Gemeinde Urbach

Gemeinde URBACH

ARP Architekten Partnerschaft Stuttgart

Rems-Murr-Kreis

Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Nr. 222 „Urbacher Mitte II“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 21.11.2016/ 07.07.2017/ 21.11.2017

Inhaltsverzeichnis Begründung

1. Bebauungsplangebiet 3
1.1 Lage und Größe 3
1.2 Umgebung 3
1.3 Bestand 3
2. Bestehendes Planungsrecht Und Andere Planungen 3
2.1 Regionalplan 3
2.2 Flächennutzungsplan 3
2.3 Bebauungspläne 4
3. Ziele und zwecke/ erfordernis der planaufstellung 4
4. Städtebauliches Konzept 6
4.1 Konzeptfindung 6
4.2 Bebauungs- und Freiraumkonzept 6
4.3 Erschließungs- und Mobilitätskonzept 6
5. Planinhalte, Festsetzungen 7
5.1 Art der baulichen Nutzung 7
5.2 Maß der baulichen Nutzung 8
5.3 überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen 9
5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 9
5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude 10
5.6 Verkehrsflächen und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt 11
5.7 Öffentliche Grünfläche 11
5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 12
5.9 Mit Rechten zu belastende Flächen 13
5.10 Festsetzungen zur Grünordnung 13
6. Örtliche Bauvorschriften 14
6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 14
6.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke 14
7. Umweltbelange 15
7.4 Artenschutz 16
8. Klimaschutz/ Anpassung An Den Klimawandel 19
8.1 Energie 19
8.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung 19
8.3 Begrünungsmaßnahmen 19
8.4 Mobilität 19
9. Ver- Und Entsorgung 19
9.1 Allgemein 19
9.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung 20
9.2 Energiekonzept 20
10. Sozialverträglichkeit 20
11. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung 20
11.1 Umlegung, Erschließung 20
11.2 Kosten 21
12. Planungsdaten 21

1. Bebauungsplangebiet

1.1 Lage und Größe

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 300 m nördlich des Marktplatzes in unmittelbarem Anschluss an die Wohnbebauung des Gebietes Mitte I. Es bildet mit seiner Bebauung und den geplanten Grün- und Freiflächen das Bindeglied und den Übergang zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum im Bereich des Gänsbergs.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Nordosten und Südosten von der Friedhofstraße,
- im Südwesten von der Aue des Urbachs,
- im Süden von einer Gruppe von Mehrfamilienwohnhäusern an der Friedhofstraße und
- im Nordwesten von der Jahnstraße sowie von einer von dieser Straße aus erschlossenen Wohnbebauung.

Im Lageplan vom 21.11.2016/ 07.07.2017/ 21.11.2017 ist das Plangebiet mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt. Es umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha.

1.2 Umgebung

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Friedhof von Urbach, der den Übergang zum Landschaftsraum um den Gänsberg bildet. Südöstlich sowie nordwestlich schließt sich eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit Einzelhauscharakter an. Im Südwesten liegt der Urbach und das Gebiet Urbacher Mitte I mit seinem zentralen Grünbereich und einer daran angelagerten zwei bis dreigeschossigen Wohnbebauung.

1.3 Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich im wesentlichen um das sogenannte Espach-Sportgelände, die ehemalige Heimat des SC Urbach, mit der Espachhalle im Norden an der Friedhofstraße und südlich daran anschließenden Tennen- und Rasensportplätzen. Das Plangebiet weißt an seinen Rändern Grünbereiche mit einem teilweise erhaltenswerten älteren Baumbestand auf.

2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

2.1 Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet überwiegend als „sonstige Fläche“ innerhalb des Siedlungskörpers ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Plüderhausen und Urbach an der nordwestlichen Ecke als Wohnbaufläche bzw. als Fläche für Gemeinbedarf (Sportliche Zwecke) und ansons-

ten im überwiegenden Teil des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Sportfläche dargestellt.
Die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet widerspricht daher den Darstellungen dieses Plans.
Der Bebauungsplan Urbacher Mitte II wird im Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

2.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen unterschiedliche rechtskräftige Bebauungspläne, die innerhalb des Geltungsbereichs durch das neue Planungsrecht ersetz werden sollen:

- im Nordwesten der Bebauungsplan Espach vom 6.12.1950 (Wohngebiet)
- im Westen der Bebauungsplan Espach v. 6.12.1977 (beschränktes Gewerbegebiet)
- im Osten der Bebauungsplan Friedhofstraße v. 27.2.1984 (Spiel- und Sportplatz)
- im Süden Urbacher Mitte Wohnen v. 16.5.2006 (Naturschutzmaßnahmen)
- im zentralen Bereich erfasst den überwiegenden Teil des Plangebietes der Bebauungsplan Espach v. 6.12.1977 (Spiel- und Sportplatz).

3. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

Nachdem mit dem neuen Sportgelände um das Wittumstadion im Westen der Gemeinde ein neuer, großzügiger und moderner Sport- und Freizeitbereich für die Schulen und Vereine zur Verfügung steht, soll das Espach-Sportgelände zu einem innerörtlichen Wohngebiet umgenutzt werden.

Die Entwicklung des Gebietes Urbacher Mitte II bildet einen wichtigen städtebaulichen Baustein innerhalb der mit dem Gebiet Urbacher Mitte I eingeleiteten Gestaltung des zentralen Bereichs der Gemeinde Urbach. Neben der Weiterführung der im Gebiet Mitte I angelegten öffentlichen Grünzone werden die Flächen entlang der Friedhofstraße und entlang der Jahnstraße einer Wohnnutzung zugeführt. Durch die Bebauung des Plangebietes kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird zusätzlicher, dringend nachgefragter Wohnraum in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des Ortszentrums geschaffen, was zu einer langfristigen Stabilisierung und Stärkung dieser Einrichtungen beiträgt.
Die Gemeinde Urbach bietet attraktive Rahmenbedingungen, die in den letzten Jahren zu einer steigenden Nachfrage in Bezug auf Wohnraum geführt haben:

- Direkte Nachbarschaft zum Mittelzentrum Schorndorf
- guter Anschluss an den ÖPNV (Bus, Bahnhaltepunkt Urbach)

- sehr gute Infrastruktur mit Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Mediathek, Sport und Freizeitanlagen sowie Nahversorgungseinrichtungen, insbesondere auch in der Ortsmitte.

Durch die Umnutzung von Flächen im Innenbereich (ehemaliges Sportgelände), soll dieser Nachfrage im direkten Anschluss an den Ortskern Rechnung getragen werden. Mittels einer Mischung unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen sollen hierbei auch Möglichkeiten für in der Region Stuttgart dringend benötigte kostengünstige Geschosswohnungen geschaffen werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und für eine geordnete Erschließung und Bebauung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Urbacher Mitte II“ erforderlich.

3.1 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Urbacher Mitte II wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Nachverdichtung/ Umnutzung eines bestehenden Siedlungsgebiets im Innenbereich dient. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt u.a. zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.
Für das Plangebiet gelten die unter Ziffer 2.3 aufgeführten Bebauungspläne, die durch das neue Planungsrecht ersetzt werden sollen.
Bei einer geplanten Nettobaufläche von ca. 27.000 m^2 und einer festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,4 liegt die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB mit ca. 10.800 m^2 deutlich unter 20.000 m^2, so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB nicht erreicht wird.
Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB wurden in die Abwägung eingestellt. Anhaltspunkte für wesentliche negative Auswirkungen auf die dort genannten Schutzgüter bestehen nicht.

In ca. 500 m Entfernung, südlich der Ortsmitte und durch die Hauptstraße getrennt, liegt der Bebauungsplan Nr, 136 „Zwischen Schießgasse und Konrad-Hornschuch-Straße“, für den der Gemeinderat Urbach am 27.09.2016 den Aufstellungsbeschluss gefasst hat. Dieser Plan wird zwar zeitlich parallel aufgestellt, steht jedoch weder in einem engen räumlichen noch in einem sachlichen Zusammenhang. Er handelt sich um die Überplanung eines bereits bebauten Siedlungsbereichs ohne qualifiziertes Baurecht (Genehmigungen bisher gemäß § 34 BauGB). Ziel ist hier eine Bestandssicherung und eine Regelung im Hinblick auf künftige bauliche Ergänzungen sowie auf Umbau- und Ersatzbebauungen. Darüber hinaus würde auch unter Einbeziehung dieses Planes der Schwellenwert von 20.000 m^2 nicht erreicht.
Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind somit gegeben. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Konzeptfindung

Zur Konzeptfindung für eine Bebauung des Plangebietes wurde im Jahre 2013 ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren mit mehreren Architekturbüros durchgeführt. Das mit dem 1. Preis ausgezeichnete Planungskonzept des Büros ARP (Architektenpartnerschaft Stuttgart) bildet nach einer Überarbeitung die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Urbacher Mitte II“.
Die bereits umgesetzten Baumaßnahmen im Gebiet Mitte I werden in das Gesamtkonzept integriert und weiterentwickelt.

Allgemeine Ziele
Es soll ein neues Wohngebiet mit einer kinder- und familienfreundlichen Bau- und Freiraumstruktur und einem einprägsamen und unverwechselbaren Charakter entstehen. Durch barrierefreie öffentliche Räume und ein Angebot an behinderten- und seniorengerechtem Wohnraum in Form von kleinteiligem Geschosswohnungsbau, soll darüber hinaus ein Wohnort für unterschiedliche Lebensphasen und Lebensentwürfe geschaffen werden.

4.2 Bebauungs- und Freiraumkonzept

Nördlich des Urbachs fassen zwei unabhängig erschlossene Wohnbaufelder ein geplantes grünes Freiraumband, das Teil einer künftigen durchgängigen Grünverbindung zwischen dem Marktplatz im Süden und dem Friedhof im Norden ist.
Die beiden Baufelder gliedern sich wiederum in überschaubare Nachbarschaften, die jeweils eine Mischung unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen in zwei bis dreigeschossiger Bauweise aufweisen. Verkehrsarme Straßenräume und Nachbarschaftsplätze bieten Raum für gefahrloses Kinderspiel und sind Treffpunkte für die Anwohner.

Ein durchgehender Freiraum zwischen Marktplatz und Gänsberg bildet die künftige grüne Mitte von Urbach und ist gleichzeitig „Fenster“ zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum. Die freie Landschaft wird auf diese Weise mit dem neuen Wohngebiet bzw. dem Ortszentrum verzahnt. In Verbindung mit der Landschaftsachse am westlichen Rand des Grünraums wird eine Blickbeziehungen zum „Hausberg“ der Gemeinde, dem Gänsberg, ermöglicht. Zusammen mit den begrünten Straßenräumen entsteht damit ein Grün- und Freiraumnetz, das eine optimale Durchlüftung sichert, Siedlung und Grün miteinander verbindet und im Gebietsinnern ein qualitätsvolles Wohnumfeld schafft.

4.3 Erschließungs- und Mobilitätskonzept

Die jeweils drei Quartiere des westlichen und östlichen Baufeldes werden ausgehend von der Friedhofstraße bzw. von der Jahnstraße über Erschließungsschleifen (Mischverkehrsflächen für das Fahren und Gehen) übersichtlich und in für die Ver- und Entsorgung günstiger Weise erschlossen (keine Sackgassen). Die geplanten Straßen werden durch separat geführte Fuß-/ Radwege zu einem zusammenhängenden Erschließungsnetz ergänzt, das auch die angrenzenden Wohnstraßen des Siedlungsbestandes einbezieht.

Öffentliche Parkplätze werden entlang der Erschließungsschleifen angeboten.
Private Stellplätze werden wohnungsnah in Form von Garagen, Carports bzw. in Form von offenen Stellplätzen vorgesehen. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind bei der Ausweisung von Flächen für Stellplätze und Garagen berücksichtigt.
Die direkte fußläufige Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz sichert kurze Wege zum ÖPNV (Bus), zu den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des nahen Ortskerns und nicht zuletzt in die hochwertigen, wohnungsnahen Erholungsgebiete im nördlichen Gebietsanschluss.
Die Rahmenbedingungen für ein Wohnen, das nicht zwingend die Nutzung eines eigenen Kraftfahrzeugs voraussetzt, sind damit gegeben.

5. Planinhalte, Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Begründung:
Das Gebiet soll insbesondere der Schaffung von Wohnbauflächen also vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft (bestehende Wohnbebauung im Süden, Westen und Osten) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung
- Schank- und Speisewirtschaften

wird nur ausnahmsweise zugelassen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden nicht zugelassen.

Begründung:
Die ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO entsprechen nicht dem angestrebten Nutzungsschwerpunkt für das Wohnen. Sie würden dem geplanten Anspruch an ein störungsarmes Wohnen zuwider laufen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären zudem aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen nicht mit der geplanten und in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur zu vereinbaren.
Die ausgeschlossenen Nutzungen können an anderen, besser geeigneten Stellen im Gemeindegebiet verwirklicht werden.

Die Ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften ermöglicht eine Überprüfung einer eventuellen Ansiedlung im Hinblick auf eine Verträglichkeit mit dem Wohnen (Verkehr, Außengastronomie).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe (GBH) für die Gebiete WA 3 bis WA 5 sowie den Trauf- bzw. Firsthöhen (TH bzw. FH) in den Gebieten WA 1, WA 2 sowie WA 6 festgesetzt. Die Höhe wird als Höchstgrenze bzw. als Mindest-/ Höchstgrenze festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten max. Gebäudehöhen ist für die jeweiligen Baufensterabschnitte eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) relativ zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Begründung:
Eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen mittels der o.g. Festsetzungen und eine Festlegung der maximalen Höhenlage der Hauptgebäude, sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und die vorhandene Umgebungsbebauung sicherzustellen.

In den Gebieten WA 4 bis WA 6 ist beim Bau von Tiefgaragen eine Erhöhung der Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. In den Gebieten WA 1 bis WA 3 wird diese Zahl bis zu einem Maximalwert von 0,6 bzw. 0,7 zugelassen.

Begründung:
Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche für die o.g. baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einer GRZ von 0,8 in den Gebieten WA 4 bis WA 6 wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ermöglicht. Es ist städtebaulich wünschenswert, den Parkdruck von den öffentlichen Straßen zu nehmen und Stellplätze unter die Erde zu verlegen.

In den Gebieten WA 1 bis WA 3 wird durch die Erhöhung auf Werte von 0,6 bzw. 0,7 der jeweiligen spezifischen städtebaulichen Situation (z.B. Süderschließung der Grundstücke, kleine Grundstücksgrößen bei Mittelhäusern in den Gebieten WA 3) sowie dem erhöhten Flächenbedarf durch die gemäß geltender Stellplatzsatzung der Gemeinde Urbach erhöhten Stellplatzverpflichtung und der Pflicht zur Herstellung von Fahrradstellplätzen Rechnung getragen.

In Verbindung mit der festgesetzten Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und einer Begrünungspflicht beim Bau von Flachdächern sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, werden die Auswirkungen

auf die natürlichen Funktionen des Bodens durch die ermöglichte höhere Versiegelung minimiert. Zudem sind in der Gebietsmitte großzügige, öffentlich nutzbare Grünflächen sowie der Bebauung zugeordnete öffentliche Freiräume in Form von Nachbarschaftsplätzen festgesetzt.

5.3 überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

5.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baufenstern festgesetzt.
Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen sowie mit Balkonen, Treppenhäusern und Eingangsüberdachungen in begrenztem Rahmen zulässig.

Die Bauweise wird als offene und abweichende Bauweise (unterschiedliche Gebäudelängen) festgesetzt.

Begründung
Die Festsetzungen lassen die Bildung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen zu und ermöglichen unterschiedliche Gebäudelängen, entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Konzept.
Die Überschreitungsmöglichkeiten in Bezug auf die Baugrenze sichern zusätzliche gestalterische Spielräume.

5.3.2 Stellung der baulichen Anlagen

Für die Gebiete WA 1, WA 2 und WA 6 (festgesetzte Satteldächer) werden Firstrichtungen entsprechend den Eintragungen in die Planzeichnung festgesetzt.

Begründung:
Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung der Gebäudehauptkörper unterstützt die räumliche Gestaltung der Straßenräume entsprechend des Städtebaulichen Konzeptes unter Beachtung einer aktiven Solarenergienutzung.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.4.1 Tiefgaragen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zulässig. Mit Garagen ist an ihrer Einfahrtsseite einen Abstand von 5,50 m, mit überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Abstand von 1,50 m und mit den anderen Seiten ein Abstand von 0,50 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig wenn Mindestabstände zu öffentlichen Flächen eingehalten werden und eine Erdüberdeckung und Begrünung gewährleistet ist.

Begründung:
Durch das Zurücksetzen geplanter oberirdischer Garagen und Carports soll eine Dominanz von Garagenbauwerken im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen vermieden werden.
Die geforderten Abstände von Tiefgaragen zur öffentlichen Grünfläche und zu öffentlichen Verkehrsflächen sichern Raum für eine Begrünung/ Einbindung dieser baulichen Anlagen.

5.4.2 Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Entlang von öffentlichen Grünflächen (öGr 1) ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.

Begründung:
Durch das Zurücksetzen geplanter offener Stellplätze gegenüber der öffentlichen Grünfläche soll eine optische Dominanz des ruhenden Verkehrs im Bereich der öffentlichen Grünflächen vermieden werden.

5.4.3 Nebenanlagen

Überdachte Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche in den Gebieten WA 1 bis WA 3 nur in Form von Standplätzen für Abfall- und Wertstoffbehälter zulässig.
Überdachte Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Gebieten WA 4 bis WA 6 innerhalb eines Abstandes von 5,00 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von überdachten Standplätzen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie überdachten Stellplätzen für Fahrräder zulässig.
Vom Rand der geplanten öffentlichen Grünflächen ist mit diesen Anlagen ein Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.

Begründung:
Die Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen dienen dazu ein attraktives Wohnumfeld zu sichern und die Dominanz von Nebenanlagen im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen und entlang der öffentlichen Grünflächen, mit ihren negativen gestalterischen Auswirkungen auf das Ortsbild, zu vermeiden.

5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

In den durch Eintrag in die Nutzungsschablonen gekennzeichneten Bereichen sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

Begründung:
Die Gemeinde Urbach verfolgt mit dem Gebiet Mitte II das Ziel ein kinder- und familienfreundliches Wohngebiet zu schaffen.
Neben den hierfür geeigneten Wohnformen soll das Ziel auch durch die Planung von attraktiven, multifunktional nutzbaren öffentlichen Räumen erreicht werden.

Neben den öffentlichen Grünflächen sind dies vor allem die öffentlichen Straßen und Platzflächen, die neben der Erschließungsfunktion für den Kfz-Verkehr auch Spiel- und Aufenthaltsort für die Bewohner werden sollen.
Die mit der unkontrollierten Errichtung von verdichteten Wohnformen (Mehrfamilienhäuser auf Einzel- und Doppelhausgrundstücken) einhergehende Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der damit verbundene erhöhte Parkdruck in den geplanten Wohnstraßen würden diesem Ziel widersprechen.

5.6 Verkehrsflächen und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5.6.1 Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung werden als Gesamtfläche festgesetzt.
Die Aufteilung in Fahrbahn, Gehweg, Platzflächen, Parkplätze und Verkehrsgrün wird als unverbindliche Darstellung in der Planzeichnung dargestellt.

Begründung:
Hierdurch soll eine Flexibilität für die Ausbauplanung und bezüglich künftiger Umgestaltungsmaßnahmen gesichert werden.

5.6.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

Begründung:
Die Festsetzung dient der Sicherstellung der geplanten Gestaltung der öffentlichen Straßen- und Platzräume, indem Grundstückszufahrten entsprechend ausgeschlossen werden.

5.7 Öffentliche Grünfläche

Im zentralen Bereich des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche (öGr1) mit Wegen, Plätzen, befestigten Sitzbereichen mit und ohne Überdachung und in die Grünfläche integrierte Spielgeräten wie z. B. Seilbahn, Trampolin, Riesenschaukel, Stangenmikado sowie Anlagen zur Rückhaltung/ Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.
Im nördlichen Bereich des Plangebietes wir eine Fläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (öGr2) für unterschiedliche Altersgruppen und mit entsprechender Ausstattung ausgewiesen.

Begründung
Ein durchgehender Freiraum zwischen Marktplatz und Gänsberg bildet die künftige grüne Mitte von Urbach und ist gleichzeitig „Fenster“ zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum. Die freie Landschaft wird auf diese Weise mit dem neuen Wohngebiet bzw. dem Ortszentrum verzahnt. In Verbindung

mit der Landschaftsachse am westlichen Rand des Grünraums wird eine Blick und Wegebeziehungen zum „Hausberg“ der Gemeinde, dem Gänsberg, ermöglicht. Zusammen mit den begrünten Straßenräumen entsteht damit ein Grün- und Freiraumnetz, das eine optimale Durchlüftung sichert, Siedlung und Grün miteinander verbindet und im Gebietsinnern ein qualitätsvolles Wohnumfeld schafft.
Mit der Festsetzung des zentralen Bereichs des Plangebietes als öffentliche Grünfläche wird die wichtige Frischluftbahn zwischen Gänsberg und Ortszentrum gesichert. In die Grünfläche integriert werden auch die notwendigen Spiel- und Freizeitflächen für die geplante Wohnbebauung.
Im östlichen Teilbereich der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines Mulden-Rigolen-Systems zur Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers des Neubaugebietes und die Ableitung in Richtung Süden mit gedrosselter Einleitung in den Urbach vorgesehen.

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

5.8.1 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser sind mit standortgerechter Vegetation herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Begründung
Die Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dient in Verbindung mit der Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden.

5.8.2 Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

Begründung:
Die Festsetzungen zur Verwendung von versickerungsaktiven Belägen dient in Verbindung mit der Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden.

5.8.3 Maßnahmen für den Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen (siehe Ziffer 7.2).

Auf die artenschutzrechtlichen Untersuchungen zum Bebauungsplan „Urbacher Mitte II“, Bearbeitung Büro Werkgruppe Grün, Stuttgart wird verwiesen.

Folgende Untersuchungen zum Artenschutz liegen vor:

- Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse zum Bebauungsplan „Urbacher Mitte II“, Bearbeitung Büro Werkgruppe Grün, Stuttgart vom März 2015,
- Tierökologisches Gutachten zum Bebauungsplan „Urbacher Mitte II“, Bearbeitung Büro Werkgruppe Grün, Stuttgart vom Oktober 2015,
- Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung mit Maßnahmenkonzept (SaP) zum Bebauungsplan „Urbacher Mitte II“, Bearbeitung Büro Werkgruppe Grün, Stuttgart vom November 2016.

5.9 Mit Rechten zu belastende Flächen

Die mit GR1/LR bezeichnete Flächen sind wie folgt zu belasten:
Geh-/ Leitungsrecht (Regenwasserleitung unterirdisch) zugunsten der Gemeinde Urbach.
Die mit GR2 bezeichnete Flächen sind wie folgt zu belasten:
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

Begründung
Die ordnungsgemäße Ableitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagwassers sowie eine Vernetzung der öffentlichen Straßen- und Platzräume wird hiermit gesichert.

5.10 Festsetzungen zur Grünordnung

5.10.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Begründung
Die Neupflanzung von Laubbäumen erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert.

5.10.2 Dach-/ Fassadenbegrünung

Flachdächer von obersten Geschossen von Gebäuden sowie die Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen (Gras - Kräuter – Sedum). Eine Substratschicht von mindestens 12 cm ist vorzusehen.
Wände von oberirdischen Garagen sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme von Zufahrtsseiten, mit einer rankenden Bepflanzung, mit oder ohne Rankhilfe, zu begrünen.

Begründung
Die Festsetzungen zur Dachbegrünung von Flachdächern dienen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen (Dach- und Fassadenbegrünung) positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es werden Festsetzungen zur Dachform und zur Dachgestaltung sowie zu Dachaufbauten getroffen.

Begründung
Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Dachzonen wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft Rechnung getragen. Sie sollen bei Neubaumaßnahmen zu einer harmonischen Einbindung in Bezug zur Umgebungsbebauung sowie zu einer ruhigen Dachlandschaft beitragen. Gleichzeitig soll der sinnvolle Ausbau der Dachgeschosse und damit verbunden die Schaffung von qualitätsvollem Wohnraum ermöglicht werden. Aufgrund entsprechend großzügig festgesetzter Traufhöhen kann bei Satteldächern mit dem Ziel einer ruhigen Dachlandschaft auf Dachaufbauten weitgehend verzichtet werden. Eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer wird festgesetzt um neben gestalterischen auch ökologischen Aspekten (Rückhaltung von Niederschlagswasser, positive Beeinflussung des Kleinklimas, Biotopfunktion) Rechnung zu tragen.
Die Regelungen zu Dachaufbauten im Gebiet WA 6 sind an der unmittelbaren baulichen Nachbarschaft orientiert.

6.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke

6.2.1 Allgemeinen Gestaltung der Freiflächen

Es werden Festsetzungen zur allgemeinen Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken getroffen.

Begründung
Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit einer standortgerechter Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

6.2.2 Tiefgaragen

Es werden Festsetzungen zur Gestaltung in Verbindung mit erdüberdeckten Tiefgaragen getroffen.

Begründung

Das städtebauliche Ziel ist eine verträgliche Einbindung der Tiefgaragen zu sichern. Um diesem Ziel Rechnung zu tragen wird neben einer Erdüberdeckung und Begrünung eine Aufschüttung des Geländes vor Wänden von Tiefgaragen bzw. eine Begrünung solcher Anlagen festgesetzt.

6.3.2 Einfriedungen, Stützmauern sowie Restmüll- und Werkstoffbehälter

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Einfriedungen, Stützmauern sowie von Standplätzen für Restmüll- und Werkstoffbehälter getroffen.

Begründung

Regelungen zu Einfriedungen, Stützmauern und Stützkonstruktionen werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern.
Die Festsetzung von Natursteinmauern entlang des östlichen Randes der geplanten öffentlichen Grünfläche dient der Gestaltung einer einheitlichen Randausbildung und der attraktiven Gestaltung des Übergangs zwischen öffentlichen Grün und privaten Baugrundstücken.

Die Festsetzungen bezüglich der Höhe und Tiefe von Sichtschutzwänden zur Abschirmung von Freibereichen/ Terrassen dient der Wahrung der Privatsphäre bei dichteren Wohnformen.

Die Festsetzungen zu Restmüll und Wertstoffbehältern dient ihrer gestalterischen Integration in den öffentlichen Raum.

7. Umweltbelange

7.1 Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan „Urbacher Mitte II“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt.
Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13 a Abs.2 Nr.4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich.
Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB in die Abwägung einzustellen.
Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope.
Die Belange des Artenschutzes wurden berücksichtigt.

7.2 Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Untersuchungen zum Bebauungsplan „Urbacher Mitte II“, Bearbeitung Büro Werkgruppe Grün, Stuttgart vom November 2016 wird verwiesen.
Folgende Untersuchungen zum Artenschutz liegen vor:

- Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse zum Bebauungsplan „Urbacher Mitte II“, Bearbeitung Büro Werkgruppe Grün, Stuttgart vom März 2015,
- Tierökologisches Gutachten zum Bebauungsplan „Urbacher Mitte II“, Bearbeitung Büro Werkgruppe Grün, Stuttgart vom Oktober 2015,
- Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung mit Maßnahmenkonzept (SaP) zum Bebauungsplan „Urbacher Mitte II“, Bearbeitung Büro Werkgruppe Grün, Stuttgart vom November 2016.

Die Untersuchungen sind dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans zu auszuschließen wurden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahmen:
- Schutzmaßnahmen für Bäume während der Bauzeit
- Fällung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Vegetationsperiode
- Einsetzen einer Umweltbaubegleitung während der Baumaßnahmen.

Weiter werden Maßnahmen, die bereits vor dem Eingriff verwirklicht sein müssen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt:

CEF – Maßnahmen:
- Anbringen von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse auf gemeindeeigenen Grundstücken im Bereich des Friedhofs und am Gänsberg.

- Wiederherstellung verbrachter Streuobstwiesenbereiche auf gemeindeeigenen Grundstücken im Bereich des Gänsbergs.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

7.3 Schutzgüter

Mensch/ Kultur- und Sachgüter

Für die entfallende Sportnutzung wurde bereits im Vorgriff Ersatz an anderer Stelle geschaffen. Durch die Umsiedlung der Sportflächen werden die bestehenden angrenzenden Wohngebiete von Lärm entlastet.
Durch das geplante Baugebiet kommt es im Bereich der angrenzenden Bebauung zu mehr Verkehr. Während der Bauphase entstehen Belastungen

durch Lärm und Staub.
Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Wohngebiets „Urbacher Mitte II“ in der Gemeinde Urbach wurden Verkehrserhebungen durchgeführt und das Verkehrsaufkommen des geplanten Wohngebiets bestimmt und auf das angrenzende Straßennetz in Urbach verteilt (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Urbacher Mitte II“, BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 18.05.2017).
Die betrachteten Knotenpunkte entlang der Friedhofstraße und der Jahnstraße können den zusätzlichen Verkehr aus dem Baugebiet mit einer sehr guten bis guten Verkehrsqualität bewältigen.
Das zusätzliche Verkehrsaufkommen des geplanten Wohngebiets kann für das an das Wohngebiet angrenzende Straßennetz als verträglich beurteilt werden. Die Orientierungswerte für Sammel- und Wohnstraßen werden deutlich unterschritten. Es werden in der Nachbarschaft des Gebiets keine unzumutbaren Verkehrslärmimmissionen verursacht.

Die Wege- und Sichtbezüge in die freie Landschaft sind im städtebaulichen Konzept berücksichtigt. Neue Fuß- und Radwegeverbindungen verknüpfen das Wohngebiet mit den bestehenden Gebieten und dem Ortskern. Die neuen öffentlichen Grünflächen bieten Möglichkeiten zum Aufenthalt im Freien und zur Erholung.

Kulturdenkmale oder Bodendenkmale sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Bewertung
Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/ Kultur- und Sachgüter.

Tiere und Pflanzen
Große Teile des Gebiets sind als Sportflächen intensiv genutzt, teilweise als Rasenspielfeld, teilweise als Hartplatz mit wassergebundener Decke. Die Zufahrten sind als Asphaltwege ausgeführt, an der Nordöstlichen Ecke besteht eine kleine Sporthalle. Wiesenflächen, Gehölzbestände und ein kleinerer Bereich einer Streuobstwiese an den Rändern des Gebiets gehen verloren. Durch den Erhalt von älteren Bäumen am nördlichen Gebietsrand, durch die Ausweisung einer großzügigen öffentlichen Grünfläche und durch Festsetzung von Pflanzgeboten in öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Durchgrünung des Gebiets gesichert.

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen wurden verschiedene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt (siehe Ziffer 7.2).

Bewertung
Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Boden/ Wasser
Im Bereich der Sporteinrichtungen sind die Böden überformt und teilweise versiegelt. Im Bereich der als Wiesen und Streuobstwiesen genutzten Flächen sind teilweise noch natürliche Bodenverhältnisse vorhanden.
Durch die Errichtung baulicher Anlagen kommt es zu einer wesentlich stärkeren Versiegelung und zum Verlust der Bodenfunktionen. Durch die Festsetzung von Dachbegrünung und sickerfähigem Pflasterbelag in Teilbereichen des Gebiets werden die Oberflächenabflüsse reduziert. Es wird eine getrennte Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers über Retentionsbecken in den Urbach vorgesehen. Somit verbleibt das anfallende Regenwasser im natürlichen Kreislauf. Größere Teile des Plangebietes werden zudem von Bebauung und Versiegelung freigehalten und als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Bewertung
Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Wasser.

Klima/ Luft
Das Planungskonzept sieht eine großzügige zentrale öffentliche Freifläche im neuen Baugebiet vor. Die lokalklimatischen Auswirkungen auf die lufthygienischen Verhältnisse im Planungsgebiet werden dadurch minimiert. Relevante erhöhte Schadstoffimmissionen durch den zusätzlichen Verkehr und Heizung sind unter Berücksichtigung der Vorbelastung nicht zu erwarten.
Der zentrale Bereich des Plangebietes wird als Belüftungsbahn von Bebauung freigehalten.

Bewertung
Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft.

Landschafts-/ Ortsbild
Die Bebauung ergänzt das bestehende Wohngebiet. Maßstab und Dichte der Gebäude orientieren sich am Bestand. Es werden neue Wegeverbindungen in die freie Landschaft und zur Ortsmitte geschaffen und es werden neue Spiel- und Aufenthaltsflächen angelegt. Der Blickbezug zum Gänsberg bleibt erhalten, ebenso die ortsbildprägenden Bäume an der nördlichen Friedhofstraße.

Bewertung
Es ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild.

Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt
Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes verbleiben unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter.

8. Klimaschutz/ Anpassung an den Klimawandel

8.1 Energie

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen überwiegend eine Südausrichtung der geplanten Gebäude sowie kompakte Bauformen. Dies bildet die Grundlage für eine wirtschaftliche, energiesparende Bauweise und für die Nutzung der Solarenergie sowohl in passiver Form als auch in aktiver Form.

8.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht eine getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und die Einleitung in Retentionsflächen innerhalb des zentralen Grünbereichs mit gedrosseltem Überlauf in die Vorflut (Urbach) vor.
Die Begrünung von Flachdächern und die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze sowie eine Erdüberdeckung und Begrünung von geplanten Tiefgaragen, tragen zusätzlich zu einem verzögerten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers bei.

8.3 Begrünungsmaßnahmen

Die zentrale Grünzone zwischen den östlichen und westlichen Baufeldern dient neben der Funktion als Spiel- und Erholungsfläche auch als Belüftungsbahn für die vom nördlich angrenzenden Freiraum (Gänsberg) abfließende Frischluft in Richtung Ortskern sowie der Regenwasserrückhaltung.
Die umfangreichen Neupflanzung von Laubbäumen auf öffentlichen und privaten Flächen und entlang von Straßen und Wegen sowie die Erdüberdeckung und Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen, erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze.

8.4 Mobilität

Die direkte fußläufige Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz sichert kurze Wege zum ÖPNV (Bus) und zum Bahnhaltepunkt am südlichen Ortsrand der Gemeinde, zu den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des Ortskerns und nicht zuletzt in die hochwertigen wohnungsnahen Erholungsgebiete im nördlichen Gebietsanschluss um den Gänsberg.
Die Rahmenbedingungen für ein klimaschonendes Wohnen, das nicht zwingend die Nutzung eines eigenen Kraftfahrzeugs voraussetzt, sind damit gegeben. Die Vorkehrung für die Nutzung von Elektromobilität (Leitungen) für zwei Stellplätze soll geschaffen werden.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Allgemein

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen werden im weiteren Verfahren mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Das vorhandene Kanalnetz zur Abwassereinleitung des Neubaugebietes in den angrenzenden Straßen ist ausreichend dimensioniert bzw. wird wo notwendig angepasst.

9.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht eine getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und die Einleitung in Retentionsflächen innerhalb des zentralen Grünbereichs mit gedrosseltem Überlauf in die Vorflut (Urbach) vor.
Die Begrünung von Flachdächern und die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze sowie eine Erdüberdeckung und Begrünung von geplanten Tiefgaragen, tragen zusätzlich zu einem verzögerten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers bei.

9.3 Energiekonzept

Die überwiegende Südausrichtung der geplanten Gebäude bildet die Grundlage für eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie zur Gebäude-/ Brauchwassererwärmung und in Bezug auf die Stromproduktion mittels Fotovoltaikanlagen. Das städtebauliche Grundkonzept lässt eine energiesparende, kompakte Bauweise zu.

10. Sozialverträglichkeit

Das Planungsgebiet liegt in günstiger Entfernung zu den bestehenden Gemeinbedarfs- und Dienstleistungseinrichtungen des Ortskerns sowie den ausgedehnten Naherholungsflächen im Norden um den Gänsberg.

Es bietet die Möglichkeit für unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen und somit günstige Voraussetzungen für eine soziale Mischung der Bewohnerschaft.
Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine wirtschaftliche Bebauung und schaffen somit die Grundlage für einen kostengünstigen Wohnungsbau.
Das geplante Grün- und Freiraumkonzept sichert ein kinder- und familienfreundliches Wohnumfeld.

Der Bedarf an zusätzlichen Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulplätzen kann durch bestehende Einrichtungen gedeckt werden.
Der Bedarf an Spielflächen für kleinere Kinder sowie für Kinder und Jugendliche wird durch die Ausweisung von Spielflächen innerhalb der zentralen Grünfläche befriedigt.

11. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

11.1 Umlegung, Erschließung, Planungshorizont

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.
Die Durchführung und Abrechnung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt gemäß den geltenden Satzungen der Gemeinde.

Die Erschließung des Gebietes ist ab den Jahren 2018/2019 geplant.

11.2 Kosten

Die Planungs- und Verfahrenskosten trägt die Gemeinde Urbach.

Die Kosten für die Planung und Herstellung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden beitragsrechtlich abgerechnet.

Die Kosten für die Maßnahmen des Artenschutzes werden zu 100 % von den Eigentümern der Baugrundstücke erbracht.

Die Gemeinde Urbach hat sich an den genannten Kosten mit ihren künftigen Baugrundstücken zu beteiligen. Dieser gemeindliche Kostenanteil kann erst nach endgültiger Zuteilung und Abrechnung der Erschließungs- und Kanalbeiträge sowie der Kostenerstattungsbeträge ermittelt werden.

12. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	**4,49 ha**	**100,0%**
davon		
öffentliche Verkehrsflächen	0,74 ha	16,5 %
Öffentliche Grünflächen	0,95 ha	21,2 %
Nettobauland	2,80 ha	62,3 %

Geplante Wohneinheiten (WE): ca. 160 WE

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Urbach,
Stuttgart, den 21.11.2016/ 07.07.2017/ 21.11.2017

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider