

LANDKREIS ESSLINGEN

Gemeinde Hochdorf

## Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

„Mittleres Feld“

Begründung

Vorentwurf, Fassung vom 20.11.2020

***schreiberplan***

Stadtentwicklung  
Landschaftsarchitektur  
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber  
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart  
Telefon 0711 / 997 130 - 0  
E-Mail [sp@schreiberplan.de](mailto:sp@schreiberplan.de)  
Internet [www.schreiberplan.de](http://www.schreiberplan.de)

**Landkreis Esslingen, Gemeinde Hochdorf**  
**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Mittleres Feld“**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
Vorentwurf, Fassung vom 20.11.2020

1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung .....	2
2. Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	3
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	4
4. Bestandssituation .....	8
5. Städtebaulicher Entwurf.....	10
6. Lärmschutzkonzept.....	13
7. Entwässerungskonzept, Außengebietswasser .....	13
8. Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	14
9. Artenschutz.....	14
10. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	15
11. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung.....	24
12. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	27
13. Flächenaufstellung .....	29
14. Anlagen .....	30

## 1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund der sehr guten wirtschaftlichen Entwicklung der Gewerbebetriebe in Hochdorf werden seit 2010 vermehrt Anfragen zu gewerblichen Bauflächen bei der Gemeindeverwaltung getätigt. Da im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach/ Fils keine Reserveflächen für gewerbliche Flächen mehr enthalten sind, konnten in Hochdorf keine neuen Gewerbegebiete entwickelt werden. Somit fand und findet die gewerbliche Entwicklung überwiegend im Bestand statt. In den letzten Jahren ist es gelungen, zwei noch freie Grundstücke im Gewerbegebiet „Bühl“ zur Bebauung zu bringen. Geeignete Flächenreserven im vorhandenen Gewerbegebiet stehen aktuell praktisch nicht mehr zur Verfügung.

Im Jahr 2016 erstellte die Gemeindeverwaltung eine Umfrage bei allen ortsansässigen Gewerbetreibenden zur Ermittlung des Gesamtbedarfs an Erweiterungsflächen in Hochdorf. Die damalige Umfrage hat einen Gesamtbedarf von ca. 3,5 ha an gewerblichen (und gemischten) Bauflächen ergeben, sodass die Gemeinde zum damaligen Zeitpunkt entschied, den Flächennutzungsplan zu ändern und ein neues Gewerbegebiet („Mittleres Feld“) auszuweisen. Das Änderungsverfahren konnte aus mehreren Gründen nicht zum Abschluss gebracht werden. Aufgrund von fehlenden Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten in Hochdorf kam es zu Abwanderungen von Gewerbebetrieben, u.a. auch in das neue Gewerbegebiet in Albershausen. Eine erneute Umfrage im Jahr 2019 und 2020 hat bestätigt, dass weiterhin ein nachhaltiges Interesse der ortsansässigen Gewerbetreibenden besteht, ihren Betrieb am Standort zu erweitern und aufgezeigt, dass sich der Bedarf an Flächen sogar verschärft hat.

Um einer weiteren Abwanderung der Hochdorfer Betriebe entgegenzusteuern, soll ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen werden, das auch von der Nähe zum bestehenden Gewerbebestandort in Hochdorf profitiert.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans „Mittleres Feld“ soll die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines Misch- und Gewerbegebiets im Anschluss an das westliche (geplante) Wohngebiet „Obeswiesen“ geschaffen werden. Im Plangebiet „Mittleres Feld“ soll zudem Planungsrecht zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in einem Sonstigen Sondergebiet vorbereitet werden, um die Nahversorgung in Hochdorf zu sichern.

Mit der Bereitstellung von Gewerbegrundstücken soll in Hochdorf zum einen der Bedarf an kleineren bis mittelgroßen Gewerbegrundstücken und zum anderen der Bedarf an großen zusammenhängenden Flächen mit einer guten verkehrlichen Anbindung für ortsansässige Unternehmen gedeckt werden.

Mit Entwicklung des Teilbereichs „Mittleres Feld“ wird das Siedlungsgebiet Hochdorfs nach Osten im Anschluss an das zukünftige Wohngebiet „Obeswiesen“ bis zur östlichen Ausdehnung der bestehenden Gewerbegebiete „Stock“ und „Bühl“ erweitert. Es handelt sich um eine Fläche mit einer guten Anbindung an die Bundesstraße B 10 über die Roßwälder Straße (K 1207) und der Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet.

### Vorbereitende Bauleitplanung, Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach/ Fils (1. Fortschreibung) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche für Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan

geändert (5. Änderung) und zukünftig gemischte und gewerbliche Bauflächen darstellen. Zudem soll ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgewiesen werden.

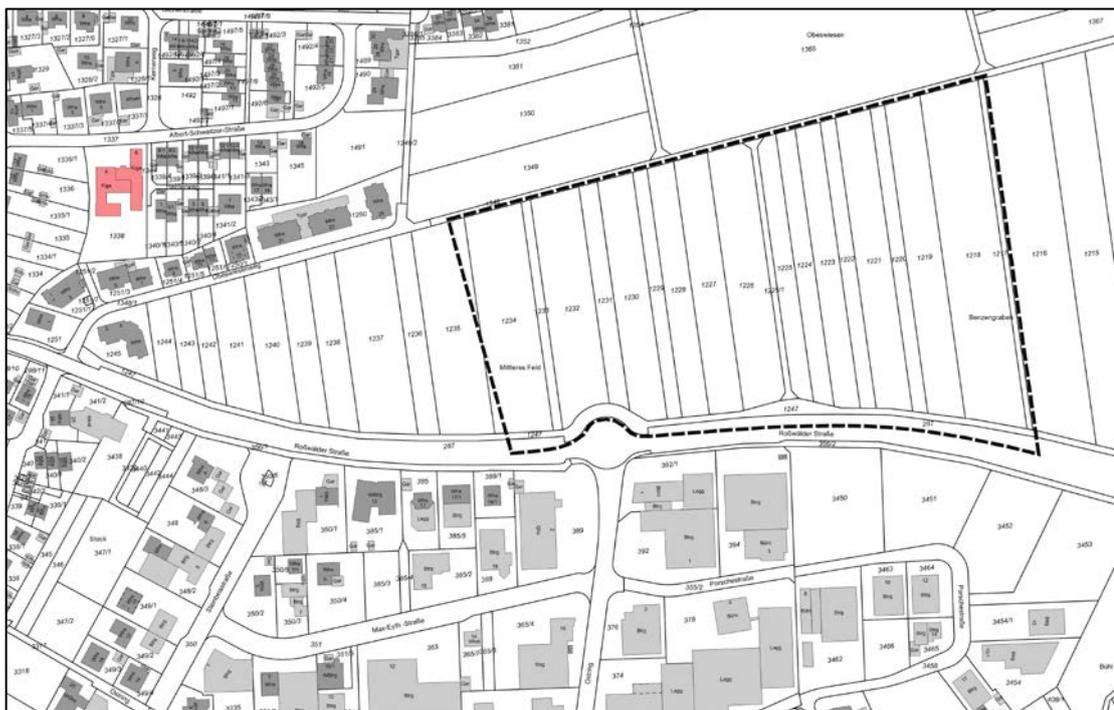
## 2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 5,94 ha befindet sich im Osten von Hochdorf und liegt zwischen dem landwirtschaftlichen Weg (Flurstück Nr. 1348) im Norden und der Roßwälder Straße (inklusive teilweise Flurstück Nr. 287, K 1207 Roßwälder Straße) im Süden. Die westliche Grenze verläuft senkrecht zum Obeswiesenweg in einem Abstand von ca. 26 m von der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1235 und durchschneidet sowohl das Flurstück Nr. 1235 als auch das östlich davon gelegene Flurstück Nr. 1234. Im Osten endet das Plangebiet mit der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1217. Das Plangebiet wird aktuell für landwirtschaftliche Zwecke genutzt (Ackerfläche).

Südlich des Plangebiets und der Roßwälder Straße schließt ein Gewerbegebiet an, welches zusammen mit weiteren Gewerbegebieten über den Kreisverkehr an der Roßwälder Straße erschlossen werden. Westlich des Plangebiets befinden sich weitere Ackerflächen sowie Wohnnutzungen, die daran anschließen. Zukünftig sollen diese Ackerflächen zu einem Wohngebiet „Obeswiesen“ entwickelt werden“.

Flurstücke der Gemarkung Hochdorf innerhalb des Geltungsbereichs, Flurstücks-Nr.:

287 (teilweise), 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1225/1, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234 (teilweise), 1235 (teilweise), 1247 (teilweise).



Lageplan: Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Mittleres Feld“, 20.03.2018, genodet, ohne Maßstab

### 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1. Reguläres Bauleitplanverfahren gemäß Baugesetzbuch

Das Bauleitplanverfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans am 20.03.2018 förmlich eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften wird im regulären Bauleitplanverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (5. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverband Reichenbach / Fils, 1. Fortschreibung). Im Rahmen der FNP-Änderung fand bereits die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens sollen die regulären Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit jenen im FNP-Änderungsverfahren stattfinden.

#### Änderung des Titels des Bebauungsplans

Im Zuge der Erarbeitung der Bebauungsplan-Vorentwürfe zur Entwicklung eines Wohngebiets sowie eines Misch- und Gewerbegebiets hat sich herausgestellt, dass eine eindeutige Bezeichnung beider Plangebiete erforderlich ist, um eine Verwechslung zu vermeiden. Zum Aufstellungsbeschluss der beiden Bebauungspläne wurden die folgenden Titel gewählt, welche im Zuge des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan bereits geändert wurden:

Titel alt: Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Mittleres Feld I“ für das Wohngebiet und „Mittleres Feld II“ für das Misch- und Gewerbegebiet.

Titel neu: Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Obeswiesen“ für das Wohngebiet und „Mittleres Feld“ für das Misch- und Gewerbegebiet.

#### 3.2. Regionalplan und Bedarfsnachweise

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese sind mitunter im Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg (verbindlich durch Verordnung der Landesregierung von Baden-Württemberg vom 23.07.2002) und im Regionalplan der Region Stuttgart, der seit 12.11.2010 rechtsverbindlich ist, vorgegeben. Der Regionalplan konkretisiert den Landesentwicklungsplan und legt die anzustrebende räumliche Entwicklung und Ordnung der Region als Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest.

Der Geltungsbereich wird in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) nachrichtlich dargestellt.

Die Gemeinde Hochdorf ist im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 aufgrund seiner Lage im zusammenhängenden Landschaftsraum zwischen Filstal und Lautertal sowie seiner topografischen Situation als **Gemeinde beschränkt**

**auf Eigenentwicklung** ausgewiesen. Dementsprechend kann die Gemeinde nur neue Gewerbeflächen ausweisen, wenn der Bedarf der ortsansässigen Betriebe gegeben ist bzw. die Ausweisung der Eigenentwicklung der Betriebe dient.

Der Bedarfsnachweis zur Ausweisung von gewerblichen sowie gemischten Bauflächen erfolgt generell im Rahmen der FNP-Änderung. Dieser ist zur besseren Nachvollziehbarkeit in der Anlage 2 (Bedarfsnachweis Gewerbe) zu dieser Begründung dargelegt.

Der aktuelle Bedarf an gewerblichen Flächen beläuft sich auf etwa 4,8 ha netto (Stand 22.09.2020). Mit Umsetzung des Bebauungsplans können in den Gewerbegebieten (GE und GEE) und im Mischgebiet (MI, 50 % der festgesetzten Fläche) ca. 4,0 ha zur Verfügung gestellt werden. Durch die vorgesehene Entwässerungskonzeption mit privaten Rückhaltebecken können ca. 0,4 ha dieser Flächen nicht bebaut werden. Die Gesamtfläche umfasst somit ca. 3,6 ha mit welcher ein Großteil des Bedarfs gedeckt werden kann.

Der Ausweisung eines Wohngebiets stehen somit keine regionalplanerischen oder frei-raumbezogenen Ziele und Grundsätze entgegen.

### **Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“**

Die Gemeinde Hochdorf verfügt aktuell nur über einen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) im bestehenden Gewerbegebiet, der sich direkt am Kreisverkehr der Roßwälder Straße befindet. Der Edeka-Markt wurde hier in den 90er Jahren des 20. Jh. errichtet und weist eine Verkaufsfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> auf.

Mit Schließung eines kleinflächigen Lebensmittelmarkts im Ortszentrum hat sich die Versorgungssituation in der Gemeinde verschlechtert und es ist nicht gelungen, den Lebensmittelmarkt in eine zentrale Lage im Ortskern von Hochdorf (ins „Breitwiesenareal“) zu verlegen. Das Vorhaben, hier einen großflächigen Einzelhandelsmarkt anzusiedeln, wurde durch einen Bürgerentscheid gestoppt. Stattdessen entstand im „Breitwiesenareal“ eine „WohnenPlus“- Anlage. Zusätzlich soll am Standort ein Wohn- und Geschäftshaus in den kommenden Jahren entwickelt werden. Alternative Standorte zur Ansiedlung eines großflächigen Markts bestehen in der Ortsmitte von Hochdorf nicht.

Mit Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets soll die Umsiedlung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts planungsrechtlich vorbereitet werden, die der Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs dient. Im Bebauungsplan wird ein ca. 0,8 ha großes Sondergebiet festgesetzt, das neben dem Markt im Osten einen Parkplatz mit den erforderlichen Stellplätzen westlich davon aufnimmt.

Aktuell ist die Sicherung der Grundversorgung in Hochdorf durch den einzigen noch vorhandenen Markt nicht gesichert. Ohne die Ausweisung eines neuen Standorts und einer Abwanderung des Marktes, wird die Grundversorgung an Lebensmitteln in Hochdorf nicht mehr gegeben sein.

Gemäß Regionalplan kann in der Gemeinde Hochdorf großflächiger Einzelhandel nur angesiedelt werden, wenn gutachterlich nachgewiesen ist, dass dieser der Grundversorgung dient und dass keine negativen Auswirkungen auf die zentralörtliche Funktion anderer Orte zu erwarten sind. Ein entsprechendes Gutachten wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) im Jahr 2017 erstellt (siehe Anlage 8). Die Auswirkungsanalyse bestätigt, dass durch die Umsiedlung und Vergrößerung des

Lebensmittelmarkts die durch den Regionalplan definierten Ge- und Verbote erfüllt bzw. eingehalten werden und keine negativen (wesentlichen) Auswirkungen im Sinne des

§ 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Die Baugebiete „Obeswiesen“ und „Mittleres Feld“ sollen zeitgleich erschlossen und umgesetzt werden. Dabei kann, je nach Ablauf der Baumaßnahmen, der neue Standort des Lebensmittelmarkts ggf. vor der kompletten Aufsiedlung des Wohngebiets- oder auch der weiteren Flächen im Baugebiet „Mittleres Feld“ fertiggestellt sein, sodass der Standort regionalplanerisch teilentegriert entwickelt wird. Über Instrumente zur Bauverpflichtung, wie die Gemeinde Hochdorf sie in ihren anderen Baugebieten regelmäßig nutzt, wird sichergestellt, dass das Wohn- und Misch-/ Gewerbegebiet innerhalb eines absehbaren Zeitraums (ca. zwei bis drei Jahre) entwickelt wird und der Einzelhandelsstandort als integriert zu beurteilen ist (s. auch Ziff. 14.2 „Umsetzung der Planung“).

Die Einhaltung des Kongruenzgebots wird durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Mischgebiet und in allen Gewerbegebieten (s. Ziff. 10) im Bebauungsplan geregelt.

Um eine Agglomeration von Einzelhandel im Sinne der Regionalplanung zu vermeiden, soll der Eingangsbereich des neuen Markts so gelegt, dass ein Abstand von 150 m zum Eingang des bestehenden Markts eingehalten wird. Eine gemeinsame Wahrnehmung der Eingangsbereiche ist aufgrund der entgegengesetzten Eingangsfassaden und der Lage der Gebäude nicht gegeben. Die Gemeinde Hochdorf wird bei Bedarf weitere planungsrechtliche Schritte einleiten, um das Agglomerationsverbot einzuhalten.

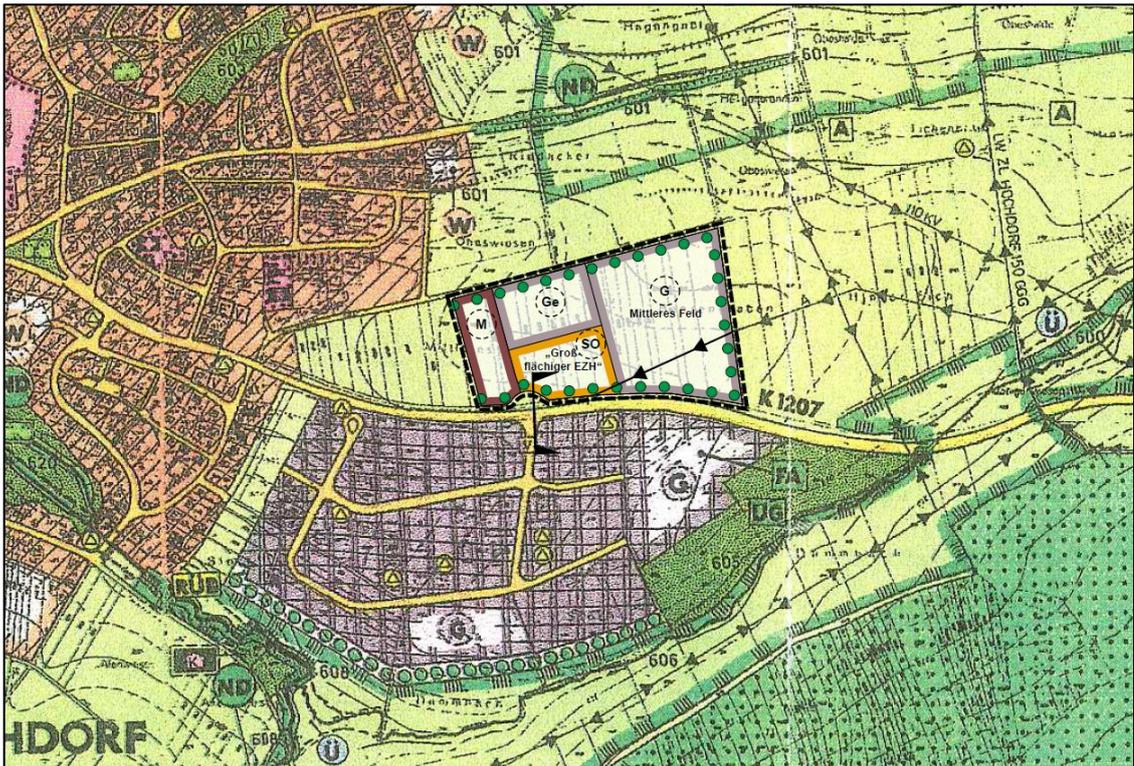
### 3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach / Fils, 1. Fortschreibung (genehmigt am 27.11.1998, Planstand 09.12.1997) vom stellt im Geltungsbereich der FNP-Änderung landwirtschaftliche Fläche dar.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans, 1. Fortschreibung sollen ca. 0,7 ha gemischte Bauflächen, ca. 1,0 ha eingeschränkte gewerbliche Bauflächen, ca. 3,0 ha gewerbliche Bauflächen und ca. 0,9 ha für ein Sondergebiet „Großflächigen Einzelhandel“ (jeweils brutto) neu ausgewiesen werden.

Damit gilt der vorliegende Bebauungsplan zukünftig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt gelten.

Das Plangebiet soll zeitgleich mit dem Wohngebiet „Obeswiesen“ entwickelt werden, welches sich direkt westlich an den Geltungsbereich angliedert. Zur Entwicklung des Wohngebiets wird der gleichnamige Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß 13b BauGB (ohne Umweltprüfung) aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Vor diesem Hintergrund umfasst die 5. Änderung des Flächennutzungsplans die Ausweisung des Wohngebiets nicht. Durch die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird zukünftig auch die Wohnbaufläche „Obeswiesen“ im FNP dargestellt sein.



