



Gemeinde

Offenau

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„Neue Mitte Offenau – I“

Gemarkung Offenau

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 18.10.2018

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	2
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Rahmenplan Ortsmitte 2012	5
4.4	Schutzgebiete	5
5.	Einzelhandelskonzept	5
6.	Plankonzept	6
6.1	Bebauungskonzept	6
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	6
6.3	Plandaten	7
7.	Planinhalte	7
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
7.2	Örtliche Bauvorschriften	9
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	9
8.	Auswirkungen der Planung	10
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	10
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	11
8.3	Klimaschutz	12
8.4	Immissionen	12
8.5	Verkehr	13
8.6	Lage im Überschwemmungsgebiet – HQ _{extrem}	14
9.	Angaben zur Planverwirklichung	14
9.1	Zeitplan	14
9.2	Bodenordnung	14

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Bereits 2012 hat der Gemeinderat den „Rahmenplan Ortsmitte“ verabschiedet. In ihm wird für den Bereich zwischen Saline und der Volksbank-Filiale eine attraktive Neugestaltung durch ein Wohn- und Geschäftshaus sowie durch einen davor gelagerten öffentlichen Platz attraktiv vorgeschlagen. Ein Gutachten, das die Gemeinde im gleichen Zeitraum Anfang 2013 bei der Beratungsfirma für Stadtentwicklung CIMA in Auftrag gegeben hat, hat drei Szenarien entworfen, wie die Einzelhandelsqualität in Offenau erhalten bleiben könne. Gemäß diesem Gutachten ist die Ideallösung die Ansiedlung einer Drogeriemarktkette.

Im Kernbereich des Rahmenplans, plant der Projektentwickler „Wilhelm Geiger GmbH & Co. KG“ die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem Drogeriemarkt. Vor dem Hintergrund des zunehmenden Leerstands in der Ortsmitte und der Schließung des Bäckergeschäfts Anfang des Jahres 2018, kann der Ortskern mit der Realisierung dieses Projekts entscheidend aufgewertet werden.

Mit einer Verkaufsfläche von 700 Quadratmetern liegt der geplante Drogeriemarkt unter der für den Einzelhandel definierten Grenze zur Großflächigkeit von 799 Quadratmetern.

Neben dem Drogeriemarkt im Erdgeschoss sollen in den beiden Stockwerken darüber Wohnungen errichtet werden. Dabei sind auch Wohngruppen für Senioren und Menschen mit Behinderungen vorgesehen.

Die Gemeinde Offenau unterstützt dieses für die Innenentwicklung wichtige und zukunftssträchtige Projekt und beabsichtigt zur planungsrechtlichen Sicherung die Aufstellung eines Bebauungsplans.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung dient der Umsetzung der Ziele des Rahmenplans „Ortsmitte“ aus dem Jahr 2012. Ziel ist durch die Ansiedlung eines kleinflächigen Drogeriemarkts und ggf. weiteren Dienstleistungen sowie kulturelle, soziale, gesundheitliche Einrichtungen die wohnortnahe Grundversorgung zu sichern. Damit dient die Planung gleichzeitig auch zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen. Durch die Schaffung von Wohnraum wird auch ein Beitrag zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs geleistet. Mit der angestrebten Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, kulturelle, soziale, gesundheitliche Einrichtungen und Wohnen soll gemäß dem Rahmenplan „Ortsmitte“ der Ortskern von Offenau gestärkt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht somit dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde Offenau für eine Ortsentwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung und Umnutzung von bereits bebauten Flächen im Innerortsbereich. Die Planung folgt dem übergeordneten gesetzlichen Ziel einer verstärkten Innenentwicklung. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch reduziert werden.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit ca. 3.652 m² deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Offenau rund 150 m nördlich des Rathauses. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,53 ha.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 25, 25/1, 26, 26/2, 26/1 und 70 (teilweise).

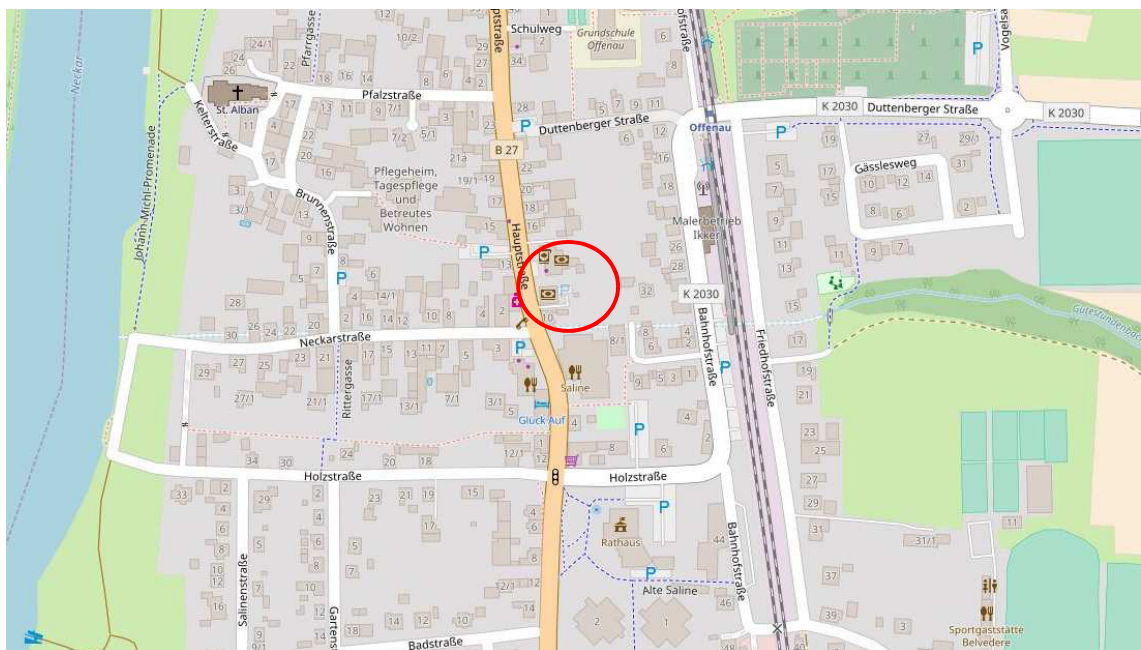


Abb. 1: Lage des Plangebiets (Quelle: OpenStreetMap)

3.2 Bestandssituation

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist im Bereich der B 27 mit vier Gebäuden bebaut und zudem durch Hof-, Parkierungs- und Zufahrtsflächen stark versiegelt. Im nördlich gelegenen Gebäude (Hauptstraße 14) befindet sich aktuell die Volksbankfiliale. Im direkt angebauten Gebäude (Hauptstraße 14/1) befand sich im Erdgeschoss ein Metzgereiladen, der aktuell leer steht. Im Gebäude „Hauptstraße 12“ befindet sich aktuell noch die Sparkassenfiliale. Das südlich gelegene Gebäude wird als Wohnhaus genutzt. Die Obergeschosse der Gebäude „Hauptstraße 14, 14/1 und 12“ werden zu Wohnzwecken genutzt.

Das hintere Drittel der Flurstücke-Nr. 25, 25/1 und 26 ist als Gartenfläche angelegt und weist Gehölzbestände auf. Das Flurstück-Nr. 26/2 und der hintere Teil des Flurstücks-Nr. 26/1 sind ebenfalls Grünflächen, welche zum Teil als Gartenfläche angelegt sind.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist aktuell überwiegend von der B 27 erschlossen. Eine mögliche rückwärtige Anbindung im Südosten über die Straße „Im Lindengarten“ wurde auf Grundlage des Rahmenplans aus dem Jahr 2012 bereits realisiert.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 ist die Gemeinde Offenau der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinn“ mit einer meist deutlich unterdurchschnittlichen Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil zuzuordnen. Die Gemeinde liegt an der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Heilbronn – Neckarsulm – Mosbach.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet nachrichtlich als geplante „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt. Offenau ist zudem als Siedlungsbereich mit verstärkter Siedlungsentwicklung gekennzeichnet und wird der Randzone um den Verdichtungsraum Heilbronn zugeordnet. Weitere

zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Gemäß Plansatz 2.4.1 (Ziel) ist Offenau als Vorranggebiet in dem sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll, festgelegt.

Gemäß Plansatz 2.1.2 (Grundsatz) soll die Randzone um den Verdichtungsraum Heilbronn ihre besonderen Chancen bezüglich Bevölkerung und Arbeiten weiterhin wahrnehmen und zugleich Entlastungsfunktionen für den Verdichtungsraum übernehmen. Dabei ist auf eine nachhaltige Entwicklung zu achten.

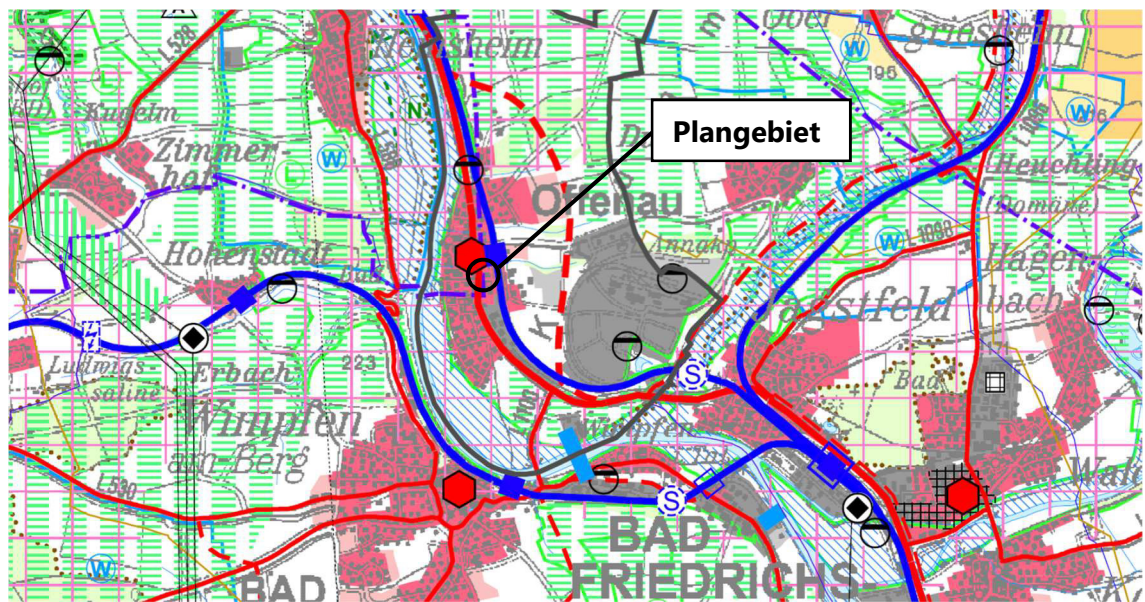


Abb. 2 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Friedrichshall als Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan folgt daher dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

