



Anlage 4 zur Satzung "Schlickkuchen II – Änderung Am Steinbruch Flst. Nrn. 2779 und 1038/80 (Teilfläche)"

Balingen
Große Kreisstadt
AMT FÜR STADTPLANUNGS- UND
BAUSERVICE

Balingen, 06.10.2023

Anlage 4 zum Bebauungsplan

Begründung

Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften

in Balingen Balingen - Endingen

„Schlickkuchen II - Änderung Am Steinbruch Flst. 2779 und 1038/80 (Teilfläche)“



INHALTSVERZEICHNIS

1	Umfang des Bebauungsplanes.....	3
2	Erforderlichkeit der Planänderung, Ausgangssituation und Planungsziele.....	3
3	Bebauungsplanverfahren	6
4	Regionalplan	6
5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	7
6	Belange des Umweltschutzes	7
6.1	Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung	7
6.2	Ermittlung der Planauswirkung	8
6.3	Hinweise Historie und Vorbelastung Boden	9
7	Erschließung des Bebauungsplangebietes	11
8	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange	14
8.1	Flächen für den Gemeinbedarf	14
8.2	Maß der baulichen Nutzung	15
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und seitliche Abstandsflächen.....	15
8.4	Flächen für Stellplätze	16
8.5	Grünflächen	16
8.6	Pflanzgebote	16
8.7	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	17
9	Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange ..	18

Anlage 4 zur Satzung "Schlikkuchen II – Änderung Am Steinbruch Flst. Nrn. 2779 und 1038/80 (Teilfläche)"

1 Umfang des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 2779 und 1038/80 im Südwesten Balingens, nördlich der Steinach.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 4.400 qm.

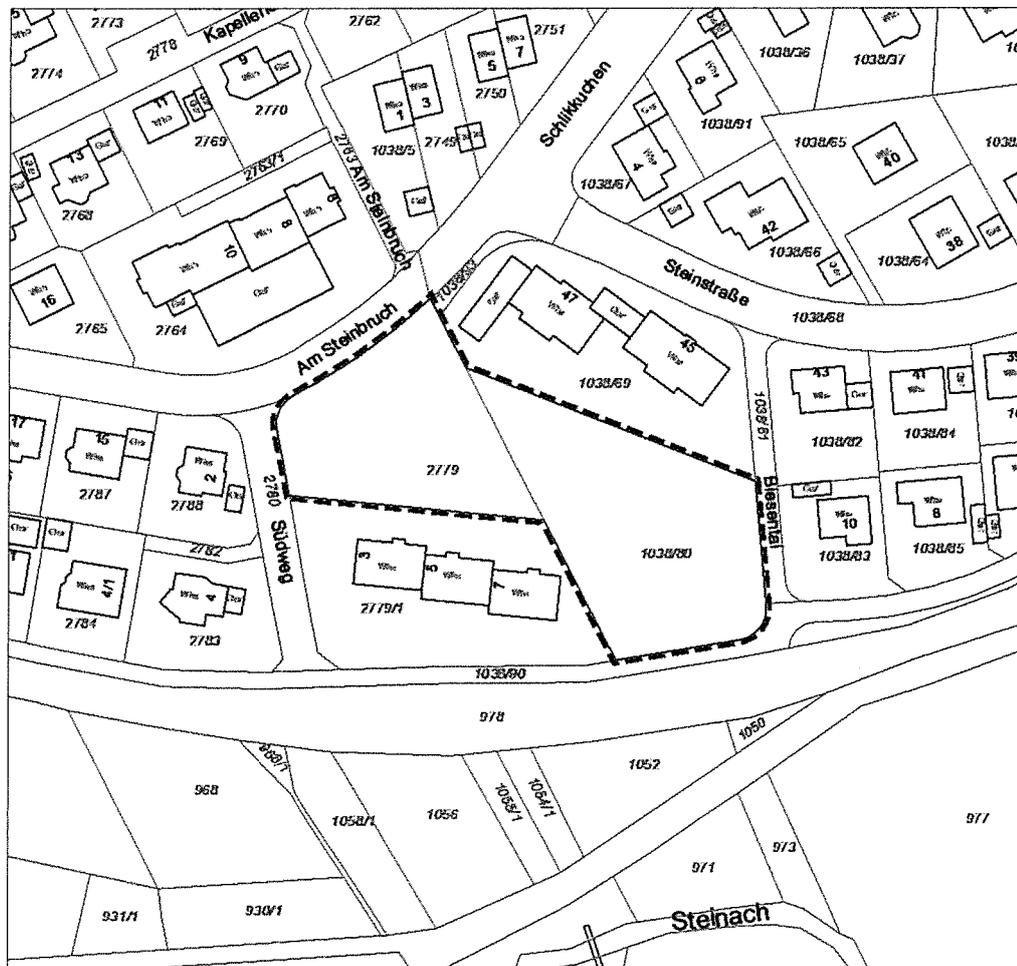


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches (Abbildung 1) erfolgte anhand des Siegerentwurfs aus dem nichtoffenen Realisierungswettbewerb zum Neubau einer 4- gruppigen Kindertageseinrichtung in Balingen - Endingen.

2 Erforderlichkeit der Planänderung, Ausgangssituation und Planungsziele

Auf dem Flst.Nr. 2779 und einer Teilfläche des Flst.Nr. 1038/80 soll eine Kindertagesstätte entstehen. Die beiden Flurstücke liegen innerhalb bestehender Bebauungspläne, welche für den Standort bereits Flächen für den Gemeinbedarf - Kindergarten sowie öffentliche Grünflächen - Spielplatz mit Bolzplatz ausweisen. Für die Kindertagesstätte liegt nunmehr ein städtebaulicher Entwurf vor, welcher realisiert werden soll. Zur Umsetzung der Entwurfsziele wird für das Plangebiet eine Änderung der gültigen Bebauungspläne und Örtlichen Bauvorschriften notwendig. Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Voraussetzungen für eine attraktive Neubebauung zu schaffen.

