Land: **Baden-Württemberg**
Kreis: **Ostalbkreis**
Stadt: **Oberkochen**

Plangebiet Nr. 29.1

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Schwörz II", 1. Änderung

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Anerkannt: ***Oberkochen*** ……

Peter Traub, Bürgermeister

Gefertigt: ***HPC AG Harburg (Schwaben)***

Dipl. Ing. Michael Jeltsch
Stadtplaner / Landschaftsplaner

HPC AG
Nördlinger Straße 16
86655 Harburg

Tel.: 09080 999 0
Fax: 09080 999 299
michael.jeltsch@hpc.ag

Plandatum: ***30.04.2014 / 22.05.2019 / 18.09.2019***
zuletzt geändert am 18.09.2019
Textteil Teil C Nr. 6 berichtigt am 23.10.2019

Inhaltsverzeichnis der Begründung

Anlagen **3**

1 Anlass; Erfordernis der Planaufstellung; Bebauungsplan der Innenentwicklung; Planaufstellungsverfahren **4**

2 Planungsgebiet und räumlicher Geltungsbereich **6**

3 Wesentliche Ziele und Grundzüge der Planung **7**

3.1 Planungsziele 7

3.2 Grundzüge der Planung 7

4 Planungsrechtliche Grundlagen **8**

4.1 Übergeordnete Raumplanung 8

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung 9

4.3 Verbindliche Bauleitplanung 9

4.4 Bauordnung 10

4.5 Umweltverträglichkeit 10

4.6 Wasserrecht 10

4.7 Denkmalschutz 13

5 Erschließung **14**

6 Immissionen **16**

7 Grünordnung / Naturschutz / Artenschutz **17**

8 Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan **18**

8.1 Fläche für den Gemeinbedarf 18

8.2 Art der baulichen Nutzung 19

8.3 Maß der baulichen Nutzung 19

8.4 Öffentliche Grünflächen 20

8.5 Sonstige gestalterischen Festsetzungen 20

8.6 Festsetzung zur Regenwasserbehandlung 20

8.7 Festsetzung zu Auffüllungen und Abgrabungen auf Freiflächen 21

9 Flächenaufstellung **21**

Anlagenverzeichnis

1. Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser, Aalen, 18.02.2016: Oberkochen, Sporthalle und Schwimmbadhalle hier: Baugrunduntersuchung mit Angaben zur Bebaubarkeit und Kostenschätzung

2. Bieske und Partner, beratende Ingenieure GmbH, Lohmar, 04.05.2018: Hydrogeologisches Gutachten zum geplanten Bebauungsplan „Schwörz II" der Stadt Oberkochen im Bereich der Wasserschutzzone III der Trinkwasserquelle 1 der Stadtwerke Aalen GmbH

3. Gerlinger + Merkle, Schorndorf, Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH, 08.05.2019: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Schwörz II", 1. Änderung in Oberkochen (Bericht Nr. 19-066/21)

1 Anlass; Erfordernis der Planaufstellung; Bebauungsplan der Innenentwicklung; Planaufstellungsverfahren

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 21.10.2013 grundsätzlich für den Erhalt des Freizeitbades „aquafit" in Oberkochen ausgesprochen. Dabei wurde neben einer Sanierung des bestehenden Bades auch die Überlegung eingeschlossen, den Neubau eines Freizeitbades zu überprüfen. Hierzu wurden verschiedene Standortalternativen geprüft. Als städtebaulich am geeignetsten wurde der Standort im Gebiet „Schwörz" im Umfeld der bestehenden Schwörzhalle (Sport- und Veranstaltungshalle, Aalener Straße 88) mit angrenzendem Festplatz bewertet.

Die besondere Eignung des Standorts „Schwörz" ist dadurch begründet, dass mit der Schwörzhalle, dem Skaterpark und dem benachbarten Carl-Zeiss-Stadion das Gebiet „Schwörz" schon heute als zentraler Bereich für Sportstätten genutzt wird. Die Nutzung der öffentlichen Grünfläche als „Festplatz" ist heute von untergeordneter Bedeutung. Für den Neubau eines Hallenbades mit Sport-/Veranstaltungshalle sowie PKW–Stellplätzen wären hier geeignete und gut erschlossene Flächen vorhanden.

Der Standort „Schwörz" ist verkehrsgünstig gelegen und sowohl für einheimische als auch für externe Besucher leicht zu erreichen. PKW-Stellplätze sind bereits in großer Zahl vorhanden und können hier in ausreichender Zahl erstellt werden.

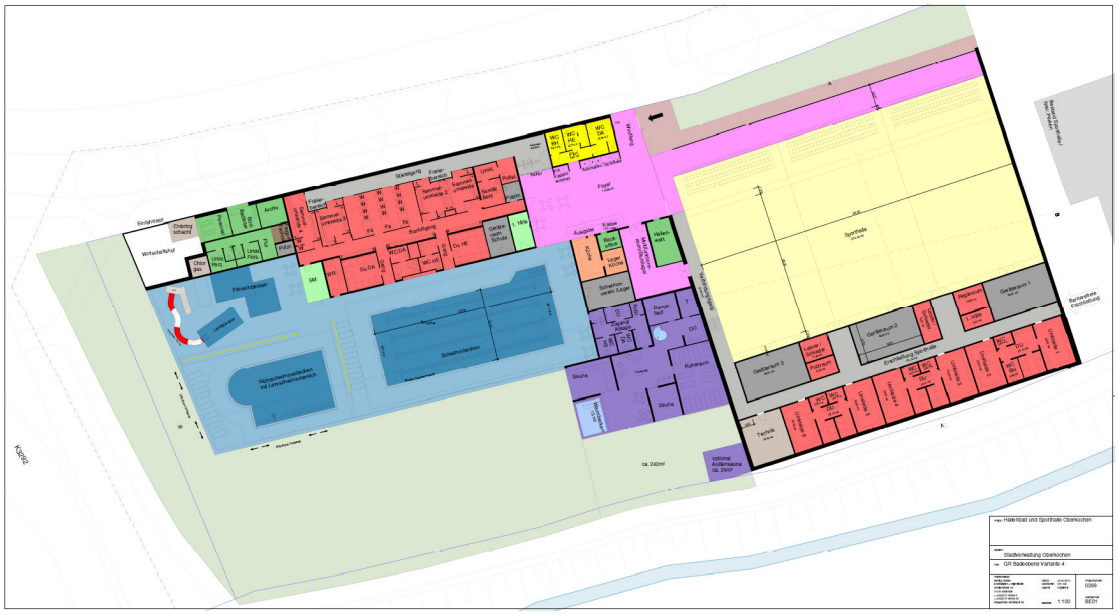
Ein weiterer Vorteil eines Hallenbad- und Sporthallenneubaus am Standort „Schwörz" liegt darin, dass aufgrund des Platzangebots ein Familien- und Freizeitbad mit wettkampftauglichen, den allgemeinen Standards entsprechenden Schwimmbahnen gebaut werden kann. Dies wird z. B. vom Schwimmverein Oberkochen, aber auch vom örtlichen Sportverein TSVO befürwortet. Technik und Energetik des Hallenbads sind bei einem Neubau auf dem neuesten Stand der Technik.

Die nördlich angrenzende Wohnbebauung am Johann-Sebastian-Bach-Weg ist durch die öffentliche Verkehrsfläche der Aalener Straße (Flst. Nr. 2131/9) abgetrennt. Nachbarschützende Belange können bei der Planung z. B. durch Anordnung und Ausrichtung der Gebäude und Parkplätze sowie Gestaltung von Grünflächen angemessen berücksichtigt werden.

Da sich ein neues Hallenbad mit Sporthalle am Standort „Schwörz" nur schwer an die bestehende, architektonisch und baulich defizitäre Schwörzhalle angliedern lässt, wird bei der Betrachtung eines Neubaus des Freizeitbads auch ein möglicher Neubau einer Sport-/Veranstaltungshalle planerisch berücksichtigt. Bei einem Neubau des Sport- und Freizeitbad–Zentrums, bei dem Hallenbad und Sporthalle miteinander kombiniert werden, könnte ein gemeinsamer Eingangsbereich geschaffen werden. Auch die technischen Anlagen lassen sich so konzipieren, dass sie zwar zu verschiedenen Zeiten errichtet, aber im Endausbau gemeinsam genutzt und betrieben werden könnten. Ein Neubau eines Sport- und Freizeitbad - Zentrums würde also in Summe viele Gestaltungsmöglichkeiten und Synergieeffekte bieten.