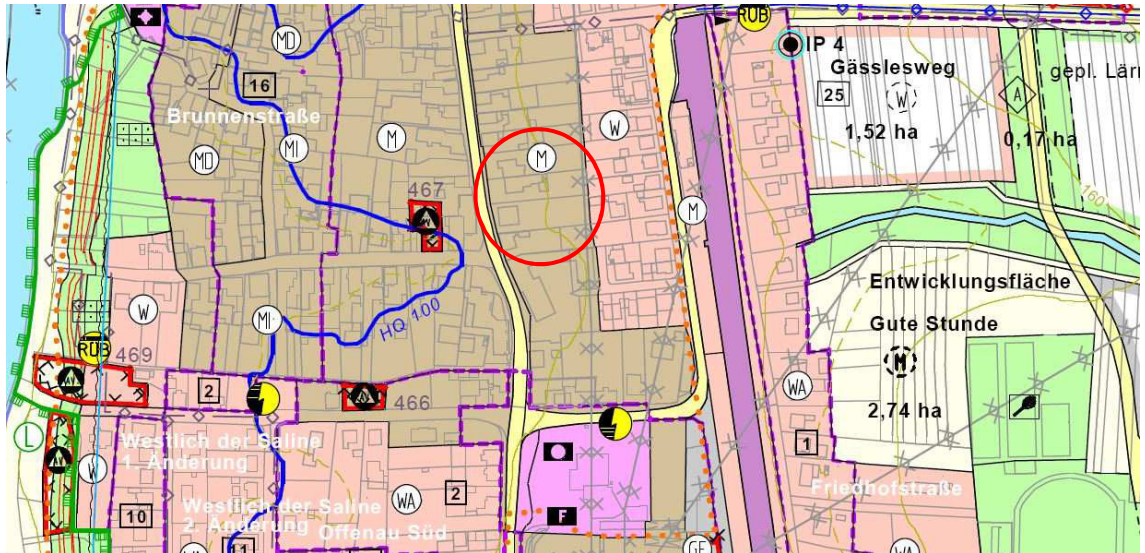


Abb. 3 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2006
(Quelle: vVG Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau)

4.3 Rahmenplan Ortsmitte 2012

Im Jahr 2012 wurde für die Ortsmitte bereits ein Rahmenplan erarbeitet. Neben der Wohnnutzung wurden im Rahmenplan zur Stärkung der Ortsmitte als Versorgungszentrum in einem gemischt genutzten Quartier auch Dienstleistung und Handel vorgesehen. Der nun vorgesehene Drogeriemarkt und die Wohnnutzung im Obergeschoss entsprechen damit den Zielen der Rahmenplanung.

4.4 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

Überschwemmungsbereich HQ_{extrem}

Der westliche Bereich des Plangebietes befindet sich teilweise im Überschwemmungsbereich HQ_{extrem}. Betroffen ist dabei allerdings nur das bestehende Gebäude im Süden (Hauptstraße 10) sowie die Stellplatzfläche für die Kundenparkplätze. Das neue Baufeld für den geplanten Neubau befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereichs.

5. Einzelhandelskonzept

Die Gemeinde Offenau hat im Jahr 2013 eine Einzelhandels- und Dienstleistungskonzeption von der CIMA erstellen lassen. Darin wurden mögliche Entwicklungsszenarien für die Ortsmitte aufgezeigt. Der Idealfall spiegelt sich in Szenario III wieder:

- *„In Szenario III würden sich für die Ortsmitte Offenau signifikante Veränderungen ergeben. Die Umsetzung hängt im Wesentlichen davon ab, ob ein Investor oder Betreiber für einen Magnetbetrieb, idealerweise ein Drogeriefachmarkt, gefunden werden kann. Unter Berücksichtigung der langfristigen Entwicklung der Ortsmitte Offenau als Einzelhandelsstandort ist dieses Szenario zu priorisieren, da die Attraktivität als Einzelhandelsstandort insgesamt deutlich erhöht wird und die positiven Synergieeffekte mit dem innerörtlichen Gewerbe hier die höchste Ausprägung besitzen.“*

Der angesprochene Magnetbetrieb konnte mir dem Drogerieunternehmen Rossmann gefunden werden. Der Standort des geplanten Drogeriemarktes befindet gemäß der Einzelhandelskonzeption im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Offenau und ist somit als integriert zu bewerten. Der Standort ist fußläufig optimal aus den umliegenden Wohngebieten erreichbar.

6. Plankonzept

6.1 Bebauungskonzept

Der Projektentwickler „Wilhelm Geiger GmbH & Co. KG“ plant die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses an der B 27 im Ortskern von Offenau. Das geplante Gebäude soll abgerückt von der B 27 errichtet werden. Im Erdgeschoss soll ein Drogeriemarkt und in den beiden Obergeschossen soll neben mehreren Mietswohnungen eine Wohngruppe für Senioren und Menschen mit Behinderung entstehen.

