



**Gemeinde
Karlsdorf-Neuthard
Ortsteil Karlsdorf**

**Bebauungsplan
"Westliche Brühlstraße/Kohlfahrtstraße"
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**Entwurf
24.06.2021**

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

07ZSO20089

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Bebauungsplan „Westliche Brühlstraße/Kohlfahrtstraße“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	3
1 Anlass der Planung	4
2 Abgrenzung des Plangebietes	5
3 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart	6
4 Bestand	6
5 Städtebauliches Konzept	8
6 Übergeordnete Planungen	9
7 Schutzvorschriften und Restriktionen	10
7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete	10
7.2 Geschützte Biotope	10
7.3 Artenschutz	10
7.4 Gewässerschutz	10
7.5 Hochwasserschutz	10
7.6 Immissionsschutz	10
7.7 Denkmalschutz	10
7.8 Altlasten	10
8 Gutachten und Untersuchungen	11
8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung	11
8.2 Schalltechnische Immissionsprognose	12
8.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen	13
9 Planungsrechtliche Festsetzungen	14
9.1 Art der baulichen Nutzung	14
9.2 Maß der baulichen Nutzung	14
9.3 Nebenanlagen	15
9.4 Bauweise	15
9.5 Überbaubare Grundstücksflächen	15
9.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze	15

9.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
9.8	Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	16
9.9	Pflanzgebote.....	16
10	Örtliche Bauvorschriften	16
10.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	16
10.2	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	16
10.3	Zahl der Stellplätze.....	17
10.4	Umgang mit Niederschlagswasser	17
11	Städtebauliche Kenngrößen.....	17

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Anlagen
 - Schalltechnisches Gutachten vom Juni 2019, erstellt durch Ingenieurbüro für Bauphysik Ch. Malo, Bad Dürkheim
 - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom Dezember 2020, erstellt durch RIFCON GmbH, Hirschfeld

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2021 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Anlass der Planung

Bei dem Bereich zwischen Brühlstraße, Bahnhofstraße und Kohlfahrtstraße handelt es sich um eine typische innerörtliche Gemengelage. Auf kleinem Raum stoßen hier unterschiedliche Nutzungen zusammen. So befinden sich an der Bahnhofstraße die sog. „Kulturscheune“ der Gemeinde, eine vor wenigen Jahren entstandene Reihenhausbauung sowie ein Gewerbebetrieb mit angrenzendem Wohnhaus. Über die Brühlstraße werden ein Wohngebäude (Nr. 3) sowie - über einen Stichweg - eine gewerbliche Fläche (Nr. 3a) erreicht. An der Kohlfahrtstraße liegt das Jugendzentrum mit Skateranlage und einer vorgelagerten Freifläche. Begrenzt wird das Quartier im Westen durch die Sportplätze des FC Germania Karlsdorf.

Bereits vor mehreren Jahren wurde ein Versuch unternommen, das Gewerbeareal Brühlstraße 3a einer Wohnnutzung zuzuführen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung wurde 2009 der Bebauungsplan „Westliche Brühlstraße“ aufgestellt. Dieser sah die Ausweisung eines Mischgebietes als Puffer zwischen den verschiedenen angrenzenden Nutzungen vor. Bisher ist die o.g. Umwandlung des Plangebietes noch nicht erfolgt. Jedoch befindet sich die Gewerbehalle inzwischen in einem baufälligen Zustand.



Bild 1: Bebauungsplan „Westliche Brühlstraße 3“, 2009

Aktuell liegt der Gemeinde eine erneute Anfrage zur Überplanung der Fläche durch einen Investor vor. Dabei soll die rückwärtige Gewerbehalle abgerissen und durch eine Wohnanlage mit 16 Wohneinheiten und Tiefgarage ersetzt werden. Die Planausarbeitung ist dabei weit fortgeschritten. Seitens der Gemeinde wird das Vorhaben aus den folgenden Gründen begrüßt:

- Durch das Vorhaben wird auf die bestehende hohe Nachfrage nach Wohnraum reagiert. Es werden unterschiedliche Wohnungsgrößen angeboten.
- Das Vorhaben entspricht der gesetzlichen Vorgabe zur vorrangigen Innenentwicklung.
- Durch die Beseitigung der inzwischen baufälligen Gewerbehalle wird ein Beitrag zur Aufwertung des Ortsbildes geleistet.

Auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes ist das Vorhaben nicht genehmigungsfähig, da einzelne Festsetzungen nicht eingehalten werden können. Somit ist eine Änderung des Bebauungsplanes in jedem Fall erforderlich. Die ursprüngliche Absicht sah hierzu die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Da die an das Projektgebiet angrenzenden Flächen aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung ebenfalls ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen, nimmt die Gemeinde das anstehende Wohnprojekt jedoch zum Anlass, den gesamten Bereich mit einem Bebauungsplan zu überplanen und damit die städtebaulichen Leitlinien für die zukünftige Entwicklung zu definieren. Zielsetzung ist dabei eine verträgliche bauliche Erneuerung, jedoch der Erhalt der durchmischten Nutzung mit Wohnen, Gewerbe und kulturellen bzw. sozialen Einrichtungen. Die Absicht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird damit nicht weiterverfolgt.

2 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst teilweise oder vollumfänglich die Grundstücke 532, 532/1, 532/2, 532/3, 532/4, 532/6, 532/7, 532/8, 532/9, 532/10, 532/11, 532/12 sowie 532/13 auf Gemarkung Karlsdorf. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,14 ha.



Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich (schwarze Balkenlinie)

3 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Die Flächen des geplanten Wohnbauvorhabens sowie das nördlich angrenzende Flurstück 532/6 befinden sich im Geltungsbereich des seit 2009 rechtsgültigen Bebauungsplanes „Westliche Brühlstraße 3“. Weiterhin wurden die Flurstücke 532/2 und 532/4 im Jahr 2017 mit dem einfachen Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Friedenstraße“ überplant, der jedoch nur einzelne Festsetzungen enthielt. Die weiteren Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich im nicht-überplanten Innenbereich.

Der vorliegende Bebauungsplan ist als typische Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen, da es sich um überwiegend bebaute bzw. genutzte Flächen innerhalb der Siedlungsstruktur von Karlsdorf handelt, welche städtebaulich neu geordnet werden sollen. Er kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Damit entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortskerns von Karlsdorf. Die Flächen des Wohnbauvorhabens sind derzeit überbaut mit einer inzwischen baufälligen Gewerbehalle. Große Teile des Bereiches sind darüber hinaus als Rangier- oder Parkplatzflächen versiegelt bzw. verdichtet. Entlang eines am östlichen Rand verlaufenden Weges ist das Gewerbegrundstück mit einer Mauer eingefriedet. Der Fläche nördlich vorgelagert ist ein einzelnes Wohnhaus an der Westlichen Brühlstraße (Nr. 3). Südlich der Projektfläche befindet sich das Jugendzentrum der Gemeinde mit einer Skateranlage sowie einer unbebauten Freifläche. Entlang der Bahnhofstraße besteht eine heterogene Bebauung. An der Ecke Bahnhofstraße/Kohlfahrtstraße befindet sich die sog. „Kulturscheune“ der Gemeinde, daran schließen sich nördlich eine Wohnanlage sowie ein Wohnhaus mit einem angeschlossenen gewerblichen Betrieb an.

Das Plangebiet weist insgesamt eine nur geringe topografische Ausprägung auf, das Geländeniveau befindet sich auf ca. 109,50 m NHN.

Innerhalb des Plangebietes bestehen wenige Grünflächen. Innerhalb der Fläche des Wohnbauvorhabens handelt es sich um einzelne Wiesenflächen mit wenigen Bäumen - vornehmlich Birken. Zum Sportplatz ist als optische Abschirmung eine Nadelbaumreihe angelegt. Die angrenzenden Flächen weisen unterschiedliche Grünflächen auf. Beim Wohnhaus Nr. 3 handelt es sich um einen Ziergarten mit einzelnen Baumbestand, am Jugendzentrum um eine große Wiesenfläche ohne Gehölze. Die Grundstücke an der Bahnhofstraße verfügen teilweise über Privatgärten, teilweise ebenfalls über einfach angelegte Wiesenflächen.

Westlich des Plangebietes schließen sich der Sportplatz des FC Germania Karlsdorf an. Seitens der Gemeinde wird die Absicht verfolgt, den direkt angrenzenden Sportplatz mittelfristig zu verlegen und die freiwerdenden Flächen anderweitig zu nutzen. Nördlich und südlich des Plangebietes dominiert eine aufgelockerte Wohnbebauung. Im Osten besteht an der Bahnhofstraße eine verdichtete Bebauung mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe.



Bild 3: Luftbild mit Geltungsberiech (weiß)



Bild 4: Einfahrt von Westl. Brühlstraße mit Wohnhaus Nr. 3



Bild 5: Gewerbebehalde mit Einfriedung



Bild 6: Jugendzentrum



Bild 7: Wohnbebauung an der Bahnhofstraße



Bild 8: Wohn-/Gewerbenutzung an der Bahnhofstraße



Bild 9: Gewerbe Ecke Bahnhofstraße/Brühlstraße

5 Städtebauliches Konzept

Anlass für den Bebauungsplan ist ein konkretisiertes Wohnbauvorhaben auf dem Grundstück Westliche Brühlstraße 3a. Geplant sind zwei Gebäude mit zwei Vollgeschossen sowie jeweils einem Staffelgeschoss und Pultdach. Die Ausrichtung der Gebäude mit Balkonen bzw. Terrassen erfolgt nach Westen. Insgesamt sollen in den beiden Gebäuden 16 Wohnungen in unterschiedlichen Größen entstehen.

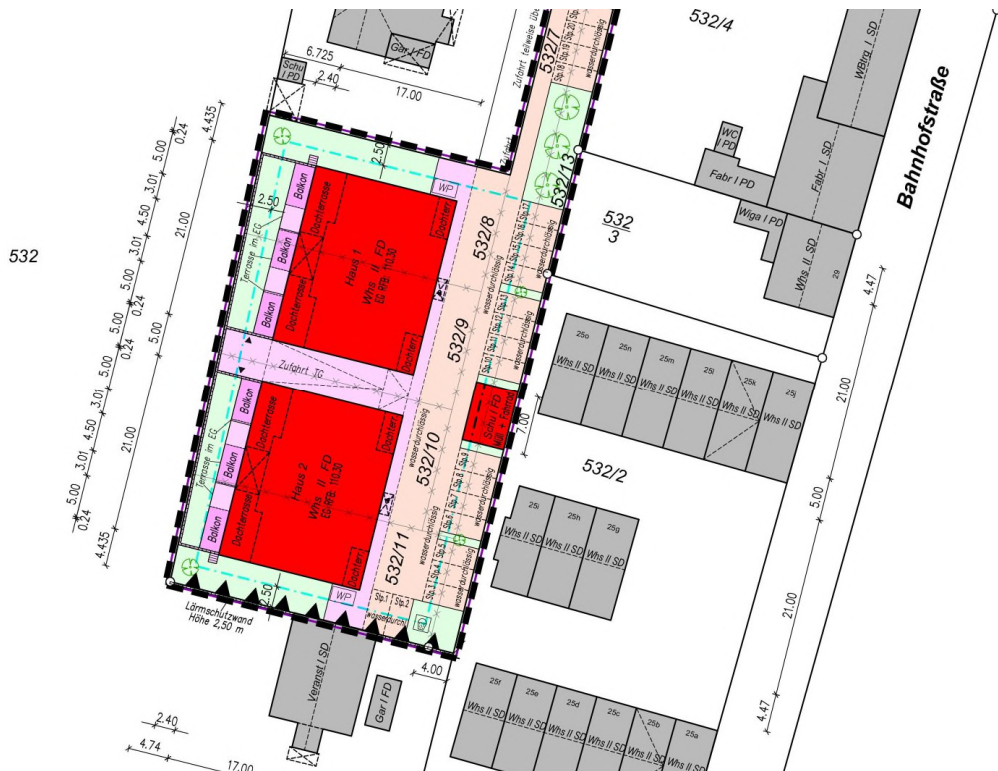


Bild 10: Lageplan Bauvorhaben Westliche Brühlstraße 3a



Bild 11: Bauvorhaben Westliche Brühlstraße 3a - Ansicht West

Die derzeitige gewerbliche Nutzung im rückwärtigen Bereich wird über eine Stichstraße - östlich an Grundstück Nr. 3 vorbei - an die Westliche Brühlstraße verkehrlich angebunden. Die vorliegende Planung sieht eine Übernahme dieser Erschließung vor. Dabei soll jedoch das angrenzende Flurstück 532/13 eingebunden werden, um die Zufahrt etwas großzügiger ausbilden zu können. Der bislang auf diesem Flurstück verlaufende Fußweg wird dabei entfallen. Dies ist hinnehmbar, da dieser Weg gegenüber dem Weg über die Bahnhofstraße eine nur geringe Abkürzung bietet und zudem lediglich als Trampelpfad ausgebildet ist.

Für die den Vorhabenbereich umgebenden Flächen gibt es keine konkreten Bauabsichten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch in diesen Bereichen mittelfristig bauliche Veränderungen anstehen. Städtebauliche Zielsetzung ist dabei eine mäßige Baudichte, die Begrenzung der Gebäud kubaturen auf das ortsübliche Maß und weiterhin eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und sozialen Einrichtungen.