Ein weiterer Vorteil ist, dass das bestehende Freizeitbad „aquafit" noch so lange betrieben werden könnte, bis das neue Freizeitbad fertig gestellt ist. Die Nutzung könnte dadurch aufrechterhalten werden und das Personal müsste somit nicht alternativ beschäftigt oder gar freigestellt werden. Nach Fertigstellung eines neuen Freizeitbads am Standort „Schwörz" kann das bestehende Freizeitbad „aquafit" am derzeitigen Standort Hölderlinweg geschlossen werden. Da die Räume nicht ungenutzt bleiben können (darüber befindet sich die Schulsporthalle des Ernst-Abbe-Gymnasiums), bietet sich der Einbau einer Sporthalle an. Der Bedarf hierfür wäre gegeben und wurde bereits durch ein Gutachten des WLSB nachgewiesen. Zudem könnten die Räumlichkeiten auch von nicht Sport treibenden Vereinen genutzt werden, so dass sich die angespannte Belegungssituation bei der Dreißentalhalle und anderer Sporthallen entspannen würde.

Die eigentliche Bauplanung für „Hallenbad mit Sporthalle" und die weitere Nutzung der bestehenden Schwörzhalle liegen zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung erst als Machbarkeitsstudie vor.



Lageplan Vorentwurf Schick GmbH Architekten und Ingenieure vom 04.04.2019

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.11.2013 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schwörz II" beschlossen, um dort die planungsrechtliche Grundlage für den Bau einer Sport-/Veranstaltungshalle sowie eines Schwimmbads (Hallenbad mit Sporthalle) zu schaffen. Im Jahr 2014 erfolgte hierzu eine Offenlage des Vorentwurfes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Von der darin verankerten Idee, den Schwarzen Kocher zu verlegen, musste Abstand genommen werden, um die Quellfassungen der Stadtwerke Aalen GmbH, die sich in der Nachbarschaft befinden, nicht zu berühren.

Da eine Renaturierung / Verlegung des Schwarzen Kochers nicht erfolgt und damit eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht erforderlich ist, wird im weiteren Planaufstellungsverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schwörz II" der ursprüngliche räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beibehalten.

Mit der Planung einer Sport- und Veranstaltungshalle mit Freizeitbad im Plangebiet „Schwörz II", 1. Änderung ist von einer Verdichtung der Bebauung und mit einer Zunahme von Nutzern zu rechnen, was zu Immissionskonflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung führen kann. Auch können sich Bauarbeiten und Bauteile, wie z.B. Gründungen der Baukörper, beeinträchtigend auf die nahegelegenen Wasserversorgungsanlagen / Quellfassungen der Stadtwerke Aalen auswirken. Zudem rückt die Bebauung an das Gewässer „Schwarzer Kocher" heran und kann hier zu einer Beeinträchtigung ökologisch wertvoller Bestände von Flora und Fauna führen. Um diese Konflikte auszuräumen, werden geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Das Bebauungsplan-Verfahren dient der standortangemessenen Neuordnung und teilweisen Nachverdichtung sowie der Sicherung und des Ausbaus innerstädtischer Nutzungen des Gemeinbedarfs. Mit dem Bebauungsplan-Verfahren werden eine geordnete, nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gewährleistet.

Da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beibehalten wird und der Bebauungsplan für die Umsetzung einer Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt wird, erfolgt das weitere Planaufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung". Der Bebauungsplan „Schwörz II", 1. Änderung wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan „Schwörz II", 1. Änderung erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren, da die Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, das Vorhaben keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und da die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten nicht tangiert werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird durch Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt. Das Planaufstellungsverfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB. Für die Planaufstellung ist kein Ausgleich erforderlich.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans „Schwörz II", 1. Änderung im beschleunigten Verfahren wird ortsüblich bekannt gemacht. Dabei erfolgt der Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt und dass von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Bebauungsplan „Schwörz II" – 1. Änderung gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen für Sport- und Freizeit. Durch Festsetzungen grünordnerischer Maßnahmen (Gewässerrandstreifen, Pflanzgebote) werden Klimabelange berücksichtigt und ein Beitrag zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (Grundwasser, Gewässer, Artenschutz) geleistet. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Nachverdichtung von durch Bebauung und Freizeitnutzungen bereits vorbelasteten Flächen wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden und Fläche in besonderer Wiese Rechnung getragen.

2 Planungsgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Oberkochen in der Kocheraue und wird derzeit als Festplatz, Sporthalle und Skateranlage genutzt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich neben den baulichen Anlagen der Sporthalle und der Skaterbahn öffentliche Grünflächen mit Baumbestand, zahlreiche öffentliche Wege und 82 Parkplätze einschließlich Zufahrten. Im Süden befindet sich der nördliche Ufer- und Gewässerrandstreifen des Schwarzen Kochers.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf der Gemarkung der Stadt Oberkochen und umfasst die Flurstücke Nrn. 1409 vollständig sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 2131/9. Der räumliche Geltungsbereich umfasst insg. ca. 1,69 ha und entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwörz II".

Das Plangebiet wird im Norden durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Aalener Straße begrenzt. Im Nordosten grenzt eine öffentliche Grünfläche an (Wasserschutzgebietszone II). Im Westen grenzen die Kreisstraße 3292 (Zufahrt zur Bundesstraße 19) mit Böschungsflächen sowie im Süden der Schwarze Kocher und angrenzende Wiesen (Wasserschutzgebietszone II) an das Plangebiet an.

3 Wesentliche Ziele und Grundzüge der Planung

3.1 Planungsziele

Der Bebauungsplan dient der langfristigen Sicherung des Standorts „Schwörz" in Oberkochen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport- und Veranstaltungshalle mit Freizeitbad".

Der vorliegende Bebauungsplan stützt sich auf eine Machbarkeitsstudie und kann die Planung des konkreten Bauvorhabens nicht vorwegnehmen. Die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen sind deshalb so zu treffen, dass ein möglichst großer Gestaltungsspielraum erhalten bleibt. Mit dem städtebaulichen Entwurf wurden mögliche städtebauliche Entwicklungen aufgezeigt und für die künftige, konkrete Planung ein Rahmen gesetzt, innerhalb dessen folgende Ziele umgesetzt werden sollen:

- Neubebauung des Areals „Schwörz II" mit einem großzügigen Familien-Freizeitbad und einer modernen Sport- und Veranstaltungshalle.
- Neugestaltung und Entwicklung der Außenbereiche.
- Gestaltung von Freiflächen um die Baukörper. Das Freizeitbad kann damit optional z. B. durch eine Terrasse, eine Liegewiese, ein Außenschwimmbecken innerhalb des Plangebiets erweitert werden.
- Die Entkoppelung des bestehenden Uferweges von der künftigen Schwimmbadaußennutzung kann durch Anlage eines Fußgängersteges über den Schwarzen Kocher ermöglicht werden.
- Der Skaterpark wird an eine andere Stelle im Stadtgebiet verlegt.
- Optionaler Erhalt der bestehenden Schwörzhalle und der Parkplätze bis zum Abschluss der Neubaumaßnahmen. Die bestehende Schwörzhalle muss nicht unmittelbar beseitigt werden, sondern kann während der Bauphase und auch darüber hinaus weiter betrieben werden (Vermeidung eines zeitlichen Funktionsverlustes).
- Die Belange der im Norden angrenzenden Wohnbebauung sollen durch entsprechende bauliche Maßnahmen berücksichtigt werden. Außenbereiche sollen im Süden der Baukörper angeordnet werden.
- Eine städtebauliche Einbindung des Baugebiets und eine ansprechende Gestaltung des Straßenraums entlang der Aalener Straße kann mit einer straßenbegleitenden Grünfläche mit einer Baumreihe erreicht werden. Bestehende Bäume sollen dabei weitgehend erhalten und in das Bepflanzungskonzept integriert werden.
- Grünordnende Maßnahmen wie die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen und die Pflanzung von Bäumen im Bereich der Stellflächen tragen zu einer Aufwertung der Freiraumqualität und zu einer ökologischen und kleinklimatischen Verbesserung bei.

3.2 Grundzüge der Planung

- Es entsteht eine Baufläche für den Gemeinbedarf. Es soll neben der bestehenden Schwörzhalle der Bau einer Sport- und Veranstaltungshalle sowie eines Schwimmbades / Freizeitbades einschließlich der erforderlichen Stellplätze ermöglicht werden.
- Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die bestehende Aalener Straße.
- Die Funktion „Festplatz" wird im Plangebiet entfallen und in den vorhandenen Freianlagen der Sportstätten integriert.

- Die bestehenden Freiraumfunktionen wie Skateranlage, Uferweg, Freiflächen werden durch das Vorhaben eingeschränkt, sollen jedoch an anderer Stelle im Stadtgebiet in ihrer Funktion erhalten werden.
- Die Planung ermöglicht den weiteren Betrieb des Freizeitbades und der Schwörzhalle während des Baubetriebs für den Neubau, dadurch können Stillstände vermieden und ein durchgängiger Sport- und Badebetrieb in Oberkochen gewährleistet werden.
- Um die geplanten Gebäude wird eine qualitativ hochwertige Freiraumgestaltung ermöglicht, welche auch Raum für eine Außennutzung des Freizeitbades bietet.

