

**Begründung vom 07.01.2020, 05.02.2020, 18.02.2022**

**Zum Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB und den örtlichen Bauvorschriften  
"In der Au" – 8. Änderung  
Gemarkung Kirchheim  
Planbereich Nr. 22.01/8**

## **1. Anlass und Erforderlichkeit**

Zwischen dem Fabrikkanal und der Stuttgarter Straße befindet sich ein ausgewiesenes unbeschränktes Gewerbegebiet, welches heute überwiegend von Wohn- und Gewerbebauten geprägt wird.

Aus städtebaulicher Sicht soll die Art der baulichen Nutzung in diesem Bereich den heutigen gemischten Nutzungen angepasst werden, um bestehende Nutzungen zu sichern und zukünftige Entwicklungen besser steuern zu können.

Mit der bevorstehenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans kann das Ziel der Innenentwicklung verfolgt und eine Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich vermieden werden. Die Bebauungsplanänderung dient der Erhaltung der Nutzung im Innenbereich und wird im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB durchgeführt.

## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt ca. 1,2 km nordöstlich der historischen Altstadt von Kirchheim unter Teck.

Im Norden reicht der Geltungsbereich bis an das Flurstück 960/6, welches unmittelbar an den Fabrikkanal grenzt. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Flurstücke Nr. 1111, 1120/3, 1120/5, im Süden durch Flächen der Landesstraße L1200 (Stuttgarter Straße, Flurstück 732/6) und im Westen durch die Flurstücke 6836 und 6836/1 begrenzt.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken Nr. 1112, 1113, 1113/1, 1113/2, 1118/2 und 1120/1. Angeschnitten werden die Flurstücke Nr. 6834, 960/5, 1028/4, 960/6, 1111 und 1120/5. Alle genannten Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Kirchheim.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke, die planungsrechtlich abgesichert werden sollen. Auf den Teilflächen der angeschnittenen Flurstücke, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehen sind, soll eine private Erschließung für das Flurstück Nr. 1111 ermöglicht werden und durch die Gewässerquerung eine private Anbindung der Flurstücke nördlich des Fabrikkanals. Eine Einbeziehung weiterer Flächen wird planerisch nicht für notwendig gehalten.

### **2.2 Tatsächliche Ausgangssituation**

#### **2.2.1 Städtebauliche Einbindung**

Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Stadtrand Kirchheim unter Teck zwischen dem Fabrikkanal und der Stuttgarter Straße. Während der Geltungsbereich im westlichen Teil unmittelbar an Gewerbeflächen anschließt wird er im Norden durch den Fabrikkanal von weiteren Gewerbeflächen getrennt. Östlich des Plangebiets schließen Tennisplätze und ein Mischgebiet an, welches überwiegend von Wohnbebauung geprägt ist. Im Süden wird das Plangebiet von der Stuttgarter Straße (L1200) und somit von weiteren gewerblichen Strukturen getrennt.

#### **2.2.2 Bebauung und Nutzung**

Im Geltungsbereich befinden sich im westlichen Teil Wohngebäude mit großzügigen Hausgärten und schützenswertem Baumbestand und im östlichen Teil mittelgroße, gewerblich genutzte Hallen.

### 2.2.3 Erschließung

Die Flurstücke werden über die Stuttgarter Straße erschlossen.

### 2.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

### 2.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Stuttgarter Straße.

### 2.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

#### Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete.

#### Kultur

Das Plangebiet befindet sich auf Flächen, die als archäologisches Denkmal gekennzeichnet sind. Deshalb ist in diesem Bereich mit Bodenfunden zu rechnen.

#### Lärm

Im Geltungsbereich ergeht aus der Lärmkartierung der LUBW 2013 ein Pegel von 45 bis zu 71 dB(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 36 bis 64 dB(A) L Night (22 bis 6 Uhr). Im Bereich der südlichen Wohnbebauung werden Werte von 56 bis 65 dB(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 47 bis 58 dB(A) L Night (22 bis 6 Uhr). Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 – 1 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete liegt vor. Im Abstand von 100 m zur im Mischgebiet gelegenen Wohnbebauung können in angrenzenden Gewerbegebieten nur Gewerbebetriebe zugelassen werden, die in Bezug auf ihre Emissionen auch im Mischgebiet zulässig wären.

#### Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW liegen im Geltungsbereich keine Bereiche innerhalb des HQ<sub>100</sub>. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

#### Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten vorhanden.

### 2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke sind in privatem Eigentum.

## 2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

### 2.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart stellt den größten Teil des Geltungsbereichs als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dar.

