

1 ALLGEMEINES

1.1 Allgemeines, Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Furtwangen liegt im Westen des Landkreises Schwarzwald-Baar-Kreis und ist dem Regierungsbezirk Freiburg zugehörig. Die Stadt Furtwangen ist bemüht, auf der einen Seite die im Innenstadtbereich und die im Übergang zu den Wohngebieten historisch gewachsene Struktur mit ihren Nutzungen zu erhalten und zu sichern. Auf der anderen Seite soll dem Bedürfnis und den Wünschen der Bewohner und Eigentümer nach zeitgemäßer und energieeffizienter Sanierung entgegengekommen werden und Innenentwicklungspotentiale behutsam gestärkt werden. Die Sicherung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur bezieht sich auf Bereiche, die bislang noch nicht von Bebauungsplänen abgedeckt sind.

Die Stadt Furtwangen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften für das überwiegend bebaute und zentral gelegene Gebiet zwischen der Stadtkirche St. Cyriak, Eigenheimweg und Friedhof. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind vier nördlich bzw. vier südlich des Eigenheimwegs liegende Wohngebäude, das katholische Pfarrhaus mit Pfarrbüro und Pfarrbibliothek, sowie ein kleines gewerblich genutztes Gebäude enthalten. Abgerundet wird das Plangebiet durch einen Teil des öffentlichen Friedhofsparkplatzes, sowie einer öffentlichen Grünfläche zwischen Wohnbebauung und Garagenanlagen nördlich des Eigenheimweges. Die vorhandene Bebauung ist mit einem bzw. mit zwei Vollgeschossen ausgeführt.

Da es für den Geltungsbereich bislang keinen Bebauungsplan gibt, wurden die bislang eingegangenen Bauvorhaben nach § 34 BauGB geprüft. Die Prüfung erfolgte dabei gemäß Art und Maß der baulichen Nutzung, der ortstypischen Bauweise, sowie der überbauten Grundstücksfläche. Mit dem Bebauungsplan soll für die Bewertung künftiger Bauanträge eine konzeptionelle, einheitliche und verbindliche Plangrundlage geschaffen werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, die städtebauliche Dichte und die örtlichen Bauvorschriften. Die Beurteilung von Einzelbauvorhaben hinsichtlich des Einfügegebotes nach §34 BauGB, gestaltet sich bislang als schwierig, da verschiedene Bebauungspläne mit unterschiedlichen Festsetzungen an das Plangebiet angrenzen bzw. in näherer Umgebung auch mehrgeschossige Gebäude mit dichter Bauweise vorzufinden sind. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. Aufgrund der in engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang parallel laufenden Bebauungsplanverfahren „Unterer Bühl“ und „Stadtzentrum-Wilhelmstraße“ wurde nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich und durchgeführt.

Die Ziele welche mit der Planung verfolgt werden, können wie folgt zusammengefasst werden:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung und Steuerung von Nachverdichtungsmöglichkeiten
- Rechtliche Sicherung der überwiegend vorhandenen, ortsbildprägenden Walm- und Satteldachbebauung.
- Vorgabe von baurechtlichen Rahmenbedingungen zur Weiterentwicklung der Bestandsgebäude
- Kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum von Furtwangen, unterhalb des Friedhofs, im Übergangsbereich zwischen Innenstadt und angrenzendem Wohngebiet. Das Plangebiet hat eine Größe des Geltungsbereichs von ca. 1,24 ha (Flächenermittlung CAD). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Darstellungen in der Planzeichnung.



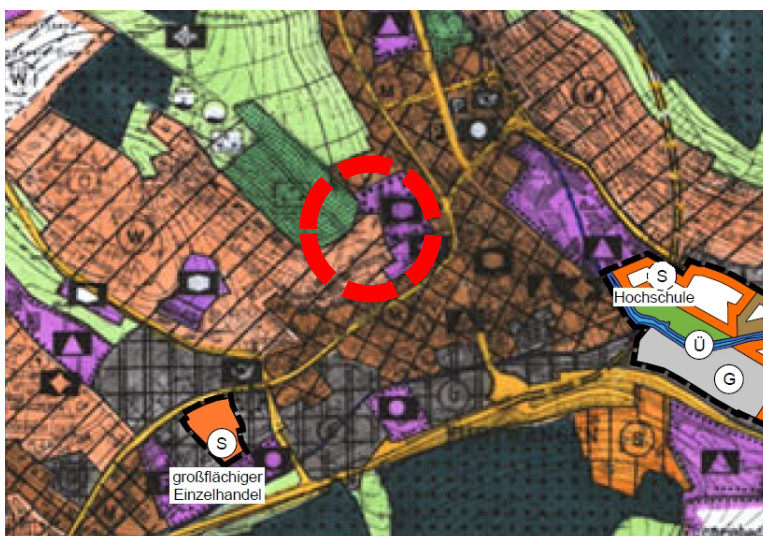
Lage Plangebiet (ohne Maßstab)

1.3 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Die Planung entspricht somit den Zielen der Regionalplanung.

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach stellt den Großteil des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Der Bereich zwischen Pfarrhaus, Pfarrkirche St. Cyriak und Altenheim ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.



Ausschnitt aus der 2. Fortschreibung des FNP der VVG Furtwangen– Gütenbach – 2018 mit ungefährender Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Das Baugesetzbuch ermöglicht seit 2007 die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne z. B. für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung erfassen solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen ebenso innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete

mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt im vorliegenden Fall bei ca. 4.170m² und somit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m², der für Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschrieben wird.

Mit den zeitgleich im beschleunigten Verfahren durchgeführten Bebauungsplanverfahren „Unterer Bühl“ und „Stadtzentrum Wilhelmstraße“ liegen jedoch zwei sonstige Bebauungsplanverfahren, die in einem engen zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, vor. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB muss für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² Grundfläche eine sogenannte „Vorprüfung des Einzelfalls“ erfolgen, wenn das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden soll. Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist, dass nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Eine solche Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans durchgeführt und kam zum Ergebnis, dass die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Daher geht die Stadt Furtwangen davon aus, dass für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden kann. Die Zusammenstellung der umweltrelevanten Eckpfeiler der Planung und eine Einschätzung zu den mit der Planung einhergehenden Umweltauswirkungen insbesondere in Hinblick auf erheblich nachteilige Umweltauswirkungen, ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden im Rahmen der Offenlage an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt und können zum Ergebnis der Vorprüfung Stellung nehmen.

Weitere Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind, dass mit dem Bebauungsplan kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen. Außerdem bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im beschleunigten Verfahren wird auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

2 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

- 2.1 In einem kleinen Teilbereich wird das Plangebiet vom Bebauungsplan „Stadtzentrum-Baublock 2.10“ überlagert.

3 PLANUNGSINHALTE – KONZEPTION DER PLANUNG

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans sollen auf der einen Seite den Bestand sichern, unerwünschte Entwicklungen verhindern sowie zeitgemäße Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten gegenüber dem Bestand schaffen. Grundsätzlich soll an der bestehenden Körnung der Siedlungsstruktur festgehalten werden. Die Planung greift die aktuelle Straßenführung mit der angegliederten überwiegenden Sattel-/Walmdachbebauung auf, sichert die bestehenden Gebäude über den Bestandsschutz hinaus und ermöglicht gerade im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung. An diversen Stellen eröffnet der Bebauungsplan geringfügige Nachverdichtungsmöglichkeiten durch großzügiger gefasste Bauernster als es die Bestandsbebauung erfordern würde. Soweit städtebaulich vertretbar, werden Spielräume in der zukünftigen Entwicklung und Gestaltung der Grundstücke eröffnet bzw. weiterhin ermöglicht. Mit dem Erlass von örtlichen Bauvorschriften soll auch künftig eine Einbindung in das Ortsbild gewährleistet werden.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den bestehenden Nutzungen vor Ort wird der Großteil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dies entspricht den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort und soll auch in Zukunft so beibehalten werden. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur ausnahmsweise zulässig. In vielen Fällen führen solche Nutzungen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, was in diesem dicht bebauten Bereich zu Konflikten im Verkehrsfluss führen könnte. Das auf Grundstück Flst. Nr.: 205/5 vorhandene kleine Blumenverkaufsgeschäft mit Bestattungsinstitut genießt aufgrund der vorhandenen Baugenehmigung weiterhin Bestandsschutz. Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen um die Fläche der Wohnnutzung vorzuhalten und Nutzungskonflikte durch Emissionen innerhalb des Gebietes zu vermeiden. Derartige Nutzungen sind zudem im Bereich des allgemeinen Wohngebiets nicht vorhanden, was auch zukünftig so beibehalten werden soll.

Gemeinbedarfsfläche – Kirche und kirchliche Einrichtungen

Das Pfarrhausgrundstück der katholischen Pfarrgemeinde Furtwangen wurde entsprechend den Nutzungen vor Ort und dem angrenzenden Bebauungsplan „Stadtzentrum Baublock 2.10.“ als Gemeinbedarfsfläche mit ausdrücklicher Regelung der zulässigen Nutzungen festgesetzt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sollen entsprechend dem vorhandenen Bestand ein Pfarrhaus mit Pfarrbüro, Bücherei, Gemeinderäumlichkeiten, sowie kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude, Einrichtungen und Nebenanlagen zulässig sein.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, sowie eine maximale First-/Gebäudehöhe definiert.

Als Grundflächenzahl wurden im Wesentlichen die Orientierungswerte für das allgemeine Wohngebiet nach der BauNVO festgelegt. Somit gilt im allgemeinen Wohngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche eine Grundflächenzahl von 0,4. Dies entspricht im Allgemeinen der Körnung und Dichte der bestehenden Siedlungsstruktur, bildet aber zur gleichen Zeit die gewünschte zukünftige Entwicklung dieser Bereiche ab.

Die Höhenfestsetzungen wurden unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse, der vorhandenen Bebauung und der sonstigen Gegebenheiten vor Ort festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse wurde im allgemeinen Wohngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht bei Betrachtung der Hanglage im Plangebiet Großteils dem Bestand bzw. bildet die gewünschte zukünftige Entwicklung ab.

Um einer unerwünschten Höhenentwicklung entgegenzuwirken, gleichzeitig aber eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen, wurde eine Geschossflächenzahl und eine maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe festgelegt. Als Geschossflächenzahl wurde im allgemeinen Wohngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche 0,8 festgelegt. Die maximal zulässige Firsthöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen und ist dort in Metern über Normalnull (NN) für jedes Grundstück definiert. Als oberer Bezugspunkt der First-/Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche. Die Geschossflächenzahl und die maximal zulässige Firsthöhe erlauben eine adäquate Grundstücksausnutzung sichern aber gleichzeitig eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen werden überall höher als die bestehenden angesetzt, um den einzelnen Eigentümern Spielräume für Sanierungen, aber auch für Aufstockungen und/oder Umbauten zu ermöglichen. Hinsichtlich der realisierten Firsthöhe, Dachform und Dachneigung sind im Plangebiet im direkten Vergleich zur Nachbar-/Umgebungsbebauung teilweise Unterschiede vorzufinden, was bei der Bemessung der maximal zulässigen Firsthöhen berücksichtigt wurden. Auch die teilweise steileren Geländebeziehungen wurden entsprechend berücksichtigt.

4.3 Stellung baulicher Anlagen

Hauptfirstrichtung (soweit vorgeben) gemäß Planeintrag. Dies entspricht den Verhältnissen vor Ort im Plangebiet und in der Umgebung und soll auch in der Zukunft so beibehalten werden. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird in Anbetracht der vorhandenen flachgeneigten Satteldachbebauung auf die Vorgabe einer Hauptfirstrichtung verzichtet.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Bei Vorgabe der Baufenster wurde versucht, geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude und behutsame Nachverdichtungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Bei der vorhandenen Bebauung sind u.a. aufgrund der Wetterverhältnisse die Dächer bei vielen Gebäuden massiv und mit großzügigen Überständen ausgeführt. Aus diesem Grund sollen Überschreitungen der Baufenster für Dachüberstände zulässig sein.

4.5 Bauweise

Im Plangebiet gilt offene Bauweise. Dies entspricht den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort und soll weiterhin beibehalten werden.

4.6 Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen

Garagen, Carports, Stellplätze, sowie sonstige Nebenanlagen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit, zur Gewährleistung und Erleichterung der Schneeräumung werden Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. In begründeten Fällen soll jedoch eine Unterschreitung des Mindestabstandes als Ausnahme im Einvernehmen mit

der Stadt Furtwangen zulässig sein, z.B. wenn Stützmauern die Grundstücksgrenze darstellt.

4.7 Öffentliche Grünfläche

Die vorhandene öffentliche Grünfläche zwischen Friedhof und Wohn-/Garagenbebauung, wird durch den Bebauungsplan rechtlich gesichert, weshalb hochbauliche Anlagen auf dieser Fläche nicht zugelassen sind. Diese Grünfläche soll weiterhin als Distanzfläche zur Bebauung und im Winter zur Schneeablagerung zur Verfügung stehen. Wege und Stellplätze sind zulässig, müssen jedoch in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden.

4.8 Verkehrsflächen

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Plan als solche festgesetzt. Die Unterteilung in Fahrbahn, Gehweg etc. ist jedoch nicht verbindlich, sondern dient als Richtlinie

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

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Im Sinne eines schonenden Umgangs mit dem Boden und dem Grundwasser werden in den Bebauungsvorschriften Hinweise zum Bodenschutz, zur Geotechnik, zum Grundwasserschutz sowie zum Denkmalschutz (Umgang mit archäologischen Funden oder Befunden) aufgenommen. Die Festsetzung zur Beleuchtung erfolgt aus Gründen des Insektenschutzes. Außerdem werden in den Bebauungsvorschriften auch Hinweise zum Artenschutz aufgenommen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Rodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen bzw. ist bei Bauvorhaben (Sanierung, Abriss usw.) eine fachliche Überprüfung auf Neststandorte oder Quartiere geschützter Arten erforderlich.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Fassaden, Dächer, Dachaufbauten

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen orientieren sich im Wesentlichen am Bestand. Aufgrund der Höhenlage den damit verbundenen jährlichen Niederschlägen sollen die Dächer im allgemeinen Wohngebiet als steil geneigte Dächer in Form von Sattel- oder Walmdächern ausgeführt werden. Dies entspricht auch dem Ortsbild und den bestehenden Dachneigungen im Plangebiet. Krüppelwalmdächer sind auch zulässig, aus bautechnischen Gründen jedoch erst ab einer Dachneigung von 40°. Das Pfarrhaus im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist mit einem relativ flach geneigten Satteldach ausgebildet (ca. 11°-12° Altgrad Dachneigung). Da sich dies als Abstufung im Übergang zwischen Pfarrkirche/Innenstadt und der Wohnbebauung unter Berücksichtigung des abfallenden Geländes gut einfügt, soll dies über den baulichen Bestandsschutz hinaus, beibehalten werden. Entsprechend der besonderen Dachausbildung wurde im Bereich der Gemeinbedarfsfläche auf die Festsetzung einer Dachneigung verzichtet, sowie das Pultdach als zusätzliche Dachform zugelassen. Der Bereich der Baulücke im WA2-Gebiet, eignet sich aufgrund der Hanglage und des Grundstückszuschnitts aus städtebaulicher Sicht ebenfalls für eine Pultdachbebauung. Um in diesem Bereich eine maßvolle Bebauung im Hinblick auf die Bestandsbebauung und gleichzeitig Gestaltungsspielräume bei der Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen, wurde im Bereich des WA2 ebenfalls das Pultdach als zusätzliche Dachform, sowie eine etwas flachere Dachneigung zugelassen.

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes wurden Vorgaben zur Dacheindeckung und zur Fassadengestaltung hinsichtlich Material und Farbgebung in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Wellfaserzement und Dachpappe, sowie glänzende und reflektierende Materialien beeinträchtigen die Gestaltqualität der baulichen Anlagen und werden als ortsuntypische Materialien ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sollen sich den jeweiligen Hauptgebäuden unterordnen beziehungsweise sich in das Gesamtbild einfügen.

Zur weiteren Sicherung des Ortsbildes wurden die ortsüblichen Vorgaben für Dachaufbauten in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Dabei sollen auf der einen Seite den Eigentümern Spielräume zur Nutzung der Dachgeschosse eingeräumt werden, andererseits sollen sich Dachaufbauten dem Dach unterordnen, damit das Dach als Einheit wahrnehmbar bleibt.

5.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden zum Schutz des Ortsbildes und der Wohnnutzung im Plangebiet in ihrer Größe, in ihrem Umfang und in ihrer Gestaltung eingeschränkt. Damit sollen nachbarschaftliche Konflikte vermieden, das Orts- und Landschaftsbild geschützt und die Verkehrssicherheit erhöht werden.

5.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Stein- und Schottergärten sind dabei ausgeschlossen.

5.4 Einfriedungen und Mauern

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes sind nur Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen oder als naturbelassene Holzzäune zulässig. Die Höhe der Einfriedungen wird auf 1,80 m begrenzt, zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Dadurch wird auf den privaten Grundstücken ein gewisser Sichtschutz ermöglicht, ohne dass die Einfriedungen dabei eine einengende Wirkung auf den Straßenraum haben bzw. die Schneeräumung beeinträchtigen.

5.5 Stellplatzverpflichtung

Die notwendigen Kfz-Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen. Dabei gilt im Plangebiet die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Furtwangen. Für Wohnungen mit über 35 m² Wohnfläche sind somit 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind aufzurunden.

6 VER- UND ENTSORGUNG, ERSCHLIEßUNG

Die Trinkwasser-, Strom-, und Gas-, und fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt unverändert über die Bestandsleitungen der jeweiligen Versorger. Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandenen Kanaltrassen. Die Abfallbeseitigung erfolgt über die vorhandenen Organisationen. Ein zusätzlicher Erschließungsaufwand wird durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst.

7 UMWELTBELANGE

7.1 Bestandsanalyse

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von einer förmlichen Umweltprüfung kann deshalb abgesehen werden. Auch die

Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans gem. § 13a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Bei einer kumulativen Betrachtung mit den derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen „Unterer Bühl“ und „Stadtzentrum-Wilhelmstraße“ wird aber die Schwelle von 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB überschritten. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist jedoch ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist zum größten Teil gegeben, da im Plangebiet auch bislang bauliche Maßnahmen sowie unterschiedliche Nachverdichtungsmaßnahmen gemäß § 34 BauGB zulässig gewesen wären. Aus diesem Grund soll auch im vorliegenden Fall auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie auf naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

7.2 Planänderungen

Aufgrund der Veränderung des Stellenwerts der Ökologie und der Nachhaltigkeit in Politik und Gesellschaft wurden eine Reihe von Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgenommen. Es werden verschiedene Restriktionen definiert, wie beispielsweise die Gestaltung von Wegen und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise. In den örtlichen Bauvorschriften wird zudem festgeschrieben, dass Flachdächer zu begrünen sind. Bestehende Grün- und Gartenflächen werden als solche festgesetzt und gesichert. Zudem sind unbebaute Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Zur Gesamtbetrachtung Wasserkreislauf wurden Zisternen zur Rückhaltung und zur Regenwassernutzung bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden zwingend vorgeschrieben. All diese Festsetzungen minimieren die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter.

7.3 Abwägung

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung keine negativen Veränderungen der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu erwarten sind. Durch die verschiedenen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, den umweltschützenden Festsetzungen, sowie der Ausweisung von Grünflächen kann diesen Belangen auch weiterhin Rechnung getragen werden.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet = ca. 6.900m² x GRZ 0,4 = ca. 2.760m²
Gemeinbedarfsfläche = ca. 2.355m² x GRZ 0,6 = ca. 1.413m²
Verkehrsflächen = ca. 2.100m²
Grünflächen = ca. 1.090 m²
Summe Geltungsbereich = ca. 12.445m²

9 ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

Die Vorprüfung des Einzelfalls nach §13a Abs.1 Satz 2 Nr.: 2 BauGB (Baugesetzbuch) zum Bebauungsplan „Am Kirchberg“ ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

Josef Herdner, Bürgermeister