Anlage 4 zur Satzung "Schlickkuchen II – Änderung Am Steinbruch Flst. Nrn. 2779 und 1038/80 (Teilfläche)"

Planungsrechtliche Ausgangssituation/ Bisheriges Planungsrecht und Bebauungsplanänderung

Das bereits bisher für eine Kita ausgewiesene Plangebiet befindet sich im Ortsteil Endingen, im Wohngebiet „Schlickkuchen“ und umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 2779 und 1038/80 mit einer Fläche von ca. 4.400 qm. Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch Wohnbebauung. Das Plangebiet grenzt an die Straßen „Am Steinbruch“, „Südweg“ und „Steinstraße“ an.

Das Grundstück Flst.Nr. 2779 wird aktuell zur Zwischennutzung als Bolzplatz genutzt. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 1038/80 befindet sich eine öffentliche Grünanlage mit Spielfläche für Kinder und Jugendliche. Südlich der Grünanlage verläuft die Bahntrasse nach Schömberg.

Derzeitige planungsrechtliche Situation/ Bebauungsplanänderung

Das Grundstück, Flst. Nr. 2779 liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Schlickkuchen II – Am Steinbruch“ (rechtskräftig seit 06.04.1995) und ist dort bereits als Kindergartenstandort vorgesehen (Abbildung 2). Ausgewiesen ist eine Fläche für Gemeinbedarf – Kindergarten. Der Bebauungsplan enthält außerdem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Pflanzgebote und Leitungsrechte.

Das Grundstück Flst. 1038/80 ist im bereits älteren, ebenfalls qualifizierten Bebauungsplan „Schlickkuchen I“ mit Rechtskraft vom 18.10.1975 als Grünanlage mit Spielflächen und Bolzplatz ausgewiesen. Des Weiteren weist der qualifizierte Bebauungsplan „Schlickkuchen Briesental“ mit Rechtskraft vom 02.11.1978 innerhalb des Flst. 1038/80 im südlichen Teilbereich eine Straßenverkehrsfläche aus. Diese Verkehrsfläche wurde jedoch nie hergestellt und wurde im westlich anschließenden Bebauungsplan „Schlickkuchen II – Am Steinbruch“ nicht weitergeführt. Die dort festgesetzten Verkehrsflächen werden für eine Erschließung des Umfeldes sowie des Plangebietes nicht benötigt und werden in der Bebauungsplanänderung als öffentliche Grünfläche überplant bzw. festgesetzt.

Um die Kindertagesstätte und den Bedarf an ausreichend Kita-Plätzen am Standort realisieren zu können wird eine Teilfläche der öffentlichen Grünfläche benötigt, welche nunmehr als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen werden.



Abbildung 2: Bebauungsplan „Schlickkuchen II – Am Steinbruch“

Planungsziel und städtebauliche Konzeption

Um dem Bedarf an notwendigen Betreuungsplätzen für Kinder zu entsprechen, soll auf dem Grundstück Flst. Nr. 2779 und auf Teilen des Grundstücks, Flst. Nr. 1038/80 eine Kindertageseinrichtung errichtet werden.

Bereits im April 2022 wurden von den zuständigen Gremien der Bau einer neuen 4-gruppigen Kindertagesstätte auf einem schon seit den 1990er-Jahren hierfür bauleitplanerisch reservierten Baufeld am ‚Südweg‘ in Endingen beschlossen. Es wurde hierzu ein Verhandlungsverfahren (VgV) mit vorgelagertem, nichtöffentlichem Planungswettbewerb durchgeführt, um die beste Lösung für den Kita-Neubau zu erhalten. Der vorliegende Siegerentwurf (siehe Abbildung 3) ist Grundlage für die Bebauungsplanänderung.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen sowie gestalterischen Voraussetzungen für eine attraktive Neubebauung einer Kindertageseinrichtung am Standort geschaffen werden.

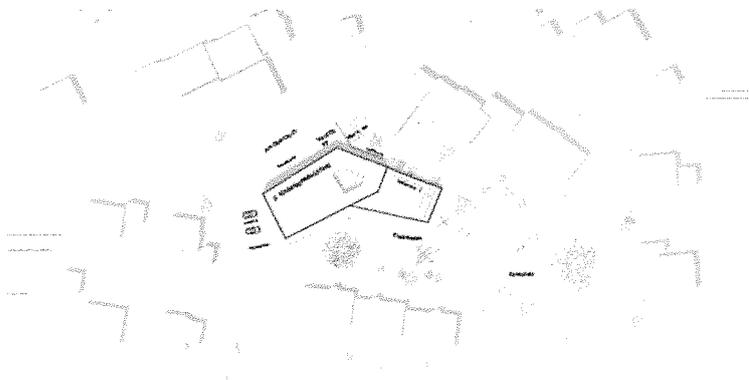
Die Planung sieht einen zweigeschossigen Baukörper mit extensiv, begrüntem Flachdach und einen eingeschossigen Anbau mit Dachterrasse vor. Der großzügige Frei- und Spielbereich ist nach Westen und Südosten gerichtet. Der Eingangsbereich ist im Norden platziert und wird durch einen Vorplatz ergänzt. Parkplätze für den Hol- und Bringverkehr sind entlang der Straße „Am Steinbruch“ angeordnet. Mitarbeiterparkplätze befinden sich am „Südweg“.

Geplant sind U3 und Ü3-Gruppen. Auf Erdgeschossenebene sollen Mensa, Küche und Hauptverwaltung untergebracht werden. Räumlichkeiten für Personal sind im Obergeschoss der Einrichtung.

Der öffentliche Spielplatz bleibt erhalten, wird allerdings flächenmäßig etwas kleiner. Dabei wird aber auf die Erhaltung einer vollständigen Funktionalität des Spielplatzes großen Wert gelegt werden.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen somit die zukünftigen Nutzungen und die Erschließung des rund 4.400 m² großen Areals geregelt werden. Die im Bebauungsplan „Schlickkuchen II – Am Steinbruch“ festgesetzte Gemeinbedarfsfläche soll qualifiziert überplant werden. Ziel ist es dabei insbesondere, die überbaubare Grundstücksfläche für die neue Kindertagesstätte im östlichen Teil des Baugrundstücks so zu erweitern, dass der geplante eingeschossige Gebäudeflügel des Wettbewerbssiegerentwurfes vollständig innerhalb eines ausgewiesenen Baufensters platziert werden kann. Als Art der baulichen Nutzung soll die Kindertagesstätte weiterhin als „Gemeinbedarfsfläche – Kindertagesstätte“ und die Grünanlage als „öffentliche Grünfläche – Spielplatz“, unter Berücksichtigung der neuen Grundstücksaufteilung, ausgewiesen werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehenden Straßen „Am Steinbruch“ und „Südweg“. Zusätzliche öffentliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich.