Zwischen dem geplanten Gebäude und der B 27 werden die Kundenparkplätze für den Drogeriemarkt angeordnet. Die Stellplätze für die geplanten Wohneinheiten werden unterirdisch in einer Tiefgarage angeordnet.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird gemäß dem Rahmenplan „Ortsmitte“ aus dem Jahr 2012 ein Baufeld von der B 27 bis zur östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Konkrete Planungen zur Nutzung dieses Teilbereichs sind momentan noch nicht vorhanden. Mit einer möglichen Bebauung des nördlichen Teilbereichs soll die neue Ortsmitte gemäß den Zielen des Rahmenplans in hofartiger Form ergänzt werden. Denkbar wären hierbei z.B. Dienstleistung, Handel und kulturelle, soziale, gesundheitliche Einrichtungen.

Das Flurstück-Nr. 26/1 mit dem bestehenden Gebäude südlich des geplanten Neubausprojekts wird ebenfalls ins Plangebiet miteinbezogen, um die dortige Bebauung planungsrechtlich zu sichern.

6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die Kundenparkplätze des Drogeriemarktes werden im westlichen Bereich des Plangebietes angeordnet und damit direkt an die B 27 angebunden. Die Zufahrt zur Tiefgarage für die vorgesehene Wohnnutzung im Obergeschoss erfolgt über die Straße „Im Lindengarten“ im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Die verkehrliche Erschließung der beiden Nutzungen Einzelhandel und Wohnen wird somit voneinander getrennt, um verkehrliche Konflikte zu vermeiden.

Um die Zufahrt von der B 27 auf den künftigen Kundenparkplatz zu regeln, wird der Bereich der B 27 umgestaltet. Durch die Schaffung einer Linksabbieger-Spur soll ein Rückstau durch abbiegende Verkehrsteilnehmer vermieden werden. Zudem wird eine Querungshilfe für Fußgänger geschaffen, um ein Überqueren der vielbefahrenen B 27 zu erleichtern. Im Zuge der Umgestaltung der B 27 wird auch eine neue barrierefreie Bushaltestelle auf der westlichen Seite der B 27 vorgesehen. Diese befindet sich damit in unmittelbarer Nähe zum neuen Drogeriemarkt.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann problemlos an das bestehende umliegende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Die Entwässerung soll wie bisher über den vorhandenen Mischwasserkanal im Bereich der Bundesstraße und der Neckarstraße erfolgen.

6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets	0,53 ha	
Nettobauland	4.565 m ²	86,2 %
davon: Urbanes Gebiet	4.565 m ²	86,2 %
Verkehrsflächen	732 m ²	13,8 %
davon: Straßenfläche	468 m ²	8,8 %
Gehweg/Fußweg	264 m ²	5,0 %

7. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Wohnen und weiteren sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen angestrebt. Gemäß dem Rahmenplan „Ortsmitte“ soll ein Schwerpunkt auf eine gewerbliche Nutzung mit Einzelhandel und weiteren sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen gelegt werden, welche durch die Wohnnutzung ergänzt wird. Gemäß dieser angestrebten Nutzungsmischung und vor dem Hintergrund, dass das Verhältnis zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung noch nicht abschließend geklärt werden kann, wird ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Im urbanen Gebiet erfolgt im Sinne der Innenentwicklung und eines flächensparenden Bauens mit Festsetzung von einer Grundflächenzahl von 0,8 eine Orientierung an den Obergrenzen der BauNVO.

Um eine ausreichende Zahl an Kundenstellplätze errichten zu können, ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einem Wert von 0,9 zulässig.

Es erfolgt die Festlegung der zulässigen Höhen über maximale Gebäudehöhen. Die maximale Gebäudehöhe von 10,60 m ermöglicht dabei das projektierte Vorhaben. Zur Sicherung des bestehenden Gebäudes im südlichen Geltungsbereich wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,80 m festgesetzt.

