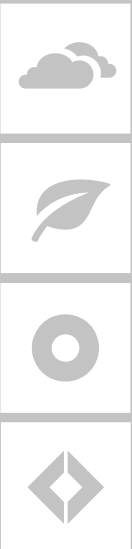


Stadt Mühlacker

# Bebauungsplan "Sender-Areal"

– Begründung (Vorentwurf / Fassung zur frühzeitigen Beteiligung) –



Karlsruhe  
9. März 2022



Stadt Mühlacker

# Bebauungsplan “Sender-Areal”

– Begründung (Vorentwurf / Fassung zur frühzeitigen Beteiligung) –

## Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

M.Sc. Erika Bierich (Stadtplanerin)

## Verfasser

**MODUS CONSULT** Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt im Auftrag von Sender Mühlacker Grundstücks GmbH & Co. KG

im März 2022

---

## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Bestandsaufnahme
- A - 2 Ziele der Planung
- A - 3 Städtebauliches Konzept

### Teil B Anlagen

- B - 1 Kenndaten der Planung
- B - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 3 Umweltbericht – Bestandsaufnahme

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Bestandsaufnahme

## 1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Nach einer teilweisen Aufgabe der Sendeleistungen auf dem Gelände des Senders Mühlacker und dem angekündigten weitgehenden Rückzug des Südwestrundfunks (SWR) aus den Gebäuden im Plangebiet hat sich eine Initiative gefunden, die den Erhalt des Sendemastes als Wahrzeichen der Stadt erreichen möchte. Vor diesem Hintergrund und den damit verbundenen wirtschaftlichen Herausforderungen soll eine städtebauliche Neuordnung gefunden werden, die eine angemessene wirtschaftliche Nutzung des Geländes zur Deckung der Unterhaltskosten ermöglicht.

Mit der Neuordnung soll einerseits der Gebäudebestand gesichert werden und andererseits eine behutsame Weiterentwicklung nach den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzungen ermöglicht werden.

Um nun die zukünftige Nutzungsoptionen des Plangebietes unter Berücksichtigung des Bestandes zu definieren und das Gebiet städtebaulich und funktional neu zu ordnen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

## 2. Verfahren

Das Plangebiet mit einer Größe von 7,7 ha liegt im Außenbereich und ist im Regelverfahren aufzustellen. Dies bedeutet u.a., dass die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen ist.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 76.925 m<sup>2</sup> und wird sowohl im Norden, als auch im Osten, Süden und Westen von landwirtschaftlichen Wegen und Flächen umgeben.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstück-Nummern 3553/3 (Senderstraße), 3866, 3880, 3887, 3974, 3981. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

## 4. Einordnung in übergeordnete Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsplanung

Laut Landesentwicklungsplan 2002 vom 23.07.2002 liegt die Stadt Mühlacker im Mittelbereich Mühlacker innerhalb des Verdichtungsraumes Karlsruhe / Pforzheim in der Region Nordschwarzwald auf den Landesentwicklungsachsen Stuttgart - Ludwigsburg/Kornwestheim - Bietigheim-Bissingen/Besigheim - Vaihingen an der Enz - Mühlacker, Bruchsal - Bretten - Mühlacker und Pforzheim - Mühlacker - Vaihingen an der Enz.

Die Stadt Mühlacker wird von der baden-württembergische Landesplanung als Mittelzentrum eingestuft.

### 4.2 Regionalplanung

In Ergänzung der Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplanes werden im Regionalplan regionale Achsenstandorte ausgeformt, denen damit eine verstärkte Entwicklungsfunktion zukommen soll. Die Stadt Mühlacker liegt innerhalb der regionalen Entwicklungsachsen (Bruchsal - Bretten) - Knittlingen - Maulbronn - Ötisheim - Mühlacker sowie (Karlsruhe) - Remchingen - Königsbach-Stein - Kämpfelbach - Ispringen - Pforzheim - Niefern-Öschelbronn - Mühlacker - Illingen - (Vaihingen/Enz). Im Regionalplan wird die Stadt Mühlacker mit dem Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe sowie Schwerpunkt für Dienstleistungseinrichtungen dargestellt.



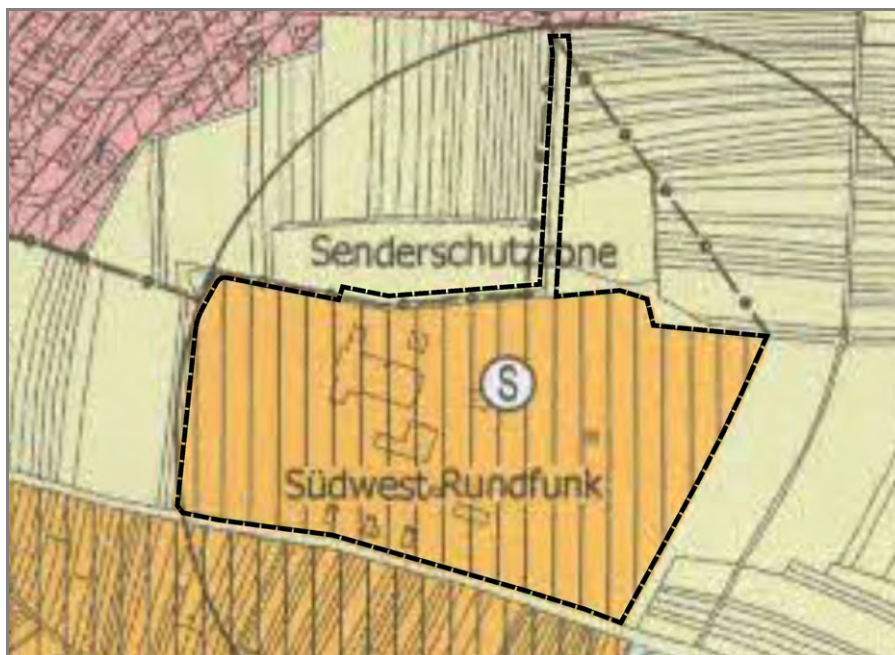
Abb. 1: Auszug Raumnutzungskarte

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2015 Nordschwarzwald (rechtskräftig seit 21.03.2005) ist die Fläche um den Sendemast als Siedlungsgebiet im Bestand sowie die Fläche um die Senderstraße als Fläche für den "Bodenschutz" dargestellt. Angrenzend an das Areal wird eine Grünzäsur/regionaler Grünzug festgelegt (siehe Abb. 1), die gegenüber der Darstellung der Sondergebietsfläche im Flächennutzungsplan (FNP) verschoben ist. Aufgrund der Ausweisung im FNP wird hier von einer nicht flächenscharfen Darstellung im Regionalplan ausgegangen. Es wird davon ausgegangen, dass hier in der übergeordneten Planungsebene eine aufgrund der größeren Maßstabsebene und der daraus resultierende Unschärfe eine andere Darstellung unterlaufen ist. Bei Beachtung dieser Argumentation stehen dem Bebauungsplan keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Der Geltungsbereich wird in der Umgebung von Norden und Osten von einem regionalen Grünzug und einer Fläche für den Bodenschutz sowie von Süden und Westen von einer Grünzäsur umschlossen. Die Fläche für den Bodenschutz weist Vorbehaltsgebiete für den Bodenschutz aus. Hier werden Böden umfasst, die die Bodenfunktionen nach dem Bundesbodenschutzgesetz in besonderem Maße erfüllen. Sie sollen auf Dauer erhalten werden.

#### 4.3 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) 2025 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker - Ötisheim (wirksam seit 28.09.2013) ist das gesamte Plangebiet als Sonderbaufläche "Südwest-Rundfunk" im Bestand bzw. als Landwirtschaft dargestellt (s. Abb. 2).



**Abb. 2:** Auszug FNP mit Geltungsbereich Bebauungsplan



Die neu hinzutretenden Wohn- und Gewerbenutzungen lassen sich nicht unter der Zweckbestimmung “Südwest-Rundfunk” subsumieren. Der Flächennutzungsplan (FNP) 2025 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker - Ötisheim muss daher im Parallelverfahren geändert werden.

Das gesamte Plangebiet wird von einer Fläche für Landwirtschaft umschlossen, im Süden grenzt zudem eine Sonderbaufläche “Gartenhausgebiet” an. Um den bestehenden Sendemast wird im FNP eine Senderschutzzone mit einem Radius von ca. 300 m dargestellt, die nach Aufgabe des Sendebetriebs nicht mehr erforderlich ist.