Geplante Darstellung der 5. Änderung des FNP, 1. Fortschreibung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittleres Feld“, genordet, ohne Maßstab

### 3.4. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst keine rechtsgültigen Bebauungspläne oder andere städtebaulichen Satzungen oder Baulinienpläne.

### 3.5. Schutzgebiete

Die Plangebiete umfassen keine Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetze sowie Wasserhaushalts- und des Wassergesetzes.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet "Hochdorf", welches aus drei Teilgebieten besteht, liegt nördlich in ca. 90 m Entfernung vom nördlichen Rand des Plangebiets „Mittleres Feld“ und östlich in ca. 120 m Entfernung.

### 3.6. Abstände zur Kreisstraße

Gemäß § 22 Straßengesetz (StrG) zu Anbaubeschränkungen gilt im Verknüpfungsbereich an Kreisstraßen eine anbaufreie Zone von 15 m Tiefe für Hochbauten gemessen ab Fahrbahnrand.

### 3.7. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 01.08.2019

## 4. Bestandssituation

### Erschließung und Anbindung

Südlich des Plangebiets befindet sich die Kreisstraße K 1207 (Roßwälder Straße), die als Ortsdurchfahrt durch Hochdorf verläuft und im westlichen Ortsgebiet an die Landesstraße L 1201 (Kirchheimer Straße) anschließt. Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Kreisverkehr als Hauptzufahrt zum bestehenden Gewerbegebiet.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 400 m Entfernung im Ortskern am „Breitwiesenareal“.

Die Anbindung des Plangebiets an das überörtliche Verkehrsnetz ist sehr günstig. Über die Landesstraße L 1201 sind die Anschlussstellen zur Bundesstraße B 10 und B 313 schnell erreichbar. Über die Bundesstraße B 10 gelangt man in kurzer Zeit nach Esslingen und weiter zur Landeshauptstadt Stuttgart, über die B 313 ist Hochdorf an die Bundesautobahn BAB 8 angeschlossen.

### Nutzungen

Das Plangebiet wird aktuell für landwirtschaftliche Zwecke als Wiesen- und Ackerfläche genutzt.

Nordwestlich des Plangebiets zwischen Obeswiesenweg und Silcherstraße befindet sich Wohnbebauung in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO. Nördlich der Silcherstraße schließt ein „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO an.

Während die Bebauung am Obeswiesenweg von Mehrfamilienhäusern geprägt ist, zeichnet sich das Wohngebiet nördlich davon durch Reihenhäuser sowie Einzel- und Doppelhäuser in unterschiedlicher Körnung aus. Die bestehende Umgebungsbebauung ist entlang der Roßwälder Straße gewerblich geprägt.

Südlich des Plangebiets schließt das bestehende Gewerbegebiet Hochdorfs an, welches über den Kreisverkehr an der Roßwälder Straße erschlossen wird. Über die Bebauungspläne „Stock 1“ und „Stock 7“ werden direkt südlich der Kreisstraße auf Höhe des geplanten Gebiets eingeschränkte bzw. beschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Östlich des Kreisverkehrs und damit gegenüber dem geplanten Gewerbe- und Sondergebiet befinden sich durch die Bebauungspläne „Stock 6“ und „Bühl“ festgesetzte Gewerbegebiete (GE).

Direkt am Kreisverkehr (im Südwesten) befindet sich der einzige Lebensmittelmarkt der Gemeinde, der bereits vor mehreren Jahren Erweiterungsbedarf angemeldet hat.

Westlich der Gewerbegebiete und von diesen durch einen Grünstreifen getrennt, schließt das Baugebiet „Mühläcker“ als Allgemeines Wohngebiet an.

### **Ver- und Entsorgung**

Im östlichen Teilbereich verlaufen ein Regenwasser- und ein Mischwasserkanal quer durch das Gebiet und schließen in der Roßwälder Straße an bestehende Kanäle an.

### **Topografie**

Das Plangebiet weist ein Gefälle von Nordosten nach Südwesten auf. Im Nordosten liegt das Plangebiet auf ca. 314 m über Normalnull (üNN) und fällt um ca. dreizehn Meter auf ein Niveau von etwa 301 m üNN im äußersten Südwesten.



Luftbild mit dem Plangebiet, genordet, ohne Maßstab, Quelle: LUBW, LGL ([www.lubw.baden-wuerttemberg.de](http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de)), 26.10.2020

#### **4.1. Geologie, Boden und Grundwasser**

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich gemäß der geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) überwiegend um Pelosol-Parabraunerde, Parabraunerde und Pelosol-Braunerde, alle meist pseudovergleyt, sowie Pseudogley-Braunerde. Als Bodenart sind Tonschluffe und Schlufftone vorhanden. Im

Südöstlichen Teilbereich sind die Bereiche auf etwa 20% der Gesamtfläche durch Kolluvien aus holozänen Abschwemmmassen überdeckt.

Für das Plangebiet wurde eine geotechnische Untersuchung durch das Büro BWU aus Kirchheim u.T. erstellt (s. Anlage 2). Laut dem vorliegenden geotechnischen Bericht liegt „den Erkundungsergebnissen zufolge [...] zuoberst bis zu 40 cm mächtiger humoser Oberboden vor. Der darunter anstehende Untergrund besteht bis zu den Bohrendtiefen aus Decklehm, Verwitterungston, anfangs stark verwitterten, dann festen Ton- und Kalksteinen des Schwarzen Jura.“

„Je nach Witterungs- und Grundwasserverhältnissen vor und während der Bauausführung kann es zu Grundwasserzutritten in Gräben und Baugruben und dem Erfordernis einer bauzeitlichen Wasserhaltung kommen, die in Form einer offenen Wasserhaltung möglich sein wird. [...]

Von einer Versickerung von Niederschlagswasser wird aufgrund der dafür zu geringen Wasserdurchlässigkeit der Bodenschichten und den Grundwasserverhältnissen abgesehen. Da Grundwasser über der Aushubsohle von Kanal- und Leitungsgräben bzw. Baugruben liegen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren für die Tiefbaumaßnahmen im Zuge der Erschließung und für unterkellerte Gebäude im Zuge der Bebauung durchzuführen.“

Dementsprechend wird ein Hinweis in den Bebauungsplan auf die Bodenbeschaffenheit und die Grundwasserstände aufgenommen.

#### **4.2. Altlasten**

Ein Vorliegen von Altlasten ist nicht bekannt. Bei neuen Funden im Zuge von Aushubmaßnahmen etc. ist entsprechend den Vorgaben der zuständigen Behörde zu verfahren. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

### **5. Städtebaulicher Entwurf**

Zur Entwicklung des Plangebiets „Mittleres Feld“ sowie des westlich angrenzenden Wohngebiets „Obeswiesen“ wurde ein gemeinsamer Städtebaulicher Entwurf (siehe Anlage 4) erstellt, der vom Gemeinderat mit Stand vom 14.06.2019 als Grundlage für die weiteren Planungsschritte beschlossen wurde. Der Städtebauliche Entwurf wurde in Teilbereichen bezüglich der Erschließung und der Retention zum Stand 07.08.2019 angepasst. Er bildet die Grundlage für diesen Bebauungsplan.

Die Grundkonzeption sieht eine Aufteilung in den westlichen Bereich „Obeswiesen“ (ca. 2,3 ha) als Wohngebiet und einen östlichen Bereich „Mittleres Feld“ bestehend aus einem Mischgebiet (westlich der zentralen Zufahrt vom Kreisverkehr an der Roßwälder Straße) und einem Gewerbegebiet östlich der Zufahrtsstraße vor. Das Mischgebiet fungiert als „Puffer“ zwischen den gewerblichen Nutzungen und den Wohnnutzungen. Im kleineren Mittelabschnitt können ein Pflegeheim aber auch nicht störende Gewerbebetriebe, gemischt mit Wohnnutzungen, untergebracht werden.

Östlich der neuen Zufahrtsstraße wird eine Fläche für einen großflächigen Lebensmittelmarkt vorgesehen. Dieser befindet sich heute bereits im angrenzenden Gewerbegebiet, ebenfalls am Kreisverkehr gelegen.

Nördlich des Plangebiets soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Grundstücken für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe entstehen. Im Osten können sich auch lärmintensivere Betriebe in einem normalen Gewerbegebiet ansiedeln.

### Topografie und Umgebungsbebauung

Der nach Süden und Westen abfallende Geländerücken (beide Gebiete) überwindet in West- und Südrichtung erhebliche Höhendifferenzen. Dies bedeutet, dass insbesondere im östlichen Teilgebiet (Gewerbe) das Gelände leicht terrassiert werden soll, will man eine möglichst hohe Ausnutzung mit ebenen Flächen erreichen. So ist z.B. zwischen dem geplanten Standort Edeka und dem östlichen Nachbarn eine drei bis vier Meter hohe Böschung vorgesehen. Die Nord-Ost-Ecke des Gebiets wird gegenüber der Umgebung leicht eingesenkt.



Lageplan Städtebaulicher Entwurf für die Gebiete „Obeswiesen“ und „Mittleres Feld“, schreiberplan Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber, 07.08.2019

### Erschließung und Bauabschnitte

Die beiden Nutzungszonen Misch-/ Gewerbegebiet und Wohngebiet werden zur Vermeidung von gegenseitigen Störungen völlig getrennt voneinander, ohne eine Fahrverbindung, erschlossen. Die fußläufige Anbindung wird jedoch gewährleistet.

Mittels einer Stichstraße, die im Süden an den Kreisverkehr anschließt, werden das gesamte Gewerbegebiet und das zentrale Mischgebiet sowie der Lebensmittelmarkt sehr funktionstüchtig und wirtschaftlich erfasst. Bei späterem Bedarf könnte die Erschließungsstraße nach Osten erweitert werden.

Durch die Planung im „Mittleren Feld“ entfällt ein landwirtschaftlicher Weg (Flurstücks-Nr. 1225/1). Zukünftig soll der landwirtschaftliche Verkehr über den Kreisverkehr nach Norden durch das Gebiet zum Obeswiesenweg geführt werden; der Obeswiesenweg soll im östlichen Abschnitt jedoch für den landwirtschaftlichen Verkehr gesperrt werden. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen bleibt somit durch das Gebiet „Mittleres Feld“ gewährleistet.

Der Wohnungsbau im Gebiet „Obeswiesen“ kommt mit einer Verbindung aus, die im Süden an die Roßwälder Straße anbindet und nach Norden an den Obeswiesenweg angeschlossen wird. Die Einfahrt von der Roßwälder Straße in den Obeswiesenweg soll im Gegenzug gesperrt werden. Damit wäre eine Entlastung der bestehenden Situation im Weg gegeben, wogegen kaum jemand aus dem Neubaugebiet in den Obeswiesenweg einfahren würde.

Den geplanten Häusern am Obeswiesenweg sind öffentliche (und teils private) Stellplätze vorgelagert, die zur Entschärfung der bestehenden problematischen Parkierungssituation in der Straße dienen. Der bestehende Einmündungsbereich des Obeswiesenwegs an die Kreisstraße kann zurückgebaut werden – soll aber für Fußgänger und Radfahrer weiterhin passierbar sein.

Von der Planstraße im Wohngebiet gehen zwei Stiche nach Westen und Osten ab. Die östliche Stichstraße endet mit einem Wendepunkt, der als Quartiersplatz am Übergang zum geplanten Mischgebiet den Einwohnern zur Verfügung steht. Der kurze Stich nach Westen erschließt die dortigen Wohngebäude und Stellplätze.

Entlang der nördlichen Roßwälder Straße verläuft ein Fuß- und Radweg, welcher das Ortszentrum Hochdorfs mit den neuen Gebieten verbindet und weiter östlich nach Roßwälden führt. Mit Entwicklung des Wohngebiets soll eine zusätzliche Bushaltestelle im Bereich des Kreisverkehrs vorgesehen werden, die den Anschluss an das ÖPNV-Netz ermöglicht.

Trinkwasser- und Gasleitungen sowie Strom-, Telefon- und Breitbandkabel werden an die bestehenden Versorgungsnetze in der Roßwälder Straße angeschlossen.

### **Bebauungskonzept im „Mittleren Feld“**

Den repräsentativen Auftakt ins Gebiet bildet ein viergeschossiger Gebäudeteil des Mischgebiets direkt am Kreisverkehr, welcher sich zu einem 3-geschossigen zusammenhängenden Gebäudekomplex nach Norden entwickelt und eine klare Raumkante zu einem aufgeweiteten Straßenraum ausbildet, der öffentliche und private Stellplätze aufnimmt. Während die Erdgeschosse mit Dienstleistungen und kleineren Gewerbebetrieben etc. belegt werden, können die Obergeschosse Büroräume und Wohnnutzungen oder ein Pflegeheim aufnehmen. Ganz im Norden des Mischgebiets kann ein nicht störender Gewerbebetrieb angesiedelt werden – ebenso wäre hier die Unterbringung einer öffentlichen oder sozialen Nutzung denkbar.

Im Gewerbegebiet können leicht terrassierte Grundstücke entlang der neuen Straße in Größen von ca. 1.000-2.000 m<sup>2</sup> angeboten werden. Ganz im Südosten wird ein großes Grundstück für einen Gewerbebetrieb mit ca. 1,8 ha vorgesehen, innerhalb dessen die Anordnung mehrerer Gebäude und Hallen möglich ist.

### **Grünordnung**

Die Roßwälder Straße, der Obeswiesenweg inkl. seiner östlichen Verlängerung und die neue Erschließungsstraße im Gebiet werden von Reihen aus Großbäumen begleitet. Der nördliche und östliche Gebietsrand des Gebiets „Mittleres Feld“ zu den Ackerflächen soll durch eine kräftige, landschaftsgerechte Feldhecke eingegrünt werden.

Entlang der Roßwälder Straße sowie dem Straßenschnitt zum Obeswiesenweg sind blütenreiche Grünflächen (Retentionsflächen/ Rückhaltebecken) vorgesehen, die auch Stauden sowie Einzelbäumen bepflanzt werden.

## **6. Lärmschutzkonzept**

Die Verträglichkeit der schützenswerten Wohnnutzung im geplanten und direkt angrenzenden Wohngebiet „Obeswiesen“ sowie in den bestehenden Wohngebieten wird durch die grundsätzliche städtebauliche Abfolge Wohngebiet – Mischgebiet – Gewerbegebiet von West nach Ost in Kombination der beiden Baugebiete „Obeswiesen“ und „Mittleres Feld“ vorbereitet. Um eine ausreichende Pufferfunktion zwischen den gewerblichen Nutzungen zu erreichen, werden im Bebauungsplan eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Zusammen mit dem Sonstiges Sondergebiet und dem Mischgebiet kann so eine „Pufferfläche“ gegenüber dem neuen Gewerbegebiet in einer Tiefe von ca. 170 m gesichert werden.

Aufgrund der Nähe zu bestehenden und geplanten Wohnnutzungen (Wohngebiet „Obeswiesen“ und Mischgebiet) wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine schalltechnische Immissionsprognose zur Bewertung der Lärmemissionen durch die gewerblichen Nutzungen sowie den Lebensmittelmarkt erstellt (Anlage 6). Neben Gewerbelärm berücksichtigt das Gutachten auch den Lärm aus dem Straßenverkehr im Gebiet sowie von der Roßwälder Straße, der mit Erschließung des Gebiets „Mittleres Feld“ zunehmen wird.

Auf Grundlage des Gutachtens wurde ein Lärmschutzkonzept erarbeitet, welches durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert wird.

## **7. Entwässerungskonzept, Außengebietswasser**

Für anfallende Dach- und Oberflächenwässer ist bei Gebäuden eine Versickerung innerhalb des Grundstücks wegen der dafür zu geringen Wasserdurchlässigkeit und der Grundwasserverhältnisse nicht möglich.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im modifiziertem Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal dem Mischwasser-Kanal zugeleitet. Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird auf Gründächern zurückgehalten und dann über Retentionsmulden und mehrere private oder öffentliche Regenrückhaltebecken in die Regenwasserkanalisation bzw. einen Vorfluter abgeleitet.

Der Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses dienen zudem versickerungsoffene Beläge (dort, wo es möglich ist), die eine direkte Versickerung des Niederschlagswassers zulassen sowie Dachbegrünungen, die das Niederschlagswasser speichern, verzögert abgeben und einen Anteil durch Verdunstung in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurückgeben.

## **Außengebietswasser**

Teile des östlichen Plangebiets sind bei Starkregenereignissen von zufließendem Außengebietswasser aus den angrenzenden Ackerflächen betroffen. Zum Schutz des Plangebiets sind Maßnahmen zur Ableitung des Hangwassers zu ergreifen.

Das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH aus Stuttgart erarbeitet aktuell ein Konzept, das die Errichtung eines begrünten Erdwalls am östlichen Gebietsrand vorsieht. Das Hangwasser wird hier am Wall abgefangen und in südliche Richtung transportiert, wo es über einen Mulden-Einlaufschacht in die Regenwasserkanalisation eingeleitet wird.

## **Bestehende Kanäle**

Die bestehenden unterirdischen Kanäle, die durch das Plangebiet „Mittleres Feld“ verlaufen, werden zugunsten einer höheren Grundstücksausnutzung verlegt und verlaufen zukünftig durch private Grundstücksflächen.

## **8. Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (Anlage 1) beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB Bestandteil der Begründung.

Für das Plangebiet werden Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die Schutzgüter formuliert und planungsrechtlich gesichert. Ein Teil der Eingriffe wird innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können (z.B. durch Pflanzgebote, Anlage von öffentlichen Grünflächen/ Wiesenflächen, Sträuchern, Herstellung von Gründächern etc.). Übrige Eingriffe sollen mit Guthaben aus dem Ökokonto der Gemeinde Hochdorf ausgeglichen werden.

## **9. Artenschutz**

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) für das Plangebiet „Obeswiesen“ (frühe Bezeichnung „Mittleres Feld I“) sowie das angrenzende geplante Gebiet „Mittleres Feld“ (frühe Bezeichnung „Mittleres Feld II“) erstellt (siehe Anlage 4).

Bei der Artengruppe der Vögel sowie bei der Zauneidechse wurden Untersuchungen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durchgeführt. Ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten konnte im Rahmen einer vorherigen integrierten Relevanzprüfung ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich wurden keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln festgestellt. Erhebliche Störwirkungen auf Brutvögel im Umfeld liegen nicht vor. Auch die

Zauneidechse wurde im gesamten Untersuchungsraum nicht nachgewiesen und ist von dem Vorhaben somit nicht betroffen.

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die Europäischen Vogelarten werden durch die Planungen nicht erfüllt. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht zu ergreifen.

## **10. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Aus Gründen des aktiven Lärmschutzes wird (ergänzend zu den weiteren Festsetzungen zum Lärmschutz) eine Festsetzung getroffen, dass die (gewerblichen) Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet, den eingeschränkten und nicht eingeschränkten Gewerbegebieten erst zulässig sind, wenn zunächst die Bebauung des Mischgebiets erfolgt. Es wird definiert, dass mind. drei „Riegelbebauungen“ herzustellen sind, die eine lärmabschirmende Funktion für das Mischgebiet und das westliche anschließende Wohngebiet „Obeswiesen“ übernehmen. Siehe weiter Ziff. 10.14.

### **10.1. Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet MI**

Im westlichen Plangebiet wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dem städtebaulichen Konzept entsprechend sollen hier zum einen gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, um den Bedarf der ansässigen Betriebe, die nicht auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind, zu decken. Dazu fallen insbesondere Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie Handwerksbetriebe. Insgesamt soll ein attraktiver/repräsentativer Standort mit einem oder zwei Gebäudekomplexen im Eingangsbereich ins Gebiet entstehen.

Zum anderen sollen hier auch Wohnnutzungen im Sinne der Durchmischung ermöglicht werden. Die Gemeinde Hochdorf beabsichtigt an diesem Standort, schwerpunktmäßig Sonderformen des Wohnens zu schaffen. Aktuell verfolgt die Gemeinde Hochdorf die Absicht, am Standort ein Pflegeheim gemischt mit anderen Nutzungen (vorwiegend in den Erdgeschossen) anzusiedeln. Dazu soll parallel zum Bebauungsplan ein entsprechendes Investorenauswahlverfahren durchgeführt werden.