Das Plangebiet ist derzeit an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Für das Wohnprojekt wurde noch keine Entwässerungskonzeption ausgearbeitet. Aufgrund des derzeit hohen Versiegelungsgrades erfolgt mit der Realisierung keine relevante Erhöhung der Abflussmengen in die Kanalisation. Jedoch sollen Möglichkeiten einer örtlichen Versickerung geprüft und ggf. ausgeschöpft werden. Auch bei zukünftigen weiteren Vorhaben im Plangebiet sind eine weitgehende Versickerung und damit eine Entlastung der Kanalisation anzustreben.

6 Übergeordnete Planungen

Im maßgebenden Flächennutzungsplan der VVG Bruchsal ist das Plangebiet als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Die Planung entspricht damit weitestgehend dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Lediglich der Bereich des Jugendzentrums soll mittelfristig auch einer baulichen Nutzung zugeführt werden können.

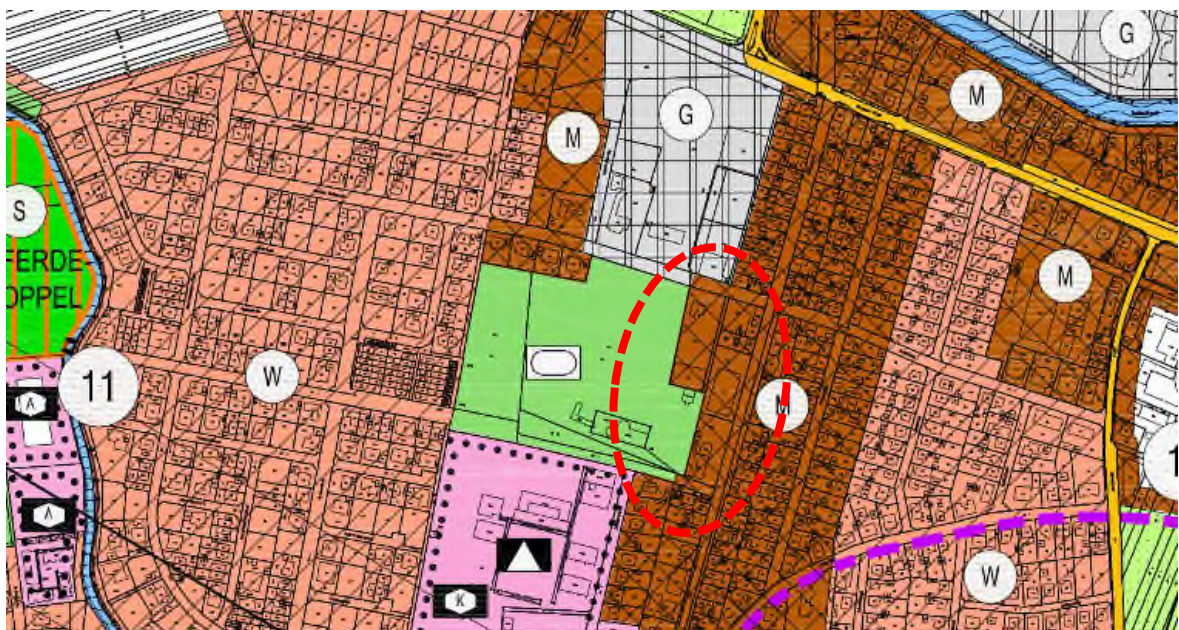


Bild 12: Flächennutzungsplan der VVG Bruchsal, Ausschnitt Karlsdorf mit Plangebiet (rote Strichlinie)

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete. Es besteht durch die Planung auch keine Betroffenheit außerhalb des Plangebietes.

7.2 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope. Es besteht durch die Planung auch keine Betroffenheit außerhalb des Plangebietes.

7.3 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde durchgeführt (vgl. Ziffer 8.1)

7.4 Gewässerschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine offenen Gewässer.

7.5 Hochwasserschutz

Gemäß der amtlichen Hochwassergefahrenkarte befindet sich ein Teil des Plangebietes innerhalb des Überschwemmungsbereiches eines hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀). Die betrifft jedoch lediglich den Zufahrtsbereich zu dem geplanten Wohnbauprojekt sowie einzelne Bereiche an der Bahnhofstraße. Der Bereich der aktuell geplanten Bebauung liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches.

Eine Überschwemmung bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) ist dagegen nicht ausgeschlossen. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird daher empfohlen.

