

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 16

Inhalt

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG.....	2
2	LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS	4
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
4	VERFAHREN	5
4.1	Beschleunigtes Verfahren	5
4.2	Verfahrensablauf	6
5	STÄDTEBAULICH-/ HOCHBAULICHES KONZEPT	6
6	INHALTE DER PLANUNG.....	7
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.2	Örtliche Bauvorschriften	10
7	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG	12
7.1	Allgemeines.....	12
8	GEOLOGIE/HYDROGEOLOGIE	12
9	KLIMASCHUTZ	13
10	ERSCHLIEßUNG	13
11	HOCHWASSERSCHUTZ	13
12	GEWÄSSERRANDSTREIFEN	14
13	LÄRMIMMISSIONEN	14
14	ALTABLAGERUNG	15
15	KOSTEN	16
16	STÄDTEBAULICHE DATEN	16

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 16

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Bahngelände“ wurde am 19.06.1975 als Satzung beschlossen und trat am 26.06.1976 in Kraft. Der Geltungsbereich dieses Plans umfasst einen zentralen, innerörtlichen Teilbereich westlich der Friedrichstraße (B 317), welcher sich bis teilweise zur Wiese im Osten erstreckt. Dieser wurde damals aufgestellt, um die im Jahr 1969 stillgelegte Bahntrasse zu überplanen und den Gesamtbereich baulich neu zu ordnen. Inzwischen wurde der Bebauungsplan sechs Mal geändert, wobei die letzte Änderung aus dem Jahr 2019 datiert.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist an der Ecke „Bahnhofstraße“ bzw. „Wiesenstraße“ auf den Grundstücken Flst. Nrn. 975/1, 975/3 und 975/4 ein lang gestrecktes Wohngebäude in Form eines Reihenhauses aus den 60 er Jahren vorhanden, welches aufgrund des sehr schlechten baulichen Zustandes abgerissen werden muss. Als Art der baulichen Nutzung ist für diesen Teilbereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Geplant ist nun, die in der Stadtmitte gelegenen Grundstücke städtebaulich neu zu ordnen und einer für diesen Standort, hochwertigen Wohnbebauung im Geschossbau zuzuführen.

Im Einzelnen sind zwei, jeweils vier geschossige Gebäude (drei Vollgeschosse plus Attikageschoss) mit Flachdach geplant, welche nach Süden orientiert sind und die Ecksituation „Wiesenstraße“/„Bahnhofstraße“ städtebaulich neu definieren.

Die erforderlichen KFZ-Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der „Bahnhofstraße“ und oberirdisch in Form von zwei Stellplatzzonen nachgewiesen.

Durch diese Vorhaben werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und die städtebaulichen Belange im Sinne einer maßvollen Siedlungsentwicklung in diesem innerstädtischen Bereich von Schönau i. Schw. auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt.

