Teil B: Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 22

1. Anlass der Planung 22

2. Verfahren 22

3. Räumlicher Geltungsbereich 23

4. Einordnung in übergeordnete Planungen 23

4.1 Landesentwicklungsplanung 23

4.2 Regionalplanung 23

4.3 Flächennutzungsplanung 23

4.4 Verbindliche Bauleitplanung 24

4.5 Städtebauliches Sanierungsgebiet 26

4.6 Erhaltungssatzung 26

4.7 Wettbewerblicher Dialog 27

5. Bestandsanalyse 27

5.1 Gelände 27

5.2 Erschließungssituation 28

5.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen 29

6.Ziele der Planung 30

6.1 Grundzüge der Planung 30

6.2 Nutzungskonzept 30

6.3 Erschließung 32

6.4 Technische Erschließung 32

6.5 Grünordnung 33

6.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen 33

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften 41

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Hambrücken plant die Neuordnung eines Teilbereiches des Quartiers 'Grüner Baum' zwischen der Neuortstraße, Wiesenstraße, Kirchstraße und Kolpingstraße in der Ortsmitte Hambrückens.

Für das Plangebiet wurde nach städtebaulichen Studien ein wettbewerblicher Dialog nach Vergabeverfahren mit integriertem Teilnahmewettbewerb zur Ermittlung geeigneter Interessenten für den Kauf und die Entwicklung von den zum großen Teil bebauten kommunalen Grundstücken sowie die Bauverpflichung einer Wohnanlage in diesem Bereich durchgeführt. Nach Auswertung der Ergebnisse soll das konkrete Vorhaben nun realisiert werden und eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets erfolgen. Der Gehweg an der Kirchstraße wird nach Entfall des Gebäudebestands an der bestehenden Engstelle verbreitert.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Grüner Baum" soll das konkrete Vorhaben planungsrechtlich gesichert und somit auch eine behutsame Nachverdichtung der Fläche im Innenbereich in einem städtebaulich verträglichen Umfang ermöglicht werden.

2. Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 12 BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Zudem kann auf eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Überdies ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,28 ha liegt im innerörtlichen Bereich zwischen Neuortstraße im Norden, Kolpingstraße im Osten, Kirchstraße im Süden und Wiesenstraße im Westen. Er umfasst die Flurstücke Nr. 413/2, 413/27, 413/34, 413/40 (Kolpingstraße), 413/41, 413/42 ganz und teilweise die Flurstücke Nr. 413, 413/1 und 66/4. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplanung

Laut Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Baden-Württemberg vom 23.07.2002 liegt die Gemeinde Hambrücken im Mittelbereich Bruchsal in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe / Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein.

Die Gemeinde liegt neben der Landesentwicklungsachse Karlsruhe - Bruchsal (- Wiesloch/Walldorf).

4.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) ist die Gemeinde Hambrücken ohne zentralörtliche Funktion (nach dem Prinzip der zentralen Orte) festgelegt. Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung sind in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn-und Mischnutzung im Bestand dargestellt.

Im östlichen Siedlungsrand der Gemeinde werden in der Raumnutzungskarte des Regionalplans regionalplanerisch abgestimmte Bereiche für Siedlungserweiterungen dargestellt. Ansonsten ist der komplette Siedlungsbereich der Gemeinde komplett von einem regionalen Grünzug umgeben und im Norden, Westen und Süden vom Siedlungsbereich liegt das Landschaftsschutzgebiet 'Hambrücker Wiesen', so dass eine erhöhte Notwendigkeit der Innenentwicklung in Hambrücken besteht.

4.3 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) 2025 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft zwischen der Stadt Bruchsal und den Gemeinden Forst, Hambrücken und Karlsdorf-Neuthard (VVG), rechtskräftig seit 04. April 2011, im nördlichen Bereich als Wohnbaufläche im Bestand und im südlichen Teilbereich

entlang der Kirchstraße als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt. Die gemischte Baufläche zieht sich entlang der Kirchstraße fort. Nördlich und südlich davon befinden sich überwiegend weitere Wohnbauflächen im Bestand.

Mit der Planung und der im Quartier liegenden Bank und dem DRK-Gebäude wird einer Nutzungsmischung im Ortskern entsprochen. Der FNP könnte im Bereich der gemischten Baufläche im beschleunigten Verfahren im Wege der Berichtigung angepasst werden. Da der FNP nicht parzellenscharf, das vergleichsweise kleine Plangebiet Teil eines größeren Mischgebiets ist und eine erhöhte Dichte vorgesehen wird, soll jedoch nach Möglichkeit darauf verzichtet werden.

In unmittelbarer Entfernung zum Plangebiet werden im FNP zwei Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und im Süden eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Dauerkleingärten” dargestellt. Im näheren Umfeld zum Geltungsbereich befinden sich zudem Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen “Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude”, “Feuerwehr”, “Mehrzweckhalle”, “Schule” und ein Kindergarten im Norden sowie im Süden vom Plangebiet.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der südwestliche Teil des Bebauungsplans liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung “Kirchstraße”, rechtskräftig seit 30.01.2020. Die 1. Änderung setzt für den Überlagerungsbereich ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 fest. Im Teilbereich westlich der Kolpingstraße (G) werden drei Vollgeschosse zugelassen.

