



Bebauungsplan "Im Wörthgarten"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Entwurf
26.07.2021**

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

07KRS15034
 Stadt Gernsbach
 Bebauungsplan „Im Wörthgarten“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1

Vorbemerkungen 3

1 Erfordernis und Ziel der Planung 5

2 Lage und Größe des Plangebietes 6

3 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart 6

4 Bestand 8

5 Städtebauliches Konzept 10

 5.1 Bebauungskonzept 10

 5.2 Verkehrliche Erschließung 12

 5.3 Grünkonzept/Fuß- und Radwegenetz 13

 5.4 Technische Erschließung 13

 5.5 Klimaschutz und Ökologie 14

6 Übergeordnete Planungen 15

 6.1 Regionalplanung 15

 6.2 Flächennutzungsplan 15

7 Schutzvorschriften und Restriktionen 16

 7.1 Natura 2000-Gebiete, Vogelschutzgebiete 16

 7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale 16

 7.3 Landschaftsschutzgebiete 16

 7.4 Gesetzlich geschützte Biotope 16

 7.5 Naturparke 16

 7.6 Denkmalschutz 17

 7.7 Altlasten 17

 7.8 Wasserschutzgebiete 17

 7.9 Offene Gewässer 17

 7.10 Hochwasserschutz 17

8 Gutachten 19

 8.1 Natura 2000-Vorprüfung 19

 8.2 Artenschutzrechtliches Gutachten 20

8.3	Bodenverunreinigungen und Sanierungsplan	22
8.4	Hochwasserschutzkonzept	25
8.5	Verkehrsuntersuchung	27
8.6	Schalltechnische Untersuchung.....	29
8.7	Einzelhandelskonzept und Untersuchung der raumordnerischen Verträglichkeit	32
9	Überschlägige Prüfung gemäß Anhang 3 zum UVPG.....	33
10	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	37
10.1	Art der baulichen Nutzung.....	37
10.2	Maß der baulichen Nutzung	39
10.3	Nebenanlagen.....	40
10.4	Bauweise.....	40
10.5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	40
10.6	Versorgungsanlagen und -leitungen.....	41
10.7	Flächen oder Maßnahmen zum Hochwasserschutz	41
10.8	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	41
10.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	41
10.10	Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	43
10.11	Pflanzgebote	43
10.12	Pflanzbindungen	43
10.13	Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen	43
11	Örtliche Bauvorschriften	44
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	44
11.1.1	Dächer	44
11.1.2	Gebäudegliederung.....	44
11.2	Werbeanlagen.....	44
11.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	44
11.4	Zahl der Stellplätze	45
11.5	Umgang mit Niederschlagswasser.....	45
12	Städtebauliche Kenngrößen.....	45

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit fakultativem Umweltbericht
- Anlagen
 - Natura 2000-Vorprüfung (Arguplan, Karlsruhe)
 - Artenschutzrechtliches Gutachten (Arguplan, Karlsruhe)
 - Artenschutzrechtliches Gutachten Fledermäuse (Ökologie & Stadtentwicklung, Darmstadt)
 - Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Hochwasserschutz an der Murg (GE 5, GE 6, GE 7) (Arguplan, Karlsruhe)
 - UVP-Vorprüfung zum Hochwasserschutz an der Murg (GE 5, GE 6, GE 7) (Arguplan, Karlsruhe)
 - Maßnahmenkonzept zur Mauereidechse (Arguplan, Karlsruhe)
 - Anpassung des Sanierungsplans Teil A „Quellsanierung“ und Teil B „Flächenreaktivierung“ (Kom-pakt GmbH, Karlsruhe)
 - Hochwasserschutz an der Murg in Gernsbach - Hochwasserschutzmaßnahmen am Katz'schen Garten (GE5), am ehem. Pfleiderer- Areal (GE6), am Triebwerkskanal (GE7) sowie lokale Maßnahmen (Wald+Corbe, Hügelsheim)
 - Verkehrsuntersuchung (BIT Ingenieure, Öhringen)
 - Schalltechnische Untersuchung (Kurz + Fischer, Winnenden)
 - Auswirkungsanalyse Einzelhandel (GMA Ludwigsburg)

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2021 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Vorliegend wurden auf freiwilliger Basis die Umweltprüfung sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

1 Erfordernis und Ziel der Planung

In fußläufiger Entfernung zur Altstadt von Gernsbach befindet sich das ehemals gewerblich genutzte „Pfleiderer-Areal“, welches seit einigen Jahren ungenutzt ist und brachliegt. Das Areal hat eine Größe von ca. 3,5 ha, wird durch die Murg bzw. den Murgkanal eingefasst und besitzt damit einen Inselcharakter.

Das Pfleiderer-Areal kann auf eine lange gewerbliche Geschichte zurückblicken. Von 1858 bis 1952 wurden auf dem Areal durch die damalige Firma Katz & Klumpp Telegrafmasten und Bahnschwellen aus Holz produziert, ab 1954 in Beton. 1986 ging das Areal in Besitz der Fa. Pfleiderer über, welche dort die Produktion von Bahnschwellen fortsetzte. 2005 wurde die Produktion eingestellt, das Areal fungiert seitdem nicht mehr als Produktionsstätte. 2012 wurde das Insolvenzverfahren gegen die Firma Pfleiderer Infrastrukturtechnik eröffnet.

Aufgrund der langjährigen Imprägnierungsvorgänge und dem nicht sachgerechten Umgang mit chemischen Stoffen gelangten erhebliche Mengen von Quecksilber, Teeröle sowie Arsen in das Erdreich und sorgten damit für großflächige Verunreinigungen. Der Schadensschwerpunkt befindet sich dabei im Bereich der ehemaligen Tauchbecken in zentraler Lage des Areals.

Seit Stilllegung der Produktion ist die Stadt Gernsbach um eine adäquate Nachnutzung des Areals in attraktiver Kernstadtlage bemüht. Bereits kurz nach Aufgabe der Produktion wurde eine Sanierungsvereinbarung zwischen der Firma Pfleiderer und dem Landratsamt als zuständige Bodenschutzbehörde getroffen. Wenig später beschloss der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die städtebauliche Zielsetzung einer Nachnutzung - eine Mischung von Handel, Gewerbe und Wohnen - zu definieren und planungsrechtlich zu sichern.

Wesentlicher Inhalt der Sanierungsvereinbarung war eine Sicherung der Altlasten, um eine Ausbreitung der Schadstoffe in die Umwelt, insbesondere in die Murg, zu vermeiden. Hierzu wurde 2006 eine Wasseraufbereitungsanlage sowie vier Grundwasserentnahmehbrunnen um das Schadstoffzentrum installiert. Diese sogenannten Abfangbrunnen fördern bis heute Grundwasser aus dem Schadstoffzentrum und leiten es zur Reinigung in die Aufbereitungsanlage. Von dort erfolgt die Einleitung in die Murg als Vorfluter.

Nach mehreren Jahren Diskussion um mögliche Ergänzungen des Sanierungskonzeptes und die endgültige Nutzung des Areals liegt der Stadt aktuell ein Nutzungskonzept eines Investors vor. Dieses beabsichtigt eine Erweiterung der Sanierungsvereinbarung, bei der neben der Sicherung auch die aktive Beseitigung von maßgeblichen Teilen der Bodenkontaminationen erfolgt. Nach Abschluss dieser Maßnahme ist eine umfassende Reaktivierung des brachliegenden Areals mit einem Nutzungsmix aus Einzelhandel, Büro/Gewerbe und Wohnen geplant.

Wesentlicher Faktor des vorgelegten Konzeptes ist eine adäquate verkehrliche Anbindung über einen neuen Kreisverkehr an der Bleichstraße sowie eine Vernetzung des Areals mit den umliegenden Bereichen. Wichtiger Teil ist dabei die Errichtung einer Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die Murg. So soll das Areal, welches derzeit eingezäunt ist, öffentlich zugänglich gemacht, mit Fuß- und Radwegen versehen und mit attraktiv gestalteten Freiräumen ausgestattet werden.

Seitens der Stadt wird das Konzept begrüßt, da es eine über die bisherige Sanierungsvereinbarung hinausgehende Verbesserung der Schadstoffbelastung im Boden beinhaltet. Auch wird der geplante Nutzungsmix mit Einzelhandel als städtebaulich zielführend und sinnvolle Ergänzung der Kernstadtfunktion gesehen. Durch den neu entstehenden Kreisverkehr kann die derzeit unbefriedigende Kreuzungssituation Bleichstraße/Gottlieb-Klumpp-Straße verbessert werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass für die Kernstadt Gernsbach erarbeitete Hochwasserschutzkonzept in die Planung zu integrieren. Damit können Überschwemmungen im Plangebiet, aber auch in der sog. Vorstadt sowie in weiten Teilen der Nordstadt bei Murg-Hochwasser verhindert werden.

Der Gemeinderat der Stadt Gernsbach hat am 22.10.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Im Wörthgarten“ neu gefasst und damit das Verfahren zur planungsrechtlichen Steuerung der Entwicklung eröffnet. Weiterhin wurden inzwischen die Sanierungsvereinbarung sowie das Hochwasserschutzkonzept in intensiven Austausch mit den zuständigen Behörden ausgearbeitet.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Angrenzung zur Murg nördlich der Altstadt Gernsbach. Es umfasst vollumfänglich die Flurstücke 204/3, 236, 236/3, 236/8, 236/9, 236/14, 236/15 und 3505/21 sowie teilumfänglich die Flurstücke 35/5, 35/18, 80, 199, 204/2, 204/4, 204/9, 253, 3505, 3505/9, 3505/10 und 3505/12. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,38 ha.

3 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Das Plangebiet ist überbaut (Hochbauten wurden bereits 2020 abgerissen), im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und befindet sich in einer innerörtlichen Lage in baulichem Zusammenhang. Zur Durchsetzung der städtebaulichen Zielsetzung einer gemischten Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da es sich um eine innerörtliche Konversionsmaßnahme handelt, kann dieser im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen hierfür liegen vor:

Plangebiet:	4,38 ha
Hiervon Baufläche:	2,00 ha
Grundflächenzahl:	0,4 / 0,8
Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO:	1,5 ha < 2,0 ha

Weiterhin liegt keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor (Umweltverträglichkeitsvorprüfung siehe Ziffer 9). Ebenso können Beeinträchtigungen des westlich des Plangebietes befindlichen Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden (Natura 2000-Vorprüfung siehe Ziffer 8.1).

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt die Notwendigkeit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange, einer Umweltprüfung sowie der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Aufgrund der Komplexität der Planung wurden diese Verfahrensschritte und Inhalte dennoch fakultativ in den Bebauungsplan aufgenommen.



Bild 1: Katastrerauszug mit Geltungsbereich

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich ca. 200 m nördlich der Gernsbacher Altstadt und wird eingefasst durch die Murg im Westen sowie den Murgkanal im Osten. Zusätzlich umfasst das Plangebiet den Kreuzungsbereich der Bleichstraße/Gottlieb-Klumpp-Straße.

Die ehemals gewerbliche Nutzung des Pfeleiderer-Areals ist seit mehreren Jahren aufgegeben, es bestanden bis 2020 jedoch die alten Produktionshallen, überwiegend in Holzbauweise, sowie zwei kleinere Verwaltungsgebäude. Die Bausubstanz war in einem baufälligen Zustand, einzelne Bauteile waren bereits eingestürzt. Anfang 2020 wurden die Hochbauten abgerissen.

Im nördlichen Teil des Areals befindet sich in einem Container die Grundwasserreinigungsanlage. Weitere Teile des Areals sind versiegelt und dienten bis 2020 teilweise als Lagerfläche für Container und Baumaterial. Zwischen den versiegelten Flächen hat sich aufgrund der langjährigen ausbleibenden Nachnutzung eine Ruderalvegetation, bestehend aus Sträuchern und kleineren Bäumen, entwickelt. Im Zuge des Gebäudeabrisses ist diese Vegetation zu großen Teilen beseitigt worden.

Im südlichen Teil des Areals befindet sich eine Grünfläche, welche aus Hochwasserschutzgründen zu einem Damm aufgeschüttet wurde. Auf dem Damm verläuft ein Schotterweg, welcher die Verbindung zu einem Stauwehr an der Südspitze des Areals herstellt. Das Wehr reguliert den Zufluss in den Murgkanal und wurde vor wenigen Jahren grundlegend erneuert. An diesem Kanal befindet sich eine Wasserkraftanlage, die auch nach Entwicklung des Areals weiter betrieben werden soll.

Große Teile des Plangebietes besitzen eine nahezu ebene Topografie, die Höhendifferenz von Süd nach Nord beträgt ca. 3 m. Ein deutlicher Höhenunterschied ergibt sich jedoch im Bereich der Murg. Hier fällt vom Areal eine Uferböschung mehrere Meter ab. Der Uferbereich ist nahezu geschlossen von einem Gehölzstreifen eingefasst.



Bild 2: Ehemalige Produktionshallen (Foto 2017)



Bild 3: Versiegelte Freiflächen (Foto 2017)



Bild 4: Murgkanal (Foto 2017)



Bild 5: Grundwasseraufbereitungsanlage (Foto 2017)



Bild 6: Plangebiet Zustand 2020 (Blick nach Süden)



Bild 7: Plangebiet Zustand 2020 (Blick nach Norden)



Bild 8: Luftbild (2018) mit Geltungsbereich

Das Pfeleiderer-Areal befindet sich in einer baulich geprägten Umgebung. Westlich, links der Murg, besteht eine Wohnbebauung sowie eine Schule mit Sportplatz. Im Norden setzt sich die ehemalige gewerbliche Nutzung in weiteren Gewerbebetrieben an der Hördener Straße fort. Im Osten grenzen eine gemischte Bebauung sowie der Bahnhof der Stadt mit einem P+R-Parkplatz an. Im Süden ergeben sich vielfältige Sichtbeziehungen zur Altstadt auf der gegenüberliegenden Murgseite.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauungskonzept

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde. Dieses sieht nach dem bereits erfolgten vollständigen Abriss der auf dem Areal befindlichen Bausubstanz eine weitgehend flächige Aufschüttung vor. Die Überbauung des Areals soll mit mehreren Bausteinen erfolgen.

Die projektierten Einzelhandelseinrichtungen sind im zentralen Bereich des Plangebietes angeordnet. Zur Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Parkplätzen werden diese um einen gemeinsamen Parkplatz gruppiert. Nördlich ist die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² geplant. Südlich schließt sich ein Gebäudekomplex mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter mit maximal 2.100 m² Verkaufsfläche an. Darüber sollen weitere Geschosse mit einer Wohn- oder gewerblichen Nutzung entstehen. Zur Vermeidung massiver Blockstrukturen und zur Gewährleistung einer angemessenen Belichtung ist eine Gliederung und Gruppierung der Obergeschosse um einen Innenhof vorgesehen.

Südlich des Vollversorgers schließen sich drei weitere Gebäudekörper mit einer gemeinsamen Tiefgarage an. Diese Gebäude werden zukünftig dem Wohnen oder einer gewerblichen Nutzung bzw. einer Gastronomie dienen.

Den südlichen Abschluss der Bebauung bildet ein Baufeld für Wohngebäude, welche bevorzugt dem altengerechten oder dem betreuten Wohnen dienen sollen. Auch in Gernsbach besteht eine steigende Nachfrage nach diesen Wohnformen.

Im Norden des Plangebietes, an der Felix-Hoesch-Brücke befindet sich ein weiteres Grundstück. Angedacht ist eine gewerbliche Nutzung z. B. zur Ansiedlung eines kleineren Unternehmens ohne übermäßigen Fahrzeugverkehr.

Die Gebäudehöhen werden von Norden nach Süden gestaffelt. Im Norden werden niedrigere Gebäude vorgesehen, um eine optische Abschirmung der Altstadt von der nördlichen Einfahrt über die Hördener Straße zu vermeiden. Im südlichen Teil werden höhere Gebäude als verträglich angesehen, um das Murgufer zu betonen und einen architektonischen Akzent in Sichtweite der Altstadt zu setzen.