Die maximale Vollgeschosszahl wird entsprechend dem geplanten Vorhaben auf drei Vollgeschosse begrenzt. Für das bestehende Gebäude im südlichen Geltungsbereich werden entsprechend dem Bestand zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch Baugrenzen, welche auf das geplante Vorhaben bzw. auf die Bestandsituation bezogen sind. Es erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise. Zur Bestandssicherung wird für das bestehende Gebäude im südwestlichen Baufeld eine abweichende Bauweise mit einer einseitigen Grenzbebauung festgelegt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zur Unterbringung der für den Drogeriemarkt erforderlichen Stellplätze, wird eine Fläche für Stellplätze (St) festgesetzt. Zudem wird zur Unterbringung der Stellplätze für die geplante Wohnnutzung eine Fläche für eine Tiefgarage (TG) festgesetzt. Die Tiefgarage kann dabei auch unter die vorgesehene Stellplatzfläche für den geplanten Kundenparkplatz des Drogeriemarktes angeordnet werden.

Verkehrsflächen

Entsprechend der geplanten Linksabbieger-Spur auf der B 27 wird die Verkehrsfläche im Bebauungsplan angepasst (vgl. Kap. 6.2).

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

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Verwendung wasserdurchlässige Beläge
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten

- Zulässigkeit einer Dachbegrünung

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um einen möglichst großen Gestaltungsspielraum für die konkrete Bebauung zu gewährleisten werden alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zugelassen.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung und um Blendwirkungen zu vermeiden sind zudem grelle und glänzende Farbtöne sowie Materialien und unlackierte Metallfassaden unzulässig.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbilds und einer Beeinträchtigung der geplanten Wohnungen und der bestehenden Wohnnutzung im Umfeld werden blinkende Werbeanlagen ausgeschlossen und Werbeanlagen auf Dachflächen auf untergeordnete Bauteile beschränkt.

Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Aufgrund des hohen Motorisierungsgrades im ländlichen Raum wird die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Halteeinrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der bereits zu großen Teilen bebauten und versiegelten Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich hierzu Folgendes festhalten:

Mensch und Gesundheit

Die Planung dient zur Stärkung und Sicherung der Grundversorgung von Offenau. Das Schutzgut Mensch und Gesundheit wird nicht beeinträchtigt.

Tiere und Pflanzen

Der westliche Teilbereich des Plangebietes ist mindestens bis zur Hälfte überbaut bzw. durch Stellplatzflächen und Zufahrten vollständig versiegelt. Der östliche Teilbereich der Grundstücke wurde bisher als Gartenzone genutzt, die zum Teil aus Beeten, zum Teil aus kleinen Wiesen- oder Rasenflächen bestehen. Randlich sind sie mit Zäunen oder Zierhecken begrenzt. Die Bäume und Sträucher in den Gartenflächen wurden bereits im Winter 2017/18 gerodet. Im Zuge der Baufeldräumung werden auch die Gartenhütten und die noch vorhandene Vegetation abgeräumt und der Oberboden abgetragen. Die heute vorhandenen Lebensräume gehen damit verloren. Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird durch die Bebauung der Gartenfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich somit erheblich beeinträchtigt. Die Schaffung von Wohnraum und die Sicherung der Nahversorgung im Rahmen der Innenentwicklung wird höher gewichtet als die Beeinträchtigung des Schutzguts Tiere und Pflanzen.

Boden und Wasser

Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad der überplanten Grundstücke erhöht. Der hintere Grundstücksbereich, welcher bisher als Grün- und Gartenfläche genutzt wurde wird zum Großteil überbaut. Die westliche Fläche wird als Parkplatz für die Kunden des zukünftigen Drogeriemarktes angelegt. Die zusätzliche Versiegelung wird im Rahmen der Innenentwicklungsmaßnahme in Kauf genommen. Die Schaffung von Wohnraum und die Sicherung der Nahversorgung wird höher gewichtet als die Beeinträchtigung der Bodenfunktion.

