

Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
in Balingen - Weilstetten

„Stollenu“



Begründung

ENTWURF

INHALTSVERZEICHNIS

1	Umfang des Bebauungsplanes	3
2	Erforderlichkeit und Ziel der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation	4
3	Bebauungsplanverfahren	5
4	Regionalplan	7
5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	7
6	Landschaftsplan	8
7	Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften	9
8	Belange des Umweltschutzes	9
8.1	Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung.....	9
8.2	Ermittlung der Planauswirkung	10
9	Nachrichtliche Übernahmen	10
10	Lärmkonflikte	11
11	Erschließung des Bebauungsplangebietes	12
12	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange	13
12.1	Städtebauliche Konzeption	13
12.2	Art der baulichen Nutzung	15
12.3	Maß der baulichen Nutzung.....	16
12.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	17
12.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.....	17
12.6	Verkehrsflächen	18
12.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	18
12.8	Grünflächen	19
12.9	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	19
12.10	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	20
13	Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen	20
14	Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange	21

1 Umfang des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst den Geltungsbereich mit den Flst.Nrn. 635 (Teilbereich), 2301/1 (Teilbereich), 2315 (Teilbereich), 2315/1 sowie 3589 (Stollenau Teilbereich) und befindet sich in zentraler Ortslage im Stadtteil Weilstetten.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,63 ha.

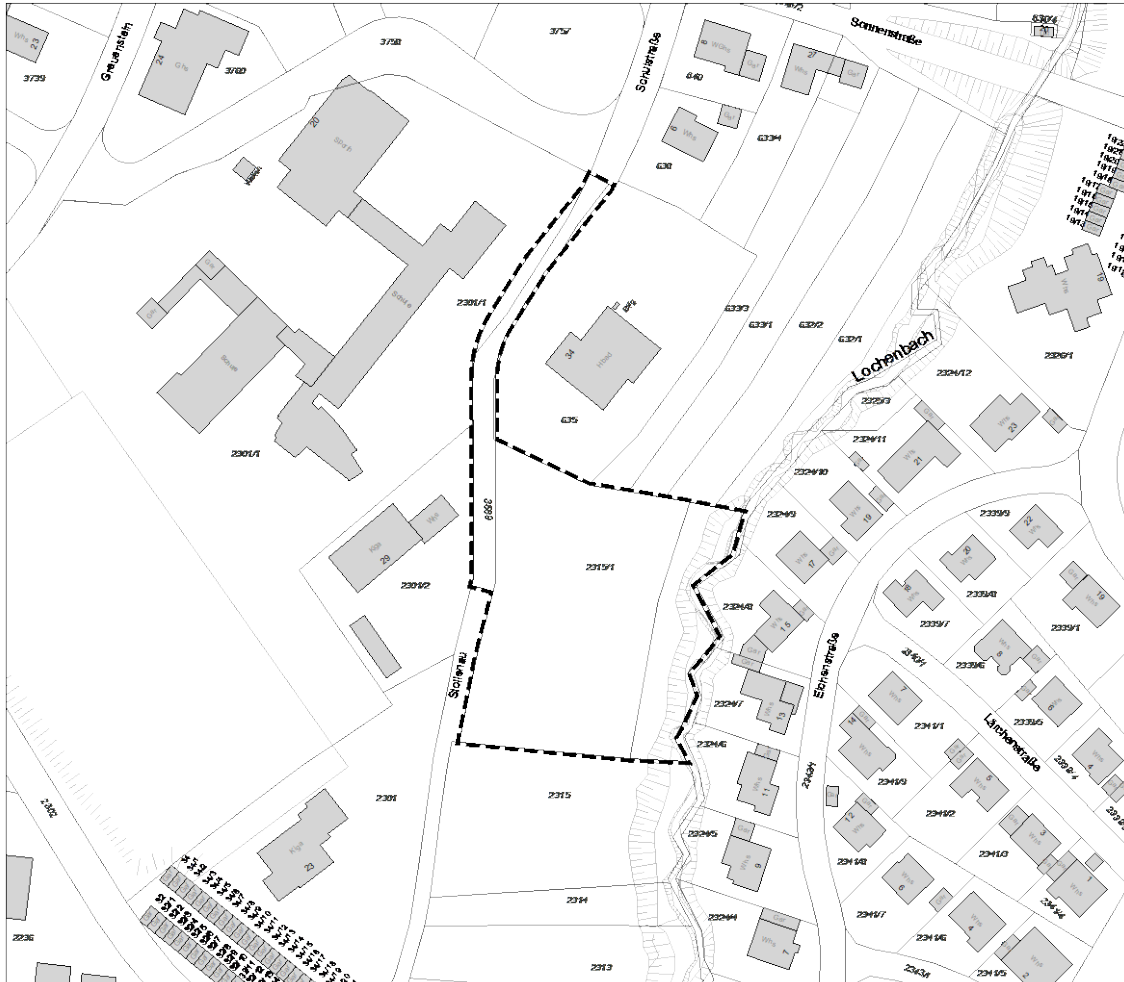


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Änderung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich hat sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verkleinert. Der südliche Teilbereich sowie die Flurstücke im nördlichen Teilbereich wurden aus den Geltungsbereich herausgenommen. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte mit dem Ziel entlang der Straße Stollenau neben dem geplanten Alten- und Pflegeheim Wohnbebauungen in Form einer Nachverdichtung im Innenbereich zu entwickeln. Für die im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücke liegen jedoch aktuell noch keine konkreten Wohnbauplanungen vor, so dass diese Flurstücksflächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen bzw. in der Planung zurückgestellt wurden. Aufgrund nunmehr vorliegender konkreter Erschließungsplanung, werden die Flurstücke im Kreuzungsbereich Stollenau/ Schulstraße ebenfalls aus dem Geltungsbereich genommen.