### 2.3.2 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 Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Zudem weist der Flächennutzungsplan in diesem Bereich auf Bodendenkmale hin.

### 2.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "In der Au", Planbereich Nr. 22.01 vom 03.07.1980 die hier zulässige Nutzung der Flächen. Der aktuelle Bebauungsplan sieht im Geltungsbereich ein Gewerbegebiet mit einem großen flurstückübergreifenden Baufenster vor und ermöglicht eine Bebauung mit bis zu vier Geschossen.

### 2.3.4 Sonstige Planungen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit keine weiteren Planungen bekannt.

## 2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird den anderen Maßnahmen der Innenentwicklung zugeordnet und verfolgt das im § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB Ziel der „Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile“. Der Bebauungsplan dient somit der Erhaltung der vorhandenen Nutzung und der Vermeidung von Fehlentwicklungen. Er erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von ca. 13432 m<sup>2</sup> auf und liegt damit unter der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> 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.

Für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung sind die Innenentwicklung und der sparsame Umgang mit Flächen zentrale Aufgaben. Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte erfüllt der Bebauungsplan 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. Städtebauliches Konzept**

### 3.1 Ziele und Zweck der Planung

#### 3.1.1 Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt?

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Erhaltung der vorhandenen Nutzung.
- Sicherung der derzeitigen Mischnutzung
- Regulierung des Flächenverbrauchs
- Sicherung des Baumbestandes
- Steuerung der baulichen Höhenentwicklung

#### 3.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Es werden im Mischgebiet I und II die Nutzungen gemäß § 6 BauNVO ermöglicht, jedoch ohne die in § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstellen) und die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten). Zudem werden im Mi II die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) ausgeschlossen.

### 3.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Durch den Bebauungsplan sollen die derzeit gemischt genutzten Strukturen, die sich aus Gewerbeflächen und Wohnnutzungen mit großzügigen Gartenflächen und altem Baumbestand zusammensetzen, gesichert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll als Mischgebiet festgesetzt werden.

Durch die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen wird eine Überformung des Gebiets verhindert und ein entsprechender Übergang zu den östlich angrenzenden Strukturen geschaffen. Des Weiteren werden für die Wohnbebauung im Mischgebiet bis zu zwei Vollgeschosse möglich.

Im Mischgebiet Mi I wird die GRZ abweichend zur Obergrenze gemäß § 17 BauNVO auf 0,3 festgesetzt, um den derzeitigen Charakter der Wohnnutzung, geprägt durch großzügige Hausgärten mit altem Baumbestand, zu sichern und Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe nicht zu verschärfen.

Im Mischgebiet Mi II wird die GRZ entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO auf 0,6 festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept sieht für das Mi I traufständige Gebäude entlang der Straße vor.

### 3.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

Durch die Sicherung der Wohnnutzung wird die Ausweisung neuer Baugebiete auf der „grünen Wiese“ mit zusätzlichem Flächenverbrauch und Erschließungskosten gesichert. Zudem wird durch die Festsetzung von Baufenstern einer unverhältnismäßigen Flächenversiegelung entgegengewirkt. Durch die Regulierung der Gebäudehöhe wird sie auf ein, für die derzeitige Nutzung, angemessenes Maß festgesetzt.

### 3.1.5 Welche Alternativen gibt es? Warum sind diese verworfen worden?

#### Planalternative 0: Status Quo

Der Bebauungsplan weist derzeit eine Gewerbenutzung aus. Diese Festsetzungen kann die angestrebte Mischnutzung aus Wohn- und Gewerbebauten nicht ausreichend sichern.

#### Planalternative 1: Ein großes Baufenster

Für großflächige Gewerbebauten ist die bisherige Größe des Baufensters zweckmäßig. Ziel ist jedoch die bestehenden Abstände zwischen Wohnen und Gewerbe und das Maß der Flächenversiegelung und damit die Qualität des Wohnumfelds, das durch großzügige Freiflächen und umfangreichen Baumbestand geprägt ist, zu erhalten.

## 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

## **4. Planinhalt**

### 4.1 Nutzung der Baugrundstücke

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 6 BauNVO)

Der Bebauungsplan sieht ein Mischgebiet vor. Es werden die Nutzungen gemäß § 6 BauNVO ermöglicht.

In beiden Mischgebieten Mi I und Mi II sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstellen) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig, um die derzeitige gemischte Struktur nicht zu beeinträchtigen.

Im Mischgebiet Mi II ist darüber hinaus die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzung (Wohngebäude) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, um die vorherrschende Struktur zu wahren. Dadurch wird eine horizontale Nutzungsverteilung der Wohn- und Gewerbenutzung im Plangebiet gesichert.

Die horizontale Nutzungsgliederung in Mischgebiet Mi I mit dem Schwerpunkt Wohnen und Mi II mit dem Schwerpunkt Gewerbe soll die Durchmischung des Plangebiets langfristig sicherstellen.

Vergnügungsstätten werden auf Basis der Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Kirchheim unter Teck nur in bestimmten Bereichen zugelassen zu denen dieser Teil der Stuttgarter Straße nicht gehört. Der Bebauungsplan berücksichtigt damit die Vergnügungsstättenkonzeption.

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16,17,18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Im Mischgebiet Mi I wird die GRZ abweichend zur Obergrenze gemäß § 17 BauNVO auf 0,3 festgesetzt, um den derzeitigen Charakter der Wohnnutzung, geprägt durch großzügige Hausgärten mit altem Baumbestand, zu sichern und einer übermäßigen Flächenversiegelung vorzubeugen.

Im Mischgebiet Mi II wird die GRZ entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO auf 0,6 festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die maximale First- und Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe definiert. Die Höhe der Gebäude wird aus der umliegenden Bebauung abgeleitet, um einerseits ein Einfügen der zukünftiger Gebäude in den Bestand und andererseits versiegelungsärmere, dafür aber höhere Baukörper zu schaffen.

#### 4.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Es wird im Plangebiet eine offene Bauweise festgelegt, wie sie in der Umgebung bereits vorherrscht.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird von einzelnen Baufeldern mit Baugrenzen definiert, die im Mi I eine lockere Form der Bebauung ermöglichen und traufständig zur Straße ausgerichtet sind und im Mi II eine dichtere Bebauung entsprechend der derzeitigen Nutzungen zulassen.

#### 4.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und eine geordnete Parkierung zu sichern.

#### 4.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die wie Gebäude wirken sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Als Ausnahme sind sie auch bis zu einer verträglichen Größe außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Höhe von 2 m und auch der Bruttorauminhalt von 20 m<sup>3</sup> sind dabei nicht zu überschreiten.

#### 4.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die je Baufenster festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), die sich aus den heutigen topographischen Gegebenheiten ergibt. Die Höhenlage wird in der Mitte der Gebäude gemessen und darf die EFH maximal 0,30 m unter oder überschreiten, um bauliche Spielräume zu ermöglichen.

Im Plangebiet wird die maximale First- und Traufhöhe (9 m / 6 m) sowie maximale Gebäudehöhe (6,5 m) festgesetzt, um die Höherentwicklung zu regulieren und gleichzeitig mehr Fläche für wohnbauliche Zwecke zu nutzen. Es können bis zu zwei Vollgeschossen entwickelt werden. Dadurch entstehen mehr Möglichkeiten für Bauherren und Architekten wie mit dem Bauvolumen umgegangen werden kann.

#### 4.5 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entlang der Stuttgarter Straße wird eine Traufständigkeit festgesetzt, sodass ein harmonisches Straßenbild geschaffen wird.

#### 4.6 Fläche zur Vorkehrung zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der Lärmkartierung der LUBW 2013 wurde innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ein Pegel von 45 bis zu 71 dB(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 36 bis 64 dB(A) L Night (22 bis 6 Uhr). Im Bereich der südlichen Wohnbebauung werden Werte von 56 bis 65 dB(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 47 bis 58 dB(A) L Night (22 bis 6 Uhr) erreicht. Eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 – 1 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete liegt vor.

Im Bereich der südlichen Gewerbebauten werden Werte von 57 bis 67 dB(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 48 bis 57 dB(A) L Night (22 bis 6 Uhr) angegeben. Eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 – 1 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete liegt vor.

Die Gebäude zwischen Fabrikkanal und Stuttgarter Straße sind durch die L 1200 im Süden lärmgefährdet.

In zukünftigen Weiterentwicklungen der Fläche sollen die geringen Überschreitungen der Lärmpegel der 16. BImSchV und der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 berücksichtigt werden. Aus diesem Grund sollte bei der Anordnung der Aufenthaltsräume entsprechend darauf geachtet werden, dass diese auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen sind.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt ist nicht abzusehen, wie die Gebäude ausgestaltet werden. Somit ist auch eine gutachterliche Bestimmung hinfällig. Die Bewertung und die Ausführung der Bauteile nach DIN 4109 obliegen daher der Objektplanung und sind im Baugesuchverfahren zu berücksichtigen

#### 4.7 Flächen für Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der ausgeprägte Grünbestand wird über Pflanzbindungen gesichert.

#### 4.8 Hinweise

- 3.1 Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.
- 3.2 Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- 3.3 Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: bronzezeitliche Gräber. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden-Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zu rechnen.
- 3.4 „In den Talfüllungen des Lautertals ist Grundwasser zu erwarten. Eine Beeinflussung der Grundwasserstände durch den nahen Triebwerkskanal kann nicht ausgeschlossen werden. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.  
Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen.  
Tiefgaragen sind wegen der Lage im Grundwasserleiter mit undurchlässigen Böden herzustellen, um möglichen Verunreinigungen des Grundwassers entgegenzuwirken. Pflasterbeläge sind oberhalb des Grundwasserschwankungsbereichs möglich, wenn unterhalb des Pflasters eine Dichtschicht eingebracht wird.“

#### 4.9 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen § 9 Abs. 6 BauGB

- 4.1 Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß §20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## **5. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz**

Mit der Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen überbaubare Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ausgewiesen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete, die von der Planung betroffen wären.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung schutzgutbezogen dargestellt.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich wird im Landschaftsplan als unbewertete Fläche für Biotop-Komplex-Bewertung für Offenland angegeben. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich besitzt keine Landschaftsbildqualität.

Der Geltungsbereich selbst besitzt keine Erholungsfunktion.

### Schutzgut Luft und Klima

Der Geltungsbereich wird als Gewerbefläche am Stadtrand definiert. Eine vorhandene Belastung ist anzunehmen.

Durch die Bebauungsplanänderung und der geringen zulässigen Gebäudehöhe bleibt die Belastung ähnlich bzw. ändert sich nur geringfügig, da ein Überströmen möglich ist.

### Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Nach Landschaftsplan besitzt der Boden eine sehr geringe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe. Es sind keine Altlasten markiert.

An den Geltungsbereich grenzt der Fabrikkanal. Diesem wird jedoch kein ökomorphologischer Zustand zugeordnet. Ansonsten befinden sich im Geltungsbereich keine weiteren Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer.

Der Geltungsbereich besitzt nach Landschaftsplan eine sehr geringe Schutzwürdigkeit des Grundwassers.

Wie die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zeigt, ruft die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervor. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, damit ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

## **6. Auswirkung der Planung**

### 6.1 Auswirkung der ausgeübten Nutzung

Die zulässigen Nutzungen durch die Bebauungsplanänderung haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen in der Umgebung.

### 6.2 Auswirkung auf den Verkehr

Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr.

### 6.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

### 6.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Es sind keine Grundstücksgeschäfte notwendig.

## 6.5 Flächenbilanz

Mischgebiet	13 907 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	13 907 m <sup>2</sup>

## **7. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

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

Die Dachform und –neigung leiten sich vom Gebäudebestand ab.

Die Neigung der Satteldächer beträgt 20 – 45°, um eine Form zu erhalten, die viele Möglichkeiten für die Gestaltung in Anpassung an festgesetzten Höhen schafft.

Die geneigten Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen in rotbrauner Farbe einzudecken, um eine einheitliches Stadtbild zu gewährleisten.

Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung, einer durchgehenden Dachhaut und identischer Dacheindeckung auszuführen, um den Zusammenhang erkennen zu lassen.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaik sind entsprechend der Dachneigung des Hauptdaches zulässig, um sowohl die Erzeugung von regenerativen Energien zu ermöglichen und die Dachlandschaft durch aufgeständerte steilere Anlagen nicht zu stören.

Flachdachanteile von unter 10° sind im Sinne der ökologischen Belange zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die Dachterrassen, welche maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen dürfen.

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

Offene Stellplätze sind aus ökologischen Gesichtspunkten und zum schonenden Umgang mit Grund und Boden in dauerhaft wasserdurchlässigem Material herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.

Aus gestalterischen Gründen ist die Traufhöhe auf zwei Drittel der Gebäudelänge einzuhalten.

### 7.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an den Stätten ihrer Leistung zulässig und auf die Erdgeschosses zu beschränken, damit keine großflächigen Fremdwerbeanlagen die eigentliche Wohnnutzung 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.

### 7.4 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.

### 7.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das unbelastete Niederschlagswasser vom Dach ist soweit möglich auf dem eigenen Grundstück oberflächennah über eine mindestens 30 cm stark bewachsene Bodenzone dezentral zu versickern, bzw. zurückzuhalten oder zu nutzen (Regentonnen, Teiche, Zisternen), um den Wasserhaushalt zu schonen.

## **8. Gutachten**

Für die Bebauungsplanänderung sind keine Gutachten notwendig.