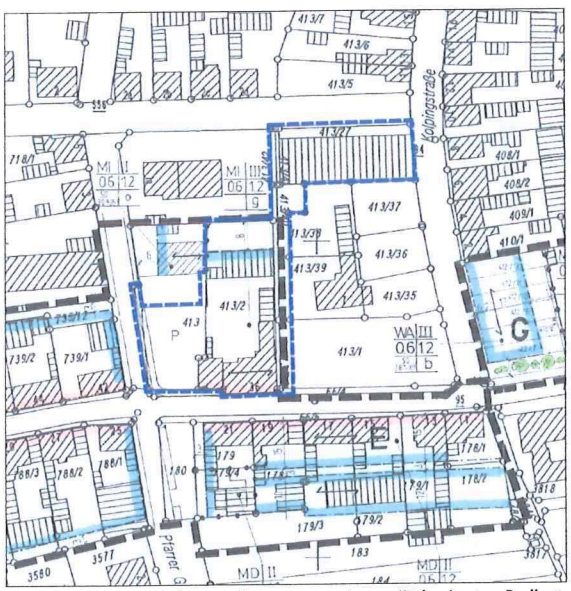


Abb. 1: Auszug des Bebauungsplans “Kirchstraße”, 1. Änderung in Überlagerung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes “Grüner Baum”

Zudem liegt der Bebauungsplan im Bereich der Kolpingstraße innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Ortskern - Kolpingstraße", rechtskräftig seit 1984. Der Bebauungsplan regelt im Überlagerungsbereich z.T. einen verkehrsberuhigten Bereich sowie einen öffentlichen Parkplatz. Zudem wird nördlich des Parkplatzes ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 bzw. 1,0 festgesetzt. Als Bebauung werden nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen, die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse bzw. 1 Vollgeschoss mit Dach begrenzt.

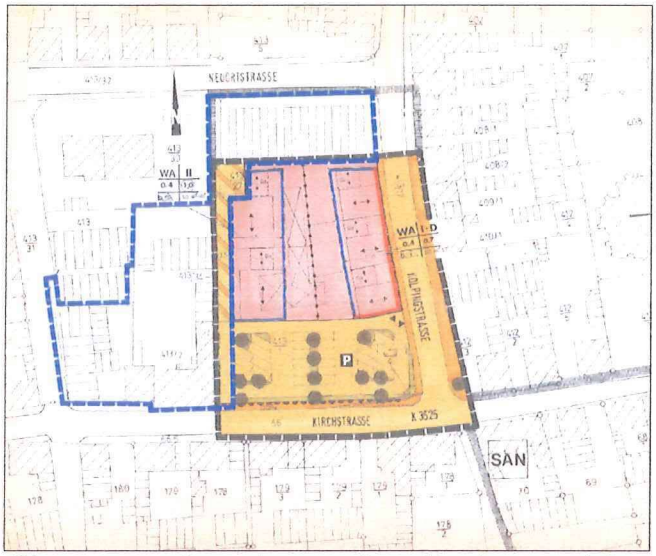


Abb. 2: Auszug des Bebauungsplans "Ortskern - Kolpingstraße" in Überlagerung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Grüner Baum"

Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Kirchstraße" bzw. "Ortskern - Kolpingstraße" werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans "Grüner Baum" nach dessen Inkrafttreten ersetzt.

In der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet grenzen folgende Bebauungspläne an den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Grüner Baum" an:

Im Nordwesten der Bebauungsplan "Neuortstraße Nord" (rechtskräftig seit 15.09.2000), der ein allgemeines Wohngebiet mit maximal zwei Vollgeschossen sowie einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festsetzt. Sowie im Südosten der Bebauungsplan"Ortskern - Kirchstraße Süd" mit der 6. Änderung (rechtskräftig seit 28.08.2014), der für den Teilbereich südlich der Kirchstraße ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 festsetzt.

Nördlich der Neuortstraße setzt der Bebauungsplan "Wiesenstraße 6-14" (in Kraft getreten am 04.11.1994) für seinen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,8 fest.

4.5 Städtebauliches Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Sanierungsgebiets "Ortsmitte II" der Gemeinde Hambrücken, rechtskräftig seit 2013. Die Durchführung der Sanierung soll bis Ende des Jahres 2023 abgeschlossen sein.

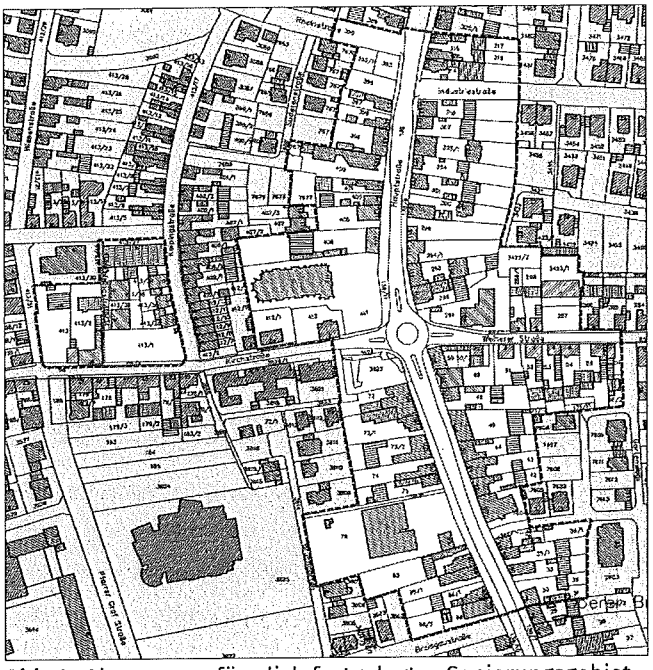


Abb. 3: Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

Unter anderem werden insbesondere folgende Ziele für das Sanierungsgebiet genannt:

- Sicherung und Stärkung des Wohnens in der Ortsmitte sowie
- Abbruch alter Bausubstanz und maßstäbliche Neubebauung.

Diesen Zielen wird mit der Planung entsprochen.

4.6 Erhaltungssatzung

Die Bebauung entlang der Kirchstraße liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung "Hauptstraße / Kirchstraße / Weiherer Straße" (siehe Abb. 1), rechtskräftig seit September 2012.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes – namentlich einer Bebauung in erster Reihe an der Kirchstraße – bedürfen die Errichtung, der Abbruch, die wesentliche Änderung sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung. Ausgenommen hiervon sind bestimmte verfahrensfreien Anlagen und Einrichtungen.

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (Untere Baurechtsbehörde) im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

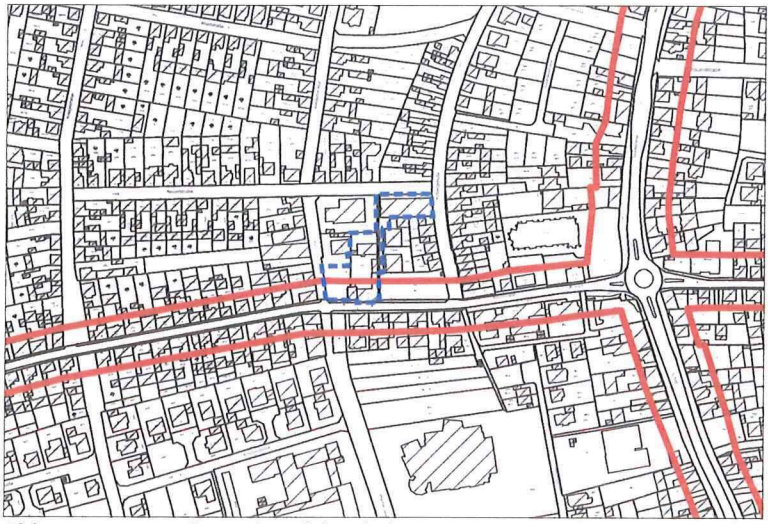


Abb. 4: Auszug Geltungsbereich Erhaltungssatzung und Geltungsbereich Bebauungsplan "Grüner Baum" (blaue Umrandung)

4.7 Wettbewerblicher Dialog

Zur Ermittlung von geeigneten Interessenten für den Kauf der zum großen Teil bebauten kommunalen Grundstücken wurde für das Quartier "Grüner Baum" ein wettbewerblicher Dialog nach § 18 Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung - VgV) mit integriertem Teilnahmewettbewerb im Zeitraum vom März bis Oktober 2018 durchgeführt. Mit dem Kauf der Grundstücke sollte auch eine Bauverpflichtung der Grundstücke verbunden werden.

Art und Umfang der baulichen Nutzung wurde im Dialogverfahren entwickelt. Nach erneuten Anpassungen soll das Ergebnis des wettbewerblichen Dialogs in den Bebauungsplan einfließen. Zur Sicherung der konkreten Planung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt.

5. Bestandsanalyse

5.1 Gelände

Das Plangebiet ist relativ eben und liegt auf einer Höhe von ca. 106 m bis 107 m über Normalnull (ü.NN).

5.2 Erschließungssituation

5.2.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird im Norden von der Neuortstraße, im Osten von der Kolpingstraße, im Westen über die Wiesenstraße und im Süden über die Kirchstraße erschlossen. Südlich an die Neuortstraße schließt zudem ein weiterer Teilbereich der Kolpingstraße an, die durch das Plangebiet verläuft und südlich an den öffentlichen Parkplatz anbindet.

Die Neuort-, Kolping- und Wiesenstraße dienen als innerörtliche Verbindungsstraßen. Die Kirchstraße bindet im Osten unweit des Plangebietes über einen Kreisverkehr an die Hauptstraße (L 556) an. Diese führt im Norden zum Unterzentrum und Großen Kreisstadt Waghäusel und schließt im Süden bei Forst an die Autobahn 5 (A 5 Frankfurt am Main - Basel) an. Sie verbindet zudem die Gemeinde Hambrücken mit dem Mittelzentrum Bruchsal im Süden. Somit ist eine innerörtliche, regionale und überregionale Erreichbarkeit des Gebietes gewährleistet.

Innerhalb des Plangebietes südlich des Gebäudes des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) befindet sich ein Parkplatz.

Im öffentlichen Raum befinden sich entlang der Neuort-, Kolping-, Kirch- und Wiesenstraße keine eingezeichneten oder farblich oder materiell abgegrenzten Parkplätze, hier ist jedoch ein straßenbegleitendes Parken möglich. Aufgrund der Straßenbreite der Kolpingstraße, die durch das Plangebiet führt, ist in diesem Bereich kein seitliches Parken möglich. Innerhalb des Quartiers, aber außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich nördlich der Kirchstraße ein öffentlicher Parkplatz ("Roter Platz"), der über die östlich am Plangebiet verlaufende Kolpingstraße aus zu erreichen ist.

5.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die ca. 300 - 400 m entfernte Bushaltestelle 'Feuerwehrhaus' an der Hautstraße zu erreichen.

Die Bushaltestelle wird von der Buslinie 125 (Karlsruhe - Kirrlach) im regelmäßigem Takt bedient. Über die Buslinie ist der Bahnhof in Bruchsal sowie Waghäusel zu erreichen und somit an das regionale und überregionale Bus-und Schienennetz angebunden.

5.2.3 Rad- und Fußverkehr

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Aufgrund der zentralen Lage ist das Plangebiet gut an das innerörtliche und überörtliche Fuß- und Radwegenetz angebunden.

5.2.4 Technische Erschließung

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen und bereits bebauten Bereich. Damit sind Ver- und Entsorgungssysteme in den Straßenzügen vorhanden.

5.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

5.3.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich das Gebäude des Bauhofs Hambrückens, der verlegt werden soll, ein wenig genutzter öffentlicher Parkplatz, eine Scheune, ein Schuppen sowie zwei Wohngebäude mit schlechter baulicher Substanz.

5.3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Ortsmitte. Im Quartier und unmittelbar angrenzend zum Plangebiet befinden sich Wohnhäuser, ein weiterer öffentlicher Parkplatz, das Vereinsgebäude des Deutschen Roten Kreuzes Hambrücken (DRK) und die Volksbank.

Unweit des Plangebietes sind Wohnnutzungen sowie Mischnutzungen vorhanden. In ca. 100 m östlich vom Plangebiet befindet sich die katholische Kirche St. Remigius, zudem eine Fahrschule und ein Friseursalon.

Im weiteren Umfeld sind zudem eine Bäckerei sowie mehrere Gaststätten und die Gemeindeverwaltung Hambrücken vorhanden.

Zudem befinden sich im näheren Umfeld zwei Kindergärten, der ca. 300-400 m entfernte katholische Kindergarten St. Josef und der Kindergarten St. Martin in gleicher Entfernung. In direkter Nähe sind auch die südlich zum Plangebiet gelegene Pfarrer Graf Grundschule und die Lußhardthalle zu erreichen.

6.Ziele der Planung

6.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung der konkret geplanten Wohnbebauung geschaffen werden. Gleichzeitig wird die Innenentwicklung gefördert sowie ein Beitrag zur Steigerung der Attraktivität der Stadt geleistet.

Folgende Planungsgrundsätze sind dabei zu berücksichtigen:

- Neuordnung einer innerörtlichen Fläche.
- Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich.
- Konfliktfreie Eingliederung der Wohnbebauung in die umgebende Nutzungsstruktur und Berücksichtigung der bestehenden Vorgaben (Bestandsbebauung).
- Regelung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen,
- Regelung notwendiger privater Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken.
- Die Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung.

6.2 Nutzungskonzept

Für das Plangebiet liegt eine konkrete Vorhabenplanung vor. Für die Neuordnung des Gebiets sind unterschiedliche Wohnformen und Wohngebäude geplant. Alle Neubauten sind mit einem Pultdach und einem Staffelgeschoss mit Dachterrasse ausgeführt.

Entlang der Kirchbergstraße ist ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Geschossen geplant. Zur besseren Einbindung in die Bestandsbebauung ist ein Staffelgeschoss nach vorne Richtung Kirchstraße eingesetzt. Hier befinden sich im vorderen Bereich drei Geschosse mit Dachterrasse, nach hinten hin sind vier Geschosse vorhanden. Im Erdgeschoss des Gebäudes liegen Garagen und Fahrradabstellplätze der Wohnungen des Mehrfamilienhauses. Insgesamt können somit für die geplanten 12 Wohneinheiten im Gebäude 15 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Auf dem als 'Garagenhof' bezeichneten versiegelten Hofbereich sind drei weitere Stellplätze für das Mehrfamilienhaus sowie der Müllabfallsammelplatz untergebracht. Der Eingang des Mehrfamilienhauses befindet sich im hinteren Bereich und ist über den Hof zu erreichen.



