



Landeshauptstadt Saarbrücken

Stadtteil St. Johann

Bebauungsplan Nr. 138.03.05 „Änderung Bruchwiese II, für den Teilbereich Schmollerstraße“

Begründung

Fassung: Satzung

Stand: 20.10.2016

Plangeber:

Landeshauptstadt Saarbrücken

Vertreten durch die Oberbürgermeisterin

Rathausplatz 1

66111 Saarbrücken

Bearbeitung:

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umwelt-
planung mbH

Bahnhofstraße 22

Inhaltsverzeichnis

I	RECHTSGRUNDLAGEN	2
II	VERFAHREN	4
1	Änderungsbeschluss (§ 13 a BauGB)	4
III	INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
1	Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze	5
1.1	Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)	5
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.3	Städtebauliches Konzept	6
2	Bewertung durch den Gestaltungsbeirat	6
3	Plangebiet	7
3.1	Planungs- und Standortalternativen	8
3.2	Ansichten und Perspektive	8
3.3	Übergeordnete Planungen, Landesplanung und Flächennutzungsplanung	9
4	Planinhalte	11
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
4.2	Umgang mit Läden, Schank- und Speisewirtschaften im WA	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
4.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
4.5	Nebenanlagen und Stellplätze	13
4.6	Grünflächen, grünordnerische und Festsetzungen	13
5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
5.1	Werbeanlagen	14
5.2	Flächenbilanz	14

I RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2053).

Straßenverkehrsgesetz (StVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2003 (BGBl. I S. 310, 919), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 08.06.2015 (BGBl. I S. 904).

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18.11.2010 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.06.2015 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 376).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (**Saarländisches Naturschutzgesetz** SNG) vom 05.04.2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.10.2015 (Amtsbl. I S. 790).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3.12.2013 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2).

Landesbauordnung (LBO), in der Fassung des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18.02.2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2015 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)-**Saarländisches Bodenschutzgesetz** vom 20.03.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes Nr. 1632 vom 21.11.2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2393).

Saarländisches Straßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 969), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.11.2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.10.2002 (Amtsbl. S. 2494), zuletzt geändert am 13.10.2015 (Amtsbl. I S. 790).

Saarländisches Abfallwirtschaftsgesetz (SAWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1997 (Amtsbl. S. 1352), zuletzt geändert am 16.07.2014 (Amtsbl. S. 326).

Verordnung über die Versickerung von Niederschlagswasser in Wasserschutzgebieten vom 6. Dezember 2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert am 25. August 1998 (BGBl. I S. 2455)

II VERFAHREN

1 Änderungsbeschluss (§ 13 a BauGB)

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seiner Sitzung am 19.05.15 gemäß § 13 a BauGB die Änderung des Bebauungsplan Nr. 133.03.02 „Bruchwiese II“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 138.03.05 „Änderung Bruchwiese II, Teilbereich Schmollerstraße“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die für die Anwendung des Verfahrens gem. § 13 a BauGB erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben:

- Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 Quadratmeter
- Die Änderungen bewirken nicht die Zulässigkeit von Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter durch die Änderungen sind nicht gegeben.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden. Im vorliegenden Fall wird eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB aus Gründen der Planungssicherheit durchgeführt. Der Beschluss wurde im Wochenspiegel, Ausgabe Saarbrücken vom 18.11.15 ortsüblich bekannt gemacht.

III INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze

1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Landeshauptstadt Saarbrücken beabsichtigt zur Schaffung von neuem Wohnraum in der Innenstadt für junge Familien, Singles und ältere Menschen die Aufstellung des Bebauungsplanes **Nr.138.03.05, Änderung des BBP „Änderung Bruchwiese Teil II, für den Teilbereich Schmollerstraße“ im Bezirk St. Johann**. Diese Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha. Im Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken ist das Areal als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das zu bebauende Areal liegt im Randbereich des Nauwieser Viertels.

Aufgrund der innerstädtischen Lage in der Schmollerstraße verfügt das Plangebiet über eine gute Verkehrs- und ÖPNV-Anbindung sowie im unmittelbaren Umfeld vorhandene Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und weist folglich eine hohe Eignung für die Integration einer Wohnbaufläche auf.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient maßgeblich der Herstellung von Wohnfläche zur Stärkung des Wohnens in der Innenstadt. Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß BauNVO sollen als Nutzungen zugelassen werden. Dazu gehören die Zulässigkeiten von nicht störenden Handwerksbetrieben, von Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Hinsichtlich der sonstigen Gewerbebetriebe erfolgt ein Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben.

Stellplätze sollen in Form einer Tiefgarage bereitgestellt werden. Das Bauvorhaben soll als viergeschossiges Wohngebäude mit einem Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss festgesetzt werden. Zusätzlich zu den Festsetzungen der Vollgeschosse wird die Höhe der baulichen Anlage im BBP festgesetzt.

Die Tiefgarage soll in ihren Ausmaßen begrenzt werden. In den nicht über- oder unterbauten Bereichen sind Begrünungsmaßnahmen vorzusehen, die u. a. auch die Möglichkeit von Bäumen (Hochstämmen) ermöglicht. Die Tiefgarage ist darüber hinaus mit ausreichend Erdmassen zu überdecken, um eine Begrünung vorzusehen. Das Plangebiet soll einer zügigen und nachfragegerechten Entwicklung zugeführt werden.

Übergeordnete Ziele des Bebauungsplans mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen sind:

- Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion

- Aktivierung innenstadtnaher Flächenpotenziale, Verringerung von Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.
- Sicherung / Erhalt der vorhandenen Infrastruktur und Nahversorgungseinrichtungen
- Entwicklung des Plangebietes in städtebaulich-funktionaler Hinsicht als nachhaltiges, attraktives Wohnquartier in Bezug auf Ökologie, Ökonomie, soziale Nachbarschaft und Stadtstruktur/Baukultur.

1.3 Städtebauliches Konzept

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr.138.03.05, Änderung des BBP „Änderung Bruchwiese Teil II, für den Teilbereich Schmollerstraße“ wurde eine städtebauliche Konzeption aufgestellt und durch den Gestaltungsbeirat fortentwickelt. Das geplante Mehrfamilienwohnhaus fasst den Straßenraum zwischen dem Wohnhaus Nr.16 und dem Mehrfamilienwohnhaus entlang der Egon-Reinert-Straße und nimmt die Höhe der benachbarten Bebauung auf. Es handelt sich um ein viergeschossiges Wohnhaus mit einem zurückgesetzten fünften Geschoss (Staffelgeschoss), durch die Kammstruktur wird die Ecke zur bestehenden Stichstraße eingefasst und der entstehende Innenhof strukturiert. Da die Stellplätze komplett in einer über die Stichstraße erreichbaren Tiefgarage untergebracht werden, entsteht ein attraktiver grüner Innenhof, in welchem sowohl privatere Grünflächen kammartig in die Gebäudestruktur einbezogen werden als auch ein breiter, teilweise mit hochstämmigen Laubgehölzen bepflanzter Streifen entsteht. Das Gebäude selbst weist eine horizontale Fassadengliederung auf; bei den drei Treppenkernen wird ebenfalls auf vertikale Einschnitte verzichtet, so dass ein ruhiges Fassadenbild entsteht, in welchem geschlossene Flächen mit großzügigen Fenstern abwechseln. Dies wird im Bereich der Schmollerstraße durch die Ausgestaltung von Loggien unterstützt, während sich die Fassade zum Innenhof hin durch die vorgesetzten Balkone öffnet.

In dem geplanten Gebäude sind ca.55-60 hochwertige Wohnungen unterschiedlicher Größe vorgesehen, jeweils mit Loggia, Balkon oder Dachterrasse. Jeder Wohnung ist ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Abstellraum im Untergeschoss zugeordnet; Technik- und Waschräume befinden sich ebenfalls in diesem Geschoss. Des Weiteren ist vorgesehen ein Geschoss vollständig barrierefrei zu konzipieren.

2 Bewertung durch den Gestaltungsbeirat

Bezogen auf die Empfehlung des Gestaltungsbeirates, in der Sitzung am 06.11.2015, sagt der Entwurf dem Beirat durchweg zu (vgl. Kapitel 3.2). „Der vorliegende Entwurf sagt dem Gestaltungsbeirat durchweg zu, es gibt keine Verbesserungsvorschläge, die auf dieser Ebene ausgesprochen werden könnten.“¹

¹ Gestaltungsbeirat – Protokoll der Sitzung vom 06.11.2015

3 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche mit ca. 0,4 ha. Der Bereich befindet sich entlang der Schmollerstraße in Saarbrücken, südöstlich der Hausnummer 18 und umfasst folgende Grundstücke

Grundstücke im Geltungsbereich	Grundstücke teilweise im Geltungsbe- reich
Flur 12	
442/80	75/14
443/79	80/8
444/78	
76/3	
76/4	

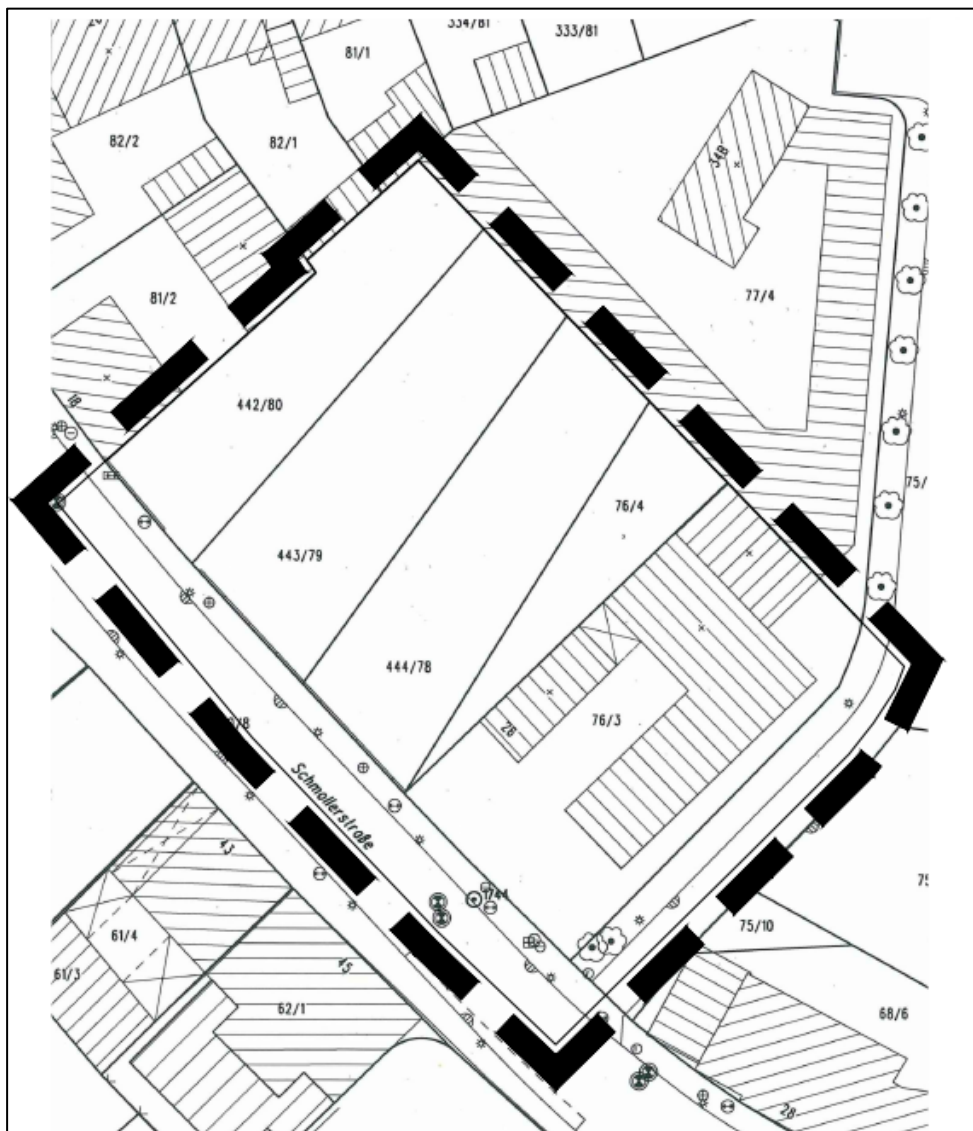


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.138.03.05 Änderung des BBP „Änderung Bruchwiese Teil II, für den Teilbereich Schmollerstraße“

Die Grenzen des Bebauungsplans sind

- Im Südwesten: die Mitte der Schmollerstraße, von Hausnummer 28 bis Hausnummer 18
- Im nordwestlichen Bereich: die südliche Parzellengrenze von Schmollerstraße 18 und Bruchwiesenstraße 28 und 30
- Im nordöstlichen Bereich die südwestliche Parzellengrenze des Flurstücks 77/4
- Im Südosten die Mitte der Parzelle 75/14, von der Verlängerung der südlichen Parzellengrenze des Flurstücks 77/4 bis zur Mitte der Schmollerstraße

3.1 Planungs- und Standortalternativen

Da es sich um eine innerstädtische Fläche handelt und Nutzungen etabliert werden sollen, für die eine zentrumsnahe Lage vorteilhaft ist, ergeben sich keine Standortalternativen. Die Planung ist daher lagemäßig bestimmt. Alternativen bei der Nutzung bestehen aufgrund des vorhandenen Ansiedlungsinteresses ebenfalls nicht. Es kommen daher nur die vorgesehenen Festsetzungen in Betracht.

3.2 Ansichten und Perspektive



Abbildung 2: Ansichten, Konzept Giarrizzo Architekten



Abbildung 3: Perspektive, Konzept Giarrizzo Architekten

3.3 Übergeordnete Planungen, Landesplanung und Flächennutzungsplanung

Durch den Bebauungsplan 138.03.05 „Änderung Bruchwiese Teil II, Teilbereich Schmollerstraße“ werden die planerischen Vorgaben sowohl aus landesplanerischer Sicht wie auch bezüglich des Flächennutzungsplanes des Regionalverbandes Saarbrücken eingehalten. Die ausgeführten Inhalte in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan bleiben unverändert.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken enthält für den gesamten Geltungsbereich die Darstellung Wohnbaufläche (Abbildung 2). Der Bebauungsplan trägt damit dem Entwicklungsgebot mit seinen Festsetzungen Rechnung, da die vorgesehene Wohnnutzung der Darstellung „W“ des Flächennutzungsplans entspricht.

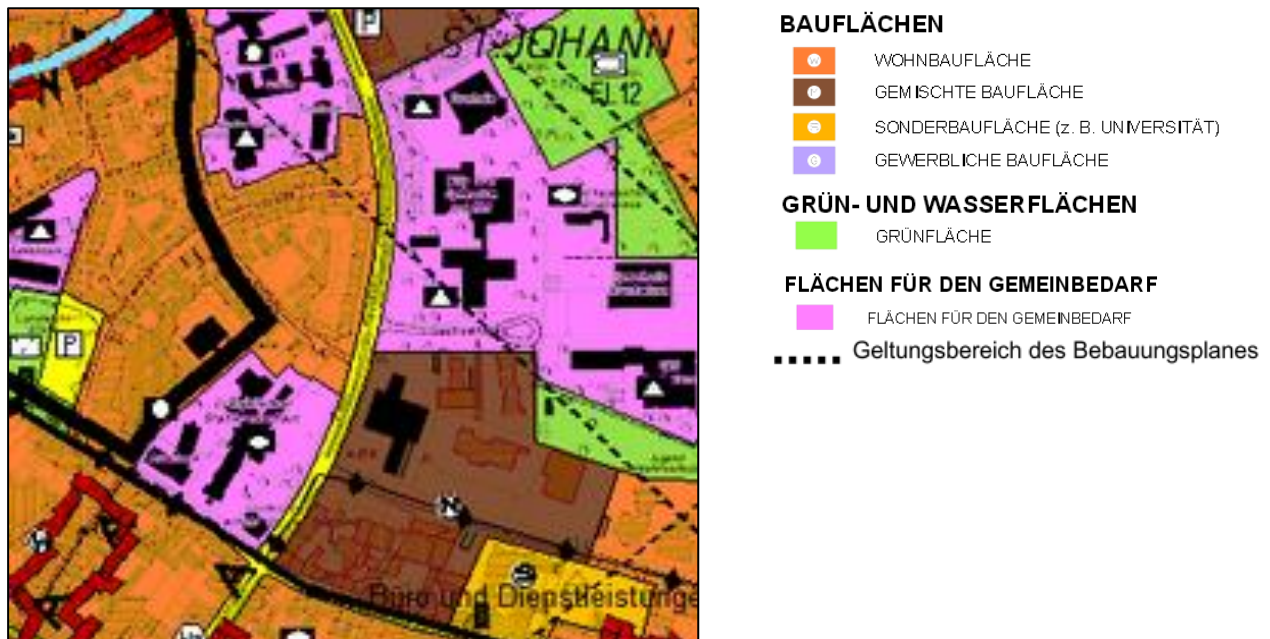


Abbildung 4: Auszug aus dem FNP

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Änderung Bruchwiese II“ vom 05.07.1979 ist der Gestaltungsbereich als allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet (Abbildung 3). Durch den aufzustellenden Bebauungsplan wird dieser Teilbereich des Ursprungsplans geändert um zum einen das Planwerk an die aktuelle rechtskräftige Baunutzungsverordnung sowie an die Vorgaben der Stadtverwaltung anzupassen und zum anderen die Verwirklichung der vier Vollgeschossen mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss zu ermöglichen.

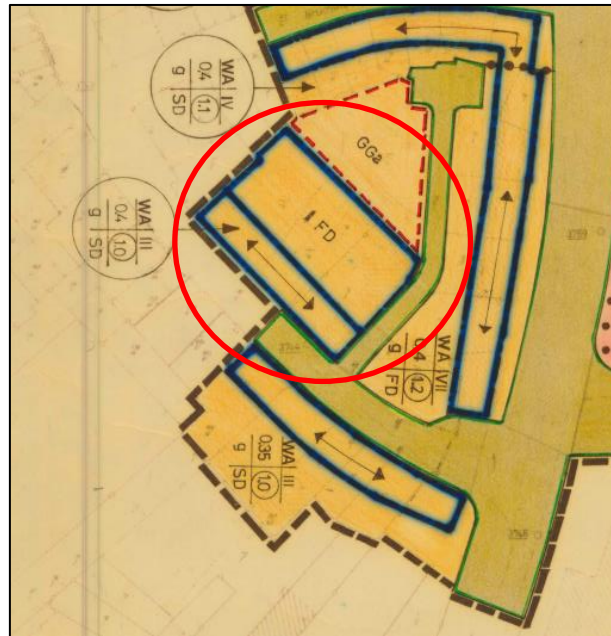


Abbildung 5: Ursprungsbebauungsplan "Änderung Bruchwiese II"

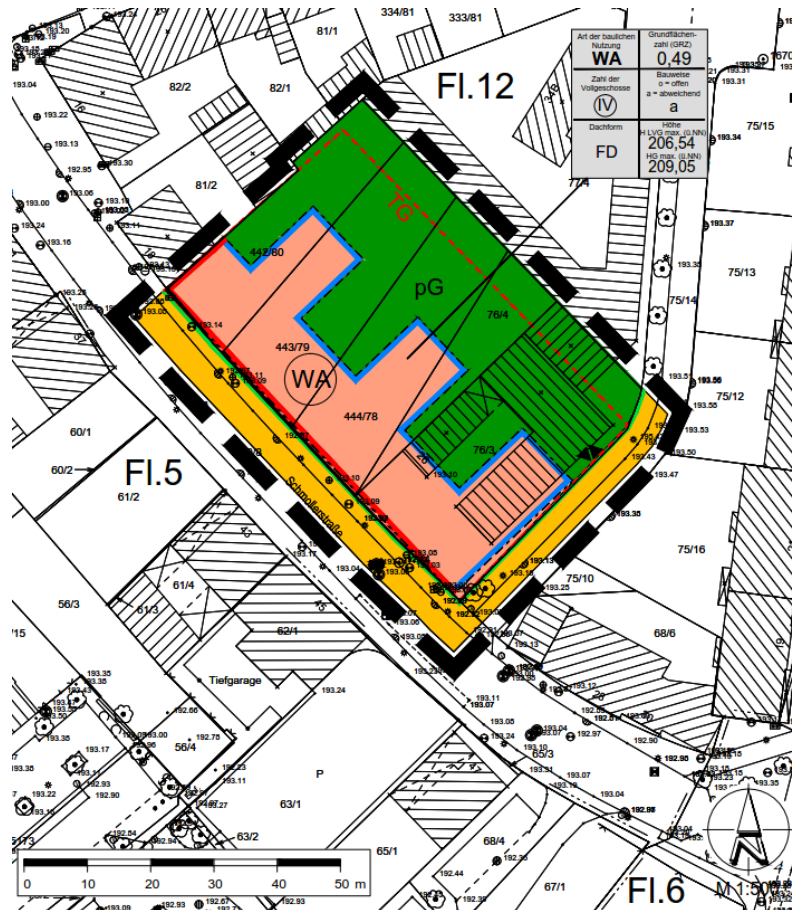


Abbildung 4: Entwurf Bebauungsplan „Änderung Bruchwiese II, Teilbereich Schmollerstraße“

4 Planinhalte

Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erfolgt durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung, im Textteil sowie durch die Satzung der örtlichen Bauvorschriften.

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) soll die planungsrechtliche und sachgerechte Berücksichtigung des umgebenden Gebietstypus erreicht werden, welcher erhalten und gestärkt werden soll und aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird. Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet in dem Wohngebäude nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind.

4.2 Umgang mit Läden, Schank- und Speisewirtschaften im WA

Die grundsätzlich in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO zum Schutz der Wohnfunktion und der Wohnruhe ausgeschlossen. Über die Steuerung der Zulässigkeit von Läden, Schank- und Speisewirtschaften wird einem schrittweisen „Umkippen“ des innerstädtischen Wohnquartiers in ein Kneipenviertel entgegengewirkt. Der Wohnwert und die Wohnqualität im Stadtteil

St. Johann soll durch die Festsetzung langfristig gesichert werden, indem die Wohnbevölkerung vor den mit den genannten Nutzungsarten verbundenen Lärmimmissionen und Verkehrserzeugungen geschützt und negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild unterbunden werden. Insbesondere soll eine Störung der Nachtruhe ausgeschlossen und verhindert werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet werden zum Maß der baulichen Nutzung insbesondere die maximale Gebäudehöhe, die Grundflächenzahl und die Bauweise festgesetzt.

Im geplanten allgemeinen Wohngebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,49 festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenze der GRZ im Plangebiet WA zielt darauf ab, bei der Größe des Baufeldes das vorgesehene und erforderliche Raumprogramm zur Umsetzung eines Mehrfamilienwohnhauses umzusetzen zu können. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Damit stellt sich unter Bezug auf die nachfolgenden aufgeführten städtebaulichen Gründe, die Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) als gerechtfertigt dar.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Überschreitung der GRZ-Obergrenzen kann nicht davon ausgegangen werden, dass angrenzende Wohnbaugrundstücke in einer Weise verschattet, mit Lichtimmissionen befrachtet oder durch nicht hinnehmbare Veränderungen der Windverhältnisse beeinträchtigt würden, die sich planungsrechtliche als rücksichtslos darstellen und mit den Wertungen des Abstandsrechts nicht vereinbar sind. Vielmehr gilt es festzustellen, dass mit der Umsetzung des Geplanten, keine negativen Veränderungen in Bezug auf Belichtung, Besonnung oder Durchlüftung einhergehen. Eine etwaige Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist in Folge der Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO im allgemeinen Wohngebiet somit ausgeschlossen. Auch werden die erforderlichen Abstände zu bestehender Nachbarbebauung trotz Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO eingehalten.

Die gewählte Dichte entspricht auch dem Grundsatz, die Ressourcen zu schonen, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren und dazu angemessene Dichtewerte zu entwickeln. Hierbei spielt insbesondere auch die Lage in einem innerstädtischen Randbereich eine herausragende Rolle. Die Begrünung der Dachflächen dient hierbei als Kompensationsmaßnahme.

Zur Umsetzung der geplanten baulichen Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche ist die festgesetzte GRZ von 0,49 ausreichend. Zur Umsetzung der geplanten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist eine GRZ von 0,49 allerdings nicht ausreichend. Deshalb wird von der Öffnungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für unterirdische Anlagen nach § 17 BauNVO ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich und gewünscht.

Die Überschreitung wird durch das planerische Konzept zur Realisierung einer größeren Anzahl von Parkierungsflächen notwendig. Mit der Planung soll eine bestmögliche Versorgung

der Nutzer der geplanten Wohnungen mit Stellplatzflächen gewährleistet werden, um von vornherein Parksuchverkehre weit möglichst abzufangen. Auf längerer Sicht bietet die größere Anzahl an Parkierungsflächen auch für den benachbarten Baubestand Pkw-Abstellflächen. Mit der Verlegung der Pkw-Abstellflächen in die Tiefgarage wird zusätzlich das Ziel verfolgt, das Plangebiet wegen der bereits vorhandenen Stellplatzproblematik und Lärmbelastung von weiterer Lärmbelastung aus dem Gebiet selbst freizuhalten. Solches ist nur möglich durch Verlegung des baugebietsbezogenen Pkw-Verkehrs in die Tiefgarage. Diese Zielsetzungen führen dazu, dass eine erweiterte Ausnutzung der Überbauung des Grundstückes im unterirdischen Bereich durch die Tiefgarage erforderlich wird. Aus diesen städtebaulichen Zielen heraus erfordert das planerische Konzept die differenzierte Festsetzung nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Gleichzeitig trägt diese Festsetzung dazu bei, den öffentlichen Verkehrsraum im Bereich der Schmollerstraße von parkenden Fahrzeugen zu entlasten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Planeinschriebe als maximale Höhe des letzten Vollgeschosses ($H_{LVG \max.}$) und als maximale Gesamthöhe der baulichen Anlagen ($H_G \max.$) in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen gilt auch für Nebenanlagen.

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Dadurch wird der Herstellung von Wohngebäuden zur Stärkung des Wohnens in der Innenstadt Rechnung getragen.

4.5 Nebenanlagen und Stellplätze

Um die Flächeninanspruchnahme zu verringern und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, sind Tiefgaragen (TG) innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Umgrenzung zulässig. Die Festsetzungen zu Nebenanlagen dienen der Gewährleistung der städtebaulichen Qualität.

Durch die Ein- und Ausfahrbereiche der Tiefgarage wird der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche festgelegt. Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Planeintrag gekennzeichnet.

4.6 Grünflächen, grünordnerische und Festsetzungen

Die Tiefgaragendecken sind mit einer im Mittel 0,9 m starke Erdüberdeckung auszuführen und gärtnerisch anzulegen. Die Vegetationsschicht ist allseitig niveaugleich an das Gelände anzupassen. Dabei sind je angefangene 100 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (Kronendurchmesser mind. 7-12m) in Pflanzqualität mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm sowie 5 Sträucher zu pflanzen. Sofern nichts anderes festgesetzt ist, hat für die abgängigen Bäume ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz auf dem Baugrundstück zu erfolgen.

5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der Sicherung einer gestalterischen Einbindung von Werbeanlagen in das durch Wohnnutzung geprägte Baugebiet. Insofern werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen, Werbepylonen sowie farblich variierende oder blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Darüber hinaus darf die Ansichtsfläche einer oder mehrerer Werbeanlagen auf einem Grundstück zusammen nicht mehr als 2 m² sein. Die Werbeanlagen sind parallel an die Gebäudeaußenwände mit nicht mehr als 15 cm Ausladung anzubringen.

5.2 Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächen ca. [m ²]
Allgemeine Wohngebiete	1.340
Private Grünfläche	1.600
Verkehrsfläche	690
Geltungsbereich	3.630