Luft und Klima

Das Schutzgut Luft und Klima wird durch die verlorengehenden Grünflächen geringfügig beeinträchtigt. Die geringfügige Beeinträchtigung wird in Kauf genommen. Die Schaffung von Wohnraum und die Sicherung der Nahversorgung wird höher gewichtet als die Beeinträchtigung des Schutzgutes.

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Offenau und daher von Bebauung geprägt. Die Planung hat somit keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Büro für Umweltplanung – Walter Simon aus Mosbach eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV lassen sich wegen der geringen Eignung der Lebensräume ausschließen. Fledermäuse und Zauneidechsen wurden näher betrachtet.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr
- Vorgezogene CEF-Maßnahmen (Anbringung von 6 Nistkästen; Sicherung über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag)

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

Fledermäuse

Die Gebäude im Geltungsbereich und das angrenzende alte Schlachthaus wurden im Juni 2018 auf Fledermäuse untersucht.¹ An den Gebäuden und Gartenhütten im Geltungsbereich konnten keine Hinweise auf Fledermausquartiere gefunden werden und es gibt auch nur wenige potentiellen Quartierstrukturen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen kann durch geeignete Maßnahmen (Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr) vermieden werden.

Am alten Schlachthaus, unmittelbar südlich der Geltungsbereichsgrenze, wurde in einem tiefen Mauerriss auf der Westseite des Gebäudes ein Sommerquartier von

Zwergfledermäusen festgestellt. Mit dem Abriss des alten Schlachthauses geht ein Zwischen- oder Männchenquartier und potentiell ein Wochenstubenquartier von Zwergfledermäusen verloren. Um auszuschließen, dass mit dem Verlust des Quartiers die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt werden kann, werden vorsorglich noch vor dem Abriss des Schlachthauses, an Gebäuden im Umfeld vier Ersatzquartiere in Form von winterquartierstauglichen Fledermauskästen angebracht. Die Aufhängepunkte, die unter Rücksprache mit einem Fledermausfachkundigen festgelegt werden, werden in einer Karte dokumentiert, die der Unteren Naturschutzbehörde vorlegt wird.

Die Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt gesichert.

Bezüglich der Fledermäuse ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen.

Zauneidechsen

Das Plangebiet eignet sich nur bedingt als Lebensraum für Zauneidechsen. Eine Begehung ergab keine Hinweise auf Zauneidechsen. Ein Vorkommen und damit eine Betroffenheit von Zauneidechsen werden daher ausgeschlossen.

8.3 Klimaschutz

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation. Im vorliegenden Planungsfall ist das Gewicht als eher gering zu bewerten. Die weiteren städtebaulichen Belange wie die Raumbildung und Ortsgestaltung sowie die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens sind gleichrangig zum Klimaschutz.

Laut den Örtlichen Bauvorschriften ist die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie und Dachbegrünung zulässig, sodass hier ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen. Zudem wird eine Dachbegrünung von Flachdächern empfohlen. Ein weiterer verstärkter Einsatz erneuerbarer Energien über die ohnehin schon strengen fachgesetzlichen Vorgaben hinaus wird an dem Standort für nicht sinnvoll erachtet.

Durch die Planung sind keine Kalt- und Frischluftschneise betroffen.

8.4 Immissionen

Der Betrieb des Drogeriemarktes führt durch Kundenverkehr, Anlieferung sowie Gebäudetechnik zu Lärmimmissionen.

Zur Bewertung der Auswirkungen von Immissionen auf die Umgebungsnutzung bzw. das Plangebiet wurde ein Lärmgutachten durch das Ingenieurbüro Zimmermann aus Haßmersheim erstellt.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde im ersten Teil der Untersuchung zunächst geprüft, ob durch den künftigen Betrieb des Drogeriemarkts an den angrenzenden Gebäuden die Richtwerte der TA Lärm überschritten werden.

Den Berechnungen der künftigen Lärmbelastungen wurden die vom Betreiber genannten Rahmenbedingungen (u.a. Öffnungszeiten, Umfang der Warenanlieferungen, Anzahl und Schallleistungspegel der haustechnischen Geräte etc.) zu Grunde gelegt. Die Lärmpegelberechnungen ergaben unter Berücksichtigung dieser Angaben weder tagsüber noch nachts an den umgebenden Gebäuden Überschreitungen der zulässigen Richtwerte nach TA Lärm.

Wie die Berechnungen gezeigt haben, wird das durch Verkehrslärm bereits stark beeinträchtigte Plangebiet künftig zusätzlich tagsüber noch durch Gewerbelärm belastet werden. Da aktiver Schallschutz in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen im vorliegenden Fall aus stadtgestalterischer und wirtschaftlicher Sicht nicht darstellbar ist, wird stattdessen die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan empfohlen. Hierzu wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ermittelt, die es dem Bauherrn ermöglichen, beim Neubau oder der baulichen Veränderung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen die erforderlichen Maßnahmen zu dimensionieren.

8.5 Verkehr

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Zimmermann wurde der Bewohnerverkehr untersucht. Die Ergebnisse der Verkehrs- und Belastungsprognose lassen folgende Beurteilungen zu:

Durch das geplante Bauvorhaben ist an Werktagen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rd. 48 Kfz-Fahrten zu erwarten. In den Spitzenzeiten des morgendlichen und nachmittäglichen Berufsverkehrs werden dies am Werktag etwa 7 Fahrten pro Stunde sein.

Das durchschnittliche Verkehrsaufkommen in der Straße „Im Lindengarten“ wird sich dann von 82 Kfz/24 h auf 130 Kfz/24 h erhöhen.

Selbst im ungünstigsten Fall wird das Verkehrsaufkommen auf der Straße „Im Lindengarten“ auf nicht mehr als 140 Kfz/24 h anwachsen.

Kapazitätsengpässe in der Straße „Im Lindengarten“ sind damit nicht zu erwarten.

In der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) [12], die für Innerortsstraßen geltendes Regelwerk ist, wird selbst für „Wohnstraßen“ als Obergrenze eine Verkehrsstärke von 400 Kfz pro Stunde (!) genannt.

Bei dem Vergleich der zu erwartenden Schallpegel an den angrenzenden Gebäudefassaden wurde festgestellt, dass an den Fassaden der Gebäude an der Straße „Im Lindengarten“ künftige leichte Pegelzuwächse um maximal 2 dB(A) zu verzeichnen sein werden. Es werden dabei jedoch weder die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschritten, noch auch nur annähernd gesundheitsgefährdende Lärmbelastungen erreicht. Die Lärmpegelzuwächse in der Straße „Im Lindengarten“ sind somit zumutbar.

8.6 Lage im Überschwemmungsgebiet – HQ_{extrem}

Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich im Überschwemmungsbereich HQ_{extrem}. Die Überflutungstiefen betragen gemäß den Angaben der LUBW 0,2 m – 0,6 m. Von der Planung ist lediglich die Parkplatzfläche im Westen durch das HQ_{extrem} betroffen. Das geplante Gebäude wird im östlichen Teil des Plangebiets und damit außerhalb der Überschwemmungsfläche errichtet. Das Baufenster wird entsprechend der Planung festgesetzt (siehe Planeintrag). Das aktuell noch bestehende Gebäude auf dem Flst.-Nr. 26, welches sich im Bereich des HQ_{extrem} befindet, soll abgerissen werden. Die Fläche soll zukünftig als Parkplatz für den Drogeriemarkt genutzt werden. Der Retentionsraum kann somit minimal vergrößert werden.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Herbst 2018 abgeschlossen werden.

9.2 Bodenordnung

Die Fläche für das Marktprojekt steht zur Verfügung. Die Grundstücke der ehemaligen Metzgereifiliale, der Sparkassenfiliale und eine Gartenfläche gehören mittlerweile der Gemeinde. Mit der Volksbank laufen derzeit noch die Gespräche über den Verkauf ihres Filialgebäudes.

Aufgestellt:

Offenau, den 20.12.2018

DIE GEMEINDE :

Gemeinde Offenau
Jagstfelder Str. 1
74254 Offenau

DER PLANFERTIGER :

ifk - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de