

**INHALT:**

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
1.2	Lage und Geltungsbereich.....	4
1.3	Bebauungs-, Freiraum- und Erschließungskonzept .....	4
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>6</b>
2.1	Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne.....	6
2.2	Bebauungsplanverfahren.....	7
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.3	Maximale Zahl der Vollgeschosse und maximale Traufhöhe baulicher Anlagen	10
3.4	Bauweise .....	10
3.5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	10
3.6	Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen.....	11
3.7	Verkehrsflächen.....	11
3.8	Versorgungsflächen.....	11
3.9	Grünflächen .....	11
3.10	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses .....	11
3.11	Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	12
3.12	Ökologische Maßnahmen, Pflanzungen .....	12
<b>4</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>12</b>
4.1	Dachgestaltung.....	12
4.2	Werbeanlagen .....	12
4.3	Einfriedungen .....	12
4.4	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.....	13
4.5	Niederspannungsfreileitungen .....	13
4.6	Stellplatzverpflichtung .....	13
4.7	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser.....	13
<b>5</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>13</b>
5.1	Schutzkriterien.....	14
5.2	Aktuelle Kenntnisse zum Umweltzustand und zu möglichen Auswirkungen.....	14
<b>6</b>	<b>Kennzeichnung der Altablagerung.....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Schallgutachten .....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Kennziffern.....</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>16</b>

**10 Kosten ..... 17**

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Salem ist im Rahmen der Gemeindegebietsreform in Baden-Württemberg in den 1970er-Jahren durch die Vereinigung elf ehemals selbstständiger Gemeinden neu gebildet worden. Aufgrund der daraus resultierenden dezentralen ländlichen Raumstruktur des Gemeindegebiets, konnte sich bis dato keine funktionierende zentrale Mitte im Sinne eines Ortszentrums entwickeln, an welcher wichtige Dienstleistungen, soziale Infrastrukturen, Versorgungseinrichtungen sowie ein angemessenes qualitatives und quantitatives Angebot an Wohnraum vorzufinden sind.

Die Realisierung einer attraktiven, nutzungsgemischten Ortsmitte („Neue Mitte“) in der geografischen Mitte Salems am nördlichen Rand des einwohnerstärksten Ortsteils Mimmehausen ist vor dem Hintergrund der funktionalen Ergänzung und Stärkung der bestehenden zentralörtlichen Umgebungsnutzungen (Bildungszentrum, Naturerlebnispark Schloßsee, Feuerwehr, Sparkasse, Postamt, Seniorenwohnanlage und Schloßseeecenter) sinnvoll und wird zudem als wichtiges Ziel des Leitbilds „Salem 2020“ benannt. Diese zentralörtlichen Nutzungen im Bestand konnten hingegen bis dato noch nicht zur Ausbildung einer neuen Gemeindemitte beitragen, sie können hingegen einzelne Bausteine einer neuen Gemeindemitte bilden.

In der Neuen Mitte soll ein hochwertiges, identitätsstiftendes, zentrales Quartier zum Wohnen, Arbeiten, Versorgen sowie für Freizeitaktivitäten geschaffen werden. Zudem wird die Neue Mitte positiv auf die zentralörtlichen Bestandsnutzungen der Umgebung ausstrahlen.

Die planungsrechtliche Sicherung dieser städtebaulichen Entwicklung durch einen Bebauungsplan ist erforderlich, da für das Plangebiet der Neuen Mitte derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht.

Mit dem Ausbau der Neuen Mitte wird eine wesentliche nachhaltige Stärkung des Standortes Salem erwartet.

Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung eines nutzungsgemischten, zentralgelegenen Bereichs innerhalb der Gemeinde Salem (Neue Mitte)
- Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich durch Entwicklung von Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch attraktive Frei- und Grünräume
- Entwicklung der Neuen Mitte zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort für unterschiedliche Altersgruppen
- Deckung der starken Wohnungsnachfrage
- Entstehung eines Standorts für öffentliche Einrichtungen, Einzelhandel und Dienstleistungen
- Aufwertung der zentralörtlichen bestehenden Umgebungsnutzungen

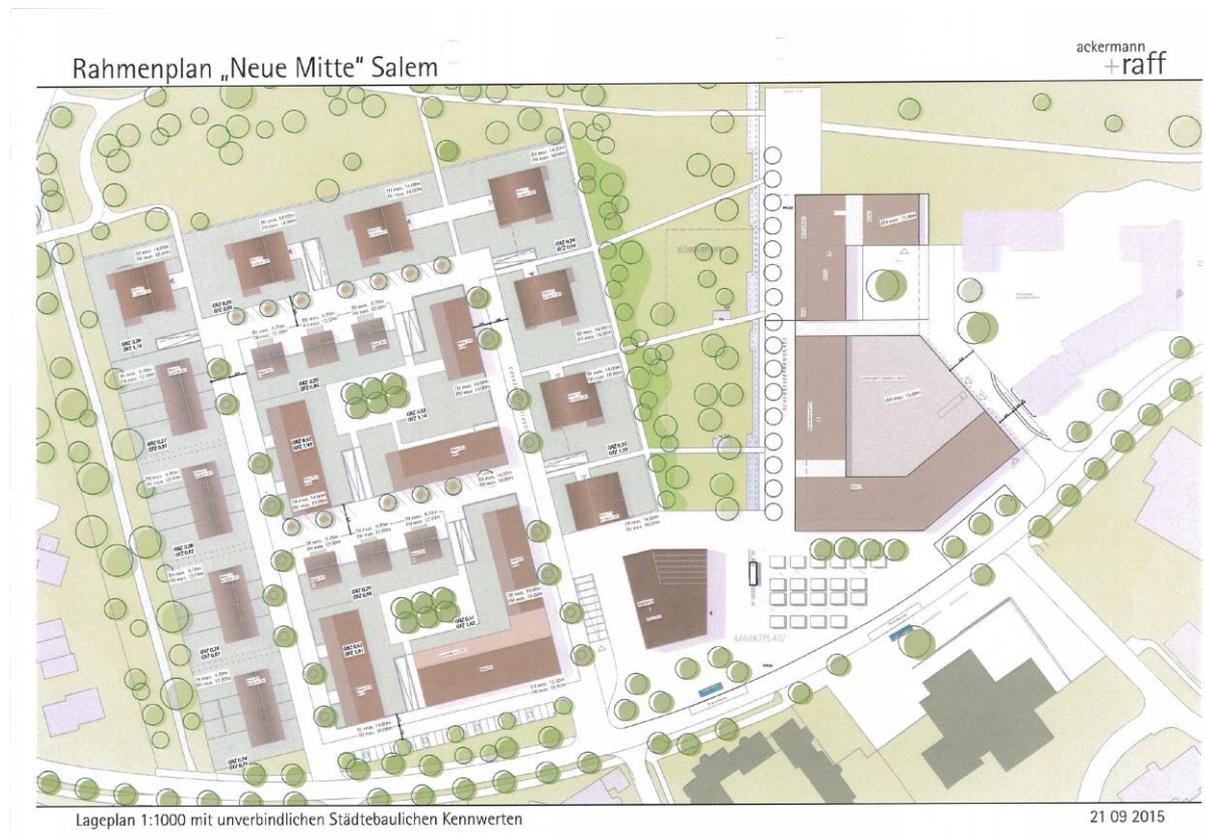
## 1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Mimmenhausen in der geografischen Mitte Salems. Im Süden verläuft die Schloßseeallee, im Westen der Stefansfelder Kanal sowie die Landesstraße 201, im Norden befindet sich der Naturerlebnispark Schloßsee. Östlich grenzt die Feuerwehr sowie das Bildungszentrum Salem mit Schulgebäuden und Sportanlagen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 6,7 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 1.3 Bebauungs-, Freiraum- und Erschließungskonzept

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage eines Rahmenplans des Architektur- und Stadtplanungsbüros Ackermann & Raff sowie von Planungen diverser Fachplaner (u.a. Grün- und Freiraumplanung, Erschließungs- und Verkehrsplanung, Energieplanung) aufgestellt.



Städtebaulicher Rahmenplan (Maßstab 1/1000 im Original; genordet)

### 1.3.1 Städtebau

Die Neue Mitte wird in drei gleichwertige Bereiche mit verschiedenen Nutzungen gegliedert:

- Markt- und Rathausplatz mit Bürgerpark
- Kerngebiet mit Lebensmittelmarkt und ergänzenden Nutzungen (z.B. Dienstleistungen, Familienhotel, Wohnnutzung in oberen Etagen)
- Wohnquartier am Stefansfelder-Kanal

Das Zentrum der Neuen Mitte wird vom Rathaus mit dem Marktplatz gebildet. Das neue Rathausgebäude, in dem neben der Gemeindeverwaltung auch die Bücherei und die Touristeninformation untergebracht werden sollen, dient zugleich als Identifikationsort, da es von weitem als Mittelpunkt der einzelnen Ortsteile sichtbar sein wird.

Nördlich des neuen Marktplatzes liegt der neue Bürgerpark mit seiner Funktion als zentraler Grünraum sowie Verbindung des Marktplatzes mit Schloßsee über die Schloßseepromenade. An diese geplante Promenade schließen östlich das Kerngebiet mit Hotel in bester Lage direkt am Schloßseepark sowie der Lebensmittelmarkt mit Ladenzone und Büro- und/oder Wohnnutzung in den oberen Geschossen.

Das Wohnquartier am Stefansfelder-Kanal wird durch unterschiedliche und flexible Wohnformen geprägt sein, durch welche ein buntes Quartier entstehen soll. Urbanes Wohnen in verdichteter Form wird in den beiden mittleren Baufeldern mit jeweils gemeinsamem Wohnhof möglich sein. Der Stefansfelder-Kanal wird von Reihenhäusern gesäumt werden. Die Reihenhäuser bilden dort als sogenannte Stadthäuser den westlichen Abschluss der Neuen Mitte. Der Übergang des Wohnquartiers zum Bürgerpark und Schloßseepark wird durch punktförmige Stadtvillen ausgebildet.

#### 1.3.2 Stadträume und Grünkonzept

Zentraler Grünraum der Neuen Mitte ist der Bürgerpark, der die Neue Mitte mit dem Schloßseepark verbindet und eine hohe Aufenthaltsqualität aufgrund großzügiger Grünflächen und Baumpflanzungen bietet.

Der Bürgerpark wird von der Schloßseepromenade flankiert. Entlang der Promenade werden eine Ladenzone und gastronomische Angebote ergänzt, die zur weiteren Belebung beitragen sollen.

