

Stadt Bretten
Landkreis Karlsruhe

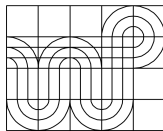
BEGRÜNDUNG
Zur ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
„Rechbergklinik Bretten / Wohnen“
mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten

gemäß § 9 (8) BauGB

ENTWURF

- STAND 23.10.19

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de



Sonja Wahl, Dipl.Ing. (FH)
Freie Landschaftsarchitektin
Neckarstrasse 249
70190 Stuttgart
Tel. 0711/281857; Fax 0711/8878596
e-mail: wahl.sonja@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSSITUATION	3
1.1	ERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG	3
1.2	LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETS	3
1.3	TOPOGRAFIE	3
2	BESTANDSSITUATION	3
2.1	VORHANDENE NUTZUNG PLANGEBIET UND UMFELD	3
2.2	STÄDTEBAULICHE BESTANDSSITUATION	4
2.3	BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE.....	4
2.4	DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....	4
3	RECHTSVERFAHREN	4
4	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	5
4.1	UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN	5
4.2	ERMITTLUNG DER PLANAUSWIRKUNGEN	5
4.3	BESONDERER ARTENSCHUTZ GEMÄß § 44 BNATSCHG	5
4.4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG SCHUTZGUT MENSCH	7
4.5	BEWERTUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGEN INSGESAMT.....	7
5	VERKEHRSPROGNOSE UND LÄRMAUSWIRKUNGEN	8
6	ALTLASTEN	9
7	STÄDTEBAULICHES GESAMTKONZEPT	9
7.1	BAUSTRUKTUR	9
7.2	ERSCHLIEßUNG.....	9
8	VORHANDENE VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN	9
9	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	9
9.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	9
9.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
9.3	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUWEISE.....	11
9.4	OFFENE STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN	12
9.5	NEBENANLAGEN	12
9.6	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	12
9.7	VERKEHRSFLÄCHEN	12
9.8	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	12
9.9	PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN.....	12
9.10	MAßNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	12
10	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
11	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	13
11.1	ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	13
11.2	GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE.....	14
11.3	ANZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE.....	15
12	FLÄCHENBILANZ	15

1 Ausgangssituation

1.1 Erfordernis, Ziel und Zwecke der Planung

Das Areal der Rechbergklinik in Bretten wird derzeit größeren Umbau- und Sanierungsmaßnahmen mit Neuordnung der Baulichkeiten und räumlich-funktionalen Zusammenhänge unterzogen. Die bisherigen östlichen Gebäudeteile sollen abgerissen werden und durch einen Neubau im westlichen Bereich des Klinikgeländes ersetzt werden. Dadurch werden Flächen im östlichen Bereich frei, die einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Für diesen Bereich ist eine wohnbauliche Nutzung in Fortführung der bestehenden Wohnbebauung im weiteren Umfeld vorgesehen.

Zudem soll auch das bestehende Gebäude des Schwesternwohnheims im südlichen Bereich der Klinik an der Edisonstraße ersetzt sowie mit weiterer Wohnbebauung und kliniknaher gewerblicher Nutzung im direkten Umfeld ergänzt werden.

Die beiden Teilbereiche des Plangebiets werden getrennt voneinander über zwei Erschließungsstiche, der nordöstliche Teil über die Virchowstraße, der südwestliche Teil über die Edisonstraße, erschlossen.

Zur Sicherung dieser Entwicklung und Steuerung der städtebaulichen Ordnung sollen auf Grundlage eines städtebaulichen Baukonzepts ein Bebauungsplan sowie Örtliche Bauvorschriften für diese Wohnbebauung aufgestellt werden. Der Planbereich ist derzeit durch den rechtsgültigen Bebauungsplan „Rechbergklinik Bretten“, rechtsgültig vom 03.02.2011 als Sondergebiet Klinik überplant.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, da bereits erschlossene Flächen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wieder genutzt werden.

Mit der Aufstellung der Ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rechbergklinik Bretten / Wohnen“ können die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Gebietsentwicklung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie unter Sicherung der städtebaulichen Ordnung geschaffen werden. Die Bebauungsaufstellung ist erforderlich, da mit derzeitigem Planungsrecht keine Nachnutzung der Flächen möglich ist und durch die allgemeine Wohnbaunachfrage eine innerstädtische Wohnbaunutzung geboten ist.

1.2 Lage und Umfang des Plangebiets

Die Rechbergklinik befindet sich im Westen der Stadt Bretten. Der nordöstliche Teilbereich des Plangebiets liegt zwischen dem Wohngebiet an der Virchowstraße im Nordosten und der Rechbergklinik im Westen. Der südwestliche Teilbereich des Plangebiets liegt südlich der Rechbergklinik an der Edisonstraße. In Richtung Süden und Westen grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft mit dem Landschaftsschutzgebiet „Rechberg“.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen des Flurstücks 8509 und Teilflächen des Flurstücks 2883/1.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,98 ha.

1.3 Topografie

Das Plangebiet hat ein Nord-Süd-Gefälle von ca. 15 m Höhenunterschied.

2 Bestandssituation

2.1 Vorhandene Nutzung Plangebiet und Umfeld

Auf dem Plangebiet bestehen Klinikgebäude der Rechbergklinik sowie ein Schwesternwohnheim im südlichen Teil des Plangebiets, das aber bereits schon abgebrochen wurde. Zwischen den Klinikgebäuden im Norden und dem Schwesternwohnheim im Süden befindet sich eine Böschung, in deren Hang Garagenbauten integriert sind.

In den südlichen Randbereichen befinden sich großzügige Freiflächen. Das Plangebiet wird im Süden durch eine dichte Gehölzstruktur begrenzt.

Im direkten Umfeld des Plangebiets befindet sich im Norden und Osten Wohnbebauung. Im Westen des Plangebiets liegen weitere Gebäude der Rechbergklinik. Im Süden grenzen Wiesenflächen an das Plangebiet an. Südlich der Edisonstraße geht die Bebauung in die freie Landschaft über. Hier befindet sich auch das Landschaftsschutzgebiet Rechberg.

2.2 Städtebauliche Bestandsituation

Die Gebäude der Rechbergklinik sind kompakt und dicht nebeneinander gebaut, sodass um die Gebäude großzügige Wiesenflächen mit einem lockerem Baumbewuchs bestehen. Der Haupteingang zur Klinik liegt im Norden, der über die Virchowstraße angebunden ist. Besucher- und Mitarbeiterparkplätze liegen direkt westlich davon. Ein neuer Parkplatz befindet sich im Westen an der Edisonstraße. Gegenüber diesem Parkplatz erfolgt zukünftig der neue Haupteingang. Diese Neuorganisation soll das angrenzende Wohngebiet entlang der Virchowstraße vom Verkehrslärm durch die Kliniknutzung entlasten. An der Nordwestecke der Edisonstraße, vor der Einmündung in die Virchowstraße wird die Klinik durch Anlage einer Bushaltestelle an den öffentlichen Personennahverkehr an den neuen Haupteingang angebunden.

Die Gebäudehöhen der Klinikgebäude variieren von 3 Geschossen im Norden entlang der Virchowstraße bis zu 5 Geschossen im Osten des Klinikgeländes. Das noch bestehende Schwesternwohnheim im Süden des Klinikgeländes hat insgesamt 6 Geschosse. Allerdings überragt es durch die Hanglage die anderen Gebäude nicht. Alle Klinikgebäude sind Flachdachbauten.

Auf der anderen Straßenseite der Virchowstraße befindet sich ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern. Die Bebauung besteht aus ein- bis zweigeschossigen Satteldachbauten. Vereinzelt bestehen Flachdachbauten oder Gebäude mit versetztem Satteldach.

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet existiert der qualifizierte Bebauungsplan „Rechbergklinik Bretten“, in der Fassung vom 25.01.2011, rechtsverbindlich seit 03.02.2011. In ihm ist der überwiegende Teil der Flächen als „Sondergebiet Klinik“ nach § 1 BauNVO festgesetzt. Die Edisonstraße ist als Verkehrsfläche mit einseitigem Gehweg und seitlichen Böschungflächen im Südteil der Edisonstraße festgesetzt.

2.4 Darstellung des Flächennutzungsplans

Für den Verwaltungsraum Bretten/Gondelsheim besitzt der Flächennutzungsplan, der 1981 genehmigt und 2005 für den Zeitraum 2000 – 2015 fortgeschrieben (1. Gesamtfortschreibung) wurde, Gültigkeit.

In der vorliegenden 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Sonderbaufläche „Krankenhaus“ dargestellt.

Die Flächen östlich und nördlich der Virchowstraße sind als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Abweichungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen der Bebauungsaufstellung nicht entgegen, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung soweit erforderlich angepasst.

3 Rechtsverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan liegt im Siedlungsbereich. Die von einer Kliniknutzung frei werdenden Flächen sollen im Sinne der Innenentwicklung wieder genutzt werden. Zudem ist das Plange-

biet durch den bestehenden qualifizierten Bebauungsplan „Rechbergklinik Bretten“ bereits geplant. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB treffen damit zu.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt.

Die weiteren Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13 a 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 genannten Schutzgüter bestehen
- keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13 a 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 abgesehen werden kann,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- vom Umweltbericht nach § 2a,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird und
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

4 Belange des Umweltschutzes

4.1 Umweltbericht / Umweltauswirkungen

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

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht.

4.2 Ermittlung der Planauswirkungen

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen in weiten Teilen bereits bebauten Innenbereich, welcher bisher hauptsächlich von verschiedenen Kliniknutzungen beansprucht wurde. An den südlichen Randbereichen bestehen Wiesenflächen mit lockerem Baumbestand. Im südlichen Randbereich besteht zudem eine dichte Gehölzstruktur.

Die Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit vielmehr einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

4.3 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Auch bei Vorhaben im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist zu prüfen, inwiefern Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG berührt werden. Hierzu wurde

eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (Büro Planbar Gütler, Dipl.-Geogr. Matthias Gütler, Ludwigsburg, Stand 31.08.2018).

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Rechbergklinik, 1. Änderung und Erweiterung“, Stadt Bretten erfolgen Eingriffe in Gehölzbestände, Grünlandflächen unterschiedlicher Ausprägung, gärtnerische Anlagen und Gebäude. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Umsetzung des Bebauungsplans mit erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Vertreter der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Schmetterlinge verbunden ist, erfolgten zwischen Mai und August 2018 faunistische Untersuchungen sowie die Erfassung nutzbarer Habitatstrukturen für diese Tiergruppen innerhalb des Geltungsbereichs.

Brutvögel

Die Erfassung der Brutvögel im Untersuchungsgebiet erbrachte Nachweise für 30 Vogelarten. Davon wurden 15 als Brutvögel eingestuft, 11 weitere Arten als potenzielle Brutvögel. Als Bruthabitate eignen sich im Geltungsbereich Gehölze für Freibrüter, Höhlenbäume bzw. Vogelnisthilfen für Höhlenbrüter und Gebäudestrukturen für Gebäudebrüter.

Freibrüter:

Im Zuge der Umsetzung werden im Geltungsbereich Gehölze entfernt. Somit werden sowohl potentielle als auch einzelne nachweislich genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von freibrütenden Vogelarten entnommen, beschädigt oder zerstört. Verloren gehen auch Nahrungshabitate. Trotz anschließender grosser Bereiche (LSG Rechberg) mit ähnlicher Habitatausstattung, auf die ausgewichen werden kann, muss längerfristig sicher gestellt sein, dass keine weiteren Einschränkungen bis hin zum Erreichen der Erheblichkeitsschwelle erfolgen.

Bluthänfling

Auch hier ist durch Gehölzentnahme davon auszugehen, dass das Brutrevier des Bluthänflings entfällt oder zumindest erheblich beeinträchtigt wird. Verloren gehen auch Nahrungshabitate. Eine Vielzahl vorhandener Biotopstrukturen sorgen im räumlich-funktionalen Zusammenhang jedoch für ausreichend große Bereiche mit ähnlicher Habitatausstattung für Nahrung und Brutplätze. Weitere Einschränkungen sind zur Vermeidung der Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle zu unterlassen.

Höhlenbrüter:

Es entfallen 3 Habitatbäume für die höhlenbrütenden Arten, teils besetzte oder potenzielle Fortpflanzungsstätten. Bestehende Nisthilfen könnten entfernt werden.

Mit der Umsetzung der Planung entfallen Brutreviere oder werden zumindest erheblich beeinträchtigt. Trotz anschließender grosser Bereiche (LSG Rechberg) mit ähnlicher Habitatausstattung, auf die ausgewichen werden kann, muss längerfristig sicher gestellt sein, dass keine weiteren Einschränkungen bis hin zum Erreichen der Erheblichkeitsschwelle erfolgen.

Gebäudebrüter:

Geplante Abbruchmaßnahmen verursachen Verluste hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebrütender Arten. Dies betrifft drei Hausrotschwanz-Brutreviere, zwölf Brutplätze des Haussperlings sowie vier Brutplätze des Mauerseglers.

Der Geltungsbereich wird von den vier festgestellten gebäude- und nischenbrütenden Vogelarten auch als Nahrungshabitat genutzt. Durch Rodungen und Versiegelung gehen Nahrungshabitate verloren.

Fledermäuse

Im Rahmen von Detektorkartierungen wurden zwei Fledermausarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Es handelt sich hier um die nachgewiesenen Fledermausarten Rauhhautfledermaus (Rote Liste BW Kat. 1) und Zwergfledermaus (Rote Liste BW, Kat. 3). Beide Arten sind Bestandteil der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Anhang IV, streng zu schützende Arten, und daher von gemeinschaftlichem Interesse.

Das Untersuchungsgebiet bietet für Fledermäuse gut geeignete Jagdhabitats und Quartiermöglichkeiten in Fassadenverkleidungen. Im Rahmen einer morgendlichen Schwärmkontrolle konnte an der Außenfassade des inzwischen abgebrochenen Gebäudes im Südwesten des Geltungsbereichs ein Einzeltagesquartier festgestellt werden.

Der Geltungsbereich stellt mit seinen strukturreichen Gehölzbeständen ein gut geeignetes Jagdhabitat für die beiden Arten dar. Es gibt jedoch im räumlich-funktionalen Zusammenhang in der nahen Umgebung geeignete Jagd- und somit Nahrungshabitats, so dass die Funktionsfähigkeit gewahrt bleibt.

Reptilien

Im Zuge der Erfassung der Tiergruppe Reptilien konnten während der Begehungen keine Nachweise von Reptilien erbracht werden. Ein Vorkommen entsprechender artenschutzrechtlich relevanter Arten dieser Tiergruppe innerhalb des Geltungsbereichs wird daher ausgeschlossen.

Schmetterlinge

Im Untersuchungsgebiet wurden keine geeigneten Wirtspflanzenbestände für artenschutzrechtlich relevante Schmetterlingsarten festgestellt. Es wird somit davon ausgegangen, dass keine Betroffenheit der Tiergruppe Schmetterlinge vorliegt.

Die Betroffenheit weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann entweder aufgrund der aktuellen Verbreitung dieser Arten oder der vorhandenen Habitatstrukturen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans „Rechbergklinik, 1. Änderung und Erweiterung“, Stadt Bretten entfallen sowohl Nistplätze verschiedener frei-, höhlen- und gebäudebrütender Vogelarten als auch ein nachweislich genutztes Einzelquartier von Fledermäusen. Für einzelne artenschutzrechtlich relevante Tierarten wird – ausgelöst durch das Vorhaben - die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt. Sofern jedoch die im vorliegenden Gutachten dargestellten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, ist die Umsetzung des Bebauungsplans „Rechbergklinik, 1. Änderung und Erweiterung“, Stadt Bretten nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

4.4 Beschreibung und Bewertung Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind keine maßgeblichen negativen Auswirkungen abzusehen. Das bestehende Wegenetz bleibt erhalten und der Zugang zur freien Landschaft ist weiterhin gewährleistet. Schon im gültigen B-Plan wurde mit der Verlegung des Klinikhaupteinganges und der Erschließung über die Edisonstraße eine Verbesserung für das angrenzende Wohngebiet erreicht. Durch die Neubebauung entsteht keine relevante Erhöhung der Lärmimmissionen.

4.5 Bewertung der Beeinträchtigungen insgesamt

Grünordnerische Festsetzungen aus dem gültigen B-Plan, die nicht umgesetzt werden, sowie Eingriffe in bestehende Gehölzstrukturen können mit einer Beeinträchtigung der artenschutzrechtlich relevanten Fledermaus- und Vogelarten verbunden sein.

Der Standort der Bocksriemenzunge am südöstlichen Rand der Erweiterungsfläche mit einer Fläche von ca. 200 qm (Pflanzen sind unregelmäßig verteilt und finden sich hauptsächlich im Wurzelbereich von Bäumen wieder) muss verlegt werden. Neuer Standort ist die abgemagerte Wiesenfläche, südlich des Gehölzstreifens (pfb2). Es ist vorgesehen, die Bocksriemenzungen im Herbst 2019 fachgerecht umzusetzen. Um ähnliche Bedingungen zu schaffen, werden sie im Wurzelbereich von geplanten Bäumen verpflanzt.

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Planungsgebiet potentiell oder tatsächlich vorkommenden Arten zu vermeiden, sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wie

- die Einhaltung von Schonzeiten
- Nachpflanzung von Gehölzen oder Schaffung neuer Nistmöglichkeiten
- Begrünung der Flachdächer
- teilweise Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

notwendig.

Für die nach BNatSchG besonders und streng geschützten potentiell und festgestellten Vogel- und Fledermausarten müssen artenspezifische CEF Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) erfolgen, um einen günstigen Erhaltungszustand der lokalen Population zu sichern.

Die Pflanzgebote pfg 1 - pfg 3, Pflanzung heimischer gross, mittel- und kleinkroniger Laubbäume aus heimischer Herkunft kompensieren teilweise den Verlust von Einzelbaumgehölzen sowohl innerhalb der Erweiterungsfläche, als auch innerhalb der gültigen B-Plangrenze und der bis jetzt nicht erfolgten Umsetzung von geplanten Baumstandorten im derzeit gültigen Bebauungsplan.

Geplante Gehölzflächen aus dem gültigen B-Plan entfallen. Mit dem Pflanzgebot pfg 4 und den Festsetzungen für die nichtbebaubaren Grundstückflächen wird für die Planung eine Durchgrünung erreicht. Vorhandene Gehölzstrukturen werden gestärkt. Zusätzliche Pflanzgebote entlang der bestehenden linienartigen von Ost nach West verlaufenden Gehölzstruktur, belegt mit einer Pflanzbindung, stellen an deren südlichem Rand eine Stärkung der Leitlinienfunktion für Fledermäuse und Vögel dar. Wie schon beschrieben ist sie eine wichtige Verbindung von bebautem Gebiet hin zur freien Landschaft.

Insgesamt werden über die grünordnerischen Festsetzungen zusätzliche Habitate, Ersatzhabitate und zusätzliche Nahrungsräume geschaffen. Die Pflanzgebote pfg1 – pfg5 mit den entsprechenden Pflanzlisten runden die Eingrünung des Gesamtareals ab. Der Grünordnungsplan setzt die Details fest.

5 Verkehrsprognose und Lärmauswirkungen

Es wurde eine schalltechnische Stellungnahme vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS mit Datum vom 01.03.2019 erstellt. Dabei wurden die Auswirkungen der östlichen Zufahrt ins Plangebiet mit Anbindung an die Tiefgaragenzufahrt untersucht. Zunächst war angedacht die bestehende Zufahrt zwischen der Trafostation und dem Wohnhaus Virchowstraße 13 als weitere Gebietszufahrt zu nutzen. Allerdings ist für das bestehende Wohnhaus bei Nutzung dieser Zufahrt mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in den Zeitbereichen nachts und lauteste Nachtstunde zu rechnen.

Für die Berechnung der Lärmeinwirkung wurde von ca. 90 Wohneinheiten ausgegangen, die ihre Stellplätze in der Tiefgarage unterbringen werden. Unter Berücksichtigung eines Anteils des Individualverkehrs von 40 % ergeben sich ca. 400 Fahrzeugbewegungen pro Tag (0-24 Uhr).

Die Berechnung der Lärmeinwirkungen wurde mit dem Programm soundPLAN durchgeführt. Dabei wurde ein dreidimensionales Geländemodell erstellt, das die Parameter Zufahrt mit Emissionspegeln, Reflexkanten, Gelände und Bezugspunkte berücksichtigt. Für die Bezugspunkte am Gebäude Virchowstraße 13 wurden die Lärmeinwirkungen der Zufahrt unter Berücksichtigung der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg (z.B. Bodendämpfung, Abstand, Abschirmung) und der Pegelerhöhung durch Reflexionen berechnet.

Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nachts um ca. 4 dB(A) und für die lauteste Nachtstunde um ca. 9 dB(A) überschritten.

Als Lärmschutzmaßnahme wurde vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS die Verlegung der Zufahrt nach Norden vorgeschlagen. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wurde dieser Vorschlag umgesetzt. Mit der Zufahrt nördlich der Trafostation ist mit keinen unzumutbaren Lärmbeträchtigungen für die angrenzende Nachbarschaft zu rechnen.

6 Altlasten

Auf dem Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

7 Städtebauliches Gesamtkonzept

7.1 Baustruktur

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche auf, der Nordost- und der Südwestteil, die getrennt voneinander über zwei Erschließungstiche, der nordöstliche Teil über die Virchowstraße, der südwestliche Teil über die Edisonstraße, erschlossen werden.

Das Baukonzept gliedert den Nordostteil in vier Bereiche. Entlang der Virchowstraße soll die vorhandene Baustruktur entsprechend der gegenüberliegenden Straßenseite fortgeführt werden. Es ist eine Bauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern mit maximal 2 Vollgeschossen sowie Satteldach oder Flachdach vorgesehen. Für einen untergeordneten Bereich (Bereich D) soll auch die Bauung mit Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern möglich sein.

Der Bereich C westlich dieser Bauung stellt einen Übergang zum westlichen Randbereich dar, der wiederum direkt an das zukünftige Klinikgelände angrenzt. Die aufgelockerte Baustruktur schafft einen Übergang zum benachbarten Klinikgebäude.

Entlang der westlichen Begrenzung des östlichen Teilbereichs schließt sich der Baubereich B an, der mit zum Teil in Nord-Süd-Richtung ausgerichteten Gebäuden das Wohnquartier gegenüber der westlich davon gelegenen Klinik abschließen kann. Die Bauung wird auf maximal 4 Vollgeschosse festgelegt. Die angrenzenden Klinikgebäude bestehen aus einer 4-geschossigen Bauung, so dass insgesamt eine Höhenstaffelung der Bauung zwischen Virchowstraße im Osten und Edisonstraße im Westen entsteht.

Im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets ist ebenfalls in direkter Nachbarschaft zum Klinikgebäude gelegen, eine aufgelockerte Baustruktur vorgesehen. Für die Bauung sollen maximal 5 Vollgeschosse möglich sein.

Für die Einfamilien- und Doppelhäuser entlang der Virchowstraße ist eine Bauung mit Satteldach oder Flachdach angedacht. Für die Mehrfamilienhäuser im Plangebiet ist eine Bauung mit Flachdach vorgesehen.

7.2 Erschließung

Die unterschiedlichen Wohnlagen sollen dezentral von den angrenzenden bestehenden Straßen erschlossen werden.

Die Erschließung des östlichen Planbereichs erfolgt zum Teil über die heute bereits bestehende Stichstraße in Ost-West-Richtung mit verschwenkender Zufahrt über die Virchowstraße im Osten. Von der Edisonstraße ist eine zusätzliche Anbindung von Westen vorgesehen, ungefähr auf der Trasse, die im bisherigen Bauungsplan schon für eine Grundstücksererschließung vorgesehen ist. Damit ist gewährleistet, dass sich die Erschließungsverkehre auf mehrere Zufahrten verteilen.

Für die Anwohnerstellplätze ist eine Parkierung in Tiefgaragen vorgesehen.

Für die Einfamilienhäuser ist eine Parkierung auf der eigenen Parzelle angedacht.

8 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgung erfolgen über die bestehenden Anlagen.

9 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO für den nordöstlichen Teilbereich festgesetzt. Das entspricht dem städtebaulichen Ziel ein Wohnquartier mit hoher Wohnqualität zu entwickeln.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um den angestrebten Gebietscharakter zu wahren und die angestrebte Wohnqualität zu sichern. Störungen durch Lärm und Abgase sollen vermieden werden.

Urbanes Gebiet

Für den südwestlichen Teilbereich wird ein urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Das entspricht dem städtebaulichen Ziel an dieser Stelle ein verdichtetes gemischtes Quartier zusammen mit der benachbarten Kliniknutzung zu entwickeln. In direkter Nachbarschaft befindet sich im Norden die Klinik, auf dessen Gelände sich auch eine Krankenpflegeschule befindet. Mit diesem Hinblick soll auf dem südwestlichen Teilbereich insbesondere kostengünstiges Wohnen für Studenten und für Angestellte der Klinik angeboten werden. Über dem Erdgeschoss wird nur Wohnnutzung zugelassen, zur Straße ist Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen, um die Erdgeschosszone für andere Nutzungen, insbesondere für gewerbliche Nutzungen der Klinik zu ermöglichen. Über die Erdgeschossnutzung soll dadurch eine Verzahnung mit den benachbarten Nutzungen in der Klinik hergestellt werden.

Mit der Festsetzung eines urbanen Gebiets soll ein bedarfsgerechtes Quartier mit den einzelnen Nutzungen, Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Bildung, entstehen. Trotz der stadträumlichen Randlage soll aufgrund der besonderen Lage direkt angrenzend zur Klinik eine räumliche Dichte und Mischung verschiedener Nutzungen entwickelt werden.

Die im urbanen Gebiet zulässige Nutzungsmischung geht mit einem möglichen höheren Störungsgrad für das Wohnen als in allgemeinen Wohngebieten einher. In der TA Lärm und in der 18. BImSchV sind jeweils Immissionsrichtwerte von tags 63 dB(A) (gegenüber 60 dB(A) im Mischgebiet) sowie von nachts 45 dB(A) (wie im Mischgebiet) vorgesehen. Die möglichen störenden Nutzungen beschränken sich im Plangebiet nur auf die Erdgeschosszonen. Das Wohnen überwiegt deutlich. Nachts bestehen dieselben Lärmschutzanforderungen wie im Mischgebiet.

Im Übergang zur freien Landschaft soll für den Bereich des festgesetzten urbanen Gebiets keine zu hohe Dichte der Bebauung angestrebt werden. In Abstufung zur GRZ von 0,4 für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet und zur GRZ von 0,45 für das festgesetzte Sondergebiet der Klinik wird für das urbane Gebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und in Teilbereichen der Höhe der baulichen Anlagen in Bezug zur Höhenlage.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl orientiert sich an den festgesetzten Obergrenzen nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiet. Dies erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgröße.

Für Tiefgaragen wird eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO zugelassen. Tiefgaragen tragen dazu bei, dass oberirdisch die Straßen frei von parkenden Autos bleiben und Freiflächen durch Begrünung attraktiv gestaltet werden können. Die zugelassene Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO durch Unterbauung wird mit der Verpflichtung einer ausreichenden Erdüberdeckung, mit der Bodenfunktionen erhalten werden können, ausgeglichen.

Dachgeschoss

Die Zulässigkeit eines Dachgeschosses im Bereich C, D und E, welches kein Vollgeschoss ist, ermöglicht eine gestaffelte Gebäudekubatur mit der Möglichkeit eine Dachterrasse zu errichten. Es entsteht eine Höhenabstufung, die sich städtebaulich vertretbar in die umliegende Bebauung einfügt.

Höhenlage der baulichen Anlagen

In den Bereichen D und E, die Bereiche für die Bebauung mit Einfamilien-, Doppelhäusern bzw. Mehrfamilienhäuser, wird die Höhenlage des Erdgeschosses über die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Die EFH ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Festsetzung gewährleistet die topografische Einbindung der Gebäude in das stark geneigte Gelände und damit in ihr räumliches Umfeld sowie verhindert, dass zu große Geländeänderungen der jeweiligen Grundstücke entstehen, bei denen die Gebäude dann gegenüber dem Straßenraum sehr hoch wirken könnten. Von den festgesetzten EFHs darf in einem bestimmten Umfang abgewichen werden, um den Bauherren ausreichend Spielraum in der Gestaltung der Eingangs- und Erdgeschossituationen zu gewähren.

Höhe der baulichen Anlagen

Für die Bebauung entlang der Virchowstraße werden Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung der Höhenlage und der Dachform wirkt die Festsetzung städtebaulich ordnend und unterstützt eine gleichmäßige Höhengestaltung der Baukörper entsprechend der vorhandenen Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Für alle anderen Baukörper im Plangebiet wird die maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Gebäude stehen abgerückt zur bereits bestehenden kleinteiligen Bebauung und gleichzeitig in Nachbarschaft zu den Klinikgebäuden, mit ihrer bereits prägenden Gebäudekubatur und -höhe. Unter Beachtung der bestehenden Topografie besteht durch die Festsetzung genügend Spielraum, die Bebauung in das hier bestehende Gelände einzubetten.

In den Bereichen A und B können die Obergrenzen für die Geschossflächenzahl nach § 17 BauNVO bei Bereich A erreicht und bei Bereich B überschritten werden. Aus städtebaulicher Sicht scheint dies aber vertretbar. Im Bereich B handelt es sich um eine Bebauung im rückwärtigen Bereich abgerückt von der niedrigeren kleinteiligen Wohnbebauung und in direkter Nachbarschaft zu den großflächigen Klinikgebäuden. Um die Überschreitung der Obergrenzen in den Bereichen A und B auf ein vertretbares Maß zu beschränken, werden über dem obersten Vollgeschoss keine Nicht-Vollgeschosse (Dachgeschosse) zugelassen.

9.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ist über Baugrenzen definiert. Es werden große zusammenhängende Baufenster festgesetzt, um ein Höchstmaß der Flexibilität für die zukünftige Bebauungsstruktur zu erreichen.

Es werden Vorgaben zu Überschreitungen der Baugrenzen gemacht. Diese Überschreitungen sind zulässig, um den funktionalen Anforderungen der Bewohner mit ihrem Haus gerecht zu werden, ohne die vorgegebene städtebauliche Einheit zu gefährden. Diese erweiterten Spielräume für untergeordnete Bauteile und Vorbauten entsprechen einem vorhersehbaren gebietstypischen Bedarf. Zur Wahrung einer ablesbaren Gebäudekubatur sind diese jedoch begrenzt. Die reglementierende Vorgabe einen Mindestabstand von öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen einzuhalten, beruht auf dem Ziel, die Vorgärten / Gartenzonen v.a. entlang der Erschließungsstraßen von einer intensiven Bebauung bewusst freizuhalten. Ziel ist es, die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber den öffentlichen Räumen zur Sicherung der stadträumlichen Qualitäten zu begrenzen, um ein qualitätvolles Gesamterscheinungsbild der Straßenräume zu erhalten.

Für das Plangebiet wird überwiegend eine abweichende von der offenen Bauweise entsprechend der städtebaulichen Konzeption festgesetzt. Die Abweichung zur offenen Bauweise besteht in der Begrenzung der Gebäudelänge auf 35 m, um eine wohngebietstypische Körnung zu erreichen. Für die Bebauung entlang der Virchowstraße wird die gewünschte

Bebauungsstruktur durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern bzw. einer offenen Bauweise gesichert und an die bestehende Wohngebietsbebauung im Umfeld angeknüpft.

9.4 Offene Stellplätze, Carports und Garagen

Garagen und Stellplätze sind flächenintensive Nutzungen auf den Grundstücken. Insbesondere durch die Schaffung von Wohnraum entsteht ein Bedarf an notwendigen Stellplätzen. Damit die erforderlichen Stellplätze städtebaulich verträglich im Baugebiet eingebunden sind, werden Vorgaben zur Zulässigkeit und räumlichen Steuerung gemacht.

Die Festsetzung zu den Tiefgaragen unterstützt die Freihaltung der oberirdischen Freiflächen, um die wohnungsnahen Freiräume als Freizeit- und Erholungsraum nutzen zu können.

Die Festsetzung zu den offenen Stellplätzen, oberirdischen Garagen und Carports ermöglicht die Parkierung auf der eigenen Parzelle.

9.5 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erzeugt ein Abrücken von Nebenanlagen gegenüber den Verkehrsflächen und privaten Erschließungsflächen. Dies trägt zu einem qualitativvollen Gesamterscheinungsbilds des Straßenraums bei ohne die Nutzung von Nebenanlagen auf den Grundstücken zu sehr einzuschränken.

9.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Festsetzung zur Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten in Gebäuden, soll eine verträglicher Dichte mit verträglichen Folgen für das Verkehrsaufkommen und die Anzahl der Stellplätze entstehen. Die Begrenzung erfolgt für die Bereiche mit Einzelhaus- und Doppelhausbebauung, um hier die Entstehung von Mehrfamilienhäusern zu vermeiden, entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung.

9.7 Verkehrsflächen

Die zukünftigen privaten Erschließungsstraßen werden über die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche gesichert.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan unverbindlich.

9.8 Private Grünflächen

Die Festsetzung von privaten Grünflächen dient der Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen im südlichen Teilbereich des Plangebiets. Die nahegelegenen landschaftlichen Freiräume steigern den Erholungswert und die Aufenthaltsqualität für die Anwohner im Plangebiet.

9.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzungen von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen dienen vorrangig dazu, die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern und den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

Die Festsetzungen dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitativvollen Gestaltung der Frei- und Grünräume im Gebiet. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei, das neue Quartier harmonisch in seine Umgebung einzubinden.

Es wurde ein Grünordnungsplan erstellt, in dem die Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft formuliert sind.

9.10 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung von Maßnahmen dient vorrangig zur Minimierung der Eingriffe in Flora und Fauna und, um damit die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern.

Die Vorgaben zur Dachbegrünung tragen zur Verbesserung des Klimas bei und führen zusammen mit der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie der Zuleitung

des Niederschlagswasser über Mulden in den Traufwasserteich zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Gebiet. Um weitere Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagsbeseitigung zu vermeiden, sind Dachflächenmaterialien aus unbeschichteten Metallen, wie z.B. Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich ausgeschlossen.

Mit einer ausreichenden Erdüberdeckung über baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird in diesen Bereichen die Bodenfunktion (Oberflächenwasserpufferung, ggf. Bepflanzung) in gewissem Maße wiederhergestellt. Die Maßnahme hat damit auch positive lokalklimatische Wirkung für das Gebiet.

Die Vorgaben zum Vogelkollisionsschutz an Fenstern, Fensterfronten und Glasfassaden werden die Eingriffe in das Schutzgut Tiere minimiert.

Die insektenschonende Beleuchtung minimiert ebenfalls die Eingriffe in das Schutzgut Tiere. Sie schont insbesondere nachtaktive Tiere.

Um die ökologische Funktion für höhlenbrütende Vogelarten während und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu sichern, ist die Aufhängung vor Baubeginn / Abbrucharbeiten von Vogelnisthilfen im räumlich-funktionalen Zusammenhang nötig.

Um die ökologische Funktion für gebäudebewohnende Fledermausarten während und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu sichern, ist die Aufhängung von künstlichen Ersatzquartieren vor Baubeginn / Abbrucharbeiten im räumlich-funktionalen Zusammenhang nötig.

Für die Orchideenart Bocksriemenzunge wird ein neuer Standort im südöstlichen Bereich des Plangebiets, im Anschluss an den mit Pflanzbindung belegten Gehölzstreifen, geschaffen, um die Pflanzen weiterhin erhalten zu können. Die Bocksriemenzunge ist in der Roten Liste Baden-Württemberg, Gefährdungskategorie 3, aufgeführt.

10 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Bauschlötter Platte, Zone III und III A, WSG-Nr. 215205, Datum der Rechtsverordnung 07.09.1992. Es sind die Hinweise zum Grundwasser im Textteil zu beachten.

11 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

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

11.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform, Dachneigung

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption ist für die Bereiche A, B und C das Flachdach festgesetzt, um ein einheitliches und homogenes Bild der Dachlandschaften entstehen zu lassen. Ebenso wird sichergestellt, dass die Dächer entsprechend als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft begründet werden können.

Für die Bebauung entlang der Virchowstraße wird im Plangebiet das Satteldach und das Flachdach festgesetzt, entsprechend der vorhandenen Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Virchowstraße.

Dacheindeckung

Die festgesetzte Dachbegrünung für Flachdächer dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich im Sinne einer Pufferung und (Teil-)Verdunstung von unbelastetem Dachflächenwasser. Das Regenwasser wird durch die Dachbegrünung zurückgehalten und schont dadurch den Grundwasserhaushalt und die Entsorgungsanlagen.

Für die Bebauung mit Satteldach wird die Dacheindeckung mit Ziegeln oder Betondachsteinen entsprechend der Farben der Dacheindeckung der benachbarten vorhandenen Wohnbebauung festgesetzt.

Dachgestaltung und Dachaufbauten

Durch die Festsetzung der Dachgestaltung und Dachaufbauten wird ein einheitlicher Gestaltungsrahmen insbesondere für technische Aufbauten erreicht. Um diese Anlagen gestalterisch untergeordnet erscheinen zu lassen, werden Vorgaben zu Höhe, Abstand zum Dachrand und zur Verkleidung / Einhausung sowie bei Satteldächern zur Auflageneigung gemacht. Eine Nutzung zur Solargewinnung und damit die weitere Förderung regenerativer Energiegewinnung wird durch die Festsetzung nicht wesentlich eingeschränkt sondern unter Berücksichtigung des städtebaulichen Erscheinungsbilds nach gestalterischen Aspekten gesteuert.

Fassadengestaltung

Zur Vermeidung von Blendwirkung und zur Sicherstellung einer Einbindung der Bebauung in sein städtisches Umfeld werden glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien ausgeschlossen. Zur Sicherung der Anwendbarkeit von Anlagen zur aktiven und passiven Nutzung von Sonnenenergie werden diese zugelassen.

Gestaltung von Nebenanlagen

Glänzende und lichtreflektierende Materialien werden als Wandbekleidungen ausgeschlossen, um Blendwirkungen zu vermeiden.

Nebenanlagen zur Unterbringung von beweglichen Müllbehältern müssen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen und gegenüber den privaten Erschließungsflächen eingegrünt oder verkleidet werden.

Nebenanlagen sollen gestalterisch untergeordnet bleiben und in ihrem Erscheinungsbild nicht hervorgehoben werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und auf mögliche Standorte beschränkt, sowie für die Bereiche WA und MU differenziert festgesetzt.

Die Festsetzung zu Werbeanlagen hat das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort und Größe in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen. Um die visuelle Belastungen von Werbeanlagen gegenüber dem Umfeld zu minimieren, werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

11.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzung dient der Durchgrünung und dem Erscheinungsbild des Wohnquartiers.

Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten, wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen wasserdurchlässig herzustellen. Es können dadurch Abflussmengen gedrosselt und reduziert werden und lokal kleinklimatische Verbesserungen erreicht werden.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Art und Höhe der Einfriedungen vermeiden ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum. Damit ist ein einheitliches Erscheinungsbild, sowie Offenheit und Transparenz gegenüber dem öffentlichen Raum innerhalb des Baugebiets gesichert. Aus diesem Grund sind Einfriedungen in ihrer Zulässigkeit und in ihrem Material geregelt.

Stützmauern und Böschungen

Die Festsetzung zu Stützmauern und Böschungen dient dazu, dass diese Gestaltelemente städtebaulich besser in das Quartier integriert werden und nicht zu dominant wirken.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Um ein Einfügen der Bebauung und der Grundstücksfreiflächen im Plangebiet an die natürliche Höhenentwicklung und der umgebende Bauungsstruktur zu gewährleisten, ist der Umfang von zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen definiert.

11.3 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg wird im Bereich der Bebauung entlang der Virchowstraße angehoben, um den öffentlichen Straßenraum durch parkende Autos zu entlasten. Aufgrund der Gebäudetypologie ist in diesem Bereich von einem hohen Anteil des motorisierten Individualverkehrs auszugehen.

Dieser Bereich ist einerseits knapp bemessen und soll andererseits mehr den Charakter eines Aufenthalts- und Kommunikationsraums erlangen. Das Gesamterscheinungsbild des Gebiets soll durch parkende Autos auf den Straßen nicht beeinträchtigt werden.

12 Flächenbilanz

Plangebiet - Geltungsbereich	in Quadratmeter	
davon	29.850	100 %
allgemeines Wohngebiet	12.875	43 %
urbanes Gebiet	4.745	16 %
private Verkehrsfläche	965	3 %
private Grünfläche	11.265	38 %

aufgestellt
Wick+Partner
Stuttgart, den 22.08.2019