

B e g r ü n d u n g

zum

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

sowie den

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

„Heinzlenstraße / Im Rossnägele“

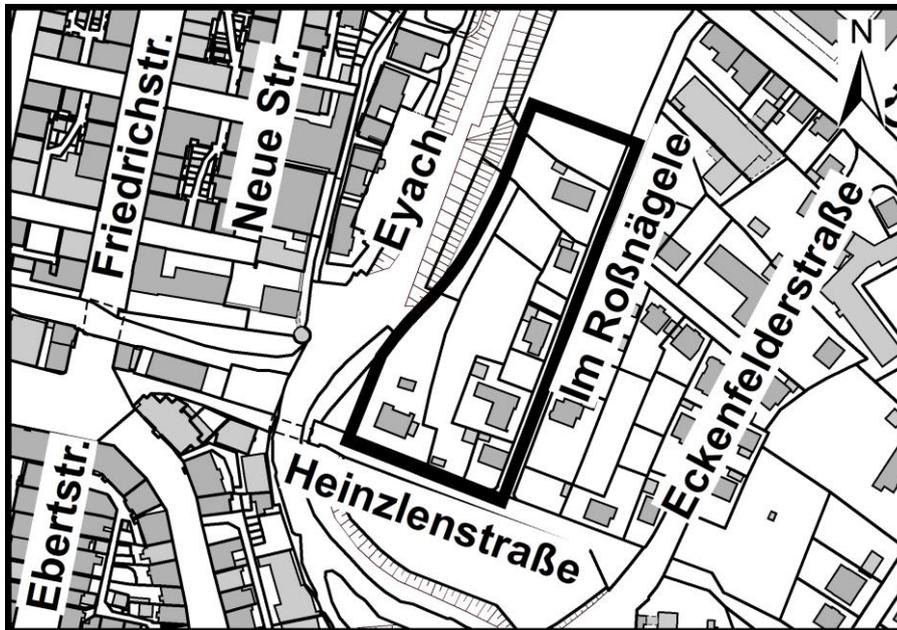
in Balingen

25.06.2019 / 24.10.2019

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Geltungsbereich	3
2 Erforderlichkeit / Städtebauliche Ausgangssituation	3
3 Bebauungsplanverfahren	4
4 Regional- und Landesplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
4.1 Landesentwicklungsplan 2002	5
4.2 Regionalplan Neckar-Alb	5
4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	6
4.4 Bisheriges Planungsrecht	6
5 Ermittlung der Planauswirkung	6
5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	9
5.2 Artenschutz	9
6 Nachrichtliche Übernahme	10
7 Erschließung des Bebauungsplangebietes.....	10
7.1 Umgestaltung Verkehrsfläche Im Rossnägele	10
8 Städtebaulicher / Entwurf Planungsziele.....	10
8.1 Städtebauliche Konzeption	10
8.2 Planungsziele	11
8.3 Bebauungsplanentwurf	11
9 Städtebauliche Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	12
9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
9.2 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche.....	13
9.3 Nebenanlagen und Stellplätze	14
9.4 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Leitungsrecht	14
9.5 Grünflächen, Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, Dachflächenbegrünung und - entwässerung	14
9.6 Entwässerung.....	15
9.7 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches	15
10 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	15

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Heinzlenstraße/Im Rossnägele befindet sich in der Kernstadt Balingen zwischen der Straße Im Rossnägele (Osten), der Heinzlenstraße (Süden), der Eyach (Westen) sowie der Höhe Abzweigung Beckstraße (Norden). Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1227, 1227/1, 1227/2, 1227/3, 1229/1, 1229/2, 1230 (teilweise), 1231 (teilweise), 1233, 1252, 1259 (teilweise), 1260 und 1261 (teilweise). Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 0,87 ha.



2 Erforderlichkeit / Städtebauliche Ausgangssituation

Balingen wird entsprechend dem Vergabebeschluss des Landeskabinetts vom 22. Juni 2010 die Gartenschau im Jahr 2023 durchführen. Die Gartenschaukonzeption sieht vor, die Uferbereiche entlang von Eyach und Steinach neu- und umzugestalten und innerstädtische Freiräume mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität zu entwickeln. Eine städtebauliche Nachverdichtung im gesamten Bereich zwischen Stingstraße und Heinzlenstraße, westlich des Rossnägeles, war dabei bereits Bestandteil der Bewerbungsunterlagen zur Ausrichtung einer Gartenschau 2010.

Ziel ist es, die Fläche zwischen der Straße Im Rossnägele und der Straße Heinzlenstraße zu aktivieren und ein Wohnquartier mit hohem Wohnwert zur innerörtlichen Nachverdichtung zu entwickeln. Die geplante Nachverdichtung und Neuordnung wird zu einer Aufwertung des Gebietes führen und eine Verbesserung der städtischen Vernetzung untereinander und mit der Innenstadt herstellen. Die Flächen innerhalb des Planungsgebietes können im Sinne einer Nachverdichtung weiteren bedarfsgerechten Wohn- und Arbeitsraum in Kernstadtlage zur Verfügung stellen und somit den Bedarf v.a. an innenstadtnahen Wohnraum decken. Die Ausweisung der Flächen erfolgt somit bedarfsorientiert.

Die Stadt Balingen verfolgt seit langer Zeit das Ziel die Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf das unausweichliche Maß zu reduzieren. Für die Kernstadt Balingen stehen seit über einem Jahr keine städtischen Neubauf Flächen mehr zur Verfügung. Zur Deckung des unmittelbar anstehenden sowie des mittelfristigen Bedarfs an Wohnflächen, als auch adäquaten (wohn-)verträglichen gewerblichen Nutzungen, ist die Neuordnung in integrierter Lage somit zwingend erforderlich.

Die Stadt Balingen beabsichtigt eine Neustrukturierung des Plangebietes. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planungsabsicht Wohnbebauung zu entwickeln, besteht die Erforderlichkeit der Planaufstellung zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung, gerade auch im Hinblick auf die bevorstehende Gartenschau sowie die Verbesserung auf der Grundlage für innerstädtisches Wohnen und Arbeiten.

Durch die Heinzlenstraße und Im Rossnägele ist das Plangebiet optimal an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Hinzu kommt die sehr zentrale Lage zur Eyach hin mit wenigen Gehminuten zur Kernstadt (Fußgängerzone) und bis zur Stadthalle. Der zentral gelegene und gut integrierte Standort ist im Verhältnis zu seiner Anbindung untergenutzt und bietet somit erhebliche Potentiale für eine Innenentwicklung/ Nachverdichtung.

Das Plangebiet stellt sich in der heutigen Form als städtebaulich inhomogen und wenig verdichtet bebaut dar. Die Lage direkt an der Eyach, der direkte Blickbezug zur historischen Altstadt mit dem Zollernschloss, die Nähe zu Marktplatz, Fußgängerzone und zu innerstädtischen Versorgungseinrichtungen sind Standortfaktoren, denen die Fläche in seiner Unternutzung nicht gerecht wird. Bei dem nun zur Überplanung anstehenden Gebiet handelt es sich um einen sehr gut integrierten, innerstädtischen Standort, der hinsichtlich seiner Bebauung erhebliche Potentiale für eine Innenentwicklung bietet.

Entlang der Straße Im Rossnägele sowie der Heinzlenstraße befinden sich insgesamt sechs Einfamilienhäuser mit Nebenanlagen aus verschiedenen Bauepochen sowie großen Hausgärten hin zur Eyach. In den Gärten befinden sich lediglich kleinere Gartengehölze (Nadel- und Laubgehölze) sowie im südlichsten Garten eine heimische Rotbuche, die erhalten werden soll. Das Gelände des Plangebietes fällt von der Straße Im Rossnägele nach Westen zur Eyach hin um ca. 6° ab.

Im Osten, auf der gegenüberliegenden Straßenseite zur Straße Im Rossnägele schließen sich weitere Einfamilienhäuser an und im Süden auf der gegenüberliegenden Seite zur Heinzlenstraße eine Parkplatzfläche, die unter anderem dem Freibad dient. Im Norden befindet sich eine Brachfläche, die temporär als Parkplatzfläche genutzt wird.

Die Straße Im Rossnägele erfüllt die Funktion einer Wohnsammelstraße und verzeichnet eine Fahrbahnbreite von 5,00 m mit beidseitigem Fußweg von 1,50 m. Die Heinzlenstraße erfüllt ebenfalls die Funktion einer Wohnsammelstraße mit einer Fahrbahnbreite von ca. 8,0 m sowie einen einseitigen Fußweg mit einer Breite von 1,0 m. Beide Straßen dienen der Erschließung des Gebietes und weisen nur geringfügigen Durchgangsverkehr auf.

Die Brücke Heinzlenstraße darf derzeit zusätzlich nur stadtauswärts befahren werden. Im Westen des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Kanal, der teilweise innerhalb des Geltungsbereiches liegt.

3 Bebauungsplanverfahren

Am 24.07.2018 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Heinzlenstraße/Im Rossnägele“ gemäß § 2 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB 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 sowie Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert, es werden die Voraussetzungen für die Nachverdichtung geschaffen. Die Planung trägt dazu bei, dass der erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird und damit den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft Rechnung getragen werden kann.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Der Bebauungsplan Heinzlenstraße/ Im Rossnägele umfasst eine Grundfläche von 8.745 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 Bebauungsaufstellung gewährleistet.

4 Regional- und Landesplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Das Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg gibt das Ziel vor, die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

4.2 Regionalplan Neckar-Alb

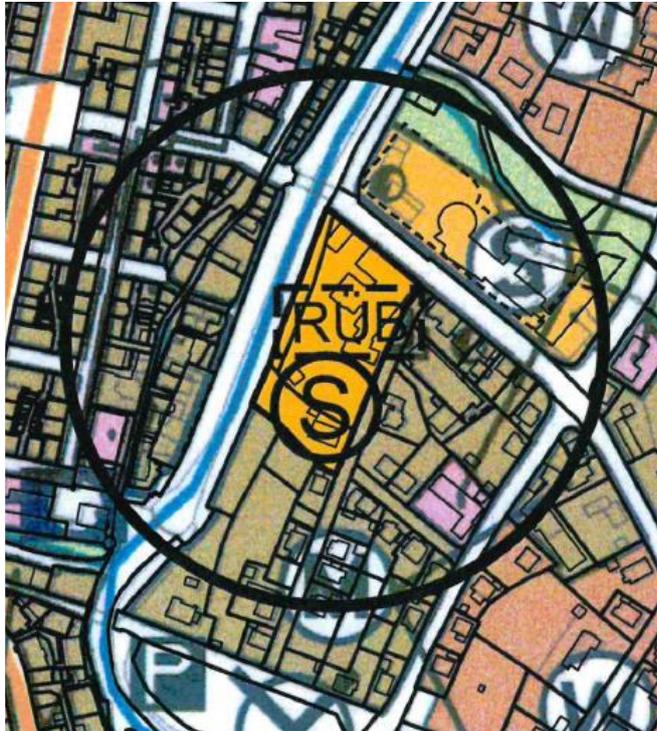
Die Stadt Balingen ist im Regionalplan des Regionalverbandes Neckar-Alb von 2013 als Mittelzentrum im ländlichen Verdichtungsraum ausgewiesen. Aufgabenschwerpunkt ist in den Siedlungsbereichen (Mittelzentrum Kernstadt) Wohnbauflächen und/ oder gewerbliche Bauflächen für den überörtlichen Bedarf zu konzentrieren und auszuweisen.

Der rechtskräftige Regionalplan Neckar Alb aus dem Jahr 2013 weist das Plangebiet vollumfänglich als Siedlungsflächen im Bestand aus.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen stellt für das Plangebiet Mischbaufläche und Sonderbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan wurde am 08.03.2002 verbindlich.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13a BauGB angepasst.



Auszug aus dem rechtsgültigen FNP

4.4 Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet Heinzenstraße/ Im Roßnägele ist zum Teil auf den Flurstücken Flst. 1259, 1230, 1261 durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Eyach-Arkaden“ mit Rechtskraft vom 20.12.2012 überplant.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Eyach-Arkaden“ mit Rechtskraft vom 20.12.2012 wird auf den Flurstücken Flst. 1259, 1230, 1231, 1261 durch den Bebauungsplan „Heinzenstraße/ Im Roßnägele“ ersetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in dem Bereich der Flurstücke 1259, 1230, 1261 eine private „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ fest, die dauerhaft zu Gunsten der Allgemeinheit gewidmet wäre. Innerhalb des ausgewiesenen Fuß- und Radweges sind Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Stadt Balingen und der Versorgungsträger festgesetzt. Zudem setzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Eyach-Arkaden“ ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einkaufszentrum mit Dienstleistungen und Wohnen fest.

Für den südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Heinzenstraße/ Im Roßnägele existiert bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dieser Bereich ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) – Bauen im unbeplanten Innenbereich zu beurteilen. Mit dem Bebauungsplan wird dieser Bereich erstmals mit einem qualifizierten Bebauungsplan überplant.

Mit dem Bebauungsplan „Eyach-Arkaden“ ist die durchgängige Wegeverbindung entlang der Eyach auch nach Norden bis zur Stingstraße planungsrechtlich gesichert, für Flurstück 1259 ist ein Geh- und Wegerecht entlang der Eyach eingetragen.

5 Ermittlung der Planauswirkung

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im Stadtzentrum an der Eyach, kann die Eingriffserheblichkeit als „mittel“ eingestuft werden. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

können die Beeinträchtigungen des vorliegenden Naturhaushalts minimieren und erhöhen den ökologischen Wert des Freiraums im Wohngebiet. Wesentliche Eingriffe entstehen in die Schutzgüter Wasser und Boden sowie Arten und Biotope. Diese werden bei Umsetzung der Planung vorwiegend durch Versiegelung bzw. durch den Verlust von Lebensräumen beeinträchtigt. Bei schonendem Umgang des Bodens in der Bauphase und alternative Rückhaltungsmöglichkeiten für das anfallende Niederschlagswasser nahe des Wohngebiets, können die Verschlechterungen so gering wie möglich gehalten werden. Durch die Pflanzgebote zur Ein- und Durchgrünung des Baugebiets wird gewährleistet, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben. Durch die Eingrünung des Wohngebietes und geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten und Biotope so gering wie möglich gehalten. Zusätzlich zu den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden spezielle Kompensationsmaßnahmen definiert, welche den betroffenen Arten zugutekommen. Im vorliegenden Fall ist dies die Anbringung von zehn Sperlingshotels an Gebäuden im Geltungsbereich oder dessen unmittelbarer Umgebung für den Haussperling, um den Verlust der Bruthabitate an den Abrissgebäuden zu kompensieren. Der Eingriff in den Gehölz- und Baumbestand wird durch festgesetzte Neupflanzungen im Bebauungsplan vollumfänglich ausgeglichen.

Im Zuge des Umweltreports wird kein quantitativer Ausgleichsbedarf ermittelt. Übergeordnete Vorgaben zur Vermeidung und Verminderung von mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan aufzunehmen und festzusetzen.

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Bestand	Konfliktanalyse
Mensch, menschliche Gesundheit	Der Geltungsbereich besitzt keine unmittelbaren Erholungsinfrastrukturen bzw. ausgewiesene Spazier- und Wanderwege. Die B27 liegt ca. 300 m westlich des Geltungsbereichs. Es liegt keine erhebliche Geräuschkulisse vor. Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich außerhalb von Gefahrenquellen, die schwere Unfälle oder Katastrophen nach sich ziehen.	Durch die Ausweisung eines Wohngebietes auf der Fläche sind keine erhöhten Lärmimmissionen zu erwarten. Im Zuge der Planung soll ein attraktives Wohngebiet mit lockerer und durchgrünter Bebauung geschaffen werden. Ein ausreichender Abstand zur Eyach wird eingehalten, Der Geltungsbereich liegt im Bereich des HQ _{extrem} , in dem das Bauen grundsätzlich möglich ist. Es sollten jedoch hochwasserangepasste Bauweisen verwendet werden. Beeinträchtigung: gering
Geologie, Boden, Fläche	Der Boden im Geltungsbereich liegt überwiegend unversiegelt vor. Neben der bestehenden Wohnbebauung sind keine weiteren baulichen Vorbelastungen bekannt. Der Verbrauch von Fläche für die Nutzung als Wohnbaufläche ist als hoch anzusehen.	Das Bauvorhaben geht mit einer Zunahme an versiegelter Fläche einher, die negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen nach sich zieht. Der Eingriff in das Schutzgut Boden führt zu einer maßgeblichen Veränderung der Bestandssituation. Aus einer gesteigerten Bodenversiegelung resultiert ein erhöhter Oberflächenabfluss. Flachgeneigte Dächer oder Dachabschnitte bis 18° Neigung sowie Flachdächer sind extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm zu begrünen. Beeinträchtigung: hoch
Grund- und Oberflächenwasser, Retention	Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Jedoch grenzt im Westen die Eyach an, die hier vom Zollern-Wehr aufgestaut wird.	Durch den mit dem Eingriff einhergehenden gesteigerten Oberflächenabfluss kann es bei Starkregenereignissen zur Überlastung der Eyach (Überschwemmungen)

Schutzgut	Bestand	Konfliktanalyse
	<p>Hydrogeologische Einheit: „Arietenkalk-Formation (mit Gryphäensandstein-Formation in der Ostalb)“. Es liegen keine Wasser-, Quellschutz- oder Überschwemmungsgebiete vor.</p>	<p>kommen. Das Bauvorhaben sieht die Sammlung von auf den Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser vor. Die Nutzung von Zisternen mit min. 1 m³ Fassungsvermögen wird empfohlen.</p> <p>Beeinträchtigung: mittel</p>
<p>Klima, Klimawandel, Lufthygiene</p>	<p>Durch die Lage des Geltungsbereichs im bebauten Bereich sowie die geringe Flächengröße ist die die Funktion als klimatische Ausgleichsfläche für die angrenzende Wohnsiedlung eher gering. Zusätzlich besteht bereits eine hohe Vorbelastung.</p>	<p>Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen können die Folgen der Flächenversiegelung gering gehalten und klimatische Ausgleichsflächen geschaffen werden. Darüber hinaus können das Lokalklima und die Luftqualität weitgehend erhalten bleiben.</p> <p>Flachgeneigte Dächer oder Dachabschnitte bis 18° Neigung sowie Flachdächer sind extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm zu begrünen.</p> <p>Beeinträchtigung: gering</p>
<p>Arten, Biotope</p>	<p>Arten Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Einschätzung wurden einige besonders geschützte Vogelarten sowie Vorkommen von Fledermäusen festgestellt.</p> <p>Fledermäuse Es wurden zwei Fledermausarten in der Umgebung des Geltungsbereichs nachgewiesen: Bei den Begehungen konnte insbesondere die Zwergfledermaus (ca. 31 Rufe) festgestellt werden. Zudem sind zwei weitere Rufe außerhalb des Geltungsbereichs der Wasserfledermaus zuzuordnen. Die nachgewiesenen Fledermäuse haben mit hoher Wahrscheinlichkeit ihre Quartiere außerhalb des Geltungsbereichs.</p> <p>Vögel Die vom Bebauungsplan vorgesehenen Siedlungsbereiche sind im Bestand überwiegend Gärten. In den Gehölzstrukturen des Geltungsbereichs wurden 13 häufig bis sehr häufig vorkommende Brutvogelarten sowie der Bluthänfling (mäßig häufig) festgestellt. Weiter wurden zwei Arten der Roten Liste BW festgestellt (Siehe auch Kapitel 5.2. sowie extern im Kapitel 2.2. in</p>	<p>Arten Im Zuge des Verfahrens werden artenschutzfachliche Kartierungen vorgenommen.</p> <p>Fledermäuse Es liegen keine Habitate von Fledermäusen im Geltungsbereich, die zerstört werden, sodass keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.</p> <p>Beeinträchtigung: gering</p> <p>Vögel Als Kompensation für die betroffenen Vogelarten, insbesondere für den Haussperling, dessen Bruthabitate an Gebäuden entfallen, sind neben den allgemein formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zehn Sperlingshotels an Gebäuden im Geltungsbereich oder dessen unmittelbarer Umgebung anzubringen.</p>

Schutzgut	Bestand	Konfliktanalyse
	<p>der Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung vom 04.07.2019 / 25.10.2019.). Streng Geschützten Arten nach § 44 BNatSchG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht anzutreffen. Die Empfindlichkeit gegenüber dem Bauvorhaben ist mittel einzustufen.</p> <p>Biotope Der Großteil des Geltungsbereichs liegt als unversiegelter Garten vor. Zudem liegt bestehende Bebauung in Form von sechs Einfamilienhäusern vor. Das Plagebiet weist aufgrund der intensiven Nutzung ein vergleichsweise sehr geringes Artenspektrum auf.</p> <p>Baumbestand Durch das Vorhaben können nach jetzigem Kenntnisstand die Gehölze im Geltungsbereich nicht erhalten werden.</p>	<p>Beeinträchtigung: mittel</p> <p>Biotope Unter der Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die weitestgehend einen Erhalt bzw. Ersatz der bestehenden Gehölze gewährleisten, kann der Eingriff in das Schutzgut Biotope verringert werden.</p> <p>Beeinträchtigung: mittel</p> <p>Baumbestand Der Baumbestand wird vollständig durch die geplanten Neupflanzungen kompensiert.</p> <p>Beeinträchtigung: mittel</p>
<p>Landschaftsbild, Erholung</p>	<p>Dem Geltungsbereich kommt aufgrund seiner Lage an der Eyach gegenüber des Zollernschlosses eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild der Stadt Balingen zu. Für das Landschaftsbild besteht eine Vorbelastung durch die bestehende Bebauung im Geltungsbereich und daran angrenzend. Öffentliche Erholungsinfrastruktur liegt nicht im Geltungsbereich.</p>	<p>Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs sorgen für eine gute Durchgrünung des Baugebiets. Gemäß des Bebauungsplans und der textlichen Festsetzungen bleibt ein Großteil der prägenden Landschaftselemente erhalten. Die Empfindlichkeit des Vorhabens ist gegenüber dem Schutzgut Landschaftsbild als gering einzustufen.</p> <p>Beeinträchtigung: gering</p>

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Das Planungskonzept berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch umweltbezogene Ziele, negative Auswirkungen zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Diese sind als Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung (max. Gebäudehöhe), zu Pflanzgeboten sowie zur zeitlichen Begrenzung von Fällungs-, Rodungs- und Abrissarbeiten in den Bebauungsplan eingeflossen.

5.2 Artenschutz

Hochwertige Bereiche für Arten innerhalb des Geltungsbereichs sind insbesondere die Gehölzbestände. Es werden Neupflanzungen von Gehölzen durch ein Pflanzgebot festgesetzt. Dadurch und durch die Gehölze in der Umgebung – insbesondere entlang der Eyach – finden die betroffenen Arten ausreichend Ausweichhabitate. Die Gehölzstrukturen werden zur Brutzeit von häufig vorkommenden Vogelarten als Fortpflanzungsstätte genutzt, ebenso treten aber im Gebiet zwei Rote-Liste Arten auf, die potentiell durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können.

Die Planung sieht Neupflanzungen von Gehölze vor, die das Gebiet mittelfristig in Bezug auf den Baumbestand aufwerten werden. Um Verbotstatbestände während der Vogelbrutzeit auszuschließen, sind Gehölze ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zu roden

oder zurückzuschneiden. Die Gebäude sind vor dem Abbruch auf artenschutzrechtliche Konflikte hin zu prüfen. Für die Beleuchtung des Außenbereiches sollten insektenfreundliche LED-Leuchten verwendet werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und für sonstige geschützte Tierarten erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplante Neuordnung ausgeschlossen werden können. Es ist nicht zu erwarten, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten. Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich.

6 Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ100) der Eyach gemäß Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg. Es befindet sich jedoch teilweise im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQextrem). Dies bedeutet, dass das Plangebiet bei einem statistisch auftretendem Extremhochwasserereignis in den im Plan gekennzeichneten Bereichen überschwemmt werden kann. Im Unterschied zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten, ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQextrem) 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.

7 Erschließung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet wird über die Straße Im Rossnägele sowie die Heinzlenstraße an das innerstädtische und überörtliche Hauptverkehrsnetz angebunden. Die Heinzlenstraße mündet in östlicher Richtung direkt in die Eckenfelderstraße als innerörtliche Haupterschließungsstraße. Die ansprechende Gestaltung des Straßenraums entlang der Straße Im Rossnägele wird mit Hilfe der grünordnerischen Festsetzungen (Allee und Vorgartenzone) erreicht.

7.1 Umgestaltung Verkehrsfläche Im Roßnägele

Die Verkehrsfläche Im Roßnägele erfüllt die Funktion einer Wohnsammelstraße und verzeichnet derzeit eine Breite von 8 m, davon 5,00 m Fahrbahn sowie ein beidseitiger Gehweg von jeweils 1,50 m.

Im Zuge der Entwicklung des Wohnquartiers Heinzlenstraße/Im Roßnägele soll der östlich an das Urbane Gebiet angrenzende verlaufende Gehweg entfallen. Die Fläche wird als Vorgartenzone ausgewiesen. Das Plangebiet erhält so weiteren Freiraum um eine Durchgrünung zu gewährleisten sowie Blickbeziehungen zum Zollernschloss und zur Eyach zu ermöglichen. Eine Verschiebung des Geltungsbereiches in westlicher Richtung, zum Gewässerrand, ist im Hinblick auf die Planungen zur Gartenschau 2023 entlang der Eyach nicht zielführend.

Entlang der Straße im Roßnägele wird ein einseitiger Gehweg im Hinblick auf die Frequentierung und die Verlagerung des Fußgängerverkehrs zur Eyach hin als ausreichend angesehen. Ein Regelquerschnitt wird zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

8 Städtebaulicher / Entwurf Planungsziele

8.1 Städtebauliche Konzeption

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens entwickelten sowohl das Büro Iohrer.hochrein GmbH aus München als auch das Büro Planstatt Senner aus Überlingen städtebauliche Ideen für den zu

überplanenden Bereich. In der Entwurfsphase des Bebauungsplans wurden diese Ideen weiterentwickelt. Hierbei spielte eine städtebauliche Verdichtung mit Punkt- und Stangenhäusern mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss sowie die Festlegung von klaren Grünzäsuren zur Herstellung von Sichtbeziehungen auf die Eyach, das Zollernschloss und das Gartenschau-Gelände eine wichtige Rolle.

Die städtebauliche Konzeption des Büros Planstatt Senner sieht entlang der Eyach eine Bebauung mit mehreren Punkthäuser vor, die durch ihre für Mehrfamilienhäuser vergleichbar geringen Grundflächen eine gestalterische Durchlässigkeit des Grüns von der Eyach kommend bis zum Roßnägele ermöglichen. Direkt entlang dieses Grünraums wird dabei bewusst auf massivere Gebäudeformen verzichtet. Die Bebauung ist dabei auf eine Dreigeschossigkeit mit zusätzlichem Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss konzipiert, wie sie aktuell auch im Bereich der Bebauung Stingstraße/Etzelbach realisiert werden wird. Zur Eyach hin rückt das Staffelgeschoss ein. Ein Großteil der Parkierung wird unterirdisch in einer oder mehreren Tiefgaragen erfolgen.

8.2 Planungsziele

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Balingener Kernstadt mit ihren ca. 15.000 Einwohnern ist und bleibt hoch. Gerade die Kernstadt von Balingen besitzt bei Wohnrauminteressenten eine besondere Attraktivität, da hier sämtliche Infrastruktureinrichtungen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ein vollständiges Angebot an Schul- und Bildungseinrichtungen sowie zahlreiche weitere Einrichtungen, vielfach sogar in fußläufiger Erreichbarkeit, vorhanden sind.

Die Nachverdichtung im Bereich Heinzlenstraße / Im Rossnägele soll einen erheblichen Beitrag zur Befriedung der Nachfrage nach Wohnraum in der Balingener Kernstadt leisten. Das Baugebiet ist mit seiner direkten Nähe zur stark verdichtet bebauten Altstadt geradezu prädestiniert für eine städtebauliche Nachverdichtung. Trotzdem sollen Sichtbeziehungen zur Eyach, zum Zollernschloss und zu Kleinvenedig, auch vor dem Hintergrund der Planung des Gartenschau-Geländes, beibehalten und baurechtlich gesichert werden. Zur Straße und zur Eyach hin ist eine umweltverträgliche Einbettung der Verdichtung durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen ein Ziel.

Im Bebauungsplanverfahren soll ein Urbanes Gebiet (MU) für Geschosswohnungsbauten mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss (Punkt- und Stangenhäuser) ausgewiesen werden sowie in diesem Rahmen die planungsrechtliche Sicherung des Einfamilienhauses im Südwesten erfolgen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Nach Erstellung des Entwurfes werden direkt die förmlichen Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Erstellung einer Umweltprüfung sowie eines Umweltberichtes mit Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung ist nicht notwendig. Dem Bebauungsplan liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bei.

8.3 Bebauungsplanentwurf

Über den Bebauungsplan sollen in städtebaulicher Kernlage eine Wohnbebauung mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss errichtet werden. Die Nachfrage nach Wohnraum in der Kernstadt Balingen ist und bleibt hoch. Bereits überplante Flächen für Wohnraumentwicklung sind nahezu ausgereizt. Auch im Bereich privater Wohnbauplätze bzw. Baulücken ist in der Kernstadt nur ein sehr geringes Bauplatzpotential vorhanden, welches die Nachfrage in der für Bauinteressenten durch die sehr gute Infrastruktur attraktiven Kernstadt nicht einmal ansatzweise befriedigen kann. Darüber hinaus sollen gewerbliche Nutzungen insbesondere zur Versorgung des Gebiets ermöglicht werden.

Durch die Freihaltung von Grünzäsuren mit Hilfe von grünordnerischen Festsetzungen entlang des Uferbereichs der Eyach und entlang der Straße Im Rossnägele, die Freihaltung von Flächen vor Bebauung durch einzelne Baufenster in „Briefmarken-Form“ sowie die gestalterischen Vorgaben kann ein MU mit hoher Wohnqualität und der Möglichkeit zur Durchmischung garantiert werden.

9 Städtebauliche Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen und politischen Zielen der Stärkung der Innenentwicklung sowie des damit verbundenen Ziels die Flächenneuanspruchnahme (Siedlungs- und Verkehrsflächen) zu reduzieren, wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Die Zulassung aller allgemein zugelassenen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) soll den Charakter als städtisches Gebiet möglich machen.

Das Plangebiet soll dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in kleinräumiger Nutzungsmischung, soweit diese Betriebe und Einrichtungen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine hochwertige, innerstädtische Entwicklungsfläche. Die nach § 6a Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine hochwertige, innerstädtische Entwicklungsfläche. Eine Flächenkonkurrenz minderer Nutzungen soll ausgeschlossen werden. Daher sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig. Tankstellen besitzen eine charakteristisch, extensive Flächennutzung. Derartige Nutzungen sind in der Regel nicht dazu geeignet, städtebaulich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen. Ihr städtebauliches Erscheinungsbild widerspricht somit den Entwicklungszielen des Gebietes. Gleiches gilt für den Abschluss von Vergnügungsstätten. Gerade mit Vergnügungsstätten wie Wettbüros mit Vergnügungsstättencharakter oder Spielhallen sind negative städtebauliche Entwicklungen wie dem Trading-Down-Effekt (Entwertung des sich noch in der Entwicklung befindlichen Gebiets), verbunden. Für Vergnügungsstätten sind innerhalb des Gewerbegebietes Gehr, in städtebaulich integrierter Lage, ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

Darüber hinaus ist von Lärm- und Geruchskonflikten insbesondere im Zusammenspiel mit der im Plangebiet nicht unerheblichen und eventuell darüber liegenden Wohnnutzungen (ab 1. OG ausschließlich zulässig) auszugehen. Die genannte ausschließliche Nutzung der Stockwerke ab dem 1. OG mit Wohnraum soll das wichtige Ziel der Herstellung qualitativ hochwertigen Wohnraums sicherstellen.

Über die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse, der Erdgeschossfußbodenhöhe sowie der maximalen Gebäudehöhe sollen die angestrebten städtebaulichen Proportionen der Baukörperentwicklung unterstützt und eine einheitlich abgestufte Höhenentwicklung zwischen den einzelnen festgelegten Gebäudetypen ermöglicht werden.

Die Regelungen zu Werbeanlagen werden über die Werbeanlagen- und Automatenanzahl der Stadt Balingen von 16.07.2008 getroffen. Die Regelungen sollen zu einer geordneten Anordnung und in ihrem Größenverhältnis aufeinander abgestimmte Gestaltung der einzelnen Anlagen führen, so dass auch an Gebäuden, in denen mehrere Geschäftseinheiten untergebracht sind, das Gebäude mit seiner architektonischen Fassadengliederung als städtebauliches Hauptelement den Stadtcharakter bestimmt und nicht die einzelnen Werbeanlagen. Als Voraussetzung zur Erhaltung des vorhandenen Stadtcharakters mit seiner charakteristischen Baustruktur sowie zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, auch im Hinblick auf die Übersichtlichkeit des öffentlichen Verkehrsraums, ist es aus städtebaulicher Sicht notwendig, Regelungen zu treffen, die eine einheitliche Grundlage für die Beurteilung der zu errichtenden Anlagen bieten.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Höhenlage und Höhe der baulichen Anlage bestimmt.

Grundflächenzahl

Im Urbanen Gebiet MU wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,7 festgesetzt. Über die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 und der Geschossflächenzahl von 2,1 soll die beabsichtigte städtebauliche

Dichte erreicht werden. Die geringere Festsetzung der Grundflächenzahl als die Obergrenzen nach BauNVO für Urbane Gebiete zulässt, sichert eine Durchgrünung in diesen Bereich und entspricht der umliegenden Bebauung. Dem Gebietscharakter entsprechend wird hier eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen - auch mit dem Ziel, die dortigen Nutzungen und die damit verbundene Aufenthaltsqualität an unbebauter Fläche zu stärken. Es wird eine bauliche Entwicklung entsprechend dem städtebaulichen Konzept ermöglicht.

Für die im Quartier geplanten Tiefgaragen wird eine Überschreitung der GRZ zugelassen, wenn diese durchschnittlich mit min. 50 cm Erdüberdeckung ausgeführt werden. Der Bau einer Tiefgarage trägt erheblich zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei, da die Grundstücksflächen nicht für Stellplätze überbaut oder befestigt, sondern als begrünte Freiflächen attraktiv gestaltet werden können. Da dadurch die betreffenden Baufelder in größerem Umfang unterbaut werden müssen, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für die Anrechnung von Anlagen nach § 19 (4) 1 Nr. 1,3 BauNVO im Bebauungsplan zulässig.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) - Höhenlage der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Höhenlage der baulichen Anlagen (EFH) orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung. Bezugspunkt ist jeweils die Erschließungsstraße oder der neu zu planende Fuß- und Radweg. Zur architektonischen Ausformung der einzelnen Gebäude ist ein Höhenspielraum von 20 cm zugelassen. Die neuen Gebäude fügen sich somit 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, Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung unter Beachtung der Umgebungsbebauung, die Gebäudehöhen und die Geschossflächenzahlen festgesetzt.

Im Urbanen Gebiet sind somit 3-geschossige Gebäude mit einem Staffelgeschoss möglich. Die maximal zulässige Gebäudehöhe verzeichnet eine Höhe von 12,0 m. Der Straßenraum wird somit städtebaulich gefasst ohne aber in seiner Höhe und Geschossigkeit mit seiner Umgebung in Konkurrenz zu treten. Aus diesem Grund ist auch das mögliche Staffelgeschoss abzurücken. Zusammen mit der überbaubaren Fläche fügen sich diese möglichen Gebäude in die Umgebung ein und sichern die Blickbeziehungen zur Eyach und Zollernschloss.

Geschossflächenzahl

Im Bebauungsplan werden Geschossflächenzahlen GFZ festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden für das Plangebiet unterschritten. Mit der Festlegung einer Geschossflächenzahl von 2,1 in Verbindung mit der GRZ sowie der Höhe der baulichen Anlagen, kann eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und der städtebauliche Charakter des Gebietes bzw. der umgebenden Bebauung gewahrt werden. Es gewährleistet die Umsetzung der Zielvorstellungen der städtebaulichen Rahmenplanung das Plangebiet in seine Umgebung anzubinden und entsprechend den geplanten Nutzungen einen ausreichenden Spielraum und Rahmen mit einer einerseits durch Dichte erreichte flächensparenden Bebauungsstruktur und andererseits die Sicherung ausreichender Freiflächen für ein qualitätvolles Umfeld zu ermöglichen.

In Verbindung mit der jeweils festgesetzten Gebäudehöhe, der GRZ und GFZ wird eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Es wird einem dem Plangebiet angemessene sowie städtebaulich angestrebte Nachverdichtung in Innenstadtlage gewährleistet.

9.2 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Gebietes wird zur Sicherung der genannten Blickbeziehungen zur Eyach und auf das Gartenschau Gelände sowie generell einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität eine offene Bauweise festgeschrieben.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufenster sollen den Bauherren Flexibilität bei der Stellung ihrer Gebäude innerhalb der Grundstücke einräumen. Um die Blickbeziehungen in Innenstadtlage zu

gewährleisten, werden keine durchgängigen „Baubänder“ sondern Baufenster in „Briefmarken-Form“ gewählt. Die festgesetzten Baulinien entlang der Straße Im Rossnägele sollen eine durchgängige städtebauliche Flucht der Gebäude aus ästhetischen Gründen sicherstellen.

9.3 Nebenanlagen und Stellplätze

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch die Beschränkung der Garagen und überdachten Stellplätze auf die überbaubaren Grundstücksflächen soll die weitgehende Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen – insbesondere der Hausgärten – von Anlagen für den ruhenden Verkehr erreicht werden.

Über die Festsetzungen einer Fläche für Tiefgaragen „Tg“ soll die Parkierung im Baugebiet weitestgehend unter der Erdoberfläche erreichbar sein.

Gerade für Besucherverkehr werden im Süden des Plangebiets zwölf zusätzliche Stellplätze „St“ festgesetzt.

9.4 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Leitungsrecht

Die Duldung von Hinterbeton in der textlichen Festsetzung der für den Straßenkörper wichtigen Flächen gewährleistet die Befestigung und Qualitätssicherung der umliegenden Erschließungsstraßen. Die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt im Westen des Plangebiets zur Eyach und einem geplanten Rad- und Fußweg hin, soll die Schaffung von privaten Wegeverbindungen zum Fluss hin unterbinden und die städtebauliche Einheit des Plangebiets erhalten. Die Festsetzung der Möglichkeit der Stadt, Anlagen bezüglich Straßenbeleuchtung, Telefon und Strom auf den privaten Grundstücken umzusetzen, dient der Versorgung des Plangebiets. Das Leitungsrecht der Stadt Balingen im Westen des MU auf privatem Grund soll den Unterhalt des sich dort befindlichen Kanals sicherstellen.

9.5 Grünflächen, Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, Dachflächenbegrünung und -entwässerung

Zur Sicherstellung von ökologisch wirksamen Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltsituation und der Qualität des Stadtbildes werden Pflanzgebote festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an den Standards angrenzender Gebiete. Durch die Vorschriften soll insgesamt ein qualitativ hochwertiger Charakter des Gebietes gesichert und die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Über die Pflanzgebote und Grünflächen im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass sich die Bebauung gut in das Landschaftsbild integriert. Dem Verlust von Lebensräumen wird mit den Neupflanzungen entgegengewirkt. Zur grünordnerischen Gliederung werden Festsetzungen getroffen, die die Pflanzungen im Verhältnis zur bebauten Fläche vorschreiben und großflächige, unbegrünte Flächen reduzieren. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei, das Plangebiet in das Ortsbild einzubinden und qualitative Grün- und Freiräume entstehen zu lassen. Das Pflanzgebot Pfg1 – Straßenbegleitende Bäume (Einzelpflanzgebot) soll eine gestalterisch ansprechende Alleestruktur entlang der Straße Im Rossnägele sicherstellen. Die Auswahl der Bäume (Acer platanoides „Cleveland“, „Olmsted“ und „Columnare Typ Ley III“, Mindestqualität Hochstamm, 3xv, m.Db. StU 16-18) stellt eine einheitliche Struktur sicher.

Das Pflanzgebot Pfg2 in der Vorgartenzone stellt eine Begrünung hin zum Straßenraum Im Rossnägele sicher, wobei großräumige Baumarten gerade entlang der geplanten Gebäude aufgrund der eingeschränkten Raumsituation ausgeschlossen werden. Die Begrenzung der für Gebäudeerschließung oder Zufahrten genutzten Fläche sowie die Unzulässigkeit der Nutzung von Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen sowie Steingärten sorgen für eine ausreichende und landschaftlich wirksame Eingrünung des Straßenraums. Optisch geschlossen wirkende Schnitthecken sind ausgeschlossen, um die städtebaulichen Blickbeziehungen sicherzustellen.

Das Pflanzgebot Pfg 3 – Grünbegleitende Promenade dient zur Eingrünung des Weges entlang der Eyach, der im Rahmen der Gartenschau 2023 vom Büro Iohrer.hochrein konzipiert wird, und stellt gleichzeitig städtebauliche Blickbeziehungen zu den Balkonen der angrenzenden Häuser sicher.

Zur Gebietseingrünung wird über Pflanzgebot Pfg4 – Gebietseingrünung eine umfassende Randeingrünung festgesetzt, die zusätzlich städtebauliche Blickbeziehungen sicherstellt. Nebengebäude oder Einbauten, die diese Blickbeziehungen stören könnten, sind nicht zulässig.

Das Pflanzgebot Pfg5 für die nicht überbauten Grundstücksflächen fördert die Durchgrünung des gesamten Plangebietes und sorgt für einen Ausgleich der durch das Vorhaben entfallenden Gehölzstrukturen.

Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern oder flach geneigte Dächer dienen insbesondere der Regenwasserrückhaltung, der Verbesserung des Kleinklimas und zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Das anfallende Wasser von Dachflächen wird aufgrund der Untergrundverhältnisse vorhandenen oder zu schaffenden Regenwasserkanälen zugeführt.

9.6 Entwässerung

Für den gesamten Bereich der Neubauf Flächen ist eine modifizierte Regenwasserableitung der nur gering verschmutzten Niederschlagswässer im Sinne des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 46 Abs. 3 WG und der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser geplant. Das auf den jeweiligen Dachflächen, sowie teilweise das auf den Grundstückszufahrten und -zugängen anfallende Regenwasser soll getrennt gesammelt und den in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegenden Regenwasserkanälen zugeführt werden.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage des Zweckverbandes zugeführt. Die bestehenden Entwässerungsleitungen sind hierzu ausreichend dimensioniert.

9.7 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Aus Artenschutzgründen sind abgängige Fortpflanzungs- und Ruhestätten für den Haussperling in den Bestandsgebäuden in der festgesetzten Art wie in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beschrieben auszugleichen.

10 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

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

Über Örtliche Bauvorschriften werden Regelungen zu Dachform, -neigung, und -gestaltung mit einer ökologisch-nachhaltigen Ausrichtung gewählt: Begrünte Flachdächer sollen die städtebaulich dichte Bebauung in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen harmonisch an die Eyach mit Grün am Gewässer sowie das geplante Gartenschaugelände anlehnen. Um eine ruhige und harmonische Dachlandschaft zu erreichen, werden Dachaufbauten auf obersten Geschossen mit Ausnahme von technischen Anlagen, ausgeschlossen.

Die festgesetzte Ausgestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Materialien dient der Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zur Verhinderung von Überschwemmungen sowie zusätzlich zur Durchgrünung des Plangebietes.

Die gestalterischen Festsetzungen zu Einfriedungen sowie Niederspannungsfreileitungen werden aus ästhetischen Gründen Teil der Örtlichen Bauvorschriften und sichern zusätzlich die städtebaulichen Blickbeziehungen. Die Stellplatzerhöhung dient der ausreichenden Zurverfügungstellung von Parkraum im Plangebiet.