



**AMT FÜR STADTPLANUNGS- UND  
BAUSERVICE**

Balingen, 22.03.2017

**B e b a u u n g s p l a n**

**u n d**

**Ö r t l i c h e B a u v o r s c h r i f t e n**

**„Änderung Schmieden II,  
Liegnitzer Straße, Flst Nr. 3935“**

**in Balingen**

**Begründung**

## ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	Allgemeine Begründung .....	3
2	Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation .....	3
3	Abgrenzung des Plangebietes.....	4
4	Geltungsbereich .....	4
5	Geltendes Planungsrecht und Übergeordnete Planungen .....	5
5.1	Flächennutzungsplan .....	5
5.2	Bestehender Bebauungsplan .....	5
6	Bebauungsplanverfahren .....	6
7	Begründung der Festsetzungen .....	6
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
7.3	Bauweise .....	8
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	8
7.5	Flächen für Stellplätze und Garagen .....	8
7.6	Verkehrsflächen .....	8
7.7	Ver- und Entsorgung .....	9
7.8	Flächen für Nebenanlagen .....	9
8	Grünfestsetzungen .....	9
8.1	Unbebaute Grundstücksflächen .....	9
9	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	9
10	Belange des Umweltschutzes .....	10
10.1	Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung.....	10
10.2	Ermittlung der Planauswirkungen.....	10
10.3	Besonderer Artenschutz .....	10
11	Örtliche Bauvorschriften .....	10
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	11
11.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen .....	11
11.3	Werbeanlagen .....	11
11.4	Freileitungen.....	11

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

---

**1 Allgemeine Begründung**

Durch die Nachfrage nach „preisgünstigem Wohnraum“ plant die Wohnbau Balingen auf einer innerstädtischen Potentialfläche, im Sinne von Innen- vor Außenentwicklung und Nachverdichtung eine Wohnbebauung, die den heutigen Ansprüchen an sozialverträglichen Wohnraum gerecht wird.

Mit dem Bebauungsplan „Liegnitzer Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung der innerstädtischen Potentialfläche für sozialverträgliche Wohnbebauung geschaffen werden. Die Entwicklung von innerstädtischer Wohnbebauung stabilisiert die bestehende städtebauliche Struktur und wirkt einer Zersiedlung durch Ausweisung von Wohngebieten „auf der grünen Wiese“ entgegen.

**2 Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation**

Die zur Überplanung liegende innerstädtische Fläche befindet sich im Balingen Stadtgebiet „Schmiden“. Das Wohnquartier zwischen „Liegnitzer Straße“, „Breslauer Straße“ und der Straße „Auf Schmiden“ ist geprägt von Mehrfamilienhausbebauungen. Die Gebäude sind Anfang der 1960er Jahre entstanden und befanden sich in städtischem Eigentum. Die damals städtischen Gebäude wurden an die Wohnbau Balingen verkauft.

Die Wohnbau Balingen stellt im Jahr 2017 als Grundstückseigentümer einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Schmiden II“ für den Teilbereich Liegnitzer Straße 1, 3 und 5. Ziel der Wohnbau Balingen ist es, durch Nachverdichtung auf dem Flurstück Nr. 3935 preisgünstige Mietwohnungen zu realisieren, um den dringenden Bedarf an sozialverträglichen Wohnraum zu decken.

Das Flurstück Nr. 3935 weist eine Gesamtflächengröße von 6.004 m<sup>2</sup> auf. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück eine 3-geschossige Mehrfamilienhausbebauung mit 14 Wohneinheiten und einer 37 Grad Satteldachneigung. Auf dem Grundstück befinden sich zudem die dazugehörigen privaten Garagen und Stellplätze.