7.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt westlich an Vereinssportanlagen und südlich an das Jugendhaus an. Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen wurden gutachterlich untersucht (Ziffer 8)

7.7 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.8 Altlasten

Aufgrund der früheren Nutzung einer Spedition mit Betriebstankstelle können Bodenverunreinigungen auf den Flurstücken 532/6 bis 532/11 nicht ausgeschlossen werden. Im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamtes Karlsruhe sind die Flächen unter Objekt-Nr. 05678 mit dem Handlungsbedarf „B“ für Belassen mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ geführt.

8 Gutachten und Untersuchungen

8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Das Vorhabengebiet wird derzeit gewerblich genutzt. Es ist überbaut mit einer offenen Lagerhalle sowie einer auffälligen Baracke. Weiterhin bestehen verdichtete Lager- und Rangierflächen sowie einzelne Bäume. Da eine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch Rifcon GmbH, Hirschberg durchgeführt und im Dezember 2020 vorgelegt.

Im Zuge der Untersuchung wurden die bestehenden Habitatstrukturen auf ihre Eignung für Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien geprüft. Dabei konnte festgestellt werden, dass die bestehenden Gebäude für Fledermäuse ein nur geringes Quartierpotenzial aufweisen. Nachweise von Fledermausvorkommen gelangen nicht. Auch der Baumbestand weist keine geeigneten Höhlen auf. Somit ist das Plangebiet lediglich als potenzielles Jagdrevier für Fledermäuse einzustufen.

Bei den im Plangebiet potenziell vorkommenden Brutvögeln handelt es sich um ubiquitäre Arten, die sich in Gebüsch- oder Baumbrüter sowie Gebäudebrüter einteilen lassen. Für beide Gilden schließt der Gutachter eine Betroffenheit jedoch aus. Nachweise von Brutvögeln (Nester in Gebäuden oder Bäumen) gelangen nicht.

Vorkommen von Zaun- oder Mauereidechsen können aufgrund der Habitatausstattung und des hohen Prädatorendrucks ausgeschlossen werden.

Insgesamt kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz unter Beachtung folgender Empfehlungen ausgeschlossen sind:

- Abbruch von Gebäuden außerhalb der Aktivitätsphase von Brutvögeln und Fledermäusen.
- Rodung von Bäumen und Gehölzen zwischen 01.10. und 28.02.
- Verzicht auf spiegelnde Glasfassaden zur Vermeidung von Vogelkollisionen.

Weiterhin empfiehlt das Gutachten:

- Anbringung von Fledermauskästen innerhalb des Plangebietes oder in räumlicher Umgebung.
- Anbringen von Nistkästen für Gebäudebrüter innerhalb des Plangebietes oder in räumlicher Umgebung.
- Naturnahe Gestaltung der Außenanlagen im Plangebiet (standorttypische Bäume und Sträucher, Lesesteinhaufen, Benjeshecken)
- Anlage von künstlichen „Sandbädern“

Schwerpunkt der artenschutzrechtlichen Untersuchung bildete der Bereich des geplanten Wohnungsbaus. Auf den angrenzenden Flächen liegen derzeit keine konkreten Bauabsichten vor. Es ist nicht auszuschließen, dass auch auf diesen Flächen mit Vorkommen insbesondere von Reptilien, aber auch Fledermäusen oder Brutvögeln zu rechnen ist. Im Zuge von Bauvorhaben sind daher artenschutzrechtliche Belange individuell abzu prüfen.

8.2 Schalltechnische Immissionsprognose

Die Fläche des Wohnbauprojektes grenzt östlich an die Sportanlagen des FC Germania Karlsdorf an. Weiterhin befindet sich südlich des Plangebietes das Jugendhaus Karlsdorf. Zur Ermittlung möglicher Überschreitung der Lärmrichtwerte durch diese Nutzungen wurden eine schalltechnische Immissionsprognose in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Ch. Malo, Bad Dürkheim erstellt und im Juni 2019 vorgelegt. Es ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Das Plangebiet soll als Mischgebiet festgesetzt werden. Maßgebend sind daher die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) sieht die gleichen Werte vor, unterscheidet darüber hinaus noch zwischen Ruhezeiten, Wochentagen sowie Geräuschspitzen mit teilweise abweichenden Orientierungswerten. Freizeitlärm wird auf Grundlage der Freizeitlärmrichtlinie beurteilt. Auch hier werden Ruhezeiten und Geräuschspitzen berücksichtigt. Im Zuge des Gutachtens wurden die Schallpegel zu unterschiedlichen Wochentagen und Tageszeiten ermittelt.

