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben getrennt von Schmutzwasser abgeleitet. Es erfolgt eine getrennte Ableitung über neue Regenwasserkanäle in ein bestehendes Regenrückhaltebecken nordwestlich des Planbereiches. In diesem Rückhaltebecken wird das Regenwasser gepuffert und gedrosselt der Steinach zugeleitet. Bei dem Rückhaltebecken handelt es sich um eine wasserrechtlich genehmigte Anlage, bei deren Dimensionierung und Genehmigung im Jahr 2005 bereits die Erschließung des Bereiches Wasen berücksichtigt wurde.

**Löschwasser-
versorgung**

Die ordnungsgemäße Herstellung der Löschwasserversorgung erfolgt im Zuge der Erschließung. Die Befahrbarkeit des Gebietes mit Feuerwehrfahrzeugen ist gegeben.

Für detaillierte Angaben wird auf die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan, sowie die Sitzungsprotokolle zur Abwägung verwiesen.

Aufgestellt:
Nürtingen, 08.03.2018



Dipl. Ing. (FH) Rainer Metzger
Ingenieurbüro Melber & Metzger
Schlesierstraße 84
72622 Nürtingen

Anerkannt:
Frickenhausen,

Simon Blessing
Bürgermeister