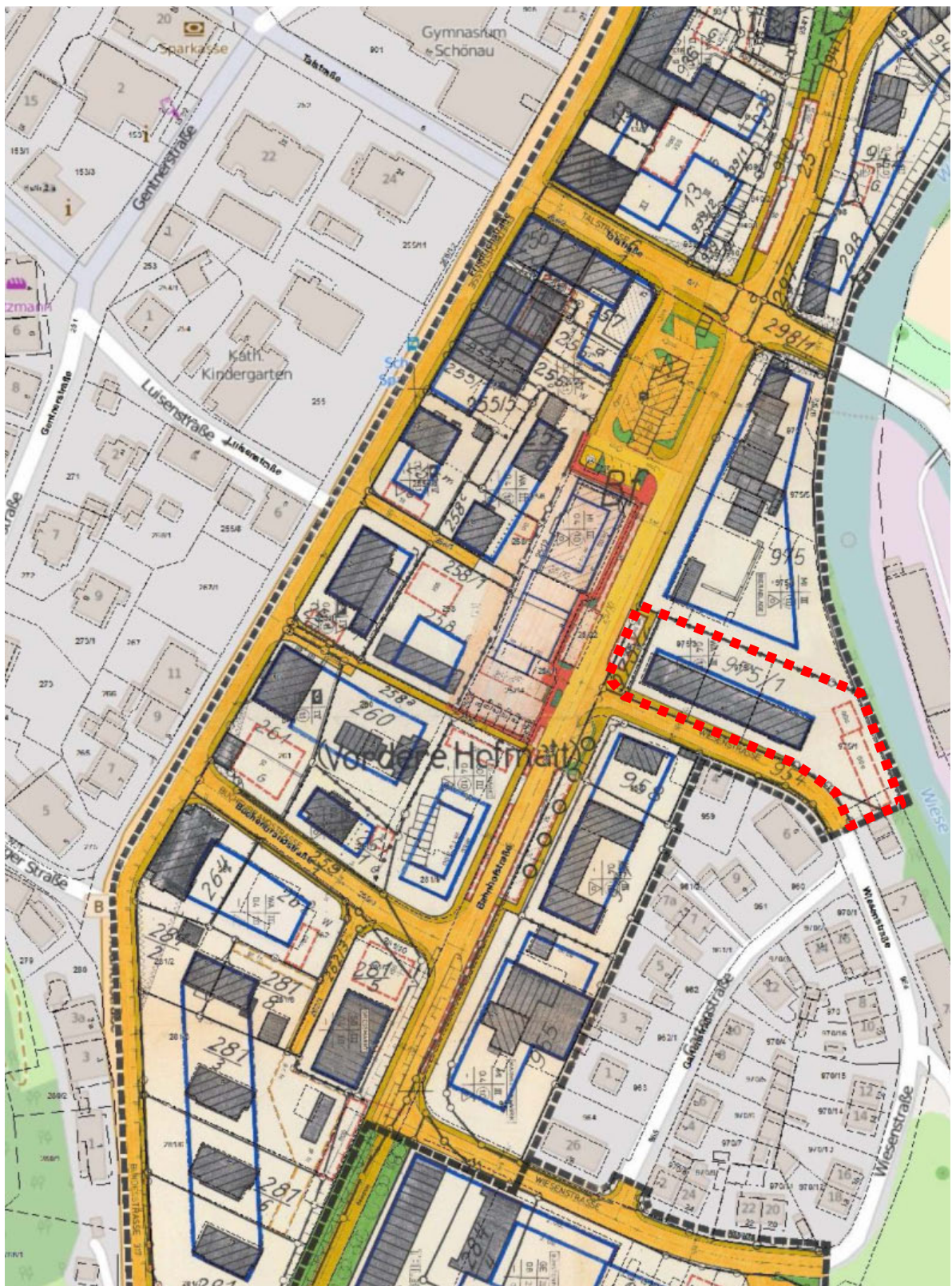
Da die o.g. Planung von den bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans insbesondere im Hinblick auf die überbaubare Fläche (Baufenster) abweicht, wird es notwendig, den maßgebenden Bereich in Form eines Deckblattes zu ändern.

Nach heutiger Rechtsauffassung sind die bisherigen Regelungen des bestehenden Bebauungsplans teilweise zu unbestimmt und nicht mehr anwendbar. Insofern wird es notwendig, für den Änderungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen zu ändern sowie die örtlichen Bauvorschriften neu zu fassen und auf aktuelle Rechtsgrundlagen zu stellen. Siehe hierzu auch Erläuterungen in Ziffer 5 dieser Begründung.

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, soll die vorliegende Änderung im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Siehe hierzu Ziffer 4.1 dieser Begründung.