Bezüglich des Sportplatzlärms kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte tags um maximal 2 dB überschritten werden. Hiervon betroffen ist ein Streifen von ca. 13 m Tiefe vom westlichen Plangebietsrand. Da der Betrieb der Sportplätze nicht eingeschränkt werden soll, sieht das Gutachten zwei Möglichkeiten im Umgang mit diesen Überschreitungen vor:

- Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen innerhalb dieses Streifens.
- Sonderregelung gemäß § 5 Abs. 4 der 18. BImSchV, nach der für Sportanlagen, welche vor 1991 errichtet wurden (Zeitpunkt des Inkrafttretens der 18. BImSchV) errichtet wurden, eine Überschreitung von 5 dB(A) als hinnehmbar eingestuft werden.

Die erstgenannte Möglichkeit würde die Bebaubarkeit des Grundstückes unverhältnismäßig einschränken. Auf Grundlage der zweiten genannten Möglichkeit ist die geplante Bebauung als verträglich einzustufen.

Bezüglich des Freizeitlärm stellt das Gutachten eine Überschreitung der Orientierungswerte der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen von max. 4 dB fest. Diese werden durch eine Halfpipe am Jugendhaus hervorgerufen. Berücksichtigt wurde dabei eine Schallschutzwand an der Südgrenze des Plangebietes, welche im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits festgesetzt wurde. Das Gutachten sieht auch hier zwei Möglichkeiten im Umgang mit dieser Überschreitung:

- Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen im südwestlichen Teil des Plangebietes.
- Nutzungsuntersagung der Halfpipe zwischen 13 und 15 Uhr an Sonn- und Feiertagen.

Auch hier wird die erste Möglichkeit als nicht verhältnismäßig eingestuft. Auf Grundlage der zweiten genannten Möglichkeit ist die geplante Bebauung als verträglich einzustufen.

8.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Die Fläche des Wohnbauprojektes befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Westliche Brühlstraße 3“ und ist derzeit mit einer Gewerbehalle überbaut. Weitere Teile sind als Freiflächen versiegelt. Die umgebenden Bereiche sind heterogen bebaut und dienen Wohn- wie auch Gewerbezwecken sowie als Jugendzentrum und Kulturscheune.

Für das Schutzgut Mensch ergibt sich durch Umsetzung der Planung keine Betroffenheit. Der Vorhabenbereich ist derzeit nicht öffentlich zugänglich und besitzt keinerlei Erholungsfunktion. Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung ist von einer immissionsschutzrechtlichen Verbesserung auszugehen. Zudem wird das Wohnungsangebot in der Gemeinde verbessert. Der das Plangebiet querende Fußweg muss entfallen, dies ist jedoch nicht mit erheblich längeren Fußwegstrecken verbunden. Die umgebenden Bereiche werden weiterhin zum Wohnen oder für Gewerbe genutzt. Das Jugendzentrum bleibt erhalten. Der an das Plangebiet angrenzende Sportplatz soll dagegen mittelfristig aufgegeben werden.

Durch die gewerbliche Nutzung und die den hohen Versiegelungsgrad bietet der Vorhabenbereich nur wenige Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Streng oder besonders geschützte Arten wurden gutachterlich untersucht. Das Plangebiet ist im Westen mit einer Nadelbaumreihe vom angrenzenden Sportplatz abgeschirmt. Im Osten verläuft - neben dem derzeitigen Trampelpfad - eine Mauer. Entlang dieser Mauer stehen einzelne Birken. Aufgrund der anzutreffenden Habitatstrukturen ist nicht davon auszugehen, dass das Schutzgut in erheblichem Maß betroffen ist. Entfallende Bäume können durch Neuanpflanzungen ausgeglichen werden. Durch die im artenschutzrechtlichen Gutachten beschriebenen Maßnahmen und Empfehlungen können die Lebensbedingungen für Brutvögel und Fledermäuse verbessert werden. Die angrenzenden Bereiche weisen unterschiedlich ausgeprägt Grünstrukturen mit vereinzelt Baumbestand auf. Die Freifläche vor dem Jugendzentrum besteht aus einer Rasenfläche ohne relevanten Gehölzbestände.

Durch die bestehenden Versiegelungen und Verdichtungen im Plangebiet sind bereits erhebliche Eingriffe in den Boden vorhanden. Natürliche Bodenstrukturen sind nur noch fragmentarisch anzutreffen, Bodenverunreinigungen durch die gewerbliche Nutzung nicht ausgeschlossen. Durch die Umsetzung der Planung wird es zu weiteren Eingriffen in den Boden kommen. Aufgrund der beschriebenen Vorbelastung ist von keinen relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen. Auch das Schutzgut Wasser ist nicht erheblich betroffen, da eine Versickerung und damit ein Beitrag zur Grundwasserbildung bereits heute nahezu nicht stattfinden kann.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur und der großflächigen Versiegelung ergeben sich durch Umsetzung der Planung keine Auswirkungen auf das Lokalklima.

Für das Orts- und Landschaftsbild ergeben sich durch Umsetzung der Planung keine negativen Beeinträchtigungen. Es ist im Gegenteil bei Beseitigung der Gewerbehalle im Vorhabengebiet von einer Aufwertung des Ortsbildes auszugehen. Auch auf den an die Projektgebiet angrenzenden Flächen kann durch bauliche Veränderungen eine Aufwertung des Ortsbildes erzielt werden.

Mit der Planung wird den gesetzlichen Anforderungen nach flächensparender Siedlungsentwicklung unter Einbezug von innerörtlichen Potenziale vollumfänglich entsprochen. Der Druck zur Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich wird damit gedämpft.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine bauliche Nutzung auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes oder § 34 BauGB bereits zulässig.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan „Westliche Brühlstraße 3“ setzte für das Plangebiet vor dem Hintergrund einer schon damals geplanten Wohnbebauung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Diese Festsetzung resultierte aus der Darstellung im Flächennutzungsplan, aber auch aus der heterogenen Umgebung mit Wohnbauten, Sportanlagen und Mischnutzungen in der Bahnhofstraße. Große Teile der Umgebung waren zum Zeitpunkt der Aufstellung nicht überplant, Vorhaben wurden nach Innenbereichskriterien genehmigt. Mit dem o. g. Bebauungsplan wurde ein Ausschnitt aus dieser bestehenden gemischten Nutzung in einem qualifizierten Bebauungsplan festgehalten.

Bei dem aktuell anstehenden Vorhaben handelt es sich um ein Wohnprojekt in einer gemischt genutzten Umgebung. Diese soll gemäß der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde auch in Zukunft gesichert werden. Eine isolierte Betrachtung des Projektes hätte die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO erfordert. Dies hätte der Prägung des Gebietes jedoch widersprochen und zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten geführt. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO wird nicht nur der derzeitigen Nutzung im Plangebiet, sondern auch der städtebaulichen Zielsetzung einer zukünftigen Entwicklung entsprochen.

Der Nutzungskatalog der BauNVO für Mischgebiete wird größtenteils übernommen. Lediglich einzelne Nutzungen wie Tankstellen oder Vergnügungsstätten werden von der Zulässigkeit ausgenommen, da sie als konfliktträchtig eingestuft werden und daher im Plangebiet städtebaulich unerwünscht sind.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan „Westliche Brühlstraße 3“ wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese Werte unterschreiten deutlich die für Mischgebiete maximal zulässigen Werte und entsprechen an diesem Standort nicht mehr heutigen Anforderungen der Innenentwicklung.

Die umgebende, bisher nicht-überplanten Bereiche weisen eine insgesamt aufgelockerte Bebauung und unterschiedliche Versiegelungsgrade auf. Mit der gewählten Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 0,8 wird eine maßvolle Überbauung im Plangebiet gewährleistet, eine bessere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, gleichzeitig jedoch auf die Ausreizung der gemäß BauNVO maximal zulässigen Werte verzichtet. Lediglich im Bereich Bahnhofstraße/Brühlstraße

wird die GRZ sowie die GFZ erhöht. Dies resultiert aus bisheriger Lage dieser Flächen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße/Friedenstraße“, der eine GRZ von 0,6 zuließ. Diese Grundstücke sollen mit der vorliegenden Planung hinsichtlich der möglichen Ausnutzung nicht weiter eingeschränkt werden.

Das geplante Vorhaben soll eine Tiefgarage erhalten, was zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu begrüßen ist. Auch auf anderen Grundstücken im Plangebiet ist bei einer Neuüberbauung die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen grundsätzlich begrüßenswert. Um dies zu unterstützen wird im Bebauungsplan geregelt, dass Tiefgaragen nicht auf die GRZ anzurechnen sind, wenn sie erdüberdeckt und begrünt werden.

Der bisherige Bebauungsplan „Westliche Brühlstraße 3“ sah eine Wandhöhe von 7,50 m und eine Firsthöhe von 12,5 m vor. Diese Festsetzung war vor dem Hintergrund der zwingenden Vorgabe von deutlich geneigten Dächern nachvollziehbar. Das geplante Vorhaben soll mit flachen Pultdächern realisiert werden. Daher erscheint die Konzentration auf eine zulässige Gebäudehöhe von 12,50 m und der Verzicht auf separate Wand- und Firsthöhen folgerichtig. Dabei kann das Projekt durchaus richtungsweisend für das gesamte Plangebiet sein.

9.3 Nebenanlagen

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan waren Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Regelung wird in die vorliegende Planung übernommen und damit auf den gesamten Geltungsbereich ausgedehnt.

9.4 Bauweise

Im rechtsgültigen Bebauungsplan „Westliche Brühlstraße 3“ war eine offene Bauweise festgesetzt um die Zielsetzung einer aufgelockerten Bebauung zu gewährleisten. Diese Bauweise wird in die vorliegende Planung übernommen. Lediglich im Bereich Bahnhofstraße/Brühlstraße wird eine abweichende Bauweise vorgesehen, bei der auch eine Grenzbebauung ermöglicht wird. Damit soll die bestehende bauliche Struktur in der Bahnhofstraße zwar nicht zwingend vorgegeben, aber auch weiterhin ermöglicht werden.

9.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baufenster festgesetzt. Hauptgebäude sind innerhalb des Baufensters zu errichten. Es wird zusätzlich geregelt, dass untergeordnete Bauteile - insbesondere Balkone oder Terrassen - die Baugrenzen überschreiten dürfen. Die Regelungen zu notwendigen Abstandflächen gemäß LBO sind dabei jedoch zu beachten.

9.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan waren Nebenanlagen waren Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Regelung wird in die vorliegende Planung übernommen.

9.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entsprechend der Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens sind im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Diese betreffen zeitliche Vorgaben zur Rodung von Gehölzen sowie zum Abbruch von Gebäuden, Vorgaben zu spiegelfreien Glasfassaden zur Vermeidung von Vogelkollisionen, das Anbringen von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Brutvögel sowie die ökologische Gestaltung von Freiflächen.

9.8 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Abschirmung gegenüber dem südlich angrenzenden Jugendhaus war im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan eine Lärmschutzwand von mind. 2,50 m Höhe festgesetzt. Diese Regelung wird in die vorliegende Planung übernommen.

9.9 Pflanzgebote

Zur Umsetzung der Planung ist die Fällung der im Plangebiet bestehenden Bäume unumgänglich. Durch Neupflanzungen soll dieser Eingriff ausgeglichen werden. Im Bebauungsplan wird daher die Anpflanzung von einem Laub- oder Obstbaum je 500 m² Grundstücksfläche vorgegeben.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan „Westliche Brühlstraße 3“ sah ausschließlich die Zulässigkeit von Sattel- und Pultdächern mit einer Dachneigung von 30 bis 40 Grad vor. Diese Vorgabe entspricht nicht mehr heutigen Erfordernissen. Um diesen zu entsprechen werden zusätzlich Flachdächer sowie flacher geneigte Pultdächer zugelassen.

Aus ökologischen Gründen werden Dachbegrünungen und Fotovoltaik-Anlagen zugelassen und ausdrücklich begrüßt.

10.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aus ökologischen Gründen sind unbebaute Freiflächen gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Alternativ kann mit Blühflächen auch in innerörtlichen Lagen das Nahrungsangebot für Insekten verbessert werden.

Kies- bzw. Schottergärten sind optisch wenig ansprechend und ökologisch wertlos. Zudem wirken sie aufheizend. Aus diesen Gründen sind sie im Plangebiet unzulässig.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

10.3 Zahl der Stellplätze

Eine hohe Kraftfahrzeugdichte führt zum verstärkten Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Verkehrsraum und damit zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes. Eine ausreichende Bereitstellung von Parkplätzen für Bewohner wie auch Besucher wird daher für erforderlich gehalten. Die Planung des Wohnbauprojektes sieht je Wohnung ca. zwei Stellplätze vor. Diese Zahl wird in den gesamten Bebauungsplan als verbindliche Größe übernommen.

10.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Das Grundstück wird derzeit aufgrund seines hohen Versiegelungsgrades nahezu vollständig über die Mischwasserkanalisation in der Westlichen Brühlstraße entwässert. Es ist davon auszugehen, dass auch bei Umsetzung der Planung keine vollständige Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück erfolgen kann. Jedoch sollen im Vorfeld Möglichkeiten geprüft werden, um eine Entlastung der Kanalisation wie auch der Kläranlage zu erzielen.

11 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	1,14 ha	100,0 %
Bauflächen	0,95 ha	83,3 %
Grünflächen	0,15 ha	13,2 %
Verkehrsflächen	0,04 ha	3,5 %