Im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung ist im nördlichen Teil des Grundstücks 3935 der Neubau eines 4-geschossigen Gebäudes mit Flachdach geplant. Das neu zu planende 4-geschossige Gebäude verzeichnet 25 Wohneinheiten, die durch Laubengänge erschlossen werden. Die barrierefreien Wohnungen sollen zu sozialverträglichen Preisen vermietet werden. Zudem ist der Neubau von 31 privaten Garagen, 14 privaten Stellplätze, wobei ein Stellplatz behinderten gerecht errichtet wird, sowie 8 privaten Carports geplant. Nach Westen grenzt eine öffentliche Fläche an, die unter anderem als Bushaltestelle, Standort für eine Umspannstation, öffentlicher Parkraum und als Glascontainerstandort dient.

Die Realisierung der Planung erfordert den teilweisen Zuerwerb der nach Westen angrenzenden städtischen Fläche entlang der Straße „Auf Schmiden“. Durch den Verkauf der städtischen Teilfläche ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich. Im Zuge der Planrealisierung muss die Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs sowie die Umspannstation mit Ausspeisemast verlegt werden. Zudem muss der Standort für die Glascontainer neu definiert werden. Da es sich um eine bisher weitgehend ungestaltete Asphaltfläche handelt, ist deren Einbeziehung in das Baugrundstück städtebaulich sinnvoll. In diesem Zusammenhang wird die städtische Fläche neu geordnet und bekommt eine städtebaulich höherwertige Funktion zugeschrieben.

## ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

**3 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet im Stadtteil Auf Schmiden und grenzt direkt an die bestehenden Verkehrsflächen „Auf Schmiden“, „Liegnitzer Straße“ und „Breslauer Straße“ an.



Abb.: Plangebiet „Liegnitzer Straße“

**4 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist in der Planzeichnung mit einer schwarz gestrichelten Bandierung dargestellt und wird im seinem Kern begrenzt:

- im Norden und Osten durch die bestehenden Hauptverkehrsstraßen „Liegnitzer Straße“
- im Süden und Westen durch die bestehenden Hauptverkehrsstraßen „Auf Schmiden“, „Breslauer Straße“ und „Liegnitzer Straße“
- im Osten durch die bestehende Hauptverkehrsstraße „Liegnitzer Straße“

Der Bebauungsplan umfasst das private Grundstück Flst.-Nr. 3935 der Wohnbau Balingen sowie einen Teilbereich des öffentlichen Flurstückes 3961. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgte anhand der konzeptionellen Planung der Wohnbau Balingen sowie durch die Interessen der Stadt Balingen, die Restfläche auf den Flurstück 3961 als öffentlichen Raum zu gestalten.

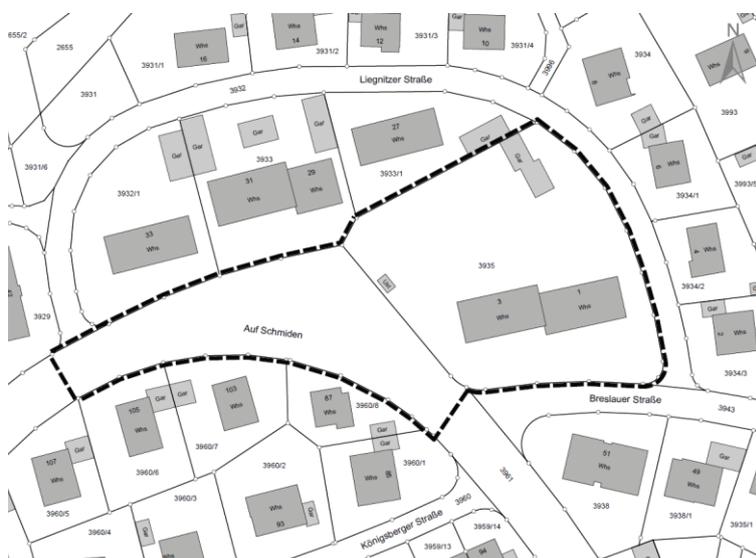


Abb.: Geltungsbereich B-Plan „Liegnitzer Straße“

## 5 Geltendes Planungsrecht und Übergeordnete Planungen

### 5.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen vom 08.03.2002 ist die zu überplanende Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel den bereits bestehenden Charakter der Straße „Auf Schmiden“, „Liegnitzer Straße“ und „Breslauer Straße“ mit seinen vorhandenen Nutzungsstrukturen innerhalb sowie in der angrenzenden Umgebung fortzuführen und zu sichern.

Nach § 8 BauGB ist das Plangebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

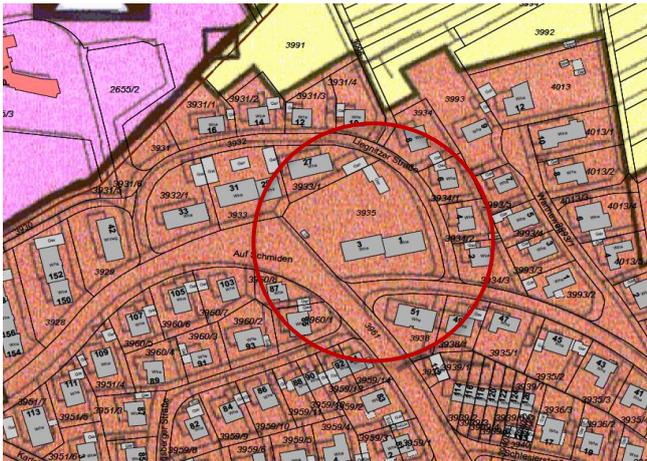


Abb.: seit 2002 rechtswirksamer FNP der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen

### 5.2 Bestehender Bebauungsplan

Für das Planungsgebiet „Liegnitzer Straße“ im Stadtteil Auf Schmiden liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Auf Schmiden II“ vor, der die Entwicklung von Wohnnutzung planerisch erfasst.

Der seit 1964 rechtskräftige Bebauungsplan „Auf Schmiden II“ erstreckt sich über die zu überplanende Fläche.

Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Planungsgebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entlang der Erschließungsstraßen durch Baulinien festgesetzt, um die gewünschte städtebauliche Ordnung sowie Straßenraumkanten zu erzielen.

Die Festsetzungen werden in Teilen für den Bebauungsplan „Liegnitzer Straße“ aufgehoben und ersetzt. Alle weiteren textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf Schmiden II“ behalten ihre Gültigkeit in der Fassung von 1964.



Abb.: seit 1964 rechtskräftiger Bebauungsplan „Auf Schmiden“

## 6 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß §13a Abs.1 Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan „Liegnitzer Straße“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert sowie die Voraussetzungen für die Nachverdichtung geschaffen. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Der Bebauungsplan „Liegnitzer Straße“ umfasst eine Grundfläche von ca. 6.004 qm.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt gemäß § 13a Abs.2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen wird und
- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.
- Mögliche Abweichungen von Darstellungen des Flächennutzungsplans können, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs.2 BauGB angepasst werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt beziehungsweise wird mit der Bebauungsplanaufstellung gewährleistet.

## 7 Begründung der Festsetzungen

Die zukünftige Bebauung wird planungs- und bauordnungsrechtlich so geregelt, dass sich die Neubebauung in das vorhandene Ortsbild einfügt. Dabei soll der Charakter der angrenzenden Bebauung im vorgesehenen Bebauungsplan „Liegnitzer Straße“ seine Fortsetzung finden.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Den Allgemeinen Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt und dient insbesondere der bauplanungsrechtlichen Umsetzung der genannten Planungsziele. Planerische Konzeption ist es, mit dem Bebauungsplan eine Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet, im engeren Sinne den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum bereitzustellen.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung zugelassen. Diese Nutzungen sind ohne weiteres im Planbereich integrierbar und tragen zu einem belebten und funktionierenden Wohnquartier bei.

Um dem Wohngebiet die entsprechende Entfaltungsmöglichkeit zu sichern, sollen erheblich störende Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden, da diese charakteristische extensive Flächennutzung sowie das städtebauliche Erscheinungsbild den

ENTWURF – FASSUNG AUSLEGUNGSBESCHLUSS

---

Entwicklungszielen des Gebietes nicht entsprechen. Derartige Nutzungen sind in der Regel nicht dazu geeignet, städtebaulich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen. Weiterhin gehen von ihnen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen (Störungen durch Lärm, Abgabe, erhöhter Zielverkehr) für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und sich mit der im vorliegenden Falle angestrebten Wohnnutzung nur schwer vereinbaren lassen.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung sichert die städtebauliche Zielsetzung für die Entwicklung bestehender und neu zu planender Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der maximalen Grundflächenzahl, der maximalen Geschossflächenzahl, Geschossigkeit sowie über die Festsetzungen der maximalen Traufhöhe und der maximalen Firsthöhe der baulichen Anlagen über Erdgeschossfußbodenhöhe bestimmt.

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für den Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes entsprechend den Flächenanforderungen für Wohnbebauung mit 0,6 festgesetzt. Dieses Nutzungsmaß gewährleistet eine verträgliche Grundstücksausnutzung und ermöglicht eine adäquate Bebauung mit der Festsetzung von Baugrenzen, die eine gegliederte Bebauung mit offenen Freiräumen räumlich festlegen und damit in Bezug auf gesunde Wohnverhältnisse wirksam die städtebauliche Ordnung gewährleisten, stehen einer quantitativen Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO keine nachteiligen Auswirkungen entgegen.

### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im allgemeinen Wohngebiet mit einem Wert von 1,3 vorgegeben. Sie überschreitet die Obergrenze, die § 17 Abs. 1 BauNVO regelt. Durch die städtebaulich vertretbare Überschreitung der Geschossflächenzahl ist eine wirtschaftliche sowie bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes möglich. Zudem bleibt der städtebauliche Charakter des Gebietes gewahrt.

### Höhenlage der Festsetzung der baulichen Anlagen (EFH)

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet zu erzielen 527,40 m ü.NN. festgesetzt. Zur architektonischen Ausformung der Gebäude ist ein gewisser Höhengspielraum für die Erdgeschossfußbodenhöhe von ca. 30 cm zugelassen. Die neuen Gebäude fügen sich in das Gelände und das bestehende Ortsbild harmonisch ein. Es wird eine einheitliche Höhenentwicklung im Quartier gesichert, um das Ortsbild durch zu hohe Gebäude nicht zu stören.

### Höhe der baulichen Anlagen

Durch die textlichen Festsetzungen werden die maximalen Traufhöhen und die maximalen Firsthöhen der baulichen Anlagen bestimmt, um eine gebietsverträgliche Einbindung der Bebauung zu gewährleisten. Diese Höhen orientieren sich einerseits an die Planung der Wohnbau Balingen und andererseits an den derzeit vorherrschenden Höhen, die sich aus der Bestandsbebauung ergeben. Die Traufhöhe wird auf max. 11,40 m über Erdgeschossfußbodenhöhe begrenzt. Die Firsthöhe wird mit max. 11,80 m über Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Erdgeschossfußbodenhöhe, gemessen an der Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, Traufseite und lotrecht vor der Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Erdgeschossfußbodenhöhe und festgesetzte maximale Firsthöhe.

### Vollgeschosse

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse auf 4 fest, sodass die vorgesehene Wohnbebauung ermöglicht werden kann und zugleich eine Orientierung an der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bebauung erfolgt.

### **7.3 Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude, die eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen mit seitlichem Grenzabstand zugelassen. In Verbindung mit den festgesetzten Bauflächen bleibt, trotz des durch die vorgesehene Nutzung entstehenden Flächenanspruchs, die städtebauliche Struktur der Umgebung gewahrt.

### **7.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Um eine aufgelockerte, einheitliche und gegliederte Baustruktur zu erzielen, werden im Plangebiet Baugrenzen festgesetzt. Dadurch fügt sich das Planungsgebiet in die vorhandene Bebauung ein und greift den städtebaulichen Charakter der Umgebung auf. Die Festsetzung der Baugrenzen gibt zum einen ausreichend Gestaltungsspielraum für Neubauten und sichert zum anderen den Bestand.

### **7.5 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Im Plangebiet wird sich das Parkraumangebot für die Wohnbebauung in Form von privaten Garagen entlang der Verkehrsfläche „Auf Schmiden“ und „Liegnitzer Straße“, private Stellplätze entlang der Verkehrsfläche „Breslauer Straße“ sowie privat überdachte Stellplätze in Form von Carports entlang der „Liegnitzer Straße“ konzentrieren. Öffentliche Stellplätze befinden sich entlang der Verkehrsfläche „Auf Schmiden“ in nordwestlicher Richtung.

Durch die strukturierte Anordnung des ruhenden Verkehrs wird ein städtebaulich verträgliches Siedlungsbild gewährleistet. Durch die Auflockerung des strukturierten Parkraumes durch Grünelemente wird eine zum öffentlichen Raum hin Durchgrünung erzielt, die die Attraktivität des Plangebietes steigert.

### **7.6 Verkehrsflächen**

#### Äußere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist durch die bestehende Infrastruktur gesichert und soll so in ihrer Funktion belassen werden.

Das Plangebiet ist über die bestehenden öffentlichen Verkehrsstraßen „Auf Schmiden“, „Liegnitzer Straße“ und „Breslauer Straße“ optimal erschlossen. Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommen wird die Verkehrsfläche „Auf Schmiden“ mit einem integrierten beidseitigem Fußweg versehen.

#### Straßenverkehrsgrünflächen

Die Straßenverkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsflächen. Sie dienen der Gliederung und Durchgrünung der privaten und öffentlichen Stellplätze im Straßenraum.

#### Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind

Zur Herstellung des Straßenkörpers können Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen, unter- bzw. oberirdische Stützbauwerke, sowie für die Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen erforderlich werden. Dies ermöglicht eine flächensparende Erschließung und klare Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen an der Einfassung der Straße. Bei den privaten Grundstücken, die von der Festsetzung über Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern betroffenen sind, nehmen die hierdurch tatsächlich tangierten Flächen einen verhältnismäßig geringen Anteil am jeweiligen Gesamtgrundstück ein. Insofern kommt es zu keinen Einschränkungen bezüglich der Nutzbarkeit der Baufenster.

## 7.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angebunden. Das außerhalb des Baugebietes vorhandene Kanalnetz ist für die zusätzliche Einleitung des Abwassers ausreichend dimensioniert.

## 7.8 Flächen für Nebenanlagen

Im Bebauungsplan ist der Standort der Umspannstation mit Ausspeisemast, der das Plangebiet optimal mit Elektrizität versorgt festgesetzt, um ein geordnetes Stadtbild im öffentlichen Raum sicher zu stellen.

Nebenanlagen, als Gebäude, sind auf dem Grundstück in ihrer Größe begrenzt, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung des Grundstückes verhindert.

## 8 Grünfestsetzungen

### 8.1 Unbebaute Grundstücksflächen

Alle unbebauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, um eine qualitativ hochwertige Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen. Sie dienen zudem einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei das sich das neue Quartier harmonisch in das bestehende Stadtbild einbindet. Es soll ein qualitativ hochwertiger und durchgrünter Charakter des Gebietes gesichert werden.

In diesem Zusammenhang wird neuer Lebensraum für wegfallende Vegetationsstrukturen geschaffen sowie die Eingrünung der Wohnbebauung erreicht. Zudem verbessert die Durchgrünung des Plangebietes das Kleinklima.

Die vorgegebenen Baumstandorte erfüllen im Allgemeinen gleichzeitig städtebauliche und ökologische Funktionen. Daher sind der jeweilige Standort und die jeweils ausgewiesene Anzahl wie im zeichnerischen Teil festgesetzt zu realisieren.

Darüber hinaus wird durch die unbebauten Grundstücksflächen, bezogen auf das Regenwasser, die Kanalisation entlastet. Aus diesem Grund sollen alle Wege, Zufahrten und Stellplätze nicht versiegelt werden, sondern wasserdurchlässige Beläge aufweisen.

Den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist eine Pflanzliste von Baum- und Straucharten beigelegt, die hinsichtlich der Artenauswahl eine empfehlende Funktion hat. Festgesetzt sind dagegen die genannten Mindestqualitäten und -größen.

## 9 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Aus Gründen der Eingriffsminimierung sind Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Ausführung, das heißt aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Dies können Schotterflächen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster aber auch Pflasterflächen mit offenen Fugen sein.

Die extensive Begrünung der Dachflächen von Flachdach, flachgeneigtem Dach oder Pultdach trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist technisch möglich und bietet Synergieeffekte, wenn die Kombination von vorneherein so vorgesehen wird. Wichtig ist die Aufständigung der Anlage in Kombination mit der Verwendung niedrigwüchsiger Extensiv-Vegetation. Auf einem begrünten Dach ist der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls dadurch, dass es kühler bleibt, höher, als auf einem herkömmlichen Dach.

## **10 Belange des Umweltschutzes**

### **10.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000- Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

### **10.2 Ermittlung der Planauswirkungen**

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen planungsrechtlich bereits überplanten Bereich. Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage und weist durch die Bebauung mit blockweisen Wohnhäusern sowie deren innerer Erschließung, wie z. B. Stellplatz-/Garagenflächen, bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die Grünstruktur wird durch Rasenflächen mit einzelnen standortfremden Bäumen mittleren Alters sowie Zierstrauchgruppen gebildet, die durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ersetzt werden können.

Aufgrund der Vorbelastung durch die Bebauung, Versiegelung und Nutzungsintensität sind innerhalb des Plangebiets keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit daneben einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

### **10.3 Besonderer Artenschutz**

Auch bei Vorhaben im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist zu prüfen, inwiefern Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG berührt werden. Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.

Im Rahmen dieser Vorprüfung wird in einem ersten Schritt die Relevanz, d. h. ein mögliches Vorkommen der in Baden-Württemberg vorkommenden europarechtlich geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie ermittelt.

Hinweise auf das Vorkommen geeigneter Brutquartiere im Plangebiet konnten nicht festgestellt werden. Die weiteren Zierrasenflächen sind als Lebensraum für relevante Tier- und Pflanzenarten von untergeordneter Bedeutung.

Angesichts der örtlichen Gegebenheiten bzw. naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes sowie den artspezifischen Habitatsansprüchen und Erfordernissen ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen, bzw. es ist nicht mit einer erheblichen Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen auszugehen.

Bei Beachtung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen können die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-RL sicher ausgeschlossen werden.

## **11 Örtliche Bauvorschriften**

Die gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) beschränken sich auf ein Mindestmaß an Vorschriften um dem Interesse von Bauwilligen zeitgenössischer Architektur Rechnung zu tragen.

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

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets sowie umweltschützenden Belangen.

Mit der textlichen Festsetzung zu den Dachformen wird bestimmt, dass die Dächer als Flachdächer, flachgeneigte Dächer oder Pultdächer zu errichten sind.

In der Umgebung existieren bereits neben der mit Satteldach geprägten Ortslage Flachdächer sowie Pultdächer. Diese Dachformen sind daher in dieser Ortslage verträglich und fügen sich in den Bestand ein.

Durch die nicht zulässigen Dachaufbauten soll ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild betreffend der Dachlandschaft erreicht werden. Es soll vermieden werden, dass zu massive und hohe Dachaufbauten Nachbargebäude verschatten.

Um einen wirkungsvollen Beitrag zur Klimaverbesserung und zur Wasserrückhaltung zu leisten, sind flachgeneigte Dachflächen zu begrünen.

### **11.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu errichten, dies dient dem Boden- und Umweltschutz. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke wird somit gering wie möglich gehalten wird.

### **11.3 Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen verfolgen das Ziel, Werbeanlagen bezüglich des Standorts, Größe und Farbe in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen, jedoch eine Werbemöglichkeit an der Stätte der Leistung generell zu eröffnen. Insofern werden Werbeanlagen in ihrer Größe beschränkt. Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

### **11.4 Freileitungen**

Aus freiraumgestalterischen Gründen sind Freileitungen im Plangebiet nur an der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig, da sie die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet einschränken (z.B. Baumpflanzungen etc.).