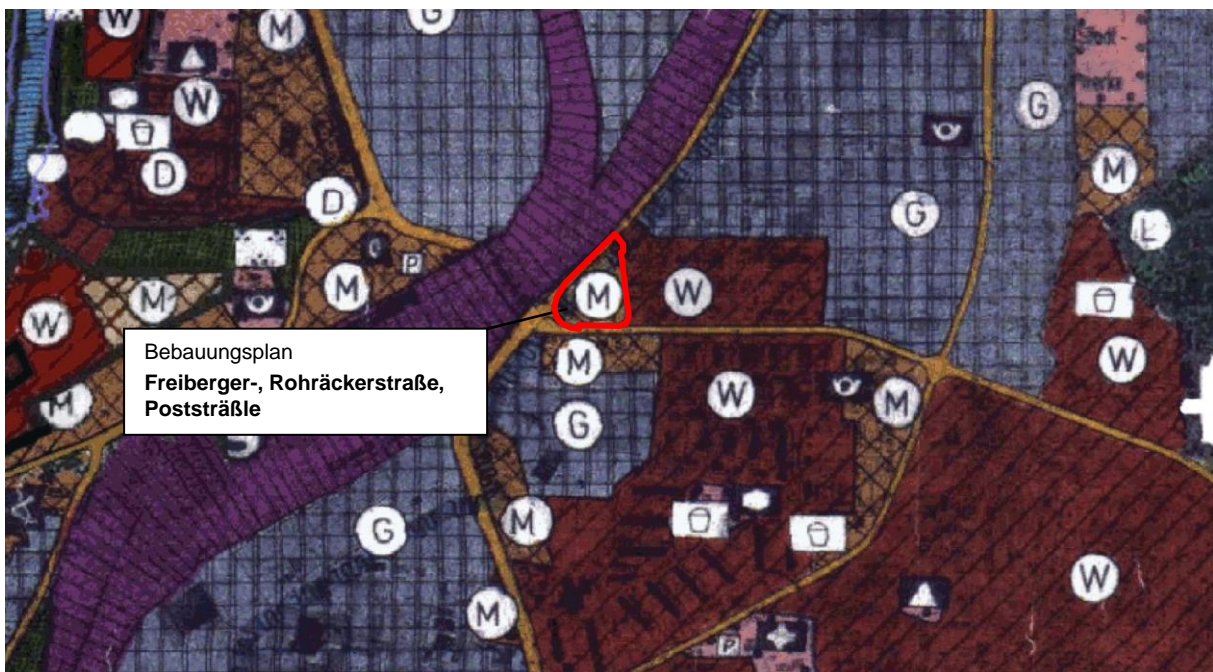


B E G R Ü N D U N G nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

**zum Bebauungsplan „FREIBERGER-, ROHRÄCKERSTRASSE, POSTSTRÄSSLE“
Planbereich 3.4**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 5095, 5096, 5096/1, 5100, 5100/1, 5101, 5103/3, 5103/4, 5104/1, 5660/5, sowie Teile des Flurstücks 5600 und 5660 (Poststräßle/L1130).
Maßgeblich ist der Abgrenzungsplan des Stadtentwicklungsamts vom 06.12.2018.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung, Maßstab 1:10.000

Aufgestellt:
Bietigheim-Bissingen, den 07.11.2019 / 18.03.2021
- Stadtentwicklungsamt -
II-61/26.4-3.4 Br

- i. V. S p e i d e l -

1. Erfordernis der Planaufstellung

Auf dem bisher ausschließlich zum Wohnen genutzten Grundstück Freiburger Straße 1 (ehemals Freiburger Straße 3) ist beabsichtigt, eine neue Wohn- und Geschäftsbebauung zu verwirklichen. Damit wurde der Anstoß zu einer möglichen städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Dreiecks Freiburger Straße, Rohräckerstraße und Poststraße gegeben. Die auf Grundlage des bestehenden Baurechts mögliche Überbauung ist weder städtebaulich noch funktional befriedigend. Zudem sind die Verkehrsflächen im Bereich der Freiburger Straße 3 nicht ausreichend. Nach den heutigen Erfordernissen sollten die Verkehrsflächen vergrößert werden, um die Leistungsfähigkeit an der Kreuzung Stuttgarter Straße/ Poststraße für die Knotenpunktzufahrt aus der Freiburger Straße zu erhöhen und die Fuß- und Radwege zu verbreitern.

Für das betreffende Plangebiet gilt der Bebauungsplan „Seewiesen 4. Änderung“, rechtskräftig seit dem 08.11.2013. Dieser setzt ein Mischgebiet fest. Faktisch ist im betreffenden Bereich jedoch ausschließlich Wohnnutzung vorhanden.

Mit dem Lothar-Späth-Carré und dem Bogenviertel werden in unmittelbarer Nähe gemischte Quartiere aus Wohnen und Arbeiten entstehen und damit die Entwicklung eines attraktiven und zukunftsträchtigen Umfelds entlang der Stuttgarter Straße angestoßen. In diesem Zusammenhang soll im Plangebiet auch der Entwicklung von Wohnen und Arbeiten in zentraler Lage eine tragende Rolle zukommen, insbesondere unter Berücksichtigung der Anforderungen an Lärmschutz am Kreuzungsbereich der stark befahrenen Stuttgarter Straße (B 27).

Mit den geplanten Festsetzungen soll dem angestrebten Gleichgewicht von Wohn- und Gewerbenutzungen im Sinne eines Mischgebiets nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) Rechnung getragen werden. Um die erweiterte und zeitgemäße Nutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen und mögliche Konflikte zwischen der schutzbedürftigen Wohnnutzung, dem Verkehr sowie dem Gewerbe bewältigen zu können sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

2. Einfügung in die überörtliche und örtliche Planung

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist Bietigheim-Bissingen mit allen Ortslagen als Siedlungsbereich in der Entwicklungsachse Stuttgart - Heilbronn eingestuft.

In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen/ Ingersheim/ Tamm, rechtskräftig seit dem 26.05.1994, ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als Gemischte Baufläche ausgewiesen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die überplante Fläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Seewiesen 4. Änderung, rechtskräftig seit dem 08.11.2013.

4. Bestand

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Stadtteils Buch und südwestlich des Gewerbegebiets Seewiesen, zwischen Freiburger Straße, Rohräckerstraße und Poststraße.

Das Plangebiet wird im Süden durch die Freiburger Straße, sowie die daran angrenzende Wohnbebauung bzw. das geplante Lothar-Späth-Carré und im Westen durch das Poststraße begrenzt. Im östlichen Bereich, angrenzend an die Rohräcker Straße, befindet sich eine Grünfläche und ein allgemeines Wohngebiet.

Die östlich und nordöstlich angrenzende Bebauung ist überwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Weiter östlich befinden sich vermehrt Mehrfamilienhäuser. Weiter in nordöstlicher Richtung befindet sich das Gewerbegebiet Seewiesen.

Im Plangebiet befinden sich vornehmlich Ein- und Mehrfamilienhäuser.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Auf dem Grundstück Freiburger Straße 1 (ehemals Freiburger Straße 3) ist beabsichtigt, eine neue Wohn- und Geschäftsbebauung zu verwirklichen. Damit wurde der Anstoß zu einer möglichen städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Dreiecks Freiburger Straße, Rohräckerstraße und Poststraße gegeben. Der bestehende Bebauungsplan stellt mit seinen festgesetzten Baugrenzen, der Höhe sowie der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen jedoch keine befriedigende planungsrechtliche Grundlage für die angestrebte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet dar.

Mit den geplanten Festsetzungen soll dem angestrebten Gleichgewicht von Wohn- und Gewerbenutzungen im Sinne eines Mischgebiets nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Lärmschutz Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan hat weiterhin das Ziel entlang der stark befahrenen Freiburger Straße sowie dem Poststraße eine Bebauung in geschlossener Bauweise zu ermöglichen. Hierzu wird die bestehende Baugrenze näher an die Straße gerückt. Dies schafft eine angemessene städtebauliche Fassung des Straßenraums und hat zugleich schallschützende Wirkung zugunsten der Wohnbebauung im östlichen Bereich des Plangebiets. Um die Erschließung der rückwärtigen Bestandsgebäude zu sichern wird der vorhandene Weg von der Rohräckerstraße aus, parallel zum Poststraße, unter Berücksichtigung des dort vorhandenen Fuß- und Radverkehrs ausgebaut.

Bei der benachbarten Kreuzung Stuttgarter Straße/ Poststraße/ Freiburger Straße treten in den Verkehrsspitzen häufig Rückstauungen auf. Die Planungen ermöglichen es, die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Freiburger Straße/ B27/ Poststraße durch die Verbreiterung der Freiburger Straße bzw. der Verlängerung der 2. Geradeausspur bis zur Rohräckerstraße zu erhöhen. Dies ermöglicht zudem das Anlegen eines Grünstreifens sowie die Auflösung des Zweirichtungsradwegs und das Erstellen von zwei Einrichtungsradwegen. Des Weiteren können die Breiten des Gehwegs auf der Nordseite der Freiburger Straße im Zuge der städtebaulichen Entwicklungen entsprechend der aktuellen Regelwerke ausgebaut werden.

Es werden zudem Ein- und Ausfahrtsverbote festgesetzt, um den Verkehrsfluss auf der Freiburger Straße nicht zu beeinträchtigen. Die Erschließung der durch die festgesetzten Ein- und Ausfahrtsverbote betroffenen Grundstücke entlang der Freiburger Straße wird durch ein Geh- und Fahrrecht gesichert.

Darüber hinaus werden die künftigen Festsetzungen an die Fremdwerbeanlagenkonzeption vom Januar 2015 und die Einzelhandelskonzeption vom April 2017 angepasst.

5.2 Planungsziele im Einzelnen

Art der baulichen Nutzung

Wie im vorher gültigen Bebauungsplan „Seewiesen 4. Änderung“, rechtskräftig seit dem 08.11.2013, wird für das Plangebiet ein „Mischgebiet“ festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ wird aufgrund unterschiedlicher Anforderungen an den Lärmschutz in Teilbereiche gegliedert.

Entsprechend der hohen Lärmeinwirkungen liegt der Schwerpunkt der Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet 1 und 2 auf der Gewerbenutzung. Durch den Ausschluss der allgemein zulässigen Anlagen wie beispielsweise Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen strukturelle Störungen unter Berücksichtigung der im Obergeschoss bzw. in den Obergeschossen zulässigen Wohnnutzungen sowie der benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden. Ausnahmsweise sind im Mischgebiet 1 Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen zulässig, um den öffentlichen Straßenraum in der Freiburger Straße aufzuwerten und den erhöhten Bedarf an Nahversorgung zu sichern.

Im Osten des Geltungsbereichs grenzt ein allgemeines Wohngebiet an. Dementsprechend wird im nordöstlichen Bereich des Plangebiets bzw. im Mischgebiet 3 der Schwerpunkt auf die Wohnnutzung gelegt.

Durch den Ausschluss der allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen strukturelle Störungen vermieden werden.

Maß der baulichen Nutzung

Zur Realisierung von Tiefgaragen darf die Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Maximalwert von 0,8, überschritten werden. Zur Kompensation muss eine weitgehend begrünte Erdüberdeckung von mindestens 60 cm nachgewiesen werden. Zudem darf durch die Anlagen nach § 19 (4) BauNVO die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 und 0,6 um bis zu 50 % überschritten werden.

Entlang der Freiburger Straße (MI 1 und MI 2) wird eine Geschossfläche von 1,8 festgesetzt. Die gesetzliche Obergrenze wird überschritten, um in zentraler Lage mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr eine möglichst hohe Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen und für die dahinterliegenden Wohnbauflächen einen guten Lärmschutz zu gewährleisten. Die gesetzlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse und die Umwelt sind durch die Überschreitung nicht zu erwarten.

Zur Sicherung einer an den Bestand angepassten, städtebaulichen Entwicklung wird die Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze geregelt. Die überdies möglichen Dachgeschosse sind bei der Festlegung der Gebäudehöhen berücksichtigt worden.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird entlang der Freiburger Straße einheitlich festgelegt, um entsprechend der geschlossenen Bauweise mit dem Ziel des Lärmschutzes eine durchgehende Bebauung sicherzustellen und die Höhenlage zum umgebenden Bestand zu fixieren. Eine gelockerte Höhenentwicklung im rückwärtigen Bereich (MI 3) wird durch eine Erdgeschossfußbodenhöhe, die Bezug nimmt auf die gemittelte Geländehöhe der angrenzenden Erschließungsstraße (bezogen auf Meereshöhe/üNN), gewährleistet. Um die Anpassung an das Gelände im Innenbereich zu ermöglichen, sind Abweichungen um bis zu 50 cm nach oben zugelassen, soweit die max. Höhe baulicher Anlagen nicht überschritten wird.

Die Gebäudehöhen werden in Bezug zur Erdgeschossfußbodenhöhe als Höchstmaß festgesetzt, um die Anpassung an den umgebenden Bestand sicherzustellen.

Bauweise

Für die Bebauung entlang der Freiburger Straße bzw. am Kreuzungsbereich, die zugleich als Lärmschutz für die rückwärtige Bebauung dient und daher möglichst geschlossen sein muss, gilt eine geschlossene Bauweise ohne Längenbeschränkung. Für die nördlich bzw. östlich gelegene Bebauung wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Um die Kleinteiligkeit der umgebenden Bebauung aufzugreifen, darf die Gebäudetiefe maximal 15 m betragen.

Weitere Festsetzungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine Baulinie und Baugrenzen definiert. Es werden überwiegend Baugrenzen festgesetzt, lediglich entlang der Stuttgarter- bzw. Freiburger Straße wird zur Sicherung des baulichen Lärmschutzes und zur Ausbildung einer städtebaulich prägenden Raumkante eine Baulinie festgelegt.

Um die Ausrichtung der Baukörper als städtebaulich wichtiges Element, insbesondere zur Ausbildung einer prägenden Raumkante, zu sichern, wird die Stellung der Außenwände im Mischgebiet 1 und 2 parallel zu den Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Im Mischgebiet 3 wird die Ausrichtung der Gebäude in Anlehnung an den Bestand im Plangebiet sowie der gegenüberliegenden Wohnbebauung gewählt.

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine ansprechende Gestaltung sicher stellen zu können und die straßenbegleitenden Grundstücksbereiche sowie die Innenbereiche ausreichend und regelmäßig zu begrünen. Um eine Entwicklung im Bestand zu ermöglichen sind jedoch private Stellplätze und Zufahrten in der Pflanzgebotfläche pfg 3 zulässig, wenn sie wasserdurchlässig ausgeführt werden und pro 2 Stellplätze jeweils ein kleinkroniger Baum gepflanzt wird.

6. Schallschutz

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom August 2019, bedingen die Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau.

Insbesondere im Kreuzungsbereich Stuttgarter Straße (B27)/ Poststräßle/ Freiburger Straße bzw. entlang des Poststräßles und der Freiburger Straße wurden hohe Lärmpegelbereiche ermittelt, die aufwendige bauliche Schallschutzmaßnahmen erfordern. Die schalltechnische Untersuchung empfiehlt für die zum Poststräßle bzw. zur Freiburger Straße orientierten Gebäude zu prüfen, ob der angestrebte Lärmschutz durch geeignete Bauformen (z.B. vorgehängte Fasadenteile) und besondere Grundrisse erreicht werden kann oder ein Verzicht auf Wohnnutzung möglich wäre.

Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes geringere als die in den genannten Plänen gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Aufgrund der besonderen Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzungen wird teilweise eine vertikale Gliederung zwischen überwiegend Wohnnutzung in den Obergeschossen und gewerblicher Nutzung in den unteren Geschossen vorgenommen.

Für die Gebäude entlang der Rohräckerstraße ergibt sich bei Umsetzung der Planungen eine bessere schalltechnische Situation, wobei die Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs dennoch Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm erfordern.

In Anbetracht der Lärmeinwirkungen werden für schutzbedürftige Räume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung empfohlen.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7. Freiflächen, Grünordnung und Artenschutz

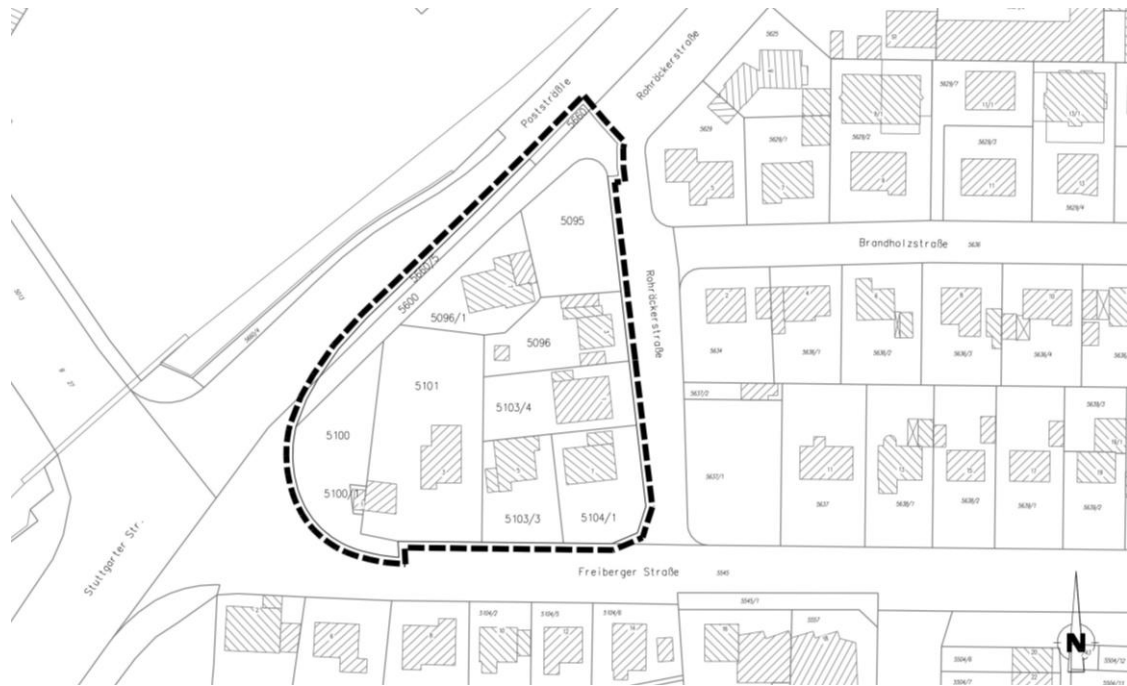
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und erfordert daher keine Umweltprüfung. Planbedingte Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsprüfung unterbleibt. Allerdings führt das Abwägungsgebot im Zusammenhang mit dem weiter geltenden Minimierungsgebot dazu, dass auch Bebauungspläne der Innenentwicklung die mit ihrer Realisierung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren oder ausschließen. Dem dienen auch die Festsetzungen der öffentlichen Grünfläche, des Verkehrsgrün, der Pflanzgebote und -bindungen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durch das Büro Planbar Güthler im März/Juli 2019 erstellt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass – unter Einbeziehung der geplanten Kompensationsmaßnahmen – keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

Die Durchführung der planinternen Kompensationsmaßnahmen wird verbindlich im Textteil festgesetzt. Die Verteilung der Ersatzquartiere erfolgt auf dem Eingriffsgrundstück gemäß nachfolgender Tabelle.

Flurstücksnummer	Art des Ersatzhabitats
5100	- Nisthöhlen
5101	- Starenhöhlen - Haussperlingskolonien (Gebäude)
5103/4	- Starenhöhlen - Nisthilfen für Nischenbrüter
5096	- Nisthöhlen

Die Flurstücke ergeben sich aus dem folgenden Abgrenzungsplan:



Die erhaltenswerten Amberbäume im westlichen Bereich des Plangebiets werden über Pflanzbindungen gesichert.

Pflanzgebote für straßenbegleitende Baumpflanzungen gliedern den Straßenraum und sorgen für einen kleinklimatischen Ausgleich.

Grünordnerisch sorgen flächenhafte Pflanzgebote weiterhin für einen kleinklimatischen Ausgleich im Sinne einer Vorgartenzone (pfg 2 und pfg 3) oder dienen als Sicherung der Grünfläche im Innenbereich des Plangebiets (pfg 1).

Die festgesetzte Dachbegrünung für Flachdächer reduziert das anfallende Niederschlagswasser und minimiert die Entstehung von Hitzeinseln.

Es wird festgesetzt, dass zum Schutz der vorhandenen Arten Fällarbeiten, Abbruchmaßnahmen von Gebäuden sowie die Umhängung von Nisthilfen nur außerhalb der Brutzeiten und Vegetationsperioden, das heißt vom 15.11. bis zum 28.02., durchgeführt werden dürfen.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlich relevanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8. Erschließung / ruhender Verkehr / Verkehrsgutachten

Zum Bebauungsplan wurde vom Büro Schlothauer & Wauer eine Verkehrsuntersuchung (September 2019) erstellt. Das darin ermittelte nutzungsbezogene Verkehrsaufkommen liegt bei ca. 700 bis 720 Kfz-Fahrten in 24h. Die zugrunde gelegte Aufteilung von Wohnen und Gewerbe ist der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen. Darin wurden die Verkehrsbelastungen für den Prognosehorizont 2030 ermittelt und die Leistungsfähigkeit der maßgebenden Knotenpunkte Freiburger Straße/ Rohrackerstraße sowie B27/ Freiburger Straße/ Poststraße untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt Freiburger Straße/ Rohrackerstraße ausreichend leistungsfähig ist. Der Knotenpunkt Freiburger Straße/ B27/ Poststraße ist aufgrund der schon hohen Verkehrsaufkommens im Bestand in den beiden Spitzenstunden überlastet.

Die Planungen ermöglichen es die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Freiburger Straße/ B27/ Poststraße durch die Verbreiterung der Freiburger Straße bzw. der Verlängerung der 2. Geradeausspur bis zur Rohrackerstraße zu erhöhen. Dies ermöglicht zudem das Anlegen eines Grünstreifens sowie die Auflösung des Zweirichtungsradwegs und das Erstellen von zwei Einrichtungsradswegen, die im weiteren Verlauf als Radschutzstreifen im Norden und Radweg im Süden bis zur Buchstraße bzw. Gustav-Rau-Straße fortgeführt werden können.

Die Breiten des Gehwegs auf der Nordseite der Freiburger Straße sind im Bestand sehr gering. Im Zuge der Planung wird der Weg entsprechend der aktuellen Regelwerke ausgebaut.

Es werden zudem Ein- und Ausfahrtsverbote festgesetzt, um den Verkehrsfluss auf der Freiburger Straße nicht zu beeinträchtigen. Die Erschließung der durch die festgesetzten Ein- und Ausfahrtsverbote betroffenen Grundstücke entlang der Freiburger Straße wird durch ein Geh- und Fahrrecht gesichert. Hierdurch wird die Möglichkeit geschaffen, eine gemeinsame Quartierstiefgarage über eine Zufahrt zu errichten.

Um die Erschließung der rückwärtigen Bestandsgebäude zu sichern, wird der vorhandene Weg von der Rohrackerstraße aus, parallel zum Poststräßle, unter Berücksichtigung des dort vorhandenen Fuß- und Radverkehrs ausgebaut. Um eine störungsfreie Verkehrsabwicklung zu gewährleisten, werden entsprechend Verkehrsflächen auf bisher privater Fläche erweitert. Im Einmündungsbereich wird die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit durch eine Verbreiterung der Aufstellfläche erhöht. Des Weiteren ist die Herstellung einer Treppe vorgesehen, um die fußläufigen Verbindungen im Plangebiet zu verbessern.

9. Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans entfällt die bestehende Trafostation „Poststräßle“ auf dem Flurstück 5101/1. Nach einer Untersuchung der Stromversorgungssituation im Plangebiet, kann diese nach Angaben der Stadtwerke ersatzlos entfallen.

Die Dachbegrünung und die Erdüberdeckung bei Tiefgaragen stellen ein hohes Potenzial zur Regenwasserrückhaltung dar. Die Puffermöglichkeiten werden durch eine höhere Substratschicht noch verstärkt. Im Bebauungsplan wird daher eine Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm festgesetzt. Die Erdüberdeckung bei Tiefgaragen muss mindestens 60 cm betragen.

10. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Altlastenflächen vor.

11. Örtliche Bauvorschriften

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden. So werden die äußere Gestaltung der Gebäude und deren Dachgestaltung sowie die Gestaltung der privaten Freiflächen in einigen Punkten vorgeschrieben.

Zur Regenwasserrückhaltung und als kleinklimatischer Ausgleich, wird für Flachdächer eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und technische Aufbauten sind auf Dachflächen zulässig, soweit sie von der Dachkante eingerückt werden. Technische Aufbauten sind aus gestalterischen Gründen einzuhausen. Muss die Dachbegrünung zugunsten von Solaranlagen reduziert werden, ist dies durch eine höhere Substratschicht zu kompensieren.

Um die Bebauung an die östlich angrenzende Bestandsbebauung anzupassen gilt für Grundstücke im Mischgebiet 3, dass die obersten Geschosse, die über dem dritten Vollgeschoss errichtet werden, an der östlichen und südlichen Gebäudeseite um mindestens 1,50 m von der Attika des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

Dachterrassen sind zulässig, sie dürfen maximal 25 % der darunterliegenden Geschossfläche einnehmen. Aus gestalterischen Gründen sind Abtrennungen zwischen Dachterrassen nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise, ist es für die Fassaden entlang der Stuttgarter Straße erforderlich eine gestalterische Regelung zu Fassadenöffnungen festzulegen. Fassaden entlang der Stuttgarter Straße sind somit zu mindestens 50% der Fassadenlänge mit Fassadenöffnungen zu versehen, um eine gestalterische bzw. optische Gliederung des Gebäudes sicherzustellen.

Um einer Überfrachtung des Straßenraums mit Werbeanlagen entgegenzuwirken, sind Werbeanlagen nur in Verbindung mit Gebäuden innerhalb des Baufensters zulässig. In Anbetracht der geplanten gewerblichen Nutzungen sind je Gebäude maximal zwei Werbeanlagen zulässig. Um das Stadtbild zu erhalten und zu gestalten, werden Anforderungen an Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Größe und Lage am Gebäude gestellt.

Schottergärten werden aus gestalterischen und ökologischen Gründen ausgeschlossen.

Für gering belastete private Verkehrsflächen (u.a. Pkw-Stellplätze) werden wasserdurchlässige Beläge, zur Regenwasserrückhaltung im Gebiet, vorgeschrieben.

An die Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedigungen sowie Müllbehälterstandorte werden Anforderungen gestellt, um eine geordnete Entwicklung und Gestaltung zu gewährleisten und zudem eine übermäßige Versiegelung zu verhindern.

Da im öffentlichen Raum nur wenige Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen, wird die Erhöhung des nach der Landesbauordnung vorgesehenen Pkw-Stellplatzschlüssels von einem Stellplatz pro Wohneinheit auf 2 Stellplätze für Einzel- und Doppelhäuser, 1 Stellplatz für Wohnungen mit bis zu 50 m² Wohnfläche, 1,2 Stellplätze für Wohnung mit bis zu 80 m² Wohnfläche und 1,5 Stellplätze für Wohnung mit Wohnflächen über 80 m² als städtebaulich notwendig erachtet. Der Stellplatzschlüssel entspricht dem gegenüberliegenden Lothar-Späth-Carré.

12. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	5.678,32m²
davon	
- Mischgebiet	4.240,30 m ²
- öffentliche Verkehrsflächen	1.157,79 m ²
- Verkehrsgrün	280,23 m ²