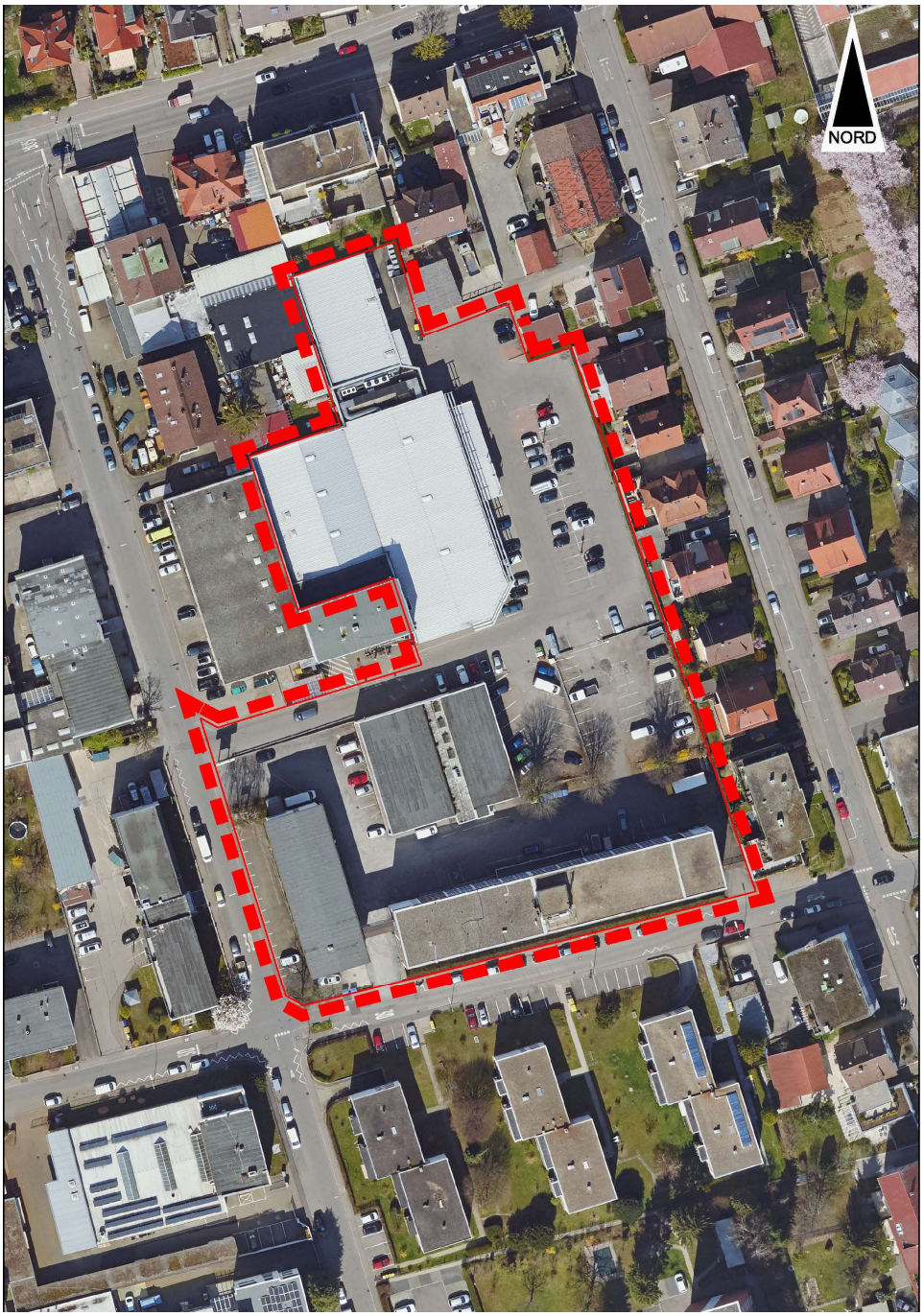
Stadtplanungsamt

Fellbach, 05.12.2022

Bebauungsplan 22.04/6 „Alte Schule“

Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 22.04/6 „Alte Schule“, Gemarkung Schmiden



Begründung zum Entwurf

Teil I Städtebauliche Begründung

1. Plangebiet und Lage 3
2. Gebietsgröße und Bestand 3
3. Anlass und Ziel der Planung 4
4. Planungsrechtliche Grundlagen 4
5. Übergeordnete Planungen 5
5.1 Regionalplan 5
5.2 Flächennutzungsplan 6
5.3 Einzelhandelskonzeption 6
6. Städtebauliches Konzept 7
6.1 Wettbewerbliches Verfahren 7
6.2 Städtebauliche Verträge 7
7. Inhalt Bebauungsplanentwurf 8
7.1 Art der baulichen Nutzung 8
7.2 Maß der baulichen Nutzung 9
7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen 10
7.5 Geh-, und Fahrrecht 10
7.6 Nebenanlagen 11
7.7 Immissionsschutz 11
7.8 Versickerung von Niederschlagswasser 12
7.10 Artenschutz 12
8. Umweltbelange 13
8.1 Aktueller Gebietszustand 13
8.2 Schutzgutbezogene Abwägung 14
8.3 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel 18
9. Flächenbilanz 18

Teil II Örtliche Bauvorschriften

1. Dächer / Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen 19
2. Freiflächen 19
3. Müllbehälterabstellplätze 19
4. Werbeanlagen 19

Begründung zum Entwurf

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans 22.04/6 „Alte Schule“ und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 22.04 „Alte Schule“, Markung Schmiden

Teil I Städtebauliche Begründung

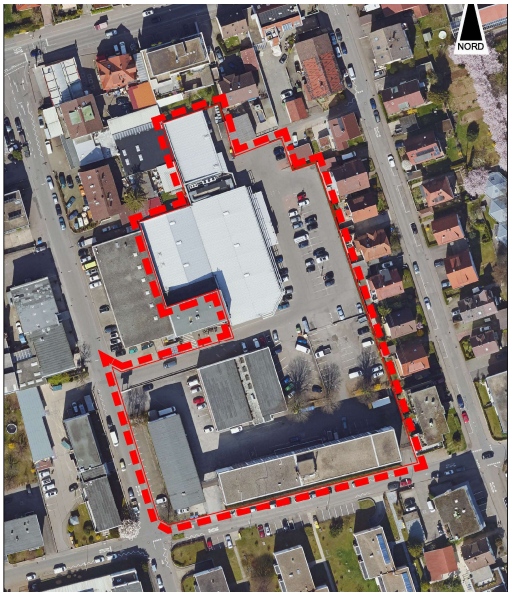
1. Plangebiet und Lage

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Schmiden, nördlich der Gutenbergstraße, zwischen Friedrichstraße und Wirtembergstraße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 304, 310 und 312.

2. Gebietsgröße und Bestand

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 1,1 ha ist mit Gewerbegebäuden und einem REWE-Markt bebaut und durch großzügige Stellplatzanlagen und Hofflächen fast vollständig versiegelt.
In der westlichen und nördlichen Nachbarschaft befinden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen. Der Bereich östlich und südlich des Plangebiets ist von zum Teil kleinteiliger Wohnbebauung geprägt.
Die Topografie des Grundstückes steigt in südwestlicher-Richtung um ca. 1 m leicht an.



Luftbild mit Gebietsabgrenzung, Quelle: Stadt Fellbach

3. Anlass und Ziel der Planung

Die Fischer Wohnbau & Immobilien GmbH als Eigentümerin der Grundstücke und der vorhandenen Bebauung plant die städtebauliche Neuordnung ihres Grundstücks. Es soll ein innerstädtisches Wohnquartier mit Handels- und Gewerbeflächen entstehen. Geplant ist die Aufteilung des Grundstücks in zwei Bereiche. Auf dem Grundstück des heutigen REWE-Markts soll Wohnbebauung entstehen. Der Rewe-Markt wird nach Süden mit Co-Working- und Stellplatz-Flächen im Erdgeschoss und Wohnbebauung in den Obergeschossen verlegt. Die Parkierung für das Gesamtquartier erfolgt überwiegend in einer Tiefgarage.
Um eine qualitätsvolle, wirtschaftliche und nachhaltige Planung zu erhalten, wurde ein wettbewerbliches Verfahren durchgeführt.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

Es gilt der einfache Bebauungsplan Nr. 18 aus dem Jahre 1958. Er regelt die überbaubare Grundstücksfläche, trifft jedoch keine Aussage über die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Zur Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.
Der Bebauungsplan wird vorhabenbezogen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB liegen wie nachfolgend dargestellt vor:
§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB: Beim Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Umnutzung und Nachverdichtung innerstädtischer Grundstücke.
§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB: Die zulässige Größe der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt angesichts der Gebietsgröße von ca. 11.000 m² hinter der Grenze von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zurück.
Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB besteht nicht.
§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert. Dies wurde durch eine durchgeführte Umweltvorprüfung zum geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb nachgewiesen.
Anhaltspunkte zur Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen nicht.
Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB bedeutet, dass nach den Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen werden kann und § 4c BauGB (Überwachung von

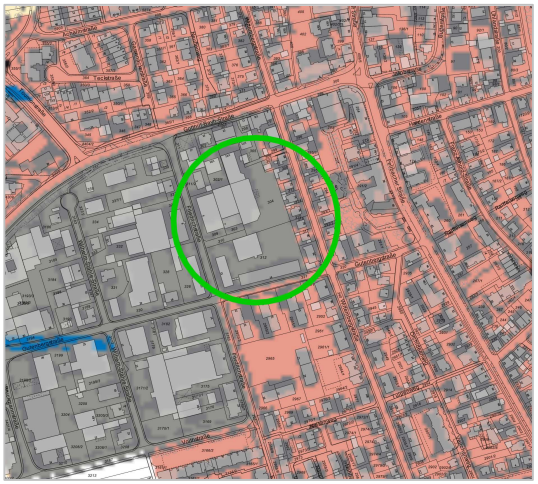
erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist. Gleichwohl sind im Verfahren nach § 13a BauGB die speziellen Umweltauswirkungen (Lärmschutz, Artenschutz) der Festsetzungen zu ermitteln und zu bewerten.
Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB können Gemeinden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Da es sich vorliegend um ein konkretes Vorhaben handelt und mit der Fischer Wohnbau & Immobilien GmbH ein Vorhabenträger besteht, erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden, um somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung im Stadtteil Schmiden zu leisten.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Verband Region Stuttgart in seiner Fassung vom 22.07.2009 ist das Plangebiet im Bestand als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Festlegungen trifft der Regionalplan für das Plangebiet nicht.



Regionalplan Verband Region Stuttgart, 2009

5.2 Flächennutzungsplan

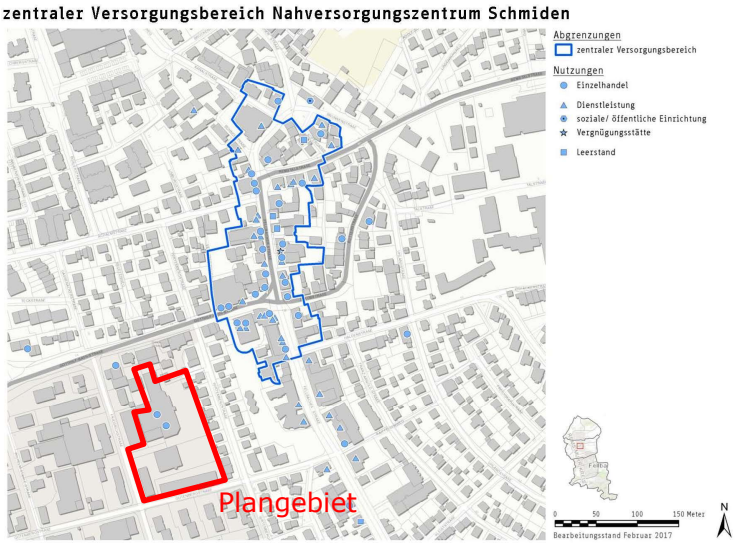
Im Flächennutzungsplan Unteres Remstal - zuletzt geändert im Juli 2021 - ist das Plangebiet als „Gewerbefläche Bestand“ und „Sondergebiet Einzelhandel“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung in Wohnbaufläche angepasst.



Flächennutzungsplan Unteres Remstal - zuletzt geändert Juli 2021

5.3 Einzelhandelskonzeption

Das Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Fellbach des Büros Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung vom August 2019 definiert den zentralen Versorgungsbereich. Diesem kommt auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zu und ist daher entsprechend zu schützen.



Quelle: Darstellung Büro Dr. Acocella auf Grundlage der Befragung August 2016, Kartengrundlage: Stadt Fellbach

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Daher wurde zur Überprüfung des geplanten Standorts für einen großflächigen Lebensmittelmarktes eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet. Sie sieht bei Einhaltung verschiedener Vorgaben keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerns der Standortgemeinde und anderer Zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung.

Sonstige übergeordnete Zielsetzungen stehen der Bebauungsplanung nicht entgegen.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Wettbewerbliches Verfahren

In der Jurysitzung am 15.07.2021 wurden zwei Arbeiten mit einem 1.Preis ausgezeichnet und zur Überarbeitung empfohlen. Die abschließende Entscheidung der Jury am 13.10.2021 fiel zu Gunsten der Arbeit des Büros Bottega & Ehrhardt, mit lohrberg stadtlandschaftsarchitektur, Stuttgart.

Die Arbeit sieht in einem 1. Bauabschnitt entlang der Gutenbergstraße einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel mit eingehausten Stellplätzen sowie Co-Working-Flächen und Gastronomie in einem zusammenhängenden markanten Sockelgeschoss vor. Auf diesem positionieren sich unterschiedlich hohe Wohnungsbauten und lassen ein gesamtheitliches Gebäude entstehen.
Im 2. Bauabschnitt entstehen im Blockinneren weitere Wohnungsbauten, die sich um einen ruhigen Quartiersplatz gruppieren. Sämtliche Gebäude sind als robuste und langlebige Massivbauten mit einem Klinkermauerwerk konzipiert.
Das neue städtische Quartier ist autofrei und wird über die drei möglichen Zuwegungen fußläufig erschlossen und mit der Umgebung vernetzt.
Geplant sind große, vielfältige Freiräume. Dazu gehören ein zusammenhängender, bespielbarer Shared space, eine dynamische Wegeführung, mit Hecken eingefriedete private Gartenanteile, großzügige grüne Dachterrassen und große gemeinschaftliche Platzräume.
Insgesamt sind 135 Wohneinheiten vorgesehen. Die Parkierung erfolgt über eine von der Friedrichstraße aus erschlossene, zum Teil 2-geschossige, Tiefgarage.

6.2 Städtebauliche Verträge

Die Stadt Fellbach schließt im Rahmen eines „Angebots“- Bebauungsplans städtebauliche Verträge, die die Übernahme der Planungskosten (für die Erarbeitung des Bebauungsplanes und die dazugehörigen Gutachten) durch den Vorhabenträger beinhalten. Dieser wurde zum Bebauungsplan 22.04/6 „Alte Schule“ am 13.01.2021 unterschrieben.
Nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses verständigten sich der Investor und die Stadt auf die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die

erforderlichen vertraglichen Regelungen sind Bestandteil des Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der Gemeinderat der Stadt Fellbach hat in seiner Sitzung am 18.07.2017 (s. Vorlage 034/2017) beschlossen, „zukünftig bei der Schaffung von neuem Planungsrecht für Vorhaben mit mehr als 1.000 m² genehmigungsfähiger Geschossfläche für Wohnnutzungen einen Flächenanteil für den kostengedämpften und sozialgerechten Wohnungsbau mit privaten Vorhabenträgern auszuhandeln. Die konkrete Ausgestaltung dieses Flächenanteils soll ausgehend von einer 30%-igen Zielvorgabe auf das jeweilige Einzelvorhaben bezogen und in städtebaulichen Verträgen fixiert werden“.

Dies und Vereinbarungen zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans, Aussagen zum Umgang mit dem Artenschutz, Aussagen zur äußeren Gestaltung der Gebäude und den Freibereichen sind unter anderem im Durchführungsvertrag geregelt.

7. Inhalt Bebauungsplanentwurf

Der vorhabenbezogene Bebauungsplans gemäß §12 BauGB besteht aus dem Rechtsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag das Vorhaben zu realisieren. Änderungen und Erweiterungen im Rahmen des Rechtsplans setzten die Änderung des Durchführungsvertrags voraus.
Im Einzelnen sind der Bau eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels und Wohnnutzung mit Ergänzung kleiner Gewerbeeinheiten in einem ersten Bauabschnitt im Süden des Geltungsbereichs und Wohnnutzung im Norden des Geltungsbereichs vorgesehen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Aus den dargestellten Zielvorstellungen ein innerstädtisches Wohnquartier mit Handels- und Gewerbeflächen zu entwickeln, ergibt sich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung.

Der südliche Bereich wird als sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt und ermöglicht die im VEP dargestellten Nutzungen: großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Co-Working-Flächen und Wohnen. Der vorhandene Markt, der sowohl von der Erschließung, der Parkierung als auch der Gebäudesubstanz und -struktur nicht mehr den zeitgemäßen Ansprüchen genügt, kann in direkter Nachbarschaft ersetzt werden, da Alternativstandorte im Stadtgebiet nicht vorhanden sind. Der Fortbestand der wohnortnahen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist sichergestellt und mit verträglichen Nutzungen kombiniert.

Durch die Verbindung des Einzelhandels mit Wohnen wird die Ausnutzung der Fläche optimiert und ergänzend zur Einzelhandelsversorgung das städtebauliche Ziel, die Schaffung von Wohnraum, erreicht.

Der nördliche Bereich wird als Allgemeine Gartenbaubetriebe und n Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und fixiert die im VEP dargestellten Nutzungen. Die Schaffung von dringend benötigten Wohnraum wird ermöglicht. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden wegen der baulichen Ausprägung und den Emissionen ausgeschlossen.
Durch die Festsetzung wird die bestehende Konfliktsituation zur östlichen Wohnbebauung bereinigt und ein baulich vermittelnder Übergang zur gewerblichen Nutzung im Westen unter Berücksichtigung der Lärmproblematik erreicht.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Höhe der baulichen Anlage geregelt. Im Vordergrund steht neben der Sicherung der Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, die Schaffung von mehr Wohnraum auf Grund der angespannten Wohnraumsituation und die Schonung des Außenbereiches (Innenentwicklung). Die Festsetzungen orientieren sich am geplanten Bauvorhaben.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ im Sondergebiet wird auf 0,8 festgesetzt und entspricht den Orientierungswerten für Obergrenzen gemäß §17 BauNVO. Dadurch wird die bestmögliche bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks erreicht und sichergestellt, das freiräumliche Qualitäten entstehen können.

Die GRZ im Allgemeinen Wohngebiet wird auf 0,4 festgesetzt und entspricht damit ebenfalls den Orientierungswerten für Obergrenzen gemäß §17 BauNVO. Dies ist im Übergang zur gewerblichen Nutzung im Westen und der vorhandenen Wohnbebauung im Osten städtebaulich angemessen und entspricht dem geplanten Bauvorhaben.

Die GRZ, die einschließlich Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche errechnet wird, beträgt im WA 0,8. Damit wird der in § 19 Abs.4 BauNVO vorgegebene Maximalwert ermöglicht. Durch diese Festsetzung können die erforderlichen Stellplätze in zu begrünenden Tiefgaragen untergebracht werden. Damit wird einer effizienten Flächenausnutzung Rechnung getragen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ im Sondergebiet wird auf 2,1 festgesetzt und liegt damit unter den Orientierungswerten für Obergrenzen gemäß §17 BauNVO von 2,4. Sie vermittelt zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung im Osten, der Wohnbebauung im Süden und der gewerblichen Nutzung im Westen und ermöglicht eine angemessene bauliche Nachverdichtung.

Die GFZ im Allgemeinen Wohngebiet wird auf 1,2 festgesetzt und entspricht damit den Orientierungswerten für Obergrenzen gemäß §17 BauNVO. Sie ermöglicht die Schaffung von mehr Wohnraum und reagiert damit, städtebaulich vertretbar, auf die angespannte Wohnraumsituation.

Höhe der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan wird zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung zudem eine maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü. NHN) gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Sie ermöglicht Gebäude mit 4 bis 6 Geschossen, je nach Lage im Gebiet unter Berücksichtigung der angrenzenden Nachbarbebauung. Im Übergang zur gewerblichen Nutzung wird an der Ecke Gutenbergstraße / Friedrichstraße eine städtebaulicher Hochpunkt mit 8 möglichen Geschossen vorgesehen.

Die festgesetzten Höhen entsprechen der städtebaulichen Konzeption und gewährleistet, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt und gleichzeitig eine angemessene bauliche Nachverdichtung ermöglicht wird.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Diese fixieren die städtebauliche Qualität des vorliegenden Entwurfs.

Entlang der Gutenbergstraße ist ein durchgängiges Sockelgeschoss mit darauf um zwei Innenhöfe angeordneten Wohnungsbauten fixiert. Damit wird den Anforderungen eines großflächigen Einzelhandels im Erdgeschoss und einer gegliederten Wohnbebauung in den darüberliegenden Geschossen Rechnung getragen.
Im Gebietsinneren, im nördlichen Bereich, werden Baufenster festgesetzt, die mehrere Wohngebäude um einen Quartiersplatz vorsehen. Die so entstehende Körnung vermittelt zwischen dem gewerblichen Bestand im Westen und der vorhanden Wohnbebauung im Osten.

7.4 Erschließung, Stellplätze, Garagen

Die Verkehrserschließung ist durch die angrenzenden Bestandsstraßen Friedrich- und Gutenbergstraße gewährleistet.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die Nutzer des Gebietes sollen unterirdisch (Tiefgarage) untergebracht werden. Für den Einkaufsmarkt sind zusätzlich Stellplätze im Erdgeschoss des Sondergebiets möglich. Sie sind aus Lärmschutzgründen einzuhausen.

Die festgesetzte Fläche für eine Tiefgarage orientiert sich am Wettbewerbsergebnis. Durch diese Festsetzung entsteht ein Quartier mit attraktiven Freibereichen, die von oberirdischen Stellplätzen freigehalten werden. Um die vorhandene Wohnbebauung im Süden und Osten nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten, erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung der Einkaufsmarktes über die Friedrichstraße. Sie ist aus Lärmschutzgründen einzuhausen.

7.5 Geh-, und Fahrrecht

Entlang der Friedrich- und der Gutenbergstraße wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dadurch wird in Verbindung mit der vorhandenen Verkehrsfläche ein attraktiver Einzelhandels-Vorbereich ermöglicht.

Das Geh- und Fahrrecht in Ost-West-Richtung sichert die Erschließung des Gebäudes Friedrichstraße 7.

7.6 Nebenanlagen

Die Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen dienen dazu, ein attraktives Wohnumfeld zu sichern und die Dominanz von Nebenanlagen auf den privaten Freiflächen zu vermeiden.

7.7 Immissionsschutz

Im Rahmen von städtebaulichen Planungen wird zur Ermittlung und Beurteilung von Geräuschen bzw. Lärmeinwirkungen die DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Nach dem Verfahren der DIN 18 005 wird dabei zwischen folgenden Lärmarten unterschieden:

- Gewerbelärm durch Betriebe und Anlagen
- Verkehrslärm durch Straßen und Schienenwege
- Sportlärm durch Sportplätze und Turnhallen
- Freizeitlärm durch Freizeiteinrichtungen oder z.B. Rummelplätze

Im vorliegenden Planverfahren sind vorrangig die Auswirkungen durch Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm zu untersuchen und zu beurteilen. Die Lärmarten Sport- und Freizeitlärm kommen nicht zum Tragen.
In der schalltechnischen Untersuchung des Büros Heine & Jud (Stuttgart) vom 22. Februar 2022 wurde die Lärmsituation im Plangebiet ermittelt und bewertet.

<u>Verkehrslärm</u>
Die Orientierungswerte der DIN 18005 betragen für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Sie werden an einzelnen Stellen im Plangebiet durch Verkehrslärm nachts um ca. 2 dB(A) überschritten. Neben den Orientierungswerten der DIN 18005 stellen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ein weiteres Abwägungskriterium dar. Sie betragen für Allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts und werden im Plangebiet eingehalten. Da es für Sondergebiete keine Orientierungswerte gibt, werden entsprechend der geplanten Nutzung die Werte für Mischgebiet angesetzt. Es ist mit Beurteilungspegeln bis 62 dB(A) tags und bis 54 dB(A) nachts zu rechnen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden stellenweise tags bis rund 2 dB und nachts bis rund 4 dB überschritten.
Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts) werden tags und nachts eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle sind passiven grundsätzlich vorzuziehen, im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen jedoch von Nachteil. Daher sind neben der akustischen Dimensionierung der Umfassungsbauteile der Gebäude, entsprechende Grundrissorientierung (schutzbedürftige Räume zur lärmabgewandten Seite orientieren), in Bereichen mit einem Pegelwert >62 dB(A) die Außenwohnbereiche zu schützen und in Bereichen mit Pegelwerten >50 dB(A) für Schlafräume Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Gewerbelärm
Zur Beurteilung des Gewerbelärm werden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen. Sie betragen für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und werden im Plangebiet tags bis zu 3 dB (A) und nachts bis zu 2 dB(A) überschritten. Im Bereich des geplanten Sondergebiets werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten.
Aufgrund der Überschreitungen werden im Allgemeinen Wohngebiet für bestimmte Bereiche Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese sind neben geeigneter Grundrissorientierung, vorgehängte Glasfassaden, festverglaste Loggien, Laubengänge u.a.
Durch die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen werden die Anforderungen der planerischen Lärmvorsorge erfüllt.

7.8 Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung einer Retentionsfläche im Übergang zur Bestandsbebauung im Osten, von begrünten Flachdächern, einer begrünten Tiefgarage und wasserdurchlässigen Belägen für Zuwege und Zufahrten wird ein Beitrag zur Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser geleistet und damit den gesetzlichen Anforderungen zum Umgang mit Niederschlagswasser Rechnung getragen.

7.9 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Wasserhaushalts und der örtlichen klimatischen Situation. Es entsteht ein attraktives Wohnumfeld mit starker Durchgrünung. Die Freiflächen erhalten eine hohe Aufenthaltsqualität.

7.10 Artenschutz

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren sind die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Die Naturschutzgesetzgebung verbietet Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten. Aus diesem Sachverhalt können sich planerische und verfahrenstechnische Konsequenzen ergeben, die sich aus den §§ 44 und 45 BNatSchG ableiten. Im Zuge dessen erfolgte eine artenschutzrechtliche Vorprüfung. Auf Basis der erfassten Habitatstrukturen und ausgewerteten faunistischen Daten zu europarechtlich geschützten Arten erfolgte eine Abschichtung des prüfrelevanten Artenspektrums. Die daraufhin durchgeführte spezielle Artenschutzprüfung mit Bericht Stand vom Dezember 2021 des Büros Tier- und Landschaftsökologie ergab die Notwendigkeit von Verminderungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen (vorgezogener Funktionsausgleich).

So sind Rodungs- und Rückbauarbeiten, sowie Eingriffe in bestehende Gebäude nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Für den Mauersegler und den Haussperling sind im Vorfeld der Baumaßnahmen entsprechend dem Gutachten Nisthilfen anzubringen, für Fledermausarten sind künstliche Quartiere vorzusehen. Diese wurden bereits auf verschiedenen Grundstücken im Stadtgebiet

installiert. Nach Fertigstellung der geplanten Neubebauung mit integrierten Nistmöglichkeiten und künstlichen Quartieren entsprechend dem Gutachten, können sie wieder entfernt werden.

8. Umweltbelange

Da es sich bei dem Bebauungsplan 22.04/6 "Alte Schule" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffen als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung unterliegt. Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, das keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen. Des Weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind. Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind folgende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

8.1 Aktueller Gebietszustand

Mit dem Bebauungsplan werden deutlich veränderte bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen gegenüber dem Bestand geschaffen. Der Bebauungsplan S-18 aus dem Jahre 1958 trifft keine Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich ausschließlich um gewerblich genutzte Gebäude und einen großflächigen Einzelhandelsmarkt. Durch die dazugehörigen Hofflächen und Stellplätze ist das Grundstück heute fast vollständig versiegelt.

8.2 Schutzgutbezogene Abwägung

Grundlagen für die Abwägung sind vorhandene Planungs- bzw. Rauminformationen, sowie die vorliegenden Fachgutachten.

Schutzgut Mensch
Das Plangebiet ist bereits mit Gewerbebauten überbaut und durch Hof- und Stellplatzflächen fast vollständig versiegelt. Der gültige einfache Bebauungsplan aus dem Jahre 1958 trifft keine Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen jedoch den Festsetzungen eines Gewerbegebiets.

Durch das geplante Vorhaben ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in Kombination mit Einzelhandels- und Büronutzung durch eine angemessene Nachverdichtung als klassische Innenentwicklungsmaßnahme gegeben. Der für die Bewohner Schmidens notwendige Lebensmittelmarkt wird am Standort gesichert. Durch das Vorhaben wird das ehemals gewerblich genutzte Grundstück städtebaulich aufgewertet. Gewerbeemissionen werden reduziert. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsteht eine hohe Wohnqualität, die sich auch positiv auf die angrenzende Wohnbebauung und deren Bewohner auswirkt. Es gelingt, den Übergang zwischen bestehendem Gewerbegebiet und dem südlich und östlich angrenzenden Wohnen verträglich zu gestalten.

Für das Plangebiet gibt es laut schalltechnischem Gutachten Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen- und Gewerbenutzung. Die Nachbarschaft von Gewerbebetrieben bringt es für die neue Wohnbebauung mit sich, dass entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.
Besondere Anforderungen werden an die Aufenthaltsräume gestellt. Die Außenwohnbereiche sind nicht tangiert.

Die Erholungseignung eines Bereiches wird durch die Qualität des Landschaftsbildes bestimmt. Die Erholungsnutzung ist abhängig von der Zugänglichkeit und Begehbarkeit des Landschaftsraumes. Das Plangebiet liegt mitten in einem bebauten Bereich. Es hat daher keine für die Erholungsnutzung relevante Bedeutung, erhält jedoch durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen eine deutliche Aufwertung.

Schutzgut Klima/Luft
Nach dem Klimaaltas des Verbands Region Stuttgart von 2008 ist das Plangebiet in der Planungshinweiskarte als bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion gekennzeichnet. Diese Gebiete weisen eine erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Weitere Bau- und Versiegelungsmaßnahmen führen zu negativen Auswirkungen auf die klimatische Situation. Für diese Gebiete wird eher eine Vergrößerung des

Vegetationsanteils und eine Betonung bzw. Erweiterung der Belüftungsflächen empfohlen.

Da die Fläche bereits nahezu komplett versiegelt ist, besitzt die Fläche derzeit keine klimaregulierenden Strukturen - im Gegenteil, die Fläche ist gekennzeichnet durch eine hohe Wärmespeicherung.

Durch das geplante Vorhaben erhöht sich der Vegetationsanteil und verringert sich der Versiegelungsgrad. Die vorgesehenen Bepflanzungen und Dachbegrünungen tragen in hohem Maße dazu bei, die Qualität des Plangebietes gegenüber der planungsrechtlichen Ist-Situation zu verbessern. Durch die Maßnahmen im Freianlagenplan mit differenziert gestalteter Grünfläche, Retentionsflächen und Dachbegrünung als sommerlicher Wärmeschutz ist ein positiver Effekt auf das lokale Kleinklima und die Luftqualität gegeben.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Eine Datenabfrage bei der Umwelt Baden-Württemberg (online Kartendienst) erbrachte kein Vorliegen entsprechender Schutzgebietsausweisungen innerhalb des Eingriffsbereichs, auch nicht im benachbarten Umfeld. Somit sind keine Schutzgebietskulissen nach BNatSchG/NatSchG betroffen.

Pflanzen

Im Untersuchungsraum dominieren Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturflächen, da das Gelände anthropogen stark überformt ist. Des Weiteren sind wenige Einzelbäume sowie eine Hecke entlang der Gutenbergstraße im Süden des Plangebiets vorhanden. Somit ist ein Großteil der Biotoptypen im Untersuchungsraum als naturschutzfachlich geringbedeutend einzustufen (Wertstufen I und II).

Durch die Grünfestsetzungen und die Maßnahmen im Vorhaben- und Erschließungsplan im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan ergibt sich für das Schutzgut „Pflanzen“ eine deutliche Verbesserung.

Tiere

Der Artenschutz wurde in einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung durch das Büro Tier- und Landschaftsökologie Dr. Deuschle detailliert untersucht. Die Untersuchungen ergaben Vorkommen der landesweit auf der Vorwarnliste geführten Arten Mauersegler (Apus apus) mit 13 Brutpaaren und Haussperling (Passer domesticus) mit 9 Brutpaaren an der Südfassade des Gebäudes Gutenbergstraße 14. Der nach nationalem Recht streng geschützte Sperber (Accipiter nissus) nutzt den Vorhabenbereich zur Nahrungssuche. Der ebenfalls geschützte Mäusebussard (Buteo buteo) sowie der Rotmilan (Milvus milvus) wurden beim Überfliegen des Gebiets registriert (DEUSCHLE 2021).
Bei den Untersuchungen im Jahr 2021 wurde die Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) nachgewiesen, welche die Freifläche im Vorhabenbereich zur Jagd nutzt. Weitere Arten wurden nicht nachgewiesen (DEUSCHLE 2021).
Die Untersuchung der bestehenden Gebäude im Hinblick auf eine mögliche Quartiernutzung durch Fledermäuse ergab keine Hinweise. Im Umfeld des Plangebiets bestehen, an höheren und spaltenreicheren Gebäuden, deutlich bessere Quartierpotential. Ein Vorkommen baumhöhlenbewohnender Fledermausarten kann mit

hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da Bäume mit geeigneten Quartierstrukturen fehlen (DEUSCHLE 2021).
Im Vorhabengebiet waren, aufgrund geringer Habitatpotentiale durch den hohen Versiegelungsgrad des Plangebiets und dessen Lage fernab von vernetzenden Strukturen, keine Reptilienvorkommen zu erwarten. Auch durch gezieltes Absuchen der vorhandenen Strukturen konnten keine Individuen im Vorhabengebiet nachgewiesen werden (DEUSCHLE 2021).
Aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrads fehlen Habitatstrukturen für alle weiteren relevanten Tiergruppen, weshalb für diese artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Artengruppen ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.

Die entfallenden, durch die vertieften Untersuchungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse im Jahr 2021 festgestellten, Fortpflanzungs- und Ruhstätten für die Brutvogelarten Mauersegler, Haussperling und Fledermaus wurden bereits durch Ausgleichsquartiere ersetzt. Im Zuge der Neubebauung werden 27 Nistmöglichkeiten für den Haussperling, 13 Nistmöglichkeiten für den Mauersegler und 6 künstliche Quartiere für die Fledermaus fachgerecht in den neuen Gebäuden integriert. Die für den Übergang angelegten Ersatzquartieren können dann entfallen.

Die geplante Neubebauung in dem aktuell stark versiegelten Areal führt zu einer Aufwertung im Schutzgut Arten und Biotope.

Schutzgut Boden
Die innerstädtische Fläche ist heute nahezu zu 100 % versiegelt. Es ist davon auszugehen, dass dort keine naturnahen bzw. natürlichen Bodenschichtungen mehr vorhanden sind. Daher ist anzunehmen, dass durch das geplante Vorhaben für das Schutzgut Boden und Fläche keine relevanten Eingriffe entstehen. Aufgrund der geplanten Grünflächen sowie Dachbegrünungen ergibt sich, im Vergleich zur Bestandssituation, eine Aufwertung für das Schutzgut Boden.

Altlasten
Im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamt Rems-Murr-Kreis ist die Fläche als Altlastverdachtsfläche geführt. Aufgrund eines Anfangsverdachts für mögliche Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen durch die ehemalige Nutzung der Flächen (Zementfabrik, Tankstelle) wurde eine orientierende Untersuchung zur Abschätzung des Altlastenpotenzials durchgeführt. Es war zudem ein Gefährdungspotential für das Grundwasser anzunehmen (HÖFFNER 2018).
Die Altlastenerkundung ergab jedoch keinen weiteren Handlungsbedarf. Das angenommene Gefährdungspotenzial für das Grundwasser konnte nicht bestätigt werden. Für die unterhalb der Asphaltdecke anstehenden Auffüllungen und das natürliche Bodenmaterial liegen, nach aktuellem Stand, keine nach BBodSchV sanierungsbedürftigen Belastungen vor. Bei der Bohrsondierungsstelle BS9 wurden entsorgungsrelevante Belastungen festgestellt, die bei Umbaumaßnahmen zum Tragen kommen. Im Falle eines Aushubs ist das Aushubmaterial in Haufwerken aufzuhalden und zu beproben (HÖFFNER 2018).

Die Fläche ist für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch aufgrund der Nutzung als Tankstelle nach einer Historischen Untersuchung (HU) im Jahr 2008 mit dem Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium "derzeit keine Exposition“ erfasst worden. Nach Auswertung des o.g.

Untersuchungsberichtes zur Orientierenden Untersuchung kann für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser eine Umbewertung der im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Fläche „Gotthilf-Bayh-Straße 13“ (Flächennummer 00421-000) erfolgen.
Die Fläche wird nun für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf Beweisniveau 2 mit dem Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ geführt.

Das bedeutet, dass sofern Eingriffe in den Untergrund stattfinden, dies unter gutachterlicher Begleitung erfolgen muss. Das Aushubmaterial ist repräsentativ zu beproben und zu entsorgen. Entsprechende Nachweise (Analysenbefunde, Entsorgungsnachweise) sind dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis vorzulegen. Es ist mit entsorgungsbedingten Mehrkosten zu rechnen.

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch kann jedoch keine Umbewertung erfolgen, da im Rahmen der OU keine gezielte Oberbodenbeprobung durchgeführt wurde. Die Fläche bleibt weiterhin auf Beweisniveau 1 mit dem Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ bewertet.

Sollte im Zuge einer Neubebauung die Versiegelung entfernt, und somit die Exposition verändert werden, ist eine repräsentative Beprobung (Oberboden) durchzuführen oder der Nachweis zu erbringen, dass möglichst belasteter Boden vollständig ausgetauscht wird. (Landratsamt Rems-Murr-Kreis)

Archäologische Bodenfunde
Der Auszug aus der Archäologischen Datenbank des Landesdenkmalamtes BW zu archäologischen Denkmälern zeigt ein nach § 2 DSchG eingetragenes Kulturdenkmal „Siedlungen der Späthallstatt-/Frühlatènezeit“. Dies wurde im Zuge der Bebauung des südlich anschließenden Areals 2011 bestätigt und die archäologischen Funde wurden geborgen. Auch weiter nördlich, im betreffenden Areal, insbesondere vermutlich im Parkplatzbereich, sind weitere Siedlungsstellen und Befunde nicht auszuschließen. Das Landesamt für Denkmalpflege sieht daher die Notwendigkeit einer archäologischen (Vor)untersuchung vor der geplanten baulichen Maßnahme und sonstigen damit verbundene Bodeneingriffen sowie ggf. daraus resultierende wissenschaftliche Ausgrabungen (Thiel, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart 22.01.2021, schriftl. Mitt.).

Erdmassenkonzept
Das Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) BW vom 17.12.2020 ist zu beachten. Nach Aussage des LRA Rem-Murr-Kreis ist durch den Plangeber ein Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG anzustreben.
Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der Erschließung und Nachbarbebauung vorhanden sind, ist eine Reduzierung des Erdaushubs durch Veränderung der Höhenlage des Gebiets nicht möglich. Oberboden ist durch die nahezu vollständige Versiegelung des Plangebiets nicht vorhanden. Der vorhandene Boden ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamt Rems-Murr-Kreis als Altlastverdachtsfläche geführt. Er ist entsprechend den Vorgaben des Landratsamtes zu behandeln.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser
Still- oder Fließgewässer sowie auch wasserrechtliche Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes oder auch angrenzend nicht vorhanden.

Im Plangebiet verbessert sich die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser durch den größeren Anteil an nichtversiegelter Fläche und den vorgegebenen Dachbegrünungen, sowie der Festsetzung einer Retentionsfläche.

Im Gegensatz zu den zulässigen Nutzungen aufgrund des bestehenden Planungsrechts und dem tatsächlichen Bestand, wird für das Schutzgut mit der Neuplanung eine deutliche Verbesserung erreicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Wertbestimmende Merkmale sind für den überplanten Bereich nicht bekannt.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
Auf einem gewerblich genutzten Grundstück war das städtebauliche Erscheinungsbild von untergeordneter Bedeutung und überwiegende nutzungsorientierten Anforderungen unterworfen. Dagegen profitiert das Ortsbild vom neu geplanten Gebäudeensemble mit seinen begrünten Freiflächen. Die Anordnung der Neubebauung bildet eine identitätsstiftende Einheit. Durchgänge und Blickbeziehungen schaffen Verbindung in die Nachbarschaft.

Als Bestandsgebiet im Siedlungsbereich ergibt sich kein Übergang in die Landschaft. Das Landschaftsbild ist unbeeinflusst.

8.3 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach gilt: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwenige Maß zu beschränken" [§ 1a (2) BauGB].
Diesem Anspruch genügt die hier mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 22.04/6 „Alte Schule“ beabsichtigte Planung, weil keine bislang völlig unbebaute bzw. planungsfreie Offenlandschaft in Anspruch genommen wird. Es handelt sich um Nachverdichtung und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß Baugesetzbuch. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die bereits bebaubare und seit langem auch überbaute Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes neu zu strukturiert, die Gebäude zu erneuten und die Grünausstattung zu qualifizieren.

9. Flächenbilanz

Gesamter Geltungsbereich	ca. 11.200 m²	100 %

davon:

Sondergebiet (SO)	ca.	6.600 m²	59 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	4.600 m²	41 %

Teil II Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt.

1. Dächer / Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung der Dachform und der äußeren Gestaltung der baulichen Anlage soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden. Im Bebauungsplan wird deshalb als Dachform das Flachdach festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht die Umsetzung einer aufeinander abgestimmten Architektur und gibt dem Gebiet seinen eigenständigen Charakter.

2. Freiflächen

Die Regelungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen sorgen für eine großzügige Durchgrünung und stärken den nachhaltigen Quartierscharakter des Plangebietes und die damit verbundenen Aufenthaltsqualitäten der Freibereiche.

3. Müllbehälterabstellplätze

Um eine Beeinträchtigung der Freibereiche zu verhindern und ein einheitliches Erscheinungsbild sicher zu stellen, sind Müllbehälterabstellplätze außerhalb der Gebäude zu bepflanzen oder mit in Material und Farbe auf die Hauptbaukörper abgestimmten Bauteilen einzuhausen.

4. Werbeanlagen

Um ein qualitätsvolles Erscheinungsbild des Baugebiets sicherzustellen, sind die Art, die Anzahl und der Anbringungsort der Werbeanlagen geregelt.

Christian Plöhn
Amtsleiter Stadtplanungsamt