

BEBAUUNGSPLAN NR. 11

**„Linde-Areal“
OFFENBURG Elgersweier**

BEGRÜNDUNG

**STADT OFFENBURG
10.10.2022**

**FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG
301.5110.26.3-11**

Bebauungsplan Nr. 11 „Linde-Areal“ Offenburg Elgersweier

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Erforderlichkeit des Bebauungsplans	3
3	Bebauungsplanverfahren	4
3.1	Bestehendes Planungsrecht	4
3.2	Verfahren nach § 13 a BauGB	4
4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
5	Geltungsbereich	5
6	Angaben zum Bestand	6
6.1	Lage und Topografie	6
6.2	Städtebauliche Struktur	7
6.3	Bestehende Bebauung und Nutzung	7
6.4	Erschließung und ruhender Verkehr	7
6.5	Immissionsbelastung	8
6.6	Ver- und Entsorgung	8
7	Umweltfachliche Beurteilung des Gebietes	9
7.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	9
7.1.1	Schutzgut Boden und Fläche	9
7.1.2	Schutzgut Wasser	9
7.1.3	Schutzgut Klima	10
7.1.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	10
7.1.5	Schutzgut Mensch (Erholung)	11
7.1.6	Schutzgut Mensch (Gesundheit)	11
7.1.7	Schutzgut Landschaft	12
7.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
7.2	Schutzgebiete	12
7.3	Artenschutzrechtliche Beurteilung	13
7.4	Umweltschaden	14
7.5	Artenschutzmaßnahmen	14
8	Planinhalte	15
8.1	Städtebauliches Konzept und Verkehrliche Situation	15
8.2	Art der baulichen Nutzung	17
8.3	Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Baulinien	17
8.4	Verkehrsflächen	18
8.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
8.6	Örtliche Bauvorschriften	19
8.6.1	Dachgestaltung	19
9	Flächenbilanz	20

1 Anlass und Ziele der Planung

Das „Linde-Areal“, um das frühere Gasthaus Linde, liegt zentral in der Ortsmitte von Elgersweier zwischen Ortenaustraße, Kreuzwegstraße und Hebelstraße. Es hat daher eine besondere städtebauliche Bedeutung. Geplante Bauvorhaben waren bislang planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Nach dem Verkauf des Grundstücks wurde 2019 ein Bauantrag für das Grundstück gestellt. Aufgrund der sehr tiefen Baukörper und der großen Anzahl oberirdischer Stellplätze wurde in Abstimmung mit dem Ortschaftsrat eine Veränderungssperre erlassen und die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Im Folgenden hat die Verwaltung ein städtebauliches Konzept für das Areal erarbeitet.

Städtebaulich war zu begrüßen, dass auf diesem Areal eine Neuordnung erfolgen soll; bisher war die Bebauung sehr heterogen, und das Grundstück nahezu vollständig versiegelt. Auch war zu begrüßen, dass heute vorhandene Nutzungen weitgehend erhalten bleiben sollen und zusätzlich eine Arztpraxis angesiedelt werden soll. Die vorgesehenen Nutzungen wie Bank, Bäckereiverkauf und Gastronomie sind in der Ortsmitte richtig angesiedelt.

Weiter war festzustellen, dass der Gehweg an der Kreuzwegstraße von alters her teils auf dem privaten Baugrundstück liegt. Hier ist eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sinnvoll und erforderlich, um künftig einen dauerhaft nutzbaren Gehweg zu sichern. Daher soll die Bebaubarkeit unter Verbesserung der umgebenden öffentlichen Räume mit dem vorliegenden Bebauungsplan Linde-Areal, geregelt werden.

Das Städtebauliche Konzept ermöglicht die Gestaltung des öffentlichen Raumes durch Anpflanzung von Bäumen in Verbindung mit Kurzzeitparken und die Möglichkeit des Aufenthalts und der Begegnung im zentralen Bereich von Elgersweier.

Die künftig angestrebte Nutzungsmischung und die Ordnung des öffentlichen Raumes werden mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Firma MAG5 GmbH plant im Bereich des Linde-Areals die Errichtung von mehreren Neubauten. Die Neubebauung besteht aus mehrgeschossigen Gebäuden, die als Wohn- und Geschäftshäuser errichtet werden sollen. Das Gelände befindet sich im Eigentum der Firma MAG5 GmbH und soll sehr zeitnah bebaut werden.

2 Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Die bauliche Umsetzung des erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 BauGB, um die Ordnung der öffentlichen Flächen und die geplante Bebauung in ihrer Mischung sicherzustellen.

3 Bebauungsplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 11 „Linde-Areal“, Elgersweier wurde am 07.10.2019 vom Gemeinderat gefasst. Für das Linde Areal wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt; das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Verfahrensschritte	Termin
Der Gemeinderat der Stadt Offenburg fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan.	07.10.2019
Erlass einer Veränderungssperre	07.10.2019
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Offenburg.	29.03.2021
Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 BauGB.	April 2021
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.	April 2021
Vorberatung des Satzungsbeschlusses durch den Planungsausschuss.	26.09.2022
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB.	10.10.2022
Rechtskraft	Oktober 2022

3.1 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet „Linde-Areal“ liegt zentral in der Ortsmitte zwischen Ortenaustraße, Kreuzwegstraße und Hebelstraße im Zusammenhang des bebauten Ortsteils. Bauvorhaben waren bislang planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.2 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Linde-Areal“ dient der Innenentwicklung. Die Plan-aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Mit der vorliegenden Planung wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt und der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht oder nur unwesentlich verändert.

Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten vor. Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet oder begründet. Die Anwendung des § 13 a BauGB für das Bebauungsplanverfahren ermöglicht hier den Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung gem. § 13 Abs. 3 BauGB sowie den Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der

Behörden gem. § 13 Abs. 2 BauGB. Das geplante Vorhaben wurde in der Ortschaft Elgersweier in öffentlicher Sitzung beraten um den Bürgern frühzeitig Gelegenheit zur Äußerung bzw. Stellungnahme zu geben.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 S.1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Linde-Areal“ als Mischgebietsfläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

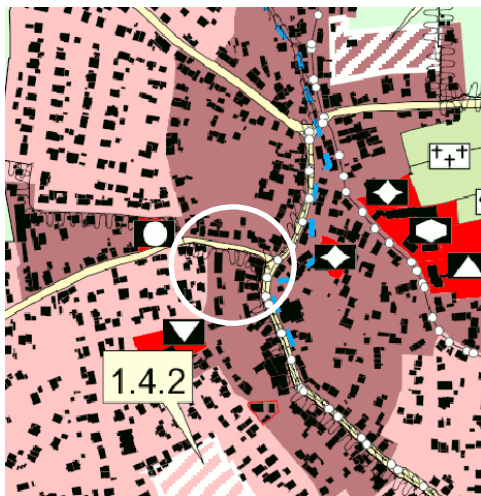


Abb. 1. Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft, Bereich Elgersweier Zentrum

5 Geltungsbereich

Der ca. 0,4 ha große Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans „Linde-Areal“ wird von drei Straßenzügen eingerahmt. Im Norden begrenzt die Kreuzwegstraße, im Westen die Hebelstraße und im Osten die Ortenaustraße den Geltungsbereich. Im Süden begrenzen die nördlichen Grenzen folgender Flurstücks-Nummern den Bereich: 70; 64/1; Teil von 64/3; 71/3. Die parzellenscharfe Abgrenzung ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500 ablesbar.



Abb. 2: Luftbild Ortsmitte Elgersweier mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 11 „Linde-Areal“

6 Angaben zum Bestand

6.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 11 „Linde-Areal“ liegt zentral in der Ortsmitte von Elgersweier zwischen Ortenaustraße, Kreuzwegstraße und Hebelstraße. Das Gelände ist im Norden, Westen und Osten umgeben von Straßen und in der Topographie weitgehend eben; die Geländeoberfläche liegt im Mittel bei 158 m über NN. Die bisherige Bebauung war sehr heterogen, das Grundstück vollständig versiegelt. Der bisherige Gebäudebestand ist auf dem gesamten Areal bereits während der planaufstellung abgerissen worden.

Das Rathaus, die Festhalle, das Gemeindehaus und die Kirche des Ortsteils Elgersweier befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Linde-Areal.

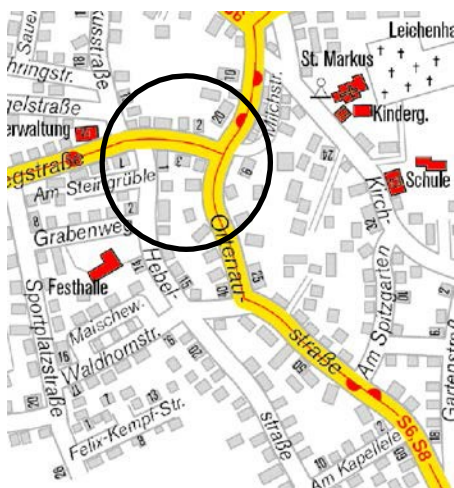


Abb. 3: Auszug Stadtplan Elgersweier Im Bereich des Linde-Areals mit Darstellung der öffentlichen Gebäude und Bushaltestellen

6.2 Städtebauliche Struktur

Das „Linde-Areal“ war bisher sehr heterogen bebaut und unterschiedlich genutzt; die Wohnnutzung war untergeordnet. Die Kreuzwegstraße im Norden und die Ortenaustraße im Osten des Plangebietes sind beide Hauptdurchgangsstraßen in Elgersweier.

Rund um das „Linde-Areal“ finden sich viele öffentliche Nutzungen, überwiegend jedoch Wohngebäude mit sehr unterschiedlichen Höhen und Dimensionen. Das Satteldach dominiert im Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung.

Das Rathaus von Elgersweier mit dem Sitz der Ortsverwaltung und die Festhalle von Elgersweier finden sich in der unmittelbaren Umgebung; Kirche, Schule und Kindergarten / Hort liegen ebenfalls in der näheren Umgebung des Planbereiches.

Die Kreuzwegstraße bindet in ihrer Verlängerung das Gewerbe- und Industriegebiet Elgersweier an die B3 und den Stadtteil Elgersweier und Zunsweier an.

Die Kreuzwegstraße ist angrenzend an das Linde-Areal bisher nur unzureichend ausgebaut. Vor dem Hintergrund der geplanten intensiveren Nutzung auf dem Linde-Areal besteht ein Ausbaubedarf. Der südliche Gehweg liegt bisher auf Privatgrund. Auch ist kein straßenbegleitendes öffentliches Parken möglich, es kann nur direkt auf der Fahrbahn gehalten und geparkt werden, was zu Verkehrsbehinderungen führen kann.

Das städtebauliche Konzept sieht daher einen zusätzlichen öffentlichen Parkstreifen mit Baumpflanzungen für das Kurzzeitparken, und einen öffentlichen Gehweg vor. Der neu geschaffene Platzbereich soll mit einer ortsbildprägenden Linde bepflanzt werden.

In Elgersweier fehlen im öffentlichen Raum bisher Aufenthaltsorte für die Bevölkerung. Das Linde-Areal bietet sich auf Grund der zentralen Lage und der vorhandenen Nutzungen mit Kundenverkehr wie z.B. einem Bäckereiverkauf für die Schaffung eines öffentlichen Aufenthaltsbereiches an. Im Kreuzungsbereich Kreuzwegstraße / Ortenaustraße wird daher der Straßenraum als kleiner Platz aufgeweitet. Dieser Platzbereich mit der neuen Linde bietet Möglichkeiten zum Aufenthalt und unterstützt die angrenzende Nutzung, zum Beispiel durch eine Außenbewirtung der geplanten Gastronomie.

6.3 Bestehende Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet war bislang sehr heterogen bebaut und fast vollständig versiegelt; oberirdische Stellplätze dominieren das Erscheinungsbild. Der bisherige Bestand ist während der Planaufstellung bereits komplett entfernt worden.

6.4 Erschließung und ruhender Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im bebauten und erschlossenen innerstädtischen Bereich. Die Kreuzwegstraße im Norden ist eine mäßig befahrene Wohnstraße, die zusätzlich eine weitere, untergeordnete

Erschließungsfunktion für das Gewerbegebiet Elgersweier übernimmt. Die Ortenaustraße im Osten des Plangebietes ist eine stärker befahrene dörfliche Hauptstraße mit vielfältigen Nutzungsansprüchen. In beiden Straßen findet regelmäßiger Linienbusverkehr statt. Die Hebelstraße im Westen ist eine schwach befahrene Wohnstraße.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hebelstraße; zusätzliche Fußwegeanbindungen erfolgen von der Kreuzwegstraße und von der Ortenaustraße.

Der Stellplatzbedarf für die Wohngebäude wird in einer Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt von der Hebelstraße erfolgt. Hier befindet sich auch die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen und dem Wohngebäude. Im Inneren des Areals sind, unter Berücksichtigung der Belange der geplanten gewerblichen Nutzungen, weiterhin einige oberirdische private Stellplätze vorgesehen; dies jedoch in begrenztem Umfang, um die Versiegelung zu begrenzen und eine Durchgrünung des Innenbereiches zu ermöglichen.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Nahverkehr durch die Haltestelle „Kreuzwegstraße“ (ca. 130 m Entfernung) und die Haltestelle „Mitte“ in der Ortenaustraße (ca. 100 m Entfernung) gut angebunden.

In der Kreuzwegstraße verläuft eine überörtliche Radwegeverbindung.

6.5 Immissionsbelastung

Die wesentliche Immissionsbelastung des Plangebietes geht von der östlich verlaufenden Ortenaustraße und auch teilweise von der nördlich verlaufenden Kreuzwegstraße aus.

Die Belastung der Straßen wird zwischen 3000 und 4500 Kfz/Tag geschätzt, wobei der nördliche Teil der Ortenaustraße den am stärksten belasteten Teil darstellt. Der Schwerverkehrsanteil wird als gering, d.h. zwischen 3 und 5 % eingestuft. Die Ortsdurchfahrten sind daher vergleichbar mit vielen weiteren Offenburger Stadtteilen. Die Immissionen sind dementsprechend situationstypisch und auch im Vergleich zu anderen Ortschaften unauffällig.

Die Festsetzung als Mischgebiet entspricht der vorhandenen städtebaulich gewachsenen Struktur im Zentrum des Stadtteils mit einem hohen Anteil an Wohnen.

6.6 Ver- und Entsorgung

Die Bestandsgebäude im Norden des Plangebietes, im Bereich des MI, sind versorgungstechnisch mit Wasser, Gas-, Strom und Abwasserleitungen durch die Offenburger Versorgungswerke erschlossen; Offenburger Wasserversorgung GmbH (OWV), Badenova AG & Co. KG, E-Werk Mittelbaden, Stadtentwässerung Offenburg (SEWO).

Im Bereich des WA wird die Ver- und Entsorgung über das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Leitungsrecht in der privaten Zufahrtsstraße sichergestellt. Das anfallende Niederschlagswasser wird jeweils

in die Regenwasserkanalisation (Trennsystem) abgeleitet.

Die Leitungstrassen befinden sich innerhalb der öffentlichen oder privaten Straßenräume.

6.7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (HQextrem). Hier sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 78b WHG). Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauausführung (z.B. wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) und spätere Nutzung sicherzustellen. Hierbei sollte auch der Schutz der geplanten Tiefgarage berücksichtigt werden.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist gemäß § 78c Abs. 2 WHG im Plangebiet verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Sofern der Bau einer Heizölverbraucheranlage vorgesehen wäre, wäre diese der zuständigen Behörde sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen und Nachweisen anzuzeigen.

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten hier besondere Schutzvorschriften. In hochwassergefährdeten Gebieten ist die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) in der aktuellen Fassung anzuwenden.

Handlungsempfehlung:

Im Internet sind über das umfassende Informationsportal www.hochwasserbw.de sämtliche Informationen erhältlich: Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ und weitere Hochwasserthemen.

Die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächenvorsorge, bauliche Vorsorge und Ereignisbewältigung: http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf

7 Umweltfachliche Beurteilung des Gebietes

Der Bebauungsplan Linde-Areal im Ortsteil Elgersweier wird für ein bestehendes, bisher bereits bebautes und nahezu vollständig versiegeltes Areal im Bereich der Flurstücke 71/4 und 72 aufgestellt. Die Bestandsgebäude sind bereits während der Planaufstellung durch den Eigentümer abgerissen worden. Künftig sollen Wohn- und Gewerbenutzungen zulässig sein.

7.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die nachfolgende Bewertung der Umweltauswirkungen nimmt Bezug auf die Situation zu Beginn des Planaufstellungsverfahrens.

7.1.1 Schutzgut Boden und Fläche

Die Flächen sind bereits vollständig versiegelt. Die einzelnen Bodenfunktionen weisen keine Bedeutung mehr auf. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,4 ha.

Anmerkung zu Altlasten:

Das Altlastenkataster für den Bereich Offenburg weist einen Großteil des Geltungsbereiches als „Altlasten A-Fälle“ (AS Großschlachtereie Kempf/Winterhalter) aus (Landratsamt Ortenaukreis: Altlastenkataster 2013). Nach Angaben der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Hrsg. 2016: Altlastenbewertung. Priorisierungs- und Bewertungsverfahren Baden-Württemberg) sind A-Flächen uneingeschränkt nutzbar. Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Prognose der Umweltauswirkungen

Es kommt zu kleinflächigen Entsiegelungen von Böden, sodass einzelne Bodenfunktionen geringfügig aufgewertet werden.

7.1.2 Schutzgut Wasser

Als hydrogeologische Einheit steht im Geltungsbereich die Ortenau-Formation an. Über dieser haben sich Flussbettsande abgelagert. Diese Deckschicht weist eine geringe bis gute Porendurchlässigkeit und mäßige Ergiebigkeit auf. Der Ortenau-Formation ist eine sehr hohe Ergiebigkeit beizumessen (vgl. LGRB 2020).

Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Prognose der Umweltauswirkungen

Aufgrund der geplanten Entsiegelungen von Böden kann eine zumindest teilweise Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen. Niederschlagswasser, das nicht Versickerungsflächen zugeführt werden kann, wird weiterhin in das bestehende Kanalisationsnetz geleitet.

7.1.3 Schutzgut Klima

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb bebauter Bereiche des Ortsteils Elgersweier. Die großräumige Hauptwindrichtung ist Südost (LUBW 2020). Aufgrund der vollständigen Versiegelung der Flächen ist von einer Wärmeinsel auszugehen. Im Ortenaukreis betrug die jährliche Mitteltemperatur im Zeitraum 2001 bis 2010 10,5°C, die mittlere Anzahl der Sommertage lag bei 56,5 Tagen/Jahr und an 13,6 Tagen/Jahr lag das Maximum der Temperatur bei über 30°C (heiße Tage). Für den Zeitraum von 2041 bis 2050 wird eine jährliche Mitteltemperatur von 12 °C prognostiziert. Es wird angenommen, dass die mittlere Anzahl der Sommertage im Jahr auf 77 ansteigt und an 17,9 Tagen im Jahr heiße Tage vorherrschen (vgl. POTSDAM-INSTITUT FÜR KLIMAFOLGENFORSCHUNG E. V. 2020).

Prognose der Umweltauswirkungen

Die geplante kleinflächige Entsiegelung von Böden und die Anpflanzung von Bäumen führen zu einer geringen Minderung der bestehenden Wärmebelastungen.

7.1.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere

Vögel (Habitatpotenzial)

Der Geltungsbereich ist teilweise mit Gebäuden bestanden. Die verbleibenden Flächen wurden vollständig versiegelt. Typische Niststandorte am Gebäude für Gebäudebrüter wie dem Haussperling, der als Strukturen z. B. Hohlräume unter losen oder defekten Dachziegeln, Hohlräume in Mauern oder überdachte Nischenstandorte als Brutstandort nutzt, wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans während einer Übersichtsbegehung am 11.11.2020 nicht festgestellt. Da die Art jedoch sehr vielseitige Niststandorte haben kann, kann ein Vorkommen z. B. am Haus Kreuzwegstraße 1b nicht vollständig ausgeschlossen werden, da hier die Holzlattenverkleidungen des Dachüberhanges an zwei Stellen beschädigt sind und somit eine zugängliche Hohlraumstruktur besteht.

Fledermäuse (Habitatpotenzial)

Am bestehenden Gebäude Ortenaustraße 22 bestehen im Übergangsbereich der Hauswand zum Dachkasten (siehe Abbildung 1) breite Spalten, die zum Dachkasteninneren einen Zugang ermöglichen. Die Strukturen können potenziell von Zwerg- Mücken- oder Rauhaufledermaus als Tagesversteck genutzt werden. Eine Nutzung als Winterquartier ist zwar unwahrscheinlich, da bei Minustemperaturen diese Verstecke stark auskühlen, kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Des Weiteren wurde am Haus Kreuzwegstraße 1b festgestellt, dass die Holzlattenverkleidungen des Dachüberhanges an zwei Stellen beschädigt sind und somit ein Zugang zum Hohlraum zwischen Dachziegeln und Dachkonstruktion besteht. Ein potenzielles Tages- und Winterquartier für Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden (siehe Abbildung 1). Das südlich angrenzende Flachdachgebäude weist an der Westseite zwei kleine Durchbrüche in der Hauswand auf. Aufgrund der Nutzung des Gebäudes und der hiermit verbundenen Störungen ist eine Quartiernutzung im Gebäudeinneren nicht anzunehmen. Die Fensterläden des Gebäudes an der Ortenaustraße 22 werden durch die Bewohner genutzt, sodass diese Strukturen als Tagesverstecke für Fledermäuse nicht geeignet sind.



Abb. 4: Potenzielles Fledermausquartier am Gebäude Ortenaustraße 22 (linkes Bild) und potenzieller Haussperlingsbrutstandort und Fledermaushabitat am Gebäude Kreuzwegstraße 1b (rechtes Bild) - jeweils gekennzeichnet durch einen roten Pfeil

Weitere Arten

Ein Vorkommen von weiteren zu berücksichtigenden Arten- und Artengruppen kann aufgrund der festgestellten Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Biototypen und Biotopverbund

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen von Gebäuden bestandene Flächen (LUBW Nr. 60.10) sowie gepflasterte Plätze (LUBW Nr. 60.22) und völlig versiegelte Straßen (LUBW Nr. 60.21) vor.

Das Plangebiet ist für den Biotopverbund trockener, mittlerer und feuchter Standorte nicht von Bedeutung (LUBW 2014).

Prognose der Umweltauswirkungen

Die bestehenden Gebäude sollen nach den Planungen des Eigentümers und entsprechend dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans abgerissen werden. In diesem Fall tritt ein Verlust von zwei potenziellen Fledermausquartieren ein.

7.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Der Abschnitt der Ortenaustraße im Geltungsbereich ist eine Teilstrecke eines Radweges auf öffentlichen Straßen sowie Teil eines Naturpark-Radweges. Die versiegelten Plätze innerhalb des Geltungsbereiches sind für eine Erholungsnutzung nicht von Bedeutung. Im Geltungsbereich befindet sich ein Gastronomiebetrieb.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die bestehenden Gebäude sollen nach den Planungen des Eigentümers und entsprechend dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans abgerissen werden. Die Durchgängigkeit und Nutzbarkeit des Radweges wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Ggf. erfolgt baubedingt eine kurzfristige Unterbrechung der Wegeverbindung. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Radweg wieder uneingeschränkt nutzbar, sodass nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen ist.

7.1.6 Schutzgut Mensch (Gesundheit) Lärm und Luftschadstoffe

Der Bereich des Bebauungsplans befindet sich im bebauten und erschlossenen innerstädtischen Bereich. Die umgebenden Straßen sind mäßig bis stärker befahrene Verbindungsstraßen mit Erschließungsfunktion und Anbindung an den ÖPNV.

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die vorgesehene Bebauung, die den bisherigen Bestand ersetzt und zusätzlichen Wohnraum schafft, ändert sich die vorhandene Erschließungsfunktion der umgebenden Straßen nicht, die Fußgängerbeziehungen und die Aufenthaltsqualität verbessert sich für den beplanten Bereich und die weitere Umgebung durch die Schaffung von Fußwegen und öffentlichem Platz. Durch die unterirdische Unterbringung der KFZ in einer größeren Tiefgarage und die vorgesehene Begrünung wird der innere Bereich für Wohnen und Aufenthalt aufgewertet.

Die Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich und die Begrünung des privaten,

inneren Bereiches verbessern das Mikroklima und das Wohnumfeld.

7.1.7 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb bebauter Bereiche des Ortsteils Elgersweier. Die Flächen sind bereits teilweise mit Wohn- und Gewerbebauten bestanden. Der von den Bestandsgebäuden umgebene Innenhofbereich ist bisher vollständig versiegelt und wird größten Teils als Stellplatzfläche für Pkw genutzt. Beete oder Bäume sind im Bestand nicht vorhanden.

Prognose der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan sieht eine Innenentwicklung des Ortsteils Elgersweier vor. Da eine Platzgestaltung im neu beplanten Bereich Kreuzwegstraße Ecke Ortenausstraße erfolgt und Einzelbäume entlang der Kreuzwegstraße gepflanzt werden, tritt eine Aufwertung des Ortsbildes in diesem Bereich ein.

7.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es liegen keine Hinweise auf besonders schützenswerte Kultur- und Sachgüter im Geltungsbereich vor.

Prognose der Umweltauswirkungen

Es sind keine Beeinträchtigungen von besonders schützenswerten Kultur- und Sachgütern zu erwarten.

7.2 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig in der Zone IIIB des Wasserschutzbereiches „Schutterwald“ (Nr. 317043).

Mit Ausnahme der nordwestlichen Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich dieser im geschützten Bereich eines HQ100. Diese Flächen werden auch bei einem extremen Hochwasserereignis überflutet.

Es wurden keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht im Geltungsbereich ausgewiesen.

7.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die nachfolgende artenschutzrechtliche Beurteilung nimmt Bezug auf die Situation zu Beginn des Planaufstellungsverfahrens.

Für Planungs- und Zulassungsvorhaben sind als artenschutzrechtlich relevante Arten alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu werten (siehe entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG). Hinzukommende Verantwortlichkeitsarten wurden bislang noch nicht im Rahmen einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erlassen. Im vorliegenden Fall kann ein Vorkommen von Fledermäusen im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden bzw. es ist von einem potenziellen Vorkommen auszugehen. Daher wird im nachstehenden geprüft, ob die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für diese Arten eintreten.

Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der unter Punkt 7.5 dargestellten Maßnahmen. Sie bezieht sich auf die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans erfassten Arten. Falls Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen sollen, ist durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Vorhabenträger die tatsächliche Situation im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Arten zum Zeitpunkt der Realisierung der Baumaßnahme zu Grunde zu legen, die von der Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans abweichen kann. Die erforderlichen Maßnahmen müssen dann gegebenenfalls angepasst und ergänzt werden. Dies gilt ebenso, falls im Plangebiet Abbruch- und Bauvorhaben durchgeführt werden sollen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht bekannt waren, und deren Auswirkungen daher nachfolgend nicht bewertet werden konnten.

Fledermäuse

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans kann es im Zuge des nach den Planungen des Eigentümers vorgesehenen Abrisses der Gebäude zu Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen kommen, sodass der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eintritt. Unter Berücksichtigung von Maßnahmen, die eine zeitliche Beschränkung für Abrissarbeiten vorsehen, wird der Verbotstatbestand vermieden.

Eine Inanspruchnahme von essentiellen Nahrungshabitaten der Art findet nicht statt. Es ist anzunehmen, dass die zukünftige Beleuchtung im Geltungsbereich die bestehende Beleuchtungsintensität nicht überschreitet. Es kommt dann zu keiner erheblichen Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen würde. Der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG tritt nicht ein.

Es tritt ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ein, da von Fledermäusen potenziell nutzbare Quartiere im Rahmen des Vorhabens in Anspruch genommen werden. Als Ausgleich kann durch den Vorhabenträger die Installation von Quartierhilfen im Umfeld des Geltungsbereiches erfolgen. Da potenzielle Spalten- und auch potenzielle Höhlenquartiere betroffen sein können, werden Fledermaushöhlenkästen und Fledermausflachkästen als Ausgleich gewählt. Der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt unter Berücksichtigung dieser Maßnahme nicht ein.

Alternativ können entsprechende Fledermausuntersuchungen durch den jeweiligen Gebäudeeigentümer und Bauherrn durchgeführt werden. Kommen diese zu dem Ergebnis, dass die potenziellen Quartiere durch Fledermäuse nicht genutzt werden, entfällt die genannte zeitliche Beschränkung der Gebäudeabrissarbeiten sowie die Installation von Quartierhilfen.

Vögel

Im Rahmen des Vorhabens kann es im Zuge des Gebäudeabrisses zu Tötungen und Verletzungen von Vögeln kommen, sodass der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eintritt. Unter Berücksichtigung von zeitlichen Beschränkungen der Gebäudeabrissarbeiten kann der Verbotstatbestand vermieden werden.

Es ist nicht von Störungen auszugehen, die sich im erheblichen Umfang auf den Erhaltungszustand der einzelnen Arten auswirkt. Der Verbotstatbestand der

Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG tritt daher nicht ein.

Aufgrund der Gebäudeabrisse kommt es zu einem Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Haussperlings. Für die Art werden als Ausgleich Nisthilfen installiert. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme tritt der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht ein.

Zusammengefasst können bei Umsetzung der unter Punkt 7.5 dargestellten Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

7.4 Umweltschaden

Die nachfolgende Umweltschadensbewertung nimmt Bezug auf die Situation zu Beginn des Planaufstellungsverfahrens.

Gemäß § 19 BNatSchG tritt ein Umweltschaden ein, wenn Handlungen zu einer erheblichen nachteiligen Auswirkung von bestimmten natürlichen Lebensräumen und Arten führen. Als natürliche Lebensräume werden die in Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensräume sowie diejenigen der Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie und Lebensräume der Arten, die in Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutzrichtlinie) aufgeführt sind, gewertet. Arten, die im Rahmen des Umweltschadensgesetzes zu berücksichtigen sind, sind im Anhang II oder IV der FFH-Richtlinie sowie in Artikel 4 Absatz 2 und Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG aufgeführt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurde geprüft, ob die oben genannten Arten und Lebensräume im Plangebiet vorkommen und durch Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sind. Im vorliegenden Fall können potenzielle Vorkommen von Fledermäusen durch Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sein. Für diese Arten können durch den jeweiligen Gebäudeeigentümer entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden, sodass bei deren Anwendung eine Schädigung nach Umweltschadensgesetz nicht eintritt.

7.5 Artenschutzmaßnahmen

Die nachfolgend dargestellten Artenschutzmaßnahmen nehmen Bezug auf die Situation zu Beginn des Planaufstellungsverfahrens.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können danach vermieden werden, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Maßnahme 1

Die Abbrucharbeiten der Gebäude Ortenaustraße 22 und Kreuzwegstraße 1a erfolgen durch den Gebäudeeigentümer zum Schutz von Fledermäusen, die das Gebäude als potenzielles Quartier nutzen können, nur im Zeitraum zwischen Mitte April bis Anfang Mai oder zwischen Mitte September und Ende Oktober. Die Abbrucharbeiten erfolgen schonend und stufenweise, sodass die Arten die Möglichkeit haben zu flüchten.

Die Abbrucharbeiten der Gebäude Kreuzwegstraße 1a erfolgen durch den

Gebäudeeigentümer zum Schutz von Fledermäusen und dem Haussperling, die das Gebäude als potenzielles Quartier/Niststandort nutzen können, nur im Zeitraum zwischen Anfang bis Ende Oktober. Die Abbrucharbeiten erfolgen schonend und stufenweise, sodass die Fledermäuse die Möglichkeit haben zu flüchten.

Alternativ können durch den Gebäudeeigentümer entsprechende Fledermausuntersuchungen durchgeführt werden. Kommen diese zu dem Ergebnis, dass die potenziellen Quartiere durch Fledermäuse nicht genutzt werden, entfällt die genannte zeitliche Beschränkung der Gebäudeabrissarbeiten.

Maßnahme 2

Als zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme werden durch den Gebäudeeigentümer 6 Quartierhilfen für Fledermäuse (3 Fledermaushöhlen und 3 Fledermausflachkästen mit Ganzjahresquartiereigen-schaft) im Umfeld des Geltungsbereiches installiert. Da davon auszugehen ist, dass potenzielle Spalten- und auch potenzielle Höhlenquartiere in Anspruch genommen werden, können diese mit Fledermaushöhlen und Fledermausflachkästen ausgeglichen werden. Des Weiteren sind als zeitlich vorgezogene Maßnahme 4 Nisthilfen für den Haussperling im Umfeld des Vorhabenbereiches anzubringen. Der Ausgleich in Anspruch genommener potenzieller Fledermausquartiere und Brutstandorte erfolgt somit im Verhältnis 1:2, sodass doppelt so viele Strukturen für Vögel und Fledermäuse hergestellt werden wie verloren gehen und der Erfolg der Maßnahme sich erhöht.

Wenn alternativ durch den Gebäudeeigentümer durchgeführte Fledermaus- und Vogeluntersuchungen an den Gebäuden ergeben, dass diese Gebäude nicht oder nur teilweise von der jeweiligen Art genutzt werden, ist die Zahl der zu installierenden Quartierhilfen entsprechend zu reduzieren oder diese entfallen.

Zwischenzeitlich sind die genannten Gebäude bereits abgebrochen worden. Die Prüfung, ob Artenschutzmaßnahmen erforderlich waren, war im Rahmen der Abbruchmaßnahme vorzunehmen. Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind, bezogen auf den Sachstand zum Satzungsbeschluss, keine weiteren Artenschutzmaßnahmen erforderlich.

8 Planinhalte

8.1 Städtebauliches Konzept und Verkehrliche Situation

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht entlang der Kreuzwegstraße einen öffentlichen Parkstreifen mit Baumpflanzungen für das Kurzzeitparken, und einen öffentlichen Gehweg vor. Der neu geschaffene Platzbereich soll mit einer ortsbildprägenden Linde bepflanzt werden.

In Elgersweier fehlen im öffentlichen Raum bisher Aufenthaltsorte für die Bevölkerung. Das Linde-Areal bietet sich auf Grund der zentralen Lage und der vorhandenen Nutzungen mit Kundenverkehr wie z.B. einem Bäckereiverkauf für die Schaffung eines öffentlichen Aufenthaltsbereiches an. Im Kreuzungsbereich Kreuzwegstraße / Ortenaustraße wird daher der Straßenraum als kleiner Platz aufgeweitet. Dieser Platzbereich mit der neuen Linde bietet Möglichkeiten zum Aufenthalt und unterstützt die angrenzende Nutzung, wie zum Beispiel die

Außenbewirtung durch die geplante Gastronomie.

Aus dem öffentlichen Raum soll ein direkter, ebenerdiger Zugang zu den gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss möglich sein. Die Eingänge der gewerblichen Nutzungen grenzen direkt an den öffentlichen Gehweg, was in innerstädtischen und innerörtlichen Lagen eine traditionell übliche und städtebaulich zu befürwortende Situation ist.

Das Plangebiet dient der Schaffung von qualitativ hochwertigem neuem Wohnraum in der Mischung mit gewerblichen Strukturen und einer Arztpraxis.

Das städtebauliche Konzept ordnet die Baukörper raumbildend zum Straßenraum hin an und gliedert durch einen niedrigen Zwischenbau die Baumasse. An der Hebelstraße ist eine ortstypische Vorgartenzone vor dem Gebäude vorgesehen.

Die Tiefe der Baukörper und die ortstypischen Satteldachformen der Gebäude integrieren sich gut in den Ortskern. Die gewünschten gewerblichen Nutzungen finden auf den Flächen des Mischgebietes weiterhin ausreichend Raum.

Erschlossen wird das Areal über die Hebelstraße; zusätzliche Fußwegeanbindungen erfolgen von der Kreuzwegstraße und von der Ortenaustraße.

Der Stellplatzbedarf für die Wohngebäude wird in einer Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt von der Hebelstraße erfolgt. Hier befindet sich auch die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen und den Wohngebäuden.

Im Inneren des Areals sind unter Berücksichtigung der Belange des Bauherrn und des Ortschaftsrates weiterhin einige oberirdische private Stellplätze vorgesehen, jedoch in begrenztem Umfang, um die Versiegelung zu begrenzen und eine Durchgrünung des Innenbereiches zu ermöglichen.

Durch die Umgestaltung des öffentlichen Raumes und die vorgesehene Begrünung des Geländes wird eine deutliche Wohnumfeldverbesserung im Vergleich zu heutiger Nutzung und derzeitigem Erscheinungsbild der Flächen erreicht.

Bebauungskonzept

Die geplanten Gebäude fügen sich gut in die städtebauliche Struktur und das bestehende Ortsbild ein, erweitern das Wohnraumangebot im Ort und bieten die Möglichkeit, die künftige Versorgung der Einwohner zu sichern. Die neuen Gebäude sind in ihrem Erscheinungsbild zweigeschossig, rechnerisch entsteht durch die steilen Satteldächer mit ihrer Dachneigung von 40 -45° entlang der Straßen ein drittes Vollgeschoss.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Satteldach mit größeren Dachneigungen für diese zentrale Lage von Elgersweiler ein prägendes und ortstypisches Element, das nun weiterhin den Ortskern prägt und wesentlich dazu beiträgt, dass sich das neue Gebiet harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Mit dem Bebauungsplan wird das Planungsziel verfolgt, die rechtliche Grundlage für die geplanten öffentlichen Flächen und die Mischung von Wohnen und nicht

störender gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss des Mischgebietes MI 2 zu schaffen.

Die Neubauten sollen sich dabei durch ihre Anordnung und Dimensionierung in die bestehenden Strukturen einfügen. Durch die neu entstehenden Raumkanten entlang den Straßen soll der Charakter eines Innenbereiches entstehen und das Wohnumfeld verbessert werden.

Insgesamt sollen im Plangebiet 16 Wohneinheiten geschaffen werden und Räumlichkeiten für einen Backshop mit Café und Außenbewirtung, eine Arztpraxis und einen SB-Schalter der Volksbank.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet besteht aus mehreren Bereichen. Vorgesehen ist ein Mischgebiet (MI1 und MI 2) mit drei größeren Mehrfamilienhäusern entlang der Kreuzwegstraße und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im ruhigeren, hinteren Bereich. In einem Teil des Mischgebietes (MI 2) ist im Erdgeschoss die dauerhafte gewerbliche Nutzung vorgeschrieben, um die Nutzungsmischung für die in der Ortsmitte vorhandenen und weiterhin erforderlichen Nutzungen zu gewährleisten.

Im Plangebiet werden verschiedene Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund ihrer Art oder Flächeninanspruchnahme Nutzungskonflikte generieren würden. Vorwiegend soll auf den vorgesehenen Flächen Wohnungsbau realisiert werden.

8.3 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Baulinien

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der Geschossigkeit und der Grundflächenzahl außerdem durch Baugrenzen bzw. Baulinien in Verbindung mit der Festsetzung von maximal zulässigen Traufhöhen bestimmt, um das Planungsziel, die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, zu erreichen.

Im Bereich des kleinen Platzes und entlang der Straßen soll durch die Festsetzung von Baulinien die Straßenraumsituation gefasst und gestaltet werden, um die vorgesehene Mischnutzung und die dortige Aufenthaltsqualität zu unterstützen.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahlen in den Gebietskategorien WA und MI, gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO, erfolgt, um für diesen zentralen Standort eine unter der Berücksichtigung der bisherigen und der umgebenden Bebauung angemessene Nutzungsmöglichkeit, auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, zu gewährleisten.

Darüber hinaus sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Überschreitungen für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, sofern die Flachdächer der Nebenanlagen extensiv begrünt werden und die Wege und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet werden. Dadurch soll ein Städtebau gefördert werden, der insbesondere kleinklimatische Aspekte berücksichtigt und eine Versiegelung minimiert.

Überschreitungen der GRZ über dieses Maß hinaus sind im vorliegenden Fall im Bereich des MI für den Bau der unterirdischen Tiefgarage zulässig, um die oberirdische Parkierung und die damit einhergehende starke Versiegelung der Oberflächen im Plangebiet zu begrenzen. Die Überschreitung der zulässigen Grenzwerte gemäß § 17 BauNVO wird durch Maßnahmen wie Baumpflanzungen, und Freiflächenbeschaffenheit i. V. m. der Regelung zur Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen ausgeglichen.

Geschossflächenzahl

Die zulässige Geschossflächenzahl wird für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 auf den Wert von 1,2 festgesetzt, für die neue Wohnbebauung im WA wird die zulässige Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den Obergrenzen des § 17 BauNVO und ermöglicht für diesen zentralen Standort eine angemessene Nutzungsmöglichkeit der Flächen.

Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der Vollgeschosse und die Angabe der maximalen Traufhöhen definiert. Für den Bereich der Kreuzwegstraße betragen die zulässigen Traufhöhen 7,90 m, im Innenbereich ist die Traufhöhe auf max. 6,90 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhen ist gemäß den textlichen Festsetzungen auf die Höhe von 158,03 m über NN festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt, um zusätzlich zu den festgesetzten Geschossszahlen die Gebäudehöhe zu steuern, insbesondere im Hinblick auf die Berücksichtigung der in der Umgebung maßstabbildenden Bebauung. Bei einer Bebauung des Grundstücks mit drei Vollgeschossen entlang der Kreuzwegstraße und der Ortenaustraße wird dennoch das ortstypische Erscheinungsbild mit zweigeschossigen Gebäuden aufrechterhalten und die geplanten Gebäude fügen sich über die Festsetzung in das bauliche Umfeld ein.

Baugrenzen, Baulinien

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstückfläche orientieren sich am städtebaulichen Konzept, das die Gebäude raumbildend zum Straßenraum hin anordnet. Die künftigen Raumkanten entlang der Straße und dem neugeschaffenen Platzbereich werden mittels Baulinien definiert, die Gebäudehöhe wird mit Baugrenzen definiert. Dadurch kann ein Innenbereich mit privater Atmosphäre entstehen.

8.4 Verkehrsflächen

Erschlossen wird das Areal über die Hebelstraße; zusätzliche Fußwegeanbindungen erfolgen von der Kreuzwegstraße und von der Ortenaustraße. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für das MI werden in einer Tiefgarage untergebracht, die von der Hebelstraße aus erschlossen wird. Einige private Kurzzeitplätze sind im „Innenhof“ vorgesehen. Ergänzt wird das Kurzzeitparkangebot durch Parkplätze im öffentlichen Straßenraum an der Kreuzwegstraße und an der Ortenaustraße. Der Innenhofbereich soll mit der geplanten Begrünung der Tiefgarage somit weitestgehend als Grünfläche in Erscheinung treten und die neugeschaffene Platzfläche zum Aufenthalt und zur Begegnung einladen. Der Platz kann als Treffpunkt für Bürger im Ort und für die neuen Bewohner des Blockbereiches dienen.

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

Mit der Festsetzung zur Beschaffenheit der befestigten Flächen und der extensiven Begrünung von Flachdächern soll eine zusätzliche Versiegelung im Blockinnenbereich begrenzt werden zugunsten einer Verbesserung des Mikroklimas, welche wiederum der Verbesserung der Wohnqualität zugutekommt. Ein weiterer Vorteil ist die Erhöhung der natürlichen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, um eine Reduzierung der Abflusswerte zu erreichen. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen wird eine Minderung von Funktionsverlusten des Bodens erzielt.

Mit der Festsetzung zur Begrünung der Tiefgarage und von Standorten für neue Baumpflanzungen wird ein Beitrag für ein positives Mikroklima mit einer ausgewogenen Beschattung geschaffen, die zu einer Minderung der Auswirkungen des Klimawandels beiträgt. Des Weiteren sind die Pflanzfestsetzungen für die Gestaltung der öffentlichen Flächen und auch der privaten Flächen im Geltungsbereich von Bedeutung.

8.6 Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 bis 7 Landesbauordnung (LBO)

8.6.1 Dachgestaltung

Die Dachlandschaft in der Umgebung des Plangebietes ist geprägt vom Satteldach, es werden daher Festsetzungen zur ortstypischen Dachform und zu Dachneigungen getroffen. Um das Ortsbild weiterhin mit Satteldachformen zu prägen, sind für Hauptgebäude geneigte Dächer in Form von Satteldächern vorgesehen.

Die Ausnahme bilden das eingeschossige Gebäude an der Kreuzwegstraße, das eine gliedernde Funktion einnimmt und die Garagen der Wohngebäude im WA; die als begrünte Flachdächer vorgesehen sind. Die extensive Begrünung dieser untergeordneten Baukörper leistet einen ökologisch wertvollen Betrag, der sich positiv auf das Mikroklima auswirkt und das Abflussvolumen von Oberflächenwasser vermindert.

Charakteristisch für die Dachlandschaft der Umgebungsbebauung ist der Farb- und Materialkanon in Rot-, Brauntönen und Schiefer. Die Dachlandschaft soll ein einheitliches, konstruktives Gesamtbild vermitteln, folglich ist die gesamte Hauptdachfläche im gleichen Material und Farbton einzudecken. Untergeordnete Dachaufbauten, wie z.B. Gauben können in Kupfer oder Zinkblech eingedeckt werden.

9 Flächenbilanz

Plangebiet in ha gerundet: 0,4 ha

Statist. Flächenangaben	m²	ha, gerundet	% Anteil	
Geltungsbereich	3711	0,37	100	
Wohngebiet	472	0,05	12,7	
Mischgebiet	1674	0,17	45,1	
Verkehrsflächen	1565	0,16	42,2	