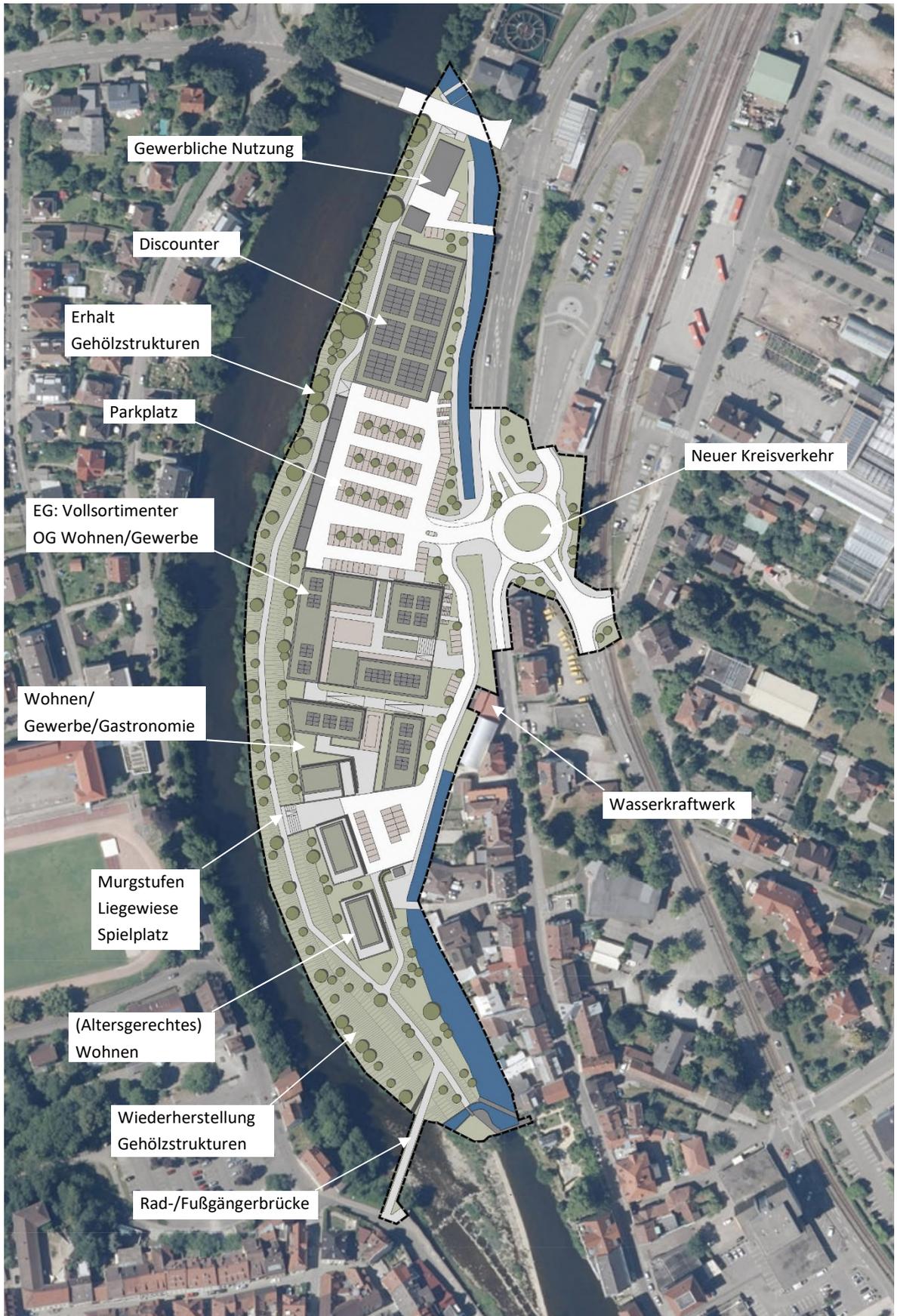


Bild 9: Bebauungskonzept

5.2 Verkehrliche Erschließung

Grundlage für die projektierte städtebauliche Entwicklung auf dem Pfeleiderer-Areal ist eine adäquate verkehrliche Anbindung. Der Kreuzungsbereich Bleichstraße/Gottlieb-Klumpp-Straße/Bahnhofstraße weist bereits heute eine hohe Verkehrsbelastung auf und ist zudem hinsichtlich der Verkehrsführung unbefriedigend. Mit der Entwicklung des Pfeleiderer-Areals ist aufgrund der angedachten Nutzungen von zusätzlichem Verkehr auszugehen. Durch eine Umgestaltung des Knotenpunktes kann eine verkehrliche Verbesserung erreicht und zusätzlicher Verkehr durch die Planung aufgenommen werden.

Vorgeschlagen werden die Umgestaltung der derzeitigen Kreuzung und die Anlage eines ausreichend dimensionierten Kreisverkehrs. Dieser erlaubt die verkehrliche Anknüpfung des Pfeleiderer-Areals an das Verkehrsnetz, wirkt temporeduzierend und markiert zudem städtebaulich die nördliche Einfahrtssituation in die Kernstadt von Gernsbach.

Vom Kreisverkehr zweigt ein Ast nach Westen in das Plangebiet. Dieser führt auf direktem Weg auf den Parkplatz der Handelseinrichtungen, da dies das hauptsächliche Ziel der Verkehrsströme in das Plangebiet sein wird. Zusätzlich wird am Kreisverkehr ein Bypass vorgesehen, um übermäßige Stauungen vor dem Kreisverkehr zu vermeiden.

Eine von diesem Ast nach Süden abzweigende Stichstraße erschließt die Gebäude im südlichen Teil des Plangebietes. Sie endet im Bereich des betreuten Wohnens in einer Wendemöglichkeit.

Durch die geplanten Nutzungen ist von einem erheblichen Stellplatzbedarf auszugehen. Die Handelseinrichtungen erhalten einen gemeinsamen Parkplatz mit einem für den Betrieb der Märkte ausreichenden Angebot an Stellplätzen.

Der durch die Wohn- oder sonstige Gewerbenutzung generierte ruhende Verkehr soll dagegen in Parkgeschossen unter den jeweiligen Gebäuden untergebracht werden. Der Stellplatzbedarf für die Wohngebäude im Süden ist im Genehmigungsverfahren abzustimmen, da altengerechtes Wohnen erfahrungsgemäß mit wesentlich reduziertem Stellplatzbedarf verbunden ist.

Zusätzlich zu den genannten Parkgeschossen sind entlang der Erschließungsstraße offene Stellplätze insbesondere für Besucher vorgesehen.

Für das gewerbliche Grundstück im Norden des Plangebietes wird keine separate Erschließungsstraße vorgesehen, da der Aufwand und Flächenbedarf in keinem Verhältnis zur angebotenen Fläche stehen. Stattdessen ist vorgesehen, dieses Grundstück über die bestehende Brücke über den Murgkanal anzufahren. Gegebenenfalls ist eine Ertüchtigung der Brücke erforderlich.

Das Pfeleiderer Areal verfügt über eine gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz. Neben dem Busverkehr befindet sich in kurzer Entfernung der Bahnhof Gernsbach, der eine S-Bahn-Verbindung nach Freudenstadt bzw. Rastatt/Karlsruhe herstellt.

5.3 Grünkonzept/Fuß- und Radwegenetz

Eine weitere wesentliche Zielsetzung des Projektes ist die Verbesserung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Areals. Mit der direkten Angrenzung an die Murg besitzt das Plangebiet eine besondere landschaftliche Qualität. Es ist vorgesehen, das derzeit abgeschottete Areal zu öffnen und für Fußgänger und Radfahrer zugänglich zu machen. Zu diesem Zweck ist geplant, Wegeverbindungen entlang der Murg bzw. dem Murgkanal anzulegen und Querverbindungen durch das Areal zur Bleichstraße herzustellen.

Entlang der Murg soll der prägende Gehölzbestand an den Ufern des nördlichen Teils des Plangebietes weitestgehend erhalten werden, da dieser eine ökologische Wertigkeit besitzt und zudem optisch abschirmend wirkt. Im südlichen Teil wird zur Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes (vgl. Ziffer 8.4) eine Aufweitung der Murg erfolgen. Dabei müssen weite Teile der Gehölze entfernt und nach Umsetzung durch neue geeignete Pflanzungen ersetzt werden.

Neben einem neuen Fußweg am Murgufer sieht die Planung die Anlage einer Treppenanlage zur Murg („Murgstufen“) als zentrales Aufenthaltselement vor. Diese kann mit einer Gastronomie mit Terrasse ergänzt werden. An die Felix-Hoesch-Brücke im Norden wird der Murg-begleitende Fußweg über eine Rampe angeschlossen.

Das Plangebiet soll zukünftig ein Teil der Gernsbacher Kernstadt sein. Hierfür ist eine möglichst direkte fußläufige Anbindung zielführend. Über eine neue Rad- bzw. Fußgängerbrücke vom Mühlgrabenweg bzw. der Färbtorstraße über die Murg in das Plangebiet wird diese gewünschte Anbindung gewährleistet.

Der bisherige Kreuzungspunkt Bleichstraße/Gottlieb-Klumpp-Straße ist für Radfahrer und Fußgänger derzeit nur erschwert passierbar. Durch die Umgestaltung zum Kreisverkehr können Rad- und Fußwege geordnet angelegt und damit die Passierbarkeit optimiert werden. Hierdurch wird auch die Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer insbesondere aus der Nordstadt verbessert.

5.4 Technische Erschließung

Das Plangebiet verfügt aufgrund seiner ehemals gewerblichen Nutzung über einen erheblichen Versiegelungsanteil. Über die derzeitige Entwässerung liegen keine Unterlagen vor, es ist jedoch davon auszugehen, dass anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser überwiegend getrennt abgeführt werden. Dabei wird Schmutzwasser in die örtliche Kanalisation eingeleitet, Oberflächenwasser fließt von den versiegelten Bereichen in angrenzende Grünflächen sowie die Murg.

Mit der Umwandlung der Gewerbebrache in ein durchmischtes Quartier ist eine komplette Neuordnung der Entwässerung verbunden. Gemäß gesetzlichen Vorgaben und auf Grundlage der vorhandenen Ableitungsmöglichkeiten soll diese im Trennsystem erfolgen.

In der Bleichstraße östlich des Plangebietes verläuft ein Mischwasserkanal, welcher nördlich des Gebäudes Bleichstraße 50 nach Osten abknickt. Schmutzwasser aus dem Plangebiet kann durch Anschluss an diesen Kanal abgeführt werden. Zwar werden sich die Schmutzwassermengen gegenüber dem derzeitigen Zustand erhöhen, im Gegenzug wird beigemischtes unverschmutztes Oberflächenwasser durch Neuaufbau der Entwässerung im Plangebiet reduziert werden können, so dass

sich bei den absoluten Einleitmengen keine relevanten Veränderungen ergeben werden. Da das Plangebiet großflächig aufgeschüttet werden soll, können die erforderlichen Leitungsgefälle dabei gewährleistet werden.

Aufgrund der Bodenkontaminationen, die nicht vollständig beseitigt werden können, ist eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht gewünscht. Anfallendes Oberflächenwasser wird daher in den Murgkanal eingeleitet. Dabei ist gegenüber dem derzeitigen Zustand mit seinen großflächig versiegelten Flächen von keiner relevanten Zunahme der Einleitmengen auszugehen. Durch die Vorgabe zur Ausführung von Gründächern kann darüber hinaus eine erhebliche Zwischenspeicherung innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Die nächstgelegene Wasserleitung befindet sich in der Bleichstraße. Von dort zweigt eine Leitung - jedoch mit unbekannter Leitungsführung - in das Pfeleiderer-Areal ab. Im Zuge der Überplanung des Areals erfolgt die Neuanlage einer Wasserleitung, welche wiederum von der Bleichstraße abzweigt.

Das Stromleitungsnetz innerhalb des Plangebietes ist nur in Teilen bekannt. Es ist vorgesehen, die Stromversorgung neu zu konzipieren. Hierfür ist im Süden des Plangebietes eine Trafostation vorgesehen.

5.5 Klimaschutz und Ökologie

Mit der vorliegenden Planung soll ein Beitrag zum Schutz des Klimas wie auch vor Auswirkungen des Klimawandels geleistet werden. Mit der Reaktivierung einer innerörtlichen Brachfläche werden neue Flächen für Wohnen, Arbeiten und Einkauf ohne Inanspruchnahme von bisher un bebauten Freibereichen generiert. Durch Integration des Hochwasserschutzkonzeptes werden zusätzlich Auswirkungen von zukünftig häufiger zu erwartenden Hochwasserereignissen reduziert. Somit ist bereits die Gesamtkonzeption für das Areal als beispielhaft für eine nachhaltige Innenentwicklung einzustufen.

Auch die geplante Bebauung soll aktuellen und zukünftigen Erfordernissen an den Klimaschutz entsprechen. So sollen Gebäude im Energieeffizienzstandard KfW 55 realisiert werden. Dies bedeutet, dass die geplanten Gebäude lediglich maximal 55 % des Primärenergieverbrauchs eines Referenzgebäudes des Gebäudeenergiegesetzes benötigen. Zudem ist der Wärmeschutz gegenüber dem Referenzgebäude um mindestens 30 % höher.

Varianten der Wärmeversorgung werden im Zuge der Erschließungs- bzw. Objektplanung gegenübergestellt. Überprüft werden dabei die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes oder die Anlage von Wärmepumpen. Eine Festlegung erfolgt im Zuge der Objektplanung.

Alle Dächer im Plangebiet werden zur Gewinnung von Solarenergie genutzt und als Gründach mit ausreichend dicker Substratschicht ausgebildet. Damit wird gegenüber unbegrüntem Flachdachern die Aufheizung reduziert und anfallendes Oberflächenwasser im Substrat zwischengespeichert. Auch soll umweltfreundliche Mobilität gefördert werden. Hierfür werden im Plangebiet Ladesäulen für Elektrofahrzeuge und Stellplätze für Car-Sharing und Leihfahräder bereitgestellt.

Auch die Freiflächengestaltung wird unter ökologischen Gesichtspunkten erfolgen. So werden unbebaute Freiflächen standortgerecht bepflanzt oder als Blühflächen ausgebildet. Hochwertige Gehölzstrukturen werden - soweit möglich - gesichert und standortgerecht weiterentwickelt. Der Gehölzstreifen an der Murg im südlichen Teil des Plangebietes wird nach Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahme zumindest in Teilen wiederhergestellt. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde bereits ein umfangreiches Maßnahmenpaket durchgeführt.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Regionalplanung

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein ist das Plangebiet als bestehende Baufläche dargestellt. Weiterhin ist das Plangebiet als „integrierte Lage“ markiert. Regionalplanerische Belange stehen der Planung somit nicht entgegen.

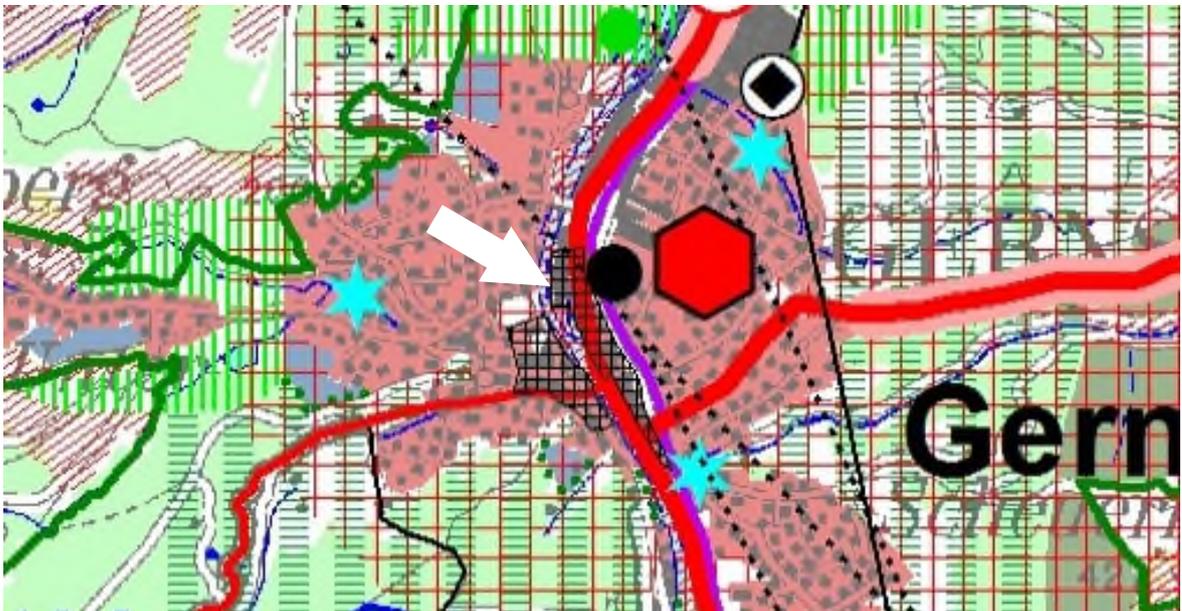


Bild 10: Raumnutzungskarte des Regionalplan Mittlerer Oberrhein, Ausschnitt Gernsbach

Gernsbach ist zusammen mit Gaggenau als Mittelzentrum eingestuft und besitzt damit eine Versorgungsfunktion über die Stadt hinaus. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist in zentralen Orten grundsätzlich möglich, wenn die raumordnerische Verträglichkeit nachgewiesen wurde. Ein entsprechendes Gutachten wurde erstellt, wesentliche Aussagen werden im Bebauungsplan wiedergegeben.