2 Erforderlichkeit und Ziel der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation

Das zur Überplanung anstehende, insgesamt ca. 0,63 ha große Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage im Stadtteil Weilstetten. Einst war dieses sich vollständig in städtischem Eigentum befindliche Areal für den Bau einer Sporthalle reserviert. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen – Gründung des HBW Balingen - Weilstetten, Aufstieg Handball-Bundesliga, gestiegene Besucherzahlen und Bau der SparkassenArena - wurde das Vorhaben am Standort Weilstetten jedoch damals nicht umgesetzt. Die Flächen südlich des Hallenbads bis zur Römerstraße entlang des Lochenbachs sollen nunmehr als städtebauliche Zielstellung im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Innenbereich für den dringenden Bedarf an Wohnraum und sozialen sowie gesundheitlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der innerörtlichen zentralen Lage und der unmittelbaren Nähe zu umliegenden sozialen, kulturellen, und sportlichen Einrichtungen sowie der Nähe zum Versorgungszentrum Grauenstein bieten sich diese Flächen städtebaulich für einen Wohnstandort optimal an.

So befindet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet nördlich das Lochenbad, auf dessen Parkplatz auch wöchentlich ein kleiner Wochenmarkt stattfindet. In westlich und nordwestlicher Nachbarschaft liegen Kindergärten, das Schulareal mit Turnhalle und Festhalle, die vhs-Balingen-Weilstetten sowie in wenigen Gehminuten das Nahversorgungszentrum Grauenstein. Das Areal wird im Westen durch die Straße Stollenau begrenzt, welche im Jahr 2020 mit begleitendem Gehweg und entsprechend breiter Fahrbahn im nördlichen Teilbereich ausgebaut wurde und der Erschließung der angrenzenden Kindergärten, der Schule und des Lochenbads dient und im südlichen Teilbereich vorrangig dem Fuß- und Radfahrverkehr vorbehalten ist. Im Osten verläuft der Lochenbach mit seinen Grün- und Freiflächen. Daran weiterführend schließt sich östlich Wohnbebauung an, welche ihre großzügigen Gärten Richtung Naturraum Lochenbach ausgebildet haben.

Im Dezember 2018 hat der Investor das ca. 4.294 m² große städtische Grundstück Flst. Nr. 2315/1 erworben, um an dieser Stelle ein Alten- und Pflegeheim zu errichten.

Das Plangebiet bietet aufgrund der beschriebenen zentralen Ortslage einen geeigneten Standort für ein Alten- und Pflegeheim. Es liegt zentral und gut angebunden im Siedlungskern, jedoch in ruhiger Verkehrslage. In direkter Nachbarschaft befinden sich Versorgungs- bzw. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsanbieter und sportliche Einrichtungen sowie das Volkshochschul-Zentrum Balingen-Weilstetten mit vielfältigem Angebot. Ausreichende und verkehrssichere Naherholungsflächen sind mit den unverbauten Grün- und Freiflächen vorhanden.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorrangig dem Wohnen. Bei Altenheimen steht in der Regel das Wohnen bzw. der Wohncharakter im Vordergrund. Auch Pflegeheime bzw. der Pflegebereich haben Elemente des Wohnens, da sie auf Dauer und als Heimstatt genutzt werden. In Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für kirchliche, gesundheitliche oder soziale Zwecke ebenfalls allgemein zulässig.

Auf Basis dessen wird die Realisierung eines nachhaltigen generationenübergreifenden Quartiers für alle Generationen, welches zentrale Aufgabe nachhaltiger Stadtpolitik ist, unterstützt. Die Bedeutung der Städte als Lebenswelt aller Generationen ist in den letzten Jahren in den Vordergrund gerückt. Wohnungspolitische Maßnahmen sollen mit städtebaulichen noch enger verzahnt werden, z.B. bei der Gestaltung des öffentlichen Raums und der demografisch bedingten Anpassung von Infrastruktureinrichtungen.

Mit den umliegenden bereits vorhandenen sozialen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen in Ergänzung von weiterem Wohnraum für Jung und Alt sowie der zentralen Ortslage mit

guten Versorgungszugang und verkehrlicher Erreichbarkeit bietet der Standort optimale Voraussetzungen für eine Innenentwicklungsmaßnahme.

Mit dem Bebauungsplan „Stollenau“ sollen somit in einem ersten Baustein einer geplanten Neubebauung südlich des Hallenbads entlang der Straße Stollenau die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die Erschließung sowie ökologische und artenschutzrechtliche Belange mit der Festsetzung eines innerörtlichen Grünzugs mit zugehörigem Gewässerrand westlich des Lochenbaches planungsrechtlich sichern.

Das Erfordernis der Planaufstellung gem. §1 (3) BauGB ergibt sich demnach aus der aktuell vorhandenen Wohnungsmarktnachfrage (Wohnen und Altenwohnen) und aus der Zielsetzung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne der am Standort des Kernortbereiches gewünschten wohnbaulichen Entwicklung. Ferner soll Rechtsklarheit und Rechtssicherheit geschaffen werden.

Über den Bebauungsplan kann somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

In einem zukünftigen zweiten Abschnitt kann dann die aktuell verbleibende Lücke nach Süden bis zur Römerstraße geschlossen werden.

3 Bebauungsplanverfahren

Am 27.09.2016 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Stollenau/ Römerstraße“ gemäß § 2 BauGB gefasst.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Siehe auch Ziff. 7 Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften.

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 BauGB 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 innerörtliche Bebauung sowie Infrastrukturmaßnahmen 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, un bebauten Landschaft Rechnung getragen werden kann.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.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 BauGB abgesehen wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt wird,

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

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Eine Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen hat ergeben, dass die öffentlichen und privaten Belange für das als Standort mit dem Schwerpunkt Alten- und Pflegeheim vorgesehene Grundstück im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens behandelt werden können. Die notwendigen Gutachten und Untersuchungen wurden in diesem Zusammenhang erstellt.

Um Rechtsklarheit und Rechtssicherheit zu schaffen sowie die Abwägung der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange und Interessen öffentlich, durch den Gemeinderat als zuständiges Organ und Satzungsgeber zu gewährleisten, wird das Bebauungsplanverfahren nun für den nördlichen Teilbereich weitergeführt. Das Plangebiet wurde vorliegend entsprechend angepasst.

4 Regionalplan

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 Regionalplan weist in der Raumnutzungskarte für den Geltungsbereich Siedlungsflächen für Wohnen/ Mischgebiet aus.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen stellt für den Geltungsbereich westlich Flächen für den Gemeinbedarf (Schule/ sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken (Hallenbad)) dienende Gebäude und Einrichtungen und östlich eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar.

Im Geltungsbereich soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das geplante Vorhaben sieht mit der Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes neben dem eigentlichen Wohnen (Altenwohnen) ebenfalls soziale, gesundheitliche und kulturelle Einrichtungen/ Aspekte vor. Das Bauvorhaben nimmt zu einem geringen Teil die im FNP dargestellten Grünflächen in Anspruch. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind jedoch nicht parzellenscharf. Über Pflanzgebote innerhalb des Baugebietes werden jedoch diese Grün- und Freiflächen entlang des Lochenbachs in hinreichender Größenordnung weiterhin sichergestellt und somit erhalten. Dem Entwicklungsgebot ist somit entsprochen. Im Rahmen des § 13 a BauGB wäre aber grundsätzlich auch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes möglich.



Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP

6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist die östliche Hälfte des Plangebiets als öffentliche Grünfläche aus, die an ihrer östlichen Grenze vom Lochenbach begleitet wird. Der westliche Bereich ist als Baufläche im Bestand ausgewiesen. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans (u.a. Festsetzen eines Gewässerrandstreifens mit Begleitvegetation, Eingrünung des Baugebiets durch Festsetzung differenzierter Pflanzgebote, enge Baufenster, Reglementierung von Nebenanlagen) wird den Darstellungen des Landschaftsplans vollumfänglich Rechnung getragen.



Abbildung 4: Auszug aus dem rechtsgültigen Landschaftsplan

7 Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich ist als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen.

Der Geltungsbereich ist von drei Seiten von Bebauung umgeben. Nördlich des Geltungsbereiches schließt sich auf dem Grundstück Stollenau 34 ein Hallenbad an. Die Bebauung setzt sich dann weiter nach Norden mit Wohnhäusern fort. Westlich des Grundstücks jenseits der Straße Stollenau existieren zwei Kindergärten, eine Schule bzw. Volkshochschule mit Turnhalle, eine Festhalle und Sportanlagen, welche über die Straße Stollenau erschlossen werden. Östlich über die Grün- und Freiflächen des Lochenbachs hinweg befindet sich jenseits des Bachlaufes entlang der Eichenstraße Wohnbebauung in Form von Einfamilienhausbebauungen mit großzügigen zum Lochenbach hin ausgeprägten Gärten. Die Wohnbebauung wird über die Eichstraße erschlossen.

Das Areal – eine innerörtliche Grünfläche - eignet sich aus städtebaulicher Sicht besonders gut als Standort für ein Seniorenwohnen bzw. für jegliche Art von Altenwohn- und Pflegekonzeption oder auch für Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Unter Würdigung des Bestands im Zentrum Grauenstein sowie der zur Verfügung stehenden Grundstücksgrößen und – zuschnitte ist dieser Bereich für eine Bebauung mit entsprechend größeren Kubaturen besonders geeignet.

Der Bebauungszusammenhang wird vorgegeben durch das nördlich an das Baugrundstück angrenzende Hallenbad „Stollenau 34“, das auf der Westseite gegenüber der Straße Stollenau sich befindliche Kindergartengebäude „Stollenau 29“ sowie das südwestlich sich daran anschließende Kindergartengebäude „Stollenau 23“. Die sogenannte städtebauliche Körnung in diesem Gemeinbedarfsgebiet wird maßgeblich durch diese aufgeführten Sonderbauten geprägt.

Die Straße „Stollenau“ als öffentliche Verkehrsfläche hat dabei keine trennende Wirkung. Entsprechend den konkreten örtlichen Verhältnissen ist vorliegend zu berücksichtigen, dass diese öffentliche Verkehrsfläche vergleichsweise nur eine geringe Breite vorweist und ohne bedeutsamen Verkehr ist sowie weiterhin beidseits eine gleichartige Bebauung mit dem Gemeinbedarf dienenden Gebäuden aufweist. Analog der Bebauung mit den beiden Kindergartengebäuden „Stollenau 23“ und „Stollenau 29“ jenseits der öffentlichen Verkehrsfläche entspricht die vorliegende Baulücke ca. 2 vergleichbaren Bauplätzen.

Insgesamt ist die Umgebung vorliegend geprägt durch eine großzügig bemessene Bebauung mit größeren Freiflächen dazwischen, wobei die freien Flächen als Bestandteil einer aufgelockerten Bebauung hier konkret am Bebauungszusammenhang teilnehmen (siehe hierzu VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 16.04.2014, 3 S 1962/13, wonach eine starke Durchgrünung einer organischen Siedlungsstruktur nicht entgegenstehe).

Angesichts der Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung (v.a. das Verhältnis der großflächigen, prägenden Bebauung und deren Abstände Kindergarten und Schulgebäude) wurde diese Freifläche als innerörtliche Baulücke qualifiziert.

Eine Bebauung dieser Freifläche stellt somit eine zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung östlich der Straße Stollenau und nördlich des Geltungsbereiches dar.

8 Belange des Umweltschutzes

8.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung

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

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter z.B. aufgrund besonderer, überdurchschnittlicher Eigenschaften oder einem besonderen Schutzstatus wie bspw. NATURA 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

8.2 Ermittlung der Planauswirkung

Bei der Abwägung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Hierzu wurde ein Grünordnungsplan (GOP) vom Büro Grünwerk, Ludwigsburg, Stand 28.08.2019, erstellt. Zusammenfassend kommt der GOP zu folgenden Ergebnissen:

Den Belangen der Umwelt als auch der Grünordnung wird durch entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie durch grünordnerische Maßnahmen Rechnung getragen.

Abschließende Bewertung der Schutzgüter im Hinblick auf ihre Eingriffsempfindlichkeit sowie deren Konfliktwirkungen im Kontext der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der grünordnerischen Maßnahmen:

Schutzgut	Eingriffs- und Konfliktwirkung
<i>Boden</i>	<i>Mittel</i>
<i>Wasser</i>	<i>Mittel</i>
<i>Klima und Luft</i>	<i>Gering</i>
<i>Arten, Biotope und Biologische Vielfalt</i>	<i>Gering</i>
<i>Landschaftsbild und Wohnumfeld</i>	<i>Gering</i>

Der „Grünordnungsplan zum Neubau Senioren Wohnpark Sonnenhalde unter Abwägung der Umweltbelange Stadt Balingen, OT Weilstetten“ ist als Bestandteil des Bebauungsplans als Anlage beigelegt.

8.2.1 Naturschutz, Artenschutz

Für das Gebiet wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt (Grünwerk, Ludwigsburg, Stand: 16.02.2018). Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten haben sich nicht ergeben. Die vorsorgliche Durchführung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan aufgenommen.

9 Nachrichtliche Übernahmen

Gewässerrandstreifen

Nach Wassergesetz § 29 Abs. 1 WG besteht ein Gewässerrandstreifen von 5,0 Metern, gemessen ab der Böschungsoberkante zum Lochenbach (Gew. II. Ord.). Dieser ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt.

Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen entlang des Lochenbachs dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden, die nicht der Gewässerrandsicherung dienen. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Die Gebote nach § 29 Abs.2 WG und Verbote nach § 29 Abs.3 WG sind zu beachten.

HQ100-Gebiet/ Überschwemmungsgebiet und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG

Der Geltungsbereich liegt östlich teilweise in einem Überschwemmungsgebiet – HQ 100-Gebiet.

Die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ100), gelten gemäß § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) als festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen gelten die Schutzvorschriften entsprechend § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Der Geltungsbereich ist teilweise bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen. Bei einem Extremhochwasser (HQextrem) wird der gekennzeichnete Bereich flächendeckend überflutet. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB § 9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.

Bei einer Überflutung (HQ100 sowie HQextrem) sind jeweils die festgesetzten öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches betroffen, nicht die ausgewiesenen Baugrundstücke.

Das Baugrundstück befindet sich somit außerhalb eines Überschwemmungsgebietes sowie Risikogebietes.

10 Lärmkonflikte

Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine gutachterliche Stellungnahme zum konkreten Bauvorhaben eines Alten- und Pflegeheimes im geplanten Allgemeinen Wohngebiet erstellt. Diese liegt als Bericht: Schalltechnische Untersuchung – Stellungnahme Seniorenwohnpark Sonnenhalde in Balingen mit Stand: September 2019 vom Ingenieurbüro HEINE + JUD, Stuttgart vor.

Hierbei wurde geprüft, ob die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete an der angrenzenden östlichen Wohnbebauung (Bebauung entlang Eichstraße) durch den Betrieb, v.a. durch den entstehenden Liefer- und Parkierungsverkehr des geplanten Alten- und Pflegeheimes, eingehalten werden.

Im Ergebnis werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) an allen Immissionsorten eingehalten. Nachts finden keine maßgeblichen Schallemissionen durch den Betrieb des Alten- und Pflegeheimes statt.

Die östliche, durch den Lochenbach räumlich abgesetzte Wohnbebauung wird durch die Errichtung und Nutzung eines Alten- und Pflegeheimes im geplanten Allgemeinen Wohngebiet nach entsprechend schalltechnischer Untersuchung nicht gestört. Alle Richtwerte werden eingehalten.

11 Erschließung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet ist über die Erschließungsstraße Stollenau an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden. Die verkehrsberuhigte Straße wurde im nördlichen Teilbereich im Jahr 2020 mit begleitendem Gehweg und entsprechend breiter Fahrbahn ausgebaut, um eine adäquate Erschließung der angrenzenden Kindergärten und der Schule (Gehweg auf Seite der Einrichtungen), des Lochenbads sowie des geplanten Alten- und Pflegeheimes zu gewährleisten. Die Straße Stollenau ist im südlichen Teilbereich vorrangig dem Fuß- und Radfahverkehr vorbehalten.

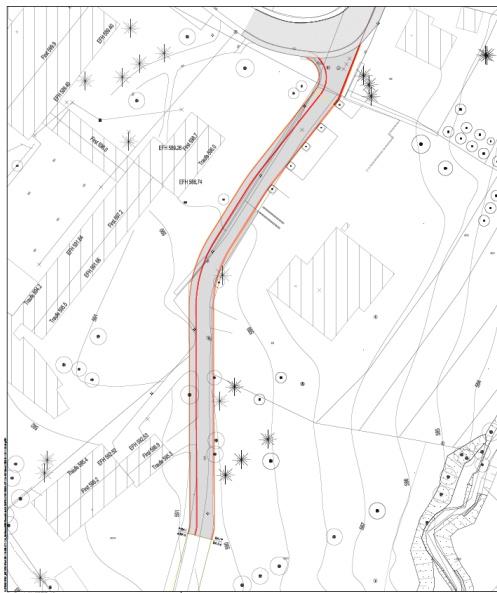


Abbildung 5: Erschließung Stollenau Lageplan (SWECO GmbH Stuttgart)

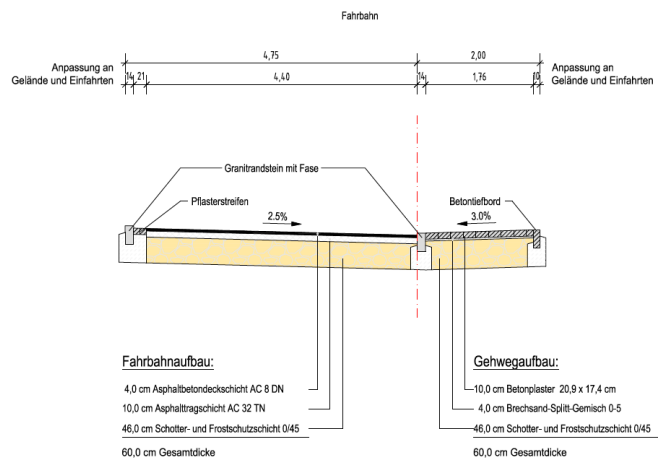


Abbildung 6: Regelquerschnitt I „Stollenau“ (SWECO GmbH Stuttgart)

Die für die Erschließung des Gebietes erforderlichen Wasser- und Abwasserleitungen, Leitungen zur Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung sind bereits im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Im Geltungsbereich liegt ein Mischwasserkanal mit Schachtwerken der Stadtwerke Balingen. Die Leitungen der Stadtwerke Balingen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit einem Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert.