#### 4.4 Landschaftsplanung

Im Landschaftsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker - Ötisheim (Datum: 06/2012) wird das Plangebiet als Sonderbaufläche im Bestand dargestellt. Als Maßnahme und Ziel sollen im nördlich und östlich angrenzenden Randbereich Anpflanzungen von Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume erfolgen. Dem Bebauungsplan stehen keine Ziele der Landschaftsplanung entgegen.



Abb. 3: Auszug Landschaftsplanung

#### 4.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der Planbereich wird deshalb vorsorglich als beplanter Außenbereich gemäß § 35



BauGB eingestuft, auch wenn sich der Geltungsbereich nicht über die Fläche hinaus erstreckt, die heute bereits als Sondergebietsfläche für den Rundfunk ausgewiesen ist.

## 5. Bestandsanalyse

### 5.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet liegt leicht erhöht im Vergleich zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auf einer Hochebene über Mühlacker.

### 5.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 31.01.2022), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10 HQ50, HQ100 und Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>) vorhanden.

### 5.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein ca. 273 m hoher denkmalgeschützter und dreifach abgespannter Stahlrohrmast (Errichtung 1949), der bis 2012 als Sender für Mittelwellenfunk des Südwest-Rundfunks genutzt wurde, und zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr im Betrieb ist.

### 5.4 Elektromagnetische Felder und Strahlungen

Der denkmalgeschützte Sendemast ist seit 2012 außer Betrieb. Der neuere bestehende Gittermast auf dem Gelände des SWR hält die vertikalen Sicherheitsabstände sowie den Sicherheitsabstand in HSR nach EMF-Karteninformationen der Bundesnetzagentur (EMF: Elektromagnetische Felder) ein. Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder sind darüber hinaus nicht ersichtlich und nicht bekannt. Ob es weitere zu beachtende Anforderungen nach 26. BImSchV gibt, soll die frühzeitige Beteiligung ergeben.

## 5.5 Erschließung

### 5.5.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet liegt unweit des südöstlichen Siedlungsrandes der Stadt Mühlacker und ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Trotz seiner separierten Lage ist für das Plangebiet eine gute örtliche, regionale und überörtliche Erreichbarkeit vorhanden.

Über die Senderstraße ist das Plangebiet über ein Wohngebiet zu erreichen. Diese mündet nördlich unweit vom Geltungsbereich in die innerörtliche und (über)regionale Hauptverkehrsstraße Stuttgarter Straße (B 10). Über die B 10 ist das Plangebiet nur ca. 15-20 km vom Oberzentrum Pforzheim entfernt. Darüber hinaus ist über die Autobahn 8 (A 8) - Anschlussstelle 45a "Pforzheim Ost" (ca. 10 km vom Plangebiet) die überregionale Erreichbarkeit des Plangebietes gewährleistet.

Innerhalb des öffentlichen Straßenraums sind keine öffentlichen Parkplätze vorhanden. Parkmöglichkeiten befinden sich innerhalb des Plangebietes.

### 5.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die drei ca. 550-700 m weit entfernten Bushaltestellen "Einsteinstraße", "Nipkowstraße" und "Bassanostraße (Senderhang)" und entfernt, die von der Stadtbuslinie 105 (Enzkreislinien - Bahnhof - Senderhang/Stöckach) bedient wird. Über die Buslinie ist auch der Bahnhof erreichbar, über die u.a. die Oberzentren Pforzheim, Stuttgart und Karlsruhe angefahren werden. Es ist somit ein Anschluss an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr gegeben.

### 5.5.3 Radverkehr und Fußgänger

In der Senderstraße sind keine Gehwege und keine gesonderte Infrastruktur für Radfahrer vorhanden. Fußgänger und Radfahrer können derzeit das Plangebiet über das öffentliche Straßennetz ohne Trennung der Verkehrsarten erreichen.

### 5.5.4 Technische Erschließung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bereits zum Teil bebauten Bereichs. Die Leitungsnetze der Versorgungsträger (Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation) sind in den bestehenden angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. im Gebiet selbst bereits vorhanden.

## 5.6 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

### 5.6.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die ehemaligen Gebäude des Südwestrundfunks, Anstalt des öffentlichen Rechts, der denkmalgeschützte Sendermast (Sendestelle Mühlacker), der neuere kleinere Gittermast auf dem Gelände des Südwestrundfunks, Parkplätze, eine Hausmeisterwohnung und Wiesenflächen, die auch von einem Imker im Gebiet genutzt werden. Das Plangebiet ist eingefriedet.

### 5.6.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet ist westlich, nördlich und östlich von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Süden grenzt ein Gartenhausgebiet an. Unweit nördlich des Plangebietes befinden sich Wohn- und Mischgebiete der Stadt. Westlich in ca. 1 km Entfernung ist die Enz zu erreichen.

# Teil A - 2 Ziele der Planung

## 6. Ziele der Planung

### 6.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine hochwertige städtebauliche und funktionsgerechte Gliederung des Plangebietes unter Erhaltung des denkmalgeschützten Sendemastes und unter Integration und Ordnung des bestehenden Gebäudebestandes geschaffen werden. Dies soll mit einem möglichst verträglichen Eingriff in das Landschaftsbild erfolgen.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsgrundsätze beachtet werden:

- ▶ Erhaltung des vorhandenen, denkmalgeschützten Sendemasts.
- ▶ Teilweise Erhalt der bestehenden Einfriedung gegebenenfalls nur im Bereich des denkmalgeschützten Senders.
- ▶ Ermöglichung zeitgemäßer und neuer Wohnformen und -typen im Plangebiet in einem "Tiny House" - Gebiet.
- ▶ Flexible Nutzung der bestehenden gewerblichen Gebäude durch nicht störendes Gewerbe / Handwerk.
- ▶ Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes.
- ▶ Behutsame und geringfügige Nachverdichtung von Gebäuden entsprechend den oben genannten Nutzungszielen.
- ▶ Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit eines Museums und einer Gastronomie.
- ▶ Der Erhalt und die Ergänzung von Grünstrukturen zur Naherholung, ökologischen Vernetzung (Trittbausteine) und Förderung der Aufenthaltsqualität der Bewohner/Nutzer des Gebiets.
- ▶ Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes durch reduzierte Versiegelung und weitmögliche Versickerung von Oberflächenwasser).

### 6.2 Städtebauliches Konzept

Das Städtebauliche Konzept sieht innerhalb des Plangebietes unterschiedliche Zonierungen und Nutzungen vor. Die vorhandenen Erschließungsflächen werden weitestgehend weiter genutzt und um notwendige Flächen ergänzt. Der Gesamtcharakter der durchgrünten Landschaft bleibt erhalten.

Neben Flächen, die weiterhin in SWR-Nutzung verbleiben, werden gewerbliche Nutzungen, Büroflächen, ein Naturkindergarten, Parkmöglichkeiten und eine

Sonderform der Freizeit- und Wohnnutzung vorgesehen. Als Sonderform der Wohnnutzung wird ein "Tiny House"-Gebiet mit einem Treffpunkt und Gemeinschaftsbereich geplant. Das Gelände soll hierfür terrassiert werden und durch einen begrünten "Wall" umgrenzt werden. Die Terrassierung soll entstehen um eine Aussicht nach Nordwesten für jede Terrassenebene zu ermöglichen. Trotz Terrassierung soll eine barrierefreie Erreichbarkeit angestrebt werden. Die bereits bestehende Wohnnutzung im Gebiet soll mit einem einfachen Bestandsschutz gesichert werden. Innerhalb der Tiny-House Fläche werden nordwestlich und südwestlich Flächen für eine Regenwasserversickerung vorgesehen. Um keine Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung zu schaffen, wird beabsichtigt ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten festzusetzen. Bereits im Bestand sind keine wesentlich störenden Nutzungen vorhanden. Die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Gewerbes sollen unter anderem eine Gastronomie und die Möglichkeit der Nutzung der Räume für private Feiern, kleinere Veranstaltungen, Tagungen etc. schaffen, sowie Büroflächen, ein Bereich für handwerkliche Tätigkeiten ("Künstlerviertel") ermöglichen. Die bestehenden Wohnnutzungen sollen durch einen einfachen Bestandsschutz gesichert werden.

Für den Fall der nachweisbaren Verträglichkeit wird nordöstlich und südöstlich vom denkmalgeschützten Sendermast ein Parkplatz vorgesehen werden.

## 6.3 Erschließung

### 6.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Die innerörtliche Anbindung und Haupteerschließung des Gebietes erfolgt weiterhin über die bestehende Senderstraße.

Angedacht werden soll, ob bei der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Senderstraße bis zur Bestandsbebauung und zwischen Haupttoranlage und Tiny House-Gebiet die Verkehrsfläche verbreitert werden kann, um einen seltenen Begegnungsverkehr Lkw/Lkw und einen Gehweg (mind. 2,5 m) zu ermöglichen. Davon wären die westlich der Senderstraße verlaufenden landwirtschaftlichen Flächen mit den Flurstücksnummern 3887, 3880 und 3866 betroffen. Für die verbreiterte Erschließung der Senderstraße wird im Bebauungsplan eine Breite von 10,0 m vorgesehen, die im Bebauungsplan gesichert werden soll. Darin wären ggf. auch notwendige Flächenbedarfe für Entwässerungsmulden oder Bankette mit abgedeckt. Die konkret erforderliche Straßenbreite kann im Rahmen der Straßenplanung ermittelt und ausgestaltet werden. Innerhalb des Plangebietes wird die innere Erschließung ergänzt.



Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken im Gebiet nachzuweisen.

Für die gewerblichen Nutzungen und eine Gaststätte/Restaurant wird ein Parkplatz im nordöstlichen Bereich des Plangebietes mit ca. 100 Stellplätzen vorgesehen. Parkmöglichkeiten für das Tiny House-Gebiet befinden sich direkt angrenzend zwischen Wohnsiedlung und gewerblich genutzter Fläche.

### **6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs sind derzeit keine Änderungen angedacht.

### **6.3.3 Radverkehr und Fußgänger**

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege.

Die interne Erschließung soll Mischverkehrsflächen ausweisen. Ergänzende Gehwege im Bereich der Senderstraße werden derzeit nicht vorgesehen.

## **6.4 Technische Erschließung**

Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind vorhanden. Das bestehende Kanalnetz bildet die Grundlage für das geplante Erschließungssystem. Schmutzwasser kann in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Regenwasser soll innerhalb des Gebietes ortsnah versickert werden.

## **6.5 Grünordnung**

Bereits bebaute Flächen werden im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachverdichtet. Bestehende Streuobstbestände sollen – soweit möglich – erhalten werden. Die Wiesenflächen werden durch die Planung zwar reduziert, sollen aber den Charakter der Fläche wie bisher weiterhin prägen und durch geeignete Baum- oder Buschpflanzungen ergänzt werden. Zudem sieht die Planung eine Aufschüttung in Form eines bepflanzten Walls im Bereich des Tiny-Gebietes vor.

Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren. Aus diesem Grund sieht das Städtebauliche Konzept weiterhin viele begrünte und unbebaute Flächen vor. Im Bebauungsplan sollen neben einem Vegetationsflächenanteil, Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen werden. Das Gebiet soll insgesamt intern und vor allem zur freien Landschaft hin begrünt werden.

## 6.6 Artenschutz

Zur Abschätzung von Vorkommen geschützter Arten und artenschutzrechtlicher Relevanz im Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Begehung durchgeführt (21.01.2021, Modus Consult GmbH & Co.KG). Im Rahmen einer Potenzialabschätzung zum Artenschutz soll die Breite und Intensität der benötigten artenschutzrechtlichen Beiträge eingegrenzt werden:

- ▶ Für die Tierarten Säugetiere, Reptilien und Amphibien werden Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen.
- ▶ Für die Tierarten Schmetterlinge, Heuschrecken und Brutvögel wird eine weitere Untersuchung empfohlen.

Aufgrund der peripheren Lage des Plangebietes, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und Wegen, soll eine insektenfreundliche und gerichtete Außenbeleuchtung festgesetzt werden. Dabei soll das Ausleuchten von ungenutzten Bereichen vermieden werden.

Zum Schutz von potenziellen Schmetterlings-/Käfer und Heuschrecken sollen nach Möglichkeit viele Wiesen- und Grünflächen im Gebiet erhalten werden. Zum Schutz der Vögel sollen nur notwendige Gehölzrodungen erfolgen. Diese sind zudem nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar durchzuführen. Ergänzend wird auf den Fachbeitrag Artenschutz (B-4) verwiesen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf generell nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

## 6.7 Verkehr

Die Auswirkungen der Planung auf das Verkehrsaufkommen werden für die frühe Phase der Beteiligung anhand von Bestandszählungen und ersten Grobabschätzungen der Verkehrsentwicklung auf Basis des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs abgeschätzt.

Zur Bestimmung der Verkehrsmengen auf der untersuchungsrelevanten Senderstraße wird auf eine Zählung für die Stadt Mühlacker am Knoten Senderstraße/Stuttgarter Straße zurückgegriffen sowie eine weitere Zählung der Senderstraße am Betriebsgelände über 4 Tage, die im Oktober (Samstag, den 17.10.2020 bis Dienstag, den 20.10.2020) durchgeführt wurde.

Am Zugangstor zum Plangebiet, weist der nach Osten abzweigende Fischäckerweg als Verlängerung der Senderstraße nach der Zählung im Erhebungszeitraum Verkehrsbelastungen von 172 Kfz/d am Sonntag bis zu 756 Kfz/d am Dienstag auf. Dabei werden Spitzenverkehrszeiten am Vor- und Nachmittag dokumentiert, vormittags zwischen 6 und 10 Uhr mit bis zu 161 Kfz/4h (1 SV/4h) und nachmittags zwischen 15 und 19 Uhr mit bis 258 Kfz/4h (3 SV/4h) im Querschnitt. Am Sonntag konnten 31 Fahrräder im Querschnitt gezählt werden.

Aufgrund des Zählzeitraums wird von einer corona-pandemiebedingten Einschränkung ausgegangen, infolgedessen werden die erhobenen Verkehrsmengen für die Prognoseberechnung hochgerechnet. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass im Bestand eine sehr geringe Verkehrsmenge vorliegt. Im Vergleich dazu ist die Senderstraße am Knoten mit der B 10 mit rund 3.500 Kfz/d deutlich stärker belastet und somit wird dieser Knotenpunkt bei der zukünftigen Bewertung der Veränderungen als maßgeblich herangezogen.

Eine vorläufige Abschätzung der Verkehrsentwicklung durch die geplanten Nutzungen kommt für den Normalwerktag zu folgendem Ergebnis:

- ▶ **Gewerblicher Verkehr** rd. 580 Kfz/d (inkl.11 SV/d)  
 Annahme: rd. 8.340 m<sup>2</sup> Geschoßfläche (rd. 5.000 m<sup>2</sup> für Büro, Labor, Dienstleistung und 3.340 m<sup>2</sup> für Handwerk, Künstler). Rund 220 Beschäftigte und 40 Besucher.
- ▶ **Tiny House-Gebiet (65 Plätze):** rd. 186 Kfz/d (inkl. 5 SV/d)  
 Annahme: 124 Bewohner, reduzierte Bewegungshäufigkeit mit 2,5 Wegen pro Tag, 5% Besucherverkehr.
- ▶ **Wohnungen (5 Wohneinheiten):** rd. 31 Kfz/d (inkl. 1 SV/d)  
 Annahme: 13 Bewohner, Bewegungshäufigkeit mit 3,5 Wegen pro Tag, 5% Besucherverkehr.
- ▶ **Naturkindergarten (30 Kinder):** rd. 100 Kfz/d (inkl. 0 SV/d)  
 Annahme: Bringen und Abholen durch 24 Elterntaxis und 2 Beschäftigte.
- ▶ **Restaurant / Gaststätte:** rd. 247 Kfz/d (inkl. 2 SV/d)

Annahme: 250 m<sup>2</sup> Gastraum, 480 Kunden/d, 11 Beschäftigte.

Summarisch können demnach rund **1.150 Kfz/d** hinzukommen, was auf der Senderstraße vor dem Planungsgebiet einer Zunahme um rd. 150% entspricht und an der B 10 eine Zunahme um **rund 33%** bedeuten kann. Aufgrund der tageszeitlichen Entzerrung der einzelnen Fahrten wird an keiner Stelle von einem Leistungsfähigkeitsproblem ausgegangen oder von einer nicht ausreichenden Dimension der Verkehrsstraßen.

## 6.8 Schall

Mit dem Nutzungskonzept werden Nutzungen geplant, die einerseits als schutzwürdig einzustufen sind (z.B. Tiny House-Gebiet, Naturkindergarten, Büronutzungen) und andererseits als lärmverursachend (z.B. Gewerbeflächen, Gaststätte). Mit einer noch auszuarbeitenden schalltechnischen Untersuchung werden die sich aus der Planung ergebenden Schallkonflikte aufbereitet, bewertet und durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben gelöst. Zu den Schallkonflikten zählen dabei die Konflikte innerhalb des Plangebietes sowie die Auswirkungen der Planung auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen.

# Teil A - 3 Städtebauliches Konzept

# Teil B - 1 Kenndaten der Planung



## Kenndaten der Planung

<b>Flächenverteilung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Gesamt	76.925