Abb. 5: Visualisierung der Vorhabenplanung

Nördlich des neu geplanten Mehrfamilienhauses und östlich des DRK-Gebäudes soll eine Hausgruppe aus fünf Reihenhäusern entstehen. Die Reihenhäuser werden mit zwei Vollgeschossen und gartenseitigem Staffelgeschoss mit Dachterrasse. Die Erschließung erfolgt über die durch das Plangebiet verlaufende Kolpingstraße. Im Bereich der Vorgartenzone werden geschlossene Müllabstellflächen dargestellt. Während die Reihenendhäuser Garagen am Gebäude und vorgelagert daran einen Stellplatz haben, sind die Garagen und Stellplätze der Reihenmittelhäuser über einen kleinen Wohnweg in hinteren Teil des Grundstücks über den Garten zu erreichen. Der kurze Wohnweg führt zum 'Garagenhof', der auch vom Mehrfamilienhaus genutzt wird. Insgesamt wird für jedes Reihenhaus eine Garage sowie ein Stellplatz zur Verfügung gestellt.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches sollen vier Doppelhaushälften entstehen. Diese werden über die östliche und die westliche (durch das Plangebiet verlaufende) Kolpingstraße erschlossen. Die Doppelhäuser werden ähnlich wie die Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen ausgeführt, auch hier befindet sich das Staffelgeschoss im Bereich des Gartens und ist mit einer Dachterrasse ausgestattet. Jede Doppelhaushälfte wird mit einer Garage mit vorgelagertem Stellplatz versehen. Die Müllabstellplätze werden ebenfalls wie beim Reihenhaus im Vorgartenbereich untergebracht.

Innerhalb des Nutzungskonzeptes wird eine Spielplatzfläche für Kinder auf dem Grundstück des Mehrfamilienhauses geplant.

6.3 Erschließung

6.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird wie im Bestand über die Neuort-, Kolping-, Kirch- und Wiesenstraße erschlossen. Der Garagenhof des Mehrfamilienhauses und der Reihenhäuser ist über die Wiesenstraße zu erreichen. Fußläufig kann der Hof auch über die Kolpingstraße erreicht werden.

Die Kolpingstraße wird durch den im Süden bestehenden Parkplatz verkehrlich erschlossen - ein direkter Verkehrsanschluss an die Kirchstraße ist nicht geplant. Die Bebauung der Doppelhaushälfte ist vom Fußweg nach hinten versetzt.

Bei den Reihenhäuser und Doppelhäusern werden jeweils 2 Stellplätze pro Wohneinheit zur Verfügung gestellt. Für das Mehrfamilienhaus wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 erzielt. Die privaten Stellplätze sind somit auf dem Baugrundstück untergebracht.

Der wenig genutzte, bestehende Parkplatz Ecke Wiesenstraße/Kirchstraße entfällt. Die Gemeinde strebt die Ausweisung von Parken auf der gegenüberliegenden, südlichen Straßenseite der Kirchstraße an. Zudem kann auf den nicht voll ausgelasteten Parkplatz östlich des Mehrfamilienhauses (Raiffeisenplatz) zurückgegriffen werden.

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An der derzeitigen ÖPNV-Struktur wird durch die Planung nichts geändert, an ihr wird festgehalten.

6.3.3 Rad- und Fußverkehr

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger ist auch weiterhin über angrenzenden Straßen gesichert. Gebietsintern wird durch Wegerechte eine rückwärtige Privaterschließung zum und vom Garagenhof erreicht.

6.4 Technische Erschließung

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich mit vorhandener Bestandsbebauung. Die geplanten Neubauten können an die bestehende technische Infrastruk-

tur (Wasser, Gas, Strom, Telefon und Breitband) in den Verkehrsflächen angeschlossen werden.

6.5 Grünordnung

Das Plangebiet ist bereits heute zum größten Teil überbaut und versiegelt. Geplant ist eine dichte Bebauung im Innenbereich. Deswegen ist auch mit der Planung mit einer entsprechenden Versiegelung zu rechnen. Durch den Bebauungsplan werden jedoch auch nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die als Vegetationsflächen anzulegen sind.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird eine Entsiegelung im Bereich der Stellplätze, Zufahrten und Wege verfolgt, um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen. Zusätzlich werden Dachbegrünung, Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen. In diesem Zusammenhang sind nur geringfügige umweltrelevante Änderungen im innerörtlichen Bereich zu erwarten. Mit der geplanten Dachbegrünung kann eine Aufwertung erfolgen.

6.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

6.6.1 Vorhabenbezogene Festsetzung

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Festsetzung eines Baugebiets ermöglicht eine festsetzungskonforme Vorhabenanpassung und schafft langfristig Flexibilität bei (derzeit nicht zu erwartenden) Vorhabensänderungen, welche dann aber den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags voraussetzen würden. Die Festsetzungen spannen dabei den städtebaulich verträglichen Rahmen auf, an den sich das im Durchführungsvertrag festgelegte, konkretisierte Vorhaben halten muss.

6.6.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Um auch weiterhin eine Nutzungsmischung im innerörtlichen Bereich gewähr-

leisten zu können, werden neben dem Wohnen weitere Nutzungen zugelassen. Dies entspricht auch den vorhanden Nutzungen im weiteren Umfeld.

Dadurch wird eine (begrenzt zulässige) Durchmischung ortstypischer Nutzungen unterstützt. Dies entspricht dem Charakter der umliegenden Bebauung und dem vorhandenen Gebietscharakter eines Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten, jedoch soll der Schwerpunkt der Nutzungen im Plangebiet - wie auch im Vorhaben vorgesehen - in der Wohnnutzung liegen.