Entwässerung

Im Baugebiet ist ein Mischsystem vorhanden, in das nur das Schutzwasser eingeleitet wird. Das Regenwasser wird vollständig (mit den entsprechend notwendigen Maßnahmen) in den Lochenbach eingeleitet.

12 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange

12.1 Städtebauliche Konzeption

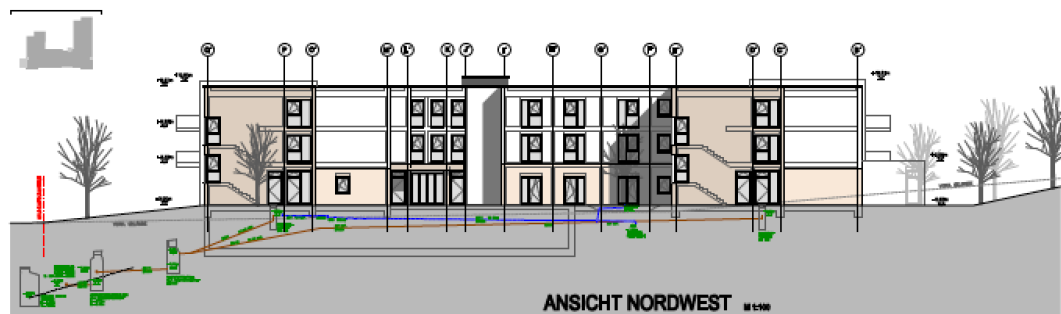
Der Entwurf für das Alten- und Pflegeheim sieht die Errichtung eines dreigeschossigen Flachdachgebäudes vor, welches Platz für 75 Einzelzimmer bieten soll. Da das Gelände von West nach Ost abfällt, tritt das Untergeschoss in einem Teilbereich im Norden und Osten aus dem Gelände hervor. Diese topografische Situation wird als nördlicher Anlieferungsbereich genutzt. Gleichzeitig befinden sich im sogenannten Untergeschoss Aufenthaltsräume (Essraum/ Cafeteria), welche nach Osten über eine Terrasse ebenerdig in den Grünraum zum Lochenbach führen.

Die Bebauung orientiert sich in seiner flächenhaften Maßstäblichkeit an der umliegenden Bebauung mit dem Schulgebäude, der Turn- und Festhalle, dem vhs-Zentrum Balingen-Weilstetten, sowie dem angrenzenden Lochenbad und im weiterführenden, unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhang mit dem Versorgungszentrum Grauenstein. Die westliche bzw. nord – nordwestlich bestehende Umgebungsbebauung ist durch eine großzügige Bebauung mit entsprechenden großzügigen Freiflächen geprägt. Zwischen den größeren Baukörpern existieren große Freiflächen. Die freien Flächen als Bestandteil einer insgesamt aufgelockerten Bebauung, werden mit der vorliegenden Planung aufgenommen und weitergeführt.

Die Haupteinschließung erfolgt von der Straße Stollenau. Besucher und Mitarbeiterstellplätze sind jeweils im Norden sowie Westen innerhalb des Plangebietes angedacht.

Aufgrund der sensiblen landschaftlichen Lage zum Naturraum des Lochenbachs, kommt der Außenraumgestaltung und grünordnerischen Einbindung ein hoher Stellenwert zu. Hierfür wurde im Zuge des bereits bestehenden konkreten Bauvorhabens ein Grünordnungsplan erstellt, welcher dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist und dessen umzusetzende Inhalte vertraglich zwischen Stadt und Bauherren rechtlich sichergestellt sind. Das Grundstück wird über entsprechende Pflanzungen und Begrünungen somit hinreichend in den Landschaftsraum eingebunden.

Abbildung 7: Entwurf für ein Alten- und Pflegeheim (Architekturbüro Rainer Hiemisch, Saarbrücken) mit Überlagerung Grünordnungsplan (Grünwerk Umwelt-und Freiraumplanung Architektur und Gärten, Ludwigsburg)



Abbildungen 8: Ansichten Alten- und Pflegeheim (Architekturbüro Rainer Hiemisch, Saarbrücken)

Folgende Festsetzungen werden zur Umsetzung dieser Ziele getroffen:

12.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen und politischen Zielen wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der innerörtlichen zentralen Lage und der unmittelbaren Nähe zu umliegenden sozialen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen sowie der Nähe zum Versorgungszentrum Grauenstein und verkehrlich guten Anbindung bieten sich diese Flächen städtebaulich für eine Innenentwicklung. In einem ersten Abschnitt soll hierbei die Fläche südlich des Lochenbads entwickelt werden.

Das im nunmehr konkreten Fall geplante Alten- und Pflegeheim fügt sich hierbei in die städtebauliche Zielvorstellung der Entwicklung eines Wohngebietes entlang des Lochenbachs in zentraler gut angebundener und erschlossener Ortslage ein. Altenwohnheime und Alten- und Pflegeheime i. S. einer Anlage für gesundheitliche und/ oder soziale Zwecke sind in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ allgemein zulässig. Die bereits vorhandenen Nutzungen der Daseinsvorsorge westlich der Straße Stollenau werden weitergeführt. Bei Altenwohnheimen liegt zudem die Gewichtung Großteils auf dem Wohnen; andere Leistungen werden in geringerem Umfang angeboten. Die Einrichtung dient primär zu Wohnzwecken der Bewohner und steht somit den städtebaulichen Zielen, die Flächen entlang des Lochenbads für die Realisierung einer bedarfsgerechten Wohnbebauung zu entwickeln, nicht entgegen. Es unterstützt die Realisierung eines nachhaltigen generationenübergreifenden Quartiers für alle Generationen in zentraler Ortslage, welches zentrale Aufgabe nachhaltiger Stadtpolitik ist. Die Bedeutung der Städte als Lebenswelt aller Generationen ist in den letzten Jahren in den Vordergrund gerückt. Wohnungspolitische Maßnahmen sollen mit städtebaulichen noch enger verzahnt werden, z.B. bei der demografisch bedingten Anpassung von Infrastruktureinrichtungen und der Gestaltung des öffentlichen Raums. Das Plangebiet bietet einen geeigneten Standort für ein Alten- und Pflegeheim und erfüllt dabei adäquat die notwendigen Standortansprüche an solche Bebauungen. Es bildet entsprechend dem übergeordneten städtebaulichen Ziel hierbei den ersten Abschnitt für eine städtebauliche Innenentwicklung (hier Sicherung des dringenden Bedarfs an Einrichtungen im Bereich des Altenwohnen im Kernortbereich) entlang des Lochenbachs.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung zugelassen. Diese Nutzungen sind ohne weiteres im Planbereich integrierbar und tragen zu einem belebten und funktionierenden Wohnquartier bei. Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind ausgeschlossen, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebietes nicht entsprechen. Von ihnen gehen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen (Störungen durch Lärm, Abgase, erhöhter Zielverkehr) für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und sich mit der im vorliegenden Falle angestrebten Wohnnutzung nur schwer vereinbaren lassen.