Der Marktplatz soll durch Bäume und Wasserlauf räumlich gegliedert werden und darüber hinaus optisch mit der südlich angrenzenden Schloßseeallee verbunden werden.

Im Wohnquartier bildet der grüne Quartiersboulevard mit Baumquartieren das Rückgrat des Quartiers. Der Boulevard erfüllt neben seiner Erschließungsfunktion auch eine wichtige Rolle als Aufenthaltsort mit Platzsituationen.

Die Baufelder werden durch lineare Grünflächen gegliedert. Diese Flächen dienen als Nachbarschaftstreffe.

#### 1.3.3 Erschließung und Parken

Eine U-förmige verkehrsberuhigte Wohnstraße ist die zentrale Erschließungsmöglichkeit des Wohnquartiers. Von der Wohnstraße werden flexibel die Tiefgaragen der einzelnen Baufelder erschlossen. Das Quartiersinnere bleibt demnach weitgehend autofrei.

Unter dem Marktplatz ist eine zentrale öffentliche Tiefgarage mit direkter Anbindung an die Schloßseeallee vorgesehen. Diese Tiefgarage kann bei Bedarf mit der Tiefgarage des Lebensmittelmarktes verbunden werden. Eine weitere Tiefgarage ist unter dem Hotel für den dort entstehenden Stellplatzbedarf geplant.

Der Marktplatz sowie die Schloßseepromenade sind dank der Tiefgaragen verkehrsberuhigt.

#### 1.3.4 Energie und technische Ver- und Entsorgung

Von der Energieagentur Bodenseekreis wird eine zentrale Nahwärmeversorgung empfohlen. Die hohe Kompaktheit und gute Besonnung ermöglichen den Bau von Passivhäusern. Eine unterstützende Solarenergiegewinnung wird für alle Quartiersteile als sinnvoll erachtet.

In der Schloßseeallee sind bereits Trinkwasserleitungen und Abwasserkanäle vorhanden. Die in der Neuen Mitte neu zu verlegenden Leitungen können an die bestehende Ver- und Entsorgungskanalisation in der Schloßseeallee angebunden werden.

Im weiteren Planungsverfahren wird der Bedarf an Neuverlegungen geklärt.

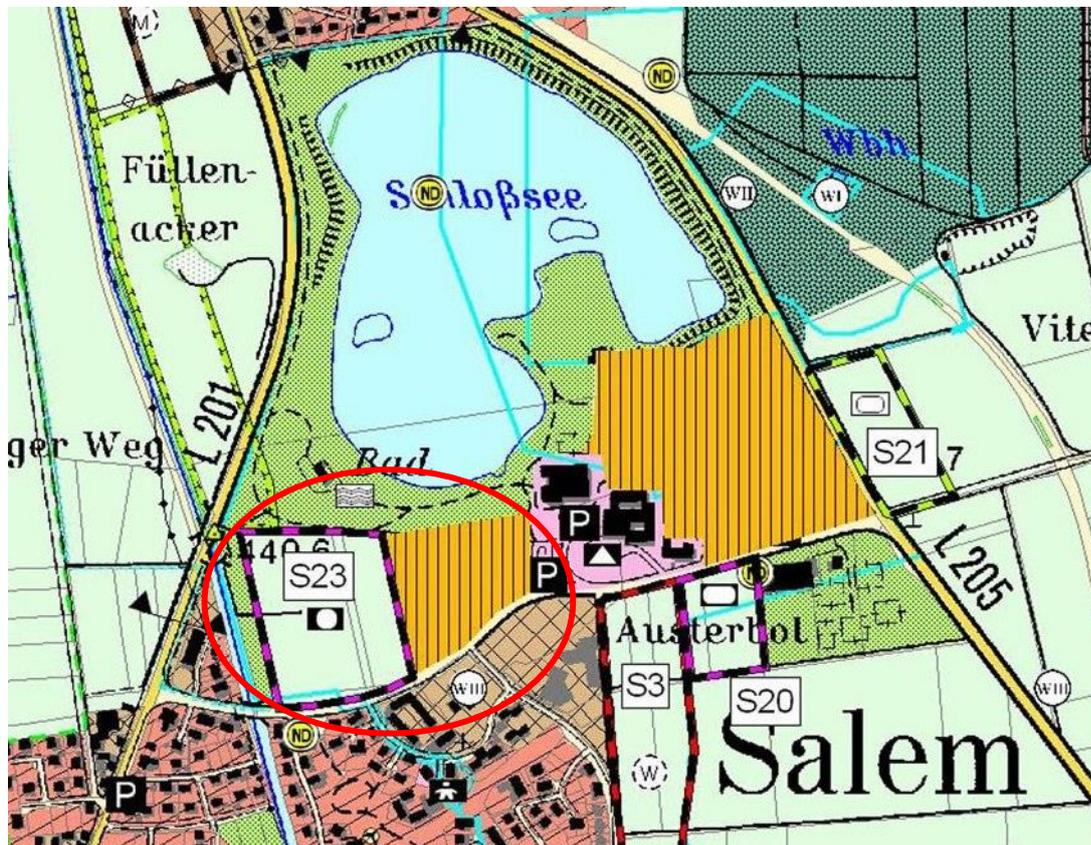
Die Regenwasserableitung erfolgt über mehrere flache Mulden. Der Überlauf der Mulden wird in den Schloßsee sowie in den Stefansfelder-Kanal eingeleitet.

Die detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsplanung und ist im Genehmigungsverfahren zu beurteilen.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 2.1 Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Für das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Frickingen – Heiligenberg – Salem ist seit dem 30.04.2004 ein gemeinsamer Flächennutzungsplan rechtswirksam.



Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans des GVV Frickingen - Heiligenberg- Salem nach der 6. Änderung (ohne Maßstab; genordet)

Derzeit ist das Plangebiet (rot markiert) als Gemeinbedarfsfläche für die öffentliche Verwaltung und als Sonderbaufläche dargestellt. Künftig werden für den Wohnanteil eine Wohnbaufläche, eine gemischte Baufläche für die gemischt genutzten Bereiche, den großflächigen Einzelhandel und das Hotel sowie eine Gemeinbedarfsfläche für das geplante Rathaus erforderlich sein.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen des Verfahrens nach § 13 a BauGB entsprechend berichtigt.

Für das Planungsgebiet liegt aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

## 2.2 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Grundvoraussetzung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist die Lage des Plangebiets in geschlossener Ortslage. Dies ist beim Bebauungsplan Neue Mitte aufgrund von Bebauungsplänen in unmittelbarer Umgebung (u .a. Bebauungsplan „Sport-, Freizeit-, Bildungszentrum Salem“, Bebauungsplan „Leimgrube“, Bebauungsplan „Kasernenösch“, Bebauungsplan „Dachsenberg“, Bebauungsplan „Zentralbereich I“) der Fall.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB jedoch nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Bei einer Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m<sup>2</sup> ist eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Bei dieser Flächengröße wäre außerdem zwingend eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Bei vorliegendem Bebauungsplan für die Neue Mitte ist die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wie folgt festgesetzt:

	Gesamtgröße (m <sup>2</sup> )	GRZ	Grundfläche (m <sup>2</sup> )
WA 1	4.090	0,35	1.431
WA 2	3.827	0,3	1.148
WA 3	2.582	0,35	904
WA 4	1.065	0,6	639
WA 5	2.929	0,5	1.465
MI 1	4.711	0,6	2.827
MI 2	4.069	0,4	1.628
MK	7.013	1,0	5.863 (nur Baufenster)
Gemeinbedarfsfläche	3.917	0,5	1.959
<b>Summe</b>			<b>17.864</b>

Es ist festzuhalten, dass die zulässige Grundfläche von 17.864 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO die für die Zulässigkeit eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Zweite wichtige Voraussetzung für die Anwendung des § 13 a BauGB ist, dass durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen. Gemäß § 3 c UVPG (UVP-Pflicht im Einzelfall), Anlage 1 Nr. 18.6 i. V. m. 18.6.2 und 18.8 sowie Anlage 2 zum UVPG ist, wenn das Vorhaben die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes vorsieht (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Der Bebauungsplan Neue Mitte lässt großflächige Einzelhandelsbetriebe im Kerngebiet zu. Im städtebaulichen Konzept des Planungsbüros „Ackermann und Raff“ ist in dem als Kern-

gebiet festgesetzten Bereich ein Lebensmittelmarkt mit ca. 1.700 m<sup>2</sup> und ein Drogeriemarkt mit ca. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angedacht. Somit ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG notwendig.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigelegt.

Aufgrund der großen Bedeutung des Vorhabens für die Ortsgemeinschaft sowie der Komplexität der unterschiedlichen Planungsaspekte erscheint dennoch ein zweistufiges Beteiligungsverfahren sinnvoll und geboten. Daher wird eine freiwillige frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts kann im beschleunigten Verfahren verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange der Ökologie berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig.

Der Verfahrensablauf ist wie folgt geplant:

24.10.2015	Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
09.11.2015 bis 09.12.2015	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
16.02.2016	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage
geplant: März 2016	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
geplant: April/Mai 2016	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

In den Allgemeinen Wohngebieten ist geplant, hochwertigen Wohnraum mit Aufenthaltsqualitäten in den Freiräumen zu schaffen. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe widersprechen dieser städtebaulichen Zielsetzung nicht und sind folglich zulässig. Anders verhält es sich mit Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben sowie Tankstellen: diese Nutzungen widersprechen der Intension eines hochwertigen Wohnquartiers aufgrund der von diesen Nutzungen ausgehenden Lärmemissionen sowie den mit diesen Nutzungen einhergehenden Verkehrsbelastungen. Zudem sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Verwaltungen an anderen Standorten im Plangebiet geplant, an welchen diese Nutzungen zu einer ungestörten Nutzungsmischung im Gesamtzusammenhang der „Neuen Mitte“ realisiert werden können.

Den Mischgebieten wohnt der städtebauliche Gedanke inne, eine verträgliche Mischung von Wohnen und Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, zu gewährleisten. Eine städtebaulich verträgliche Nutzungsmischung kann durch die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht sichergestellt werden und führt in der Folge zum Ausschluss dieser Nutzungen. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen Beeinträchtigungen verhindert werden, die der städtebaulichen Intension eines hochwertigen mischgenutzten Ortszentrums entgegenstehen. Die Ausschlüsse dienen auch dem Schutz von Wohnnutzungen. Der Ausschluss von Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone wird damit begründet, dass dem Gewerbe der Publikumsverkehr erleichtert werden soll und Wohnen in den aufgrund des Ausblicks in die Landschaft qualitativ volleren oberen Geschossen realisiert werden soll.

Das Kerngebiet dient vor allem der Unterbringung von Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie von sonstigen Büro- und Dienstleistungsflächen. Untergeordnet, vorrangig in den oberen Geschossen, sollen ausnahmsweise auch Wohnungen zulässig sein. Damit soll die „Neue Mitte“ in ihrer zentralörtlichen Funktion für das gesamte Gemeindegebiet nachhaltig gestärkt werden.

Tankstellen werden im Kerngebiet aufgrund deren hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen. Darüber hinaus besitzen Tankstellen keine zentrale räumliche Funktion, die der Funktion der „Neuen Mitte“ als Gemeindezentrum entspricht. Von Vergnügungsstätten gehen wie in den Mischgebieten negative städtebauliche Wirkungen aus. Wohnungen können hingegen im Kerngebiet ausnahmsweise zugelassen werden, da diese generell zur angedachten Nutzungsmischung städtebaulich positiv beitragen.

Der Ausschluss von Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone im Kerngebiet wird damit begründet, dass dem Gewerbe der Publikumsverkehr erleichtert werden soll und die Gebietscharakteristik des Kerngebiets als Standort von Handelsbetrieben sowie weiteren zentralen Einrichtungen an Dienstleistungen gestärkt werden soll.

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ werden Dienstleistungen wie z. B. das Rathaus und eine Bücherei angeboten, welche nachhaltig die „Neue Mitte“ in ihrer Funktion als Gemeindezentrum und Begegnungsort der Bürger stärken.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 3 wird die Grundflächenzahl geringfügig unter der gesetzlich möglichen Obergrenze festgesetzt. Diese geringfügige Unterschrei-

zung ist im Zusammenhang mit der im Vergleich zu den anderen Baugebieten angestrebten aufgelockerten Bebauung zu sehen.

Die Grundflächenzahl wird im Mischgebiet MI 1 und im Kerngebiet MK entsprechend der gesetzlich vorgegebenen Obergrenze festgesetzt, um in diesen Baugebieten einer effizienten Flächenausnutzung sowie einem flächensparenden Bauen Rechnung zu tragen.

Die Überschreitung der gesetzlich festgelegten Obergrenze wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 vor dem Hintergrund der im zentralen Wohnbereich der „Neuen Mitte“ städtebaulich gewollten hohen Dichte und der gleichzeitig hochwertigen Gestaltung der dort vorgehaltenen Freiräume gerechtfertigt. Hingegen unterschreitet die im Mischgebiet MI 2 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 die gesetzlich vorgeschriebene Obergrenze, um einen städtebaulich verträglichen Übergang zum östlich davon gelegenen Bürgerpark zu ermöglichen.

Für die Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung“ wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt, um eine städtebaulich verträgliche Ausnutzung dieser Fläche vor dem Hintergrund der Schaffung attraktiver Freiräume am geplanten, unmittelbar angrenzenden Marktplatz sicherzustellen.

### **3.3 Maximale Zahl der Vollgeschosse und maximale Traufhöhe baulicher Anlagen**

Das Orts- und Landschaftsbild soll durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse als auch der maximalen Traufhöhe erhalten werden. Die Gebäude sollen somit einerseits entsprechend der Lage im ländlichen Raum und in Anlehnung an die Bestandsbebauung südlich der Schloßseeallee hochbaulich in Erscheinung treten, andererseits soll auch eine angepasste bauliche Höhenentwicklung des neuen Zentrums der ländlich strukturierten Gemeinde Salem ermöglicht werden. Die Festsetzung entsprechender Obergrenzen soll neben dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes auch flexible Spielräume für Bauherren bieten.

### **3.4 Bauweise**

Die offene Bauweise als Einzelhäuser sowie als Hausgruppe wird entlang des Stefansfelder Kanals sowie der öffentlichen Grünflächen festgesetzt, um einen städtebaulich aufgelockerten und verträglichen Übergang von der Bebauung zu den Grünflächen sicher zu stellen. Mittels der Festsetzung von Hausgruppen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird zudem einer flächensparenden Grundstücksnutzung Rechnung getragen.

Anhand der festgesetzten offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern im zentralgelegenen Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird die verdichtete urbane Struktur aufgelockert, um einer zu hohen baulichen Dichte städtebaulich entgegen zu wirken, welche sich negativ auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirken könnte.

Im WA 2 und MI 2 wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei hier nur Einzelhäuser zulässig sind. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund einer aufgelockerten Bebauung zum Schlossee hin und einem städtebaulich verträglichen Übergang von urbanen Strukturen im zentralen Wohnbereich der „Neuen Mitte“ hin zu den Grün- und Freiräumen des Schlossees.

### **3.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine flexible und zugleich flächeneffiziente Grundstücksnutzung möglich ist, die der städtebaulichen Grundkonzeption entspricht.

### **3.6 Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen**

Um dem erhöhten Stellplatzbedarf der Wohn- und Gewerbenutzungen und einem gestalterisch qualitätsvollen Straßen- und Freiraum Sorge zu tragen, sollen Stellplätze vorwiegend in Tiefgaragen bereitgestellt werden. Eine Überschreitung der gesetzlich vorgegebenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung im Zusammenhang mit Tiefgaragen ist vor dem Hintergrund des gestalterisch qualitätsvollen Straßen- und Freiraums zulässig.

Oberirdische Stellplätze, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Garagen werden als für die stadträumliche Gestaltung der „Neuen Mitte“ negativ betrachtet und somit für große Teile des Plangebiets ausgeschlossen. Stellplätze und Carports sind nur in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 zulässig, da hier eine gestalterische Integration in die Hauptgebäude planerisch vorgesehen wird.

Das Orts- und Landschaftsbild und die gestalterische Qualität der Freiräume sollen durch den Ausschluss von freistehenden, hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen wie privaten Geräteschuppen und der Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO (der Versorgung der Baugebiete dienende Nebenanlagen) im gesamten Plangebiet bewahrt werden. Damit wird einem „Wildwuchs“ an privat genutzten Nebenanlagen im Plangebiet begegnet.

### **3.7 Verkehrsflächen**

Anhand der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen wird aufgezeigt, dass die erforderliche öffentliche verkehrliche Erschließung der „Neuen Mitte“ gesichert ist.

Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigung“ stellen eine hohe Aufenthaltsqualität der Straßenräume sicher, die als Begegnungsflächen der Bürger dienen und folglich zur Schaffung sowie Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen beitragen. Darüber hinaus wird über die verkehrsberuhigten Verkehrsflächen auch die öffentliche verkehrliche Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete gesichert.

Über die öffentlichen Fuß- und Radwege werden der Bürgerpark und die für Sport- und Freizeitnutzung vorgesehenen öffentlichen Grünflächen mit der Wohnbebauung fußläufig erreichbar.

### **3.8 Versorgungsflächen**

Zur Versorgung des Gebiets wird eine zusätzliche Umspannstation benötigt.

### **3.9 Grünflächen**

Die freiräumliche Attraktivität der „Neuen Mitte“ wird in hohem Maße durch die öffentlichen Grünflächen geschaffen. Die Grünflächen besitzen neben ihrer ökologischen Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auch die Aufgabe als Begegnungsort der Bürger die soziale Komponente einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu stärken.

Die private Grünfläche im westlichen Teil des Plangebiets dient zur Unterbringung eines Gewässerrandstreifens.

### **3.10 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

Auf den Grünflächen werden Retentionsflächen festgesetzt, um einen geregelten Wasserabfluss des Niederschlagswassers zu sichern.

Anhand des Gewässerrandstreifens östlich der Böschungsoberkante des Stefansfelder Kanals wird den Belangen des Gewässerschutzes durch die vorliegende Planung Sorge getragen.

### **3.11 Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Entsprechend des Schallgutachtens sind passive Maßnahmen aufgrund von einwirkendem Verkehrslärm erforderlich. Diese werden in Abhängigkeit der Geschosse durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen festgesetzt (siehe auch Kap. 7).

### **3.12 Ökologische Maßnahmen, Pflanzungen**

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist unter anderem der weitest mögliche Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Oberflächen sowie die Verwendung von insektenschonender Außenbeleuchtung.

Die grünordnerischen Festsetzungen stellen die Konformität des Bebauungsplans mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes sicher.

Eine qualitätsvolle Durchgrünung des Plangebiets sowie eine ansprechende freiräumliche Vernetzung mit dem angrenzenden Schlossee werden durch ausreichende Pflanzungen auf öffentlichen Flächen stattfinden. Für die Gestaltung dieser Flächen liegen erste Vorschläge des Landschaftsarchitekturbüros Prof. Stötzer vor, die im Zuge der weiteren Planung im Detail ausgearbeitet werden.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dachgestaltung**

Aus ortsgestalterischen Gründen und um sowohl städtische Dachformen (z .B. Flach- oder Pultdach) als auch ländliche Dachformen (z. B. Satteldach) zu ermöglichen, wurde die Dachneigung auf 0° bis 20 ° festgesetzt und gleichzeitig die Dachform offen gelassen, um den Bauherren gestalterische Freiheiten in einem abgesteckten Rahmen zu geben.

Im Zuge der Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. durch Photovoltaikanlagen) sind der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten bei allen Dachneigungen zulässig. Hierdurch wird der Prämisse eines nachhaltigen und verantwortungsvollen Umgangs mit Energieträgern Rechnung getragen.

Die Möglichkeit zur Ausbildung einer Attikazone mit einem allseitigen Rücksprung von mindestens 1,5 m gegenüber der Außenwand der Hauptgebäude ermöglicht eine qualitätsvolle Terrassennutzung des oberen Gebäudeabschlusses. Damit wird zudem eine städtische Dachlandschaft ausgeprägt, die dem Anspruch einer neuen Gemeindemitte nachkommt.

### **4.2 Werbeanlagen**

Grundsätzlich soll die Werbung optisch ansprechend gestaltet werden. Als optische Beeinträchtigungen werden in der Regel schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte empfunden. Deshalb werden diese Ausprägungen durch Bauvorschrift ausgeschlossen.

Um einen unerwünschten Werbewildwuchs zu unterbinden, werden Werbeanlagen zum Schutz des Ortsbildes nur an Gebäuden zugelassen und die Fläche der Werbeanlagen pro Gebäudefassadenfläche entsprechend den Bauvorschriften geregelt.

### **4.3 Einfriedungen**

Aus ortsgestalterischen Gründen sind Einfriedungen nur in den der Erschließungsstraße abgewandten Grundstücksteilen im WA 1, WA 2 und WA 3 zulässig, sofern sie als lebende Hecken ausgeführt werden und eine Höhe von 1 m nicht überschreiten. Der Ausschluss von Einfriedungen ist darüber hinaus damit zu begründen, dass ein offener Übergang zwischen öffentlichen und privaten Bereichen gewährleistet sein soll. Dies steht auch im Zu-

sammenhang mit der generellen planerischen Idee einer Vernetzung der „Neuen Mitte“ mit dem angrenzenden Schlosseeareal.

#### **4.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Aus grün- und ortsgestalterischen Gründen wird bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind.

#### **4.5 Niederspannungsfreileitungen**

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angedacht, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

#### **4.6 Stellplatzverpflichtung**

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus.

Daher wird aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe im Bereich „Neue Mitte“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze festgesetzt.

#### **Verkehrliche Gründe**

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden, so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit gerade auch hier in Salem nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen.

#### **Städtebauliche Gründe**

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden.

Auf Grund der damit verbundenen begrenzten Anzahl an Parkierungsflächen im öffentlichen Raum, ist es notwendig die Stellplatzverpflichtung auf den einzelnen Grundstücken auf 2,0 zu erhöhen.

#### **4.7 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser**

Auf den Grünflächen werden Retentionsflächen festgesetzt, um einen geregelten Wasserabfluss des Niederschlagswassers zu sichern (vgl. Kap. 3.9).

### **5 UMWELTBELANGE**

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Da der Bebauungsplan „Neue Mitte“ im § 13a-Verfahren nach BauGB aufgestellt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzich-

tet werden. Die Belange des Arten- und Naturschutzes sind dennoch in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen.

Auf die Belange des Arten- und Naturschutzes wird in einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls als Umweltverträglichkeitsprüfung sowie in einem Umweltbeitrag vom Landschaftsarchitekturbüro Prof. Stötzer eingegangen. Die Ergebnisse aus dieser Vorprüfung und des Umweltbeitrags werden nachfolgend ausgeführt.

### **5.1 Schutzkriterien**

Die Schutzkriterien Natura 2000-Gebiet, Naturschutzgebiete, Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiet, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile, geschützte Biotope, in amtlichen Listen verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles und Bodendenkmäler werden durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III b.

### **5.2 Aktuelle Kenntnisse zum Umweltzustand und zu möglichen Auswirkungen**

#### **Schutzgut Boden**

Dem Boden kann im Plangebiet eine gut landbauliche Eignung attestiert werden. Der Boden hat eine hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, aber ein geringes bis sehr geringes Biotopentwicklungspotential.

Durch Bebauung können die Bodenfunktionen teilweise verloren gehen.

Die negativen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen können durch Erdüberdeckungen der geplanten Tiefgaragen minimiert werden.

#### **Schutzgut Oberflächenwasser**

Die Ableitung des Wassers erfolgt in begrünten, vegetativen Retentionsmulden zur Filterung und Ableitung in den Schlossee. Dadurch wird Bodenabschwemmungen und Stoffeinträgen in den Stefansfelder Kanal sowie in den Schlossee begegnet.

#### **Schutzgut Grundwasser**

Durch die großflächigen begrünten Retentionsmulden kann ein belasteter Eintrag mit dem Oberflächenwasser vermieden werden. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III b.

#### **Schutzgut Klima und Luft**

Kaltluftproduktionsflächen durch Versiegelung können verloren gehen. Durch ausreichende Erdüberdeckung und Begrünung der Tiefgaragenflächen kann der Verlust an Kaltluftproduktionsflächen minimiert werden.

#### **Schutzgut Arten und Biotope (Pflanzen und Tiere)**

Es sind entlang der Schlosseeallee Alleebäume sowie im Schlosspark Wiesen und Baumbestände vorhanden. Durch die Realisierung der Planung gehen Bäume (v.a. Erlen und Salweiden) sowie Alleebäume verloren.

#### **Schutzgut Biologische Vielfalt**

Es wird eine städtebauliche Überformung der jetzigen Wiesenflächen stattfinden, die durch großzügige Freiräume auf das notwendige Maß beschränkt werden soll. Diese Flächen weisen eine geringe Artenvielfalt auf. Der landschaftsökologische Biowert liegt dementsprechend im unteren Bereich nach der Bewertungsskala von Dr. Kaule.

### **Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

In Richtung Schlossee befindet sich ein Naherholungsgebiet, dessen offener und großzügiger Landschaftsraum zurzeit erlebbar ist. Der aktuell landwirtschaftlich genutzte Wiesbereich besitzt aufgrund seiner Strukturarmut nur wenig Bedeutung.

Das Landschaftsbild sowie die Charakteristik des Naherholungsgebiets sollen durch die großzügige Erschließungsstruktur für Fußgänger und Erholungssuchende erhalten werden.

### **Schutzgut Mensch und Gesundheit**

Durch die Planung entstehen neue urbane Räume wie der Marktplatz sowie belebte städtische Räume entlang des Bürgerparks.