Lageplan M1/500

Abbildung 3:
Lageplan Wettbewerbsentwurf
„Kindertagesstätte – Am Steinbruch“ (Architekturbüro
„raum.land architekten“ aus
Nürnberg)

3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, indem er die notwendige bauliche Entwicklung einer Kindertageseinrichtung ermöglicht, die den Anforderungen an Kindertagesplätzen aus dem Gebiet gerecht wird. Dadurch berücksichtigt der Bebauungsplan insbesondere die sozialen Belange der Bevölkerung nach ausreichender Infrastruktur.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs.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.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Weitere Bauleitplanungen erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine, so dass entsprechend § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB keine weiteren Grundflächen von Bebauungsplanplänen mitzurechnen sind., die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

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 werden kann,
- die Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs.1 BauGB abgesehen werden darf 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.

Trotz der Möglichkeit auf Verzicht wurde im Verfahren eine frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.

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 Wohnbauflächen und/ oder gewerbliche Bauflächen für den überörtlichen Bedarf zu konzentrieren und auszuweisen.

Der Regionalplan weist in der Raumnutzungskarte für den Geltungsbereich Siedlungsflächen für Wohn/ Mischgebiet aus. Grünzüge und Grünzäsuren liegen nicht vor (*siehe Abbildung 4*).

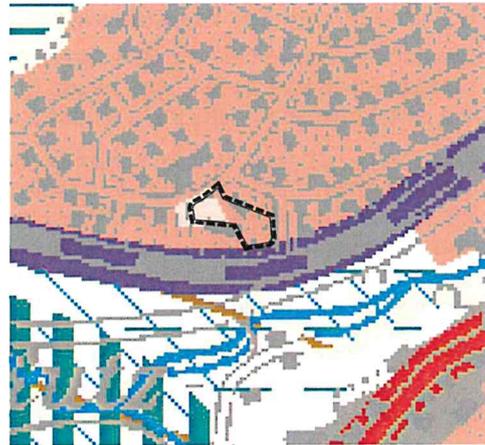


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen (rechtskräftig seit 08.03.2002) ist das Grundstück Flst. Nr. 2779 als geplante Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen. Das Grundstück Flst. Nr. 1038/80 ist als bestehende Grünfläche für einen Sport- und Spielplatz gekennzeichnet (siehe Abbildung 5). Mit den geplanten Festsetzungen wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Entwicklungsgebot wird gewahrt.

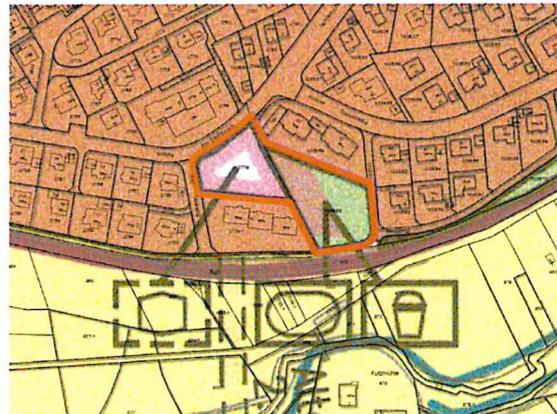


Abbildung 5:
Auszug aus dem rechtsgültigen FNP

6 Belange des Umweltschutzes

6.1 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.

6.2 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). Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Innenbereichsfläche am südwestlichen Rand von Balingen.

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich von Balingen, im Ortsteil Eendingen. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 2799 befindet sich derzeit ein Bolzplatz, auf dem Grundstück Flst. Nr. 1038/80 eine öffentliche Grünanlage mit Spielfläche für Kinder und Jugendliche. Im Süden befindet sich die Steinach, Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung, an. Innerhalb des Plangebietes sind keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Planaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt so einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

Naturschutz, Artenschutz, Biotope

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Kindertagesstätte Am Steinbruch (Flst.Nr. 2779 und 1038/80)“ erfolgte eine Prüfung artenschutzfachlicher Belange. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet aufgrund fehlender Habitateignung das Vorkommen und die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten- oder Artengruppen ausgeschlossen werden kann. Folglich ist eine vorhabenbedingte Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG nicht zu erwarten.

Boden/ Fläche

Da es sich um eine Innenbereichsfläche handelt, liegen keine Bodenschätzungsdaten der BK 50 vor. Auf den bisher unbebauten Flächen ist von einer mittleren Wertigkeit der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Durch die Planung gehen im Bereich der überbauten und versiegelten Flächen die Bodenfunktionen vollständig verloren. Die negativen Folgen werden durch die Dachbegrünung und Pflanzgebote gemindert.

Wasser

Die hydrogeologische Einheit wird von Mittel- und Unterjura (GWG) gebildet. Diese ist nur von geringer Wertigkeit für die Grundwasserneubildung. Südlich befindet sich die Steinach, ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung, welches jedoch vom Plangebiet nicht tangiert wird. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Für den Wasserhaushalt liegt eine geringe Bedeutung vor.

Durch Überbauung und Versiegelung kann anfallendes Oberflächenwasser auf diesen Flächen nicht mehr versickern, wodurch die Grundwasserneubildung eingeschränkt wird. Der Versiegelungsgrad ist jedoch gering. Die Auswirkungen werden durch Rückhaltung und Versickerung über Dachbegrünung und angrenzende Grünflächen gemindert.

Oberirdische Gewässer

Das Plangebiet befindet sich in Gewässernähe zur Steinach (Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung) in ca. 60 m Entfernung.

Hochwasser

Gemäß den Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg liegt das Plangebiet außerhalb von Überflutungsflächen sowohl bei HQ₁₀₀ als auch bei HQ_{extrem}.

Starkregen

Die ca. 120 m von der Kindertagesstätten-Einrichtung entfernte Steinach ist als HWGK-Gewässer kartiert, jedoch liegt das Plangebiet nicht innerhalb der Überschwemmungsflächen dieser. Zwischen Plangebiet und Steinach befindet sich der Bahndamm der Bahnlinie Balingen-Schömberg, welcher als „Barriere“ zwischen Steinach und Plangebiet wirkt. Zudem fällt das Gelände Richtung Bahndamm ab. Jedoch bedeutet dies nicht, dass Überschwemmungen z.B. durch Starkregen generell ausgeschlossen werden können.

Aufgrund der Empfehlung der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz hat die Stadt Balingen ein Starkregenrisikomanagement mit dem Ziel in Auftrag gegeben, nach einem landesweit einheitlichen Verfahren Gefahren und Risiken zu analysieren und darauf aufbauend ein kommunales

Handlungskonzept zu erstellen. Mit Hilfe von "Starkregengefahrenkarten" kann dann örtlich abgeschätzt werden, wo sich Oberflächenwasser sammelt, und wo es abfließt. Ebenfalls können Maßnahmen ausgearbeitet werden, wie im Ernstfall Schäden vermieden oder zumindest verringert werden können. Das Starkregenrisikomanagement befindet sich zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens noch in Erstellung. Nach den im Entwurf vorliegenden Planunterlagen zum Starkregenrisikomanagement der Stadt Balingen sind für das Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Niederschlagsereignis Oberflächenabflüsse zu erwarten. Es wird empfohlen, hierauf bei der Planung des Gebäudes und der Freianlagen in geeigneter Weise zu reagieren. Nähere Auskünfte erteilt das Tiefbauamt der Stadt Balingen.

Klima/ Luft

Auf den Freiflächen kann potenziell Kaltluft gebildet werden, die siedlungsrelevante Bedeutung ist jedoch aufgrund der Flächengröße als gering einzuschätzen. Die Bäume besitzen klimatische Filter- und Regenerationsfunktionen. Das angrenzende Steinachtal wirkt als Luftleitbahn. Vorbelastungen bestehen durch Verkehrsimmissionen und Hausbrand. Mittels Festsetzungen im B-Plan (Dachbegrünung) und unter Berücksichtigung der Gebäudestellung können Beeinträchtigungen des Kleinklimas reduziert werden. Nach den Daten der Immissionsbelastung der LUBW (2016) werden die Grenzwerte für Feinstaub, Stickstoffdioxid und Ozon eingehalten. Es besteht eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima/ Luft.

Landschaftsbild/ Erholung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine als Bolzplatz genutzte Grünfläche mit anschließendem Spielplatz in einem Wohngebiet. Durch die Planung geht die als Bolzplatz genutzte Grünfläche sowie ein geringer Teilbereich des Spielplatzes verloren, es ist jedoch mit keiner relevanten Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion zu rechnen. Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhe mindern evtl. Beeinträchtigungen. Durch die Bebauung in einem angemessenen städtebaulichen Rahmen wird sich das Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich verändern. Die Neugestaltung des Gebiets führt eher zu positiven Wirkungen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von geringer Bedeutung.

Mensch/ Gesundheit

Es besteht eine geringe Vorbelastung bezüglich Immissionen und Lärm durch die Anliegerstraßen und die Bahnlinie. Negative Auswirkungen auf das Plangebiet ergeben sich nicht. Die Planung selbst führt zu keinen erheblichen Lärmbeeinträchtigungen auf die angrenzende Wohnbebauung. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist das Gebiet von geringer Bedeutung.

Kultur-/ Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturgüter vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von geringer Bedeutung.

Wechselwirkungen

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung beziehen sich auf das Schutzgut Boden. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich nachteilige Auswirkungen aufgrund der Flächenversiegelung und Bodenverdichtung. Die damit verbundenen Wechselwirkungen wie die Verringerung der Grundwasserneubildung, die räumliche Verschiebung des Spektrums an Tier- und Pflanzenarten, der Veränderung des Mikroklimas und des Landschaftsbildes sind jedoch aufgrund der genannten Vorbelastungen und des geringen Flächenumfangs als unerheblich zu bewerten.

6.3 Hinweise Historie und Vorbelastung Boden

Im Umfeld der geplanten Kindertagesstätte befand sich früher ein Steinbruch. Eintragungen in das Altlasten- und Bodenschutzkataster liegen der Stadt nicht vor. Die geplante Kindertagesstätte liegt nicht bzw. nur randlich über dem alten Steinbruch.

Anlage 4 zur Satzung "Schlickkuchen II – Änderung Am Steinbruch Flst. Nrn. 2779 und 1038/80 (Teilfläche)"

Es wurde im Vorfeld eine Boden- und Baugrunduntersuchung für das zukünftige Baugrundstück erstellt. Außerdem wurden Luftbildauswertungen (1945 und 1968) vorgenommen. Die Untergrundverhältnisse wurden betrachtet und mit dem Geologen und dem Tragwerksplaner beurteilt. Auch eine abfallrechtliche Beurteilung wurde erstellt. Bei der Baugrunduntersuchung ergaben sich vereinzelt Auffälligkeiten in Form von Ziegelresten. Unabhängig davon ist eine Belastung mit verwertungsrelevanten Schadstoffen, auch natürlicher Art (geogen), laut Gutachten nie völlig auszuschließen. Für die Verwertung oder Entsorgung des Aushubmaterials können ggf. Deklarationsanalysen zur eindeutigen Klärung der Verhältnisse notwendig werden. Im Hinblick auf die abfallrechtliche Bewertung wurden die angetroffenen Böden beprobt (siehe Abbildung 6).

Bauseits geplant ist eine weitere gutachterliche Begleitung bzw. Schürfung, sobald die Erdarbeiten beginnen. Sollten im Rahmen des Bauvorhabens Abfälle entdeckt werden, müssen entsprechende Maßnahmen zur Verwertung oder Entsorgung getroffen werden.



<p>Zeichenerklärung:</p> <p> Baggerschurf (BS)</p> <p> Profilschnitt</p> <p><u>Kartengrundlage:</u> Lageplan mit Baulinie, Ersteller unbekannt, Stand 27.07.2022</p>	<p>Projekt: BV Kindergarten Am Steinbruch / Südweg 72336 Balingen-Endingen</p>	
	<p>Projekt-Nr.: B 22 31 04</p>	
	<p>Planinhalt: Lageplan mit Aufschlusspunkten und Schnitt</p>	
	<p>Anlage: 2</p>	<p>Maßstab: o. M.</p>
	<p>Datum: 21.09.2022</p>	<p>Bearbeiter: JH/MN</p>
<p>GeoTerton / Dipl. Geologe Heiner Terton Beratender Geowissenschaftler BDG Ingenieurbüro für Angewandte Geologie Siemensstr. 13 72116 Mössingen Telefon: 07473/240909-0 Telefax: 240909-9 Email: kontakt@geoterton.de</p>		

Abbildung 6: Baggerschürfe (Auszug aus Baugrunduntersuchung und Gründungsgutachten von GeoTerton, Mössingen, S. 35)

7 Erschließung des Bebauungsplangebietes

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen (Am Steinbruch, Südweg, Biesental). Die Ausbaustandards und die Verkehrsbelastung dieser Straßen sind für die Erschließung des Plangebietes ausreichend dimensioniert.

Südlich entlang des Bahndammes verläuft ein Grasweg, welcher die Straße Biesental mit dem Südweg verbindet.

Das Plangebiet liegt zentral im westlichen Teilgebiet des Stadtteils Endingen und ist somit gut zu Fuß, per Rad sowie Kfz erreichbar.

Entwässerung/ Versorgung

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

Das Plangebiet ist an ein Mischwassersystem angeschlossen und entwässert über die bestehenden Ortskanäle in der Straße Am Steinbruch und Schlickkuchen. Es ist nicht absehbar, dass in den umliegenden Gebieten künftig ein Trennsystem installiert wird. Aus wirtschaftlichen Gründen ist daher für das Plangebiet ein Trennsystem nicht darstellbar. Das außerhalb des Baugebietes vorhandene Kanalnetz ist für eine zusätzliche Einleitung von Abwasser bei Nachverdichtungsmaßnahmen ausgelastet. Es gelten Einleitungsbeschränkungen in das öffentliche Kanalnetz. Ein künftiges Trennsystem ist bei späteren umfangreicheren Maßnahmen zu prüfen.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist an das jeweilige öffentliche Kanalsystem (bestehendes Mischwassersystem) anzuschließen. Es besteht jedoch die Forderung bei neu errichteten Gebäuden, dass das innerhalb eines Grundstücks anfallende unbelastete Regenwasser und das Schmutzwasser getrennt zu sammeln und abzuleiten ist. Ist aufgrund des Bestandes kein öffentlicher Regenwasserkanal vorhanden, ist zumindest ein Trennsystem bis zur Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal vorzusehen.

Die Retentionsanlagen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Die Oberflächenentwässerung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt in Form von offenen Mulden entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen. Das Oberflächenwasser wird südlich Richtung öffentliche Grünfläche in einer Mulde entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Spielplatzes geleitet und „läuft“ Richtung Süden aus (südlicher Spielplatz = Retentionsfläche).

Bestandleitungen/ -Anlagen innerhalb Flst. 2779 (Strommast, Verteilerkasten, Stromleitungen Stadtwerke Balingen)

Im nördlichen Planbereich auf Flst. 2779 entlang der Straße Am Steinbruch befinden sich Versorgungsanlagen der Stadtwerke Balingen (siehe Abbildung 7).

Es handelt sich hierbei um folgende Anlagen:

- einen Stromverteilerkasten an der Grundstücksgrenze des Flst. 2779 entlang der Straße Am Steinbruch. Dieser bildet ein wichtiges Teilstück in der dortigen Stromversorgung und muss erhalten werden.
- bestehende, unterirdische Stromkabel nördlich auf dem Flst. 2779. Diese sind entsprechend zu sichern oder müssen ggf. verlegt werden.
- einen Strommast an der Grenze zu Flst. 1038/69. Dieser muss erhalten bleiben.
- zwei Straßenlampen entlang der Straße Am Steinbruch. Sollte das Versetzen gewünscht werden, sind die Kosten vom Veranlasser zu tragen.

Vor Baubeginn ist mit den Stadtwerken Rücksprache zu halten.

Anlage 4 zur Satzung "Schlickkuchen II – Änderung Am Steinbruch Flst. Nrn. 2779 und 1038/80 (Teilfläche)"