6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Gernsbach-Loffenau-Weisenbach ist das Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche, der südliche Teil als Grünfläche dargestellt. Mit der vorgesehenen Nutzungsmischung entspricht der Bebauungsplan somit nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes zulässig. Der FNP ist im Zuge der nächsten Fortschreibung zu berichtigen.

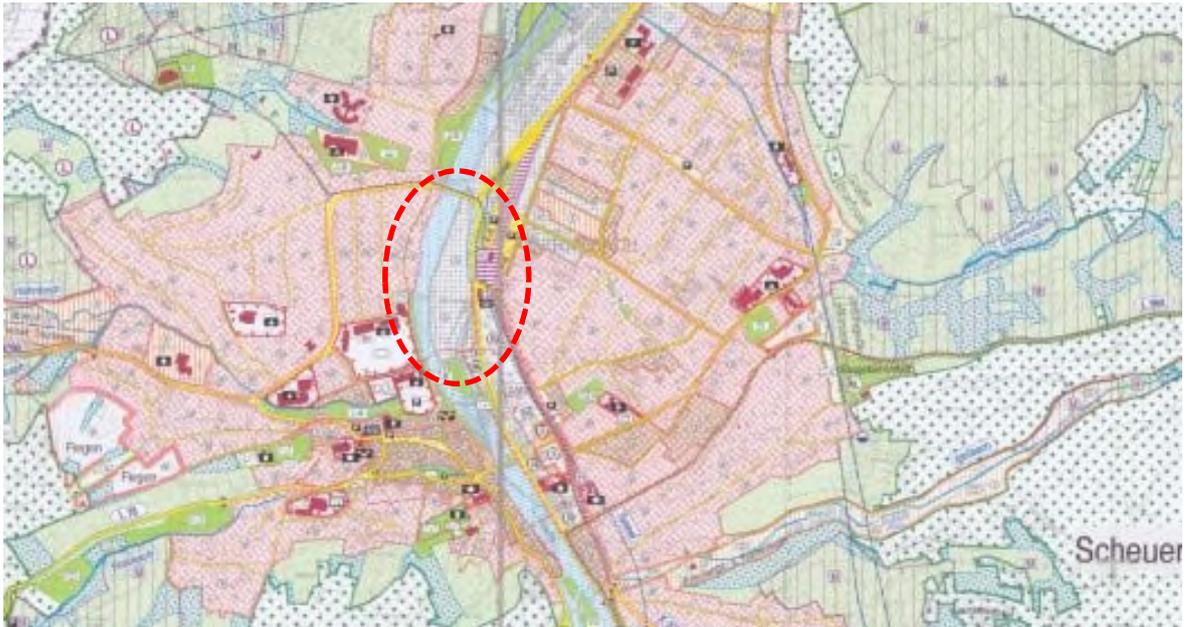


Bild 11: Flächennutzungsplan der VVG Gernsbach-Loffenau-Weisenbach, Ausschnitt Kernstadt Gernsbach

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete, Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet grenzt an bzw. überschneidet sich geringfügig mit dem folgenden FFH-Gebiet:

- Nr. 7216341 „Unteres Murgtal und Seitentäler“

Das FFH-Gebiet umfasst den Verlauf der Murg zwischen Forbach und Gaggenau sowie Teile des Talraumes. Eine mögliche Beeinträchtigung der Schutzziele des FFH-Gebietes wurde im Zuge einer FFH-Voruntersuchung überprüft (Ziffer 8.1).

7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Naturschutzgebiete und keine Naturdenkmale. Durch die Planung werden auch außerhalb keine tangiert.

7.3 Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete. Durch die Planung werden auch außerhalb keine tangiert.

7.4 Gesetzlich geschützte Biotop

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine gesetzlich geschützten Biotop. Ca. 150 m nördlich des Plangebietes besteht das Biotop „Feldgehölze an der Murg, Nördlich der Felix-Hoesch-Brücke“. Eine Beeinträchtigung dieses Biotopes ist durch die Planung nicht zu erwarten.

7.5 Naturparke

Das Plangebiet befindet sich, wie die gesamte Stadt Gernsbach, innerhalb des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord. Die Abgrenzung wird an die Siedlungsentwicklung angepasst.

7.6 Denkmalschutz

Der südliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil der Denkmalschutz-Gesamtanlage „Altstadt Gernsbach“. Er überschneidet sich geringfügig mit der geplanten Bebauung. Auch wenn Beeinträchtigungen der Gesamtanlage durch die Planung nicht zu erwarten sind, erfolgt eine Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

Weiterhin befindet sich südwestlich des Plangebietes mit der historischen Vorstadt ein potenzieller Bereich archäologischer Funde. Das Plangebiet überschneidet sich geringfügig mit diesem Bereich. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäude Bleichstraße 31/33 sowie 35 sind als Kulturdenkmal in die Denkmalliste eingetragen. Relevante Auswirkungen sind nicht zu befürchten.

7.7 Altlasten

Aufgrund der vormaligen gewerblichen Nutzung bestehen im gesamten Plangebiet teilweise erhebliche Bodenverunreinigungen, insbesondere mit Quecksilber, Teer und Arsen. Auf die vorliegenden Bodenuntersuchungen wird verwiesen. 2005 wurde eine Sanierungsvereinbarung mit dem Landratsamt getroffen, welche eine Sicherstellung der Schadstoffe durch Abwehrbrunnen und Grundwasserreinigungsanlage beinhaltet. In enger Abstimmung mit zuständigen Behörden wurde diese Sanierungsvereinbarung angepasst und für verbindlich erklärt. Diese geht über das bisherige Sanierungsziel hinaus und verfolgt die Zielsetzung einer aktiven Beseitigung von wesentlichen Teilen der Bodenverunreinigungen.

7.8 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

7.9 Offene Gewässer

Das Plangebiet wird eingefasst durch die Murg (Gewässer I. Ordnung) sowie den Murgkanal. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Stauwerk zur Regulierung des Wasserpegels im Kanal. Der Kanal wird zur Gewinnung von Energie aus Wasserkraft genutzt. Eine weitere Sperreinrichtung befindet sich im Norden kurz vor der Mündung des Kanals in die Murg. Hier erfolgt die Wasserentnahme der nördlich befindlichen Firma Glatfelter (Papierherstellung).

7.10 Hochwasserschutz

Gemäß der gültigen Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Plangebiet nahezu vollumfänglich innerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Die Überflutungstiefen betragen dabei bis zu 0,5 m. Großflächige Überflutungen ergeben sich bereits bei einem 50-jährlichen Hochwassers (HQ₅₀).

Das Plangebiet ist nach § 76 WHG und §65 WG BW als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Damit gelten die Schutzvorschriften des § 78 WHG.

8 Gutachten

8.1 Natura 2000-Vorprüfung

Westlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet 7216341 „Unteres Murgtal und Seitentäler“. Die Abgrenzung des FFH-Gebietes umfasst den Flusslauf der Murg. Auch wenn es mit dem Plangebiet nur eine geringfügige Überschneidung gibt, muss im Zuge einer Vorprüfung abgeprüft werden, ob Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes durch Umsetzung der Planung betroffen sind. Die Natura 2000-Vorprüfung wurde durch das Büro Arguplan, Karlsruhe erstellt und im Juli 2019 vorgelegt. Eine Aktualisierung bzw. Ergänzung erfolgte im Juli 2021.

Seit Dezember 2020 liegt für das FFH-Gebiet ein Managementplan des Regierungspräsidium Karlsruhe vor. Darin sind die maßgebenden Lebensraumtypen und Lebensstätten dargelegt. Auch wurde die Abgrenzung des FFH-Gebietes an Flurstücksgrenzen angepasst, das FFH-Gebiet somit vergrößert. Dies erfolgte jedoch aus formalen und nicht aus naturschutzfachlichen Gründen.

Das FFH-Gebiet hat eine Größe von über 2.000 ha und ist in 24 räumlich voneinander getrennte Teilbereiche untergliedert. Aufgrund seiner Größe weist es eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensraumtypen auf. Darüber hinaus bietet das FFH-Gebiet Lebensstätten für verschiedene Tier- und Pflanzenarten.

Zusammengefasst kommen folgende potenzielle Auswirkungen auf das FFH-Gebiet in Frage:

- Beanspruchung von Lebensraumtypen: Für den Bereich des Plangebietes wurden im Managementplan keine Lebensraumtypen ausgewiesen. Die Murg ist hier nicht als Lebensraumtyp (LRT) 3260 „Fließgewässer mit flutender Wasservegetation“ eingestuft. Ein Vorkommen von Wasserpflanzen ist nicht vorhanden. Ebenso besteht aufgrund der steilen Hangböschung kein Überflutungs- oder Auenbereich. Die Untersuchung stellt fest, dass vorhabenbedingte Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen auszuschließen sind.
- Beanspruchung von Lebensstätten: Eine Beeinträchtigung von Fischen ist nicht zu erwarten, da kein Eingriff in das Gewässerbett erfolgt. Das Große Mausohr ist eine gebäudebewohnende Fledermausart, Quartiere im Gehölzstreifen entlang der Murg sind unbekannt und unwahrscheinlich. Die Murg mit ihren Gehölzstreifen stellt eine wichtige Leitstruktur zu den Jagdgebieten vornehmlich auf Streuobstflächen.
- Beeinträchtigung von Lebensstätten durch Schadstoffeinträge: Eine Beeinträchtigung durch wassergefährdende Stoffe könnte sich insbesondere bei Hochwasserereignissen während der Bauphase ergeben. Aus diesem Grund empfiehlt das Gutachten geeignete Schutzvorkehrungen wie Sicherungsmaßnahmen oder die regelmäßige Entsorgung kontaminierter Abfälle. Im Zuge der Nutzung ist von keiner relevanten Gefahr auszugehen, da eine Hochwassergefährdung erheblich minimiert ist.
- Störung von Anhang II-Arten: Relevant ist hierbei lediglich das Große Mausohr, für das die Ufergehölze jedoch keine Quartierseignung aufweist (s. o.). Durch Bauarbeiten sind keine Störungen zu erwarten, da diese tagsüber stattfinden. Ebenso werden die Brücke über die Murg und die Murgstufen als unproblematisch eingestuft, wenn die Beleuchtung auf das erforderliche Maß begrenzt wird.

- **Summationswirkungen:** eine Summationswirkung kann sich potenziell durch Eingriffe zum Zweck einer Neubebauung des Areals mit der geplanten Hochwasserschutzmaßnahme ergeben. In der Voruntersuchung werden hierfür die Beseitigung von Ufergehölzen, die Anlage der Murgstufen“, die Anlage einer Fußgängerbrücke sowie die Anlage des Fußweges entlang der Murg genannt. Die Beseitigung der Ufergehölze wird dabei nicht vollständig erfolgen, zudem kann durch Nachpflanzungen ein Ersatz geleistet werden. Die Funktion als Leitstruktur (s. o.) bleibt erhalten. Eine Summationswirkung der Murgstufen mit einer vergleichbaren Anlage in Gaggenau kann aufgrund der großen Entfernung ausgeschlossen werden. Der Murg-begleitende Weg wird in Folge der Murgaufweitung angelegt und bedeutet somit keinen weitergehenden Eingriff. Die Fußgängerbrücke wird ohne Brückenpfeiler, sondern als weitgespannte Konstruktion ausgeführt. Auch die Montage erfolgt ohne Eingriff in das Flussbett.

Die Vorprüfung kommt zusammengefasst zu dem Ergebnis, dass die Vorhaben nicht geeignet sind, die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu beeinträchtigen. Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

8.2 Artenschutzrechtliches Gutachten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine seit mehreren Jahren brachliegende Gewerbefläche. Erhebliche Teile der Fläche waren mit Hallen und kleineren Verwaltungsgebäuden überbaut oder als Freifläche versiegelt. Weiterhin hatte sich insbesondere in den Randbereichen eine Ruderalvegetation ausgebreitet. Insbesondere im Süden und entlang des Murgufers bestehen auch größere Gehölzbestände.

Aufgrund der anzutreffenden Habitatstrukturen konnte eine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Tieren und Pflanzen bei Umsetzung der Planung nicht ausgeschlossen werden. Zur Ermittlung möglicher Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen in Auftrag gegeben. Diese wurden durch das Büro Arguplan, Karlsruhe erstellt und im März 2017 vorgelegt. Fledermäuse wurden bis 2019 separat durch das Büro Ökologie & Stadtentwicklung, Darmstadt untersucht. Wesentliche Ergebnisse der Gutachten werden im Folgenden dargelegt, die vollständigen Gutachten sind dem Bebauungsplan beigelegt.

In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurde die Gebäudesubstanz und die Ruderalvegetation Anfang 2020 abgerissen. Die erstellten Gutachten geben jedoch den Zustand vor Abriss der Gebäude wieder.

Im Zuge der Umsetzung der Hochwasserschutzkonzeption wurden weitere Untersuchungen durchgeführt, da hierdurch Teilabschnitte des Murgufers betroffen sind, in denen bisher kein Eingriff vorgesehen war. Auch diese Untersuchungen wurden durch das Büro Arguplan durchgeführt.

Brutvögel

Im Rahmen der Kartierung zum Bebauungsplan wurden 22 Vogelarten festgestellt, hiervon sind gemäß Gutachten 14 Arten als Brutvögel, d. h. mit Brutnachweis oder Brutverdacht im Plangebiet, einzustufen. Neben häufig vorkommenden Arten wird seitens des Gutachters insbesondere auf das Vorkommen des Grauschnäppers, einer Art der Vorwarnliste Baden-Württemberg, hingewiesen. Im Zuge der weiteren Untersuchungen zur Hochwasserschutzmaßnahme wurden 14 Arten nachgewiesen, hiervon elf mit Brutnachweis oder Brutverdacht.

Durch Umsetzung der Maßnahmen erfolgt eine teilweise Beanspruchung der Gehölze an der Murg, zum Schutz von möglichen Nestern hat die Beseitigung der Gehölze daher außerhalb der Brutzeit. Durch neue Pflanzungen nach Umsetzung können neue Nisthabitate entstehen.

Im Verlauf der Untersuchungen wurden mit Teichhuhn, Zwergtaucher und Stockente drei wertgebende Wasservogelarten nachgewiesen. Die Uferzone stellt nach Ansicht des Gutachters jedoch keinen Brutlebensraum dar. Andere Arten besiedeln die Gehölze im Uferbereich, hierbei handelt es sich jedoch um ungefährdete Arten.

Für entfallende Nistplätze im Plangebiet wie auch im Uferbereich empfiehlt das Gutachten einen Ausgleich von Nistkästen in räumlicher Umgebung zum Plangebiet.

Vorkommen von Eisvogel und Schleiereule wurden im Zuge eines zusätzlichen Ortstermins erörtert, da Vorkommen dieser Arten im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemeldet wurden. Bei der Begehung wurde festgestellt, dass eine in der Vergangenheit zum artenschutzrechtlichen Ausgleich angebrachte Niströhre für den Eisvogel im Dammbereich nicht mehr funktionstüchtig ist und ersetzt werden muss. Dabei kann ggf. eine zusätzliche Röhre installiert werden. Hinweise auf Vorkommen der Schleiereule konnten nicht ermittelt werden. Dies ist dadurch zu erklären, dass die geäußerten Beobachtungen bereits einige Jahre alt sind und die Gebäude kein ausgesprochenes Habitatpotenzial aufweisen.

Reptilien

Im Zuge der Untersuchung wurden im zentralen Bereich des Plangebietes wie auch im Uferbereich Vorkommen der auf der Roten Liste Baden-Württemberg geführten Mauereidechse nachgewiesen. Dabei ergaben sich im Bereich der geplanten Bebauung 10 Fundpunkte, im Uferbereich 13 Fundpunkte. Rechnerisch ist somit von einem Vorkommen von ca. 140 Tieren auszugehen.

Da ein Erhalt der Strukturen bei Umsetzung der Planung nicht möglich ist, muss zur Vermeidung von Verbotstatbeständen eine Umsiedlung der Mauereidechsen erfolgen. Diese kann durch Vergrämung in ein Ersatzhabitat innerhalb des Plangebietes oder durch Einfangen und Versetzen in ein externes Quartier erfolgen. Die Maßnahmenkonzeption sieht dabei eine Umsiedlung in ein planexternes Ersatzhabitat vor, da planintern keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Fledermäuse

Die Untersuchung beinhaltete die Suche nach potenziellen Fledermausquartieren in den Gehölzbeständen wie auch in Gebäuden mit hohem Habitatpotenzial. Weiterhin wurden Fledermausaktivitäten mit drei im Gebiet verteilten Erfassungsgeräten aufgezeichnet.

Im Zuge der Untersuchung wurde eine Vielzahl von Aktivitäten nachgewiesen wobei der generelle Schwerpunkt auf der nördlichen Erfassungsstelle lag. Den größten Umfang der Aktivitäten nahm dabei die Zwergfledermaus mit über 90 % ein, gefolgt von der Rauhautfledermaus und der Artengruppe Pipistrelloid. Ausflüge aus Gebäuden erfolgten ausschließlich durch die Zwergfledermaus.

Die untersuchten Gebäude weisen grundsätzlich ein Potenzial für Sommerquartiere und Wochenstuben auf. Für Winterquartiere ist die Eignung eingeschränkt, da eine Frostsicherheit nicht gewährleistet ist. Zur tiefergehenden Überprüfung wurden Schwärmkontrollen im Juni/Juli (Wochenstuben) sowie im August (Winterquartiere) durchgeführt. Weiterhin wurde im Winterzeitraum eine Kontrolle eines kellerähnlichen Ganges durchgeführt.

Die Schwärmkontrollen konnten keinen direkten Nachweis von Wochenstuben erbringen, allerdings war ein sicherer Ausschluss aufgrund des regelmäßigen Nachweises von einigen Individuen der Zwergfledermaus nicht möglich. Dagegen konnten Winterquartiere in den Gebäuden wie auch in dem o.g. Gang ausgeschlossen werden.

Das Gutachten empfiehlt ein umfangreiches Maßnahmenpaket zum sicheren Ausschluss von Verbotstatbeständen. Dieses umfasst die Beseitigung von Verschalungen unter ökologischer Baubegleitung, zeitliche Vorgaben zum Abriss sowie die Schaffung von Ersatzquartieren (Sommer- und Winterquartieren) im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung.

Amphibien

Im Zuge der Untersuchungen gelang kein Nachweis von Amphibien.

Haselmaus

Aufgrund der anzutreffenden Habitatstrukturen konnten Vorkommen der Haselmaus ausgeschlossen werden.

Nachtkerzenschwärmer

Die im Plangebiet gefundenen Nachtkerzen-Arten sind als Wirtspflanze für den Nachtkerzenschwärmer von untergeordneter Bedeutung. Ein Nachweis erfolgte nicht.

Holzkäfer

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume wiesen bezüglich ihrer Artenzusammensetzung sowie ihres überwiegend geringen Alters keine Eignung für Holzkäfer auf.

Ergebnis

Unter Beachtung der genannten Maßnahmen (zeitliche Vorgaben zur Baufeldräumung, Nistkästen, Umsiedlung Zauneidechsen) werden gemäß Gutachten bei Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst.

Das Maßnahmenpaket wurde - soweit im Vorfeld möglich - bereits umgesetzt, so dass der Abriss der Gebäude und der Beseitigung der Ruderalvegetation Anfang 2020 mit behördlicher Genehmigung erfolgen konnte. Die Hochwasserschutzmaßnahme wurde dagegen noch nicht begonnen.

8.3 Bodenverunreinigungen und Sanierungsplan

Auf dem ehemaligen Werkstandort Gernsbach der Pfeleiderer AG existieren aufgrund der ehemaligen Nutzung als Sägewerk mit Holzimprägnierung Verunreinigungen des Bodens und Grundwassers. Nachdem sich im Zuge einer Gefahrenverdachtserkundung der Verdacht einer Boden- und Grundwasserverunreinigung erhärtete, wurde das Gelände durch den Eigentümer in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde untersucht. Dabei wurde ein Sanierungsbedarf festgestellt.

Ein entsprechender Sanierungsplan wurde 2005 in Abstimmung mit den zuständigen Behörden erstellt und für verbindlich erklärt. Er sieht ein Verfahren zur hydraulischen Sicherung vor. Dabei wird aus drei Brunnen im Plangebiet Grundwasser entnommen und einer vor Ort bestehenden Grundwasserreinigungsanlage zugeführt. Das gereinigte Grundwasser wird anschließend in den Vorfluter der Murg geleitet.

Schadstoffe im Boden

Auf Grundlage verschiedener Bodenuntersuchungen ist Quecksilber der Hauptkontaminant im Plangebiet. Zusätzlich treten PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Arsen auf. Dabei konnten auf nahezu den gesamten aufgefüllten Bereichen im Plangebiet Belastungen festgestellt werden. Jedoch nimmt in einem zentralen Bereich um die Standflächen der frühen Tauchbecken (Kyanbecken) die Schadstoffakkumulationen ebenso zu, wie deren Tiefgang. Die Schadstoffe reichen hier bis in den gesättigten Bereich (> 3 m u. Geländeoberkante). Die ermittelten Quecksilbergehalte erreichen hier Extremwerte von rd. 14.000 mg/kg. Nördlich und südlich der früheren Beckenstandorte bestehen große Schwankungen in der Belastung, die sich aus bautechnischen Eingriffen und der Verteilung von belastetem Bodenaushub über das Gesamtareal erklären.

Grundwasserbelastung

Es liegen gesicherte Erkenntnisse über Schadstoffbelastungen im Grundwasser vor. Insgesamt sind hohe Schadstoffkonzentrationen an Grundwassermessstellen im Abstrom des Belastungsbereiches der Kyantröge vorhanden. Dagegen weisen Grundwassermessstellen im Seitenstrom mit Ausnahme von PAK geringere Konzentrationen auf. Seit 2007 werden aus vier Sanierungsbrunnen ca. 7.000 bis 7.800 m³ Grundwasser pro Jahr entnommen und gereinigt. Dabei wurden in den letzten Jahren Quecksilberkonzentrationen zwischen 90 bis rd. 180 µg/l ermittelt. Somit werden pro Jahr ca. 870 g Quecksilber und 350 g PAK aus dem Grundwasser entfernt.

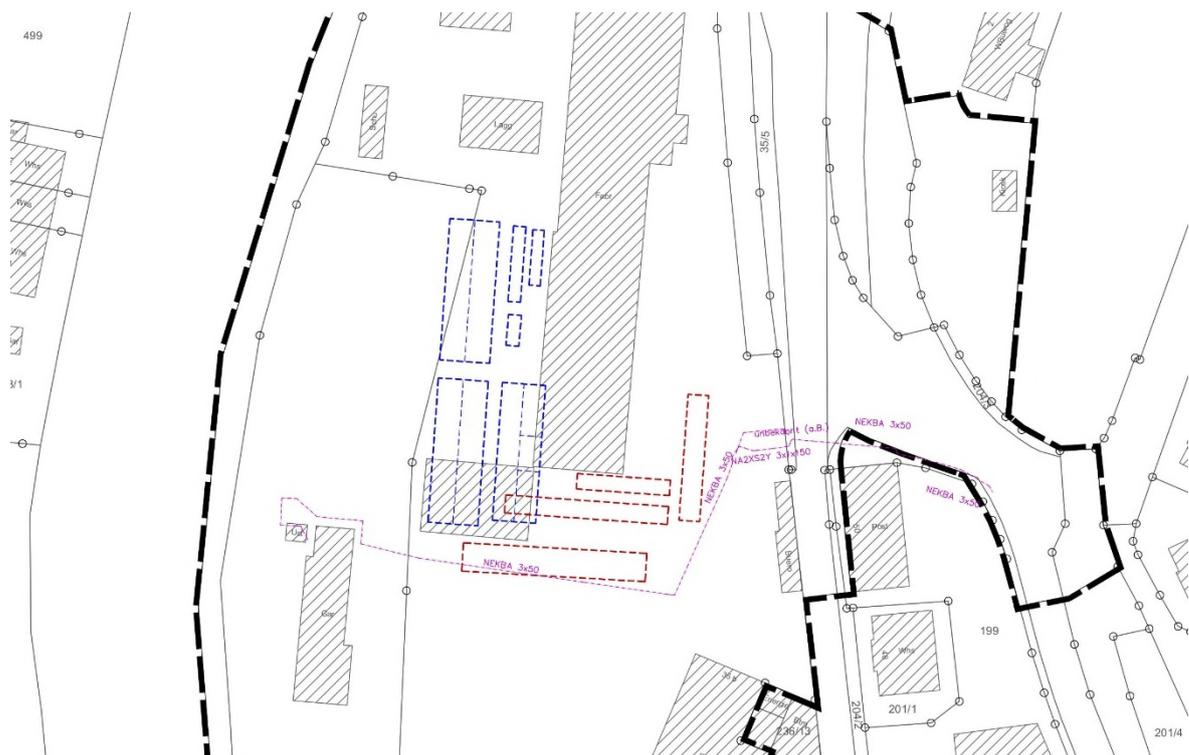


Bild 13: Standorte der ehemaligen Tauchbecken (blau) und Tröge (rotbraun)

Sanierungsplan

Mit Übernahme des Areals durch einen Investor wurde der bestehende Sanierungsplan durch einen neuen Sanierungsplan ergänzt. Dieser wurde durch das Ingenieurbüro Kom-pakt GmbH, Karlsruhe in Zusammenarbeit mit Arcadis, Karlsruhe in engen Abstimmung mit den zuständigen Behörden erarbeitet und 2020 bzw. 2021 vorgelegt. Die Anpassung des Sanierungsplans besteht aus zwei Teilen:

- Teil A beinhaltet die sog. „Quellsanierung“, d. h. die aktive Beseitigung der Hauptschadensquelle im Bereich der ehemaligen Tauchbecken (Kyanbecken)
- Teil B beinhaltet die Flächenreaktivierung, d. h. die Wiedernutzbarmachung der kontaminierten Flächen.

Beide Teile wurden zwischenzeitlich für verbindlich erklärt und bilden somit die Grundlage für die weitere Nutzung der Flächen im Plangebiet.

Die Quellsanierung - Sanierungsplan Teil A sieht den Aushub des anstehenden Bodenmaterials im Bereich der ehemaligen Tauchbecken mit den höchsten Schadstoffkonzentrationen vor. Die Aushubtiefe wird dabei begrenzt durch die Felsoberkante bzw. die Verwitterungszone (ca. 3,5 – 5 m Tiefe). Ab ca. 3 m Tiefe ist mit Wassereintritt zu rechnen. Der Aushubbereich nimmt inklusive Böschungen eine Fläche von ca. 65 x 27 m in Anspruch, d.h. es werden ca. 5.600 bis 6.500 m³ Material ausgehoben. Das Material wird analysiert und entsprechend deklariert. Es ist davon auszugehen, dass ca. 1/3 des Materials der Deponieklasse III, ca. 2/3 der Deponieklasse > III zuzuordnen ist. Danach erfolgt die fachgerechte Entsorgung.

Nach Abschluss des Aushubes wird die Grube bis auf Höhe Oberkante Grundwasserwechselzone (ca. 2 m unter GOK) mit Z 0-Material aufgefüllt. Bis zur bestehenden GOK findet sodann Recyclingmaterial und geringwertiger Bauschutt (Z 1.1) Verwendung. Die Auffüllung des Areals auf die Planhöhe ist Bestandteil des Sanierungsplans Teil B.

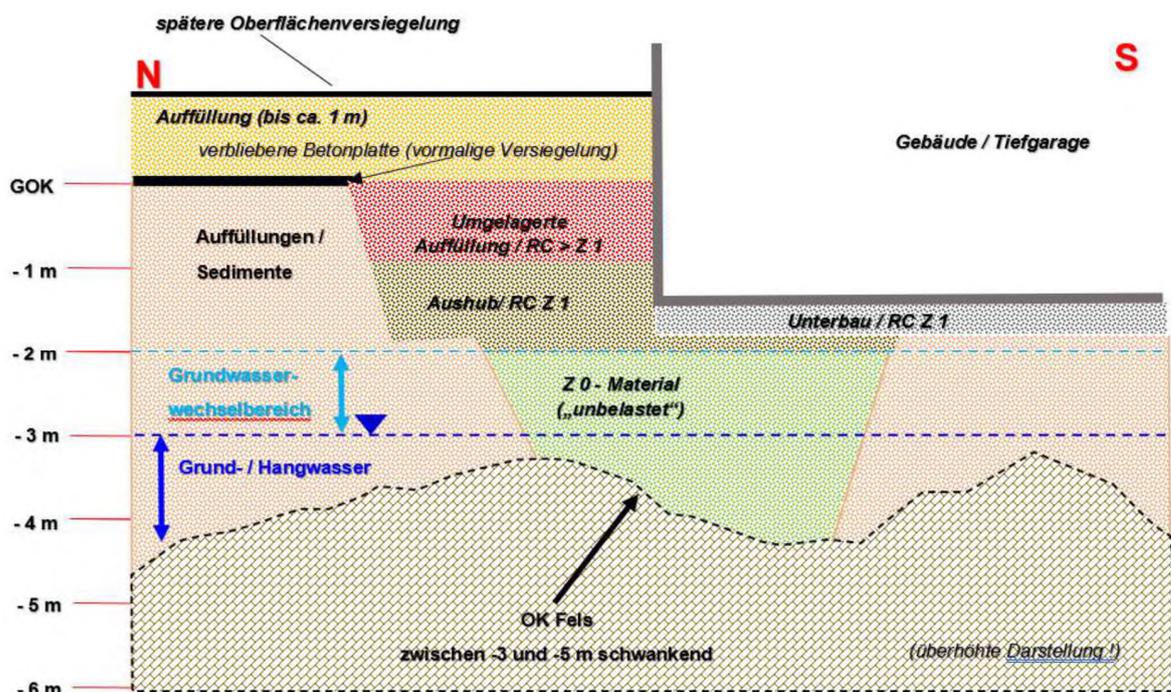


Bild 14: Schematische Darstellung der Wiederauffüllung (Quelle: Kom-pakt GmbH)

Bei Durchführung der Quellsanierung befindet sich das Plangebiet weiter im hochwassergefährdeten Bereich. Zur Vermeidung möglicher Ausschwemmungen wird der Eingriffsbereich durch einen provisorischen Wall geschützt.

Die Flächenreaktivierung - Sanierungsplan Teil B beinhaltet den Aushub der Tiefgaragen bzw. Untergeschosse außerhalb des Eingriffsbereiches von Teil A sowie die flächigen Auffüllungen im Plangebiet. Dabei werden Entsiegelungen nur im erforderlichen Maß vorgenommen, bestehende Bodenplatten bleiben soweit möglich erhalten und werden in die Auffüllung eingebaut. Weiterhin ist die Verlegung eines Abfangbrunnens sowie der Grundwasserreinigungsanlage erforderlich.

In einem ersten Schritt wird auf der gesamten aufzufüllenden Fläche Bodenmaterial aufgebracht. Darauf wird eine Drainfolie gelegt, die eine an diesem Standort unerwünschte Versickerung unterbindet. Hierfür wird ein Dachprofil ausgebildet, so dass anfallendes Oberflächenwasser nach Westen bzw. Osten Richtung Murg bzw. Murgkanal abgeleitet wird. Auf die Folie wird weiter aufgefüllt bis ca. 0,60 m unter Geländefertighöhe. Darüber erfolgt der Unterbau für Straßen oder das Anfüllen von Substrat für Bepflanzungen.

Das System der Brunnen und Grundwasserreinigung bleibt gemäß Sanierungsplan weiterhin bestehen. Hierfür müssen die Reinigungsanlage sowie ein Abfangbrunnen jedoch verlegt werden, da die derzeitigen Standorte der geplanten Bebauung entgegenstehen.

Die Durchführung der Quellsanierung wie auch der Flächenreaktivierung erfolgt unter kontinuierlicher behördlicher Kontrolle. Genaue Abläufe sind im Sanierungsplan beschrieben.

8.4 Hochwasserschutzkonzept

Das Plangebiet befindet sich gemäß Hochwassergefahrenkarte zu überwiegenden Teilen im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers. Dies bedeutet, dass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes § 78 Abs. 3 WHG, für eine Bebauung des Areals die Vorgaben von § 78 Abs. 5 WHG zu beachten sind (vgl. Ziffer 7.10). Die geplante Nachnutzung erfordert zwingend eine Auffüllung des Geländes zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit, das hierdurch verlorengelassene Retentionsvolumen ist in vollem Umfang auszugleichen. Weiterhin sind mögliche negative Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu vermeiden.

Von Hochwasserereignissen ist nicht nur das Plangebiet, sondern weite Teile der Kernstadt Gernsbach betroffen. Da eine singuläre Betrachtung des Plangebietes aus Sicht der Stadt wie auch der zuständigen Behörden als nicht zielführend eingestuft wird, wurde in Abstimmung mit übergeordneten Behörden ein Hochwasserschutzkonzept in Auftrag gegeben. Dieses wurde durch das Ingenieurbüro Wald + Corbe erarbeitet und 2021 vorgelegt.

In dem Hochwasserschutzkonzept werden insgesamt neun Maßnahmen aufgeführt, im Bereich des Plangebietes werden im Wesentlichen drei Maßnahmen beschrieben:

- GE 5: Hochwasserschutzmaßnahmen am Katz'schen Garten
- GE 6: Hochwasserschutzmaßnahmen auf dem Pfeleiderer-Areal (Plangebiet)
- GE 7: Erhöhung Triebwerkskanal Sägmühle

Im Bereich des Plangebietes besitzt die Murg eine Engstelle, die im Hochwasserfall zu Aufstauungen und zu Ausbordungen führt. Dabei dringt Wasser über den Katz'schen Garten in die Bleichstraße und läuft von dort in die Vorstadt und auch in das Plangebiet. Zusätzlich erfolgen Ausbordungen am Triebwerkskanal, welche auch die Nordstadt betreffen. Zur Behebung dieses Umstandes schlägt das Konzept innerhalb des Plangebietes eine Aufweitung des Gewässers auf einer Länge von ca. 350 m und einer Breite von ca. 10 m vor. Dabei wird die bestehende Böschung im südlichen Teil des Plangebietes abgegraben und versetzt neu ausgebildet. Verbunden wird diese Maßnahme mit Schutzmaßnahmen am Katz'schen Garten sowie einer Erhöhung der Kaimauer am Triebwerkskanal. Insgesamt werden durch diese Maßnahmen die o. g. Ausbordungen verhindert und damit die Situation in der Vorstadt wie auch der Nordstadt wesentlich verbessert. Für Ober- und Unterlieger ergeben sich ebenfalls keine Verschlechterungen.

Durch Umsetzung der Maßnahme im Plangebiet ist die Entfernung großer Teile der an der Murg bestehenden Gehölze unvermeidlich. Dies wurde in den entsprechenden Untersuchungen zum Artenschutz und zur Angrenzung an das FFH-Gebiet berücksichtigt (vgl. Ziffer 8.1, 8.2). Durch neue Bepflanzungen nach Umsetzung kann ein teilweiser Ausgleich erfolgen.

In enger Abstimmung mit allen Planungsbeteiligten konnte diese Maßnahme im geplanten Bebauungs- und Nutzungskonzept für das Areal berücksichtigt werden. Die Bebauung wurde entsprechend angepasst und verschoben. Ein Murg-begleitender Weg, welcher der Bewirtschaftung des Murgufers dienen soll, wird in das gesamte Wegesystem integriert. Die geplante Fuß- und Radwegebücke wie auch die Murgstufen stehen bei angepasster Ausführung der Maßnahme nicht entgegen.

Wie im gesamten Plangebiet bestehen auch im Bereich der Hochwasserschutzmaßnahme Bodenverunreinigungen. Dies findet im Sanierungsplan Teil B entsprechend Berücksichtigung. Weiterhin sollen die Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahme sowie der flächigen Auffüllung parallel erfolgen. In enger Abstimmung wurde ein Bauablaufplan entwickelt, der dies ermöglicht.

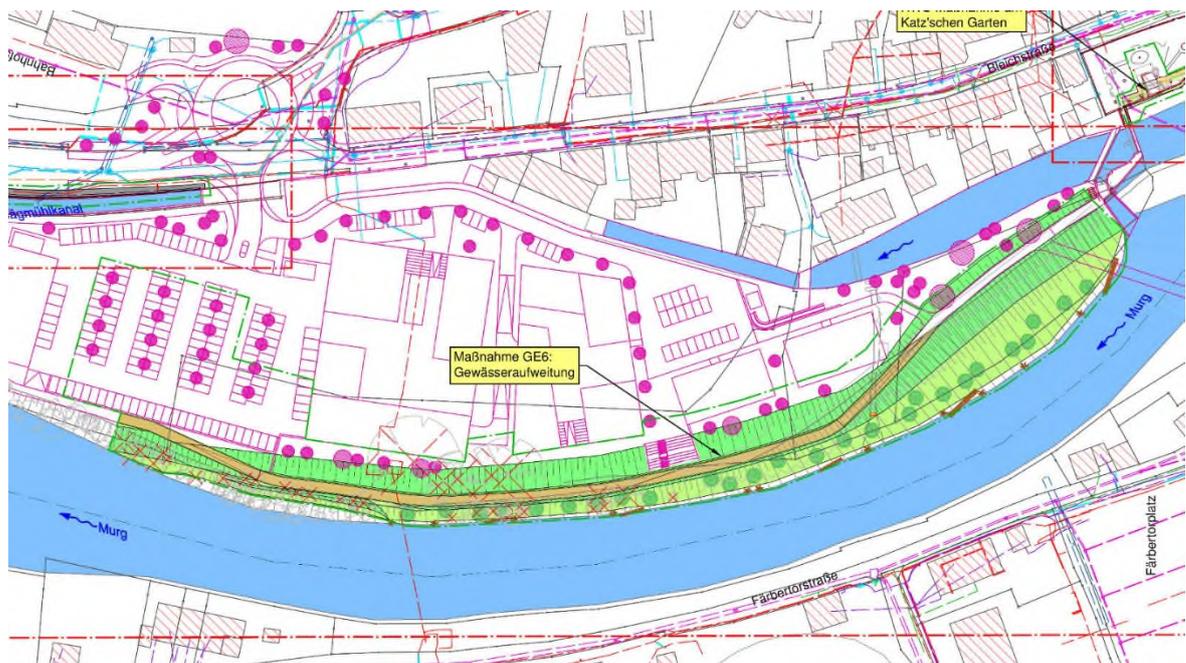


Bild 15: Hochwasserschutzmaßnahme GE 6 (Quelle: Wald + Corbe)

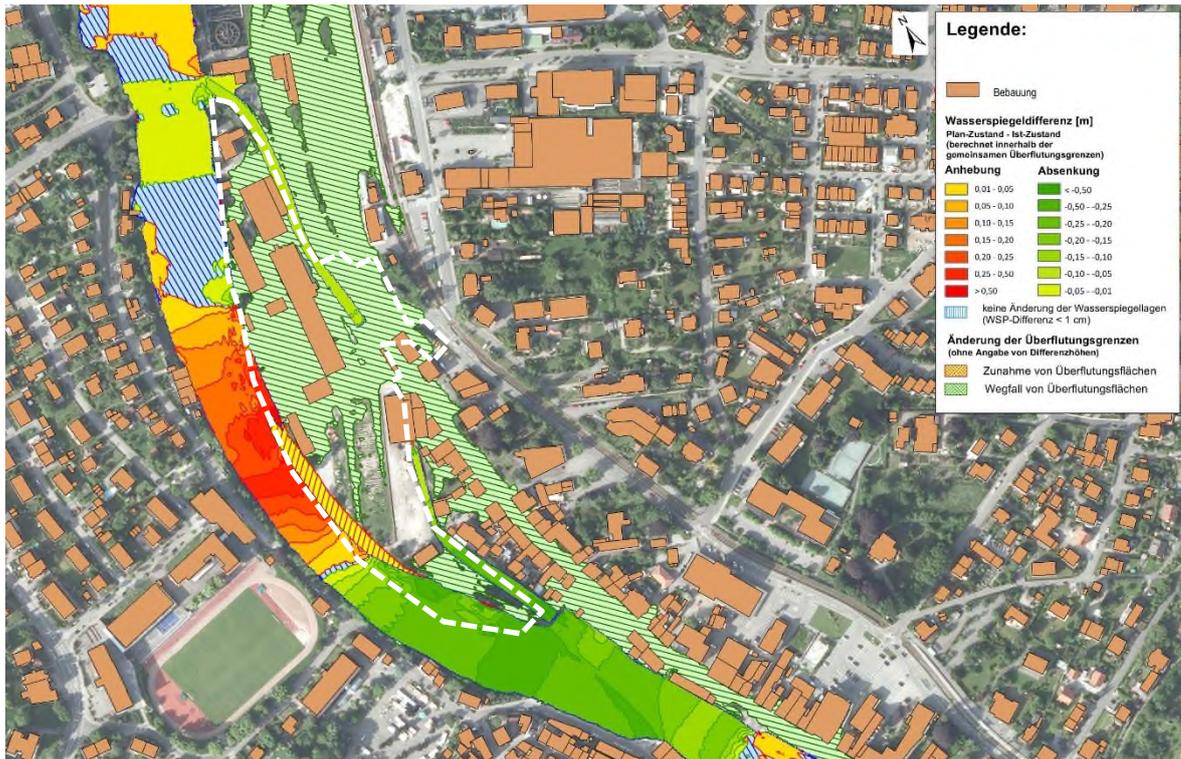


Bild 16: Wasserspiegeldifferenz (Quelle: Wald + Corbe) mit Plangebiet (weiße Strichlinie)

Durch Auffüllung und Bebauung des Plangebietes wird der Retentionsraum der Murg um ca. 7.500 m³ reduziert. Durch Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahme GE 6 kann dieses Volumen vollumfänglich ausgeglichen werden.

8.5 Verkehrsuntersuchung

Mit der Bahnlinie Rastatt-Freudenstatt und der B 462 verlaufen zwei wichtige Verkehrsverbindungen im Talraum der Murg. Sie verbinden Gemeinden südlich von Gernsbach mit den wichtigen Industriestandorten Gaggenau und Rastatt. Insbesondere zu Stoßzeiten weisen die Verbindungen eine erhebliche Verkehrsfrequenz auf. Mitte der 1990er Jahre wurde die auf der Bleichstraße, Igelbachstraße und Gottlieb-Klumpp-Straße verlaufende Bundesstraße aus der Innenstadt von Gernsbach in einen Tunnel verlegt. Dennoch sind die o.g. Straßen weiterhin hoch belastet.

Das Plangebiet befindet sich in westlicher Angrenzung zur Bleichstraße, welche als Einbahnstraße den Durchgangsverkehr Richtung Süden abwickelt. In Gegenrichtung verläuft der Verkehr über die Gottlieb-Klumpp-Straße. Die Straßen bilden östlich des Plangebietes einen Knotenpunkt, von diesem wird das Areal derzeit auch angefahren.

Die auf dem Plangebiet vorgesehenen Nutzungen werden in jedem Fall zusätzliche Verkehre generieren. Um eine bessere Abwicklung des Fahrzeugverkehrs zu erzielen, ist vorgesehen, den Knotenpunkt Bleichstraße/Gottlieb-Klumpp-Straße in einen Kreisverkehr umzuwandeln. Dabei soll ein nach Westen abzweigender Ast das Plangebiet verkehrlich anbinden.

Zur Feststellung möglicher Auswirkungen auf den bestehenden Durchgangsverkehr und zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro BIT Ingenieure, Öhringen erstellt und im Januar 2019 vorgelegt und im Juli 2021 aktualisiert.

Grundlage der Untersuchung war eine Erfassung von Bestandsdaten. Hierzu wurden an fünf Knotenpunkten (K1 Bleichstraße/Weinbergstraße, K2 Bleichstraße/Richtung Bahnhofplatz, K3 Bleichstraße/Gottlieb-Klumpp-Straße, K4 Bahnhofplatz und K5 Gottlieb-Klumpp-Straße/Schwarzwaldstraße) an einem repräsentativen Werktag Zählungen durchgeführt. Dabei wurden im nördlichen Abschnitt der Bleichstraße (d.h. nördlich des Knotenpunktes mit der Gottlieb-Klumpp-Straße) ca. 14.000 Fahrzeuge gezählt. Südlich des Knotenpunktes reduzierte sich die Zahl der Fahrzeuge aufgrund der ab dort geltenden Einbahnstraßenregelung auf ca. 9.500 Fahrzeuge.



Bild 17: Übersichtsplan mit Zählstellen

Zur Verwendung für die Erstellung des Lärmgutachtens wurden die gezählten Verkehrsmengen in durchschnittliche tägliche Verkehrsstärken (DTV) umgerechnet. Dabei wird berücksichtigt, dass es sich bei dem Tag der Zählung um einen tendenziell verkehrstarken Tag handelt, dessen Verkehrsmenge an anderen Tagen, insbesondere an Sonn- und Feiertagen, nicht erreicht wird.

Auf Grundlage der gezählten Verkehrsstärke wurde für das Zieljahr 2030 eine Prognose erstellt. Dabei wurde unterschieden zwischen der Prognose ohne Umsetzung der Planung (Nullfall, Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrszunahme von 0,9 %/Jahr) und mit Umsetzung der Planung (Planfall), um die Auswirkungen der Planung bewerten zu können. Die Anlage des Kreisverkehrs wurde in beiden Prognosen angenommen.

Durch die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen werden täglich ca. 5.500 zusätzliche Fahrten generiert. Den größten Anteil haben hierbei erwartungsgemäß die geplanten Einkaufsmärkte mit über 4.500 Fahrten. Berücksichtigt werden dabei so genannte Verbundeffekte, da Kunden mehrere Dienstleistungen im Planungsgebiet nutzen. Auf der nördlichen Bleichstraße wird sich die DTV auf ca. 18.000 Fahrzeuge erhöhen, für die südliche Bleichstraße wurde eine Zunahme auf insgesamt ca. 12.000 Fahrzeuge prognostiziert.

In einem weiteren Schritt wurde der von der Planung besonders betroffene Knotenpunkt K1 sowie der geplante Kreisverkehr auf ihre zukünftige Leistungsfähigkeit überprüft. Maßgeblich ist dabei die Spitzenstunde zwischen 16:30 und 17:30 Uhr mit der höchsten Verkehrsfrequenz. Demnach sind an der Kreuzung Bleichstraße/Weinbergstraße Stauungen zwar nicht auszuschließen, der Knoten ist aber weiterhin rechnerisch leistungsfähig und erreicht die Qualitätsstufe D. Der Kreisverkehr erreicht dagegen lediglich eine Qualitätsstufe F und wäre damit rechnerisch nicht ausreichend leistungsfähig. Das Gutachten empfiehlt daher die Anlage eines Bypasses von der nördlichen Bleichstraße in das Plangebiet, wodurch sich eine Entlastung des Kreisverkehrs ergibt und dieser die Qualitätsstufe D erreicht.

Zusätzlich wurden die Rückstaulängen an den Knotenpunkten untersucht. Demnach ergeben sich weder am Knotenpunkt K1 Rückstauungen mit negativen Auswirkungen auf den Kreisverkehr noch sind die Stauungen bei der nördlichen Einfahrt in den Kreisverkehr so erheblich, dass es zu Störungen am Knotenpunkt K1 kommen würde. Durch die geringe Distanz von ca. 30 m zwischen Einmündung Schwarzwaldstraße in die Gottlieb-Klumpp-Straße und Einfahrt in den Kreisverkehr kann es zu einer Überstauung des Einmündungsbereiches kommen. Die Lichtsignalanlage des Bahnüberganges ist daher so zu steuern, dass ein Räumen vor Schließung der Schranken erfolgen kann.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der vorgeschlagenen Erschließung unter Berücksichtigung des empfohlenen Bypasses zugestimmt werden kann.

8.6 Schalltechnische Untersuchung

Das Plangebiet befindet sich in einer innörtlichen Lage und ist unterschiedlichen Lärmquellen ausgesetzt. Gleichermaßen werden durch die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen Lärmemissionen generiert. Zur Feststellung möglicher Überschreitungen wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro Kurz und Fischer, Winnenden erstellt und im Februar 2019 vorgelegt. Untersucht wurden dabei:

- Schalltechnische Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm
- Einwirkungen durch Sportlärm
- Auswirkungen der Planung durch Anlagenlärm
- Auswirkungen des Kreisverkehrs
- Auswirkungen des durch die Planung zusätzlichen Verkehrs im öffentlichen Straßenraum

Schalltechnische Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm

Auf Grundlage des erstellten Verkehrsgutachtens mit prognostizierten Verkehrsmengen auf den maßgebenden Straßen wurden Beurteilungspegel tags und nachts ermittelt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) am Tag wie auch in der Nacht unterschritten werden. Im nördlich angrenzenden Urbanen Gebiet sowie im Sondergebiet 2 wurden die Richtwerte für Mischgebiete angesetzt (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts). Diese Werte werden in den östlichen Bereichen überschritten. Überschreitungen ergeben sich auch im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (65 dB(A) tags, 55 dB(A) nachts). Der Lärmproblematik kann durch Schallschutzmaßnahmen begegnet werden.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen, z. B. in Form einer Lärmschutzwand, städtebaulich nicht gewünscht sind, empfiehlt das Gutachten die Vorgabe passiver Schallschutzmaßnahmen sowie Grundrissorientierungen.

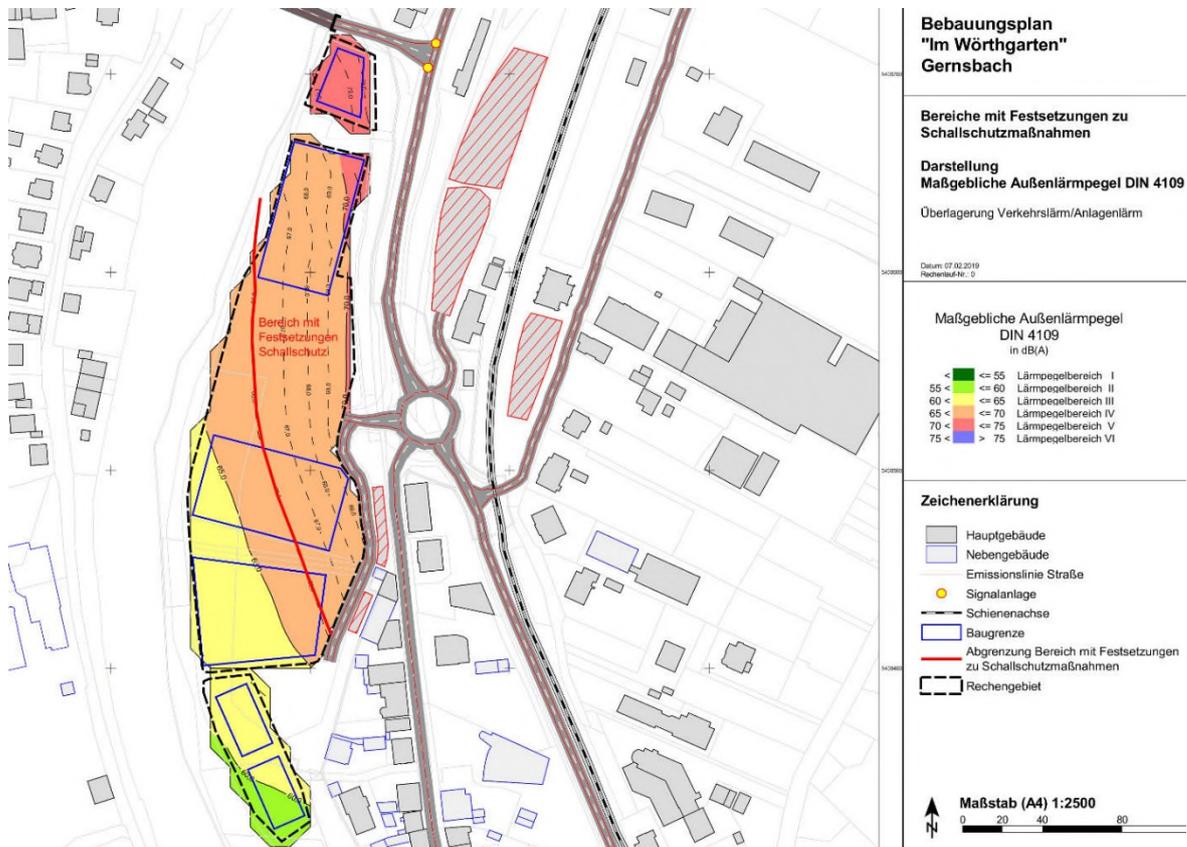


Bild 18: Maßgebliche Außenlärmpegel (Quelle: Kurz und Fischer, Winnenden)

Sportlärm

Die am gegenüberliegenden Murgufer befindlichen Sportanlagen werden durch Schulen und Vereine genutzt. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) werden für Allgemeine Wohngebiete auch bei Vollaustattung eingehalten. Festsetzungen zum Schutz vor Sportlärm sind nicht erforderlich.

Auswirkungen von Anlagenlärm auf umliegende schützenswerte Nachbarschaft

Ausschlaggebend für die Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen sind die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen der Einkaufsmärkte mit dazwischenliegendem Parkplatz und Anlieferung sowie die Bebauung im Urbanen Gebiet mit angedachtem Café an der Murgseite. Für die Beurteilung maßgebend ist dabei die schützenswerte Umgebung in der Bleichstraße, der Schwarzwaldstraße/Blumenstraße sowie der Weinauer Straße.

Dabei sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu beachten. Diese betragen für Reine Wohngebiete 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts, für Allgemeine Wohngebiete 55/40 dB(A) und für Mischgebiete 60/45 dB(A). Die Bleichstraße ist dabei als Mischgebiet, die Schwarzwaldstraße/Blumenweg als Allgemeines Wohngebiet einzustufen. Für den Bereich der Weinauer Straße liegt der Bebauungsplan „Nord-West“ von 1976 vor, der ein Reines Wohngebiet festsetzt. Allerdings besteht hier aufgrund der Nachbarschaft zum Industriegebiet „Pfleiderer-Areal“ eine sogenannte Gemengelage. Demnach sind hier maximal die Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet anzusetzen.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet im Norden ist hinsichtlich seiner Schallemissionen als Mischgebiet zu betrachten und daher unproblematisch. Einer näheren Untersuchung wurden daher die beiden Sondergebiete mit den Einkaufsmärkten und das Urbane Gebiet unterzogen. Dabei geht das Gutachten lediglich von vorläufigen Annahmen (Öffnungszeiten der Märkte 6-22 Uhr, 150 Stellplätze, haustechnische Anlagen auf den Dächern, etc.) aus. Die Planung wird demnach unter Beachtung von Empfehlungen grundsätzlich als umsetzbar eingestuft. Die tatsächliche Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist im Zuge der Genehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen. Für die weitere Objektplanung gibt das Gutachten vorab jedoch folgende Empfehlungen:

- Abschirmung der Stellplatzfläche Richtung Westen.
- Einhausung der an der Murgseite vorgesehenen Anlieferungen.
- Keine Anlieferung im Zeitraum 22 bis 6 Uhr.
- Ggf. Anpassung der Öffnungszeiten.

Eine nächtliche Sperrung des Parkplatzes wird als wenig zielführend eingestuft, da von einem zusätzlichen Stellplatzangebot auch andere Einrichtungen z. B. der Gastronomie oder Veranstaltungen mit hohem Besucherandrang profitieren könnten. Aus diesem Grund ist eine nächtliche Sperrung nicht vorgesehen.

Auch innerhalb des Gebietes, insbesondere in den Obergeschossen von Sondergebiet 2 oder auch im Urbanen Gebiet kann es durch Parkplatz, haustechnische Anlagen und Anlieferung zu Überschreitungen der Lärmrichtwerte kommen. Da die genaue Nutzung der Flächen derzeit jedoch nicht feststeht, empfiehlt das Gutachten ebenfalls den Nachweis der Einhaltung der Lärmrichtwerte im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.

Auswirkungen durch Erhöhung der Verkehrszahlen

Durch Umsetzung der Planung werden zusätzliche Verkehrsmengen generiert, die im Verkehrsgutachten ermittelt wurden. Die Berechnungen des Schallgutachtens kommen zu dem Ergebnis, dass durch den zusätzlichen Verkehr auf der nördlichen und südlichen Bleichstraße wie auch der Gottlieb-Klump- und der Schwarzwaldstraße eine Pegelzunahme von weniger als 1 dB zu erwarten ist. Diese sind im Allgemeinen als nicht wahrnehmbar zu vernachlässigen.

Im Bereich der südlichen Bleichstraße bestehen jedoch bereits heute sehr hohe Lärmimmissionen durch Verkehrslärm. Diese resultieren aus der Verkehrsbelastung, dem schmalen Verkehrsraum sowie der dichten Bebauung. Dabei werden die als gesundheitsgefährdend eingestuft Grenzwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts teilweise überschritten. Durch Umsetzung der Planung und dem damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen werden diese Werte um maximal 0,5 dB(A) erhöht.

Dieser grundsätzlichen Problematik ist sich die Stadt Gernsbach bewusst und wird durch einen verabschiedeten Lärmaktionsplan bestätigt. Darin sind mögliche Maßnahmen zur Lärminderung dargestellt. Für die südliche Bleichstraße weist dabei der im Zuge der nächsten anstehenden Sanierung vorgesehene Einbau eines lärmindernden Asphaltbelags eine Eignung auf. Durch diese Maßnahme würden die Lärmpegel in der Bleichstraße um 2 bis 3 dB(A) abgesenkt werden. Weiterhin können bauliche Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden z. B. durch den Einbau von Lärmschutzfenstern, Wirksamkeit erzielen.

Durch die beschriebenen Maßnahmen können die Immissionswerte auch unter Berücksichtigung der Planung unter die Grenze der Gesundheitsgefährdung gesenkt werden. Zur Umsetzung von im Lärmaktionsplan empfohlenen Maßnahmen hat die Stadt Gernsbach bereits finanzielle Mittel bereitgestellt.

Auswirkungen des geplanten Kreisverkehrsplatzes

Die Planung sieht einen Umbau der Kreuzung Bleichstraße/Gottlieb-Klumpp-Straße in einen Kreisverkehr vor. Diese Maßnahme ist gemäß 16. BImSchV als erheblich einzustufen und daher besonders zu bewerten. Die Berechnungen des Gutachtens kommen zu dem Ergebnis, dass durch den Umbau eine maßgebliche Veränderung des Beurteilungspegels (Grenzwert 3 dB) nicht erfolgt. Insofern ergeben sich gemäß Gutachten durch den Umbau keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen.

8.7 Einzelhandelskonzept und Untersuchung der raumordnerischen Verträglichkeit

Zur städtebaulich zielführenden Entwicklung ihrer Einzelhandelsstrukturen hat die Stadt Gernsbach ihr Einzelhandelskonzept fortgeschrieben. Der Prozess wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg begleitet. Im Zuge dieser Fortschreibung wurde auch eine Überprüfung der raumordnerischen Verträglichkeit unterschiedlicher Einzelhandelsstandorte durchgeführt. Im Folgenden werden Kernaussagen des Konzeptes wiedergegeben.

Gernsbach ist zusammen mit Gaggenau als Mittelzentrum eingestuft und übernimmt damit eine wichtige Versorgungsfunktion für das Umland, insbesondere das Murgtal. Durch die nahe gelegenen Städte Gaggenau, Baden-Baden und Rastatt befindet sich Gernsbach jedoch in einer erheblichen Konkurrenzsituation. Das Marktgebiet der Stadt umfasst ca. 24.000 Einwohner.

Die Stadt verfügt über ca. 70 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 11.500 m². Hiervon entfällt ca. die Hälfte auf den Lebensmittelsektor. Das Einzelhandelskonzept weist auf die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung der Stadt im regionalen Vergleich hin. Weiterhin ist eine vergleichsweise geringe Einzelhandelszentralität zu verzeichnen, d.h. erhebliche Teile der vor Ort vorhandenen Kaufkraft fließen in das Umland ab.

Die Verkaufsflächenausstattung beträgt in Gernsbach 340 m²/1.000 Einwohner, im Marktgebiet 295 m²/1.000 Einwohner. Diese Werte werden im Einzelhandelskonzept als deutlich unterdurchschnittlich bewertet. Eine Entwicklung des Pfeleiderer-Areals zu einem Einzelhandelsstandort sowie weitere projektierte Entwicklungen im Einzelhandelssektor würde die Verkaufsflächenausstattung auf ca. 430 m²/1.000 Einwohner und damit auf ein durchschnittliches Niveau anheben.

Im Zuge der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes wurde auch eine neue Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vorgenommen. Dieser beinhaltet die Altstadt, die Innenstadt rechts der Murg (Salmenplatz) sowie das Pfeleiderer-Areal.

Gemäß der vorliegenden städtebaulichen Konzeption sollen auf dem Pfeleiderer-Areal ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² sowie ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 2.100 m² realisiert werden. Bei erstgenanntem handelt es sich um eine durch einen städtebaulichen Vertrag abgesicherte Verlagerung eines bestehenden Standortes

mit derzeit 1.000 m², bei zweitgenanntem um eine Neuansiedlung. Im Zuge der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes wurde eine Auswirkungsanalyse dieser Märkte durchgeführt. Maßgebend sind die Vorgaben des Konzentrationsgebotes, des Integrationsgebotes, des Kongruenzgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbots.

Gernsbach ist zusammen mit Gaggenau als Mittelzentrum eingestuft und kommt daher für die Realisierung von Einzelhandelsgroßprojekten in Frage. Das Konzentrationsgebot wird damit eingehalten.

Das Pfleiderer-Areal befindet sich gemäß Einzelhandelskonzept innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt und ist gemäß Raumnutzungskarte zum Regionalplan als integrierte Lage zu betrachten. Die geplante Nutzung wird als städtebauliche Aufwertung wie auch als Aufwertung für den innerstädtischen Handel eingestuft. Zudem wird mit der Verlagerung des Discounters ein bisher nicht integrierter Standort aufgegeben. Das Integrationsgebot wird eingehalten.

Die geplanten Märkte besitzen neben der Stadt insbesondere für die südlich anschließenden Orte im Murgtal eine Bedeutung. Das projektrelevante Einzugsgebiet umfasst ausschließlich Kommunen aus dem Mittelbereich von Gernsbach. Das Gutachten prognostiziert nur geringe Umsatzanteile außerhalb des Mittelbereiches. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstandorte in Gernsbach und Umgebung wurden untersucht. Demnach sind Umsatzumverteilungseffekte nicht auszuschließen, diese bewegen sich jedoch in einem verträglichen Rahmen und sind gemäß Gutachten als wettbewerbliche Effekte einzuordnen. Lediglich für einen bestehenden Nahversorgungsmarkt im östlichen Kernstadtbereich werden aufgrund seines nicht mehr zeitgemäßen Auftrittes Umsatzprobleme prognostiziert. Insgesamt sieht das Gutachten durch die Umsetzung der Planung eine deutliche Aufwertung der Nahversorgungsstruktur der Stadt. Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Vorgaben der Regionalplanung durch die geplanten Märkte eingehalten werden. Eine Ansiedlung wird als verträglich eingestuft.

9 Überschlägige Prüfung gemäß Anhang 3 zum UVPG

Gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG i. V. m. Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist für Einkaufszentren mit einer zulässigen Geschossfläche über 1.200 m² eine überschlägige Prüfung gemäß Anhang 2 zum UVPG durchzuführen.

Nr.	Beschreibung des Prüfungskriteriums	Nachteilige Umweltauswirkungen
1	Merkmale des Vorhabens	
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Einkaufsmärkte erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplanes. In diesem ist die Verkaufsfläche für die beiden geplanten Einkaufsmärkte begrenzt auf insgesamt 3.500 m ² . Vorbereitend auf die Realisierung der Märkte ist ein Abriss der auf dem Areal befindlichen Bausubstanz, bestehend aus mehreren größtenteils baufälligen Holzhallen sowie zwei kleinen Verwaltungsgebäuden, sowie Geländemodellierungen erforderlich. Der Abriss ist zwischenzeitlich erfolgt.	nein

1.2	<p>Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten.</p> <p>Das Plangebiet überschneidet sich mit der Maßnahme GE 6 des Hochwasserschutzkonzeptes für die Kernstadt Gernsbach. Die darin vorgesehene Gewässeraufweitung ist bei der Planung für das Areal vollumfänglich berücksichtigt. Weiterhin besteht für das Plangebiet ein verbindlicher Sanierungsplan. Dessen Umsetzung bildet die Grundlage für eine bauliche Nachnutzung.</p>	nein
1.3	<p>Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.</p> <p>Das Plangebiet wurde ehemals gewerblich genutzt und liegt seit mehreren Jahren brach. Der Baugrund weist erhebliche Kontaminierungen auf. Mit der Planung erfolgt nach Beseitigung von wesentlichen Teilen der Bodenverunreinigungen eine sinnvolle Nachnutzung des Areals, den Vorgaben des Flächensparens wird entsprochen. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen wurden gutachterlich untersucht. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können demnach unter Beachtung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) vermieden werden. Für das Schutzgut Boden und Wasser ist gegenüber dem Status Quo aufgrund der o.g. Bodensanierung von erheblichen Verbesserungen auszugehen.</p>	nein
1.4	<p>Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Abs. 1 und 8 Kreislaufwirtschaftsgesetz</p> <p>Durch Abriss der Gebäude fallen Bauabfälle an. Der Anfall von Sonderabfällen kann nicht ausgeschlossen werden. Ebenso sind kontaminierte Teile des Bodens auf Spezialdeponien zu entsorgen. Dies ist gegenüber dem derzeitigen Zustand (Sicherung der Bodenkontaminationen vor Ort) jedoch positiv zu bewerten. Durch Bau und Betrieb der Märkte ist von üblich anfallenden Bau- und Hausabfällen auszugehen, die jedoch als unproblematisch einzustufen sind.</p>	nein
1.5	<p>Umweltverschmutzungen und Belästigungen</p> <p>Durch den Betrieb der Märkte ist von keinen relevanten Umweltverschmutzungen auszugehen. Die Einhaltung der Lärmrichtwerte der TA Lärm sind nachzuweisen. Verkehrliche Auswirkungen der Märkte wurden bereits gutachterlich untersucht.</p>	nein
1.6	<p>Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:</p>	nein
1.6.1	<p>Verwendete Stoffe und Technologien</p> <p>Die im Vorfeld der Realisierung der Märkte erforderlichen Bodensanierungsarbeiten erfolgen nach dem aktuellen Stand der Technik und wurden mit den zuständigen Behörden im Vorfeld abgestimmt. Im verbindlichen Sanierungsplan ist der Umgang mit Schadstoffen detailliert dargelegt. Für den Bau der Märkte werden unproblematische Baumaterialien verwendet. Technologien für den Betrieb konzentrieren sich auf die technische Gebäudeausrüstung. Bei ordnungsgemäßem Betrieb und Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist von keinen Risiken für Mensch oder Natur auszugehen.</p>	
1.6.2	<p>Die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.</p> <p>Es sind in Umgebung des Vorhabens keine Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bekannt.</p>	
1.7	<p>Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft</p> <p>Durch Bau und Betrieb der Märkte ist bei ordnungsgemäßem Umgang mit Geräten oder Materialien von keinen Risiken für die menschliche Gesundheit auszugehen. Durch Umsetzung des Sanierungsplanes wird die Gefährdung des Grundwassers auf ein Minimum reduziert.</p>	nein

2	Standort des Vorhabens	
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien), Die Errichtung der Märkte erfolgt auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche, die über erhebliche Bodenkontaminationen verfügt. Eine öffentliche Zugänglichkeit ist derzeit nicht gegeben. Die einstmalige Bausubstanz ist inzwischen abgerissen. Im Vorfeld der Realisierung erfolgt eine Beseitigung von maßgebenden Teilen der Bodenverunreinigungen.	nein
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien), Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner ehemaligen gewerblichen Nutzung und der Bodenbelastungen eine nur eingeschränkte ökologische Qualität. Bodensanierung sowie Nachnutzung werden sich daher positiv auswirken. Zudem erfolgt eine Schonung der Ressource Fläche. Die Betroffenheit von Flora und Fauna wurden gutachterlich untersucht. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden.	nein
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)	
2.3.1	Natura 2 000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes Westlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Unteres Murgtal mit Seitentäler“. Im Zuge einer Natura 2000-Vorprüfung konnte die Betroffenheit von Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.	nein
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst. Naturschutzgebiete befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an den Planbereich	nein
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst. Nationalparke und Nationale Naturmonumente befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an den Planbereich.	nein
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an den Planbereich.	nein
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes Naturdenkmäler befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an den Planbereich.	nein
2.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes Geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an den Planbereich.	nein
2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an den Planbereich.	nein
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes.	nein

	<p>Der Planbereich befindet sich gemäß Hochwassergefahrenkarte im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers. Für eine bauliche Nutzung ist daher eine hochwassersichere Aufschüttung erforderlich.</p> <p>Durch Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes wird nicht nur das entfallende Retentionsvolumen von ca. 7.500 m³ vollständig ersetzt, durch Aufweitung der Murg erfolgt auch eine erhebliche Verbesserung der Hochwassersituation im Plangebiet wie auch in der Gernsbacher Vorstadt. Für weitergehende Ober- und Unterlieger ergeben sich hierdurch keine Nachteile.</p> <p>Wasserschutz- oder Heilquellengebiete befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an den Planbereich.</p>	
2.3.9	<p>Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.</p> <p>Eine bereits bestehende Überschreitung der Umweltqualitätsnormen der EU ist nicht bekannt.</p>	nein
2.3.10	<p>Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes.</p> <p>Der Planbereich befindet sich in keiner Region mit hoher Bevölkerungsdichte. Gernsbach ist zusammen mit Gaggenau als Mittelzentrum eingestuft.</p>	nein
2.3.11	<p>in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes sind keine Denkmäler bekannt. Die Denkmalschutz-Gesamtanlage „Altstadt Gernsbach“ wird durch das Vorhaben nicht tangiert.</p>	nein
3	Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen	
3.1	<p>der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind</p> <p>Durch das Vorhaben ist von keinen negativen Auswirkungen auszugehen.</p>	nein
3.2	<p>dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,</p> <p>Durch das Vorhaben ist von keinen negativen Auswirkungen auszugehen.</p>	nein
3.3	<p>der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen</p> <p>Durch das Vorhaben ist von keinen negativen Auswirkungen auszugehen.</p>	nein
3.4	<p>der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,</p> <p>Durch das Vorhaben ist von keinen negativen Auswirkungen auszugehen.</p>	nein
3.5	<p>Dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,</p> <p>Durch das Vorhaben ist von keinen negativen Auswirkungen auszugehen.</p>	nein
3.6	<p>Dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,</p> <p>Durch das Vorhaben ist von keinen negativen Auswirkungen auszugehen.</p>	nein
3.7	<p>Der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.</p> <p>Durch das Vorhaben ist von keinen negativen Auswirkungen auszugehen.</p>	nein

Zusammengefasst ergeben sich durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Zielsetzung der Planung ist die Schaffung eines durchmischten Quartiers mit Wohnen, Einzelhandel, und Gewerbe. Im Bebauungsplan werden unterschiedliche Baufelder mit entsprechenden Regelungen zur zulässigen Nutzung festgesetzt.

Im Süden des Plangebietes ist die Errichtung von Wohngebäuden, insbesondere für barrierefreies oder betreutes Wohnen vorgesehen. Hierfür besteht in Gernsbach - wie in vielen Kommunen - eine hohe Nachfrage. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um die gewünschte Nutzung zu gewährleisten, werden andere Nutzungen weitestgehend ausgeschlossen: Einzelhandel ist in den nördlich anschließenden Bereichen bereits zulässig, so dass kein Bedarf für Einzelhandel im WA erkennbar ist. Andere Gewerbeformen können ebenfalls in den nördlich anschließenden Baufeldern integriert werden. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke sind in Kombination mit dem altengerechten Wohnen kritisch zu sehen und führen zudem zu einem erhöhten Stellplatzbedarf, der auf der Wendefläche der Stichstraße nur unter Schwierigkeiten nachgewiesen werden kann. Tankstellen oder Gartenbaubetriebe sind an diesem Standort aus städtebaulichen Gründen unerwünscht und zudem aufgrund Lage und Größe des Allgemeinen Wohngebietes kaum umsetzbar.

Nördlich an das Wohnen schließt sich ein Baufeld mit vielfältigen möglichen Nutzungen an. Hierbei ist ebenfalls Wohnen, aber auch Gewerbe und Dienstleistungen oder Gastronomie vorstellbar. Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2017 hat der Gesetzgeber die Gebietskategorie des Urbanen Gebietes (MU) in die Baunutzungsverordnung eingefügt. Zielsetzungen der Novelle sind:

- Konzentration des Städtebaus auf die Innenentwicklung, Reduzierung des Flächenverbrauchs.
- Vergrößerung des kommunalen Handelsspielraumes bei der Schaffung von Wohnraum in verdichteten Zentren und Gemengelagen.
- Möglichkeit zur Fortentwicklung eines nutzungsgemischten Bestandes.

Diese Zielsetzung entspricht den Vorstellungen der Stadt für das Pfeleiderer-Areal. Aus diesem Grund wird für dieses Baufeld ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Damit wird der Rahmen für den gewünschten Nutzungsmix gelegt.

Für die vorliegende Planung wird der Nutzungskatalog der BauNVO jedoch auch für das MU modifiziert. So werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke lediglich in Ausnahmefällen zugelassen. So können mögliche negative Auswirkungen dieser Planung wie z.B. potenzielle Lärmbeeinträchtigungen oder übermäßiges Verkehrsaufkommen im Vorfeld bewertet werden. Tankstellen sind - wie im gesamten Plangebiet - städtebaulich unerwünscht und werden deshalb von der Zulässigkeit ausgenommen.

Die geplanten Einkaufsmärkte sind mit Verkaufsflächen geplant, welche die Grenzen der raumordnerischen Großflächigkeit überschreiten. Daher ist die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) gemäß § 11 BauNVO unumgänglich. Dabei erfolgt eine Unterteilung in zwei Teilbereiche.

In SO 1 wird gemäß der städtebaulichen Konzeption ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit max. 1.400 m² festgesetzt. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die örtliche Einzelhandelsstruktur wird dabei eine Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Sortimente vorgenommen.

Da in Lebensmittelmärkten typischerweise auch abweichende Sortimente angeboten werden, werden diese nicht vollständig ausgeschlossen, jedoch als Randsortimente hinsichtlich ihres Verkaufsflächenanteils auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Für den zweiten Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) wird die Verkaufsfläche auf 2.100 m² begrenzt. Auch hier erfolgt eine Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Sortimente mit der begrenzten Zulässigkeit von Randsortimenten. Weiterhin wird eine Gastronomie in Form eines Bäckerei-Cafés zugelassen, da dieser Markt mit weiteren Geschossen überbaut werden soll, werden in SO 2 weitere Nutzungen in den Obergeschossen zugelassen. Hier sind Wohnen, aber auch gewerbliche Nutzungen denkbar.

Den nördlichen Abschluss bildet ein Baufeld, für welches ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt ist. Möglich ist hier insbesondere die Ansiedlung eines kleineren Betriebes mit geringer Fahrzeugfrequenz. Betriebswohnungen werden aufgrund der verkehrlichen Lage an der Felix-Hoesch-Brücke und der Hördener Straße als unverträglich eingestuft und daher ausgeschlossen. Weiterhin werden die zulässigen Lärmemissionen des zukünftigen Gewerbes auf Mischgebietsniveau begrenzt, um eine Beeinträchtigung von Wohngebieten links der Murg auszuschließen.

Das Plangebiet ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Gernsbach als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Grundsätzlich sollen solche Bereiche unter anderem der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben dienen. Gemäß der Baunutzungsverordnung gehören Einzelhandelsbetriebe in Urbanen Gebieten wie auch in Gewerbegebieten zu den allgemein zulässigen Nutzungen, die diese Gebietskategorien darüber hinaus durchaus prägen. Dennoch bestehen vorliegend „besondere städtebauliche Gründe“ im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO, die eine weitergehende Regelung bzw. Einschränkung des Einzelhandels erfordern.

Mit den beiden Märkten in den Sondergebieten wird die Nahversorgung in der Stadt in erheblichem Umfang gestärkt, die im Einzelhandelskonzept festgestellte Unterversorgung der Stadt wird hierdurch kompensiert. Mit diesem neuen Einzelhandelschwerpunkt besteht jedoch die Gefahr einer „Magnetwirkung“, welche die Ansiedlung weiterer Nahversorgungsmärkte fördern und damit zu einer Überversorgung der Stadt führen würde. Auch bei der Ansiedlung von Einzelhandel mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten kann eine Beeinträchtigung der bestehenden Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereiches der Stadt (Altstadt, Salmenplatz) nicht ausgeschlossen werden. Dagegen ist die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an diesem Standort nicht zu erwarten. Zur Sicherung der örtlichen Einzelhandelsstruktur werden im MU wie auch im GEE Einzelhandelsbetriebe von der Zulässigkeit ausgenommen.

Die Festsetzung der Gebietsarten Urbanes Gebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet hält die Gemeinde unbeschadet des für diese Gebiete zusätzlich vorgesehenen Einzelhandelsausschlusses für städtebaulich sachgerecht und erforderlich. Die Festsetzung der Gebietsart ist aber letztlich unabhängig vom Einzelhandelsausschluss zu sehen und von der Gemeinde so auch gewollt.

Gemäß Baunutzungsverordnung können Vergnügungsstätten in Urbanen Gebieten wie auch in Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden. Seitens der Stadt wird die Ansiedlung von Vergnügungsstätten jedoch aus mehreren Gründen kritisch gesehen. Durch ihre Ansiedlung besteht die Gefahr eines Qualitätsverlustes in diesem zentralen Entwicklungsbereich der Stadt Gernsbach. Ein sukzessives „Absacken“ des Gebietes („Trading Down“) sowie eine Verdrängung von erwünschten Nutzungen läuft der städtebaulichen Zielsetzung zuwider. Weiterhin führen Vergnügungsstätten durch regelmäßiges Abkleben von Fensterscheiben zur optischen Abschirmung des Spielbetriebes zu erheblichen Beeinträchtigungen des Straßenbildes. Insgesamt sind Vergnügungsstätten im Plangebiet als unerwünscht einzustufen und werden daher auch von der ausnahmsweisen Zulässigkeit ausgenommen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Zielsetzung sieht einerseits eine hohe bauliche Ausnutzung des Areals, andererseits einen hohen Grünflächenanteil für die Naherholung vor. Aus diesem Grund werden für die Bauflächen relativ hohe Grundflächenzahlen festgesetzt, welche die hohe bauliche Ausnutzung gestatten, um im Gegenzug ausreichend unbebaute Freiflächen zu gewinnen.

Mit der Novelle der Baunutzungsverordnung wurden die einstmaligen Höchstwerte bei Maß der baulichen Nutzung in Orientierungswerte umgewandelt, die bei entsprechender städtebaulicher Begründung auch überschritten werden dürfen (vgl. § 17 BauNVO). Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete beträgt 0,4, in der vorliegenden Planung wird jedoch eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption soll im WA eine Anlage für (altengerechtes) Wohnen entstehen. Die zur Verfügung stehende Fläche ist dabei dreiseitig eingerahmt von öffentlichen Grünflächen. Durch die höhere bauliche Dichte sind somit weder soziale Konflikte noch Beeinträchtigungen gesunder Wohnverhältnisse zu erwarten.

Für das nördlich anschließende MU wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dieser hohe Wert resultiert aus der im Vergleich zur geplanten Überbauung relativ geringen Baufläche. Eine Vergrößerung der Baufläche zur Erzielung einer niedrigeren Grundflächenzahl wird jedoch als nicht sinnvoll erachtet, da dies zu Lasten von Grünflächen ginge.

