

Begründung vom 17.10.2019

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Südlich der Zementstraße" – 1. Änderung gemäß § 13 a BauGB Planbereich Nr. 12.10/1 Gemarkung Kirchheim

1. Anlass und Erforderlichkeit

Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, welcher jedoch keine wohnbauliche Aktivierung ermöglicht.

Bei der Verwaltung ist daher eine Planungsanfrage des Eigentümers eingegangen, welche eine quartiersorientierte Bebauung der Flächen auf den Flurstücken 3119/3, 3120, 3121 und 3123 zum Inhalt hat. Diese Planung wurde am 01.03.2019 im Gestaltungsbeirat der Stadt Kirchheim unter Teck vorgestellt und für weiter verfolgbar erachtet.

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann die geplante Bebauung nicht realisiert werden.

Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet aus.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die quartiersorientierte Bebauung geschaffen werden.

2. Verfahren

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung der Innebereiche (Maßnahme der Innenentwicklung) und soll das bestehende Grundstück neu ordnen. Es erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 557 m² auf und liegt damit unter der in § 13a BauGB genannten Grenze von 20.000 m² Grundfläche. Mit dem Bebauungsplan werden Vorhaben ermöglicht, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besitzen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete zu finden, Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung dieser Gebiete existieren nicht.

Der Bebauungsplan erfüllt damit die Anforderungen, welche an Bebauungspläne der Innenentwicklung gestellt sind und kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 0,7 km östlich der historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf den Flurstücken 3119/3, 3120, 3121 und 3123, sowie den Flurstücken 2264/16 und 2264/12 (alle Gemarkung Kirchheim), das Flurstück 2268 wird angeschnitten. Das Plangebiet wird im Norden durch die Zementstraße (Flurstück 2268), im Osten durch die B297 (Flurstück 3177/3), im Süden durch die Reithalle (Flurstück 3130) und im Westen durch die bestehende Bebauung der Oberen Steinstraße begrenzt.

Ein Einbezug Oberen Steinstraße wird nicht als erforderlich betrachtet. Die Ausweisung als Mischgebiet ist sinnvoll beplant und aufgrund der Nähe zum Park- und Festplatz Ziegelwasen sowie der gewünschten kleinteiligen Nutzungsmischung als planerisches Ziel des Gesamtgefüges nicht zu ändern.

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation

3.2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich befindet sich westlich der Umgehungsstraße B297 und grenzt östlich an bestehende Bebauung um den Ziegelwasen an. Der Bereich kann als integrierte Ortsrandlage eingestuft werden.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Betriebsgebäude mit Lager- und Werkstattnutzungen, sowie große Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen. Die Flächen sind quasi vollständig durch Gebäude oder Abstellflächen versiegelt.

3.2.3 Erschließung

Die Flurstücke werden über die Zementstraße Straße und den Stich aus der Oberen Steinstraße (Flurstück 2264/12) erschlossen.

3.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

3.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Flurstücke werden über die Zementstraße Straße und das Flurstück 2264/16 aus der Oberen Steinstraße versorgt.

3.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Natur und Landschaft

Bis auf die private Gartennutzung des angeschnittenen Flurstücks 31194/4 (Zementstraße 12) weist der Geltungsbereich keine naturräumlichen Qualitäten auf.

Lärm

Im Geltungsbereich ergeht aus der Lärmkartierung der LUBW 2013 ein Pegel von 52 bis zu 73 db(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 44 bis zu 64 db(A) L Night (22 bis 6 Uhr).

Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW ist der Geltungsbereich nicht von HQ₁₀₀ betroffen.

3.2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke sind in privaten Besitz.

3.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Siedlungsfläche vor.

3.3.2 Flächennutzungsplan

Der fortgeschriebene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck ist seit dem 23.12.1993 rechtswirksam.

- (1. Änderung rechtswirksam seit dem 11.07.1996)
- (2. Änderung rechtswirksam seit dem 20.04.2000)
- (3. Änderung rechtswirksam seit dem 20.11.2004)
- (4. Änderung rechtswirksam seit dem 17.04.2008)
- (5. Änderung rechtswirksam seit dem 11.09.2008)
- (6. Änderung rechtswirksam seit dem 15.05.2014)
- (7. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)
- (8. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)

Der Flächennutzungsplan stellt den Teil als gemischte Baufläche dar.

3.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Südlich der Zementstraße", Planbereich 12.10, vom 13.03.2013, die hier zulässige Nutzung der Flächen als Gewerbeflächen mit einem winkelförmigen Baufenster parallel zur Bundesstraße mit abgrenzender Baumreihe in privater Grünfläche.

3.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich sind derzeit keine weiteren sonstigen Planungen bekannt.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Ziele und Zweck der Planung

4.1.1 Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt?

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Schaffung neuen Wohnraums in Form einer quartiersorientierten Bebauung mit Gewerbebesatz
- Ausbildung des Stadteingangs

4.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Der Bebauungsplan soll die Nutzungen des urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO ohne die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ermöglichen.

4.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Durch den Bebauungsplan werden Wohnraum und Gewerbemöglichkeiten geschaffen.

4.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

Die Nachverdichtung im Gebiet verhindert die Ausweisung neuer Baugebiete auf der "grünen Wiese" mit zusätzlichem Flächenverbrauch und Erschließungskosten.

4.1.5 Welche Alternativen gibt es? Warum sind diese verworfen worden?

Die vorherige Planung des Grundstückseigentümers hat eine deutlich massiverer Riegelbebauung zur Bundesstraße aber auch im rückwärtigen Bereich vorgesehen.

Der Gestaltungsbeirat hat in seiner Sitzung am 01.03.2019 den vorliegenden städtebaulichen Entwurf mit im Vergleich zum vorhergezeigten Stand verkleinerten Gebäudekubaturen zum Ziegelwasen hin sowie die Auflösung der Fassaden zur B 297 hin begrüßt.

Der Investor hat seit dem Gestaltungsbeirat folgende Veränderungen vorgenommen:

- keine starre Festsetzung einer ausschließlichen Reihenhausbauung bei den beiden Baufeldern westlich des langgestreckten Quartiershofs für größere Flexibilisierung beim Investor
- geringfügige Verschiebung der westlichen Gebäude aufgrund von Abstandsflächen, Raumbildung und privaten Freiflächen ohne Veränderung der städtebaulichen Struktur
- südliche TG-Einfahrt wurde in der Lage angepasst
- nördliche TG-Einfahrt wurde aus dem östlichen Kopfgebäude neben das westliche Kopfgebäude an die Grundstücksgrenze zur Zementstraße 12 gelegt

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als gemischte Baufläche dar.
Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Planinhalt

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Quartierslösung vor.

Entlang der Bundesstraße werden Gebäudezeilen mit drei Vollgeschossen und der Möglichkeit eines weiteren Nichtvollgeschosses angeordnet, die über ein gemeinsam genutztes Treppenhaus verbunden sind. Die Grundrissorientierung der Gebäude ist so angelegt, dass die Erschließungsbereiche gegen Osten gehen und die Wohnräume nach Westen erfolgt, um so auch der Lärmthematik Rechnung zu tragen.

Den Auftakt im Südosten der Zeilenbebauung bildet ein fünfgeschossiges turmähnliches Gebäude. Entlang der Zementstraße wird eine bauliche Kante mit einem nach Innen orientieren abgetreppten viergeschossigen Gebäude geschaffen und dem Endpunkt der Zeilenbebauung entlang der Umgehungsstraße.

Die Erdgeschosse entlang der Zementstraße werden gewerblich genutzt und beleben den halböffentlichen Raum, welcher sich nach innen zu einem Quartiershof entwickelt.

Die südliche Abgrenzung zur Reithalle wird ebenfalls durch ein viergeschossig abgetrepptes Gebäude erzielt. Dieses Gebäude begrenzt gemeinsam mit den Zeilen entlang der Bundesstraße und der nach innenversetzten gestreckten baulichen Figur mit zwei Vollgeschossen einen weiteren Quartiershof.

Zum Ziegelwasen hin wird die bauliche Struktur durch kleinere Mehrfamilienhäuser aufgelockert die sich um den dritten Quartiershof orientieren.

Entlang der Bundesstraße werden kleinere Lärmschutzelemente errichtet werden müssen. Die Grundrissorientierung der Gebäudezeilen ist so angelegt, dass die Erschließungsbereiche gegen Osten gehen und die Wohnräume nach Westen erfolgt, um so auch der Lärmthematik Rechnung zu tragen.

Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage. Zwei überdachte Zufahrten mit bis zu 3,00 m Höhe - eine aus der Zementstraße und eine aus der Oberen Steinstraße - sorgen für eine verträgliche Abwicklung des Verkehrs. Im Bereich der gewerblichen Nutzungen wird die Möglichkeit von oberirdischen Stellplätzen geschaffen.

Zwei Anschlüsse aus der Oberen Zementstraße sowie die Portalsituation an der Zementstraße zwischen den im Erdgeschoss gewerblich genutzten Bereichen und das Gehrecht für die Allgemeinheit der Quartiershöfe leisten einen Beitrag zum feinmaschigen Fußwegenetz.

Die Niederschlagsentwässerung soll dezentral erfolgen und ist im weiteren Verfahren zu entwickeln.

Auf der Basis der vorliegenden Planung entstehen ca. 1.100 m² gewerblich genutzter und ca. 10.000 m² wohnbaulich genutzter Bruttogeschossfläche. Es ist zu erkennen, dass die Sozialbauverpflichtung anzuwenden ist. Eine genaue Betrachtung wird im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 6a BauNVO)

Es wird ein urbanes Gebiet MU gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Entlang der Zementstraße wird eine Wohnnutzung ausgeschlossen, um im Eingangsbereich des Quartiers belebte Zonen zu schaffen.

Aufgrund der Größe und unverträglichen Nutzung werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 16,17,18,19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand der GRZ festgelegt. Hier wird auf die Obergrenze der BauNVO Bezug genommen.

Die Gebäudehöhen werden über die Gebäudehöhe als absolutes Maß festgelegt.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen regeln die überbaubare Grundstücksfläche.

5.1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise wie in der Umgebung vorzufinden ist festgesetzt.

Die seitlichen Grenzabstände können durch die Festlegung des Gebietstyps MU geringer ausfallen, was dem städtebaulichen Konzept der Quartiersbebauung entspricht.

5.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der Zementstraße wird der Gehweg auf der Südseite aus dem Rechtsvorläufer übernommen.

5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der südliche Zugang von der Oberen Steinstraße wird mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit, einem Fahrrecht und einem Leitungsrecht für die Spartenträger belegt.
In den Quartiershöfen setzen sich das Geh- und Leitungsrecht fort.

Im Bereich des GKW-Sammlers wird das Leitungsrecht aus dem Rechtsvorläufer übernommen.

Im Bereich des Flurstück 2264/16 wurde mit Verkauf ein Gehrecht von 2,00 m und ein Leitungsrecht von 3,40 m zur Versorgung eingetragen. Dieses wird ebenfalls im Bebauungsplan übernommen.

5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Garagen (auch Tiefgaragen), überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür festgesetzten Stellen zulässig um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,50 m aus ökologischen Gründen auszuführen.

5.5 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude oder Nebenanlagen, die wie Gebäude wirken, bis zu einer Größe von max. 20 m³ umbauten Raumes je zugeordneter Gebäudeeinheit zulässig, um die in der Praxis notwendigen Unterstellmöglichkeiten flächensparend anzubieten.

Andere Nebenanlagen (z.B. Müllboxen) sind zulässig, wenn deren Abstand zu den Flächen mit Gehrecht belegten Flächen mind. 0,2 m beträgt.

5.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die festgesetzte EFH kann bis zu 0,30 m unter bzw. überschritten werden um etwaige Geländeunebenheiten des großen Plangebietes aufzufangen.

5.7 Höhen baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Gebäudehöhe definiert. Im Bereich des westlichen Gebäudes an der Zementstraße und die südliche Zeilenbebauung gegen die Reithalle werden mit absoluten Gebäudehöhen festgesetzt um dort eine klare bauliche Struktur zu erhalten.

In den übrigen Bereichen wird die Gebäudehöhe in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt um Nichtvollgeschoss zu ermöglichen, die dann entsprechend zurück gestaffelt sind.

5.8 Flächen zur Vorkehrung zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der B297 ist mit einem erhöhten Lärmaufkommen zu rechnen. In der Planzeichnung sind hier Bereiche zur Anlage von Lärmschutzwänden festgesetzt.

Zur Einhaltung der Richtpegelwerte in Aufenthaltsräumen sind geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen. Dieser Forderung ist z.B. durch eine entsprechende Anordnung der Aufenthaltsräume, die Erhöhung des Schalldämmmaßes der Außenwand, den Einbau von Schallschutzfenstern etc. Rechnung zu tragen.

Nach vorläufiger Prüfung ist für die Lärmeinwirkung auf das Gebiet die B 297 im Osten des Gebietes maßgeblich. Der öffentliche Parkplatz „Ziegelwasen“ spielt hierbei eine untergeordnete Rolle.

Aufgrund der Lärmbelastung durch die B 297 und der Überschreitung der Grenzwerte von 70 dB tags und 60 dB nachts werden Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Es ist vorgesehen die Räume zwischen den Baukörpern durch hervortretende Lärmschutzwände und durch leicht zurückspringende Erschließungskerne zu schließen. Neben der abschirmenden Wirkung entsteht ein abwechslungsreiches Straßenbild, das von Süden her kommend einen angemessenen Stadteingang schafft.

Die Orientierung innerhalb der Gebäude erfolgt zur schallabgewandten Seite. So sollen Wohnräume in Richtung Innenhof bzw. zu den abgeschirmten Bereichen orientiert werden. Zum Teil kann durch die Erschließung mittels Laubengänge ein Puffer zwischen Wohnen und Straße erzielt werden. Weiter wird eine zweischalige Fassade geprüft, sodass auch bei geöffnetem Fenster die Schwellenwerte eingehalten werden können. Für die Qualitäten der einzelnen Bauteile wird im Zuge der Ausführungsplanung eine bauphysikalische Beratung beauftragt.

Die zum Gebäude gehörenden Freibereiche wie Terrassen, Loggien und Balkon orientieren sich in Richtung der schallabgewandten Seite (Innenhof im Westen) bzw. liegen in abgeschirmten Bereichen.

5.9 Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

An den im Bebauungsplan schematisch eingetragenen Einzelbaumstandorten (Pfg) sind standortgerechte Hochstämme zu pflanzen.

Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Hofflächen sind jeweils mindestens 1 mittelkroniger oder zwei schmalkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen.

Die Festsetzungen sorgen für eine Auflockerung entlang der Bundesstraße und sorgen im Quartier im Bereich der Quartiershöfe für einen Mindestbegrünungsanteil.

5.10 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

In den im Lageplanplan gekennzeichneten Hofflächen können die nach Landesbauordnung notwendigen Spielplätze dezentral angeordnet werden. Dadurch wird die Nutzung komprimiert und die privaten Flächen geschont.

Die Gemeinschaftsanlagen dienen den Nutzern, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermöglichten Wohnbebauungen leben.

Hinweise

- 3.1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.
- 3.2** Die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck ist zu beachten.
- 3.3** Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- 3.4** Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und – nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 3.5** Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.

6. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz

Mit der Bebauungsplanänderung werden geringfügig zusätzliche überbaubare Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ausgewiesen. Sie ist damit eine Maßnahme der Innenentwicklung, vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB kann daher abgesehen werden.

Im Geltungsbereich werden keine Schutzgebiete berührt.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung schutzgutbezogen dargestellt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich wird im Landschaftsplan als unbewertete Fläche der Biotop-Komplex-Bewertung für Offenland angegeben.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich besitzt gemäß Landschaftsplan keine Landschaftsbildqualität.
Der Geltungsbereich selbst besitzt keine Erholungsfunktion.

Schutzgut Luft und Klima

Der Geltungsbereich wird als Stadt/Stadtrand definiert. Eine vorhandene Belastung ist anzunehmen.

Der Bereich grenzt an das Kaltluftentstehungsgebiet des Hangbereich östlich der B297.

Durch die Bebauungsplanänderung bleibt die Belastung ähnlich bzw. ändert sich nur geringfügig.
Ein Um- bzw. Überströmen der Gebäude ist aufgrund der Stellung möglich.

Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Nach Landschaftsplan besitzt der Boden eine geringe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.
Im Altlastenkataster wird die Fläche als B-Fall eingestuft mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer.
Der Geltungsbereich besitzt nach Landschaftsschutzplan eine unbewertete Fläche für die Schutzwürdigkeit des Grundwassers.

Störfallbetriebe

Im Geltungsbereich und dessen Umkreis sind keine Störfallbetriebe vorhaben. Es sind bei den zulässigen Nutzungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten, die entgegen § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes stehen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen der Planung auf in der Umgebung vorhandene Nutzungen

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen lassen keine weiteren Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen schließen.

Das Nebeneinander von Mischgebiet und urbanem Gebiet wird als verträglich und als Verbesserung zu den Bestandsnutzungen des Gewerbegebietes gesehen.

7.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Die zusätzlichen Kfz-Verkehre lassen sich voraussichtlich ohne flankierende Maßnahmen im bestehenden Straßennetz abwickeln.

Das Heranrücken der Bebauung an die Bundesstraße wurde im Vorfeld der Planung beim Regierungspräsidium angesprochen. Im Rahmen der gemeindlichen Rechtssetzung des Bebauungsplanverfahrens können die strengen Anbauverbotsregelungen des FStrG mit anderen Belangen (Lärmschutz durch Gebäude so nah wie möglich an der Lärmquelle, Schaffung von (gefördertem) Wohnraum und besserer Ausnutzbarkeit der Grundstücke) abgewogen werden.

7.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Im nördlichen Bereich ist der bauplanungsrechtlich festgesetzte Gehweg zu erwerben.

Tatsächlich lässt sich aber aufgrund der Baufenster und der weiteren Festsetzungen die Obergrenze nicht erreichen, weshalb aus ökologischer Sicht eine Verbesserung zur Bestandsituation (fast vollflächige Versiegelung des Plangebiets) eintritt.

7.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Zur Kostentragung wurde mit dem Grundstückseigentümer ein Planungskostenvertrag geschlossen.

7.5 Flächenbilanz

Urbanes Gebiet	10.907 m ²
Verkehrsfläche	134 m ²
Geltungsbereich	11.041 m ²

8. Begründung zu den örtliche Bauvorschriften

8.1 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Flachdächer der Hauptgebäude, die Dachflächen von Garagen / überdachten Stellplätzen und die Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Grundfläche größer 7,5 m² sind – mit Ausnahme der als Dachterrassen genutzten Bereiche – mindestens extensiv zu begrünen. Die Dicke der Vegetationsschicht der Flachdächer der Hauptgebäude muss dabei mindestens 0,10 m betragen.

Die örtliche Bauvorschrift sorgt für Retentionsflächen auf dem Dach.

Bei der Aufstellung von Energiegewinnungsanlagen auf Flachdächern ist ein seitlicher Abstand von mindestens 0,80 m zwischen der aufsteigenden Außenwand und der Energiegewinnungsanlage einzuhalten. Deren Höhe ist auf ein Maß von maximal 0,80 m über der Oberkante Attika beschränkt.

Die örtliche Bauvorschrift stellt einen Kompromiss aus gestalterischer Festsetzung und der Möglichkeit zur Erzeugung von Energie dar.

8.2 Äußere Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Anlage von offenen Stellplatzflächen soll unter ökologischen Gesichtspunkten erfolgen, weshalb entsprechende Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften festgehalten werden.

8.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an den Stätten ihrer Leistung zulässig und auf die Erdgeschosse bzw. bis zu Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zu beschränken, damit keine großflächigen Fremdwerbeanlagen das Quartier negativ beeinträchtigen.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Werbung mit Kastenkörpern und andere als horizontal angeordnete Schriftzüge um das Stadtbild zu wahren und die umliegende Wohnnutzung nicht negativ zu beeinflussen.

8.4 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sind hierfür unzulässig. Teichfolien können nur bei der Anlage von permanent wassergefüllten Gartenteichen zugelassen werden.

9. Gutachten

Folgende Gutachten wurden für das Bebauungsplanverfahren erstellt und werden Bestandteil der Begründung:

-Verkehrliche Voruntersuchung Altes Baumarktareal Dezember 2017 vom Büro Richter-Richard