Balingen
Große Kreisstadt
AMT FÜR STADTPLANUNGS- UND BAUSERVICE

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

„Hertenwasen – Teil 1, 1. Änderung“

in Balingen - Engstlatt

Begründung

ENTWURF

Stand: 26.05.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1 Umfang des Änderungs-Bebauungsplanes ... 3
2 Erfordernis der Planänderung und Planungsziele/ Ausgangssituation ... 3
3 Bebauungsplanverfahren ... 6
4 Belange des Umweltschutzes ... 6
4.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung/ Eingriffsregelung ... 6
4.2 Artenschutz ... 7
5 Inhalte der Bebauungsplanänderung ... 8
5.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen ... 8
5.2 Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen ... 8
5.3 Verkehrsflächen - Erschließung ... 9
5.4 Entfallen Leitungsrecht LR1 und Gehrecht GR ... 9
5.5 Entfallen der privaten Grünfläche ... 10
5.6 Maßnahmen und Flächen zur Gestaltung, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches ... 10
5.7 Örtliche Bauvorschriften ... 10

1 Umfang des Änderungs-Bebauungsplanes

Der Änderungsbebauungsplan umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 1149/9, 1149/15, 1149/19, 1149/20 und 1149/21 (teilweise).

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 2,0 ha.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgte anhand des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs sowie entlang der anzupassenden Straßenverkehrsflächen der Furtwiesenstraße bezüglich der neuen Lage der künftigen Bahnbrücke Richtung Hürsten.

2 Erfordernis der Planänderung und Planungsziele/ Ausgangssituation

Das zur Überplanung anstehende Areal liegt im Balinger Stadtteil Engstlatt und umfasst einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Hertenwasen- Teil 1' aus dem Jahr 2005. Der Geltungsbereich weist eine Flächengröße von knapp 0,2 ha auf. Das Plangebiet ‚Hertenwasen- Teil 1' wird im Nord-Westen durch die bestehende Bahntrasse „Tübingen – Balingen – Sigmaringen" vom gegenüberliegenden Wohngebiet ‚Hürsten' und der Langwiesenschule getrennt.

Als Verbindung der beiden Baugebiete (Hürsten und Hertenwasen) ist eine neue Straßenbrücke, basierend auf einer Planung aus dem Jahr 2008, vorgesehen. Auf Grund neuer technischer Standards der Deutschen Bahn kann die bisherige Brückenplanung nicht mehr entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Hertenwasen umgesetzt werden. So muss die bisher geplante Durchfahrtshöhe aufgrund neuer Vorgaben zur Elektrifizierung der Bahnstrecke in der lichten Höhe vergrößert werden. Dies macht eine geringfügige Verschiebung des Brückenbauwerks nach Westen erforderlich.

Der momentan rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht im nordwestlichen Teil der ausgewiesenen Wohnbauflächen Geschosswohnungsbauten mit bis zu drei Vollgeschossen in offener Bauweise. Zusätzlich ist hier die Errichtung einer Tiefgarage für den Parkierungsbedarf der Mehrfamilienhausbebauung festgelegt. Entlang der Furtwiesenstraße sind zudem acht offene Stellplätze möglich. Die nördliche Gebäudeflucht der Mehrfamilienhausbebauung ist über eine Baulinie festgesetzt und garantiert somit ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild für eine neue Bebauung.

Für die unmittelbar anschließenden Grundstücke sieht die städtebauliche Konzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Reihenhausbebauung vor. Diese lösen sich im Übergang zur offenen Landschaft in eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern auf. Der Osten und der Westen des ‚Hertenwasen- Teil 1' ermöglichen Einzelhaus- und Doppelhausbebauung. Ein zentraler öffentlicher Grünzug bindet die Landschaft weiträumig in das städtebauliche Konzept ein und bietet attraktive Naherholungsmöglichkeiten.

Für das Baugebiet ‚Hertenwasen- Teil 1' wurde im Jahr 2006 bereits der erste Bauabschnitt hergestellt und somit die Erschließung über die Hertenwinkelstraße und die abgehenden Wohnwege gesichert. Die östlich gelegenen Reihenhausbauplätze wurden von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit und zu Einzelhausbauplätzen umgewidmet. Die Zuschnitte der Grundstücke wurden auf die Einzelhausbebauung angepasst und realisiert.

Im Zuge der notwendigen Anpassung der Furtwiesenstraße aufgrund der geplanten Bahnbrücke und den vorangegangenen Befreiungen im Bereich der Hausgruppen sowie auch Dachformen, wurde das städtebauliche Konzept in Bezug auf heutige Bedarfe und Anforderungen auf dem Wohnungsmarkt geprüft und in Bezug einer höheren städtebaulichen Flexibilität in Teilen überarbeitet.

Planungsrechtliche Ausgangssituation/ Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Baubauungsplans ‚Hertenwasen – Teil 1' in Balingen-Engstlatt mit Rechtskraft vom 20.01.2005. Die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan ‚Hertenwasen – Teil 1' weisen für die Grundstücke 1149/20 ein Baufenster für eine 3-geschossige Bebauung aus. Das Baufenster wird durch ein festgesetztes Gehrecht im Erdgeschoss der möglichen Bebauung geteilt, welches eine lichte Höhe von 2,8 m aufweist. Die Dachform ist als begrüntes Pultdach mit einer Neigung von 5-12° ausgewiesen. Zusätzlich ist im Süden des Grundstücks die Errichtung einer Tiefgarage, im Norden die Herstellung von bis zu 8 Stellplätzen zulässig.

Westlich anschließend sind auf einem Teil des bisherigen Grundstücks, Flst.Nr. 1149/21 Baufenster für ca. 8 Reihenhäuser mit Garagenflächen festgesetzt. Weiter schließen sich Doppel- und Einzelhausbauplätze an.

Die Erschließung der Grundstücke geschieht über festgesetzte Wohnstraßen im verkehrsberuhigten Bereich. Zentral liegt ein öffentlicher Grünzug der als Parkanlage anzulegen ist und sowohl Naherholungs- als auch Spielmöglichkeiten für Kinder bieten soll.

In Norden ist die Furtwiesenstraße mit einer Breite von ca. 5,5 m festgesetzt. Straßenbegleitend befindet sich je ein Fußweg mit einer Breite von ca. 1,5 m. Die Furtwiesenstraße soll zukünftig direkt über die neu herzustellende Brücke ins benachbarte Baugebiet ‚Hürsten' verlaufen und den Verkehr aus dem Baugebiet über die Sägewerkstraße und Caspar-Nagel-Straße an den inner- und überörtlichen Hauptverkehr anbinden.

Flächennutzungsplan / Entwicklungsgebot

Das zur Überplanung anstehende Gebiet ist vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen von 2001 entwickelt und bietet bisweilen noch Erweiterungsmöglichkeit nach Süden.

Dem Entwicklungsgebot ist somit ausreichend Rechnung getragen.

Ziel und Zweck der Planung / Städtebauliche Konzeption

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die innenliegenden Reihenhaus- und Doppelhausbauplätze, die Flächen für Geschosswohnungsbau, Teile der Wohnwege, Straße mit Brücke sowie die Flächen des Grünraums.

Der Straßenverlauf an der Verbindungsbrücke zum Baugebiet ‚Hürsten' wird den aktuellen Anforderung der Bahn angepasst.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollen mehrere Teilbereiche bedarfsorientiert optimiert und insbesondere eine Flexibilität der Bauplätze in Form einer offenen Bauweise (Zulässigkeit von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen) ausgewiesen werden, da der Ursprungsbebauungsplan in seinen Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Flächen zu eng gefasst ist. Der Ursprungsbebauungsplan setzt über „Briefmarken-Baufenster" fast gebäudescharfe überbaubare Flächen fest und schränkt somit eine adäquate und auch individuelle Grundstücksnutzung stark ein. Direkt an der Furtwiesenstraße wird zudem der „lange" Gebäuderiegel für Geschosswohnungsbau in zwei Baufelder unterteilt, welcher dem umliegenden städtebaulichen Maßstab eher entspricht. Das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Gehrecht- mittig innerhalb des langen Baufensters- soll nunmehr als öffentlicher Fußweg planungsrechtlich gesichert.

Die Nachfrage v.a. nach Einzelhausbauplätzen ist in den letzten Jahren zunehmend gestiegen. Auf den im Baugebiet festgesetzten Baufenstern für Reihen- Ketten- und Doppelhäuser sollen ebenfalls auch Einzelhausbauplätze möglich sein, um flexibel auf künftige Bedarfe reagieren zu können. Die Baufenster werden entsprechend angepasst. Die Geschossigkeit sowie die Dachformen bleiben erhalten. Gleichzeitig wird die Erschließung der neu strukturierten Bauplätze über Stichstraßen neu geregelt. Die bisher geplante Erschließung der Neubauplätze über den Grünzug wird aufgegeben und die Wohnstraßenfläche den Bauplätzen zugeschlagen. Doppelerschließungen entfallen, welche nunmehr nicht mehr erforderlich sind und in Bezug auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden neu überdacht wurden. Das Grundgerüst der ursprünglichen Planung wird hierbei jedoch nicht berührt. Die Haupterschließung erfolgt weiterhin von der Furtwiesenstraße und endet weiterhin in einem westlichen Wendehammer. Die nördlichen Stiche bleiben ebenfalls wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt.

Mit den westlich geplanten Stichen südlich der Haupterschließungsstichstraße, kann die einseitig erschließende Wohnstraße im Ursprungsbebauungsplan entfallen. Die öffentliche Grünfläche wird größer und von Verkehr frei gehalten. Die vormals südlich erschlossenen Grundstücke können von Norden her erschlossen werden. Ein großzügiger ruhiger Südgarten wird ermöglicht.

Durch die Änderungen wird das Grundgerüst der Abwägung für den Gesamtplan nicht berührt wird.

Abbildung 2:
optimierter städtebaulicher Entwurf
Das Baugebiet südlich der öffentlichen Grünfläche ist weitestgehend erschlossen. Nördlich der Grünfläche wurde die Erschließung optimiert (Stiche anstatt einseitige Erschließungen u.a.). Die Haupterschließung erfolgt weiterhin über eine Wohnstraße mit Wendehammer. Innerhalb des Quartiers sollen nunmehr im Sinne einer Nachverdichtung und Flexibilität bedarfsgerecht Einzel-, Doppel- und Hausgruppen entstehen können.

3 Bebauungsplanverfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Anwendung § 13 BauGB sind erfüllt.

Durch die beabsichtigten Änderungen des Bauleitplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes „Hertenwasen – Teil 1“ haben zu großen Teilen weiterhin ihre Gültigkeit und werden nicht geändert. Im betreffenden Teilbereich werden überbaubare Flächen sowie in Teilen untergeordnet die Erschließung geändert; die das Grundgerüst der zentralen Erschließung jedoch nicht berühren (siehe unter Ziff. 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen).

Die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung § 13 BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch die gewählte Verfahrensart wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dennoch sind die Umweltbelange in die Planung einzustellen.

4 Belange des Umweltschutzes

4.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung/ Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Verfahren begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000- oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Keine Anhaltspunkte bestehen für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Ebenso bestehen keine Anhalts-

punkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

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 umfasst im Wesentlichen eine Mähwiese sowie zwei kleinräumige Gehölzbereiche aus kleinen Strauchgruppen und Feldheckenelementen. Im Zuge der Planung ist mit keinen wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Die Auswirkungen auf den Artenschutz werden separat unter dem Punkt „Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG“ erläutert.

Insgesamt ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine negativen Veränderungen für die entsprechenden Schutzgüter. Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13 BauGB ist eine vollständige Kompensation der Eingriffe ohnehin nicht erforderlich.

4.2 Artenschutz

Zum Änderungs-Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Planungsbüro Fritz & Großmann Umweltplanung GmbH, Balingen vom 11.12.2019 erstellt.

Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan "Hertenwasen – Teil 1, 1. Änderung" kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei die Reptilien und die europäischen Vogelarten. Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) bezüglich der Artengruppe der Vögel müssen die Fällarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Dies wurde im Bebauungsplan unter den Hinweisen aufgenommen.

Durch die mögliche Nutzung der Wiesen als Nahrungshabitat von Zauneidechsen muss eine Einwanderung der Reptilien durch die Aufstellung eines Schutzzaunes ab Anfang März verhindert werden. Die genannten Maßnahmen stehen im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 (1) 1 BNatSchG). Dies wurde im Bebauungsplan unter den Hinweisen aufgenommen. Ein entsprechender Reptilienzaun nach Baufeldfreimachung wird fachgerecht errichtet werden. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Balingen.

Zum langfristigen Funktionserhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Goldammer muss der Wegfall von zwei Brutrevieren der Art durch die beschriebene CEF-Maßnahme (CEF 1) ausgeglichen werden. Die Maßnahme ist über eine Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Vorkehrungen zur Vermeidung ergeben sich für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

Ergänzend ist die freiwillige Maßnahme zur Sicherung von Lebensräumen für die Wanstschrecke als charakteristische Art der FFH-Mähwiesen und des Biotopverbunds mittlerer Standort aufgeführt.

5 Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung ist räumlich und inhaltlich auf die Flurstücke des im Plan dargestellten Geltungsbereiches begrenzt. Aufgrund der Teiländerung von Erschließungsflächen sowie die zeichnerische Neu-Festsetzung von Baugrenzen und Bauweisen werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hertenwasen – Teil 1“ durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplanes „Hertenwasen – Teil 1, 1. Änderung“ vollständig ersetzt.

Folgende inhaltliche Bebauungsplanänderungen ergeben sich gegenüber der planerischen Ausgangssituation:

5.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Der Ursprungsbebauungsplan setzte die Verteilung von Einzel-, Doppel- und Hausgruppen innerhalb des Plangebietes sehr gebietsscharf fest und ließ im Zusammenhang mit den als Briefmarken festgesetzten überbaubaren Flächen keinerlei Flexibilität und somit Reaktion auf die sich ändernden Bedürfnisse bezüglich Wohnraumanforderungen und -nachfragen zu. Entsprechend den städtebaulichen Zielen und Zwecken der Bebauungsplanänderung sind nunmehr in offener Bauweise und Verteilung der Haustypen Einzel-, Doppel- und Hausgruppen im gesamten Änderungsbereich zulässig. Gleichzeitig wurden die überbaubaren Flächen großzügiger festgesetzt, um das Ziel der Flexibilität möglicher Haustypen umsetzten zu können. Die GRZ sowie die GFZ bleiben weiterhin unverändert.

Entlang der Furtwiesenstraße ist weiterhin Geschosswohnungsbau vorgesehen. Hier wurde das ursprüngliche längliche Baufenster entsprechend dem städtebaulichen Ziel der Umsetzung einer Wegeverbindung in die öffentliche Grünfläche nunmehr in zwei Baufenster geteilt. Anstelle des festgesetzten Gehrechtes im Ursprungsbebauungsplan wird zwischen diesen beiden Baufenstern ein öffentlicher Fußweg festgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen entfällt, um ebenso eine bauliche Flexibilität bezüglich Gebäudetyp und v.a. Gebäudeausrichtung in Bezug auf eine optimale Solarenergienutzung gewährleisten zu können.

5.2 Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Der Ursprungsbebauungsplan setzte in Teilen Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen fest. Dies betraf nur Baufelder mit festgesetzten Hausgruppen sowie den Geschosswohnungsbau. Entsprechend den städtebaulichen Zielen und Zwecken der Bebauungsplanänderung eine bauliche Flexibilität innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen, ist eine gesonderte Festsetzung von Stellplätzen und Garagen durch das Entfallen der differenzierten Bauweisen nicht mehr notwendig. Aufgrund der nunmehr großzügiger gefassten überbaubaren Flächen sind notwendige Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen adäquat realisierbar und müssen nicht zeichnerisch verortet werden.

Weiterhin gelten die Festsetzungen zu Stellplätzen, welche außerhalb überbaubarer Flächen und Pflanzgebote allgemein zulässig sind sowie zu Garagen, welche ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen reglementiert zulässig sind.

Die Festsetzung zu Garagen wird um eine allgemeine Festsetzung zu Tiefgaragen ergänzt. Aufgrund der Flexibilität in der flächenmäßigen Ausgestaltung von Tiefgargen werden diese nicht mehr zeichnerisch verortet. Um den anfallenden Stellplatzbedarf im Bereich der Mehrfamilienhäuser auch unterirdisch decken zu können und die Freibereiche als Aufenthaltsflächen nutzen zu können, sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die festgesetzte Erdüberdeckung von nicht überbauten Bereichen von Tiefgaragen von mindestens 0,6 m mindert den Versiegelungsgrad und kann in

diesen Bereichen wichtige Bodenfunktionen, wie die Pufferung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie eine wirkungsvolle Bepflanzung mit klimarelevanter Funktion gewährleisten.

5.3 Verkehrsflächen - Erschließung

Entsprechend den städtebaulichen Zielen wurden die Straßenverkehrsflächen sowie in Teilen die Innere Erschließung des Plangebietes optimiert. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen (Furtwiesenstraße zur Bahn hin) mussten aufgrund neuer Vorgaben der Bahn zur geplanten Bahnbrücke zum Gebiet Hürsten geringfügig verschoben werden.

Das Erschließungssystem wurde teilweise neugeordnet ohne jedoch die Grundzüge der Planung zu berühren. Aufgrund der damaligen Grundstücks- und Eigentumssituationen entstanden in Teilbereichen im Ursprungsbebauungsplan Doppelerschließungen, welche nunmehr nicht mehr erforderlich sind (südlicher Bauabschnitt bereits realisiert) und in Bezug auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden neu überdacht wurden. So können nunmehr die Doppelerschließungen entfallen ohne jedoch das Grundgerüst der ursprünglichen Planung grundlegend zu verändern. Die Haupterschließung von der Furtwiesenstraße Straße aus bleibt bestehen und endet weiterhin in einem Wendehammer. Die nördlichen von der Haupterschließung abgehenden Stiche bleiben ebenfalls bestehen.

Mit den nunmehr westlich geplanten Stichen südlich der Haupterschließungsstraße, kann die einseitig erschließende Wohnstraße entlang der öffentlichen Grünfläche des Ursprungsbebauungsplanes entfallen. Die öffentliche Grünfläche wird größer und von Verkehr frei gehalten. Die vormals südlich erschlossenen Grundstücke können von Norden her erschlossen werden. Ein großzügiger ruhiger Südgarten wird somit ermöglicht.

Die mittlere Wohnstraße, welche durchgehend von der Haupterschließungsstraße mit Wendeanlage Richtung Hertenwinkelstraße festgesetzt war, wird nicht Richtung Norden fortgeführt, da die anschließenden Baugrundstückstücke jeweils von den westlich und östlich geplanten Verkehrsflächen erschlossen werden können. Die Doppelerschließung entfällt somit. Das ursprüngliche Durchfahrtsverbot der westlichen Wohnstraße, welches von der Haupterschließungsstraße mit Wendeanlage Richtung Hertenwinkelstraße im Ursprungsbebauungsplan dargestellt war entfällt. Es wird nunmehr durch die Festsetzung eines Fuß- und Radweges im Zwischenbereich der öffentlichen Grünfläche der motorisierte Individualverkehr aus der Frei- und Erholungsfläche herausgehalten.

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel der Umsetzung einer Wegeverbindung von der Furtwiesenstraße in die öffentliche Grünfläche wird anstelle des festgesetzten Gehrechtes im Ursprungsbebauungsplan nunmehr ein öffentlicher Fußweg festgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

Das in der Erschließungsplanung neu erarbeitete Erschießungssystem wird als festgesetzte Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

5.4 Entfallen Leitungsrecht LR1 und Gehrecht GR

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel der Umsetzung einer Wegeverbindung von der Furtwiesenstraße in die öffentliche Grünfläche wird anstelle des festgesetzten Gehrechtes im Ursprungsbebauungsplan nunmehr ein öffentlicher Fußweg festgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der Stilllegung der bestehenden Hauptwasserleitung, ist das Leitungsrecht LR1 nicht mehr erforderlich und kann entfallen.

5.5 Entfallen der privaten Grünfläche

Die Randeingrünung des Plangebietes ist bereits über Pflanzgebote sowie zu begrünende Flächen für einen Sichtschutzwall gesichert, daher kann die Doppelfestsetzung einer privaten Grünfläche hier entfallen.

5.6 Maßnahmen und Flächen zur Gestaltung, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches

Zum Änderungs-Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Planungsbüro Fritz & Großmann Umweltplanung GmbH, Balingen vom 11.12.2019 erstellt.

Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan "Herten-wasen – Teil 1, 1. Änderung" kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor.

Zum langfristigen Funktionserhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Goldammer muss der Wegfall von zwei Brutrevieren der Art durch die beschriebene CEF-Maßnahme (CEF 1) ausgeglichen werden. Siehe auch Ziff. 4.2 Artenschutz.

5.7 Flächen für Aufschüttungen - Sichtschutzwall

Nach Norden hin soll das Baugebiet durch einen Sichtschutzwall aus Geländemodellierung und Bepflanzung zum angrenzenden öffentlichen Fuß- und Radweg sowie zur daran angrenzenden Bahnanlage optisch abgeschirmt und eingegrünt werden.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Im Plangebiet sind die innerhalb der überbaubaren Flächen zulässigen Gebäudehöhen, Gebäudetiefen, Dachformen und Dachneigungen für Gebäude über Haustypen festgesetzt.

Der Haustyp IV entfällt als Haustyp. Die möglichen Geschossbauten entlang der Furtwiesenstraße werden durch eine Teil-Neufestsetzung innerhalb der Nutzungsschablone neu festgesetzt. So wird die max. zulässige Gebäudehöhe etwas angehoben, um den heutigen Anforderungen an Geschosswohnungsbau gerecht werden zu können. Städtebaulich fügen sich die Neubauten in ihr Umfeld weiterhin ein. Neben den dort zulässigen Pultdächern PD, welche von 5°-12° laut Ursprungsbebauungsplan bereits zulässig sind, werden ergänzend Flachdächer FD zugelassen. In der unmittelbaren Umgebung existieren bereits Flachdächer. Diese Dachform ist daher in dieser Ortslage verträglich und fügen sich in den Bestand ein. Flachdächer sind zu begrünen. Die extensive Begrünung der Dachflächen von Flachdächern trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet.

Die übrigen textlichen Festsetzungen sowie Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Hertenwasen – Teil 1“ bleiben unberührt und gelten weiterhin.