Große Kreisstadt Backnang
Gemarkung Backnang

B E G R Ü N D U N G

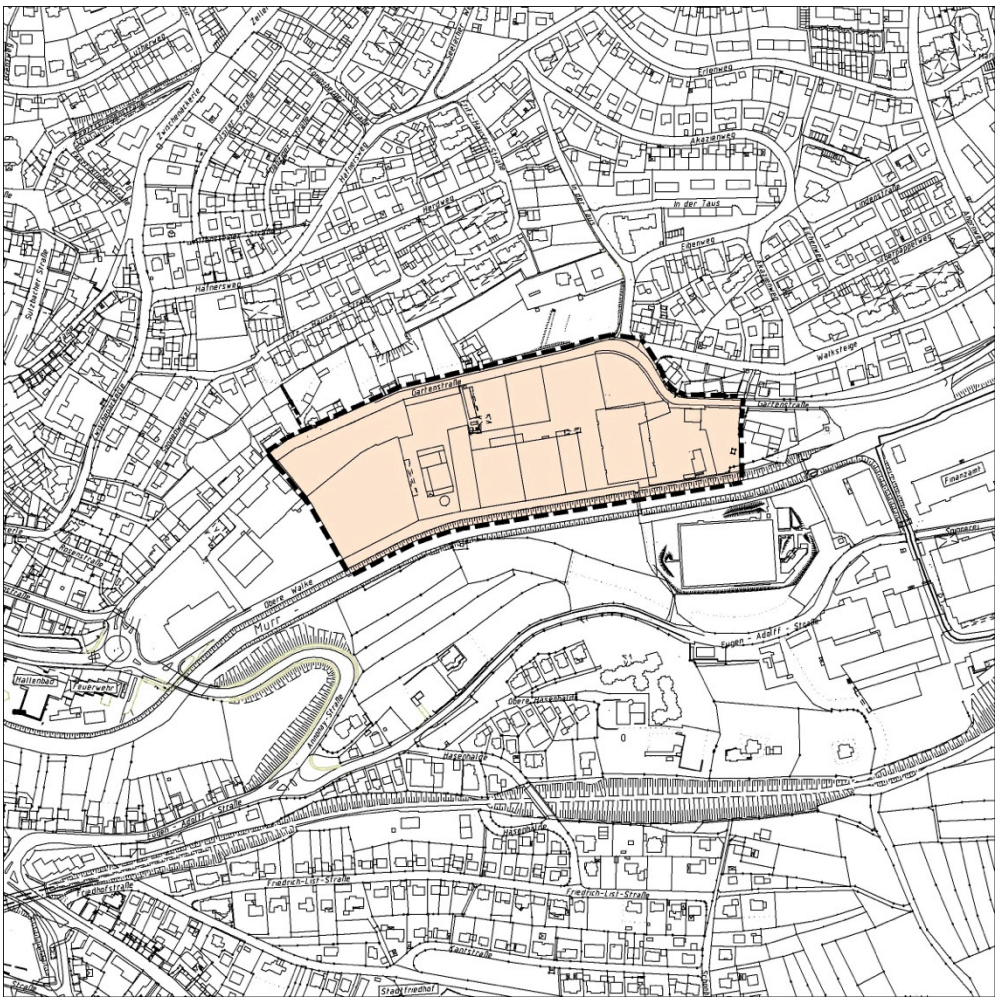
ZUM BEBAUUNGSPLAN "OBERE WALKE, Teil I“

M I T Ö R T L I C H E N B A U V O R S C H R I F T E N

Neufestsetzung im Bereich zwischen
„Gartenstraße und Murr und Flurstück 406/3 und Flurstück 451“
- Vorentwurf -

Stand: 01.07.2020

Planbereich 05.07/5



INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziel der Planung 3
2. Geltungsbereich 4
3. Einordnung in die übergeordnete Planung 4
3.1 Raumordnung 4
3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan 4
4. Angaben zum Bestand 5
4.1 Lage und Topografie 5
4.2 Derzeitige Nutzung und Bestand 5
4.3 Erschließung und ÖPNV 5
4.4 Eigentumsverhältnisse 5
4.5 Belange des Hochwasserschutzes 6
4.6 Altlasten und Baugrundsituation 7
4.7 Verkehrsuntersuchung und Mobilitätskonzept 8
4.8 Schallimmissionen 8
5. Städtebauliches Gesamtkonzept 9
6. Entwässerungskonzept 10
7. Planinhalt 10
7.1 Art der baulichen Nutzung 10
7.2 Maß der baulichen Nutzung 12
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 14
7.4 Nebenanlagen 14
7.5 Stellplätze und Garagen 15
7.6 Verkehrsflächen 15
7.7 Flächen für Versorgungsanlagen 15
7.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 16
7.9 Grünflächen 16
7.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen 16
7.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 16
7.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 16
7.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 17
7.14 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 17
8. Örtliche Bauvorschriften 18
8.1 Äußere Gestaltung 18
8.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke 18
8.3 Stellplatznachweis 19
8.4 Werbeanlagen 19
9. Anhang: Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung 20

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Neufestsetzung des Bebauungsplanes „Obere Walke, Teil I“ (05.07/5) beabsichtigt die Stadt Backnang die Voraussetzungen für ein attraktives, maßstabsgerechtes Quartier für Wohnen und Arbeiten auf einer Konversionsfläche ehemaliger, gewerblicher Nutzung in zentraler Lage, östlich der Innenstadt und direkt entlang der Murr zu schaffen. Das vorherige Planungsziel den Standort in Fortführung bereits vorhandener Nutzungen (Lebensmittelmärkte) als Fachmarktzentrum für großflächigen Einzelhandel zu entwickeln, wurde verworfen. Hier konnten verschiedene Planungsabsichten privater Investoren in den letzten Jahren nicht umgesetzt werden.

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept zugrunde, welches planungsrechtlich gesichert werden soll. Die Umsetzung der vorliegenden städtebaulichen Konzeption für ein gemischt genutztes Quartier sowie für ein Wohnquartier ist durch das vorhandene Planungsrecht nicht gedeckt. Die grundlegende Neuausrichtung der aktuellen städtebaulichen Überlegungen, insbesondere durch die Entwicklung des Quartieres als innenstadtnahen Wohnstandort unter Einbeziehung der öffentlichen Räume entlang der Murr (Murr-Promenade Obere Walke) als erlebbaren Erholungsraum und vor allem der damit verbundenen Gewährleistung des hundertjährlichen Hochwasserschutzes für das gesamte Quartier, macht daher eine Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Der derzeitige Bebauungsplan „Obere Walke, Teil I“ (Planbereich 05.07/4) setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet für Einzelhandel sowie im östlichen Teilbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Die im Plan dargestellte Neuordnung eines Teilbereiches der Gartenstraße ist bereits erfolgt. Jedoch werden neue Zufahrten und Anschlüsse südlich und östlich entlang dieser Straße in das neue Quartier notwendig. Entlang der Murr setzt der derzeitige Bebauungsplan neben einer fußläufigen Murr-Promenade, Maßnahmenflächen sowie Einzelpflanzgebote zum Schutz, zur Pflege sowie einer naturnahen Umgestaltung dieser Flächen fest. Im Zuge aktueller Hochwassergefahrenkarten werden hier Hochwasserschutzmaßnahmen und – anlagen zur Sicherung des Plangebietes notwendig.

Es ist das planungs- und kommunalpolitische Ziel, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Entwicklungschance im Sinne der Innenentwicklung durch Wiedernutzung brachgefallener Flächen zu ermöglichen. Mit der Ausweisung von innenstadtnahen Flächen für Wohnen und Arbeiten wird zudem die Wohnungssituation in Innenstadtnähe der Stadt Backnang mit ihrer mittelzentralen Funktion gestärkt. Die Revitalisierung und Umnutzung der weitgehend vorhandenen Brachflächen mindert die Inanspruchnahme von dezentralen Siedlungsflächen und trägt damit dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung und fördert eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Die Freiflächenstrukturen entlang der Murr, welche großteils bereits im Sinne der Konzeption „Murrpromenade“ als Weiterführung des begonnenen Konzeptes an der Bleichwiese und der Umgestaltung der Gartenstraße realisiert wurden, sollen nun rechtlich gesichert werden.

Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Walke, Teil I“ (05.07/5) erfolgt gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Durch die Neufestsetzung im Bereich der Oberen Walke tritt mit diesem Bebauungsplan der rechtskräftige Bebauungsplan „Obere Walke, Teil I“ (05.07/4) außer Kraft.

Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Gem. § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

Die Ergebnisse werden dann im beigefügten Umweltbericht in den aufgrund der erhöhten Anforderungen an die Gestaltung der Freibereiche ein Grünordnungsplan integriert wird, dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB angemessen durch die Planung berücksichtigt werden, negative Umweltauswirkungen werden durch entsprechende Festsetzungen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan wird zum Entwurf nachgereicht.

Belange des Artenschutzes

Im Rahmen der vorangegangenen Bebauungsplanverfahren erfolgten bereits entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchungen auf dem Areal.

Die mit Ruderalvegetation bestandene Fläche bietet ein Habitatpotenzial für die Arten der Zauneidechse, Wechselkröte, Nachtkerzenschwärmer und Großer Feuerfalter. Ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit dieser planungsrelevanten Arten konnte nicht nachgewiesen werden (vgl. Bericht saP vom 03.01.2017).

Bei weiterem Fortbestehen des Ruderalzustands ist jedoch eine Besiedelung der Fläche sehr wahrscheinlich, daher wurde ein Amphibienzaun um das Plangebiet errichtet. Aufgrund der Altlastensituation wurde zudem eine Folienabdeckung auf der gesamten Fläche zwischen dem Lebensmittelmarkt und „Picks Raus“ hergestellt, welche eine Besiedelung der Flächen aufgrund der Abdeckung weitgehend verhindert. Diese Folienabdeckungen wurden zeitweise erneuert sowie auch Zaunschäden repariert, um ein mögliches Einsiedeln von Zauneidechsen und Wechselkröten zu unterbinden. Vor diesen Maßnahmendurchführungen erfolgten in Abstimmung mit dem LRA jeweilige Kontrollbegehungen des Gebiets auf Veränderungen des Vegetationszustands bzw. der Quartiereignung der planungsrelevanten Arten. Ein Nachweis der planungsrelevanten Arten, insbesondere von Zauneidechsen, gelang nicht (2017, 2018).

Der Amphibienzaun wurde 2019 erneut aufgrund von Beschädigungen erneuert. Ebenso wurde dem LRA die Sichtung einer Zauneidechse durch einen Bürger mitgeteilt. Aufgrund dieses Tatbestandes erfolgen nunmehr erneute artenschutzrechtliche Begehungen und Untersuchungen von Juni bis September 2020.

Eine Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Belange wird entsprechend zum Entwurf nachgereicht.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt nördlich unmittelbar an die bestehende Bebauung der Gartenstraße an. An der westlichen Seite wird an ein bestehendes Sondergebiet mit einem Lebensmittelmarkt und entsprechendem Parkplatz angeschlossen. Südlich grenzt der Geltungsbereich direkt an die Murr an. Im Osten verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang des Flurstückes 406/3.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

Im Norden: Gartenstraße
Im Osten: Flurstück Nr. 406/3
Im Süden: Murr
Im Westen: Flurstück Nr. 451

Die detaillierten Grenzen des Geltungsbereichs sind der Plandarstellung zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 6,3 ha.

3. Einordnung in die übergeordnete Planung

3.1 Raumordnung

Die Stadt Backnang ist in der Landes- und Regionalplanung als Mittelzentrum in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart ausgewiesen. Die Fläche des Geltungsbereiches ist zum großen Teil ohne regionalplanerische Festsetzungen dargestellt. Lediglich die östlichste Fläche ist als gewerbliche Fläche dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im rechtsgültigen FNP sind für die Flächen zwischen Gartenstraße und Obere Walke/ Murr entsprechend der vorherigen Planung überwiegend als Sonderbauflächen ausgewiesen.

Lediglich der östlichste Bereich ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Verkehrsflächen der Gartenstraße sind dargestellt sowie nachrichtlich übernommen aus dem Verkehrsentwicklungsplan im östlichen Bereich eine Freihaltefläche für eine künftige Straße mit Brückenschlag über die Murr. Die gesamte Fläche ist als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Im südöstlichen Bereich entlang der Murr ist der Verlauf einer bestehenden Gasleitung dargestellt sowie ein Regenüberlaufbecken RÜ.
Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der vorliegenden Bebauungsplankonzeption im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert.

Im Landschaftsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist das Plangebiet als Fläche mit hohem Versiegelungsgrad charakterisiert. Durch die alte gewerbliche Nutzung sind Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen, eine Prüfung auf Altlasten ist erforderlich. Das Gebiet hat eine besondere städtebauliche Bedeutung durch die angrenzende Murr und die Einsehbarkeit vom gegenüberliegenden Uferbereich.

4. Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet befindet sich östlich der Kernstadt Backnangs. Es wird nördlich von Mischbebauung (Wohnen und Gewerbe), sowie westlich von Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittelmärkte) und östlich von gewerblicher Nutzung umgrenzt. Es schließt südlich unmittelbar an die Murr an.
Das Gelände fällt nördlich von der Gartenstraße leicht Richtung Murr ab.

4.2 Derzeitige Nutzung und Bestand

Im Geltungsbereich wurde der Gebäudebestand bis auf drei Gebäude (Picksraus mit angrenzender Lagerhalle sowie ein Gebäude im Osten) abgerissen, so dass das Plangebiet zu großen Teilen brach liegt. Im Zentrum des Plangebietes befindet sich noch eine Halle. In dieser befindet sich ein Restposten-Abverkaufsmarkt mit zugehörigem Parkplatz.

Bestehender Baumbestand

Im Plangebiet befinden sich neben den straßenbegleitenden Bäumen entlang der Gartenstraße im Bereich entlang der Murr eine Vielzahl an Bäumen, deren Erhalt empfohlen ist. Aufgrund der gewerblichen Überformung des Plangebietes befindet sich kein weiterer Baumbestand im Geltungsbereich.

4.3 Erschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Gartenstraße erschlossen. Südlich im Geltungsbereich entlang der Murr befindet sich die ehemalige Straße Obere Walke, welche mittlerweile zum Fuß- und Radweg mit hoher Aufenthaltsqualität umgestaltet wurde. Die Obere Walke ist Teil einer überörtlichen Radwege-Verbindung (Stromberg-Murrtal-Radweg) entlang der Murr. Östlich im Plangebiet werden über eine fußläufige Brücke die südlich der Murr gelegenen Sport- und Freizeiteinrichtungen erreicht.

Das Plangebiet ist im Norden und Osten der Gartenstraße mit drei Linien durch den Busverkehr an den öffentlichen Personennahverkehr mit Verbindungen ins Stadtzentrum und das Umland angebunden.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche befindet sich Großteils im Privateigentum eines Eigentümers. Lediglich die Verkehrsflächen sowie die „Murrpromenade“ mit ihren Uferbereichen befinden sich im Eigentum der Stadt Backnang.

4.5 Belange des Hochwasserschutzes

Hochwasser

Die Attraktivität des neuen Quartiers begründet sich in besonderem Maße aus seiner Nähe zum Fluss, gleichzeitig ist mit der Nähe zum Wasser aber auch die Gefahr von Hochwasserereignissen gegeben, die Schutzmaßnahmen erfordern. Das Plangebiet wird fachlich in großen Bereichen zunächst als „Überschwemmungsgebiet eines 100- jährlichen Hochwasserereignisses“ (Hochwassergefahrenkarte von 2010) eingestuft: dies sind alles Gebiete, die im Falle eines 100-jährlichen Hochwassers überflutet werden.

Im Rahmen der Flussgebietsuntersuchung (FGU) Murr von 2004 wurde die vorhandene Hochwassersicherheit der Ortslagen entlang der Murr und ihrer Seitengewässer beurteilt und Maßnahmen zur Erreichung eines ausreichenden Hochwasserschutzes konzipiert. Daraus resultierend plant der Wasserverband Murrtal den Bau von überörtlich wirkenden Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Mahd, Gaab, Fischbach, Haselbach und Oppenweiler. Ergänzend zum Bau der überörtlich wirkenden Hochwasserrückhaltebecken sind in den Ortslagen von Murrhardt (in Planung), Sulzbach an der Murr (bereits genehmigt), Oppenweiler (planfestgestellt) und Backnang (bereits genehmigt) örtliche Hochwasserschutzmaßnahmen in Form von Deichen und Wänden vorgesehen. So lange alle fünf überörtlich wirkenden Hochwasserrückhaltebecken noch nicht realisiert sind oder an anderer Stelle im oder außerhalb des Plangebietes Retentionsvolumina ausgeglichen werden, besteht daher in großen Teilbereichen des Plangebietes eine Überflutungsgefahr.

Daraus ergeben sich für die Planung zwei wesentliche Ziele: Zum einen darf sich für die innerstädtische Bestandsbebauung und darüber hinaus im Hochwasserfall keine Verschlechterung der bisherigen Situation ergeben und zum anderen muss das Plangebiet vor Schäden aus einem Hochwasserereignis geschützt und dafür gesorgt werden, dass eindringendes Wasser zügig abgeleitet wird.

Mit der vorliegenden Planung zu Hochwasserschutzmaßnahmen innerhalb der Oberen Walke kann somit ein bisher brachliegendes Gewerbeareal im Rahmen einer Innenentwicklungsmaßnahme einer Neubebauung zugeführt und in ein lebendiges und hochwertiges Stadtquartier umgenutzt werden. Mit der Aufwertung einer bisher ungenutzten bzw. mindernutzten Areals werden bereits erschlossene Flächen für eine hochwertige Wohnnutzung wieder nutzbar gemacht.

Hochwasserschutz

Die geplante Baumaßnahme liegt gem. der Hochwassergefahrenkarte teilweise innerhalb der Überflutungslinie der Murr beim 100-jährlichen Hochwasser (HQ100). Im Rahmen der Planung wurden daher die Auswirkungen eines 100-jährlichen Hochwassers auf das Plangebiet durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner, Stuttgart berechnet. Der Ausgleich erfolgt durch Anlage von Retentionsmulden zwischen der geplanten Bebauung und dem Gewässer Murr.

Aufgrund der stattgefundenen Abrissmaßnahmen und somit einhergehenden Überformung bzw. Veränderung der topografischen Gegebenheiten im Plangebiet entspricht die dargestellte HQ100-Linie aus der Hochwassergefahrenkarte von 2011 nicht mehr den örtlichen Gegebenheiten. Die HQ100-Linie wurde entsprechend gutachterlich neu ermittelt.

Unter der Maßgabe einer abschnittsweisen Neubebauung des Areals wurden die wegfallenden Retentionsvolumina berechnet (siehe Gutachten „Wasserwirtschaftliche Untersuchungen zur Neubebauung der Oberen Walke in Backnang“, Stand 24.06.2020 vom Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stuttgart).

Die geplante Neubebauung liegt außerhalb des abflusswirksamen Bereichs der Murr. Die geplanten Baumaßnahmen stellen somit kein relevantes Abflusshindernis dar.

Durch die geplanten Baumaßnahmen kommt es zu vernachlässigbar kleinen Wasserspiegeländerungen für die Ober- und Unterlieger. Durch die Anlage der geplanten Retentionsmulde wird der Eingriff in die Überflutungsfläche HQ100 wertgleich ausgeglichen. Es entsteht ein Retentionsraumgewinn von ca. 1.150 m^3.

Mit den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan (EFH-Festlegung über das Mindestmaß zum Hochwasserschutz eines HQ100 hinaus) sowie den ermittelten und festgesetzten Retentionsflächen sind die Baugebiete innerhalb des Plangebietes nicht mehr im HQ100.

Die Anforderungen an den Hochwasserschutz wurden mit dem Landratsamt abgestimmt. Für die Realisierung, ist für jeden Bauabschnitt eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Abgrabungen für die Schaffung von Retentionsraum mit Schadstoff belastetes Boden- bzw. Auffüllmaterial anfallen wird, welches entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen ist.

Für das gesamte Plangebiet ist eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. Schutz der Gebäudewände gegen Durchfeuchtung (weiße/ schwarze Wanne), Schutz von Öffnungen in der Gebäudehülle, Schutz vor Rückstau aus der Kanalisation, etc.) im Falle eines Extremhochwassers vorzunehmen.

Es wird auf die entsprechenden Gutachten verwiesen, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegen.

4.6 Altlasten und Baugrundsituation

Auswirkungen der Altlasten auf die Bebauungsplanfestsetzungen

Das Plangebiet ist aufgrund der früheren Nutzungen mit Altlasten vorbelastet. Die Altablagerungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Die Plandarstellung umfasst die beiden im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Flächen „Gartenstraße/Obere Walke II (Produktionsbereich)“ und „Gartenstraße 146-154“. Die Fläche „Gartenstr. 146-154“ ist nach orientierender Untersuchung (OU) mit dem Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Dies bedeutet, dass bei Eingriffen in den Untergrund in diesem Bereich mit entsorgungsrelevantem Erdaushub zu rechnen ist.

Es erfolgten daher intensive gutachterliche Untersuchungen in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis. Dem Bebauungsplan liegen entsprechende Gutachten als Anlage bei.

Aufgrund der früheren Nutzung als Lederfabriken wurden Kontaminationen in Boden und Grundwasser festgestellt. Eine Sanierung des Areals ist im Zuge der Baufeldfreimachung mittels Bodenaustausch als hot-spot-Sanierung erfolgt.

Aufgrund von verbliebenen kleinräumigen Belastungen sowie des Einbaus von Material bis Z2 gem. VwV Bodenverwertung Baden-Württemberg bzw. gem. RC-Erlass Baden-Württemberg wird das Plangebiet weitestgehend im Untergrund abgedichtet und mit neuem, unbelastetem Oberflächenmaterial aufgefüllt und somit angehoben (Anhebung des Geländes erfolgt ebenfalls aus hochwasserschutztechnischen Maßnahmen).

Im Ergebnis weiterer Untersuchungen der verbliebenen kleinräumigen Belastungen wurden in weiten Teilen des Areals entsorgungsrelevante Verunreinigungen identifiziert. In Bereichen mit nutzungsrelevanten Belastungen der ehemaligen Lederfabriken (entlang der Gartenstraße, Verkehrsflächen) werden oberflächenabdichtende Maßnahmen empfohlen. Im Bereich der geplanten Retentionsfläche (anhand einer Sickerwasserprognose) sowie in Freiflächen im BA 2 ist eine Niederschlagsversickerung aus Gutachtersicht möglich.

Durch die geplante Bebauung werden ca. 70 bis 78 % der Gesamtfläche versiegelt und ein Schadstoffaustrag der verbliebenen Restbelastungen über das Sickerwasser dauerhaft unterbunden. Große Mengen an belastetem Bodenmaterial werden durch den Baugrubenaushub aus dem Areal entfernt und einer schadlosen Entsorgung zugeführt. Insgesamt ist deshalb durch die geplante Maßnahme der DIBAG Industriebau AG mittel-bis langfristig eine deutliche Verbesserung hinsichtlich der Grundwasserbelastungen zu erwarten, die aufgrund der lang jährigen Nutzung durch die Lederfabriken an der Oberen Walke entstanden sind. Eine Gefahr für Menschen kann durch bauliche Maßnahmen vollständig ausgeschlossen werden.

Aus gutachterlicher Sicht ist die vorgesehene Planung schadlos durchführbar. In die Altablagerung darf nur in begründeten Ausnahmefällen nach Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis baulich eingegriffen werden.

Der Ablagerungskörper muss zum Schutz des Grundwassers vor eindringendem Niederschlagswasser geschützt werden. Neue Grundwasserwegigkeiten müssen vermieden werden. Daher muss auf die Pflanzung tief wurzelnder Baum- oder Gehölzarten auf den Grundstücken in diesem Bereichen verzichtet werden.

Im Rahmen der Altlastenerkundung wurden durch das Ingenieurbüro ARCADIS Deutschland GmbH, Stuttgart mehrere Untersuchungen der Altlastensituation im Plangebiet vorgenommen. Die Gutachten zeigen die im Plangebiet vorhandenen Bodenverunreinigungen auf und bewerten deren Gefährdungspotenzial für die geplante Nutzung. Zudem wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die hydrogeologischen Verhältnisse bewertet und ein Maßnahmenkonzept zum Umgang mit den Altlasten im Plangebiet erarbeitet.

Es wird auf die entsprechenden Gutachten verwiesen, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegen.

Baugrundsituation

Im Zuge der Altlastenerkundungen erfolgten mehrere Untersuchungen zum Baugrund. Diese liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

4.7 Verkehrsuntersuchung und Mobilitätskonzept

Mit der Entwicklung des neuen Quartiers an der Murr entstehen zusätzliche Verkehre, welche gutachterlich ermittelt und bewertet wurden. In dem erstellten „Mobilitätskonzept für den Bereich Obere Walke in Backnang“ des Ingenieurbüros Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Aalen/ Stuttgart vom 15.06.2020, wurde der zu erwartende Verkehr des neuen Quartiers ermittelt und ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von etwa 1.835 Kfz/ 24h prognostiziert. Die Fahrten verteilen sich über die Gartenstraße auf das weitere Straßennetz. Die Verkehrsbelastung der Gartenstraße, die bereits durch die Ansiedlung der Fachmärkte westlich des Geltungsbereiches in den letzten Jahren verstärkt befahren wird, wird mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch das neue Quartier im heutigen Ausbauzustand am Knotenpunkt Kreisverkehr Annonaystraße stärker in seiner Leistungsfähigkeit belastet (Ermittlung der Qualitätsstufe E für den Kreisverkehr mit den Neunutzungen, ohne Neunutzungen Qualitätsstufe D).

Das neue Plangebiet ist als autoarmes Quartier geplant und soll auch den künftigen Ansprüchen an den Klimawandel, Ökologie und Nachhaltigkeit gerecht werden. Hier steht auch die Mobilität im Blickfeld. Zur Reduzierung der Verkehre wurde ein auf das Quartier abgestimmtes Mobilitätskonzept erarbeitet. Es ist geplant auch in enger Abstimmung mit dem kommunalen Mobilitätsmanagement differenzierte Sharing-Angebote (auf Quartiersebene sowie Stadtebene) zu etablieren. Mit dem im Konzept erarbeiteten Maßnahmen kann u.a. eine Verringerung der notwendigen Stellplatzanzahl um 17 % erreicht werden. Dies wirkt sich positiv auf die inneren sowie äußeren Verkehre aus. Es kann eine Reduzierung des erhöhten Fahrtenaufkommens und somit eine ausreichende Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes erreicht werden sowie Flächen für den ruhenden Verkehr zugunsten von Frei- und Aufenthaltsflächen innerhalb des Quartieres reduzieren.

Es wird auf das Mobilitätskonzept verwiesen, welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

4.8 Schallimmissionen

Zum Entwurf wird ein Lärmgutachten erstellt. Notwendig werdende Maßnahmen werden im Bebauungsplan-Entwurf festsetzt.

5. Städtebauliches Gesamtkonzept

Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte von Seiten des Eigentümers und der Verwaltung der Stadt Backnang in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Wick + Partner aus Stuttgart die Überplanung der ausgewiesenen Flächen in Form von städtebaulichen Entwürfen. Hierbei wurden unterschiedliche Varianten einer Bebauung dargestellt, bewertet und dem Gemeinderat vorgestellt und diskutiert.

Grundlage für den Bebauungsplan ist der fortgeschriebene städtebauliche Entwurf mit Stand vom 19.06.2020. Die vorgesehene Konzeption fügt sich in die Umgebungslage harmonisch ein und entwickelt sich aus seiner Höhenabstufung und Lage zur Murr aus der angrenzenden Bebauung.

Dem Leitgedanken der Murr-Orientierung folgend gliedert sich das Quartier in drei bebaute Bereiche. Die drei bebaubaren Felder werden durch Grünbereiche untergliedert, die eine Durchgängigkeit zur Murr in Nord-Süd Richtung gewährleisten.

Mit der Ausformulierung unterschiedlicher Raumkanten reagiert eine differenzierte Gestaltung auf die angrenzenden Lagen. Eher geschlossene und somit raumbildende Geschossbauten sind an der Gartenstraße vorgesehen und übernehmen dort auch abschirmende und schützende Wirkung. Nach Süden öffnen sich die Baustrukturen zur Murr und lassen von vielen Gebietslagen eine Teilhabe am hochwertigen Landschaftsraum zu. Landschaftsbezüge werden in die urbanen Strukturen eingebunden. Eine vielfältige Durchwegung des Quartiers gewährleistet die Einbindung in das Umfeld. Die Nord-Süd gerichteten Grünräume einerseits und der West-Ost verlaufende Boulevard erzeugen unterschiedliche städtische Atmosphären. Unterschiedliche Bautypologien und ein markanter Hochpunkt markieren städtebauliche Schlüsselpositionen.

Im Westen entlang der Gartenstraße ist eine Hofbebauung für Sonderwohnformen (Pflege, betreutes Wohnen) mit fünf Geschossen vorgesehen. Das zweite Baufeld von Westen bildet mit seiner Zeilenstruktur (4 –geschossig) voraussichtlich einen Bereich mit Ergänzungsnutzungen zum Wohnen ab, Büros und Dienstleistungsangebote gewährleisten den Charakter des gemischt-genutzten urbanen Stadtquartiers und tragen zur Belebung der Stadträume an dem Boulevard bei.

Zwischen dem Urbanen Gebiet im Westen und dem anschließenden Wohngebiet im Osten spannt sich im Bereich des markanten Hochpunkts (8 –geschossig) ein Quartiersplatz auf. Als zentraler Gelenkpunkt definiert der Hochpunkt die Quartiersmitte mit zentraler Frei- und Spielfläche und leitet in das östliche Wohnquartier mit unterschiedlichen Bautypologien.

Die oberirdische Quartiersgarage an der östlichen Gartenstraße ergänzt die straßenbegleitende Baustruktur. Mit ihrer vergleichbaren Höhe zur Umgebungsbebauung und einer angemessen, attraktiven Fassadengestaltung wird das Bauwerk in die Straßenabwicklung eingebunden.

Zum Fluss hin löst sich die Bebauung weiter auf. Den südlichen Rand bildet eine offene Punktbebauung mit selbst vielseitiger Orientierung und der Offenheit, Durchblicke zur Murr von den nördlichen Wohnlagen zu erhalten. Mit der Verteilung der unterschiedlichen Bautypologien ergibt sich ein konsequentes Dichtekonzept. Die Bebauung ist durchgehend mit vier Geschossen angelegt. Die Dachgeschosse sind jeweils zur Murr hin abgestuft.

<u>Nutzungsmischung</u>
Im westlichen Teilbereich wird entlang der Gartenstraße eine Bebauung für eine Mischnutzung angeboten. Wohnen und Arbeiten sollen im Vordergrund stehen. Auf dem westlichen Baufeld ist eine Sonder(wohn)nutzung in Form von Pflegewohnen möglich. Die urbane Nutzungsmischung wird bis zum zentralen Bereich mit dem Hochpunkt ergänzt. Im Schnitt- und Gelenkpunkt weitet sich der Boulevard zu einem einladenden Stadtplatz auf, der durch die angrenzenden Erdgeschossnutzungen bespielt werden soll. Ein gastronomisches Angebot und sonstige publikumsfördernde und belebende Nutzungen tragen beispielsweise zur Aktivierung des Quartiers bei. Die räumliche Anbindung leitet in die attraktiven Freiräume des Quartiers über.

<u>Erschließung und Parkierung MIV</u>
Die Erschließung des Baugebiets erfolgt in Form von privaten Erschließungsstraßen bzw. -wegen von der nördlich sowie östlich verlaufenden Gartenstraße. Aufgrund der guten Anbindung an den Nahverkehr und der Nähe zu Versorgungseinrichtungen wird das Quartier verkehrsarm angedacht.
Somit soll sich die innerquartierliche Erschließung für den MIV nur auf einzelne Stiche von der Gartenstraße aus kommend beschränken. Die Parkierung erfolgt im westlichen Quartier und am

Ostrand in Gemeinschaftstiefgaragen. Um die Verkehrsmenge und das Verkehrsaufkommen innerhalb der Quartiere zu reduzieren sowie eine attraktive autofreie Wohnumgebung zu schaffen, befinden sich die Einfahrten zu Tiefgaragen nahe an der Gartenstraße, die durch kurze Stiche angedient werden.
Der mittlere Teilbereich wird durch eine oberirdische Quartiersgarage mit Zu- und Abfahrt an die östliche Gartenstraße verkehrlich erschlossen und angedient. Hier soll der Großteil der notwendigen Stellplätze für das Allgemeine Wohngebiet realisiert werden. Die Quartiersgarage ist städtebaulich in ihrer Kubatur begrenzt, daher werden weitere notwendige Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet, welche nicht in der Gemeinschaftsgarage ihren Platz finden, ebenfalls in einer Tiefgarage untergebracht werden, welche von der Gartenstraße aus angedient werden wird.
Entlang der Stiche werden für den Besucherverkehr Parkierungsangebote angeordnet.
An dezentral angeordneten Punkten sollen Car Sharing Stellplätze angeboten werden; Car Sharing trägt zur Reduzierung der Anzahl einzelner Privat PKW und erforderlichen Stellplätze bei und fördert die neuen Mobilitätsarten. Hierzu wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet.

6. Entwässerungskonzept

Dieses sieht eine zentrale Regenwasserableitung in die Murr als Vorflut vor. Das Oberflächenwasser von befestigten Flächen wird den Oberflächenwasserkanälen zugeführt und in Richtung Murr geführt.
Über mehrere Auslaufbauwerke gelangt das Regenwasser in die Murr. Das Oberflächenwasser aus unbefestigten Flächen versickert. Das versickernde Wasser, das nicht von Pflanzen aufgenommen, im Bodenkörper gespeichert wird oder verdunstet, wird über eine Flächen-Drainage in Richtung Murr geleitet. Das Drainagesystem liegt auf der untersten Schicht der zur Herstellung der festgesetzten Gelände aufzubringenden Bodenschichten (z.B. Lehm- bzw. Tonschicht). Über eine parallel zur Murrpromenade verlaufende Mulde wird das Sickerwasser gefasst und dann ebenfalls über die Auslaufbauwerke der Murr zugeführt.
Das Schmutzwasser wird über Kanäle dem öffentlichen Schmutzwassersystem zugeleitet.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan entsprechend den städtebaulichen Zielen als Wohngebiet sowie Urbanes Gebiet festgesetzt.

<u>Allgemeines Wohngebiet WA</u>

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines Wohngebietes mit hoher Wohnqualität wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Von den nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden die der Versorgung dienenden Läden-, Schank und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zugelassen. Städtebauliches Ziel ist es im mittleren sowie östlichen Teilbereich des Plangebietes ein attraktives Wohngebiet zu entwickeln. Da von diesen Nutzungen Störungen (Verkehr, Lärm) ausgehen können, sind diese nur ausnahmenweise zulässig. Vornehmlich sollen sich diese Nutzungen im direkt angrenzenden Urbanen Gebiet – v.a. am zentralen Quartiersplatz - ansiedeln.

Die gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Handwerksbetriebe werden in den südlich der privaten Erschließungsachse liegenden Baugebiet ausgeschlossen, um zusätzlichen Verkehr und daraus resultierende Lärmstörungen (durch häufigeres Zu-und Abfahren, Be- und Entladen) im Wohngebiet zu vermeiden. Der Boulevard mit den südlich anschließenden Wohnbauten ist als autoarmes Quartier angedacht. Das geplante Erschließungsnetz kann und soll zugunsten einer attraktiven Aufenthaltsqualität, keine zusätzlichen verkehrserzeugenden Nutzungen aufnehmen. Ebenso soll der Wohnnutzung der Vorzug gegeben werden. Handwerksbetriebe können im unmittelbar angrenzenden festgesetzten Urbanen Gebiet ihren Platz finden.

Aus diesem Grund werden auch Anlagen für kirchliche Zwecke ausgeschlossen. Kirchliche Einrichtungen wenden sich an einen meist großen Personenkreis, welche ihren Einzugsbereich nicht nur aus der unmittelbar näheren Umgebung, sondern aus dem Gesamtstadtgebiet oder gar

Umland beziehen. Da jeweilige Gottesdienste zeitgleich eine größere Personenanzahl in das Quartier ziehen können, ist hier mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, bei welchem realistischerweise davon auszugehen ist, dass fast ausschließlich die Anreise mit dem Kfz erfolgen wird. Zur Konfliktvermeidung aus daraus resultierenden zusätzlichen Verkehren und Lärmstörungen wird diese Nutzung ausgeschlossen.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebietes nicht entsprechen. Derartige Nutzungen sind in der Regel nicht dazu geeignet, städtebaulich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen. Weiterhin gehen von ihnen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen (Störungen durch Lärm, Abgase, erhöhter Zielverkehr) für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und sich mit der im vorliegenden Falle angestrebten Wohnnutzung nur schwer vereinbaren lassen.

Urbanes Gebiet MU

Entsprechend den städtebaulichen und politischen Zielen der Stärkung der Innenentwicklung sowie des damit verbundenen Ziels die Flächenneuinanspruchnahme (Siedlungs- und Verkehrsflächen) zu reduzieren, wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet soll dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in kleinräumiger Nutzungsmischung, soweit diese Betriebe und Einrichtungen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen. Der Grundsatz einer nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege wird unterstützt. Die Schaffung einer funktionsgemischten Baugebietsstruktur (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung usw.) stärkt die Chance für eine nachhaltigere Entwicklung von Infrastruktur und Verkehr. Gleichzeitig können hierbei auch die umliegenden Quartiere durch die möglichen gemischten Nutzungen profitieren und somit zur Attraktivität und Belebung des Gesamtquartiers und Umgebung beitragen.

Das Quartier soll der Stadt Backnang als Wohn- und Arbeitsstandort dienen. Beherbergungsbetriebe sind im allgemeinen raumgreifendere Nutzungen, welche weithin zu Tag- und Nachtzeiten Störungen durch erhöhten Zielverkehr sowie Lärmstörungen, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken, hervorrufen können. Aus diesem Grund sind diese Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

Zur Steuerung beziehungsweise der Vermeidung einer unerwünschten Einzelhandelsentwicklung im Widerspruch zum Einzelhandelskonzept der Stadt Backnang werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Zulässig sind jedoch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit auf die Fläche begrenzten zentrenrelevanten Randsortimenten. Unter Berücksichtigung des Einzelhandelsgutachtens kann hier durch die Realisierung untergeordneter kleinteiliger Einzelhandelsnutzungen das geplante Urbane Gebiet als Wohn- und Arbeitsstandort sowie das Allgemeine Wohngebiet gestärkt und darüber hinaus auch eine ergänzende quartiersbezogene Versorgung sowohl für das neue Quartier als auch für die umliegenden Wohnlagen im Umfeld geschaffen werden. Sie tragen zu einem belebten und funktionierenden Quartier bei. Das Umfeld inklusive Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und die vorhandene Versorgungsstruktur sind mittlerweile Qualitätskriterien eines guten Wohn- und Arbeitsplatzstandorts. Ein gewisses gebietsinternes Angebot vermeidet zudem kleinere Besorgungsfahrten und reduziert damit die Verkehrsbelastung.

Anlagen für kirchliche Zwecke werden ausgeschlossen. Kirchliche Einrichtungen wenden sich an einen meist großen Personenkreis, welche ihren Einzugsbereich nicht nur aus der unmittelbar näheren Umgebung, sondern aus dem Gesamtstadtgebiet oder gar Umland beziehen. Da jeweilige Gottesdienste zeitgleich eine größere Personenanzahl in das Quartier ziehen können, ist hier mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, bei welchem realistischerweise davon auszugehen ist, dass fast ausschließlich die Anreise mit dem Kfz erfolgen wird. Zur Konfliktvermeidung aus daraus resultierenden zusätzlichen Verkehren und Lärmstörungen wird diese Nutzung ausgeschlossen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine hochwertige innenstadtnahe Entwicklungsfläche. Eine Flächenkonkurrenz minderer Nutzungen soll ausgeschlossen werden. Tankstellen sind daher

ausgeschlossen, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebietes nicht entsprechen. Derartige Nutzungen sind in der Regel nicht dazu geeignet, städtebaulich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen. Weiterhin gehen von ihnen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen (Störungen durch Lärm, Abgase, erhöhter Zielverkehr) für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und sich mit der im vorliegenden Falle angestrebten Quartiersentwicklung mit der Wohnnutzung als wichtigem Quartiersbaustein nur schwer vereinbaren lassen.

Gleiches gilt für den Ausschluss von Vergnügungsstätten einschließlich der normalerweise im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Vergnügungsstätten bergen vielfältiges Störpotential, vor allem im Hinblick auf lange Öffnungszeiten und sind mit Wohnnutzung grundsätzlich unverträglich (z.B. Spielhallen). Darüber hinaus sind gerade mit Vergnügungsstätten wie Wettannahmestellen mit Vergnügungsstättencharakter oder Spielhallen negative städtebauliche Entwicklungen wie dem Trading-Down-Effekt (Entwertung des sich noch in der Entwicklung befindlichen Gebiets), verbunden. Es wird auf das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Backnang verwiesen.

Im Plangebiet soll konzeptionell der Kundenverkehr entlang der belebten Straßenzüge erfolgen. Aus diesem Grund wird in präsenter Lage straßenseitig Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Die inneren Bereiche sollen von Verkehr sowie übermäßigen Kundenverkehr frei gehalten werden, um attraktiven Wohn- und Arbeitsraum mit Rückzugsorten für die Bewohner sowie Arbeitenden im Quartier zu schaffen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Diese erhöhte Festsetzung der Grundflächenzahl als die Obergrenzen nach BauNVO mit 0,4 für Allgemeine Wohngebiete vorgibt, resultiert aus den sehr eng gefassten Baugebietsflächen zugunsten der unmittelbar angrenzenden Grün- und Freiflächen. Um eine ausreichende und qualitätvolle Durchgrünung sowie entsprechende Freiräume für Aufenthalt und Erholung der Bewohner im Plangebiet zu sichern, werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept überwiegend private sowie auch öffentlich gewidmete Grünflächen festgesetzt, welche gemäß § 19 Abs.3 BauNVO nicht zur GRZ-Ermittlung herangezogen werden. Mit der Festsetzung von Baugrenzen und der Bauweise, die eine gegliederte Bebauung mit offenen Freiräumen räumlich festlegen und damit in Bezug auf gesunde Wohnverhältnisse wirksam die städtebauliche Ordnung gewährleisten, stehen einer quantitativen Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entgegen. Trotz der Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO von 0,4 sind somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin sichergestellt. Zudem werden Gestaltvorgaben der nicht überbauten Freiflächen sowie eine Dachbegrünung verpflichtend vorgeschrieben.

Im Urbanen Gebiet MU wird die zulässige Grundflächenzahl innerhalb der Baugebietsfläche differenziert mit 0,7/ 0,6 und 0,5 festgesetzt. Diese geringere Festsetzung der Grundflächenzahl als die Obergrenzen nach BauNVO für Urbane Gebiete mit 0,8 zulässt, sichert entsprechend dem städtebaulichen Konzept Freiräume sowie eine Durchgrünung in diesen Bereich. Dem Gebietscharakter entsprechend wird hier eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen - auch mit dem Ziel, die dortigen Nutzungen (hin zur Murr und zum Quartiersplatz) und die damit verbundene Aufenthaltsqualität durch ein Mehr an unbebauter Fläche zu stärken. Es wird eine bauliche Entwicklung entsprechend dem städtebaulichen Konzept ermöglicht.

Für die im Quartier geplanten Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet und Urbanen Gebiet wird eine Überschreitung der GRZ bis 0,9 zugelassen. Der Bau einer Tiefgarage trägt erheblich zur Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes bei, da die Grundstücksflächen nicht für Stellplätze überbaut oder befestigt, sondern als begrünte Freiflächen attraktiv gestaltet werden können. Da dadurch die betreffenden Baufelder in größerem Umfang unterbaut werden müssen, ist eine

Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für die Anrechnung von Anlagen nach § 19 (4) 1 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 im Bebauungsplan zulässig.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen für die Umwelt sind nicht zu erwarten, da überwiegend eine Neubebauung ehemals versiegelter bzw. überbauter Flächen erfolgt. Eine hohe bauliche Innenverdichtung ist zudem ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden. Eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich kann somit vermieden bzw. kompensiert werden. Grünordnerische Festsetzungen wie die Dachbegrünung wirken positiv auf das Kleinklima des Quartiers.

Geschossflächenzahl GFZ

Es wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl bewusst verzichtet. Durch die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung über die max. zulässige GRZ, die eng gefassten überbaubaren Flächen (Baufenster), über die max. Höhe der baulichen Anlagen, sowie die max. Zahl der Vollgeschosse sind die möglichen, entstehenden Baukörper ausreichend bestimmt sowie entsprechend auch die max. realisierbare Geschossflächenzahl.

Aufgrund der schon im Vorhinein relativ eng bemessenen Baugrundstücksflächen zugunsten des Freiraums, lassen sich Überschreitungen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen GFZ nicht ausschließen. Im Urbanen Gebiet wird die zulässige GFZ jedoch mit den nach § 17 BauNVO zulässigen 3,0 nicht überschritten.
Die Voraussetzungen für eine Überschreitung der GFZ, wie sie in § 17 Abs. 2 BauNVO formuliert ist, liegen für die GFZ im Allgemeinen Wohngebiet vor. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem städtebaulichen Rahmenplan. Aus der einzigartigen Lage zur Murr sollen entsprechend der Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes quantitative und qualitative Frei- und Grünräume für die Bewohner des Quartiers geschaffen und gesichert werden. Im Zusammenspiel mit dem für die Lage am Fluss notwendigen Hochwasserschutzkonzept sind ebenso entsprechende Retentionsflächen zu sichern. Aus den damit heraus resultierenden, auf die Fläche eng gefassten Baugrundstücken, ergibt sich somit eine erhöhte GFZ. Bezieht man die gesamte Grundstücksfläche (ein Eigentümer) des Quartiers inklusive der festgesetzten Grünflächen in die GFZ-Ermittlung mit ein so liegt die mögliche GFZ für das Gesamtquartier (MU und WA zusammen) bei knapp unter 1,2. Dies entspricht wiederum einer zulässigen GFZ für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO. Mit der Festsetzung von Baugrenzen und der Bauweise, die eine gegliederte Bebauung mit offenen Freiräumen räumlich festlegen und damit in Bezug auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wirksam die städtebauliche Ordnung gewährleisten, stehen einer quantitativen Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entgegen.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen für die Umwelt sind somit nicht zu erwarten, da überwiegend eine Neubebauung ehemals versiegelter bzw. überbauter Flächen erfolgt. Eine hohe bauliche Innenverdichtung ist zudem ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden. Eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich kann somit vermieden bzw. kompensiert werden. Grünordnerische Festsetzungen wie die Dachbegrünung wirken positiv auf das Kleinklima des Quartiers.

Sollten sich unter Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Überschreitungen der nach § 17 BauNVO für Wohngebiete definierten Obergrenze für die GFZ (1,2) ergeben, dürfen diese entsprechend § 17 Abs.2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen zugelassen werden.

Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung unterschiedliche Gebäudehöhen sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die max. Gebäudehöhen sind in m ü.NN festgesetzt. Somit ist gegenüber den Bestandsgebäuden eine verlässliche Höhenentwicklung im Quartier gewährleistet.

Die Differenzierung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zwischen den einzelnen Baufeldern entlang der Gartenstraße und den inneren Baufeldern zur Murr entspricht der unterschiedlichen Maßstäblichkeit der städtebaulichen Räume sowie der dort vorgesehenen Gebäudetypologien.
Entlang der Gartenstraße im Urbanen Gebiet, soll als westlicher Quartiersauftakt und zur städtebaulichen Fassung des angrenzenden großen als Parkplatz genutzten Freiraumes, ein bis zu 5- geschossiges Gebäude entstehen. Daran anschließend sind die Gebäude im Plangebiet großteils mit bis zu 4 Geschossen möglich. Ein städtebaulicher Hochpunkt mit maximal 8 Geschossen

formuliert die Quartiersmitte am Platz mit entsprechenden Freiräumen. Nach Osten hin stuft sich die Bebauung hin ab. Hier sind bis zu 3 -geschossige Baukörper möglich. Die Gebäude entlang der Murr sowie auch zur zentralen inneren Achse (Quartierspromenade) staffeln sich mit einem zur Murr zurück zusetzenden Dachgeschoss zum Frei- und Landschaftsraum hin ab.
Die Festsetzungen zur Geschossigkeit sowie Gebäudehöhe entsprechen dem städtebaulichen Rahmenplan sowie dem Ziel in innenstadtnaher, zentral gut angebundener Lage einen attraktiven Arbeits- und Wohnstandort zu schaffen.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zur Höhenlage baulicher Anlagen im Plangebiet ergibt sich aus dem Erfordernis des Schutzes der Gebäude gegen eindringendes Hochwasser. Entsprechend den Gutachten sind somit die Erdgeschossfußbodenhöhen festgesetzt und somit der Schutz vor einem statistisch auftretenden 100-jährlichem Hochwasser gewährleistet.

Von der festgesetzten EFH darf zur freiräumlichen Gestaltung und Einbindung im festgesetzten Rahmen abgewichen werden. Zur architektonischen Ausformung der einzelnen Gebäude ist ein Höhenspielraum von bis zu 30 cm zugelassen. Die neuen Gebäude fügen sich somit in das Gelände und das bestehende Ortsbild harmonisch ein. Es wird eine einheitliche Höhenentwicklung im Quartier gesichert, um das Ortsbild durch zu hohe Gebäude (Wandhöhen) und dadurch evtl. entstehende überhöhe Stützmauern und Sockeln nicht zu stören.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Entsprechend der angestrebten städtebaulichen Konzeption wird überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt. Im westlichen Urbanen Gebiet wird entlang der Gartenstraße eine abweichende Bauweise von der offenen Bauweise festgesetzt. In zentraler Lage soll hier am westlichen Gebietseingang ein Pflegestandort mit ergänzenden Wohnformen realisiert werden. Üblicherweise werden für solche Sonderbauformen aufgrund ihrer inneren Nutzungsstruktur und Größe Gebäudelängen auch über 50,0 m benötigt. Daher ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise notwendig. In Zusammenhang mit der überbaubaren Fläche wird die max. Längenentwicklung städtebaulich begrenzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglichen im gesamten Geltungsbereich die Grundflächen der nach dem städtebaulichen Konzept geplanten Gebäude zu errichten. Die Festsetzung von Baugrenzen geben einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Neubauten und definieren andererseits klar die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen.

Die Festsetzung des Rücksprunges von Dachgeschossen an den gekennzeichneten Gebäuden zur Murr hin dient vor allem der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes der Höhenstaffelung innerhalb des Quartiers zum Landschaftsraum der Murr hin. Dabei ist das Dachgeschoss erkennbar an mindestens zwei Seiten und um mindestens 2,0 m gegenüber dem darunter liegendem Geschoss abzusetzen. Ziel ist das hier zulässige Dachgeschoss in seiner Masse auf dem Dach zu „bündeln“, zu verorten und durch den mindestens festgesetzten Rücksprung erkennbar abzusetzen. Die Geste des Rücksprunges bzw. der Staffelung des Dachgeschosses gliedert den Baukörper und sichert, dass Hauptbaukörper und Dachgeschoss gestalterisch ablesbar bleiben.

Es werden entsprechend § 23 (3) Satz 2 BauNVO Vorgaben zu Überschreitungen der Baugrenzen gegeben. Diese geringfügigen Überschreitungen sind zulässig, um den funktionalen Anforderungen der Bewohner an ihr Haus Rechnung zu tragen, ohne die vorgegebene städtebauliche Einheit zu gefährden.

7.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen, als Gebäude, sind je Baugrundstück in ihrer Größe begrenzt, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern. Dies sichert eine adäquate Nutzerfreundlichkeit im Hinblick auf Abstellanlagen und ebenerdige

Zugänglichkeiten zu diesen (sofern diese nicht schon selbst im Gebäude untergebracht werden) und reglementiert gleichzeitig die Überbauung der Freiflächen zur Sicherung einer Durchgrünung des Quartieres.

7.5 Stellplätze und Garagen

Stellplätze im Quartier sollen, wenn möglich für das Allgemeine Wohngebiet überwiegend im östlichen Quartiersparkhaus sowie im Urbanen Gebiet und teilweise für das Allgemeine Wohngebiet in Untergeschossen (Tiefgaragen) untergebracht werden, um die Innenbereiche der Baufelder als wohnungsnahen Freiraum nutzen zu können. Somit wird eine qualitative Gestaltung der Außen- und Freiräume gesichert sowie das Ziel eines autoarmen Quartiers gewährleistet. Ebenerdige, offene Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen entlang der inneren privaten Erschließungsflächen zulässig. Grund dieser Festsetzung ist neben der Zulässigkeit von ebenerdigen Behindertenstellplätzen auch Kurzzeitparkern für gewerbliche Nutzungen im Quartier oberirdische Stellplätze anzubieten zu können, wobei diese als Zielsetzung einer qualitativen Gestaltung der Außen- und Freiräume, ebenfalls vorzugsweise in Untergeschossen untergebracht werden sollten. Da dies nicht immer sinnvoll bzw. praktikabel ist, kann die Herstellung dieser Stellplätze daher oberirdisch erfolgen.
Im Kreuzungsbereich Gartenstraße/ In der Taus soll ein Quartiersparkhaus für das Allgemeine Wohngebiet entstehen. Es ist vorgesehen den Großteil des ruhenden Verkehrs in der Quartiersgarage unterzubringen. Entsprechend des städtebaulichen Rahmenplans ist das Parkierungsgebäude in seiner Kubatur und seiner max. Gebäudehöhe in m ü.NN begrenzt. Städtebaulich fügt das Gebäude sich in seiner Länge und Form in die Bebauung entlang der Gartenstraße ein. Zusätzlich zur Quartiersgarage werden zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs Tiefgaragen notwendig. Hierfür sind entsprechende Flächen für Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet ausgewiesen. Diese Flächen sind in ihrem Umfang relativ groß gefasst, da noch nicht absehbar ist, wo und in welchen Teilabschnitt innerhalb des Wohnquartiers die noch notwendigen Stellplätze untergebracht werden. Zudem wurde für das neue Quartier ein Mobilitätskonzept erarbeitet, um im Sinne einer nachhaltigen Mobilität Stellplatzzahlen und somit zusätzliche Verkehre zu reduzieren und zu minimieren.

Damit die Flächen, die durch Tiefgaragen unterbaut werden, oberirdisch angemessen gestaltet und genutzt werden können, ist eine gewisse Mindest-Bodenüberdeckung notwendig. Diese kann in den Bereichen der inneren privaten Erschließung aufgrund notwendig werdender Anforderungen an den Straßen- bzw. Tiefbau geringer ausfallen.

7.6 Verkehrsflächen

Die Gartenstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit beidseitigem Fußweg, Verkehrsgrün und öffentlichen Parkplätzen gesichert. Die bereits umgestaltete ehemalige Straße Obere Walke wird als Fuß- und Radweg (Murrpromenade) festgesetzt und sichert eine wichtige Wegeverbindung von Ost nach West entlang der Murr.

Ein- und Ausfahrtsbereiche

Durch die Reglementierung der Zufahrtsbreite von möglichen Zufahrten in das Quartier sowie zu Tiefgaragen im Bereich der Gartenstraße soll einem übermäßigen Unterbrechen bzw. Zerstückeln der Vorgartenzonen entgegengewirkt werden. Die Durchgängigkeit und Durchgrünung der Vorzonen/ Vorgärten entlang der Gartenstraße soll nicht durch eine Vielzahl an Zufahrten verloren gehen.

Das Verkehrsgrün darf durch notwendige Zufahrten unterbrochen werden, um eine adäquate Erschließung der Baugrundstücke entlang der Gartenstraße zu ermöglichen.

7.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich östlich entlang der Murr ein Pumpwerk sowie eine Trafostation, welche in ihrem Bestand gesichert werden.

Im östlichen Teilbereich entlang der Gartenstraße ist ein BHKW zur Versorgung des Quartiers geplant.

7.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Innerhalb der festgesetzten Flächen wird das anfallende Oberflächenwasser sowie das versickernde Wasser, das nicht von Pflanzen aufgenommen, im Bodenkörper gespeichert wird oder verdunstet, über eine Flächen-Drainage in Richtung Murr geleitet. Das Drainagesystem liegt auf der untersten Schicht der zur Herstellung der festgesetzten Gelände aufzubringenden Bodenschichten (z.B. Lehm- bzw. Tonschicht). Über eine parallel zur Murrpromenade verlaufende Mulde wird das Sickerwasser gefasst und dann über Auslaufbauwerke der Murr zugeführt.

7.9 Grünflächen

Die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen dient vorrangig der städtebaulich-freiraumplanerischen Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes, der Sicherstellung der Erholungsfunktion sowie Retentionsfunktion im Sinne des Hochwasserschutzes.

Südlich des Hochpunktes am geplanten Quartiersplatz ist ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Dieser dient dem Aufenthalt von Kindern und Erwachsenen am zentralen Schnittpunkt zwischen Urbanem Gebiet und Allgemeinem Wohngebiet mit freiräumlicher Ausrichtung zur Murr. Die Fläche an sich bleibt in privater Hand, da diese jedoch eine öffentliche Funktion sowie öffentlichen Charakter innerhalb des Quartiers für die Bewohner sowie auch für Besucher des Quartiers ausüben wird, wird diese als öffentliche Fläche ausgewiesen.

Die privaten Grünflächen dienen Großteils der Sicherung, der aus dem Hochwasserschutzkonzept notwendigen Retentionsflächen, sowie auch der inneren Freiräume und sind zum größten Teil für die Allgemeinheit zu Erholungszwecken zugänglich und nicht eingezäunt.

Zusätzlich dienen die Grünflächen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe durch die Bebauung.

7.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Der Ablagerungskörper (Altlasten) muss zum Schutz des Grundwassers vor eindringendem Niederschlagswasser geschützt werden. Mit der Herstellung der festgesetzten Abdeckschicht wird dieses Ziel erreicht.

Die Flächen für Abgrabungen sind entsprechend dem Hochwasserschutzkonzept zur Herstellung der notwendigen Retentionsflächen festgesetzt.

Es wird auf die Gutachten zum Hochwasserschutz sowie zu den Altlasten verwiesen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in dem in den Gutachten festgelegten Rahmen zulässig.

7.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

<u>Murrufer – Maßnahmenflächen MF</u>

Der naturnahe Umbau des Murrufers in Fortführung der bereits erfolgten Umgestaltung des westlichen Teilbereiches dient grünordnerischen, naturschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Belangen.

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

Zur Sicherung des bestehenden Mischwasserkanals sowie einer Gasleitung im Osten des Geltungsbereiches ist ein Leitungsrecht Lr zugunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers zu belasten.

Mit der Realisierung des Quartiers der Oberen Walke entsteht ein neuer Arbeits- und Wohnstandort in innenstadtnaher und zentraler Lage zum übergeordneten Erholungsraum der Murr. Die innere Erschließung des Quartiers erfolgt vollständig über Privatstraßen sowie private Wege. Um der zentralen Lage zum übergeordneten Erholungsraum der Murr und einer adäquaten Verknüpfung, Anbindung und somit Belebung des neuen Quartiers in präsenter Lage Rechnung zu tragen sind entsprechende Gehrechte für die Allgemeinheit festgesetzt.

Da das Quartier als autoarmes Quartier geplant ist, werden entsprechende Fahrrechte formuliert, um zusätzlichen Quartiersverkehr der inneren privaten Grundstücksbereiche fern zu halten und die Erschließung so gering wie möglich zu halten. Die innere Erschließung dient ausschließlich der Erschließung der dort angrenzenden Bebauung durch dessen Anlieger, deren Besucher sowie der notwendigen Nutzung durch zuständige Ver- und Entsorger. Direkte Durchfahrten sollen nur ausnahmsweise möglich bzw. zulässig sein.

Die erforderlichen Dienstbarkeiten werden im Zuge des Verfahrens bestellt sowie die entsprechende Gestaltung und Ausformulierung der inneren Erschließungsräume in einem städtebaulichen Vertrag gesondert festgehalten und verbindlich festgelegt werden.

7.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Wird zum Entwurf nachgereicht.

7.14 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zu Pflanzbindungen und -geboten dienen der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/Biotope, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung. Sie dienen zusätzlich der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Straßen- sowie Grünräume im Quartier.

Den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist eine Liste von Baum- und Straucharten beigefügt, die aufgrund der Altlastensituation hinsichtlich der Artenauswahl eine bindende Funktion hat.

Aufgrund der Altlastensituation sind die Vorgaben zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zu beachten. Der Ablagerungskörper muss zum Schutz des Grundwassers vor eindringendem Niederschlagswasser geschützt werden. Neue Grundwasserwegigkeiten müssen vermieden werden. Daher muss auf die Pflanzung tief wurzelnder Baum- oder Gehölzarten in den Bereichen von Altablagerungen verzichtet werden.

In Pflanzgeboten und sonstigen Grünflächen ist ein wasserspeicherndes Pflanzsubstrat in ausreichender Mächtigkeit einzubauen, so dass versickerndes Niederschlagswasser gespeichert und von den Pflanzen wieder aufgenommen wird.

<u>Dachbegrünung</u>

Die Begrünung von Dachflächen ist ein weiterer wichtiger Baustein im Ausgleichskonzept. Die Maßnahme schafft Ersatzstandorte für den Eingriff in die verschiedenen Biotoptypen, 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 Aufständerung 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.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestaltung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebietes sowie umweltschützenden Belangen.

Dachgestaltung

Mit der textlichen Festsetzung zu den Dachformen wird bestimmt, dass die Dächer als begrünte Flachdächer zu errichten sind. Damit wird sichergestellt, dass ein einheitliches und homogenes Bild in der Dachlandschaft erreicht wird. Ebenso wird sichergestellt, dass die Dächer entsprechend als Kompensationsmaßnahme für die umfangreichen Eingriffe in Natur und Landschaft begrünt werden können.

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachaufbauten sorgen für einen einheitlichen Gestaltrahmen und dienen vor allem dazu, ein Mindestmaß an Einheit in der Vielfalt der individuellen Architekturvorstellungen für das Plangebiet zu erreichen.
Mit Beschränkung von Dachaufbauten soll ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild betreffend der Dachlandschaft erreicht werden. Es soll vermieden werden, dass zu massive und hohe Dachaufbauten Nachbargebäude verschatten oder die Aussicht einschränken.

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

8.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Umsetzung der Gestaltungsvorgaben aus dem städtebaulichen Konzept werden Anforderungen an die Gestaltung der Grundstücke gestellt.
Die Forderung nach einer wasserdurchlässigen Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung. Die mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen können ausnahmsweise mit nicht-wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden, da es sich teilweise um private Erschließungsstraßen handelt, welche aufgrund ihrer Funktion entsprechend befestigt hergestellt werden müssen.

Alle nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind neben der Gestaltung der Vorgartenzonen durchgängig gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten. Diese Festsetzung sichert eine Durchgrünung des neuen Quartiers und trägt zur Verbesserung des Klimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet.
Großflächige mit Steinen (lose, flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sogenannte „Schottergärten“) sind daher nicht zulässig. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn mit der Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70% erreicht wird.
Derzeit besteht insbesondere in Neubaugebieten der Trend zur Schaffung von Schotter- bzw. Kiesgärten, da diese als pflegeleicht und modern gelten. Schottergärten stellen jedoch eine zusätzliche Flächenversiegelung dar und beeinträchtigen die ökologische Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Darüber hinaus bieten Steingärten Kleintieren, wie Vögel und Insekten, deren Populationen und Lebensräume ohnehin zurückgehen, keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Gärten, die mit Steinen verfüllt werden, heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was die Klimaveränderung in der Stadt befördert, da notwendige Kaltluftschneisen durch diese Versiegelungen wegfallen. Auch die Hauptgründe für die Anlage eines Schottergartens, nämlich ein geringer Pflegeaufwand sowie eine moderne Optik, treffen in der Regel nur innerhalb der ersten Jahre zu. Das Entfernen von Laub,

Verschmutzungen und Unkraut gestalten sich in Schottergärten als sehr schwierig, weshalb diese mit der Zeit häufig verwahrlosen.
Die Anlage von Kies- bzw. Schottergärten stellt aus diesen Gründen und gerade auch in ihrer Summe, eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und Flächenversiegelungen damit auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) unterstützt diesen Ansatz und schreibt vor, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Einfriedungen

Der Ausschluss von Einfriedungen entlang der Gartenstraße soll ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden.

8.3 Stellplatznachweis

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Stadt gemäß § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit vom jeweiligen Haustyp sowie bei Geschossbauten in Abhängigkeit der jeweiligen Wohnungsgröße erhöht festzusetzen. Aus Sicht der Stadt ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt, da im Planungsgebiet in der Ausgangssituation nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum bzw. innerhalb der privaten Erschließungsflächen zur Verfügung stehen und diese den Charakter als Aufenthalts- und Kommunikationsraum für die Bewohnerschaft erlangen sollen. Der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung kommt eine zusätzliche Bedeutung zu, da mittlerweile mit einer durchschnittlichen Anzahl von 2 Pkw pro Familie zu rechnen ist. Für Wohneinheiten kleiner als 80 qm gilt eine reduzierte Stellplatzverpflichtung mit 1 Stellplatz je Wohneinheit, da hier davon ausgegangen wird, dass die Belegungsdichte je Wohnung im Vergleich zu den größeren Wohneinheiten deutlich geringer ist.

Das neue Plangebiet ist als autoarmes Quartier geplant und soll auch den künftigen Ansprüchen an den Klimawandel, Ökologie und Nachhaltigkeit gerecht werden. Hier steht auch die Mobilität im Blickfeld. Zur Reduzierung der Verkehre wurde ein auf das Quartier abgestimmtes Mobilitätskonzept erarbeitet. Es ist geplant auch in enger Abstimmung mit dem kommunalen Mobilitätsmanagement unterschiedliche Sharing-Angebote (auf Quartiersebene sowie Stadtebene) zu etablieren. Mit dem im Konzept erarbeiteten Maßnahmen kann eine Verringerung der notwendigen Stellplatzanzahl um 17 % erreicht werden. Dies wirkt sich positiv auf die inneren sowie äußeren Verkehre aus. Es kann eine Reduzierung des erhöhten Fahrtenaufkommens und somit eine ausreichende Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes erreicht werden sowie Flächen für den ruhenden Verkehr zugunsten von Frei- und Aufenthaltsflächen innerhalb des Quartieres reduzieren.

Es wird auf das Mobilitätskonzept verwiesen, welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

8.4 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort, Größe und Farbe in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen, jedoch eine Werbemöglichkeit generell zu eröffnen.
Insofern werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen, in ihrer Größe beschränkt und bei Zustandekommen mehrerer Werbeanlagen an Gebäuden die Maßgabe eines einheitlichen Gestaltungskonzepts verfolgt.
Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

9. Anhang: Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Wird zum Entwurf nachgereicht.