4 Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Übergeordnete Raumplanung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung entfalten Bindungswirkung (§ 4 ROG) gegenüber öffentlichen Stellen im Sinn von § 3 Abs. 1 Nr. 5 ROG. Die Ziele der Raumordnung sind abschließend abgewogene, rechtsverbindliche Vorgaben, die bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten sind. Es besteht ggf. ein Konkretisierungsspielraum, jedoch keine Möglichkeit zu einer planerischen Abwägung oder Ermessensausübung. Die durch die Raumordnung festgelegten Grundsätze sind mit ihren fachlichen Gesichtspunkten von den genannten Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Stadt Oberkochen befindet sich an einer Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplanes (LEP). Nach LEP Plansatz 2.6.1 (G) soll das System der Entwicklungsachsen als Netz leistungsfähiger, gebündelter Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur das zentralörtliche System ergänzen und durch die Förderung der räumlichen Verflechtungen und des Leistungsaustauschs zur Festigung der dezentralen Siedlungsstruktur und zu einer ausgewogenen Raumentwicklung beitragen. Nach LEP Plansatz 2.1.4 (G) ist die Stadt Oberkochen als Kleinzentrum im Mittelbereich Aalen (LEP Plansatz 3.3.21 (Z) ausgewiesen. Gemäß LEP Plansatz 2.5.11 (Z) sollen Kleinzentren als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können. Die vorliegende Planung des Bebauungsplans „Schwörz II" – 1. Änderung entspricht mit dem geplanten Neubau eines Freizeitbades diesen Zielen.

Zu berücksichtigen ist auch LEP Plansatz 3.1.9 (Z), wonach die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen und die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft auf das Unvermeidbare zu beschränken. Für den geplanten Ausbau der Sport- und Veranstaltungshalle und den Neubau eines Freizeitbades wurde nach intensiver Alternativenprüfung der Standort „Schwörz" im Umfeld der bestehenden Schwörzhalle (Sport- und Veranstaltungshalle) mit angrenzendem Festplatz als städtebaulich am geeignetsten bewertet. Aufgrund des nachgewiesenen Bedarfs an einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Veranstaltungshalle mit Freizeitbad" ist die vorgesehene Inanspruchnahme von Böden unvermeidbar. Aufgrund der Vornutzung der Flächen erfolgt eine innerstädtische Verdichtung und Ausrichtung am Bestand. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft kann vermieden werden. Die Ziele des LEP stehen deshalb dem Vorhaben nicht entgegen.

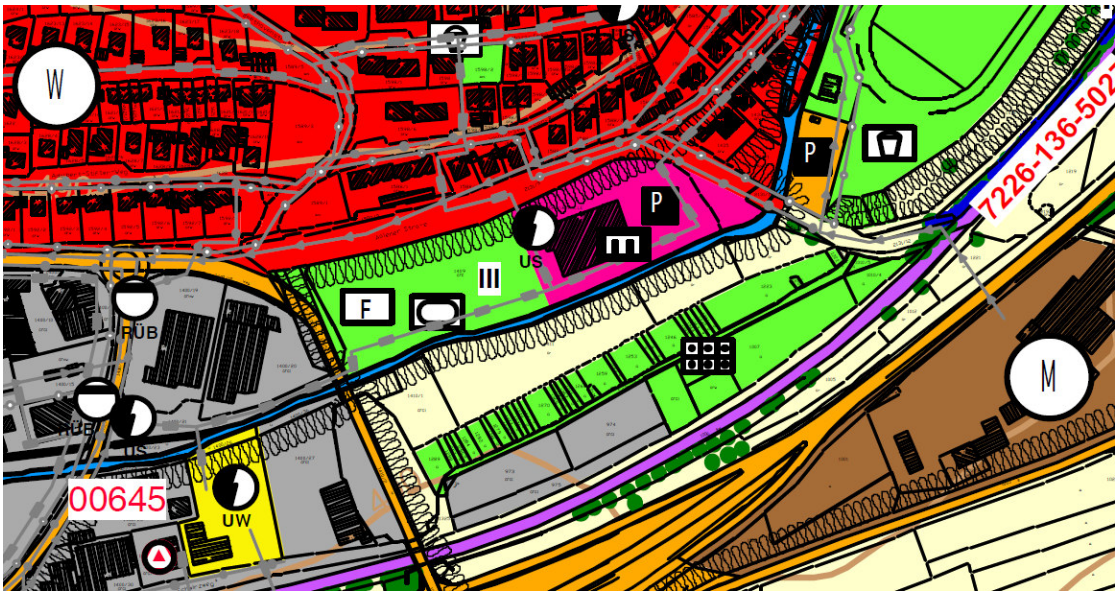
Die Raumnutzungskarte des Regionalplan Ostwürttemberg 2010 weist gegenüber der vorgesehenen Planung keine konkurrierenden Nutzungen oder Planungsziele

aus. Der Bebauungsplan „Schwörz II", 1. Änderung widerspricht insgesamt nicht den Zielen der Raumplanung.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß Flächennutzungsplan 2025 mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Oberkochen (FNP 2025) sind Teilflächen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Festplatz" und „Sportplatz / Bolzplatz" sowie als Fläche für Gemeinbedarf „Turn- und Festhalle" ausgewiesen. Ferner sind als Symbole dargestellt: „Parkplatz öffentlich" und „Elektrizität / Umspannwerk". Das bestehende Wasserschutzgebiet ist als „Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, Schutzzone II und III" dargestellt.

Der Bebauungsplan „Schwörz II", 1. Änderung kann nicht aus dem FNP 2025 entwickelt werden. Das Planaufstellungsverfahren des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung". Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren. Der FNP 2025 wird gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

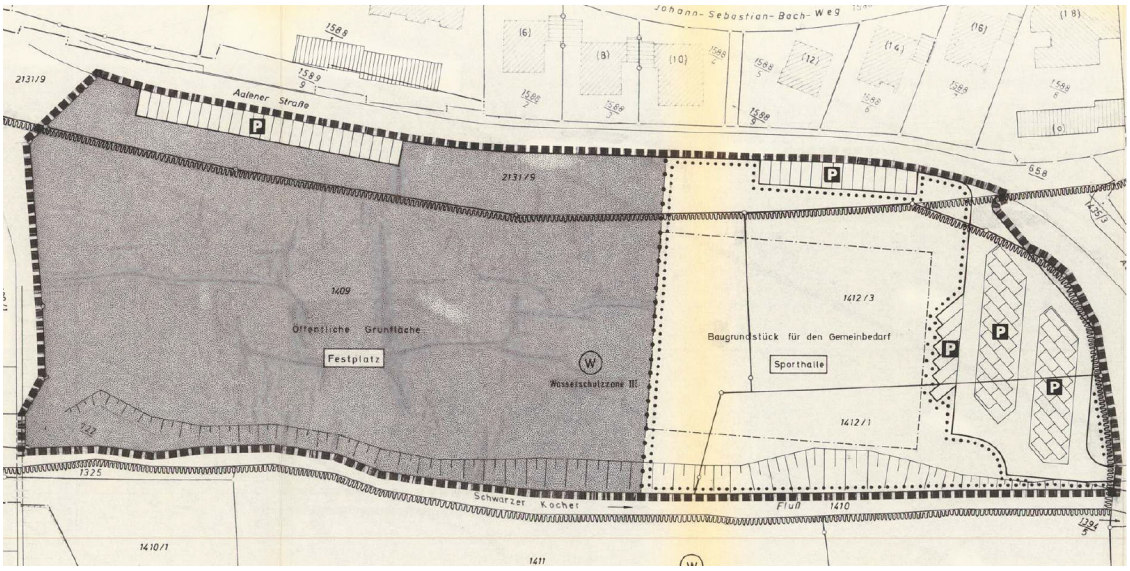


FNP 2025 der Stadt Oberkochen – unmaßstäblicher Ausschnitt

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schwörz II" bleibt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans unverändert. Die Gemeinbedarfsfläche wird vergrößert und die innerhalb der Baugrenzen zulässige überbaubare Fläche erweitert. Entlang des Schwarzen Kochers wird zum Schutz des Gewässers ein Gewässerrandstreifen berücksichtigt und von einer Bebauung freigehalten.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwörz II", 1. Änderung erfolgt die Neuaufstellung der verbindlichen Bauleitplanung. Der bestehende Bebauungsplan "Schwörz II" verliert mit Inkrafttreten der 1. Änderung seine Rechtskraft.



Bebauungsplan „Schwörz II" – unmaßstäblicher Ausschnitt

4.4 Bauordnung

Das Plangebiet wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport- und Veranstaltungshalle mit Freizeitbad" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5, 1. Halbsatz BauGB) ausgewiesen. Dabei soll der Neubau eines Freizeitbades und einer Sport-/Veranstaltungshalle einschließlich der zugehörigen PKW–Parkplätze und Außenanlagen ermöglicht werden.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden die zulässige Größe und Höhe der Baukörper festgelegt. Da die Gestaltung der Baukörper zum Zeitpunkt der Bauleitplanung noch nicht abschließend feststeht, wird der Bebauungsplan hinsichtlich seiner Festsetzungen entsprechend offen gestaltet.