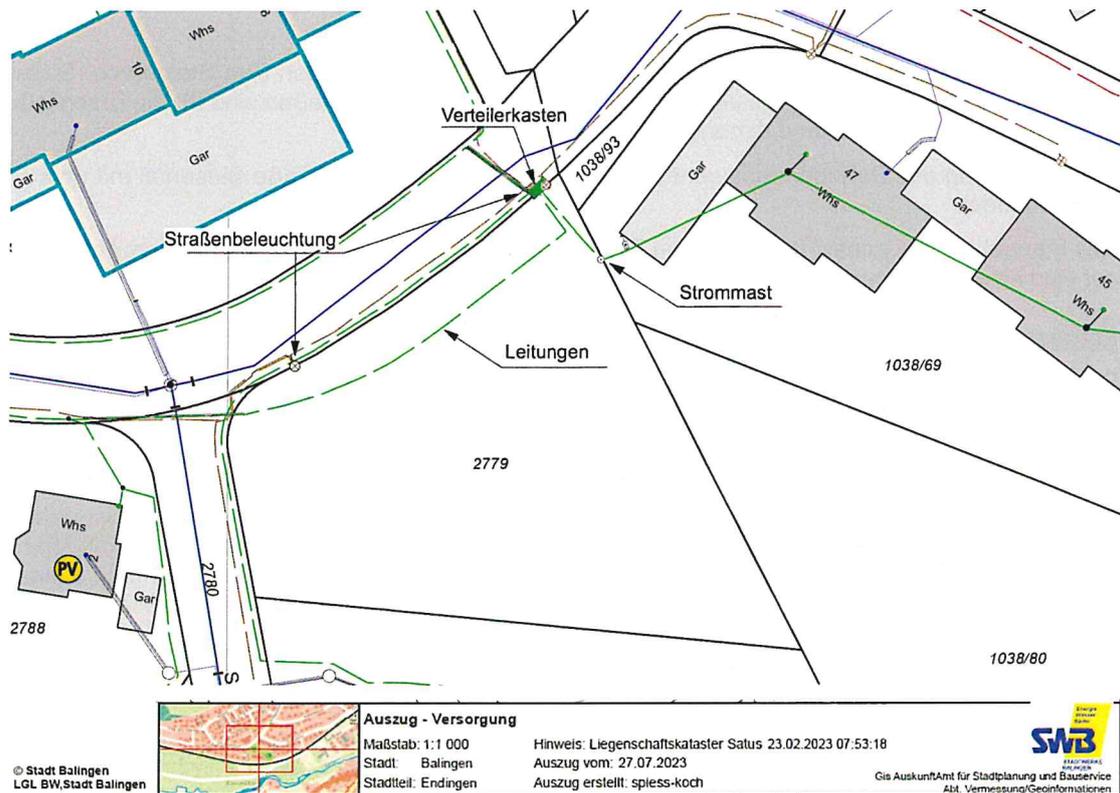


Abbildung 7: Lage Bestandsleitungen, -anlagen im Plangebiet

Telekommunikationslinien

Randlich der Gemeinbedarfsfläche befinden sich innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Telekommunikationslinien der Telekom. Teilweise befinden sich die Leitungen nah an der Grundstücksgrenze, im nördlichen Teil befindet sich innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ein Anschluss (siehe Abbildung 8). Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren beim Bauherrenservice der Telekom zu beantragen ist.

Der/ die Bauherren sollten sich rechtzeitig vor Baubeginn über das Internetportal des Bauherrenservice der Telekom oder dem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.

Anlage 4 zur Satzung "Schlickkuchen II – Änderung Am Steinbruch Flst. Nrn. 2779 und 1038/80 (Teilfläche)"

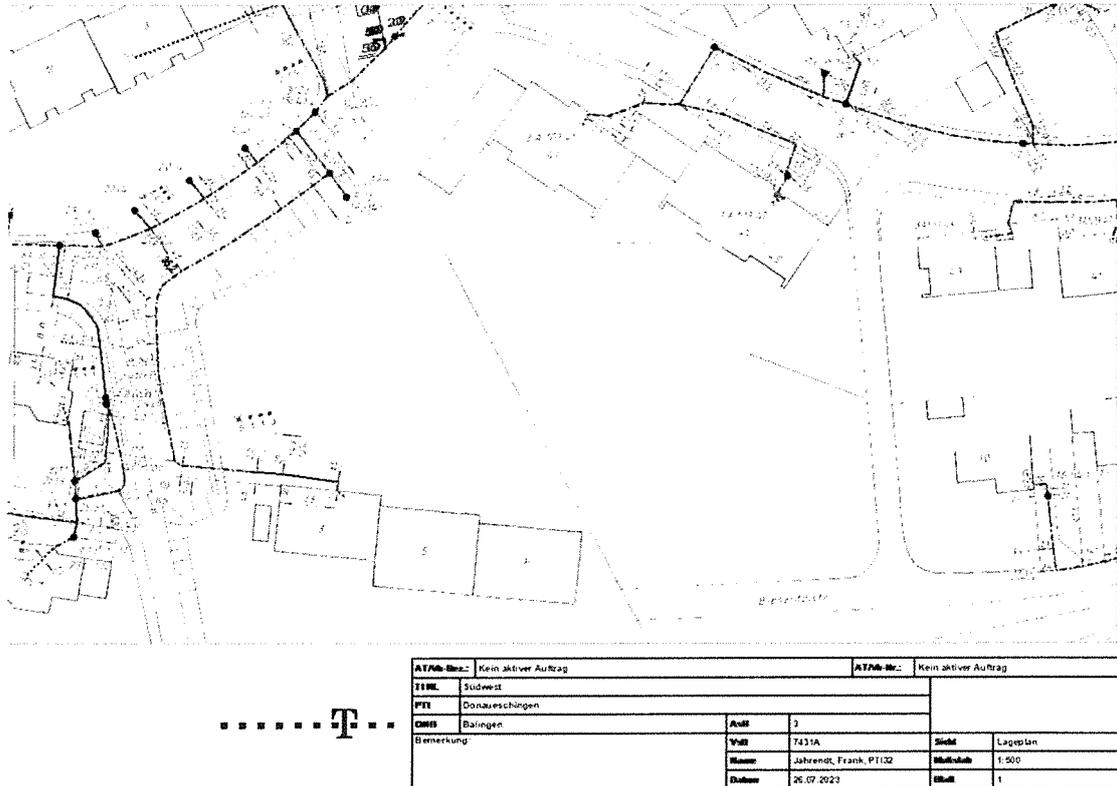


Abbildung 8: Lage Bestandsleitungen Telekommunikationslinien der Telekom

Nähe zu Bahnanlagen

Südlich des Flurstücks 1038/80 befinden sich Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG. Zwischen Bahngrundstück und Flst. 1038/80 verläuft der schmale Flurstückstreifen 1038/90 (der nicht Teil des Bebauungsplans ist). Dieser Streifen trennt das Flurstück 978 "Schieferbahn" (Balingen-Schömberg) ab, für die langfristig eine vollständige Reaktivierung und Elektrifizierung vorgesehen ist.

Im Nahbereich der Bahnlinie befinden sich direkt daran anschließend bereits zahlreiche Wohnbebauungen. Die Kindertagesstätte wird hierbei in „zweiter Reihe“ realisiert. Der bestehende Spielplatz grenzt an den schmale Flurstückstreifen 1038/90 an.

Bepflanzungen auf Flst. 1038/80

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 zu beachten.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern jederzeit ein Abstand von 2,50 m eingehalten werden muss.

Es wird auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hingewiesen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Anlage 4 zur Satzung "Schlickkuchen II – Änderung Am Steinbruch Flst. Nrn. 2779 und 1038/80 (Teilfläche)"

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB AG - DB Immobilien erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Einfriedung auf Flst. 1038/80 - Spielplatz

Bei der Errichtung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken ist die DIN 18035-1 zu beachten.

Im Bereich des Kinderspielplatzes muss die Einfriedung die entsprechende Höhe aufweisen. Insbesondere wird auf die geforderte Höhe von Ballfängen verwiesen.

Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder/ Nutzer der Spielanlagen durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge etc.). Die Einfriedung in diesem Bereich muss daher mit einem engmaschigen Gitter versehen werden.

Rechtsgrundlage ist die Verkehrssicherungspflicht des Bauherrn und dessen Rechtsnachfolgern gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. dessen Rechtsnachfolgern auf deren Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Photovoltaikanlagen

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Einwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z. B. Bremsabrieb, Schattenwurf, Staubeinwirkungen) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

8 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange

8.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend den städtebaulichen Zielen wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt.

Zulässig sind Kindertagesstättengebäude, der Nutzung dienende Nebenanlagen, Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, der Nutzung dienende Stellplätze, auf den entsprechend dafür festgesetzten Flächen sowie zugehörige Frei-, Spiel- sowie Retentionsflächen.

Der Standort der Kindertagesstätte wird gegenüber dem Bebauungsplan „Schlickkuchen II – Am Steinbruch“ erweitert und entspricht dem Bedarf an notwendigen Betreuungsplätzen für Kinder.

Die Festsetzung der Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO begründet sich aus der Situation heraus, bereits bestehende Versorgungsanlagen weiterhin im Plangebiet zu sichern und zuzulassen. Dies betrifft den vorhandenen Strommast, den Verteilerkasten sowie bestehende Stromleitungen nördlich entlang der Straße Am Steinbruch. Siehe hierzu Ziff. 7 Bestandleitungen/ -Anlagen innerhalb Flst. 2779. In Abstimmung mit den Stadtwerken, als Versorgungsträger sind der Verteilerkasten sowie der Mast zu erhalten, bestehende Leitungen können in Absprache entsprechend verlegt werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl wird nunmehr mit 0,5 festgesetzt, um die Kindertagesstätte entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung realisieren zu können und den Bedarf an notwendigen Betreuungsplätzen für Kinder am Standort zu decken.

Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet wird entsprechend des städtebaulichen Konzeptes unter Beachtung der Umgebungsbebauung, die maximale Gebäudehöhe auf 8,5 m festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe darf des Weiteren bis maximal 1,5 m durch technische Anlagen und Treppenhäuser auf maximal 10 % der Gebäudegrundfläche überschritten werden.

Der Ursprungsbebauungsplan „Schlickkuchen II – Am Steinbruch“ sah eine maximale Gebäudehöhe von 6,5 m vor. Die heutigen ökologischen und klimatechnischen Anforderungen an Gebäude (Lüftungsanlagen, Dachbegrünungen u.a.) benötigen nunmehr höhere Raum- und damit entsprechend höhere Gebäudehöhen zur Realisierung des städtebaulichen Konzeptes.

Die Zahl der Vollgeschosse wird weiterhin mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe GH ist so festgesetzt, dass die Höhenentwicklung des Gebäudes städtebaulich verträglich, im Sinne der Einbindung und nachbarschaftlichen Rücksichtnahme, begrenzt ist. Innerhalb dieser Höhe ist es möglich, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse mit ausreichenden Geschosshöhen zu realisieren.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse entsprechen der städtebaulichen Konzeption und der gewünschten innerstädtischen Nachverdichtung.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) - Höhenlage der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Höhenlage der baulichen Anlagen (EFH) orientiert sich an der Erschließungsstraße sowie am bestehenden Gelände. Zur architektonischen Ausformung der einzelnen Gebäude bzw. des Gebäudes ist ein Höhenspielraum von 0,3 m zugelassen. Das neue Gebäude fügt sich somit in das Gelände und das bestehende Ortsbild harmonisch ein. Es wird eine einheitliche Höhenentwicklung entlang des Straßenzuges gesichert.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und seitliche Abstandsflächen

Für die Gemeinbedarfsflächen werden weiterhin zur städtebaulichen Ordnung überbaubare Flächen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, die sich am städtebaulichen Konzept orientieren.

Es wird nunmehr eine abweichende offene Bauweise festgesetzt. Die Bauweise weicht insofern von der offenen Bauweise ab, als der nördliche seitliche Grenzabstand (zu Flst.Nr. 1038/69) abweichend von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen die Tiefen der Abstandsflächen reduziert werden kann. Das Mindestmaß von 2,5m ist jedoch einzuhalten.

Eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 5 Abs. 7 LBO im nördlichen Teilbereich ist durch das städtebauliche Ziel einer innerstädtischen Nachverdichtung auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes begründet. Eine dem Standort angemessene höhere nutzungs- und bauliche Dichte wird der zentralen Lage und Nutzung für den Gemeinbedarf gerecht. Bereits im Wettbewerbsverfahren wurde das vorliegende Konzept in Prüfung und Abwägung der Alternativen als angemessene und verträgliche Quartiersbildung ausgewählt.

Es ist nicht abzusehen, dass allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dadurch über das an Wohnstandorten generell übliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Anlage 4 zur Satzung "Schlickkuchen II – Änderung Am Steinbruch Flst. Nrn. 2779 und 1038/80 (Teilfläche)"

Mit der Festsetzung eines „Briefmarken-Baufensters“ in Zusammenhang mit der baulichen Höhe werden die überbaubaren Flächen enger gefasst und definiert.

Durch diese Festsetzung wird die Umsetzung des Städtebaulichen Entwurfes ermöglicht. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist durch die Lage des Baufensters und deren Ausrichtung gewährleistet.

Die erforderlichen Nebenanlagen einer Kindertagesstätte i.S.d. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck einer Kindertagesstätte dienen.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig, um bereits bestehende Anlagen zu sichern.

8.4 Flächen für Stellplätze

Die für die Kindertagesstätte erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiter sowie notwendige Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze sind direkt an den Erschließungsstraßen Am Steinbruch sowie Südweg festgesetzt. Aus ökologischen Gründen sind diese mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

Die Flächen für Stellplätze entlang der Straße Südweg überlagern sich mit 0,5 m. Die Realisierung der Stellplätze ist als Verkürzter Stellplatz mit Übergang geplant (Verkürzung des Stellplatzes auf 4,5 m, zzgl. einem begrünten Überhangstreifen von min. 50 cm und einem Anfahrbord am Ende des Stellplatzes). Zusätzlich wird in Überlagerung in diesem Bereich eine begrünte Entwässerungsmulde (mit min. 1,5 m Breite) geführt werden. Dies dient zur weiteren Entsiegelung der Stellplatzflächen.

8.5 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Der bereits bestehende Spielplatz wird weiterhin als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Der Ursprungsbebauungsplan „Schlickkuchen II – Am Steinbruch“ wies innerhalb der Grünfläche neben Spielflächen auch einen Bolzplatz aus. Auf der Fläche wurden jedoch Spielflächen ohne Bolzplatz realisiert, welche in Realisierung der Kindertagesstätte in ihrem Umfang soweit möglich erhalten bleiben sollen. Ein Bolzplatz wurde als Zwischennutzung auf dem Flst. 2779 errichtet, dieser muss im Zuge der Errichtung der Kindertagesstätte nunmehr weichen. Zukünftig soll sich der Spielbereich auf die ausgewiesene öffentliche Grünfläche - Spielplatz konzentrieren.

Private Grünfläche

Es wird eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Abstandsgrün und Retention festgesetzt.

Die private Grünfläche dient der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Freiflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche entlang der Haupteerschließungsstraße Am Steinbruch. Sie erfüllt des Weiteren ökologische Funktionen und dient dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaftsbild.

8.6 Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote dienen der Sicherung einer Strukturierung der Freiflächen im Plangebiet und dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaftsbild.

Dem Bebauungsplan ist eine Liste von standortheimischen Baum- und Straucharten beigefügt, die hinsichtlich der Artenauswahl eine empfehlende Funktion hat. Festgesetzt sind dagegen die genannten Mindestqualitäten und -größen.

Allgemeines Pflanzgebot

In Verbindung mit den zu pflanzenden Bäumen je unbebauter und nicht der Erschließung dienender Grundstücksfläche sichert die Festsetzung zum allgemeinen Pflanzgebot eine Durchgrünung des neuen Quartiers sowie der Bestandsquartiere und trägt zur Verbesserung des Klimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet.

Einzelpflanzgebote

Die Einzelpflanzgebote dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Freiflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche. Sie erfüllen des Weiteren ökologische Funktionen.

Die Festsetzungen zur Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen sowie Gehölzstrukturen auf dem Grundstück, dienen der Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes im Hinblick auf die Sicherung eines Struktureichtums der nicht überbauten Grundstücksflächen. Die Festsetzung unterstützt somit die Einbindung der Gebäudeplanung in die umliegenden, vorhandenen, Strukturen und somit in das Ortsbild. Dem Verlust von Lebensräumen wird mit den Neupflanzungen entgegengewirkt.

Die vorgegebenen Baumstandorte erfüllen im Allgemeinen gleichzeitig städtebauliche und ökologische Funktionen. Daher sind der jeweilige Standort und die jeweils ausgewiesene Anzahl wie im Plan zu realisieren. Die dargestellten Standorte der Bäume sind im Verlauf der Ausführungsplanung zu konkretisieren - möglicherweise kann es hier zu begründeten Abweichungen in Folge von Leitungsverlegungen bzw. der anschließenden Freianlagenplanung kommen.

Pfg Heckenpflanzungen und Retention

Durch die Festsetzung von Heckenpflanzungen soll eine randliche Begrünung der Gemeinbedarfsfläche und grünordnerische Gliederung entlang der angrenzenden Bestandsgrundstücke erreicht werden. Es dient einer Mindestdurchgrünung im Gebiet. Zur grünordnerischen Einbindung und räumlichen Abschirmung zwischen den Nachbargrundstücken ist daher innerhalb der gekennzeichneten Fläche die Pflanzung einer Hecke festgesetzt. Zusätzlich sind innerhalb der Flächen Anlagen zur Ableitung, Zwischenspeicherung und Versickerung von Regenwasser in Form von offenen und begrüntem Mulden zulässig.

Pflanzbindung

Der Bestandsbaum als solcher zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dies dient der grünordnerisch - gestalterischen Gliederung sowie dem Schutz der Natur und Landschaft.

Dem Bebauungsplan ist eine Liste von standortheimischen Baum- und Straucharten beigefügt, die hinsichtlich der Artenauswahl eine empfehlende Funktion hat.

8.7 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** von Flachdächern und flach geneigten Dächern 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.

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

Zur **Entwässerung** siehe Ziff. 7 Entwässerung/ Versorgung.

9 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.

Die Regelungen zur **Dachgestaltung** dienen dem Ortsbild und dem verträglichen Miteinander von solarer Nutzung und Dachbegrünung.

Die Festsetzungen zu **Werbeanlagen** haben das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort und Ausführung 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 ihrem Standort beschränkt verortet. Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

Die Bestimmungen zu den Anforderungen an die Gestaltung von **Müllstandorten** unterstützen eine geordnete und verträgliche Einbindung der Anlagen in das Plangebiet.

Die Festsetzungen zu **Einfriedungen** sollen ein zu starkes visuelles Abschotten der Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden. Es soll somit gestalterisch eine Offenheit sowie ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes innerhalb des Plangebietes gesichert werden. Um das Erscheinungsbild nicht negativ zu beeinträchtigen werden ebenfalls Einfriedungen aus Stacheldraht ausgeschlossen. Das Plangebiet soll nicht durch wandartige Einfriedungen abgeschottet werden. Daher sind geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern unzulässig.

Zur **Rückhaltung/ Ableitung von Niederschlagswasser** siehe Ziff. 7 Entwässerung/ Versorgung.