Einzelhandelsbetriebe sind im Mischgebiet nicht zulässig, um eine Agglomeration zusammen mit dem Lebensmittelmarkt im Sondergebiet auszuschließen. Einzelhandelnutzungen sollen sich im Ortskern von Hochdorf (insbesondere im Breitwiesenareal) und entlang der Roßwälder Straße konzentrieren und das bestehende Angebot sichern.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten entsprechen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik und werden ausgeschlossen. Zudem würden diese Betriebe zu unerwünschten Lärmbelastigungen im Mischgebiet führen, sodass damit die angestrebte Wohnnutzung im Gebiet und im Wohngebiet „Obeswiesen“ beeinträchtigt werden könnte. Dementsprechend könnte das Mischgebiet seine Funktion als „Puffer“ zu den lärmintensiveren Nutzungen im Gewerbegebiet mit Lebensmittelmarkt (mit dem dazugehörigen Verkehr) nicht übernehmen.

## **10.2. Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“**

Gemäß § 11 BauNVO wird zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarkts, welcher der Sicherung der Grund- und Nahversorgung dient, ein Sonstiges Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind derartige Betriebe außer in Kerngebieten nur in Sonstigen Sondergebieten zulässig.

Auch die für einen Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen sowie Nebenanlagen und Erschließungsanlagen (für Angestellte, Kunden und Lieferverkehr) sollen im Plangebiet zulässig sein.

Damit der geplante Einzelhandelsbetrieb seine Funktion als Nahversorgungsstandort für die Gemeinde erfüllen kann und keine Konkurrenz für die Einzelhandelsbetriebe im Ortskern darstellt, dürfen lediglich auf maximal 10 % der Verkaufsfläche sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente (Randsortimente) angeboten werden. Diese Regelung berücksichtigt zum einen städtebauliche Belange, indem nachteilige Auswirkungen auf andere Versorgungslagen im Gemeindegebiet vermieden werden, zum anderen werden die wirtschaftlichen Interessen des Lebensmittelmarkts berücksichtigt.

## **10.3. Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiete GE 1-4**

Um die bestehende Nachfrage an Gewerbeflächen zu decken, werden im Geltungsbereich Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Auf einer westlichen Teilfläche von ca. 0,8 ha werden eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe, s. Ziff. 10.4) mit Einschränkungen in den zulässigen Nutzungen.

Die zulässigen Nutzungen sind für alle vier Gewerbegebiete GE 1-4 gleichlautend festgesetzt. Gemäß der bestehenden Gewerbestruktur in Hochdorf sollen Flächen für Betriebe gesichert werden, die am Ort produzieren und somit Arbeitsplätze sichern und zusätzliche schaffen. Vor diesem Hintergrund werden selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Speditionen und Kurier-/ Expressdienste, die nicht produzieren, ausgeschlossen. Entsprechendes gilt für Vergnügungsstätten, Betriebe der Abfallentsorgung und des Schrotthandels. Diese Nutzungen entsprechen auch nicht den städtebaulichen Zielen für den Bereich. Über diese Festsetzungen soll indirekt auch der neue zu erwartende Schwerlastverkehr begrenzt werden.

Die ansonsten in Gewerbegebieten zulässigen (oder ausnahmsweise zulässigen) Tankstellen und Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen zugunsten der Bereithaltung von Flächen für die ansässigen Gewerbebetriebe mit Erweiterung-/ Entwicklungsbedarf und einer höheren baulichen Ausnutzung ausgeschlossen werden.

Einzelhandelsbetriebe werden (wie im Mischgebiet, s. Ziff. 10.1) in allen Gewerbegebieten ausgeschlossen. Im Interesse und zur Stützung der Gewerbebetriebe wird zugelassen, dass Einzelhandel als untergeordnete Nutzung stattfinden kann, wenn dabei Produkte aus eigener Produktion oder Ver- und Bearbeitung zum Verkauf gelangen und dies auf einer untergeordneten Fläche stattfindet (auf maximal 20 % der Gesamtnutzfläche eines Betriebs).

Ausnahmsweise können Betriebswohnungen, wie sie z.T. bereits im bestehenden Gewerbegebiet über die Bebauungspläne zulässig sowie auch tatsächlich vorhanden sind, zugelassen werden.

In den Gewerbegebieten werden genehmigungspflichtige Anlagen gem. 4. Bundesimmissionsschutzverordnung (4. BImSchV) zum Schutze der bestehenden und geplanten Wohnlagen in der Nähe des Gewerbebestands ausgeschlossen. Aktuell fallen in Hochdorf keine der Betriebe unter diese Verordnung.

#### **10.4. Art der baulichen Nutzung: Eingeschränkte Gewerbegebiete GEe 1-4**

Im Gegensatz zu den Gewerbegebieten (GE) sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1-4 nur Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zum Schutze der Wohnnutzungen im Mischgebiet sowie den anschließenden Wohngebieten werden Betriebe, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO (Mischgebiet) wesentlich stören können, in den eingeschränkten Gewerbegebieten ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung wird für den gesamten Gewerbebestandort eine Gliederung erreicht, sodass im östlichen Abschnitt Flächen für Betriebe verbleiben, die einem typischen Gewerbegebiet entsprechende Emissionen aufweisen dürfen.

#### **10.5. Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung**

Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzungen sind von Geschäftswerbung, die im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung stehen, zu unterscheiden (s. Örtliche Bauvorschrift Nr. 2, Werbung an der Stätte der Leistung und damit Nebenanlage i. S. des § 14 BauNVO).

Als eigenständige Hauptnutzung werden Anlagen der Fremdwerbung im Mischgebiet, dessen Bebauung den repräsentativen Eingang ins Gebiet darstellt, ausgeschlossen (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Grundsätzlich ist es Absicht der Gemeinde Hochdorf, Anlagen der Fremdwerbung entlang ihrer Ortsdurchfahrt, die auch den historischen Ortskern sowie das „Breitwiesenareal“ als neue Mitte durchquert, zum Schutz des Ortsbildes nicht zuzulassen. Stattdessen sollen diese Anlagen in den Gewerbegebieten am östlichen Gebietsrand ermöglicht werden. Im Bebauungsplan „Bühl“ (aktuellster B-Plan im Gewerbegebiet südlich der Roßwälder Straße) werden Regelungen für selbstständige Werbeanlagen getroffen, nach denen diese Anlagen nur entlang der Erschließungsstraßen (innerhalb eines 10 m breiten Streifens) entstehen dürfen. In diesem Sinne wird die Festsetzung für die Gewerbegebiete im Geltungsbereich übernommen. Zum Schutze des Ortsbildes dürfen diese jedoch nicht entlang der Roßwälder Straße errichtet werden, sodass diese innerhalb der Flächen für die privaten Regenrückhalteflächen RRF ausgeschlossen werden.

Um eine Überfrachtung mit eigenständigen Werbeanlagen zu vermeiden, werden diese in Art, ihrer Anzahl je Grundstück und in ihrer Größe beschränkt. Über die Vorgabe der max. Höhe von 9 m wird sichergestellt, dass die Werbeanlagen die max. zulässige Gebäudehöhen (10 m) nicht überschreiten.

## 10.6. Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage (Bezugshöhe BZH und Eingangsfußbodenhöhe EFH)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl von Vollgeschossen (nur im Mischgebiet MI) und einer Gebäudehöhe (GH), bezogen auf eine Bezugshöhe BZH definiert.

### Grundflächenzahl GRZ

Die festgesetzte GRZ von 0,6 im **Mischgebiet** entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Mischgebiete. Um eine höhere Ausnutzung der Grundstücksfläche mit Ausbildung eines Vorbereiches nach Süden sowie entlang der neuen Straße mit Stellplätzen zu erreichen, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Maß von 0,9 zugelassen.

In den **eingeschränkten Gewerbegebieten GGe 1-4** sowie den **Gewerbegebieten GE 1-4** wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, welche die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO von 0,8 jedoch unterschreitet. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen wird für die nördlichen Gebiete (ohne GE 4) bis zu einem Maß von 0,9 zugunsten der für einen geordneten Betriebsablauf inkl. Rangier- und Lagerflächen und der für die Erschließung notwendige Anlagen zugelassen. Da das Gewerbegebiet GE über eine größere Fläche verfügt, werden hier die Überschreitungen auf ein Maß von 0,8 beschränkt.

Für das **Sonstige Sondergebiet** wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die deutlich die Obergrenze von 0,8 gemäß § 17 BauNVO unterschreitet, die Errichtung eines Lebensmittelmarkts mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup> aber ermöglicht. Wie im Gewerbegebiet GE 4 darf das Maß durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zugunsten der Erschließungsflächen etc. bis zu 0,8 überschritten werden.

### Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe GH und Bezugshöhe BZH

Zur Bestimmtheit der Höhe baulicher Anlagen werden in allen Baugebieten Gebäudehöhen GH für alle überbaubaren Grundstücksflächen separat in Abhängigkeit von der geplanten Höhensituation festgesetzt. Unteres Bezugsmaß ist die Bezugshöhe BZH (im Sinne des § 9 Abs. 3 BauGB), welche entsprechend der Geländehöhe und der geplanten Straßenhöhe als festes Maß in Metern über Normalnull festgesetzt ist. Die Festsetzung der Eingangsfußbodenhöhen EFH (das Maß wird im Bebauungsplan-Entwurf festgelegt) bezieht sich auch auf die Bezugshöhe BZH und berücksichtigt damit die topografische Lage.

Im Mischgebiet wird zusätzlich die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für die Gewerbegebiete und die eingeschränkten Gewerbegebiete wird auf die Festsetzung dieser verzichtet: Hier wird der Bauherrenschaft ermöglicht, die gewerblichen Büroräume bzw. Produktionshallen etc. flexibel zu gestalten, jedoch unter Einhaltung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen.

Im **Mischgebiet MI** werden die Zahl der Vollgeschosse und den dazugehörigen Gebäudehöhen so festgesetzt, dass direkt am Kreisverkehr, am tiefsten Punkt des Mischgebiets, ein viergeschossiges Gebäude bzw. ein viergeschossiger Gebäudeteil zu errichten ist. Im mittleren Bereich sollen die Gebäude zur neuen Straße eine deutliche Raumkante auszubilden und eine mischgebietstypische Ausnutzung im Gebiet mit drei Geschossen

(entweder 2 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss oder 3 Vollgeschosse) ermöglichen. Die max. Gebäudehöhe im mittleren Bereich entspricht jener im südlichen Bereich mit max. 4 Vollgeschossen. Über die zwingend einzuhaltenden Geschossigkeiten und Gebäudehöhen wird zudem eine Lärmabschirmung zum westlichen Wohngebiet „Obeswiesen“ erreicht bzw. gesichert. Die Mindestgebäudehöhen beziehen sich dabei auch auf Staffelgeschosse.

Im nördlichen Bereich des Mischgebiets, welcher zur Erschließungsstraße städtebaulich weniger deutlich in Erscheinung tritt, kann eine niedrigere Bebauung (bis zu drei Vollgeschossen) vorgesehen werden. Aus diesem Grunde werden die Zahl der Vollgeschosse und der die Gebäudehöhe jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

In den **Gewerbegebieten GE 1-4 und den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1-4** wird die maximale Gebäudehöhe auf 10 m (bezogen auf die Bezugshöhe BZH) festgesetzt. Diese Höhe ermöglicht eine bis zu dreigeschossige Bebauung (Bürogebäude) und entspricht den heutigen Ansprüchen an die Höhe von Produktions-/ Lagerhallen. Innerhalb der südlichen überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet GE 4 soll ein bis zu viergeschossiges Bürogebäude mit einer max. Gebäudehöhe von 13 m ermöglicht werden, welches sich repräsentativ am Ortseingang darstellt.

Im **Sonstigen Sondergebiet** wird die Gebäudehöhe entsprechend den Anforderungen eines großflächigen Lebensmittelmarkts festgesetzt.

**Überschreitungen der** festgesetzten Gebäudehöhen werden in allen Baugebieten in Art und Höhe der Anlage beschränkt, um negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets zu vermeiden.

#### 10.7. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Im gesamten Geltungsbereich werden außer im Gewerbegebiet GE 3 **abweichende Bauweisen** gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, nach welcher Gebäude im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, die Länge der Gebäude jedoch nicht begrenzt wird. Diese dürfen damit mehr als 50 m (siehe § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) betragen. Für gewerbliche Nutzungen ist die abweichende Bauweise zweckmäßig, um eine entsprechende bauliche und damit nutzungsgemäße Flexibilität zu ermöglichen. Im Gewerbegebiet GE 4 sind solche Gebäudelängen aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht möglich; dementsprechend wird die **offene Bauweise** festgesetzt.

Um im Mischgebiet eine monotone und massive Erscheinung eines Gebäudekomplexes, der eine Länge von mehr als 50 m aufweist, zu vermeiden, soll eine Gliederung der Fassade durch Gebäudevor- oder Rücksprünge erfolgen (abweichende Bauweise a1).

Innerhalb des Geltungsbereichs werden die **überbaubaren Grundstücksfläche** in Form von **Baugrenzen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Lediglich im südlichen Mischgebiet werden **Baulinien** (§ 23 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt, um hier eine Riegelbebauung in einer Mindestbreite von 30,0 m (s. Ziff. 10.14) zu sichern, welche möglichst nah am Kreisverkehr zu errichten ist. Über diese Regelung wird erreicht, dass dieser Gebäudekörper eine lärmabschirmende Funktion sowohl für die dahinterliegenden Nutzungen im Mischgebiet als auch für die Wohnnutzungen im geplanten Gebiet „Obeswiesen“ übernimmt.

Unter Einhaltung der Abstandsflächen nach LBO müsste die Riegelbebauung weiter von der Roßwälder Straße abrücken und würde dadurch lärmschutztechnisch weniger wirksam werden. Über die Festsetzung einer **von der LBO abweichenden Abstandstiefe** nach Süden zum öffentlichen Regenrückhaltebecken wird eine für den Lärmschutz optimalere Positionierung ermöglicht. Städtebaulich kann die topografische Situation am Tiefpunkt zur Ausbildung eines Hanggeschosses ausgenutzt werden und das Gebäude kann so eine repräsentative Wirkung zum Kreisverkehr entfalten.

In den Gewerbegebieten werden großflächige Baugrenzen festgesetzt, die eine hohe Flexibilität bei der Anordnung von Gebäuden usw. gewährleisten. Zur neuen Straße werden Abstände von 5 m (nach Norden) und 3 m (nach Süden) gesichert.

Da in allen Baugebieten großzügige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind, werden **Überschreitungen durch Balkone, Loggien und Terrassen** ausgeschlossen.

#### **10.8. Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen und Stützmauern**

Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports (und ihren Zufahrten) ist in allen Baugebieten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Während in den Gewerbegebieten GE 1-4 und GEe 1-4 diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten einer flexiblen Grundstücksgestaltung zugelassen werden, wird im Mischgebiet eine Beschränkung auf vorgenommen. Aus gestalterischen Gründen und zur Freihaltung des Vorbereichs von Garagen und Carports dürfen nur Stellplätze außerhalb der Baugrenzen in den dafür festgesetzten Flächen (St) hergestellt werden.

##### **Stützmauer und Nebenanlagen**

Aufgrund der topografischen Situation werden Abgrabungen oder Auftragungen des bestehenden Geländes und die Errichtung von Stützmauern, z.B. zur Herstellung von ebenen Grundstücksflächen, erforderlich. Zur Regulierung der Höhe von Stützmauern wird diese auf max. 1,2 m beschränkt. Sollten größere Höhenunterschiede überwunden werden, soll dies mit Böschungen (ggf. in Kombination mit Stützmauern) erfolgen.

Der Bebauungsplan trifft für das Mischgebiet und die Gewerbegebiete sowie die eingeschränkten Gewerbegebiete ansonsten keine einschränkenden oder ausschließenden Festsetzungen zu Nebenanlagen. Es gelten die gesetzlichen Regelungen (u.a. § 14 BauNVO).

#### **10.9. Öffentliche Verkehrsflächen, Zufahrt ins Sondergebiet**

Das Erschließungssystem für den Fahrverkehr wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m gesichert. Da der landwirtschaftliche Verkehr mit Entwicklung des Wohngebiets „Obeswiesen“ nicht mehr durch den Obeswiesenweg fahren soll, wird eine neue Anbindung am nördlichen Gebietsrand vorgesehen. Die Fahrbahn von 3,5 m kann bei Bedarf unter Einbezug der angrenzenden Verkehrsgrünfläche verbreitert werden.

Neben den Gehwegen entlang der Straße wird im Nordosten ein Fußweg als Anbindung an den bestehenden Feldweg festgesetzt.

Entlang der Roßwälder Straße wird ein 3 m breiter überörtlicher Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung planungsrechtlich vorgesehen. Im Westen wird der Anschluss des Fuß- und Radwegs an die Ortsmitte über den Bebauungsplan „Obeswiesen“ gesichert.

Aktuell ist es vorgesehen, den Radweg durch das Plangebiet nach Norden zum Feldweg zu legen, sodass Radfahrer parallel aber nicht entlang der Roßwälder Straße geführt werden.

Eine weitere Verkehrsgrünfläche wird im Nordosten zwischen den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 festgesetzt, um hier die Möglichkeit einer Erweiterung des Gewerbebestandes zu sichern.

Im Sonstigen Sondergebiet wird die Ein- und Ausfahrt zum Lebensmittelmarkt zugunsten einer flüssigen Verkehrsabwicklung auf einen festgesetzten Bereich beschränkt, der vom Kreisverkehr abgesetzt ist. Zudem wird eine direkte Verbindung zur Warenanlieferung (Nordseite des Gebäudes) hergestellt.

#### **10.10. Fläche und Maßnahmen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Die Entwässerungskonzeption zur Ableitung des Niederschlagswassers im Plangebiet in mehreren naturnahen privaten Regenrückhalteflächen (RRF) oder in das öffentliche Regenrückhaltebecken RRB wird über die Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan wird die vorgesehene Entwässerungskonzeption mit den privaten Rückhalteflächen in städtebaulichen Verträgen mit den Eigentümern geregelt und dauerhaft gesichert.

Die Retentionsflächen sind als blumenreiche Wiesenflächen anzulegen, auf denen auch Bäume angepflanzt werden. Sie dienen somit auch der Gebietsein- und durchgrünung. Neben positiven Effekten auf das Mikroklima kann so auch ein gewisser naturschutzrechtlicher Ausgleich erzielt werden, von dem auch geschützte Arten (Bienen, Insekten etc.) profitieren.

#### **10.11. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses: Erdwall zur Ableitung des Außengebietswassers**

Zur Sicherstellung der Konzeption über die Ableitung von Außengebietswasser entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird eine Fläche zur Herstellung eines Erdwalls festgesetzt. Eingriffe in den Böschungsbereich dürfen nur vorgenommen werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine Beeinträchtigung des angrenzenden Erdwalls in Funktion und Statik nicht erfolgt (s. Hinweis Nr. 8). Dies wird für die betroffenen Grundstücke über eine Grunddienstbarkeit gesichert.

## 10.12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### Dachbegrünung

Im Bebauungsplan wird festgelegt, dass alle Flachdächer zu einem Anteil von mind. 80 % zu begrünen sind. Begrünte Dächer tragen sowohl zur Verbesserung kleinklimatischer Effekte (Verdunstungseffekte) als auch zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser bei. Gründächer dienen auch der gestalterischen Einbindung von Dachflächen (5. Gebäudefassade) in der Aufsichtswirkung.

Die Flächen sind mit einer mind. 15 cm starken Substratschicht zu überdecken. Dachbegrünungen mit vollflächiger Retentionswirkung in Kombination mit Solaranlagen sind zulässig.

### Wasserdurchlässige Oberflächen, Oberflächen von betrieblichen Flächen

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind nicht überdachte Stellplätze und Parkstände (öffentliche Parkierung), Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) herzustellen. Diese Festsetzung dient der Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems. Durch die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser werden Boden und Grundwasser geschont. Zudem tragen die Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Ausgenommen hiervon sind betriebliche Umgebungsflächen, Fahrgassen sowie Flächen, die aus funktionalen Gründen eine andere Befestigung erfordern, z.B. für Lieferverkehr, Abstellflächen für LKW, Kfz-Wartungsflächen oder Flächen, auf denen die Lagerung oder der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen erfolgt.

## 10.13. Geh- und Leitungsrechte

Im Mischgebiet wird ein **Gehrecht** zugunsten der Allgemeinheit festgelegt, welches eine fußläufige Verbindung zum angrenzenden Wohngebiet „Obeswiesen“ planungsrechtlich sichert bzw. vorbereitet. Das Gehrecht kann sowohl als offener Fußweg oder in Form einer Passage, die durch ein Gebäude führt, umgesetzt werden.

Die Zugänglichkeit zu den durch das Plangebiet verlaufenden Kanälen, die zur höheren Ausnutzung der Grundstücksflächen durch die Gemeinde so verlegt werden, dass sie nicht mehr durch die überbaubare Grundstücksflächen verlaufen, werden durch ein **Leitungsrecht** zugunsten der Gemeinde Hochdorf planungsrechtlich gesichert.

Ein weiteres Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hochdorf wird entlang der östlichen Gebietsgrenze festgesetzt: Hier befindet sich eine bestehende Wasserversorgungsleitung und zukünftig noch die umzulegenden Mischwasser- und Regenwasserkanäle.

## 10.14. Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Zum Schutz der Nutzungen im Plangebiet und im speziellen den Wohnnutzungen im Mischgebiet gegenüber dem Gewerbelärm sowie dem Verkehrslärm von der Roßwälder

Straße und der neuen Straße im Gebiet werden Schallschutzmaßnahmen gemäß dem erarbeiteten Lärmschutzkonzept festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen gegen den Gewerbelärm, der auch die Emissionen aus dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb einschließt, berücksichtigen den Maximalfall an einfallendem Gewerbelärm (freie Schallausbreitung ohne Berücksichtigung der geplanten Bebauung) sowohl aus dem bestehenden Gewerbegebiet als auch aus dem Plangebiet selbst.

Das westlich an den Geltungsbereich angrenzende Wohngebiet „Obeswiesen“ ist durch die Ausbildung einer lärmabschirmenden Bebauung (Riegelbepbauung) im Mischgebiet vor den Geräuscheinwirkungen aus dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb und der gewerblichen Nutzung zu schützen. Im Mischgebiet selbst werden schützenswerte Wohnnutzungen erst zugelassen, wenn die Riegelbepbauung ganz im Süden (Querriegel) hergestellt ist. Um die westlich angrenzende Wohnnutzung im Gebiet „Obeswiesen“ vor den Gewerbegeräuschen aus dem Plangebiet zu schützen, wird festgesetzt, dass die Nutzungen in den Gewerbegebieten und im Sonstigen Sondergebiet auch erst zulässig sind, wenn die Riegelbepbauungen im Mischgebiet (mind. im Rohbau) hergestellt sind. Für die drei Riegelbepbauungen werden jeweils Mindestlängen definiert, um die lärmabschirmende Wirkung zu gewährleisten.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Schallimmissionsprognose (Nr. 6394) der BS Ingenieure aus Ludwigsburg vom 28.10.2020 (Anlage 7) werden in der Planzeichnung lärmzugewandte Fassadenabschnitte festgesetzt, entlang welcher schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (Schlaf- und Aufenthaltsräume) entweder nicht oder bei Ergreifung entsprechender Schallschutzmaßnahmen angeordnet werden dürfen. Diese werden im Bebauungsplan aufgeführt.

### **Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm**

Das Plangebiet ist maßgeblich im Süden dem Einfluss der Verkehrsgeräusche der Roßwälder Straße und des Ostrings im bestehenden Gewerbegebiet ausgesetzt, ebenso erzeugt der Verkehr auf der neuen Straße Lärmemissionen.

Die Schallimmissionsprognose hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) insbesondere nachts (22:00 – 06:00 Uhr) an Gebäuden im südlichen Plangebiet überschritten werden. Aus diesem Grunde erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, die gemäß DIN 4109 zu bemessen und im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens nachzuweisen sind. Diese sind im Mischgebiet MI, dem Sonstigen Sondergebiet SO sowie im Gewerbegebiet GE 4 zu ergreifen.

Entsprechend den jeweiligen Raumnutzungen stellt DIN 4109 zur Bemessung des passiven Schallschutzes Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume. Diese Anforderungen ergeben sich aus den Verkehrsgeräuschen zugeordneten Lärmpegelbereichen, woraus sich gegebenenfalls eine Nachweispflicht im Rahmen eines Bauantrags über die Mindestqualität der Außenbauteile ergibt. Die in der Schallimmissionsprognose ermittelten Lärmpegelbereiche werden in zwei Abbildungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **10.15. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Über die getroffenen Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen/ Gehölzen soll eine gestalterische Qualität durch eine Begrünung des gewerblichen Standorts erreicht werden. So wird die Ausbildung von Baumreihen/ Alleen entlang der neuen Straße durch die Festsetzungen gesichert. Zusätzlich sollen aber auch die privaten Grundstücke, welche überwiegend durch befestigte Flächen definiert sein werden, eine gewisse Begrünung erfahren. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung zur Begrünung der Böschungen auf privaten Grundstücksflächen als (blütenreiche) Wiesenflächen. Die Anpflanzung von Sträuchern in den Böschungen kann zusätzlich Funktionen der Böschungssicherung übernehmen.

Entlang der Roßwälder Straße und des nördlichen Feldweges entstehen Baumreihen zur Gebietseingrünung. Zur Ausbildung eines grünen Ortsrandes zu den angrenzenden Ackerflächen wird zusätzlich die Anpflanzung einer Feldhecke entlang der nördlichen und östlichen Gebietsgrenze festgesetzt.

Der Parkplatz des großflächigen Einzelhandels, der am Gebietseingang liegt, soll mit einer hainartigen Baumpflanzung aufgewertet werden. Die Bäume dienen hier auch als Schattenspender und tragen zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas und eine Reduzierung des Hitzeinseleffekts bei.

Um einen Gestaltungsspielraum bei der Festlegung privater Zufahrtsbereiche etc. zu gewähren, kann von den festgesetzten Baumstandorten zu einem festgelegten Maß abgewichen werden.

Zur Begrünung von Retentionsflächen siehe Ziff. 10.10.

## **11. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen, gestalterischen und ortsbildprägenden Gesichtspunkten aufgrund der Lage des Gebiets am Ortsrand und gemäß der städtebaulichen Entwurfskonzeption getroffen. Mit den getroffenen Vorschriften wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen die Bauherrenschaft und Architekten noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

### **11.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Vorschriften zur Dachform und Dachneigung (Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis max. 5°) entsprechen den Anforderungen Gewerbetreibender und ermöglichen trotz Einschränkungen bei der Gebäudehöhe eine hohe Ausnutzung in der Vertikalen. Die heutigen Anforderungen an ein begrüntes Dach und die Nutzung für die Regenrückhaltung und zur Erzielung solarer Gewinne auf der Dachfläche lassen sich auf einem Flachdach wirtschaftlicher und gestalterisch besser umsetzen.

Die Vorgabe der Dachform ermöglicht zudem, die unterschiedlichen Gebäudetypologien im Plangebiet sowie dem direkt angrenzenden Wohngebiet „Obeswiesen“ gestalterisch als Einheit wahrnehmen zu können.

## **Fassadengestaltung**

Für die Fassaden werden Vorgaben zur Materialität und Farbigkeit getrennt für das Mischgebiet und die übrigen Baugebiete im Geltungsbereich vorgegeben.

So soll im Mischgebiet durch Klinkerfassaden eine Wertigkeit der Gebäude, die sich direkt zur Roßwälder Straße bzw. zum Gebietseingang präsentieren, im Erscheinungsbild erreicht werden. Die Ausbildung als Klinkerfassaden entspricht den Vorschriften für die direkt westlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser im Gebiet „Obeswiesen“. Auf diese Weise kann der gestalterische Zusammenhang beider Gebiete hergestellt werden. Da im Mischgebiet lange Fassadenseiten ermöglicht werden, ist die Verwendung anderer Materialien zur gestalterischen Gliederung zulässig; der Anteil der Klinkerfassaden muss jedoch überwiegen (mind. 60 % der Fassadenflächen).

In den Gewerbegebieten GE und GEe sowie dem Sonstigen Sondergebiet sind die Fassaden in „natürlichen“ Farbtönen grün, beige/ braun und grau/ anthrazit auszuführen. Die Gebäude sollen sich in ihrer Farbgestaltung der natürlichen Umgebung anpassen und dadurch weniger intensiv in Erscheinung treten. Dies soll durch die Vorgaben zur (teilweisen) Begrünung der Fassaden, die zur Roßwälder Straße sichtbar sind, verstärkt werden.

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Ortsbild werden lichtreflektierende Materialien außer Glas (Spiegelglas ist zugunsten des Vogelschutzes unzulässig) und Solaranlagen sowie leuchtende und grelle Farben für Fassaden ausgeschlossen. Dieser Zielsetzung dienen auch die Vorschriften zur Anbringung von Werbeanlagen.

Über die Vorschriften werden die Voraussetzungen zur Anbringung von Solaranlagen auf flachen Dächern mit Einschränkungen zur Höhe der Solaranlagen ermöglicht. Die Anlagen sollen auf Flachdächern von der Dachaußenkante eingerückt aufgestellt werden, damit sie nicht direkt sichtbar sind. Davon unberührt können Solaranlagen an Fassaden der Gebäude angebracht werden.

### **11.2. Werbeanlagen**

Über die örtlichen Bauvorschriften werden Werbeanlagen, die im Zusammenhang mit der jeweiligen gewerblichen Nutzung stehen, im Hinblick auf die Art und den Anbringungsort im Sinne von Anforderungen an eine sich einfügende Werbeanlage geregelt.

Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus Festsetzungen über die Zulässigkeit von Fremdwerbung (s. Ziff. 10.5)

### **11.3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedungen**

Nicht bebaute bzw. nicht befestigte private Grundstücksflächen sind zugunsten einer Durchgrünung des Plangebiets als Grünflächen anzulegen. Aus diesem Grunde werden lose Material- oder Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen ausgeschlossen.

#### 11.4. Einfriedungen

Zur Abgrenzung der Grundstücke und zum Schutz der Einsicht auf gewerbliche Flächen dürfen Einfriedungen errichtet werden. Eine starke Abschottung der privatwirtschaftlichen Flächen, insbesondere gegenüber dem öffentlichen Erschließungsraum ist jedoch nicht gewünscht, sodass Einfriedungen nur in offener Ausführung (z.B. Maschendraht, Knüpfgitter, Drahtgeflecht, Stabgitterzaun in Kombination mit Rankpflanzen) bis zu einer Höhe von max. 1,8 m sowie in Form von Hecken aus standortheimischen Gehölzen/Sträuchern bzw. als Kombination aus beidem zulässig sind.

Im Mischgebiet MI soll ein offener Vorbereich zur neuen Straße entstehen, sodass hier keine Einfriedungen zugelassen werden. Zu den weiteren Grundstücksgrenzen können Einfriedungen vorgesehen werden, jedoch nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m.

Grenzen Einfriedungen direkt an Straßenverkehrsflächen ohne Gehweg und Sicherheitsabstand bzw. direkt an die Fahrbahn, ist zwischen Einfriedung und Fahrbahn ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

## 12. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Mittleres Feld“ wird die Gemeinde Hochdorf um ein Gewerbegebiet erweitert, in dem Flächen für die ansässigen Gewerbebetriebe, die sich an ihrem heutigen Standort nicht mehr entwickeln können, bereitgestellt werden. Nach der städtebaulichen Konzeption können ca. acht mittelgroße Grundstücke vergeben werden; ein großes Grundstück wird für ein Hochdorfer Unternehmen im äußersten Südosten vorgesehen, welches die Errichtung mehrerer Hallen ermöglicht. Weitere Gewerbeflächen für nicht störende Gewerbebetriebe werden im Mischgebiet angeboten. Insgesamt kann so der bereits länger bestehende Gewerbebedarf der Hochdorfer Betriebe zumindest teilweise gedeckt werden und so einer Abwanderung der Betriebe in andere Gemeinden begegnet werden.

Im bestehenden Gewerbegebiet sind viele national und international agierende Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen angesiedelt, deren Entwicklung in den letzten Jahren eine starke Dynamik aufgenommen hat. Zwar ist die Zahl der Unternehmen und der Betriebe in den letzten 10-15 Jahren zurückgegangen, die Zahl der Beschäftigten hat sich jedoch fast verdoppelt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist von 2000 um ca. 460 von 589 auf 1.051 beschäftigte Personen angestiegen; dies entspricht einem Zuwachs von annähernd 80 %. Nur mit Ausweisung des Gewerbe- und Mischgebiets kann es gelingen, Arbeitsplätze langfristig vor Ort zu erhalten und neue zu schaffen.

Im Mischgebiet entstehen neben gewerblichen Flächen auch Flächen für Wohnnutzungen, die in erster Linie mit Sonderwohnformen und vorzugsweise als Pflegeheim entstehen sollen. Damit können im Gebiet Wohneinheiten für Bevölkerungsgruppen entstehen, für welche es in Hochdorf noch gar keine Angebote gibt.

Die Umsiedlung und Vergrößerung des bestehenden Lebensmittelmarkts sichert die Grund- und Nahversorgung der Gemeinde mit Lebensmitteln und weitet diese aus. Durch die Verlagerung wird der Standort zukünftig besser (fußläufig) aus den Wohnlagen erreichbar sein. Die Auswirkungenanalyse zum großflächigen Lebensmittelmarkt kommt zum Ergebnis, dass nur geringe Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge im Einzugsgebiet zu erwarten sind und somit keine Beeinträchtigungen auf dieses zu erwarten sind.

### 12.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und im Umweltbericht beschrieben und bewertet (s. Anlage 1).

Die Eingriffe in die Natur und Landschaft, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans ausgelöst werden, sollen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden. Zum Teil kann der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgen.

Der verbleibende erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird über das Ökokennungskonto der Gemeinde Hochdorf abgegolten (s. Umweltbericht, Ablage 1).

## **Verkehr**

Der bestehende Kreisverkehr an der Roßwälder Straße wird zur Entwicklung des Gebiets „Mittleres Feld“ um einen zusätzlichen (vierten) Anschluss nach Norden ergänzt und damit an die Kreisstraße angebunden. Ein weiterer Anschluss erfolgt nicht.

Die Aufsiedlung des Plangebiets führt zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen, insbesondere aber auf der Roßwälder Straße. Für die Bebauungspläne „Obeswiesenweg“ und „Mittleres Feld“ wurde ein Verkehrsgutachten (siehe Anlage 6) erstellt. Dieses berücksichtigt für das Gebiet „Mittleres Feld“ insgesamt ein Neuverkehrsaufkommen von rund 3.760 Kfz-Fahrten/24h (Summe Quell- und Zielverkehr). Die Hauptverkehrsrichtung verläuft nach Westen durch den Ortskern Hochdorfs (ca. 75 % des Gebietsverkehrs). Nach Osten fließen ca. 20 %, ins bestehende Gewerbegebiet ca. 5% ab. „In der morgendlichen Spitzenstunde ergeben sich 203 Zufahrten/h (Zielverkehr) und 104 Ausfahrten/h (Quellverkehr). In der nachmittäglichen Spitzenstunde entstehen 216 Zufahrten/h (Zielverkehr) und 243 Ausfahrten/h (Quellverkehr).“

Unter Berücksichtigung des geplanten Wohngebiets „Obeswiesen“, das zeitgleich aufgesiedelt wird, ergibt sich „ein neu induziertes nutzungsbezogenes Verkehrsaufkommen von rd. 4.340 Kfz-Fahrten/24 h“.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen für die maßgebenden Knotenpunkte kommt zum Ergebnis, dass die zusätzlichen Verkehrsbelastung der geplanten Entwicklung („Mittleres Feld“ und „Obeswiesen“) verträglich über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden kann. „Eine leistungsfähige Verkehrserschließung der Plangebiete „Obeswiesen“ und „Mittleres Feld“ zum Prognosehorizont 2035 ist somit gegeben.

Durch die verkehrsgünstige Lage an der Kreisstraße und die geplante Busanbindung ist eine gute und direkte Abwicklung des durch die geplanten Nutzungen entstehenden Verkehrs gewährleistet. Das Gebiet profitiert von der Nähe zu bestehenden und geplanten Wohnlagen (Nähe zu Arbeitskräften) sowie zu bestehenden Gewerbebetrieben bzw. zu den bisherigen Standorten der Betriebe, die in Teilen auch weiterhin dort verbleiben.

### **12.2. Umsetzung der Planung**

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich sowohl im Eigentum der Gemeinde Hochdorf als auch im Privatbesitz. Die Bodenordnung erfolgt im Rahmen einer vereinbarten amtlichen Baulandumlegung.

### **Boden und Landwirtschaft**

Da es sich bei der Fläche des Geltungsbereichs um hochwertige Böden handelt, soll der abgetragene Boden zur Aufwertung von landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden. Dazu erstellt die Gemeinde Hochdorf im Rahmen der Bebauungsplanverfahren ein Bodenverwertungskonzept.

### 13. Flächenaufstellung

<b>Fläche</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>in %</b>
Mischgebiet MI	6.258 m <sup>2</sup>	10,5 %
Eingeschränkte Gewerbegebiete GEe 1-4	8.036 m <sup>2</sup>	13,5 %
Gewerbegebiete GE 1-4	28.673 m <sup>2</sup>	48,3 %
Sonstiges Sondergebiet SO Ezh	8.484 m <sup>2</sup>	14,3 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.817 m <sup>2</sup>	4,8 %
Öffentliche Parkierungsflächen	127 m <sup>2</sup>	0,2 %
Öffentliche Gehwege/ Fußwege	1.041 m <sup>2</sup>	1,8 %
Öffentlicher Fuß- und Radweg	310 m <sup>2</sup>	0,5 %
Öffentliche Verkehrsgrünflächen	1.981 m <sup>2</sup>	3,3 %
Öffentliche Grünfläche	984 m <sup>2</sup>	1,7 %
Öffentliche Regenrückhaltebecken	645 m <sup>2</sup>	1,1 %
<b>Summe</b>	<b>59.356 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 14. Anlagen

1. **Umweltbericht – Stand: Vorentwurf**  
StadtLandFluss Prof. Dr. Christian Küpfer, Nürtingen, Stand: 26.08.2020
2. **Bedarfsnachweise Wohnen / Gewerbe**  
schreiberplan Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber und KE Kommunalentwicklung, Stuttgart, Stand: 04.11.2020
3. **Geotechnischer Bericht, Erschließung Neubaugebiet „Mittleres Feld“ in 73269 Hochdorf**  
BWU (INSTITUT FÜR HYDROGEOLOGIE UND UMWELTGEOLOGIE BAUGRUND-UNTERSUCHUNGEN), Gutachten-Nr.: 2-18-052-01-hö, Kirchheim unter Teck, Stand: 05.04.2019
4. **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung BBP "Mittleres Feld I" und BBP „Mittleres Feld II“**  
StadtLandFluss Prof. Dr. Christian Küpfer, Nürtingen, Stand: 06.03.2019
5. **Städtebaulicher Entwurf „Mittleres Feld“**  
schreiberplan Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber, Stuttgart, Stand: 07.08.2019
6. **Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen der Bauvorhaben „Obeswiesen“ und „Mittleres Feld“ in Hochdorf**  
BS Ingenieure, Ludwigsburg, Stand: August 2020
7. **Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplanverfahren für ein Mischgebiet (MI), ein Sondergebiet (SO) für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, vier eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) und vier Gewerbegebiete (GE) in 73629 Hochdorf, Projektnummer: 6394**  
BS Ingenieure, Ludwigsburg, Stand: 28.10.2020
8. **Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Hochdorf (Lkr. Esslingen)**  
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, Stand: 15.09.2017

*schreiberplan*

Gemeinde Hochdorf, .....

.....  
Bürgermeister Gerhard Kuttler

Stempel