Das Plangebiet soll entsprechend seiner gewollten Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen und als soziale sowie gesundheitliche Einrichtung dienen, daher werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Zudem gehen von ihnen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen (erhöhter Zielverkehr, Störungen durch Lärm, Abgase) für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und sich mit der im vorliegenden Falle angestrebten Wohnnutzung nur schwer vereinbaren lassen.

12.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Orientiert an der BauNVO festgesetzten Obergrenze, wird im Allgemeinen Wohngebiet, die GRZ mit 0,4 sowie die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Dies erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgröße.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) - Höhenlage der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Höhenlage der baulichen Anlagen (EFH) orientiert sich an der Erschließungsstraße Stollenau. Zur architektonischen Ausformung der einzelnen Gebäude bzw. des Gebäudes ist ein Höhenspielraum von 0,3 m zugelassen. Das geplante Gebäude fügt sich somit in die einheitliche Höhenentwicklung entlang des Straßenzuges Stollenau ein. Die EFH-Festsetzung ist dabei so gewählt, dass das Gebäude nicht zu hoch gegenüber dem Straßenraum bzw. der Straßenhöhe heraustreten kann. Da das Gelände von West nach Ost abfällt, tritt das Untergeschoss im Osten aus dem Gelände hervor, so dass das Gebäude von dort aus 4-geschossig wirkt.

Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

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

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse innerhalb des Plangebietes entsprechen der gewünschten innerstädtischen Innenentwicklung (hier die konkrete Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes) sowie der Maßstäblichkeit der angrenzenden städtebaulichen Räume. Neben den städtebaulichen Aspekten bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung spielen ebenso auch wirtschaftliche - organisatorische Aspekte eine Rolle. Eine Wirtschaftlichkeit für Altenwohnheime/ Altenheime und Pflegeheime beginnt bei einer Kenngröße von min. 60 Plätzen. Durchschnittlich werden in Baden-Württemberg Einrichtungen mit 80 – 150 Plätzen errichtet (die max. Grenze liegt in Baden-Württemberg bei 100 Heimplätzen; Ausnahmen zur Überschreitung sind möglich). Dies benötigt entsprechende bauliche Volumen. Mit den geplanten 75 Plätzen/ Zimmern liegt das Bauvorhaben im notwendigen Kenngrößenbereich für eine wirtschaftliche Betreibung der Einrichtung.

Die maximale Gebäudehöhe GH ist so festgesetzt, dass die Höhenentwicklung des Gebäudes städtebaulich verträglich und im Sinne der Einbindung und nachbarschaftlichen Rücksichtnahme, begrenzt ist und das städtebauliche Ziel der Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes am zentralen Standort mit seinen wirtschaftlichen Aspekten ermöglicht. Innerhalb der festgesetzten Höhe ist es möglich, die maximal zulässige (und notwendige) Zahl der Vollgeschosse mit ausreichenden Geschosshöhen zu realisieren.

Das Plangebiet ist städtebaulich-räumlich den angrenzenden Flächen und Nutzungen westlich und nördlich der Straße Stollenau zuzuordnen (siehe hierzu auch Ausführungen unter Ziff. 7), deren Bebauungen flächenhaft und städtebaulich raumgreifend sind (Schulgebäude, Turn- und Festhalle, vhs-Zentrum Balingen-Weilstetten, Lochenbad, Versorgungszentrum Grauenstein). Die östlich angrenzende Wohnbebauung ist von kleinflächiger Einzelhausbebauung geprägt, welche sich freiräumlich durch den Landschaftsraum des Lochenbaches absetzt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan definiert. Einzubeziehen in die Betrachtung sind dabei alle Gebäude im Bereich der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche, also das Schulgebäude „Grauenstein 20“, das Hallenbad „Stollenau 34“, das Kindergartengebäude „Stollenau 23“, das Kindergartengebäude „Stollenau 29“ sowie weiterhin das evangelische Gemeindehaus „Römerstraße 19“ mitsamt ihren großzügigeren Freiflächen. Die freien Flächen als Bestandteil einer insgesamt aufgelockerten Bebauung, werden mit der vorliegenden Planung aufgenommen und weitergeführt. In Bezug zur Geschossigkeit und Gebäudehöhe orientiert sich die Bebauung an seinem angrenzenden Umfeld. Die gesamten baulichen Anlagen, welche Gemeinbedarfseinrichtungen darstellen, sind dabei im Kontext zu den im Randbereich liegenden Hochhäusern zu sehen. In der Umgebung finden sich in einer lockeren Bebauung jeweils im Norden, Nordosten an der Sonnenstraße (Nr. 14 und Nr. 19) sowie im Süden und Südwesten entlang der Römerstraße (Nr. 17, Nr. 33 und 35) punktuell prägende Geschosswohnungsbauten von vier bis gar zehn Geschossen. Die im Plangebiet festgesetzte Gebäudehöhe sowie die Geschossigkeit von bis zu 3 Geschossen in Form eines einzelnen Baukörpers fügt sich somit in den umliegenden westlichen, nördlichen und südlichen städtebaulichen Duktus und Kontext der bestehenden Bebauungen ein.

Aufgrund der eng gefassten überbaubaren Fläche, den Pflanzgeboten und den festgesetzten öffentlichen Grünflächen zum Lochenbach, werden weitere Freiflächen großzügig gesichert, gleichzeitig nimmt die neue Bebauung vom östlichen Wohngebiet entlang der Eichstraße adäquat Abstand und ist von dieser hinreichend „abgerückt“.

Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, fügt sich die Planung angemessen in die aufgezeigte nähere Umgebung ein.

Ursprünglich war diese Fläche für den Bau einer Sporthalle reserviert. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen wurde das Vorhaben am Standort Weilstetten jedoch nicht umgesetzt (siehe unter Ziff. 2). Die Flächen westlich des Lochenbachs waren bzw. sind somit bereits in der städtebaulichen Planung für größere raumgreifendere Baustrukturen vorgesehen, welche durch den Frei- und Grünraum hinreichend Abstand zu den kleinflächigeren Wohnbebauungen Richtung Osten vorsahen.

12.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Festsetzung der Baugrenze orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption und sichert das städtebauliche Ziel einer Einzelhausbebauung mit dem Erhalt der stadträumlichen Vernetzung der baulichen und landschaftlichen Strukturen an diesem Standort im Übergang zum Landschaftsraum des Lochenbachs. Um dieses Ziel zu erreichen, ist das Baufenster daher relativ eng gefasst.

Es werden entsprechend § 23 (3) Satz 2 BauNVO Vorgaben zu Überschreitungen der Baugrenzen gegeben, ohne die vorgegebene städtebauliche Einheit zu beeinflussen.

12.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Mit der Beschränkung, dass Nebengebäude nicht in Vorgartenflächen zulässig sind, werden diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen von einer intensiveren Überbauung bewusst freigehalten. Ziel ist es, an den Vorzonen der Gebäude die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber den öffentlichen Räumen zur Sicherung der stadträumlichen Qualitäten zu begrenzen, um ein qualitätvolles Gesamterscheinungsbild der Straßenräume zu erhalten.

Nebenanlagen, als Gebäude, sind je Baugrundstück in ihrer Größe begrenzt, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern. Die Überbauung der Freiflächen zur Sicherung einer Durchgrünung des Quartieres gerade auch in Richtung Lochenbach wird sichergestellt.

Um das Ortsbild angrenzend an den öffentlichen Straßenraum nicht durch in die Vorbereiche bzw. Gartenzone (Flächen zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Gebäude) hineinragende Stellplatzbauten (Garagen und überdachte Stellplätze) zu stören, werden diese nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind keine offenen Stellplätze zulässig. Dies sichert die adäquate Durchgrünung der privaten Freiflächen Richtung Landschaftsraum des Lochenbachs. Die sensiblen Freiflächen zum Bach sollen von jeglichem Verkehr zugunsten einer dauerhaften Begrünung freigehalten werden.

Offene Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu errichten, so dass der Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich gehalten wird.

12.6 Verkehrsflächen

Die verkehrsberuhigte Straße Stollenau wurde im nördlichen Teilbereich im Jahr 2020 mit begleitendem Gehweg und entsprechend breiter Fahrbahn ausgebaut, um eine adäquate Erschließung der angrenzenden Kindergärten und der Schule (Gehweg auf Seite der Einrichtungen), des Lochenbachs sowie des geplanten Alten- und Pflegeheimes zu gewährleisten. Die Erschließungsstraße wird als festgesetzte Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Der Ausbaustandard wird festgelegt.

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

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

12.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Mischwasserkanäle mit zugehörigen Schachtbauwerken, welche mit entsprechenden Schutzstreifen planungsrechtlich gesichert werden. Ebenso werden im Zuge der Planung Kanalumverlegungen notwendig, deren Flächen ebenfalls mit entsprechenden Schutzstreifen gesichert werden.

Um die Zugänglichkeit zu den jeweiligen Kanälen und Schachtbauwerken zu gewährleisten sowie auch die Zugänglichkeit zu den öffentlichen Grünflächen des Lochenbachs werden entsprechende Geh- und Fahrrechte gesichert.

Für die im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind bereits beschränkte persönliche Dienstbarkeiten bestellt. Die Rechte sind damit ausreichend gesichert, die Bebauungsplanfestsetzung umzusetzen.

12.8 Grünflächen

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes sowie den städtebaulichen bzw. umweltplanerischen und ökologischen Zielen wird entlang des Lochenbachs eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dies sichert den bestehenden Naturraum Lochenbach mit zugehörigem Gewässerrandstreifen.

12.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen grundsätzlich dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden, Mensch/ Erholung.

Die festgesetzten Einzel-Pflanzgebote und flächigen Pflanzgeboten sind entsprechend aus den grünordnerischen Maßnahmen des Grünordnungsplans, welcher dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

Allgemeines Pflanzgebot

Alle nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind durchgängig gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten. Notwendige Gartenwege oder Terrassenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen. Diese Festsetzung sichert eine Durchgrünung des neuen Wohnquartiers und trägt zur Verbesserung des Klimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet.

Großflächige mit Steinen (lose, flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sogenannte „Schottergärten“) sind daher nicht zulässig. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn mit der Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70% erreicht wird.

Derzeit besteht insbesondere in Neubaugebieten der Trend zur Schaffung von Schotter- bzw. Kiesgärten, da diese als pflegeleicht und modern gelten. Schottergärten stellen jedoch eine zusätzliche Flächenversiegelung dar und beeinträchtigen die ökologische Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Darüber hinaus bieten Steingärten Kleintieren, wie Vögel und Insekten, deren Populationen und Lebensräume ohnehin zurückgehen, keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Gärten, die mit Steinen verfüllt werden, heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was die Klimaveränderung in der Stadt befördert, da notwendige Kaltluftschneisen durch diese Versiegelungen wegfallen. Auch die Hauptgründe für die Anlage eines Schottergartens, nämlich ein geringer Pflegeaufwand sowie eine moderne Optik, treffen in der Regel nur innerhalb der ersten Jahre zu. Das Entfernen von Laub, Verschmutzungen und Unkraut gestalten sich in Schottergärten als sehr schwierig, weshalb diese mit der Zeit häufig verwahrlosen.