Die optimale Lage des neuen Wohngebiets an Freiflächen wird die Wohnqualität steigern.

Das aufkommende zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der Schlosseeallee kann im Gesamtzusammenhang vernachlässigt werden, da Querschnitte und Kreuzungszuschnitte ausreichend bemessen werden. Die zusätzliche Lärmbelastung für angrenzende Bewohner an der Schlosseeallee ist zumutbar.

### **Schutzgut Kulturdenkmäler und sonstige Sachgüter**

Kulturdenkmäler sind keine vorhanden, der Schlossee als Naturgut wird in seiner Art erhalten. Stärker in die Bebauung eingebunden und somit sichtbarer gemacht. Das Kulturgut Schlosseeallee wird weiter ausgebaut und neu gestaltet.

Mit dem Neuen Rathaus und dem Marktplatz als Mittelpunkt wird ein Identifikationsort für die Bürger geschaffen.

### **Zusammenfassung**

Der landschaftsökologische Eingriff kann als gering eingestuft werden, da die Bestandssituation keine hohen Wertigkeiten besitzt.

Die Planung hat, außer dem direkten Landverbrauch, keine schwerwiegenden und komplexen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

## **6 KENNZEICHNUNG DER ALTABLAGERUNG**

Bei der in gekennzeichneten Altablagerung „Am Altenbeurer Weg“ handelt es sich gemäß Altlastenkataster um eine verfüllte Kiesgrube, welche laut Branchenverzeichnis der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LfU) - firmiert heute als Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) - keine altlastenrelevante Stoffe bzw. Stoffgruppen enthält. Im Altlastenkataster wird ausgeführt, dass von der Altablagerung lediglich eine Gefährdung für das Wasserschutzgebiet WSG Nr. 30, III B, ausgehen kann. Die ehemalige Kiesgrube mit einer Tiefe von 2-3 m wurde beim Bau des Berufsbildungswerkes 1976/1977 verfüllt. Zur weiteren Nutzungsgeschichte sind im Altlastenkataster keine Informationen vorhanden.

## **7 SCHALLGUTACHTEN**

Zur Klärung der Schallsituation wurde vom Büro BS Ingenieure aus Ludwigsburg eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Darin wurden sowohl die Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet als auch die schalltechnischen Auswirkungen auf die Nachbarschaft untersucht.

Die Untersuchung bezieht sich auf die konkret geplanten Nutzungen entsprechend des Rahmenplans für die Neue Mitte. Maßgebende Schallquellen sind:

- Allgemeiner Straßenverkehr
- Gewerbelärm durch geplanten Einkaufsmarkt, Läden, Gastronomie und andere Betriebe
- Freizeitlärm durch den Badebetrieb am Schloßsee
- Übungsbetrieb der Feuerwehr

Das Gutachten hat zum Ergebnis, dass bezüglich des Gewerbelärms, des Freizeitlärms und des Übungsbetriebs der Feuerwehr bei der angestrebten Anordnung der Nutzungen die Werte der einschlägigen Regelwerke eingehalten werden. Im Detail ist die Einhaltung auf der Ebene der Baugenehmigung zu prüfen, da die genaue Positionierung insbesondere der Nutzungen im Kerngebiet auf der Ebene des Bebauungsplans noch nicht abschließend ist.

Im Hinblick auf den auf das Gebiet einwirkenden Verkehrslärm ist im Bereich der Wohn- und Mischgebiete passiver Schallschutz vorzusehen. Dafür wurden entsprechend des Gutachtens Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Darüber hinaus sind bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts in Schlafräumen eine schalldämmende, eventuell Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. Dies ist damit zu begründen, dass bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben. Zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen und besonders in Schlafräumen müssen überdies ggf. Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

In der Schalltechnischen Untersuchung wird zudem daraufhin hingewiesen, dass Außengastronomiebetrieb in den Mischgebieten sowie im Kerngebiet nach 22.00 Uhr und angrenzende Schlaf- und Kinderzimmer miteinander unvereinbar sind. Dementsprechend können bei Betrieb von Außengastronomie in der Nachtzeit (nach 22.00 Uhr) schalltechnische Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung auftreten.

## **8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,4 ha
Mischgebiet	ca. 0,8 ha
Kerngebiet	ca. 0,7 ha
Gemeinbedarfsflächen	ca. 0,4 ha
Verkehrsfläche inkl. Fuß- und Radwege	ca. 1,4 ha
Öffentliche und Private Grünflächen	ca. 2,0 ha
Geltungsbereich	ca. 6,7 ha

## **9 BODENORDNUNG**

Ein amtliches Umlegungsverfahren im Sinne des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich. Die Grundstücksneubildung kann durch Veränderungsnachweis erfolgen.

## **10 KOSTEN**

Die Gemeinde Salem übernimmt die Kosten für die erforderlichen Fachgutachten und Planungen.

Die Erschließungskosten sind wie folgt zu beziffern (Stand 22.06.2015):

Schmutzwasserableitung	ca. 468.000 €
Regenwasserableitung	ca. 1.133.000 €
Wasserversorgung	ca. 196.000 €
<u>Straßenbau</u>	<u>ca. 1.912.000 €</u>
Gesamtkosten	ca. 3.709.000 €

Gemeinde Salem, den

Manfred Härle,  
Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser