

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

"Mühltorplatz" in Balingen

B e g r ü n d u n g

1. Umfang des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt auf Gemarkung Balingen und umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,53 ha.

2. Städtebauliche Ausgangssituation / Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet ‚Ergänzungsbereich Innenstadt II‘, Teilgebiet ‚Vor dem Mühltor/Strasser-Areal‘, zwischen Neue Straße, Färberstraße und dem Wohnquartier Klein Venedig, das in den Jahren 1998 bis 2004 im Rahmen der Sanierung aus dem ehemaligen Gerberviertel an der Eyach entwickelt wurde.

a. Wohnbebauung Mühltorplatz - Fortführung Wohnquartier Klein Venedig

Das aufgrund seiner Nähe zum Wasser ‚Klein Venedig‘ genannte Gebiet wurde 1980 zusammen mit dem Altstadtkern als Sanierungsgebiet ‚Stadtkern‘ ausgewiesen. Ziel war eine städtebauliche Neuordnung in Anlehnung an die ursprünglich kleinteilige Baustruktur. Es sollte ein modernes städtisches Wohnquartier geschaffen werden, das sich in das vorhandene, historische Umfeld mit Zollernschloss und Wehrturm einfügt.

Mit dem Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Klein-Venedig“ aus dem Jahr 1998, dessen Geltungsbereich an der Grenze zu den Grundstücken, Flst.Nrn. 175/1 und 175/2 endet, wurde die städtebauliche Konzeption planungsrechtlich umgesetzt. Der Bebauungsplan umfasste zudem detaillierte Festlegungen zur Stellung der baulichen Anlagen, zu den zulässigen Gebäudehöhen sowie zu Dachform und -neigung. Entlang der renaturierten Eyach wurde ein öffentlicher Uferweg angelegt, über den gleichzeitig die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt. Die Wohngebäude sind über einen Fußweg entlang dem Mühlkanal erschlossen.

Bereits bei der Erstellung der Städtebaulichen Konzeption zum Gebiet ‚Klein Venedig‘ im Jahr 1995 wurde für einen zweiten Sanierungsabschnitt die Idee formuliert, durch eine entsprechende Bebauung des heute als Parkplatz genutzten Grundstücks Flst.Nr. 170/3 einen öffentlichen Platz an der Ecke Herrenmühlenstraße/Am Mühlkanal zu schaffen und die Eyach begleitende Bebauung fortzusetzen.

Mit dem Erwerb privater und städtischer Grundstücksflächen durch die Wohnbaugenossenschaft Balingen konnten die Voraussetzungen für eine Baulückenschließung an dieser städtebaulich exponierten Stelle geschaffen werden. Dies ermöglicht den seit den

1990er Jahren geplanten Lückenschluss in der bedeutenden Stadtsilhouette vom Zollerschloss bis zur Färberstraße.

Um sowohl die städtebaulichen als auch die wohnungswirtschaftlichen Zielsetzungen bestmöglich verwirklichen zu können, wurde von der Wohnbaugenossenschaft Balingen ein nicht offener Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die Stadt Balingen trat neben der Wohnbaugenossenschaft als Ausloberin auf, da eine städtebauliche und architektonische Gesamtkonzeption für die privaten und öffentlichen Flächen erreicht werden sollte. Die Durchführung des Wettbewerbsverfahrens wurde aufgrund der Sachkunde von der Stadt Balingen übernommen.

Es sollten vielfältige Entwurfskonzepte für eine qualitätsvolle Wohnbebauung mit ca. 20 bis 25 Eigentumswohnungen gefunden werden, die die ortsspezifische Charakteristik des Gebietes „Klein-Venedig“ berücksichtigen und der städtebaulichen Bedeutung der prägenden Stadtsilhouette entlang der Eyach gerecht werden. Neben der Planung einer Wohnbebauung war die Gestaltung der umgebenden öffentlichen Platz- und Wegeflächen Bestandteil der Aufgabenstellung. Insgesamt haben sich 71 Architekturbüros aus dem gesamten Bundesgebiet und dem benachbarten Ausland für die Teilnahme beworben. Neben drei durch die Ausloberin gesetzte Architekturbüros aus der Region, wurden im Rahmen eines qualifizierten Auswahlverfahrens 12 weitere Wettbewerbsteilnehmer bestimmt. Nach einer zweimonatigen Bearbeitungszeit fand am 28. Februar 2014 die Preisgerichtssitzung statt, aus der der Entwurf von ‚bundm Architekten‘ gemeinsam mit dem Büro ‚OK Landschaft‘ aus München als erster Preisträger hervorging. In den vergangenen Monaten wurde der Entwurf entsprechend den Bedürfnissen der Wohnbaugenossenschaft zur Bauantragsreife weiterentwickelt. Der zum jetzigen Zeitpunkt vorliegende Planstand bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

Es besteht großes öffentliches Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Quartiers mit schonender Nachverdichtung und der Schaffung eines öffentlichen Platzes mit Aufenthaltsqualität im Sinne einer Fortsetzung der Sanierungskonzeption Klein-Venedig. Eine kontinuierliche und städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der Innenstadt soll so sichergestellt werden.

b. Blockrandbebauung Neue Straße/Färberstraße

Bei der Bebauung entlang der Neue Straße, zwischen Färberstraße und Herrenmühlensstraße, handelt es sich um eine für den Balingener Stadtgrundriss typische, geschlossene Blockrandbebauung aus zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach. Das denkmalgeschützte Gebäude Neue Straße 33, 1810 als Wohnhaus erbaut und heute als städtische Kämmerei genutzt, bildet an der Ecke Neue Straße/Färberstraße mit einem Walmdach den prägenden Abschluss des Blocks.

Das ehem. städtische Gebäude Neue Straße 39 wurde im vergangenen Jahr öffentlich zum Verkauf angeboten und im Frühjahr 2014 durch die Stiftung Lebenshilfe Zollernalb erworben. Das bis dato zu Lagerzwecken genutzte Gebäude ist zum Abbruch vorgesehen, da eine Wiedernutzung oder Modernisierung nur mit erheblichen, völlig unwirtschaftlichen Sanierungsaufwendungen möglich wäre. Von den Interessenten wurde eine städtebauliche Konzeption zu Neubebauung verlangt. Von Eigentümerseite wird die Errichtung eines maßstabsgerechten und zeitgemäßen Neubaus angestrebt. Im Erdgeschoss ist eine gewerblich genutzte Einheit vorgesehen, in den oberen Geschossen sollen Wohnungen für Menschen mit Behinderungen errichtet werden. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich die Möglichkeit, mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren ein weiteres Quartier der Balingener Kernstadt mit einer qualifizierten Überplanung als wichtigen öffentlichen Raum im Stadtgefüge zu stärken und aufzuwerten. Eine kontinuierliche und städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der Innenstadt soll so sichergestellt werden.

Mit Ausnahme des ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes Färberstraße 4, staffelt sich eine zweigeschossige Bebauung entlang der Färberstraße entsprechend

dem Geländeverlauf bis hin zur Eyach ab. Der ehemalige Hengststall aus dem Jahr 1818 bleibt mit seiner eingeschossigen Fassade und Satteldach deutlich unter den Höhen des Eckgebäudes und kann als Maßstab nicht herangezogen werden. Mit der Straße ‚Beim Mühltor‘, die das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert, endet die klassizistische Blockrandstruktur der Innenstadt.

c. Bebauung am östlichen Stadteingang entlang der Eyach

Die östlich der Straße ‚Beim Mühltor‘ gelegenen Gebäude entlang der Eyach weisen eine kleinteilige Baustruktur auf, wie auch die Bebauung ‚Vor dem Gerbertor‘, die die Fortsetzung der Bebauung zwischen Eyach und dem ehemaligen Mühlkanal bildet. Die Gebäude ‚Beim Mühltor‘ sind mehrmals an- und umgebaut worden, teilweise wurden sie erst in jüngster Zeit saniert. Auf der Erschließungsseite ‚Beim Mühltor‘ zeigen sich die Fassaden ein- bis zweigeschossig, auf der Eyachseite sind die Fassaden zwei- bis dreigeschossig. Die Gebäude sind traufständig mit Satteldach, teilweise mit Dachaufbauten.

d. Hofraumneuordnung

Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau der Lebenshilfe anstelle des Gebäudes Neue Straße 39 wurde deutlich, dass eine Hofraumneuordnung in diesem Bereich geboten wäre. Über den gemeinschaftlichen Hofraum (Eigentumsverhältnisse nach altem Württembergischen Recht) zwischen der Blockrandbebauung Neue Straße und den Gebäuden Beim Mühltor 2, 8 und 10 wird bisher in die Gebäude Neue Straße 35 und Färberstraße 8 integrierte Garagen erschlossen. Außerdem findet eine nicht geordnete Parkierung der Angrenzer statt. Um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse künftig Rechnung tragen zu können, bedarf der Hofraum grundsätzlich einer Neuordnung mit dem Ziel, die Parkierung zu ordnen und insbesondere durch zusätzliche Grünflächen und Anpflanzungen eine Qualitätsverbesserung zu erzielen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan; Vereinbarkeit mit sonstigen städtebaulichen Grundsätzen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2001 der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/Geislingen als Mischbaufläche dargestellt, soll im Bebauungsplan in Teilen jedoch als Besonderes Wohngebiet ausgewiesen werden. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB wird durch die zu treffenden Festsetzungen dennoch entsprochen, da Besondere Wohngebiete nach § 4a BauNVO sowie Mischgebiete nach § 6 BauNVO ähnlich gelagerte Nutzungsmischungen erlauben, Besondere Wohngebiete jedoch lediglich den Schwerpunkt im Bereich des Wohnen sehen. Die Ausweisung gibt dabei die heutige Charakteristik wieder und entwickelt die bauleitplanerisch ausgewiesenen Besonderen Wohngebiete des Bereiches Klein-Venedig fort.

Der Flächennutzungsplan kann nach Abschluss des Bebauungsverfahrens nach § 13a BauGB berichtigt und als Wohnbaufläche dargestellt werden.

4. Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich mit seinem nördlichen Teilbereich innerhalb des Bebauungsplans ‚Innenstadt Balingen - Art der baulichen Nutzung‘ mit Rechtskraft vom 18.03.2006. Dieser definiert für den Bereich der gesamten Innenstadt die Art der baulichen Nutzung. Der südliche Teil des Plangebiets (bestehende Parkierungsfläche) liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ‚Sanierungsgebiet Klein-Venedig‘ mit Rechtskraft aus dem Jahr 1998. Dessen Geltungsbereich endet an der Grenze zu den Grundstücken, Flst.Nrn. 175/1 und 175/2.

Der Bebauungsplan ‚Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung‘ weist für die Gebäude Neue Straße 33 und 35 sowie Färberstraße 4 ‚Flächen für den Gemeinbedarf‘ aus. Die Flurstücke der Gebäude Färberstraße 6,10 und 12 sind als ‚Kerngebiet MK 2‘

ausgewiesen. Die bebaubaren Flächen Richtung Eyach sind zur Weiterführung des Wohnquartiers ‚Klein Venedig‘ als besonderes Wohngebiet WB festgesetzt. Das übrige Quartier ist als Mischgebiet MI 1 enthalten.

Der Bebauungsplan ‚Sanierungsgebiet Klein-Venedig‘ weist für die bestehende Parkierungsfläche, Flst.Nr. 170/3 entlang der Eyach eine Wohnbebauung und im westl. Teil einen verkehrsberuhigten Bereich mit öffentlicher Platzfläche aus.

Die Festsetzungen hinsichtlich der öffentlichen Platzfläche werden weitgehend beibehalten. Die Planungen der Wohnbaugenossenschaft zur Errichtung einer Wohnbebauung sowie die Planungen der Stiftung Lebenshilfe zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshaus stehen mit den bisherigen Nutzungskonzeptionen ebenfalls im Einklang. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften wurden überarbeitet und angepasst.

Der bisherige Planungsgrundsatz für die Innenstadt, der durch den Bebauungsplan ‚Innenstadt Balingen - Art der baulichen Nutzung‘ definiert wurde, wird durch den Bebauungsplan ‚Mühltorplatz‘ weiterentwickelt. Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes gelten im Planungsgebiet dessen Festsetzungen; die Bestimmungen der ‚Satzungen für Werbeanlagen und Automaten in der Innenstadt Balingen‘ (Werbeanlagensatzung) in der Fassung der Änderung vom 16.07.2008 sowie ‚Satzung über Örtliche Bauvorschriften zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Balingen‘ (Stellplatzsatzung) mit Rechtskraft vom 08.02.1997 behalten ihre Gültigkeit für das Plangebiet.

5. Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange

Planungsziel

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sollen zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Wettbewerbsergebnisses der Wohnbebauung ‚Mühltorplatz‘ als Fortführung des Wohnquartiers ‚Klein Venedig‘ geschaffen werden.

Zum anderen soll die durchgängige Blockrandstruktur entlang der Neue Straße gesichert werden, die den konsequenten Stadtcharakter auch in den Randbereichen der Innenstadt widerspiegelt. Das Maß und die Gestaltung der baulichen Nutzung sind dabei auf die bestehende Bebauung abgestimmt, so dass ein einheitlicher städtebaulicher Maßstab erhalten bleibt.

Der Bedeutung der Färberstraße als Geschäftsstraße gerecht werdend, sollen - mit Ausnahme der öffentlichen Gebäude - entlang der Neue Straße die Erdgeschosse weitestgehend den gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden. Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätze sollen nur außerhalb der Gebäudefluchten allgemein zugelassen werden, so dass eine straßenbegleitend durchgängig attraktive Bebauung der Grundstücke mit Hauptgebäuden gewährleistet bleibt. Innerhalb der Mischgebiete und der Besonderen Wohngebiete können Garagen im Erdgeschoss zugelassen werden. Für die Attraktivität der Fußgängerbereiche und zur Erhaltung der vorhandenen öffentlichen Stellplätze entlang des Straßenraum sind deren Zufahrten jedoch nur von den straßenabgewandten Bereichen bzw. den Hofräumen zulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Sanierungsgebiet Klein-Venedig‘ aus dem Jahr 1998 für den Bereich nördlich des Fischeufstiegs sollen angepasst werden.

Das Plangebiet soll im Bereich der Wohnbebauung ‚Mühltorplatz‘, inklusive der kleinteiligen Bebauung zwischen der Straße ‚Beim Mühltor‘ und der Eyach, als Besonderes Wohngebiet ausgewiesen werden. Dadurch soll die Wohnnutzung gestärkt und gleichzeitig störende bzw. verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen werden. Zum Erhalt und dem Schutz des Eyach begleitenden Grünzuges sollen auf den Grundstücken private Grünflächen ausgewiesen werden, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

Es sollen zeitgemäße, attraktive Bedingungen für die Wohnnutzung geschaffen werden, damit das Quartier um den ‚Mühltorplatz‘ eine nachhaltige Aufwertung erfahren kann.

Mit den zu treffenden Festsetzungen sollen die Vorgaben aus dem Bebauungsplan ‚Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung‘ (Rechtskraft 18.03.2006), welcher als sog. ‚einfacher Bebauungsplan‘ keine weitergehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Gestaltung enthält, für das Plangebiet weiter konkretisiert werden. Im Hinblick auf die Verbesserung der Grundlagen für innerstädtisches Wohnen und Arbeiten, soll die kontinuierliche Weiterentwicklung der Innenstadt sichergestellt werden.

Neben der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung des Maß der Bebauung, insbesondere der Gebäudehöhen, das wesentliche Instrument, den innerstädtischen Charakter zu bewahren und die vorhandene Stadtstruktur weiter zu stärken. Um sicherzustellen, dass im Zusammenhang mit den geplanten Neubauten die Maßstäblichkeit des Quartiers gewahrt und die bestehende Silhouette harmonisch fortgeführt wird, sind verbindliche Regelungen zu Gebäudehöhen und Gebäudetiefen zwingend erforderlich.

Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften sollen gestalterische Details zur Sicherung des Stadtbildes und des Gebietscharakters, insbesondere der innerstädtischen Dachlandschaft, fortgeschrieben und entwickelt werden. Eine künftige Neubebauung soll sich in den bestehenden städtebaulichen Zusammenhang einfügen und zu einer Ergänzung und maßvollen Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur beitragen. Es sollen zeitgemäße attraktive Bedingungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden, damit der Bereich eine nachhaltige Aufwertung erfahren kann und damit seiner besonderen Lage am östlichen Stadteingang gerecht wird.

Die in der Vergangenheit im Stadtkern durchgeführten Stadterneuerungsmaßnahmen haben nachweislich zu einer hohen Attraktivität der Balingen Innenstadt beigetragen. In den Teilgebieten des Sanierungsgebiets ‚Ergänzungsbereich Innenstadt II‘ werden diese Maßnahmen fortgesetzt und weiter entwickelt.

Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Quartiers geschaffen.

Die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan ‚Innenstadt Balingen - Art der baulichen Nutzung‘ werden für den Planbereich im Wesentlichen übernommen. Neben den Flächen direkt an der Eyach werden jedoch nun auch die Flurstücke 175/1 (zwischen ehem. Mühlkanal und der Straße ‚Beim Mühltor‘), 167/10 sowie 169/6 und 169/7 als Besonderes Wohngebiet WB ausgewiesen.

Der zur Überplanung anstehende Bereich wird differenziert als Kerngebiet MK (Färberstraße 6, 10 und 12), als Mischgebiet MI (Bebauung entlang der Neue Straße sowie Beim Mühltor 8 und 10) sowie als Besonderes Wohngebiet WB (Bebauung Richtung Eyach) ausgewiesen. Die Ausweisung des Kerngebietes dient dem städtebaulichen Ziel diesen Bereich auch zukünftig als zentralen Baustein für die Attraktivität der Innenstadt für eine Einzelhandels-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung vorzuhalten. Wohnungen sind in diesem Zusammenhang nur ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig. Zudem sind die Gebäude Neue Straße 33 (inkl. Anbau ehem. Färberstraße 4) und 35 als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Entsprechend den Definitionen in den textlichen Festsetzungen soll der Bereich entlang der Neue Straße als Mischgebiet insbesondere für die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungen und gleichzeitig von innerstädtischem Wohnen zur Verfügung stehen.

Im gesamten Planungsraum werden Tankstellen sowie Vergnügungsstätten aller Art, im Mischgebiet zudem Gartenbaubetriebe zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und zur Gewährleistung von Wohnumfeldqualitäten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und den Gebäudehöhen dienen der Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und unterstützen die geplanten Proportionen der Baukörperentwicklung hinsichtlich des Einfügens in den Bestand.

Im Bebauungsplan ‚Mühltorplatz‘ werden, analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Sanierungsgebiet Klein-Venedig‘ und des heutigen, historisch gewachsenen Gebäudebestandes, Grundflächenzahlen von max. 1,0 bzw. Geschossflächenzahlen von max. 3,0 bzw. 4,0 zugelassen. Die GFZ von 4,0 wird in den Bereichen zugelassen, in denen aufgrund der Höhenverhältnisse das Kellergeschoss als Vollgeschoss im Sinne der LBO gewertet werden muss.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO werden für den Bereich des Mischgebietes und des Besonderen Wohngebietes überschritten, da die besondere städtebauliche Situation des gewachsenen Innenstadtquartiers dies erfordert (§ 17 Abs. 3 BauNVO), um die städtebaulich gewünschte Entwicklung realisieren zu können. Die vorhandene Struktur des traditionell geschlossenen Stadtraumes mit Blockrandbebauung soll beibehalten und gesichert werden. Das Erfordernis der Überschreitung der Obergrenze ergibt sich im Wesentlichen aus der zum Teil sehr kleinteiligen und verwinkelten Grundstückssituation sowie der gewachsenen Innenstadtstruktur. Durch die historischen Grundstückszuschnitte werden die Parzellen vollständig überbaut. Durch die Hofräume können die Verdichtungen jedoch wieder weitgehend kompensiert werden.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und den Gebäudehöhen dienen der Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und unterstützen die geplanten Proportionen der Baukörperentwicklung.

Die Zahl der Vollgeschosse wird durch ein Höchstmaß bestimmt, um dem umliegend bestehenden städtebaulichen Rahmen gerecht zu werden und gleichzeitig einen Nutzungsspielraum für die konkrete Gebäudeplanung zu eröffnen.

Die maximalen Trauf- sowie Firsthöhen sind aufgrund der topographischen Verhältnisse in absoluten Höhen bezogen auf Normal Null angegeben. Damit soll den städtebaulichen Zielen, nämlich einer Abstufung der Gebäudehöhen entsprechend dem Geländeverlauf bei gleichzeitiger Stärkung der Färberstraße als Ost-West-Verbindung von Marktplatz zum geplanten Einzelhandel auf dem ehemaligen Strasser-Areal, Rechnung getragen werden.

Die Trauf- und Firsthöhen entlang der Neue Straße sollen sich an den bestehenden Höhen orientieren. Als maximale Traufhöhe wird die bestehende Höhe des Gebäudes Neue Straße 35 von 523,10 m ü.NN, als Firsthöhe von 530,20 m ü.NN. festgesetzt. Über diese Festsetzungen können zweigeschossige Fassaden ausgebildet werden, durch die vorgegebene Dachneigung von 40° - 55° entsteht im Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss.

Entsprechend des absteigenden Geländeverlaufs staffeln sich die maximal zulässigen Gebäudehöhen entlang der Färberstraße und entlang der Herrenmühlenstraße entsprechend den Festsetzungen in den jeweiligen Nutzungsschablonen ab.

An das bestehende Gebäude ‚Beim Mühltor 10‘ soll in geschlossener Bauweise angebaut werden. Das Gebäude, welches Bestandteil der aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Wohnbebauung ‚Mühltorplatz‘ ist, soll die bestehenden Gebäudehöhen sowie die bestehende Dachneigung aufnehmen. Entsprechend werden für diesen

Bereich die maximale Firsthöhe auf 531,20 m ü.NN. sowie die maximale Traufhöhe auf 522,90 m ü.NN. festgesetzt.

Im Falle einer möglichen Neubebauung des Grundstücks Färberstraße 8 sollte auch dieses an das bestehende Gebäude Beim Mühltor 10 angebaut werden, um der prägenden, geschlossenen Bauweise Rechnung zu tragen. Bedingt durch die topographische Situation, wäre das Gebäude mit seiner Höhe abzustaffeln.

Der Bebauungsplan ermöglicht zudem, dass an das bestehende Gebäude Färberstraße 10/12 im Bereich der heute vorhandenen Garage angebaut wird, um auf diesem Wege eine Erweiterung der ebenerdigen Verkaufsflächen zu ermöglichen. Durch eine eingeschossige Bauweise kann den Wohnungen im Obergeschoss die Möglichkeit einer attraktiven Terrassennutzung eröffnet werden.

Die verkehrsberuhigte Freifläche zwischen den Gebäuden ,Beim Mühltor 10 und 12‘ und den Wohngebäuden an der Eyach wird durch ein traufständiges, schmales Gebäude unterteilt in Fahrbahn (Straße ,Beim Mühltor‘) und einen tiefer liegenden Fußgängerbereich (Verlauf ehem. Mühlkanal). Südlich des Gebäudes öffnet sich der Fußgängerbereich in den neuen Mühltorplatz. Die Gebäudehöhen sollen sich ebenfalls entsprechend dem Geländeverlauf abstaffeln. Entsprechend wird die maximale Firsthöhe auf 527,40 m ü.NN. sowie die maximale Traufhöhe auf 521,00 m ü.NN. festgesetzt.

Die Firsthöhen der beiden geplanten Wohngebäude an der Eyach sollen sich in die bestehende Silhouette ,Klein Venedig ‚einfügen. Gleichzeitig sollen im Dachraum Aufenthaltsräume möglich sein, die zusammen mit dem darunterliegenden Geschoss attraktive und vermarktbar Maisonette-Wohnungen bilden. Die Traufhöhen werden auf max. 520,00 m ü.NN. und die Firsthöhen auf max. 524,80 m ü.NN. festgelegt. Damit werden für diese Gebäude dreigeschossige Fassaden ermöglicht.

Um der Kleinteiligkeit der Bebauung Ecke Färberstraße/Vor dem Mühltor entlang der Eyach gerecht zu werden und um den Charakter der nördlich der Färberstraße gelegenen Bebauung zwischen ,Im Zwinger‘ und ,Vor dem Gerbertor‘ aufzunehmen, werden die maximale Firsthöhe auf 524,40 m ü.NN. sowie die maximale Traufhöhe auf 518,90 m ü.NN. festgesetzt. Dies dient der Wahrung der Maßstäblichkeit und berücksichtigt die gewachsene Struktur.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Mit den im Zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern sowie den getroffenen Festsetzungen zur Bauweise, der Stellung baulicher Anlagen sowie Baulinien und Baugrenzen soll die angestrebte Baukörperanordnung in geschlossener Bauweise ermöglicht werden. Insgesamt wird damit eine angemessene Baukörperdimensionierung und -proportionierung sowie ein angemessener Anteil an privaten und öffentlichen Grundstücksfreiflächen im Quartier vorgegeben.

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise wird die spezielle Bestandssituation der historisch gewachsenen und teilweise beengten Grundstückszuschnitte berücksichtigt.

Zur Wahrung der Blockrandstruktur an der Neue Straße/Färberstraße, wird die geschlossene Bauweise (ohne seitlichen Grenzabstand) festgesetzt. Ergänzend dazu darf, analog des Bestandes, auch bis an die rückwärtige Grundstücksgrenze herangebaut werden, sofern nicht durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baufenster eine begrenzende Gebäudetiefe vorgegeben wurde. Durch diese Festsetzung wird die Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung auch für die rückwärtigen Grundstücksgrenzen außer Kraft gesetzt. Für den Fall von Neubebauungen (bspw. auch infolge des Abgangs von Gebäuden) soll damit die städtebaulich gewünschte Blockrandbebauung in einer angemessenen Tiefe planungsrechtlich ermöglicht werden.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Wohngebäude der Wohnbaugenossenschaft werden von einer Quartierstiefgarage unterbaut. Unter Anrechnung von je einem Stellplatz je Wohnung ergibt sich ein Bedarf von 21 Stellplätzen. Die Zuordnung der Stellplätze in der Quartierstiefgarage auf die einzelnen Wohnungen wird mittels eines Teileigentumsrechts geregelt. Die Tiefgarage ist nur im besonders dafür ausgewiesenen Bereich zulässig.

Über den Bebauungsplan werden zudem innerhalb des gemeinschaftlichen Hofraums 9 private Stellplätze ausgewiesen. Weitere, in diesem Fall öffentliche Stellplätze werden innerhalb des zukünftigen Verkehrsraums angeordnet werden, so dass sich die gesamte Anzahl an öffentlichen und privaten Stellplätzen gegenüber dem Bestand nicht verringern wird.

Um die privaten Flächen der Grundstücke entlang der Eyach von störenden Anlagen freizuhalten, sind Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, generell ausgeschlossen. Für Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sind Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten, die das Sanierungsziel unterstützen.

Grünflächen und Pflanzgebote

Über die Ausweisung von Pflanzgeboten und privaten Grünflächen im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass ein Mindestmaß an ökologischer Qualität und Durchgrünung entwickelt wird und sich gleichzeitig die Bebauung gut in das Ortsbild einfügt. Ziel ist eine hohe Wohnumfeldqualität in innerstädtischer Lage. Dies geschieht insbesondere vor dem Hintergrund der Lage in der für 2023 angestrebten Kleinen Landesgartenschau entlang der Eyach.

Hochwasser/ Überschwemmungsgebiet

Laut nachrichtlicher Übernahme aus der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg ragt das Plangebiet in die HQ extrem-Linie (HQ_{extrem}). Dies bedeutet, dass das Plangebiet bei einem statistisch auftretendem Extremhochwasserereignis in diesem minimalen Überschneidungsbereich überschwemmt werden kann. Im Unterschied zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten, ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQ_{extrem}) grundsätzlich möglich. Es sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung Beachtung finden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. In Frage kommende Anpassungen könnten sein: Die Anpassung der Höhenlage im Hinblick auf die zu erwartenden Hochwasserspiegel, der Ausschluss von bestimmten Nutzungen in gefährdeten Geschossen und die Wahl geeigneter Baumaterialien. Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und – ganz entscheidend – die Sicherung der Installation für Strom, Gas oder von Öltanks sollen dazu beitragen spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

6. Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften sollen gestalterische Details zur Wahrung des Stadtbildes und des Straßencharakters entwickelt werden, damit sich eine künftige Neubebauung in den bestehenden städtebaulichen Zusammenhang einfügt und zu einer Ergänzung und maßvollen Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur beiträgt. Es sollen zeitgemäße, attraktive Bedingungen für die Wohn- und Geschäftsnutzungen geschaffen werden, damit der Bereich eine nachhaltige Aufwertung erfahren kann und damit seiner besonderen Lage als östlicher Stadteingang gerecht wird.

Sowohl für das Gesamtbild der Stadt als auch für die Straßen- und Platzbilder haben die Dächer und ihre Aufbauten eine prägende Rolle. Das klassizistische Balingen ist durch die weitgehende Geschlossenheit seiner Dachlandschaft geprägt. Die Dachflächen, vor

allem zur Straßenseite, haben ihre historische Erscheinung weitgehend bewahrt. Zur Sicherung des Charakters der traditionellen Dachlandschaft werden entsprechende Mindestanforderungen in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Die unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen, die Stellung der baulichen Anlagen und die Dachgestaltung wurden so festgesetzt, dass sich zukünftige Bauvorhaben harmonisch in das Stadtbild von Balingen integrieren und gleichzeitig ein angemessener Gestaltungsspielraum in der Nutzungsqualität der Gebäude ermöglicht wird. Ausgehend von der Bestandssituation wird damit der städtebaulich-gestalterische Rahmen für zukünftige Entwicklungen im Quartier vorgegeben.

Bei den bestehenden Eckgebäuden Neue Straße 33 und 43 handelt es sich um ein typisches Element des klassizistischen Balinger Stadtgrundrisses: dem Eckwalm. Diese Ausprägung findet sich ebenfalls bei der gegenüberliegenden Gebäudeecke beim Gebäude Neue Straße 31. Im Bebauungsplan wird die Dachform an dieser Stelle entsprechend reglementiert, um diesen speziellen Charakter der Eckbebauungen mit abgewalmtem Dach beizubehalten.

Sowohl für das Gesamtbild der Stadt als auch für die Straßen- und Platzbilder haben die Dächer und ihre Aufbauten eine prägende Rolle. Die innerstädtische Dachlandschaft ist durch die weitgehende Geschlossenheit und durch die einheitliche, historisch bedingte Dachfarbe geprägt. Zur Sicherung des Charakters der traditionellen Dachlandschaft werden entsprechende Mindestanforderungen in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Mit Ausnahme der Eckgebäude mit Walmdach, sind im Plangebiet als einzig mögliche Dachform der Hauptgebäude Satteldächer vorgeschrieben. Dies entspricht zum einen der klassizistischen Blockstruktur, zum anderen der kleinteiligen Bebauung des Wohnquartiers ‚Klein Venedig‘. Die zulässige Dachneigung orientiert sich am Bestand.

Die Dachneigung der aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Wohngebäude ‚Mühltorplatz‘ muss entsprechend den bestehenden Regelungen ‚Klein-Venedig‘ zwischen 50-55° betragen. Im Übrigen wird die Dachneigung analog zu den üblichen Festsetzungen in der Innenstadt mit 40-55° vorgeschrieben.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für die beiden geplanten Wohngebäude an der Eyach eine „Doppelgiebelhaus – Lösung“ ermöglicht. Die Giebel lassen sich als Gliederungselemente einzeln ablesen. Durch die kleingliedrigen Fassaden fügen sich die geplanten Gebäude gut in die bestehende Bebauung entlang der Eyach ein.

Für die Zulässigkeit bzw. Gestaltung von Dacheinschnitten und Dachaufbauten sowie zur Zulässigkeit von Solaranlagen werden differenzierte Bestimmungen getroffen. Ziel ist es, unangemessene Störungen im Erscheinungsbild der Dachflächen zu vermeiden. Um Fehlentwicklungen durch unproportionale Dachaufbauten auszuschließen, werden entsprechende Höchstmaße der Dachaufbauten, bzw. deren Mindestabstände zu Ortsgang und First, sowie weitere Regelungen vorgegeben.

Über Vorgaben zur Dacheindeckung soll verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Materialien und Farbgebungen für die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Dächer verwendet werden und einzelne Gebäude so zu Fremdkörpern im Gefüge des historisch gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes werden. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen geben folglich die regionstypischen Gestaltungsmerkmale wieder.

Zur Vermeidung eines unnötig hohen Versiegelungsgrades, als stadtökologischer Beitrag sowie zur Erhöhung des Grünanteils und der Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten, wird die Dachbegrünung für Flachdächer, soweit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig, verbindlich festgesetzt.

Sonstige Örtliche Bauvorschriften

Ziel der weiteren Örtlichen Bauvorschriften ist es, in positiver Weise Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen zu nehmen. Sie sind im Hinblick

auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes im Landschaftsbild und zur Ortsbildgestaltung erforderlich. Die Festsetzungen geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes gewährleistet ist.

Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich zu halten. Dies dient der Förderung eines städtebaulich ansprechenden Ortsbildes, der Verminderung des Regenwasserabflusses und soll auch ein Mindestmaß an Durchgrünung des Innenstadtquartiers sicherstellen.

Durch die getroffenen Regelungen zum Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen, zu Einschränkungen von Satelliten- und Antennenanlagen sowie die Bestimmungen zu den Müllstandorten soll eine qualitätsvolle Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen unterstützt werden. Die Bestimmungen sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes zur Ortsbildgestaltung erforderlich.

Insgesamt geben die Bestimmungen einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Stadtbild von Balingen und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind.

7. Erschließung des Bebauungsplangebietes

Äußere Erschließung / Verkehrsbelastung

Durch die Festsetzung zu Versorgungsleitungen, Verteileranlagen wird die notwendige Infrastruktur für das Plangebiet bzw. den angrenzenden Verkehrsraum und das Umfeld planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet ist über die Neue Straße bzw. die Färberstraße an das örtliche und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Erschließung des Quartiers bzw. der Gebäude erfolgt „von außen“ über die anliegenden Straßen und die traditionellen straßenseitigen Hauszugänge.

Innere Erschließung / Verkehrsbelastung

Die „innere“ Erschließung des Plangebietes erfolgt im Bestand über die das Quartier durchquerenden verkehrsberuhigten Bereiche, die teils befahrbar, teils für den Fußgängerverkehr bestimmt sind. Die Gebäude entlang der Neue Straße werden neben der öffentlichen Verkehrsfläche über einen gemeinsamen Hofraum erschlossen, der sich im Eigentum der angrenzenden Grundstückseigentümer befindet. Der gemeinsame Hofraum wird im Bebauungsplanverfahren durch die Festsetzung als private Verkehrsfläche planungsrechtlich abgesichert. Damit ist die erforderliche Erschließungsfunktion für die Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie der Hauptgebäude gewährleistet.

Das Plangebiet ist über mehrere innerstädtische Haltestellen an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden.

Öffentliche Widmung privater Verkehrsflächen

Eine als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich - ausgewiesene Teilfläche im Bereich der geplanten privaten Tiefgarage befindet sich auch zukünftig in privatem Eigentum. Die Fläche, die noch in einem Flächenplan konkretisiert wird, soll zugunsten der Allgemeinheit öffentlich gewidmet werden. Voraussetzung nach § 5 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 6 Straßengesetz ist die Zustimmung des Eigentümers. Eine entsprechende Widmungsverfügung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Die Sicherung erfolgt voraussichtlich über Baulast oder Grunddienstbarkeit. Mit der endgültigen Überlassung für den Verkehr gilt die Fläche später als gewidmet. Die Widmung kann auf bestimmte Benutzungsarten und Benutzungszwecke eingeschränkt werden.

Im Einmündungsbereich Herrenmühlenstraße/Beim Mühltor zum privaten Hofraum ist eine weitere private Teilfläche als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Der Hofraum befindet sich im Eigentum der Eigentümergemeinschaft (Quartier Herrenmühlenstraße / Neue Straße / Färberstraße). Die Fläche stellt sich optisch als Teil der öffentlichen Verkehrsanlage dar und könnte im Rahmen der Sanierung auch entsprechend hergestellt werden. Auch hier wird eine öffentliche Widmung mit Zustimmung der Eigentümer angestrebt. Die Eigentumsverhältnisse selbst ändern sich dadurch nicht.

8. Bebauungsplan der Innenentwicklung, Umweltbericht und Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß §13a Abs.1 Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan 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, es werden die Voraussetzungen für die Nachverdichtung geschaffen. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO beträgt weniger als 20.000 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 abgesehen wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- vom Umweltbericht nach § 2a,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen wird und
- § 4c (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 angepasst werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt beziehungsweise wird mit der Bebauungsplanaufstellung gewährleistet.

Die Überplanung des Bereiches trägt dazu bei, dass der überwiegend erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird. Damit wird auch den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, un bebauten Landschaft Rechnung getragen. Der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung kann in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Das Minimierungsgebot wird berücksichtigt. Zur Aufwertung des Umfeldes und Ortsbildes sind Pflanzgebote und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

9. Umsetzung / Planverwirklichung

Auf Grund der sich konkret in Planung befindlichen Bauvorhaben der Wohnbaugenossenschaft und der Stiftung Lebenshilfe werden Teilbereiche des Gebietes zeitnah eine Weiterentwicklung erfahren.

Städtebauliche Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplanverfahren ‚Mühltorplatz‘ wird der städtebauliche Rahmen für zukünftige Entwicklungen wie die Sanierung, den Umbau und die Neubebauung des Stadtquartiers vorgegeben. Die Festsetzungen sichern eine angemessene städtebauliche Entwicklung hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung des Areals. Städtebauliche Konflikte sind mit dieser Planung nicht vorgegeben.

Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Durch die planungsrechtliche Sicherung der privaten Quartiersinnenerschließung und die Ausweisung privater Stellplatz- und Garagenflächen wird die Situation des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum prinzipiell begünstigt. Insgesamt wird durch den Bebauungsplan das potentielle Verkehrsaufkommen höchstens in geringfügigem Maße erhöht. Neue Gebäude bzw. Nutzungen müssen die jeweils benötigte Anzahl der Stellplätze im Genehmigungsverfahren nachweisen. In der Summe lassen sich keine negative Auswirkungen auf die Verkehrssituation erkennen.

Auswirkungen auf die Umwelt

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird keine formelle Umweltprüfung durchgeführt. Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage und weist bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf. Aufgrund der innerstädtischen, gewachsenen Bestandssituation, die durch den Bebauungsplan keinen Verlust von ökologisch wertvoller Flächen zu befürchten hat, sind negative Auswirkungen auf die ökologische Funktion des Plangebietes nicht erkennbar. Vielmehr werden durch die Festsetzung von privaten Grünflächen im gemeinschaftlichen Hofraum sowie der Dachbegrünung bei Flachdächern positive Effekte zu erwarten sein.

Schutzgut Boden: Durch die innerstädtische Lage ist auch auf den unversiegelten Flächen nicht mehr von einer natürlich vorhandenen Bodenbildung auszugehen. Durch die Planänderung bzw. –aufstellung ergibt sich keine wesentliche Änderung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht.

Schutzgut Wasser: Die Eyach, Gewässer 1. Ordnung grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Gemäß Angaben der Hochwassergefahrenkarte liegt der Planbereich nicht innerhalb einer Überflutungsfläche HQ100. Durch die Planänderung bzw. –aufstellung ergibt sich keine wesentliche Änderung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht. Der mögliche Versiegelungsgrad entspricht etwa dem bereits zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach bestehendem B-Plan bzw. nach §34 BauGB.

Klima/Luft: Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet von geringer Bedeutung. Die Planung führt daher nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Landschaftsbild / Erholung: Es handelt sich um einen innerstädtischen Bereich im Sanierungsgebiet, unmittelbar angrenzend an Klein Venedig und das Zollernwehr. Der unmittelbar an der Eyach gelegene Bereich sowie der Mühltorplatz mit Fischtreppe hat Erholungsnutzungspotenzial. Es handelt sich um einen innerstädtischen Bereich dessen Bebauung sich maßgeblich auf die Stadtsilhouette auswirkt. Durch die Planung wird die Attraktivität in Bezug auf Landschaftsbild und Erholungsnutzung erhöht.

Arten/Biotope und biologische Vielfalt: Im Hinblick auf das Schutzgut Arten / Biotope ist das Plangebiet von geringer allgemeiner Bedeutung. Im Rahmen von Sanierungsmaß-

nahmen und Gebäudeabbrissen sind die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten/Biotope und biologische Vielfalt.

Mensch / Gesundheit: Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit.

Kultur- und Sachgüter: Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter.

Die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter betrifft ein vernetztes Wirkungsgefüge. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen werden durch die Planung keine zusätzlichen Wechselwirkungen entstehen.

10. Artenschutz

Hinweise oder Kenntnisse zu Vorkommen besonders geschützter Arten im Gebiet liegen nicht vor. Nach Art und Umfang der Bauvorhaben ist nicht davon auszugehen, dass besonders oder streng geschützte Arten oder deren Lebensstätten erheblich gestört werden können.

11. Kosten des Bebauungsplanes

Entstehende Planungs- und Verwaltungskosten Bebauungsplan ca. 20.000 €