Für das Plangebiet wurden entsprechende örtliche Bauvorschriften definiert, welche im Textteil zum Bebauungsplan aufgeführt sind.

4.5 Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan „Schwörz II", 1. Änderung wird § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung" aufgestellt. Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen.

4.6 Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzonen II (engere Schutzzone) und III (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes Nr. 6 Ostalbkreis. Die Abgrenzung der Schutzzonen ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Die Rechtsverordnung zum Schutz der Grundwasserfassungen der Stadt Aalen auf den Gemarkungen Oberkochen und Unterkochen vom 14. Dezember 1976 Nr. 51 – WR VI 301/19 ist bei allen Vorhaben zu beachten. Dabei gelten gemäß § 3 dieser Rechtsverordnung die Schutzbestimmungen der weiteren Schutzzone auch für die engere Schutzzone.

Die Schutzbestimmungen für die **engere Schutzzone II** sind wie folgt definiert:

§ 5

Schutz der engeren Schutzzone

In der engeren Schutzzone sind verboten:

1. Die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne der Landesbauordnung für BW i.d.Fassung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S.351);
2. die Herstellung von Erdaufschlüssen wie Gruben,Bohrungen, Schürfungen von mehr als 1 m Tiefe sowie die Herstellung neuer und die wesentliche Änderung bestehender Wassergräben; die Befugnis zur Reinigung bestehender Gräben bleibt unberührt;
3. der Neubau und die wesentliche Änderung von Straßen sowie die Verwendung von Teer für Bauarbeiten an Straßen und Wegen;
4. das Einrichten von Sport-, Zelt-, Bade- und Parkplätzen sowie das Abstellen von Wohnwagen und das Wagenwaschen;
5. die Anlage von Friedhöfen;
6. die Entnahme von festen Stoffen wie Steinen, Kies, Sand, Ton, Torf und Humus aus dem Erdreich;
7. das Lagern oder Ablagern von wassergefährdenden festen oder flüssigen Stoffen wie Schutt, Müll, Schlamm, Dung, Öle, Treib- und Giftstoffe, ferner das Vergraben von Tierkadavern sowie das Auffüllen bestehender Gruben und Torfstiche mit wassergefährdenden Stoffen,
8. das Versickern von konzentriert anfallendem oder mittels einer Leitung zugeführtem Abwasser;
9. die Düngung mit Wirtschaftsdünger (Mist, Pferchdung, Jauche, Fäkalien); ausgenommen ist die Düngung mit Mist, sofern dieser nach der Anfuhr sofort verteilt wird;
10. die Verwendung von chemischen Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln ausgenommen ist die sachgemäße Verwendung solcher Mittel die im Boden so rasch abgebaut werden, daß sie das Grundwasser nicht beeinträchtigen können. Als ausgenommen vom Verbot gelten insbesondere die Mittel, die nach der Verordnung zur Neufassung der Verordnung über Anwendungsverbote und -beschränkungen für Pflanzenschutzmittel vom 31.Mai 1974 (BGBl. I S.1204) in der jeweils geltenden Fassung angewandt werden dürfen.

Die Schutzzone II wird vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nur im Nordwesten überlagert. Hier ist keine Errichtung baulicher Anlagen vorgesehen.

Die Schutzbestimmungen für die **weitere Schutzzone III** sind wie folgt definiert:

§ 6

Schutz der weiteren Schutzzone

(1) In der weiteren Schutzzone sind verboten:

1. Der Bau von Rohrleitungen zur Beförderung von Treibstoffen oder Ölen; ausgenommen sind Rohrleitungen innerhalb von Wohn- und Betriebsgrundstücken, sofern sie durch ausreichende Sicherheitsvorkehrungen gegen ein Austreten von Flüssigkeiten in den Untergrund geschützt sind;
2. das Einleiten von biologisch abbaubaren Abwässern in oberirdische Gewässer, wenn die Abwässer nicht ausreichend gereinigt sind; dasselbe gilt für das Versickern solcher Abwässer;
3. das Einleiten von biologisch nicht abbaubaren schädlichen oder giftigen Abwässern (z.B. arsenhaltige, bleihaltige, chromsaure, cyanidische, phenolhaltige, radioaktive oder durch Teerstoffe oder Düngemittel verunreinigte Abwässer) in oberirdische Gewässer, bevor die Abwässer entgiftet oder unschädlich gemacht sind; dasselbe gilt für das Versickern solcher Abwässer und deren Ableiten in gemeindliche Kanalisationen;
4. Handlungen, die das Eindringen von Treibstoffen, Ölen, giftigen Stoffen (wassergefährdende Verwendung von Schädlingsbekämpfungsmitteln), radioaktiven Stoffen, Prüfungs-, Farb-, Geruchs- und Geschmackstoffen oder anderen wassergefährdenden Stoffen in oberirdische Gewässer oder in das Grundwasser ermöglichen;
5. die Verwendung von wassergefährdenden Kaltbindemitteln zum Straßen- und Wegebau, sofern nicht nur kleinere Ausbesserungen vorgenommen werden;
6. das Befördern von Kernbrennstoffen und radioaktivem Material ausgenommen ist der Transport auf Schienenfahrzeugen der Deutschen Bundesbahn.

(2) Für das Lagern von Treibstoffen, Ölen und anderen wassergefährdenden Flüssigkeiten ist die Verordnung des Innenministeriums über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten (VLwF) vom 30. Juni 1966 (Ges.Bl.S.134) maßgebend.

Die Schutzbestimmungen für die weitere Schutzzone III stehen einer Bebauung der Fläche nicht grundsätzlich entgegen, sofern die Belange des Grundwasserschutzes und der Versorgung mit Trinkwasser nicht beeinträchtigt werden.

Ein hydrogeologisches Gutachten wurde gemeinsam von den Stadtwerken Aalen und der Stadt Oberkochen beauftragt und während der Erstellung begleitet. Seither fand ein kontinuierlicher Austausch zum Planungsfortschritt – vor allem zum Neubau des Hallenbades und dessen Gründung – statt, bei welcher auf eine enge und problembezogene Abstimmung besonderer Wert gelegt wurde. Das Gutachten (Bieske und Partner 04.05.2018: Hydrogeologisches Gutachten zum geplanten Bebauungsplan „Schwörz II" der Stadt Oberkochen im Bereich der Wasserschutzzone III der Trinkwasserquelle 1 der Stadtwerke Aalen GmbH) ist der Begründung als Anlage 2 beigefügt.

Die grundsätzliche Bebaubarkeit des Plangebiets wurde durch das hydrogeologische Gutachten bei Einhaltung entsprechender Planungsvorgaben bestätigt. Eine Gründung im Karst und in den darüber liegenden bindigen Deckschichten unter dem ersten Kiespaket ist dabei jedoch grundsätzlich auszuschließen. Für konkrete Bauvorhaben ist die Höhenlage der Unterkante des ersten Kiespaketes zu erkunden.

Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung vor (Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser, 18.02.2016: Oberkochen, Sporthalle und Schwimmbadhalle hier: Baugrunduntersuchung mit Angaben zur Bebaubarkeit und Kostenschätzung). Das Gutachten ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt. Im Ergebnis wird auf die Erfordernis einer planungsbezogenen fachgutachterlichen Gründungsberatung / Gründungskonzept verwiesen.

Zum Schutz des Grundwassers und der Trinkwasserversorgung wird im Bebauungsplan vorsorglich festgesetzt, dass für sämtliche Erdarbeiten, Gründungen von Gebäuden und Anlagen, etc. tiefer als 2,0 m unter Geländeoberkante fachgutachterlich zu begleiten sind (Gründungskonzept) und dass entsprechende Gründungskonzepte mit dem Landratsamt Ostalbkreis als Untere Wasserbehörde und den Stadtwerken Aalen als Betreiber der Trinkwasserversorgungsanlage abzustimmen ist.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wasserqualität des Grundwassers und der Trinkwasserversorgung im Plangebiet bei allen Bauvorhaben folgendes zu berücksichtigen ist:

- Alle Baustoffe mit Grundwasserberührung dürfen keine dauerhaft negativen Auswirkungen auf die Grundwasserbeschaffenheit haben.
- Bei einer Gründung im Grundwasser sind alle Baustoffe hinsichtlich ihres Aus- und Ablaugungsverhaltens im Wasser bzw. durch Wasser bei Herstellung und nach Einbau zu überprüfen.
- Folgende Schadstoffe bedürfen auf einer Baustelle im Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzonen II und III einer gesonderten Gefährdungsbeurteilung und Maßnahmenplan (beispielhafte Aufzählung): Heizöl, Benzin, Diesel, AdBlue®, Pflanzenöle, Schmieröle, Altöle, Bremsflüssigkeit, Frostschutzmittel, Batteriesäure, Kühlschmierstoffe, Farben, Lacke, Beizen, Lasuren, Lösemittel, ölbehaftete Metallspäne oder Baustoffe, Bauschutt > Z 1.1 nach LAGA M 20 (LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln"); Schalöle etc.
- Bauschutt der Einbauklasse ≥ Z 1.1 nach LAGA M 20 ist ein wassergefährdendes Stoffgemisch. Eine Rückverfüllung von Arbeitsräumen mit Bauschutt oder anthropogen verändertem Boden > Z 0 nach LAGA M 20 ist grundsätzlich unzulässig.
- Die hydraulischen Folgen einer Wasserhaltung auf die Grundwasserstände im Quellumfeld rechts des Schwarzen Kocher ist zu untersuchen.
- Eine Einleitung von Bauwasser (auch aus der Wasserhaltung) und Regenwasser aus der Baustelle in den Schwarzen Kocher ist im Einzugsbereich der Quellfassungen der Stadtwerke Aalen zu unterbinden. Eine Versickerung des geförderten Wassers in den Untergrund ist unzulässig.
- Gleiches gilt für die Kraftstoffe von Baumaschinen und -geräten, die nicht in den Untergrund und in das Grundwasser gelangen dürfen.
- Eine Betankung der Geräte und Fahrzeuge im Bereich der Baustelle und offenen Baugruben ist in den Wasserschutzzonen II und III des Plangebietes grundsätzlich unzulässig. Betankungsplätze sind außerhalb der offenen Baugruben, Baugrubenwände oder Grünflächen nur auf befestigtem und wasserdichtem Grund einzurichten und gegen Aus- und Abschwemmung von Kohlenwasserstoffen mit Barrieren zu sichern.
- § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist zwingend zu beachten. § 62 WHG regelt Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- Um den Besorgnisgrundsatz im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes zu erfüllen, müssen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 62 WHG mindestens entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik beschaffen sein sowie entsprechend eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden.
- Es dürfen nur gemäß den Technischen Regeln wassergefährdender Stoffe (TRwS) zugelassene und geprüfte Anlagen zur Betankung (siehe z. B. TRwS 781: Tankstellen für Kraftfahrzeuge (ISBN 978-3-937758-11-4); TRwS 779: Allgemeine technische Regelungen (ISBN 978-3-939057-33-8) genutzt werden. Die technischen Regeln wassergefährdender Stoffe (TRwS) werden von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Theodor-Heuss-Allee 17 53773 Hennef, veröffentlicht und können hier bezogen werden.

- Eine Lagerung größerer Mengen von Gefahrstoffen (> Bagatellgrenze 200 L) ist auf dem gesamten im Wasserschutzgebiet liegenden Plangebiet unzulässig.
- Ölbindemittel zur Aufnahme von Gefahrstoffen wie z. B. Kohlenwasserstoffen und entsprechende Lagercontainer für wassergefährdende Stoffe sind an den Betankungsplätzen in ausreichender Menge vorzuhalten.
- Rückhaltungserfordernisse bei Vandalismus, Brand- und Havarieereignissen auf der Baustelle und beim Betrieb bestehen bzgl.: Rückhaltung von wassergefährdenden Stoffen, Lösch-, Berieselungs- und Kühlwasser sowie Verbrennungsprodukte mit wassergefährdenden Eigenschaften. Die Rückhaltung muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen.
- Eine Gründung oder Herstellung eines Baukörpers mit dauerhaftem Aufstau des Grundwassers wird nicht empfohlen, da sich dann die Fließverhältnisse verändern können (s. Abschnitt B 3).
- Die offenen Baugruben sind an den Böschungen gegen Regenwasser und Abschwemmung in die Baugrube dauerhaft abzudecken und zu sichern (s. Abschnitt B 3). Eine Einzäunung der offenen Gruben und Schutz gegen illegale Ablagerung von wassergefährdenden Stoffen ist einzurichten und für die Bauzeit zu unterhalten.
- Die Baugrubenränder zu fertig gestellten Gebäuden sind nachweislich versickerungsdicht auszuführen. Eine Herstellung von Drainagen und Versickerungen mit hydraulischem Anschluss an den Grundwasserraum im Bereich der baulich verletzten Deckschichten um die Gebäude ist nicht zulässig, da die Reinigungsleistung der natürlichen Grundwasserüberdeckung dort nicht mehr vorhanden ist. Ein direkter Eintrag von Oberflächenwasser in das Grundwasser ist in diesen Bereichen unbedingt zu vermeiden (s. Abschnitte B 3 und B 5).
- Der Betreiber der Quelle (Stadtwerke Aalen GmbH) ist in einen baustellenspezifischen Alarmplan aufzunehmen und vom Fortgang der Baumaßnahmen, vor allem bei Freilegung des Grundwassers regelmäßig zu unterrichten.

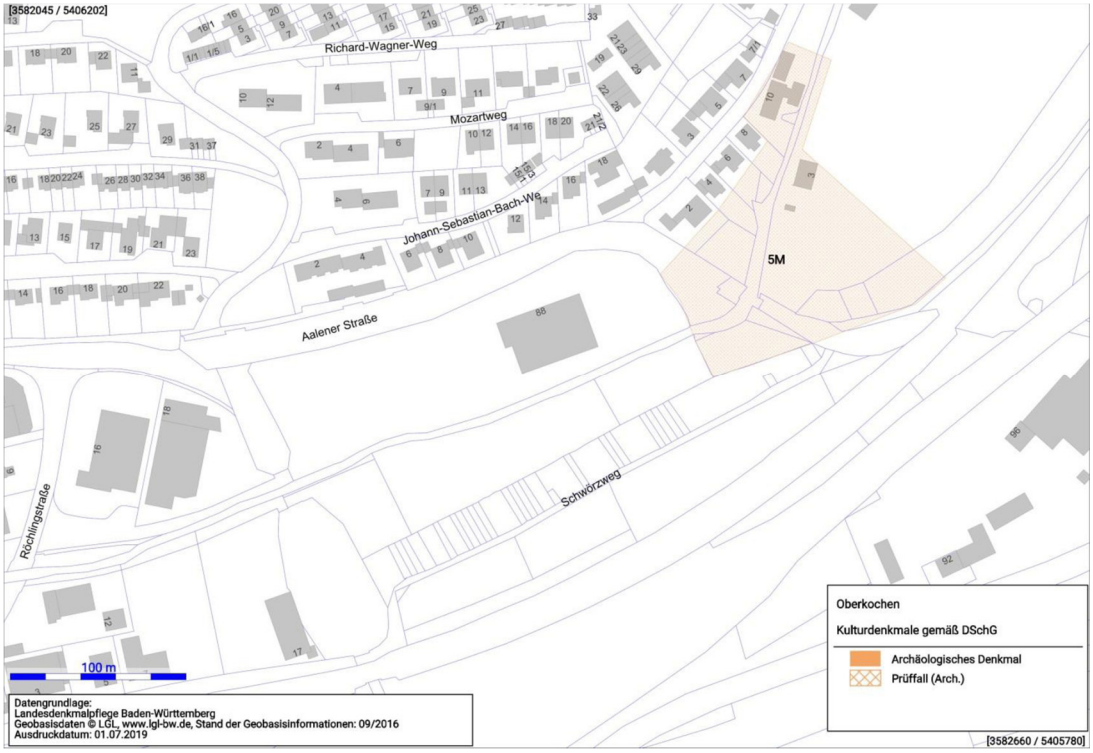
Entlang des Schwarzen Kochers ist ein Gewässerrandstreifen (§ 29 Wassergesetz Baden-Württemberg - WG) zu beachten. Gewässerrandstreifen sind Flächen entlang von Gewässern jenseits ihrer Böschungen. Sie dienen dem Gewässer als Schutzsaum und halten Stoffeinträge, die dem Gewässer schaden können, zurück. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich im Innenbereich auf eine Breite von 5,0 m gemessen ab Böschungsoberkante. Der Gewässerrandstreifen dient dem Schutz des Gewässers. Ufergehölze sind zu erhalten. Der Gewässerrandstreifen ist extensiv zu nutzen und von Bebauung freizuhalten. Bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

4.7 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich der Planung berührt randlich die ausgewiesene archäologische Verdachtsfläche „Abgegangene Siedlung Kreuzheim und (abgegangene) Kreuzmühle" (Prüffall 5M, siehe folgende Abbildung). Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schwörz II", 1. Änderung grenzt an die Verdachtsfläche im Osten an, die archäologische Prüffallfläche ist nicht direkt betroffen. Da die Ausdehnung der in diesem Areal vermuteten Siedlung jedoch nicht genauer bekannt ist, sind möglicherweise auch außerhalb der ausgewiesenen archäologischen Verdachtsfläche Funde und Befunde nicht auszuschließen. Die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG sind zu beachten.

Zum Schutz des potentiellen Denkmals ist zu gewährleiten. Im Textteil des Bebauungsplans erfolgt deshalb unter C.2. der Hinweis, dass wenn bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber,

Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten sind, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zudem wird auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) hingewiesen. Abschließend erfolgt der Hinweis, dass bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen ist und dass ausführende Baufirmen schriftlich von der Sachlage in Kenntnis gesetzt werden sollten.



Lage der archäologischen Verdachtsfläche „Abgegangene Siedlung Kreuzheim und (abgegangene) Kreuzmühle" (Prüffall, 5M) östlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schwörz II" – unmaßstäblicher Ausschnitt (Quelle: Regierungspräsidium Stuttgart)

5 Erschließung

Es besteht eine verkehrsgünstige Anbindung des Plangebietes über die bestehende Aalener Straße im Norden an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Auswärtige Besucher können direkt von der Anschlussstelle der Bundesstraße 19 zufahren.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind PKW-Stellplätze für den ruhenden Verkehr vorhanden. Mit dem Neubau des Sport- und Freizeitbad–Zentrums sind bedarfsgemäß zusätzliche PKW–Stellplätze zu schaffen.

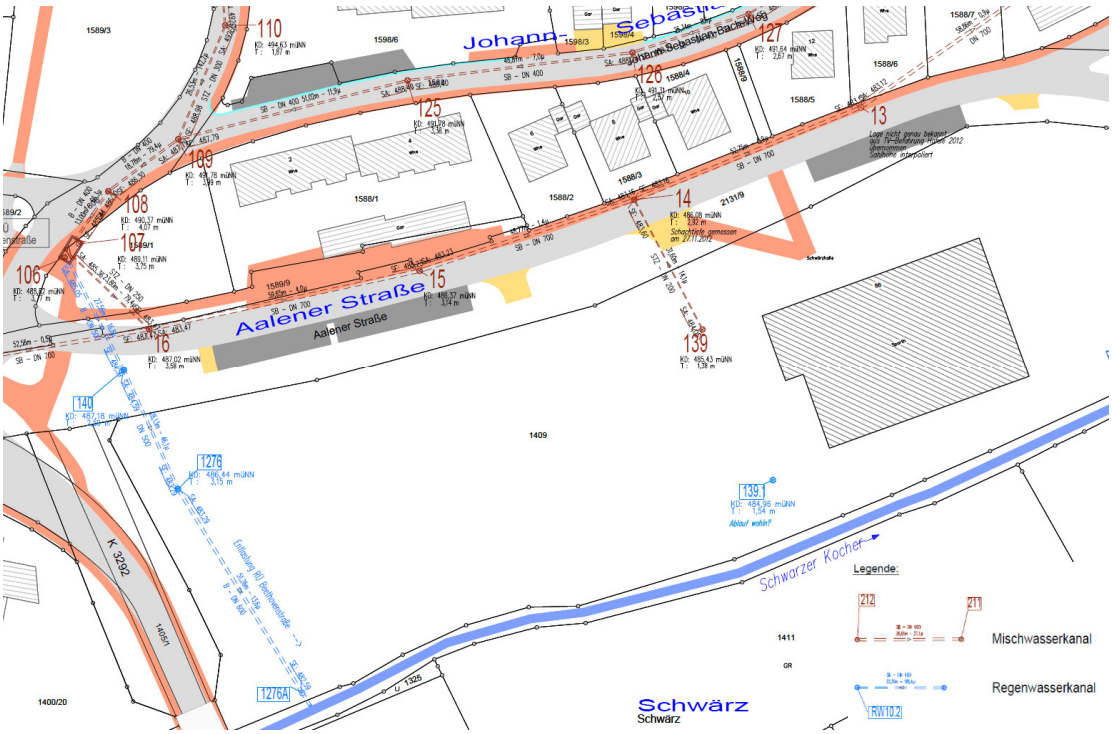
Der bestehende Uferweg soll ggf. aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans heraus verlegt und südlich der Kleingartenanlage geführt werden. Hierzu ist der Bau eines Steges / einer Brücke erforderlich. Diese Maßnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Anschlüsse sind vorhanden.

Die Entsorgung des Schmutzwassers wird über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation gewährleistet und der Sammelkläranlage Oberkochen zugeleitet. Im Plangebiet befindet sich eine Anschlussleitung DN 200 an den Mischwasserkanal

der Stadt Oberkochen. Der Mischwasserkanal verläuft in der Aalener Straße außerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Im westlichen Plangebiet verläuft ein Regenwasserkanal DN 500 bis DN 600. Der Regenwasserkanal ist Entlastungskanal für das RÜ Beethovenstraße und leitet in den Schwarzen Kocher. Die genaue Lage muss in der Örtlichkeit ermittelt werden.



Auszug aus dem Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Oberkochen für den Bereich der Schwörzhalle Stand 15.03.2019

Belastetes Regenwasser z. B. von Parkplätzen und von Fahrzeugen genutzten Verkehrsflächen, ist zu sammeln und in den Mischwasserkanal abzuschlagen.

Die schadlose Beseitigung des anfallenden, unverschmutzten Dachflächenwassers erfolgt als gepufferte Ableitung zum Schwarzen Kocher. Dabei ist ein spezifisches Volumen von 2 m³ pro 100 m² Dachfläche und eine Drosselwassermenge von ca. 0,15 l/s pro 100 m² anzusetzen. Um diese Voraussetzung erfüllen zu können, ist bauseits ein entsprechendes Rückhaltevolumen nachzuweisen und vorzuhalten. Das sonstige im Plangebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser muss - soweit die Bodenverhältnisse und die wasserrechtlichen Rahmenbedingungen (Wasserschutzgebiet) dies zulassen - über geeignete Einrichtungen auf dem Grundstück versickert oder alternativ gesammelt und gedrosselt an den Mischwasserkanal oder den Vorfluter abgegeben werden. Zum Schutz des Grundwassers und der Trinkwasserversorgung darf die Versickerung jedoch auf keinem Fall in dem unteren Kiespaket erfolgen (siehe Anlage 2 „Hydrogeologisches Gutachten").

Die Beachtung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG BW) in allen Belangen ist erforderlich.

Die Stromversorgung erfolgt aus dem bestehenden Netz.

Die Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt über das bestehende Netz.

Anfallende Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen, die Voraussetzungen für die Entsorgung sind mit den vorgesehenen Erschließungsanlagen gegeben.

6 Immissionen

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die schalltechnischen Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden (siehe Anlage 3 „Schalltechnisches Gutachten").

Eine mögliche Beeinträchtigung der Wohngebäude entlang der Aalener Straße durch Immissionen aufgrund eines erhöhten nutzungsbedingten Verkehrsaufkommens und Parkierung sowie durch Lärm im Zuge der Nutzung von Sport- und Veranstaltungshalle, des Freizeitbades mit möglicher Außennutzung sowie der Außenanlagen wird bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm auf Grund der vorhandenen Vorbelastung als zumutbar angesehen. Dies ist unter anderem dadurch begründet, dass die Fläche bereits im westlichen Teil als Festplatz / Sportplatz / Bolzplatz ausgewiesen ist. Hier finden auf öffentlichen Grünflächen bereits öffentliche Veranstaltungen, sportliche Nutzungen und Freizeitnutzungen sowie die Nutzung des bestehenden Skaterparks statt. Der östliche Teil der Fläche ist bereits als Gemeinbedarfsfläche für die bestehende Schwörzhalle mit entsprechenden PKW–Stellplätzen ausgewiesen.

Durch die geplante Nutzung sind keine signifikanten Mehrbelastungen für die Anwohner zu erwarten. Dies ist unter anderem dadurch begründet, dass die Funktion der Fläche als Festplatz entfällt. Die zulässige Bebauung mit Sporthalle und Freizeitbad rückt zwar im Plangebiet an die Aalener Straße heran. Durch die Stellung der Baukörper entsteht ein Riegel, welcher mögliche Schallimmissionen von der Wohnbebauung abschirmt, die Außenaktivitäten werden dadurch auf den südlichen, dem Wohngebiet abgewandten Teil der Gebäude konzentriert. Durch eine Baumreihe erfolgt eine zusätzliche Abschirmung und Trennung zwischen Wohnnutzung und Sport- / Freizeitnutzung.

Insgesamt wird bei der Planung der baulichen Anlagen (Situierung der Baukörper und Außenbereiche, Lage der Zugänge und PKW-Stellplätze, etc.) auf die Belange der angrenzenden Wohnbebauung geachtet. Die städtebaulichen Voraussetzungen für den Immissionsschutz werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans geschaffen (Größe des durch Baugrenzen definierten Baufensters, Flächengröße, Grünplanung, etc.).

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde von Gerlinger + Merkle, Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH, ein „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Schwörz II", 1. Änderung in Oberkochen (Bericht Nr. 19-066/21 vom 08.05.2019)" erstellt. Die Zusammenfassung der Ergebnisse wird wie folgt zitiert:

„Am Tag werden die Immissionsgrenzwerte bei normalem Betrieb eingehalten. Bei Veranstaltungen der Sporthalle die bis in die Nacht dauern werden die Immissionsgrenzwerte nach TA Lärm in der benachbarten Wohnbebauung überschritten. Nachfolgend die Zusammenfassung der einzelnen Anlagen.

<u>Hallenbad:</u> Anhand der Berechnungen wird prognostiziert, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm und Freizeitlärm-Richtlinie mit den getroffenen Annahmen für das Hallenbad an allen Immissionsorten eingehalten bzw. um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Die Geräusche von technischen Anlagen am geplanten Gebäude dürfen den Schalleistungspegel von LW = 69 dB(A) nicht überschreiten.

<u>Sporthalle:</u> In der Sporthalle wird der Sportbetrieb über den Tag nicht genauer untersucht und kann mit einem Belegungsplan im weiteren Verlauf des Projektes berücksichtigt werden. Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm werden am Tag mit einem Innenlärmpegel von bis zu 80 dB(A) nicht überschritten. In der Nacht werden die Immissionsrichtwerte mit dem gleichen Innenlärmpegel in der angrenzenden Wohnbebauung um bis zu 12 dB(A) überschritten.

<u>Parkplatz:</u> Die Immissionsrichtwerte werden für den Parkplatz tags mit den getroffenen Annahmen eingehalten. Leert sich in der Nacht nach einer Veranstaltung der Parkplatz, werden die Immissionsrichtwerte gegenüber der Aalener Straße um bis zu 17 dB(A) überschritten.

Die Immissionsrichtwerte für die Spitzenpegel werden nach TA-Lärm eingehalten.

Werden seltene Ereignisse für Veranstaltungen angesetzt, dürfen an höchstens 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils 2 aufeinanderfolgenden Wochenenden auftreten. Dabei weisen die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden tags auf 70 dB(A) und nachts 55 dB(A). Diese Entschärfung der Immissionsrichtwerte wird in diesem Gutachten nicht herangezogen und kann im weiteren Verlauf des Projektes ausgearbeitet werden."

7 Grünordnung / Naturschutz / Artenschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwörz II" befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Oberkochen in der Kocheraue und ist geprägt durch Sport- und Grünanlagen, Parkplätze und dem nördlichen Uferstreifen (Gehölz-, Saum- und Sukzessionsflächen) des Schwarzen Kochers. Die angrenzenden Nutzungen sind Verkehrsflächen, Wohnbebauung und der Schwarze Kocher. Als Erholungsnutzungen sind der Fußweg entlang des Schwarzen Kochers mit Sitzbänken, die Grünfläche des Festplatzes für Ballspiele etc. und die Skateranlage erwähnenswert.

Aus den anstehenden lehmig – tonigen, meist tongründigen Auensedimenten ist „Kalkreicher Brauner Auenboden und Auengley- Brauner Auenboden aus Auenlehm über Flussbettfazies" (Bodenkarte LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU) entstanden. Die Bodenart ist Lehm und Tonlehm mittlerer Gründigkeit, geringer Durchlässigkeit und mittlerer bis geringer Nährkraft. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden die natürlichen Böden mit durchschnittlich ca. 2,0 m Auffüllungen überschüttet (siehe Anlagen 1 und 2). Im gesamten Planungsgebiet sind keine gefährdeten, seltenen oder kulturhistorisch bedeutsame Bodentypen vorhanden. Das Grundwasser liegt ca. 3 m unter OK der aufgefüllten Bereiche nördlich des Schwarzen Kochers (siehe Anlagen 1 und 2).

Im Untersuchungsraum befinden sich keine Gewässer. Der Gewässerrandstreifen und das nördliche Ufer des Schwarzen Kochers reicht in das Plangebiet hinein. Der Schwarze Kocher wurde in der Vergangenheit begradigt und ausgebaut, die natürliche Gewässerdynamik wurde dabei erheblich eingeschränkt und die ökologische Wertigkeit vermindert. Die Gewässergüte des Schwarzen Kochers ist nach Angabe der LUBW (Karte der biologischen Gewässergüte 2004) gering belastet. Die Breite des Gewässers beträgt im UG ca. 4 m, die Tiefe ca. 0,2 m. Das Gewässer ist schnellfließend und lässt trotz seiner Begradigung eine aufkommende Tendenz zur Eigenentwicklung erkennen (Anlandung, Ufererosion). Die Sohle ist zu ca. 25 % mit Wasserpflanzen bewachsen. Das Gewässer ist der Forellenregion zuzuordnen, einzelne Bachforellen wurden beobachtet.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestehen ca. 50 Bäume (Esche, Linde, Ahorn, Hainbuche), 10 Großsträucher (Hasel) sowie Flächen mit bodendeckenden Gehölzen (Schneebeere und Koniferen). Entlang des Ufers des Schwarzen Kochers finden sich im Uferstreifen weitere Bäume (Esche, Erle, Weide, Traubenkirsche, Ahorn). Im Planungsraum oder daran angrenzend befinden sich keine Schutzgebiete oder kartierten Biotope. Die Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere im Plangebiet ist durch verschiedene Nutzungen (Siedlung, Freizeit, Verkehr) durch Versiegelung, Strukturarmut, Unruhe, Immissionen, etc. vorbelastet. Die Lebensraumfunktion des Schwarzen Kochers und seines Uferstreifens ist durch Ausbau / Begradigung beeinträchtigt.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich insgesamt um einen Lebensraumkomplex mit geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit. Die vorgesehene Ausweisung eines Gewässerrandstreifens am Schwarzen Kocher lässt eine ökologische Aufwertung dieses Lebensraumkomplexes erwarten.

Ein Vorkommen von seltenen oder geschützten Arten wurde im Plangebiet im Zuge einer Habitatpotenzialanalyse / Bestandserfassung nicht festgestellt. Das Plangebiet bietet keine Lebensraumvoraussetzungen für seltene und geschützte Arten. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können sicher ausgeschlossen werden.

Die Belange des Naturschutzes sowie des Stadt- und Landschaftsbildes werden im Zuge der Grünordnungsplanung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Die Grünordnungsplanung ist in den Bebauungsplan integriert. Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen der Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Schutzgüter. Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind:

- Zur äußeren Einbindung der geplanten Gemeinbedarfsbaufläche wurden Pflanzbindungen und Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Zur Bepflanzung sind die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten standortheimischen Baumarten vorzusehen. Bei den Straßenbäumen können auch an Siedlungsverhältnisse angepasste Sorten der aufgeführten Arten Verwendung finden. Die Pflanzenauswahl erfolgte aus ökologischen, gestalterischen und verkehrstechnischen Gründen.
- Begrenzung der zulässigen Bebauung und Bodenversiegelung innerhalb des Bebauungsplangebiets durch entsprechende Festsetzungen (Baufenster);
- Gehölzrodungen sollen nur in dem für die Neubaumaßnahmen erforderlichen Umfang erfolgen und wird durch entsprechende Neupflanzungen ersetzt (Pflanzbindungen und Pflanzgebote);
- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen und Pflanzgeboten zur Baugebietseingrünung und zur inneren Durchgrünung (insbesondere Parkplätze). Durch die vorgesehene Bepflanzung entlang der Aalener Straße und auf den PKW-Stellplätzen soll ein möglichst landschaftsverträgliches Außenbild der Fläche entstehen. Darüber hinaus bringen Vegetationsflächen innerhalb des Plangebiets für das Stadtgebiet kleinklimatische und lufthygienische Vorteile.
- Vorgaben zum Bodenschutz (Beschränkung von Auftrag und Abtrag sowie Maß der Versiegelung);
- Vorgaben zur Rückhaltung von Niederschlagswasser;
- Die Baufeldbereinigung (Gehölzrodungen) erfolgt aus Gründen des Artenschutzes nur außerhalb der sensiblen Zeiten (Zeitfenster Oktober – Februar).

8 Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

8.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet wird gemäß dem konkreten Bedarf für die Neuerrichtung einer Sport- und Veranstaltungshalle und einem Freizeitbad eine Baufläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sport- und Veranstaltungshalle mit Freizeitbad" ausgewiesen. Der Gemeinbedarf ergibt sich aus der Zweckbestimmung und der überwiegend öffentlichen Nutzung der Anlagen.

Neben den Gebäuden sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf als Außenanlagen Sport- und Spielflächen, PKW–Stellflächen, Geh- und Radwege sowie öffentliche Grünflächen zulässig.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan dient der langfristigen Sicherung des Standorts „Schwörz" in Oberkochen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport- und Veranstaltungshalle mit Freizeitbad". Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5, 1. Halbsatz BauGB wird eine Baufläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport- und Veranstaltungshalle mit Freizeitbad" ausgewiesen.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen wurde eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgelegt. Diese Festsetzung trägt dazu bei, dass nur maßstäblich verträgliche Baukörper entstehen, welche sich aufgrund ihrer Dimension gut in das Stadtbild einfügen lassen und sich nicht etwa durch Beschattung nachteilig auf die bestehende Bebauung auswirken.

Aus wasserrechtlichen Gründen (Trinkwasserversorgung, Wasserschutzgebiet) muss die Tiefenlage von Baukörpern oder Teilen davon (z. B. Fundamente) beschränkt werden. Eine Gründung im Karst und in den bindigen Deckschichten unter dem ersten Kiespaket ist dabei grundsätzlich auszuschließen. Die Gründung darf maximal bis zur Unterkante des ersten Kiespaketes erfolgen.

Bis zu einer Tiefe von 2,0 m unter Gelände kann dies aufgrund der vorliegenden Untersuchungen (siehe Anlagen 1 und 2) sicher ausgeschlossen werden. Sämtliche Erdarbeiten, Gründungen von Gebäuden und Anlagen, etc. tiefer als 2,0 m unter Geländeoberkante sind fachgutachterlich (Gründungskonzept) zu begleiten. Ein entsprechendes Gründungskonzept ist mit dem Landratsamt Ostalbkreis und den Stadtwerken Aalen abzustimmen. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass bestehende grundwasserschützende Deckschichten nicht gestört oder beeinträchtigt werden.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird erreicht, dass die Gebäude aus städtebaulichen Gründen der Erschließungsstraße (Aalener Straße) zugeordnet werden und die Außenbereiche auf der besonnten Südseite angeordnet sind. Durch diese Anordnung können die Gebäude die ggf. entstehenden, nutzungsbedingten Schallimmissionen von der nördlich angrenzenden Wohnbebauung abschirmen. Mit der Definition der überbaubaren Fläche wurde Freiraum für die Umsetzung der grünplanerischen Ziele wie Baumbepflanzung entlang der Aalener Straße, Gestaltung der Außenanlagen und Sicherung eines Gewässerrandstreifens entlang des Schwarzen Kochers geschaffen.

Eine Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Treppen, Stufen, Rampen, Lichtschächte, etc. ist zulässig, da diese die städtebaulichen Zielsetzungen wie Anlage und Dimension der Gebäude nicht wesentlich beeinträchtigen. Eine Einschränkung besteht durch die gesetzlichen Vorgaben des Wassergesetzes BW (§ 29 WG: Gewässerrandstreifen) im Süden und des Straßengesetzes BW (§22 Abs. 1 StrG: Anbauverbot im Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße) im Westen.

Eine Überschreitungen der Baugrenze mit Dachvorsprüngen und Dachüberständen um bis zu 1,5 m ist zulässig, damit unabhängig von der Außenwand des Gebäudes Dachformen gewählt werden können, welche auch über die Baugrenzen hinausragen. Eine Einschränkung besteht durch die gesetzlichen Vorgaben des Wassergesetzes BW (§ 29 WG: Gewässerrandstreifen) im Süden und des Straßengesetzes BW (§22 Abs. 1 StrG: Anbauverbot im Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße) im Westen.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) wurde so gewählt, dass Nutzungsänderungen und bauliche Erweiterungen am bestehenden Standort möglich bleiben. So kann die bestehende Sport-/Veranstaltungshalle (Schwörzhalle) bis zur Fertigstellung eines Neubaus der Sport- und Veranstaltungshalle und des Freizeitbades

bestehen bleiben. Nach dem Rückbau der Schwörzhalle können hier Grünflächen und / oder PKW–Stellplätze angeordnet werden.

8.4 Öffentliche Grünflächen

Entlang des Schwarzen Kochers ist ein Gewässerrandstreifen (§ 29 WG) zu beachten. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich im Innenbereich auf eine Breite von 5,0 m gemessen ab Böschungsoberkante. Der Gewässerrandstreifen dient dem Schutz des Gewässers. Ufergehölze sind zu erhalten. Der Gewässerrandstreifen ist extensiv zu nutzen und von Bebauung freizuhalten. Bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Der Gewässerrandstreifen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen" festgesetzt.

Ein großer Teil der Fläche für Gemeinbedarf wird als öffentliche Grünfläche in Form von Außenanlagen um die Gebäude, Einrichtungen und PKW–Stellflächen genutzt werden. Da die genaue Lage im Zuge der Bauleitplanung nicht festgelegt werden kann, erfolgt hier keine Ausweisung als öffentliche Grünfläche, die Nutzung „öffentliche Grünfläche" ist innerhalb der Gemeinbedarfsfläche jederzeit zulässig (siehe Kapitel 8.1).

8.5 Sonstige gestalterischen Festsetzungen

Sonstige gestalterische Festsetzungen beschränken sich auf die regelmäßig notwendigen Anforderungen, um eine angemessene Baugestaltung (Dachaufbauten) und Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten (Unzulässigkeit von grellen Farben und Materialien für das Dach und Fassaden, zulässige Art und Höhe der Einfriedungen).

Weitere Festsetzungen erfolgen nicht, da eine insgesamt gute Baugestaltung in der Regel nicht durch Satzungsvorgaben, sondern nur durch eine qualifizierte Bauplanung erreicht werden kann.

8.6 Festsetzung zur Regenwasserbehandlung

Eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung ist aus Gründen des Umweltschutzes, der Ressourcenschonung und der hydraulischen Entlastung der Entwässerungssysteme anzustreben. Aufgrund der Lage in einem wassersensiblen Gebiet (weitere und engere Wasserschutzzone in einem Wasserschutzgebiet) bestehen hierbei jedoch Einschränkungen bei der Versickerung von Niederschlagswasser.

Belastetes Regenwasser z. B. von Parkplätzen und von Fahrzeugen genutzten Verkehrsflächen, ist deshalb zu sammeln und in den Mischwasserkanal abzuschlagen.

Die schadlose Beseitigung des anfallenden, unverschmutzten Dachflächenwassers soll als gepufferte Ableitung zum Schwarzen Kocher erfolgen. Dabei ist ein spezifisches Volumen von 2 m³ pro 100 m² Dachfläche und eine Drosselwassermenge von ca. 0,15 l/s pro 100 m² anzusetzen. Um diese Voraussetzung erfüllen zu können, ist bauseits ein entsprechendes Rückhaltevolumen nachzuweisen und vorzuhalten. Das sonstige im Plangebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser muss - soweit die Bodenverhältnisse und die wasserrechtlichen Rahmenbedingungen (Wasserschutzgebiet) dies zulassen - über geeignete Einrichtungen auf dem Grundstück versickert oder alternativ gesammelt und gedrosselt an den Mischwasserkanal oder den Vorfluter abgegeben werden. Zum Schutz des Grundwassers und der Trinkwasserversorgung darf die Versickerung jedoch auf keinem Fall in dem unteren Kiespaket erfolgen, da dieses mit dem als Trinkwasser genutzten Grundwasser in hydraulischer Verbindung steht (siehe Anlage 2 „Hydrogeologisches Gutachten").

8.7 Festsetzung zu Auffüllungen und Abgrabungen auf Freiflächen

Um die Höhensituation in der Tallage des Schwarzen Kochers und damit das Stadt- und Landschaftsbild nicht durch unnatürliche Reliefunterschiede zu beeinträchtigen, sind Auffüllungen nur bis maximal 0,5 m gegenüber dem ursprünglichen Gelände zulässig. Ausnahmen für Auffüllungen bis 2,0 m gegenüber dem ursprünglichen Gelände sind ausnahmsweise zulässig, sofern diese in einem baulichen Zusammenhang mit Gebäuden (z.B. Terrassen) stehen oder für die Gestaltung von Außenanlagen erforderlich sind. Damit wird gewährleistet, dass architektonische Gestaltungmöglichkeiten und Funktionalität der baulichen Anlagen nicht beschränkt und eine angemessene Gestaltung der Freianlagen innerhalb der als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Sport- und Veranstaltungshalle mit Freizeitbad ausgewiesenen Fläche ermöglicht wird.

Abgrabungen sind zum Schutz des Grundwassers in einem wasserwirtschaftlich sensiblen Gebiet nicht zulässig.

9 Flächenaufstellung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schwörz II", 1. Änderung ergibt sich entsprechend den Festsetzungen folgende Aufstellung:

Flächennutzung	**Bestand**	**Planung**	**Differenz**
Fläche für Gemeinbedarf	4.980 m²	14.500 m²	+ 9.520 m²
Parkplätze	2.020 m²	0 m²	- 2.020 m²
Öffentliche Grünfläche Festplatz	9.900 m²	0 m²	- 9.900 m²
Öffentliche Grünfläche Gewässerrandstreifen	0 m²	2.400 m²	+ 2.400 m²
Summe	**16.900 m²**	**16.900 m²**	

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schwörz II" umfasst insgesamt 1,69 ha und entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwörz II".