In den Sondergebieten wie auch im GEE wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Bauflächen werden mit den geplanten Gebäuden und der Parkplatzfläche sinnvollerweise in hohem Maß ausgenutzt.

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur werden neben der Grundflächenzahl noch Gebäudehöhen festgesetzt sowie - in Teilen des Gebietes - Vorgaben zur maximalen Zahl der Vollgeschosse gemacht. Für das GEE und SO 1 werden ausschließliche Vorgaben zur Gebäudehöhe als ausreichend erachtet. Es ist davon auszugehen, dass der Gewerbebetrieb wie auch der Lebensmittelmarkt ein- bis maximal zweigeschossig errichtet werden. Mit einer maximalen Gebäudehöhe von 170,00 m über NHN (entspricht ca. 9 m ab geplantem Gelände) wird ein übermäßig hohes Gebäude am nördlichen Eingang des Plangebietes vermieden und damit die Blickbeziehung von Norden auf die Altstadt gewahrt. Dagegen wird im SO 2, MU und WA eine mehrgeschossige Bauweise ausdrücklich gewünscht. Im Bebauungsplan wird hier die zwingende Vorgabe von zwei bis vier Vollgeschossen gemacht, die Gebäudehöhe auf bis zu 178,50 m bzw. 179,00 m über NHN (entspricht ca. 17 m über

geplantem Gelände) begrenzt. Somit wird am Murgufer gegenüber der Altstadt eine angemessene und bewusst präsente Gebäudekubatur gewährleistet. Allerdings sind im zeichnerischen Teil gestaffelte Gebäudehöhen vorgegeben, so dass das o. g. Maximalmaß nur punktuell ausgeschöpft werden kann.

Im Bebauungsplan sind Mindest-Erdgeschossfußbodenhöhen festgesetzt. Diese orientieren sich an den Wasserspiegelhöhen eines 100-jährigen Hochwassers mit Klimazuschlag und dienen somit der Vermeidung von Schäden im Hochwasserfall.

10.3 Nebenanlagen

Für die technische Versorgung des Plangebietes werden ebenfalls kleinere Gebäude notwendig. Zwar sind im Bebauungsplan Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt, dennoch werden solche Anlagen auch außerhalb dieser Flächen zugelassen, um eine optimale Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser oder Telekommunikation zu gewährleisten.

10.4 Bauweise

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Bebauung mit Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel in Form von Lebensmittelmärkten vor. Für eine gewünschte Kundenbindung und einen damit verbundenen wirtschaftlichen Betrieb bieten moderne Lebensmittelmärkte eine große Auswahl an Produkten sowie eine angemessene Präsentation der Waren. Damit verbunden ist ein inzwischen gesteigerter Flächenbedarf.

Für die vorliegende Planung hat dies zur Folge, dass Gebäude mit Gebäudelängen über 50 m vorgesehen werden müssen. Daher wird im SO 1 und SO 2 eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der die Beschränkung der Gebäudelänge einzig durch Ausgestaltung der Baufenster erfolgt. Die gleiche Festsetzung wird auf für das MU gewählt, da auch hier je nach gewählter Nutzung größere oder zumindest teilweise zusammenhängende Baukörper benötigt werden. Ebenfalls eine abweichende Bauweise wird für das WA festgesetzt. Je nach Art oder Organisation der altengerechten Wohnanlage ist ein größerer Baukörper zur Umsetzung erforderlich. Allerdings wird hier über örtliche Bauvorschriften eine Gebäudegliederung zwingend vorgegeben.

Dagegen kann im im GEE eine offene Bauweise festgesetzt werden. Gebäudelängen über 50 m sind hier nicht umsetzbar.

10.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der geplanten Bebauung ist nicht von einer übermäßigen Zahl an Nebenanlagen auszugehen. Sie sollen flexibel auf den Grundstücken angeordnet werden können und sind aus diesem Grund auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Durch die vorgesehenen Nutzungen ergibt sich ein erheblicher Bedarf an Stellplätzen. Diese können in Parkgeschossen, aber auch in Form von offenen Stellplätzen oder Garagen/Carports nachgewiesen werden. Zur flexiblen Anordnung werden Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Innerhalb von festgesetzten Grünflächen werden diese Anlagen jedoch ausgeschlossen, um die ökologische Wertigkeit dieser Grünflächen nicht zu mindern.

10.6 Versorgungsanlagen und -leitungen

Die oberirdische Führung von Telekommunikationsleitungen entspricht nicht mehr heutigen technischen Standards und führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes. Aus diesem Grund sind Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu verlegen.

10.7 Flächen oder Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Wie unter Ziffer 8.4 dargelegt soll eine Teilmaßnahme des Hochwasserschutzkonzeptes für die Kernstadt Gernsbach im vorliegenden Plangebiet umgesetzt werden. Zielsetzung ist es, die Engstelle der Murg im südlichen Bereich des Plangebietes zu beseitigen und damit den Abfluss bei Hochwasser zu verbessern. Hierfür wird auf einer Länge von ca. 350 m die bestehende Böschung abgegraben und um ca. 10 m Richtung Osten verlegt. Die neue Böschung ist zu rekultivieren und zur Schaffung neuer Habitatstrukturen insbesondere für Brutvögel mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, sofern diese dem Hochwasserschutz nicht entgegenstehen. Soweit möglich sind bestehende standortgerechte Gehölze zu erhalten.

Zur Unterhaltung des Murgufers ist ein ausreichend breiter Weg parallel zur Murg anzulegen. Dieser wird gemäß Vorgaben des Landesbetriebes Gewässer auch für die Befahrung mit Spezialfahrzeugen benötigt. Es ist vorgesehen, diesen Weg in das Gesamtwegekonzept im Plangebiet zu integrieren.

10.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Vorfeld der Bebauung ist das Plangebiet hochwassersicher aufzuschütten. Im Gegenzug sind im Zuge der Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes Abgrabungen im Uferbereich der Murg erforderlich.

10.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen und Maßnahmenflächen festgesetzt.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden verschiedene Brutvogelarten festgestellt, welche ihre Brutquartiere insbesondere in den Gehölzen im Plangebiet haben. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß Bundesnaturschutzgesetz dürfen Gehölze ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum zwischen Oktober und Februar gerodet werden. Weiterhin sind Beleuchtungen zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen in Angrenzung zur Murg auf das notwendige Maß zu beschränken.

Durch Umsetzung der Planung gehen potenziell Brutquartiere für Vögel verloren. Daher sind in räumlicher Umgebung zum Plangebiet mindestens drei Ersatzquartiere für den Grauschnäpper in Form von Nistkästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Weiterhin besteht im Plangebiet im Bereich des früheren Abspülkanals eine Niströhre für den Eisvogel, welche aus Ausgleich für einen anderweitigen, früheren Eingriff angebracht wurde. Diese Röhre ist derzeit nicht mehr funktionstüchtig. Sie wird außerhalb des Plangebietes an anderer Stelle ersetzt.

Als CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality-measure) sind die Ersatzquartiere in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde vor Beginn des Eingriffs anzubringen. Zusätzlich wird im Zuge der Baumaßnahme untersucht, ob eine weitere dauerhafte Niströhre für den Eisvogel angebracht werden kann.

Weiterhin konnten im Zuge der Untersuchungen Fledermausarten, insbesondere die Zwergfledermaus festgestellt werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Gebäude zwar eine - vermutlich nur geringe - Bedeutung als Sommerquartier haben, jedoch keine Eignung als Winterquartier aufweisen. Durch Abriss der Gebäude - welcher inzwischen erfolgt ist - gehen potenzielle Quartiere verloren. Es sind als CEF-Maßnahme im Vorfeld des Abrisses daher ausreichend Ersatzquartiere im Uferbereich der Murg sowie an Gebäuden in räumlicher Umgebung umzusetzen. Weiterhin sind nach Realisierung der Bebauung auch dort Ersatzquartiere zu integrieren. Im Vorfeld des Abrisses wurden die erforderlichen Quartiere installiert.

Im Verlauf der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zum Bebauungsplan wie auch der Hochwasserschutzmaßnahme wurden eine erhebliche Zahl an Mauereidechsen angetroffen. Da eine Vergräuerung innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, müssen die Tiere in ein vorbereitetes Ersatzhabitat umgesiedelt werden. Eine Teilumsiedlung ist bereits erfolgt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes werden Maßnahmen festgesetzt, die in der Natura 2000-Vorprüfung als Empfehlung enthalten sind.

Als Grundlage für die bauliche Nutzung des Areals wurde der bestehende Sanierungsplan fortgeschrieben (vgl. Ziffer 8.3). Die darin beschriebene Vorgehensweise zur Quellsanierung und zur Flächenreaktivierung ist vor Beginn der Erschließung bzw. Bebauung umzusetzen.

Im Bereich der Murgaufweitung wird die bestehende Böschung abgegraben und um ca. 10 m nach Osten versetzt. Aus ökologischen Gründen ist die neu entstehende Böschung als Extensivwiese zu rekultivieren und partiell mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auch zur östlichen Seite Richtung Triebwerkskanal werden sich Auswirkungen ergeben. Die derzeitige Gehölzstruktur wird in dieser Form nicht erhalten werden können, da die geplante Dammbildung zum einen in den Bestand eingreift, zum anderen zur Sicherung des Dammes keine Bäume gepflanzt werden dürfen. Die Fläche ist als Extensivwiese mit partiellen Strauchpflanzungen anzulegen. Eine ökologisch hochwertige Entwicklung ist anzustreben.

10.10 Flächen zur Einräumung von Geh- und Fahrrechten

Entlang des Triebwerkskanals sowie in Querverbindung zur Murg im Bereich der nördlichen Brücke über den Kanal werden Flächen für ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Damit wird zum einen die Befahrung mit Spezialmaschinen zur Bewirtschaftung des Kanals wie auch des Murgufers gesichert, zum anderen stehen diese Flächen der Öffentlichkeit als Gehweg zur Verfügung und bilden damit Bestandteile des Wegenetzes im Plangebiet.

10.11 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet grenzt an die Bleichstraße an, welche gemäß Verkehrsgutachten über eine erhebliche Verkehrsfrequenz verfügt. Aus diesem Grund wurde ein Lärmgutachten erstellt, welches die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen empfiehlt. Die Empfehlungen des Gutachtens werden in den Bebauungsplan übernommen. Damit werden an Bauteile in definierten Bereichen erhöhte Schallschutzanforderungen gestellt. Diese können insbesondere durch Fenster mit höherem Schalldämmmaß und technische Lüftungssysteme sichergestellt werden.

10.12 Pflanzgebote

Die städtebauliche Konzeption verfolgt neben einer bewusst intensiven baulichen Nutzung des Plangebietes auch die Zielsetzung eines durchgrünten Quartiers. Aus diesem Grund sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Einzelpflanzgebote insbesondere im Bereich des Kreisverkehrs, entlang der Erschließungsstraßen sowie der Fußwege festgesetzt. Zusätzlich wird eine Regelung zur Anpflanzung von Laub- oder Obstbäumen auf Stellplatzflächen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Bereich der Abgrabung im Murguferbereich sind ebenfalls Einzelpflanzgebote zur Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Diese dienen zur Wiederherstellung des Gehölzsaumes und damit auch der Leitstruktur für Fledermäuse.

10.13 Pflanzbindungen

Die im nördlichen Teil des Plangebietes bestehenden Gehölzstrukturen am Murg weisen aufgrund ihres teilweise alten Baumbestandes eine hohe ökologische Wertigkeit auf. Da sie darüber hinaus von der Hochwasserschutzkonzeption nicht betroffen sind, werden sie mit einer Pflanzbindung versehen und damit gesichert. Einzelne standortfremde Gehölze, insbesondere Nadelgehölze, sind sukzessive zu ersetzen.

10.14 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Empfehlung des Artenschutzgutachtens sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen die im Gebiet nachgewiesenen Mauereidechsen einzufangen und in vorbereitete, mit geeigneten Strukturen versehene Ersatzhabitate zu versetzen. Diese wurden/werden auf den Flurstücken 1196 bis 1200, auf den Flurstücken 1204/1, 1205, 1257/1, 1258/1, 1259/1 sowie auf den Flurstücken 1229, 1231, 1233, 1234 ausgebildet. Die Ausstattung der Ersatzhabitate ist in entsprechenden Maßnahmenkonzepten (Anlagen zum Bebauungsplan) dargelegt.

Das Einfangen der Tiere und Versetzen in die Ersatzhabitate hat unter gutachterlicher Aufsicht während der Aktivitätsphasen im März-Mai oder August-September zu erfolgen.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

11.1.1 Dächer

Mit der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption soll nicht nur eine gemischte Nachnutzung der Gewerbebrache erfolgen, sondern bewusst auch ein architektonischer Akzent für die Innenstadt von Gernsbach gesetzt werden. Vor diesem Hintergrund werden die Dachformen auf flache bzw. flachgeneigte Dächer beschränkt. Steile Sattel- oder Walmdächer würden zu übermäßig großen Dachansichten führen, die an diesem prägnanten Standort am Murgufer nicht gewünscht sind. Zudem kann mit flach geneigten Dächern eine bessere Ausnutzung der Geschosse (ohne Dachschrägen) sowie eine für die Rückhaltung von Niederschlagswasser vorteilhafte Dachbegrünung realisiert werden. Ebenso wird die Anlage von Solaranlagen, welche aus energetischen Gründen explizit gewünscht sind, durch flache oder flachgeneigte Dächer unterstützt.

11.1.2 Gebäudegliederung

Im WA ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Gebäudelängen über 50 m zulässt. Allerdings sollen am Murgufer übermäßig lange ungegliederte Wandansichten vermieden werden. Aus diesem Grund sind im WA Gebäude in Abschnitte von 35 m optisch zu unterteilen.

11.2 Werbeanlagen

Für Einzelhandel und Gewerbe sind Werbeanlagen erforderlich. Allerdings können übermäßig große oder unpassend gestaltete Werbeanlagen das Ortsbild am Eingangsbereich zur Innenstadt empfindlich stören. Daher werden Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Anzahl, Größe und Ausführung auf ein ausreichendes und gleichzeitig verträgliches Maß beschränkt. Dabei wird unterschieden zwischen den Sondergebieten und dem Gewerbegebiet sowie dem Urbanen Gebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet mit einer deutlicheren Einschränkung von Werbeanlagen aus Gründen des Ortsbildes.

11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Entsprechend der Zielsetzung eines durchgrünerten Quartiers sollen nicht nur festgesetzt Grünflächen, sondern auch unbebauten Anteile der Bauflächen gärtnerisch angelegt und standortgerecht bepflanzt werden. Der Mindestanteil der Grünflächen ergibt sich dabei aus der festgesetzten Grundflächenzahl.

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades werden Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen im Allgemeinen als wünschenswert angesehen. Im vorliegenden Fall ist dies aufgrund der im Boden enthaltenen Altlasten jedoch nicht möglich.

11.4 Zahl der Stellplätze

Aufgrund der Lage der Stadt Gernsbach in einem ländlich geprägten Raum ist von einer insgesamt höheren Pkw-Dichte auszugehen, die bei fehlendem ausreichenden Parkraum und dem daraus resultierenden Abstellen im öffentlichen Straßenraum zu städtebaulichen Konflikten führen kann. Aus diesem Grund werden die Stellplatzanforderungen im Plangebiet gegenüber den Vorgaben der Landesbauordnung erhöht.

11.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Für das Plangebiet besteht derzeit eine vorläufige Entwässerungskonzeption, die im Zuge der Erschließungsplanung detailliert ausgearbeitet und mit Fachbehörden abgestimmt wird. Es ist grundsätzlich vorgesehen, das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern. Schmutzwasser kann dabei über einen Anschlusspunkt am geplanten Kreisverkehr abgeführt werden. Niederschlagswasser soll direkt oder über eine Regenwasserkanalisation in die Murg geleitet werden. Die Notwendigkeit von Retentionsvolumen zur Vermeidung von Niederschlagswasser wird im Zuge der Erschließungsplanung überprüft.

12 Städtebauliche Kenngrößen

Bauflächen	2,00 ha	45,7 %
Öffentliche Grünflächen	1,11 ha	25,3 %
Verkehrsflächen/Versorgungsflächen	0,96 ha	21,9 %
Wasserflächen	0,31 ha	7,1 %
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	4,38 ha	100,0 %