Das aus den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen resultierende Verkehrsaufkommen darf die Wohnnutzung im Plangebiet und die umliegende Wohnnutzung nicht wesentlich belasten, also keinesfalls zu Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte, Parkraumdefiziten oder zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit führen. Aus diesem Grund wird auch von der Möglichkeit der Feinsteuerung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht. Um Beeinträchtigungen, im Gebiet und in der umgebenden Wohngebiete, auszuschließen, werden die in der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die eher an den Ortsrand passen, ausgeschlossen. Die wertvollen Innenbereichesflächen sollen den zulässigen Nutzungen vorbehalten bleiben.

6.6.3 Maß der baulichen Nutzung

- **Grundflächenzahl**

Die GRZ im allgemeinem Wohngebiet WA begrenzt die städtebauliche Verdichtung im Gebiet auf ein verträgliches Maß, überschreitet jedoch das für den Gebietstyp gemäß § 17 BauNVO zulässigem Höchstmaß um 0,1 bzw. 0,05. Dies definiert die städtebaulich vertretbare Nachverdichtung der innerhalb der Ortsmitte und spiegelt die Lage im verdichteten und ortstypischen Umfeld wieder. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Plangebiet berücksichtigt, da die Abstandsflächen zu beachten sind. Im Übrigen wird keine Dichte gewünscht, die über die im Umfeld ortstypische Versiegelung und Bebauung hinausgeht. Der in Mischgebieten zulässige Wert bleibt eingehalten. Auch werden private Freiräume gesichert. Innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht überbaubare Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung Garten und Spielplatz vorgesehen, die Freibereiche im Plangebiet selbst schaffen.

Durch die Bebauung im Plangebiet wird die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich reduziert und innerörtliche Nachverdichtungspotenziale in der Ortsmitte genutzt. Somit wird den Zielen der Stadt der kurzen Wege und der nachhaltigen, kompakten Stadt entsprochen.

Die Überschreitung der zulässigen GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, darf höchstens bis auf 0,8 überschritten werden, um die Gesamtversiegelung durch vollversiegelte Flächen auf einen Wert zu begrenzen, der einer Bebauung innerhalb der Lage innerhalb der Ortsmitte entspricht und dennoch ein Minimum an unversiegelten und begrünten Flächen freihält. Die Festsetzung resultiert unter anderen aus der Sondersituation der Reihenmittelhäuser und ermöglicht die Unterbringung privater Stellplätze innerhalb der Baugebiete im innerörtlichen und dicht bebauten Bereich. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser mit Garagenhof, das zudem ein Eckgrundstück ist, wird eine weitere, geringfügige Überschreitung um 0,1 zugelassen bei Ausbildung von Dachbegrünung. Die Überschreitungen können nur ausgeschöpft werden, soweit grünordnerische Festsetzungen wie insbesondere die Ausbildung von Gartenflächen nicht entgegenstehen. Die zulässige Überschreitung der GRZ berücksichtigt die hohe Zentralität des Gebietes, die gute Erreichbarkeit und die hierdurch beabsichtigte Nachverdichtung. Zusätzlich wird Dachbegrünung geplant.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den Vorhaben- und Erschließungsplan und den darin dargestellten geplanten Neubauten sowie darüber hinaus an die in der Umgebung vorhandenen Bebauung.

In der Umgebung sind vor allem zweigeschossige Gebäude vorhanden. Die Anzahl der Vollgeschosse wird aus diesem Grund im Bereich der Reihen- und Doppelhäuser (WA 2a, b und WA 3a, b) auf maximal zwei begrenzt, um eine umgebungsverträgliche Gebäudehöhe und -struktur zu erreichen.

Das Mehrfamilienhaus mit geplanten vier Geschossen ist an der Kirchstraße angeordnet. Aufgrund des geplanten Staffelgeschosses entlang der Kirchstraße (teilweise Zurücknahme des obersten Geschosses) wird die Einbindung in die Umgebung und für den Straßenraum als städtebaulich noch verträglich angesehen.

- **Höhe baulicher Anlagen**

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung entgegenzuwirken, sind sowohl die maximalen Traufhöhen als auch die maximalen Gebäudehöhen innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Die Festlegung der Höhenentwicklung orientiert sich an die im Vorhaben dargestellten und geplanten Gebäude. Durch die festgeschriebe-

ne Gebäudehöhe kann Zusammenhang mit der vorgeschriebenen Dachneigung und Dachform eine dritte oder vierte Ebene auf dem Gebäude entstehen, die jedoch nur beim Mehrfamilienhaus als Vollgeschoss (jedoch Staffelgeschoss) ausgeführt werden darf.

Um die im Vorhaben dargestellten Staffelgeschosse zu sichern, wird für diese Gebäudeteile eine niedrigere Trauf- und Gebäudehöhe festgeschrieben. Die maximale Gebäudehöhe berücksichtigt dabei auch die Möglichkeit, auf den Dachterrassen einen Sichtschutz aufzustellen. Durch die Festsetzung zur Trauf- und Gebäudehöhe wird der Übergang zur vorhandenen niedrigeren Bebauung gestaltet.

Zwecks Flexibilität dürfen Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien und in der Fläche und Höhe begrenzte technisch notwendige Dachaufbauten die festgesetzte Gebäudehöhe um 1,5 m bzw. 2 m überschreiten. Erstere werden hierdurch im Sinne des Klimaschutzes begünstigt.

6.6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- **Bauweise**

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert. Sie orientiert sich an der geplanten Bebauung. Aus diesem Grund wird eine offene Bauweise mit der Einschränkung festgesetzt, dass im WA 2 (a und b) nur Hausgruppen und im WA 3 (a und b) nur Doppelhäuser zulässig sind.

Die offene Bauweise entspricht auch der direkt südöstlich bzw. nördlich angrenzenden Wohnbebauung und gliedert sich somit in die Umgebung ein.

- **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Durch die Ausweisung von Baufenstern über mögliche Grundstücksgrenzen hinaus wird sich nicht nur auf das konkrete Gebäude bezogen, sondern eine flexible, an die Bedürfnisse zukünftiger Eigentümer und Benutzer angepasste Bebauung ermöglicht.

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung der kleinen Gartenbereiche entgegenzutreten, werden zum einen Hausterrassen, Wintergärten und Balkone nur innerhalb des Baufensters zugelassen, das aus diesem Grund großzügiger ausgewiesen wurde. Für untergeordnete Gebäudeteile und in den Abstandsflächen

zulässige Anlagen ist eine Öffnungsklausel geschaffen, um beispielsweise die Zulässigekeit entsprechender Lichtschächte zur Belichtung des Untergeschosses zu erreichen, ohne das Baufenster weiter fassen zu müssen.

6.6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind oberirdische Nebenanlagen, Müllabfallbehälterplätze, Stellplätze und Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zugelassen.

Um dennoch eine Flexibilität der Grundstücksnutzung zu erreichen, sind pro Grundstück Gartenfreianlagen, Gartenmöblierungen und Nebenanlagen im Form von Geschirrhütten begrenzt innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 'Garten' zulässig.

Um die Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser zu sichern, sind hierfür notwendige Nebenanlagen auch außerhalb des Baufensters zulässig.

6.6.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Durch die Zulässigkeit insbesondere von Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser, Grünflächen, Beleuchtungseinrichtungen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Flächen für Trafostationen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Mischverkehrsfläche' (M) wird eine hohe Flexibilität der Ausgestaltung, auch für zukünftige Anpassungen, eingeräumt. Die genaue Ausgestaltung der Mischverkehrsfläche und der Umfang ihrer straßenverkehrsrechtlichen Befahrbarkeit kann zu einem späteren Zeitpunkt konkretisiert werden. Konkret ist im Süden die Zufahrt über den bestehenden Parkplatz (nicht der direkte Verkehrsanschluss an die Kirchstraße), im Norden ein Fußweg an die Neuortstraße geplant.

6.6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung der Geräuscheeinwirkungen des Straßenverkehrslärms durchgeführt worden. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergeb-

nis, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) und 45 dB(A) nachts am geplanten Mehrfamilienhaus an den zur Kirchstraße orientierten Fassaden am Tag um bis zu 10,5 dB(A) und in der Nacht um bis zu maximal 11,1 dB(A) überschritten werden.

Da im Bereich der Reihen- und Doppelhäuser bereits eine Bebauung vorgelagert ist, die als Gebäuderiegel zur Kirchstraße hin zum Teil abschirmende Wirkung hat, werden die maßgebenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete an den Fassaden der geplanten Reihenhäuser und Doppelhaushälften eingehalten. Hier werden ruhige rückwärtige Bereiche durch die Bebauung geschaffen.

Auf Grund der verbleibenden Geräuscheinwirkungen im Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich. Aus diesem Grund werden für die Fassadenseiten, die einen erhöhten Schallschutzbedarf haben, Lärmpegelbereiche (III und IV) definiert. Dadurch wird der Schutz der Innenwohnbereiche sichergestellt. Ohne weitere Maßnahmen an den Balkonen und Dachterrassen an der Kirchstraße ist dort mit vergleichsweise hohen Lärmpegeln zu rechnen, weshalb dort für die spätere Ausführung Überlegungen zur Lärmreduktion empfohlen werden. Rückseitig auf dem Privatgrundstück werden dort leisere Grundstücksbereiche gebildet.

Es gilt zu berücksichtigen, dass Bereiche mit Lärmpegelbereichen von I oder II aufgrund der heute üblichen Baustandards keine erhöhten Ansprüche an die Schalldämmung der Außenhaut des Gebäudes stellen. Festsetzungen von Maßnahmen erfolgen daher erst ab dem Lärmpegelbereich III.

Zusätzlich wird an den Fassaden, an denen der maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) tags / nachts überschritten wird, der Einbau von schallgedämmten Lüftern an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen empfohlen.

Die Schallschutzfestsetzungen sind aus dem Fachbeitrag Schall (Anlage B-6) abgeleitet.

6.6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Bepflanzungen

- **Bodenschutz**

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind

verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

- **Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Zum Schutz vor schädlichen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Wasser werden Dachflächen inklusive Gauben aus unbeschichtetem Metallen wie Kupfer, Zink und Blei ausgeschlossen. Um eine Flexibilität bei der Materialauswahl bei Regenrinnen und Regenfallrohren zu gewährleisten, ist der Einsatz von unbeschichteten Materialien für diese in der Regel kleinflächigen Bauteile zugelassen.

- **Leuchtmittel**

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und einer festgesetzten Farbtemperatur (z.B. LED-Leuchten, die im Regelfall besser für die Insekten sowie gleichzeitig energieeffizienter und damit stromsparender sind als die vormals häufig genutzten Natriumdampflampen) zu verwenden. Zum Schutz der Insekten werden zudem insektendicht eingehauste Lampen empfohlen.

- **Wasserdurchlässige Materialien**

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind neue oberirdische öffentliche und private Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht.

- **Artenschutz**

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden vorsorglich Festsetzungen zum Schutz für potentiell vorkommende Vogel- bzw. Fledermausbruten getroffen. Diese sind aus dem Fachbeitrag Artenschutz (Anlage B-7) abgeleitet. Die festgesetzten Ersatznisthilfen und Ersatzfledermausquartiere sind rechtzeitig an geeigneter Stelle einzuplanen und anzubringen, damit diese umgehend funktionstüchtig sind.

Die Maßnahmen umfassen die Integration von Fledermausquartiere und Nisthilfen, insbesondere für Haussperlinge und Schwalben.

Zudem werden ungeeignete Zeitpunkte von Abbrucharbeiten ausgeschlossen. Wird die artenschutzrechtliche Verträglichkeit fachgutachterlich nachgewiesen,

so kann hiervon abgesehen werden.

- **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen 'Garten' und 'Spielplatz' als Garten- und Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dabei darf die Vegetationsfläche nicht mit flächenbedeckenden Ziersteinen ausgeführt sein.

Von einer Pflanzpflicht in Form von Einzelbäumen und Sträuchern wird aufgrund der dichten Bebauung und kleinen begrünten Grundstücke abgesehen. Baum und Strauchpflanzungen im Plangebiet werden zur Durchgrünung und Gestaltung empfohlen. Dabei soll die Verschattungswirkung bezogen auf solare Gewinne und Solaranlagen berücksichtigt werden.

Zum Schutz der Vögel während der Brutzeit ist das Roden und der Rückschnitt von Gehölzen nur außerhalb der Fortpflanzungszeiträume zulässig.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden, wird die überwiegende Begrünung bei Dächern mit keiner bzw. einer geringen Dachneigung bis zu 6° festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht.

Durch die Festsetzung werden die Grundstücke mit einem Mindestangebot aufgewertet und sollen zusätzlich einen positiven Beitrag zur Natur und dem Mikroklima leisten.

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

7. Begründung örtliche Bauvorschriften

7.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Grüner Baum" überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5)

7.2 Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die Entwicklung und Pflege des Ortsbildes wert gelegt. Durch das konkrete Vorhaben soll baulich schlechte Bausubstanz durch eine neue ersetzt und somit das Ortsbild verschönert werden.

7.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- **Fassaden- und Wandgestaltung**

Schrille (aufdringliche) Farben in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben, Neonfarben sowie glänzende Farben werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung einer aufdringlichen Gestaltung ausgeschlossen. Sie treten gestalterisch zu stark in Erscheinung und können Nachbargrundstücke sowie das Ortsbild stören.

Ansonsten haben sich die Ausführungen der Fassaden- und Wandgestaltung an den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie an die Bestimmungen im Durchführungsvertrag zu richten.

- **Dachgestaltung**

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung orientieren sich am geplanten Vorhaben (siehe A-4 Vorhaben- und Erschließungsplan).

Obwohl in der Umgebung vor allem Satteldächer vorhanden sind, wird ein Pultdach als städtebaulich verträglich angesehen, v.a. da im Quartier bereits ein Flachdach (Gebäude der Volksbank) besteht.

Dachgauben und Dacheinschnitte innerhalb der Dachfläche werden aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen, um der Zergliederung der Dachlandschaft entgegen zu wirken.

Aufgrund des bereits höheren neuen Siedlungsbaustein im innerörtlichen Bereich werden Gauben ausgeschlossen, dadurch kann eine zu starke Vergrößerung der Kubatur verhindert werden.

Aus gestalterischen Gründen wird die überwiegende Begrünung von Dächer mit einer Dachneigung von 0°- 6° vorgeschrieben. Dazu zählen auch die Dächer von Garagen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteilen und Staffelgeschosse, die als Dachterrasse genutzt werden. Als positiver Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht.

7.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Aus gestalterischen Gründen sollen von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Nachbargrundstückeneinsehbare Abfallsammelbehälter sowie vorhandene offene Lagerplätze eingehaust oder eingegrünt werden.

7.5 Antennen und Niederspannungsfreileitungen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der architektonischen Fassadengestaltung sind Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) zurückversetzt zur Außenwand und nur auf den Dächern der Gebäude zugelassen.

Aufgrund des gestalterischen Anspruchs werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.