Die Anlage von Schottergärten stellt somit eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und Flächenversiegelungen damit auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) unterstützt diesen Ansatz und schreibt vor, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Hinweis: die im Lageplan Bauantrag 19.08.2019 dargestellten Freianlagen wurden bauseits soweit mit den Fachbehörden abgestimmt.

Pflanzgebote – Einzelbäume sowie Gehölzpflanzungen flächig oder in Gruppen

Die Einzelpflanzgebote dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Verkehrs- und Grünflächen innerhalb der Baugebietsfläche. Sie erfüllen des Weiteren ökologische Funktionen. Zudem tragen sie dazu bei, die projektierte Fläche harmonisch in das weitere Siedlungsumfeld einzubinden bzw. einen harmonischen Übergang zum innerörtlichen Grünzug zu ermöglichen, ohne einen Bruch im Landschaftsbild oder eine Zerschneidung herbeizuführen. Es soll ein qualitativ hochwertiger und durchgrünter Charakter der Vorhabenfläche gesichert werden.

Flächiges Pflanzgebot Pfg

Die Pflanzgebote dienen der grünordnerischen Gestaltung der Vorhabenfläche sowie einer räumlichen Untergliederung von Teilflächen. Sie erfüllen des Weiteren ökologische Funktionen. Zudem tragen sie dazu bei, die projektierte Fläche harmonisch in das weitere Siedlungsumfeld einzubinden bzw. einen harmonischen Übergang zum innerörtlichen Grünzug zu ermöglichen, ohne einen Bruch im Landschaftsbild oder eine Zerschneidung herbeizuführen. Es soll ein qualitativ hochwertiger und durchgrünter Charakter der Vorhabenfläche gesichert werden.

Pflanzbindung Pfb

Die Pflanzbindung dient dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des oberirdischen Gewässers, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen“ (§ 38 Abs. 1 WHG).

12.10 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen der grünordnerisch - gestalterischen Gliederung sowie dem Schutz der Natur und Landschaft.

Die extensive Begrünung der Dachflächen trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist technisch möglich und bietet Synergieeffekte, wenn die Kombination von vorneherein so vorgesehen wird. Wichtig ist die Aufständigung der Anlage in Kombination mit der Verwendung niedrigwüchsiger Extensiv-Vegetation. Auf einem Gründach ist der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls dadurch, dass es kühler bleibt, höher, als auf einem herkömmlichen Dach. Aufgrund der Wertigkeit von Dachbegrünungen für den Wasserhaushalt und die Ökologie, darf daher auch bei der Installation von Solaranlagen nicht auf eine Ausführung der Dachbegrünungen verzichtet werden.

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

13 Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdach die Gebäude mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet sein müssen. Die Stadt trifft diese Festsetzung, um die städtebaulichen Ziele und Belange des Klimaschutzes, der Nutzung erneuerbarer Energien und der Ressourcenschonung zu fördern. Dies sind anerkannte städtebauliche Ziele und Belange gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB. Die Stadt ist sich bewusst, dass diese Festsetzung auf der anderen Seite zu Baukostensteigerungen führt. Die Stadt gewich-

tet jedoch die Belange des Klimaschutzes, der Nutzung erneuerbarer Energien und der Ressourcenschonung höher als den Belang des kostengünstigen Bauens. Sie stellt diesen Belang hinter die genannten Belange zurück. Die Gebäudehöhe, Stellung der Gebäude, Dachneigung und Hauptfirstrichtung spielen zwar bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung eine Rolle, können aber durch technische Maßnahmen weitgehend ausgeglichen werden. Lediglich bei völliger Verschattung durch ein Nachbargebäude würde etwas Anderes gelten. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind aber so gestaltet, dass es zu keiner völligen Verschattung kommt.

14 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Flachdächer zulässig. Flachdächer sind in der näheren Umgebung gerade bei Geschosswohnungsbauten vertreten. Die Festsetzung dient v.a. auch der Sicherstellung einer Dachbegrünung und trägt somit zur Verbesserung des Klimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Die Begrünung schafft zudem Trittsteinbiotope.

Um eine ruhige und harmonische Dachlandschaft zu erreichen, werden Dachaufbauten auf obersten Geschossen mit Ausnahme von technischen Anlagen, ausgeschlossen.

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Ziel der weiteren Örtlichen Bauvorschriften, einschließlich der Regelungen über Werbeanlagen ist es, in positiver Weise Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen, der Freiflächen und topografischen Situation zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes zur Ortsbildgestaltung erforderlich. Die Festsetzungen geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes gewährleistet ist. Es wird eine Mindestdurchgrünung gewährleistet und gesichert.

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

Die Festsetzungen der Einfriedungsart sollen ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden, daher sind geschlossene Mauern und Zäune als Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin in ihrer Höhe reglementiert. Es soll somit gestalterisch ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes innerhalb des Baugebietes gesichert werden. Um das Erscheinungsbild nicht negativ zu beeinträchtigen werden Einfriedungen aus Stacheldraht ausgeschlossen. Das Plangebiet soll sich Richtung Lochenbach sowie nach Norden und Süden hin landschaftlich und freiräumlich einbinden. Daher sind Einfriedungen nur als Heckenpflanzungen bzw. Heckenpflanzungen mit integrierten Zäunen zulässig.

Aus freiraumgestalterischen Gründen sind Freileitungen im Baugebiet nicht zulässig. Freileitungen schränken die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet ein (z.B. Baumpflanzungen etc.).

Um den öffentlichen Straßenraum nicht durch die den Privatgrundstücken zuzuordnenden Nebenanlagen – hier bewegliche Abfallbehälter – zu belasten, werden Festsetzungen zur Platzierung dieser Nebenanlagen auf den Privatgrundstücken getroffen. Müllbehälterstandorte können gestalterisch sehr dominierend erscheinen und das Straßenbild dadurch erheblich prägen, da sie zweckbedingt vorzugsweise im Nahbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden. Die Festsetzung soll Nachteile für das Erscheinungsbild des Straßenraums reduzieren bzw. vermeiden helfen.

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