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 16



Ausschnitt bestehender Bebauungsplan „Bahngelände“ mit dem geplanten Änderungsbereich (ohne Maßstab)

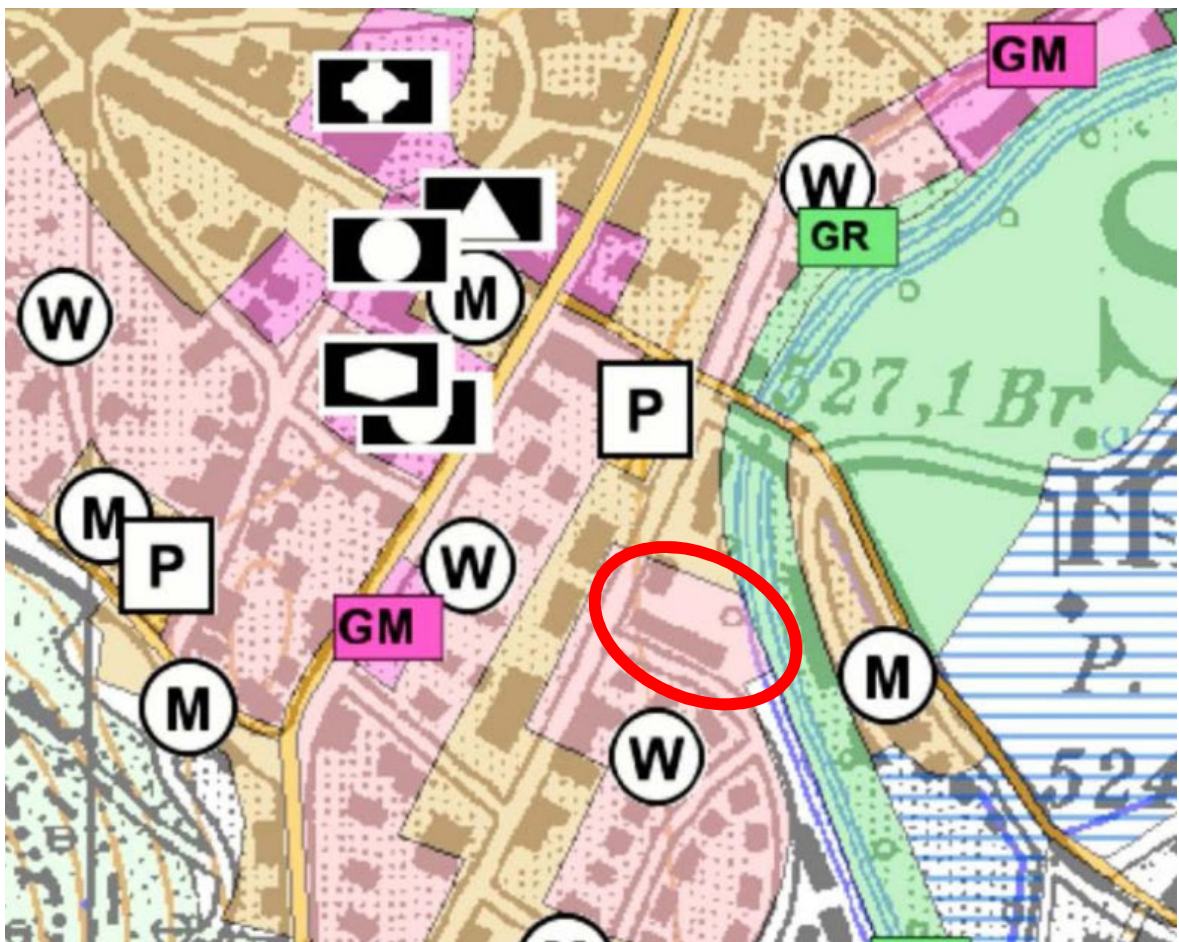
2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Bahngelände“ im zentralen Innenstadtbereich von Schönau i.Schw. und umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 975/1 bis 975/4. Dieser wird im Süden durch die „Wiesenstraße“, im Westen durch die „Bahnhofstraße“ im Norden durch das Grundstück Flst. Nr. 975/6 und im Osten durch den Uferbereich der „Wiese“ begrenzt.

Während die Grundstücke Flst. Nrn. 975/1, 975/3 und 975/4 bebaut sind, befindet sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 975/2 ein Parkplatz. Entlang der „Wiese“ ist ein Gehölzstreifen vorhanden, der im Sinne des Arten- und Gewässerschutzes erhalten werden soll.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Änderungsbereich (Deckblatt) ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau im Schwarzwald als Fläche für Wohnen dargestellt. Geplant ist, diesen Bereich wie bisher als Allgemeines Wohngebiet WA festzusetzen. Damit ist die Planung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 (2) BauGB entwickelt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) Quelle: Geoportal BW

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 16

4 VERFAHREN

4.1 Beschleunigtes Verfahren

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen als sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Die Bebauungsplanänderung „Bahngelände“ dient der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb des besiedelten Stadtkerns von Schönau i. Schw. Durch die Neuordnung bzw. Festsetzung von zwei Baufenstern soll dieser Bereich im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in sinnvoller Weise nachverdichtet werden.

Weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Die maßgebenden Grundstücke (Flst. Nrn. 975/1 bis 975/4) weisen zusammengerechnet eine Grundfläche (WA) von ca. 1.751 m² auf. Durch die Neuordnung mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,45 beträgt die maximal überbaubare Grundfläche rund 788 m². Diese liegt damit weit unter dem in § 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB vorgegebenen Schwellenwert von 20.000 m².

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des angrenzenden FFH-Gebiets entlang der Wiese bzw. des in einer Entfernung von ca. 270 m gelegenen Vogelschutzgebiets, sind aufgrund der innerstädtischen Lage und Biotopstruktur ebenfalls nicht erkennbar. Zum Schutz und zur Förderung des FFH-Gebiets wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans im Uferbereich zur Wiese ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen und die bestehenden Strauchgruppen im Uferbereich erhalten.

Ferner war zu prüfen, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Im Ergebnis steht die vorliegende Bebauungsplanänderung in keinem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit einem anderen Bebauungsplan bzw. Bebauungsplanänderung.

Nicht zuletzt bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung entsprechende Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

4.2 Verfahrensablauf

09.11.2020	Aufstellungsbeschluss der 7. Bebauungsplanänderung „Bahngelände“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durch den Gemeinderat der Stadt Schönau im Schwarzwald.
09.11.2020	Der Gemeinderat der Stadt Schönau im Schwarzwald billigt den vorgelegten Änderungsentwurf und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB durchzuführen.
30.11.2020 - 08.01.2021	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeit).
Anschreiben vom 23.11.2020 – 08.01.2021	Durchführung der Offenlage gem. 4 (2) BauGB (Behörden und Träger öffentlicher Belange)
29.03.2021	Der Gemeinderat der Stadt Schönau im Schwarzwald behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und beschließt die 7. Bebauungsplanänderung „Bahngelände“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

5 STÄDTEBAULICH-/ HOCHBAULICHES KONZEPT

Geplant ist unter Abriss der bestehenden Gebäude, die Grundstücke Flst. Nrn. 975/1 bis 975/4 städtebaulich neu zu ordnen und einer zeitgemäßen Wohnbebauung im Geschossbau zuzuführen.

Hierzu liegt bereits eine hochbauliche Planung vor, welche zwei nach Süden orientierte Gebäude mit vier Geschossen vorsieht, wobei das oberste Geschoss als Attika (Nicht-Vollgeschoss) mit entsprechenden Rücksprüngen ausgebildet wird. Nach derzeitigem Planstand entstehen 24 Wohneinheiten in Form von zwei- bis vier- Zimmerwohnungen, welche jeweils von Norden über ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug erschlossen werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden in Form einer Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt von Nordwesten über die bestehende „Bahnhofstraße“ und in Form von zwei oberirdischen Stellplatzzonen nachgewiesen.

Neben der „Bahnhofstraße“ dient auch die „Wiesenstraße“ der Erschließung des Grundstücks.

Entlang der unmittelbar angrenzenden „Wiese“ ist im Böschungsbereich eine private Grünfläche vorgesehen, die gleichzeitig dem Gewässerschutz dient.



Vorentwurf hochbauliches Konzept Ansicht Süd (ohne Maßstab) Quelle: Investment Concept AG



Vorentwurf hochbauliches Konzept Lageplan und Grundriss EG (ohne Maßstab)
Quelle: Investment Concept AG

6 INHALTE DER PLANUNG

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Allgemeines

Wesentliche inhaltliche Änderung ist, die Grundstücke Flst. Nrn. 975/1 bis 975/4 neu zu ordnen und einer Bebauung in Form von zwei Wohngebäuden im Geschossbau zuzuführen. Dabei sind insbesondere die bestehenden Rahmenbedingungen wie die interne Erschließung und das benachbarte Gewässer (Wiese) zu berücksichtigen.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet entspricht der bisherigen Festsetzung für diesen Teilbereich und hat auch für den aktuellen Deckblattbereich entsprechend Gültigkeit.

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen erfolgt, um Konflikte insbesondere durch an- und abfahrenden Verkehr sowie anlagebedingten Emissionen in diesem rückwärtigen Gebietsteil zu vermeiden. Zudem erfordern diese Nutzungen einen erhöhten Platzbedarf, welcher durch die relativ geringe Größe des Deckblattbereichs nicht gegeben ist.

Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,35 festgesetzt. Diese Nutzungskennziffern liegen zwar über den Obergrenzen für ein Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO, werden jedoch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an diesem Innenbereichsstandort als angemessen erachtet.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen (GRZ und GFZ) aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Dies ist vorliegend der Fall. Durch die private Grünfläche entlang des Uferbereichs der Wiese, kann die Erhöhung entsprechend ausgeglichen werden. Zudem werden bei einer offenen Bauweise mit Einzelhäusern und des einzuhaltenden Gebäudeabstands im Sinne der erforderlichen Abstandsflächen nach LBO, bezüglich der Belichtung und Belüftung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach wie vor gewahrt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden ebenfalls nicht gesehen, da die Erschließung in ausreichendem Maße gesichert ist und keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der überbaubaren Fläche und Geschossigkeit durch eine Gebäudehöhe über NN definiert. Diese wird auf maximal 543,5 m ü.NN festgesetzt und entspricht in etwa einer Gebäudehöhe von 12,0 m über Oberkante der angrenzenden „Wiesenstraße“. Zur Klarstellung wird die Gebäudehöhe gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante des jeweiligen Gebäudes.

Im Hinblick auf notwendige Aufzüge und um eine Nutzung von Solarenergie (Fotovoltaik, Solar) zu ermöglichen, dürfen diese Anlagen die jeweilige Gebäudehöhe um jeweils 1,50 m überschreiten.

Durch diese Regelungen wird gewährleistet, dass sich die geplanten Gebäude in den bestehenden Siedlungsbestand in diesem zentralen Bereich von Schönau im Schwarzwald in zeitgemäßer Form einfügen.

Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sollen in Form einer Tiefgarage mit Zufahrt von der „Bahnhofstraße“ untergebracht werden. Zusätzlich sind zwei Stellplatzzonen mit insgesamt 9 offenen, nicht überdachte Stellplätze mit direkter Zufahrt von der „Bahnhofstraße“ im Westen und der „Wiesenstraße“ im Südosten geplant. Dadurch entsteht ein in sich schlüssiges Stellplatzkonzept, welches noch ausreichend Freiflächen für die zukünftigen Bewohner bietet.

Nebengebäude

Nebengebäude wie z.B. Gartenhäuser oder Geräteschuppen sollen innerhalb des Änderungsbereichs grundsätzlich möglich sein. Diese sind gem. der aktuellen LBO mit einem Volumen von maximal 40 m³ zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendigen Fahrradabstellplätzen, welche mit Überdachung in ausreichender Zahl auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden müssen. Damit die Nebengebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten wird deren Gesamthöhe jedoch auf 3,5 m begrenzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des Geländes (nach Durchführung der Baumaßnahme) und der oberen Dachbegrenzungskante.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, um die für die Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück sowie die für die Erschließung der Wohngebäude erforderlichen Wegeflächen sowie Fahrradabstellplätze zu ermöglichen. Im Osten entsteht zum Uferbereich der Wiese eine Grünfläche mit Gewässerrandstreifen, welcher als Ausgleich für die Erhöhung der Grundflächenzahl herangezogen werden kann. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben.

Bauweise

Gemäß dem hochbaulichen Konzept wird bei grundstücksbezogenen Baufenstern eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Damit fügen sich die geplanten Gebäude mit entsprechenden Grenzabständen und Größe in den bestehenden Siedlungsbestand ein.

Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

Neben den Festsetzungen zur Grünordnung wie die Anlage und Gestaltung von Grünbereichen, werden u.a. zum Schutz des Grundwassers verschiedene Regelungen erlassen. So sind KFZ-Stellplatzflächen ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung wie Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke, Drainpflaster auszuführen. Dadurch kann das Niederschlagswasser dem Grundwasserkörper direkt wieder zugeführt werden.

Zum Schutz des Grundwassers ist die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Misch-, Schmutz- oder Regenwasserkanäle grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können erteilt werden. Diese bedürfen jedoch der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation bzw. des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

Damit der Boden nicht zusätzlich durch Metallionen kontaminiert wird, sind Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Zum Schutz insbesondere nachtaktiver Insekten und Minderung der Fernwirkung, sind bei der Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche Natriumdampflampen oder LED-Beleuchtungen zulässig.

Zum Schutz von Fledermäusen sind Dauerbeleuchtungen der in Richtung Wiese weisenden Gebäudefassaden und der Gartenflächen nicht zulässig. In diesem Zusammenhang sind Bauarbeiten nur tagsüber außerhalb der Dämmerungsphasen durchzuführen. Die Gehölze entlang der Wiese sind zu belassen und dürfen durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Um Grünbereiche zu sichern und damit das Mikroklima zu fördern, müssen die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen mit Ausnahme von Wege-, Parkplatzflächen und Terrassen intensiv begrünt werden. Hierbei muss die Substrathöhe mindestens 30 cm betragen. Da im bestehenden Gebäude Brutmöglichkeiten für den Haussperling verloren gehen, sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF Maßnahme) mindestens drei Nisthöhlen an

geeigneten Bäumen am Uferbereich der Wiese aufzuhängen. Diese Maßnahme muss spätestens am 1. März des Jahres, in dem Baumaßnahmen geplant sind, erfolgt sein.

Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzungen einer Grünfläche mit Gewässerrandstreifen und Erhalt der Gehölzgruppe entlang des Uferbereichs der „Wiese“ dienen einer angemessenen grünordnerischen Gestaltung des Plangebiets und tragen so in positiver Weise dem Klima- und Artenschutz bei.

Bereiche ohne Zu- und Ausfahrt

Entlang der „Wiesenstraße“ wird ein Zufahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die geplanten Zufahrten zur Tiefgarage im Nordwesten sowie zu den beiden Stellplatzbereichen. Durch diese Maßnahme wird der ruhende Verkehr geordnet und eindeutig geregelt, von wo die Zu- und Abfahrt auch im Sinne der Wohnqualität auf das Grundstück erfolgen darf.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Allgemeines

Seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d.h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie -rein äußerlich- in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um jeweils eigenständige Satzungen.

Da bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Bahngelände“ mit Rechtskraft vom 26.06.1976 keine Trennung zwischen planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgte, die gestalterischen Regelungen aber auf der Grundlage von § 11 Abs. 1 LBO von 1972 aufgenommen wurden, ist es zur Schaffung von Rechtssicherheit notwendig, die örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich im Rahmen der vorliegenden Änderung insgesamt neu zu erlassen und auf die Grundlage der aktuellen LBO zu stellen. D.h., dass die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bahngelände“ in der Fassung der letzten Änderung für den Deckblattbereich keine Gültigkeit mehr haben.

Vor diesem Hintergrund und der geplanten Neuordnung, ist geplant, die örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich in zeitgemäßer Form und auf das Vorhaben bezogen, neu zu regeln.

Dächer der Hauptgebäude

Für das Plangebiet soll eine zeitgemäße Dachform in Form eines Flachdaches mit einer Neigung von 0° bis 5° ermöglicht werden. Diese Dachform entspricht auch der vorliegenden hochbaulichen Planung. Neben ökologischen und gestalterischen Kriterien und um das anfallende Regenwasser bei Starkregenereignissen wirkungsvoll zu drosseln, ist vorgesehen das oberste Hauptdach mindestens 80% extensiv zu begrünen.

Als untypische Materialien für eine Dacheindeckung, sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen ausgeschlossen. Zudem würden diese Materialien das Stadtbild von Schönau im Schwarzwald, wo die Ziegeldeckung vorherrschend ist, negativ beeinträchtigen.

Die Stadt Schönau i. Schw. misst der regenerativen Energiegewinnung eine große Bedeutung zu. Aus diesem Grund sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (So-

lar, Fotovoltaik) grundsätzlich gestattet. Da es sich um Flachdächer handelt, darf die Höhe des jeweiligen Gebäudes durch diese Anlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Damit die Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, ist das oberste 4. Geschoss als nicht-Vollgeschoss in Form eines Attikas auszubilden.

Um Interpretationsspielräume zu vermeiden, ist bei Rücksprüngen im Attikageschoss eine Brüstungshöhe von max. 1,0 m zulässig. Diese wird gemessen ab OK Fertigfußboden Dachterrasse.

Gestaltung von Nebengebäuden

Grundsätzlich sind die Dächer von Nebengebäude analog der Hauptgebäude als Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 0° bis 5° und einer extensiven Begrünung herzustellen. Die Substrathöhe muss hier mindestens 5 cm betragen.

Einfriedigungen

Um eine Einengung des Straßenraumes auszuschließen, werden Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen in ihrer Höhe auf max. 0,80 m beschränkt.

Im Sinne einer positiven Straßengestaltung, sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Als ortsuntypisches Material wird Stacheldraht als Einfriedigung ausgeschlossen.

Für lebende Einfriedigungen sind standorttypische Gehölze wie z.B. Eibe, Hainbuche und Buche zu verwenden. Damit wird ein positiver Beitrag auch im Hinblick auf den Arten- und Naturschutz geleistet.

Im Übrigen richtet sich die Höhe von Einfriedigungen an den übrigen Grundstücksgrenzen nach den einschlägigen Bestimmungen des Nachbarschutzrechts.

Grundstücksgestaltung

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung zu unterstützen, wird festgesetzt, dass unbebaute Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen in Form von Gärten anzulegen und zu unterhalten sind. Schottergärten sind hierbei ausgeschlossen, da diese kaum einen ökologischen Wert besitzen und sehr eintönig wirken.

Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Stadtbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zulässig. Darüber hinaus sind die Anlagen farblich der dahinter liegenden Gebäudeflächen (Fassade oder Dach) anzupassen, um ein übermäßiges In-Erscheinung-treten dieser Anlagen zu vermeiden.

Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser

Der Schwarzwaldkies weist grundsätzlich eine gute Durchlässigkeit und daher eine ausreichende Versickerungsfähigkeit auf. Da der Feinkornanteil der darüber liegenden Schichten und damit die Durchlässigkeit variieren können, sind entsprechende Versickerungsversuche erforderlich. Dies ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Ist eine Versickerung möglich, so ist zur Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen, bei Neubauvorhaben das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Ter-

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 16

rassen, Zufahrten und Wegen schadlos im Sinne der Niederschlagswasserverordnung auf dem Grundstück mit Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation bzw. Vorflut („Wiese“) zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf dem Grundstück entsprechende Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser anzulegen. Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu bemessen. Das Landratsamt Lörrach FB Kommunale Abwasserbeseitigung weist darauf hin, dass die Errichtung von Versickerungsanlagen innerhalb der Altablagerung „Mülldeponie an der Wiesenstraße“ nicht zulässig ist.

Alternativ kann das anfallende Niederschlagswasser auch in Retentionszisternen mit Notüberlauf ebenfalls in die öffentliche Kanalisation bzw. Vorflut („Wiese“) gesammelt werden. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro angefangener 50 m² versiegelter Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

7 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

7.1 Allgemeines

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Durch das Büro Kunz in Todtnau wurde in Form eines Umweltbeitrags der Eingriff in die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Dieser ist den Planunterlagen als Anlage entsprechend beigelegt.

8 GEOLOGIE/HYDROGEOLOGIE

Im Vorfeld des Verfahrens wurde durch das Ing. Büro g.b.d.v Beratende Geologen in Freiburg eine geotechnische bzw. hydrogeologische Untersuchung mit folgenden Ergebnissen durchgeführt:

Baugrund

Der Änderungsbereich liegt auf der würmzeitlichen Niederterrasse der Wiese, welche sich aus groben Schottern und Sanden zusammensetzt. In unbekannter Tiefe ist anstehender Fels zu erwarten.

Im Zuge der bestehenden Bebauung (Reihenhäuser) wurde die Fläche mit einer durchschnittlich 1 m starken Auffüllschicht abgedeckt, welche vermutlich aus Aushubmaterial dieser Gebäude besteht. Ab einer Linie, welche die ehemalige Terrassenkante zur Wiese nach Osten hin darstellen dürfte, beginnt die ehemalige Mülldeponie. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Hausmüll, welcher nach Ende des Deponiebetriebs mit einer ca. 1 m mächtigen Schicht aus kiesigem Bauschutt abgedeckt wurde.

Vor den Bauarbeiten muss der Mutterboden –soweit vorhanden– abgeschoben und zur späteren Wiederverwendung seitlich gelagert werden.

BEGRÜNDUNG

Seite 13 von 16

Der beim Aushub anfallende Decklehm ist für den Wiedereinbau in statisch belasteten Bereichen nicht geeignet; er kann jedoch in statisch weniger belasteten Bereichen wieder eingebaut werden.

Der Bauschutt kann nach Prüfung durch einen Sachverständigen grundsätzlich als Unterbau für Terrassen und Stellplätze wieder eingebaut werden, während der Hausmüll sachgerecht entsorgt werden muss.

Der Schwarzwaldkies kann zur Verfüllung der Arbeitsräume wieder verwendet werden.

Hydrogeologie

Bei durchgeführten Sondierungen wurde bis in eine Tiefe von ca. 4,6 m unter OK Gelände (ca. 524 m ü. NN) kein Grund- oder Schichtwasser festgestellt. Der in den Terrassenkiesen vorhandene Grundwasserspiegel korrespondiert vermutlich mit dem Wasserspiegel der Wiese und würde daher bei ca. 525 m ü. NN liegen. Das Untergeschoss bzw. Tiefgaragengeschoss wird voraussichtlich zum größten Teil in den Schwarzwaldkiesen gründen, so dass ein Abdichten der erdberührenden Bauteile gegen Bodenfeuchte und nicht stauendes Sickerwasser zur Ausführung kommen kann.

Entwässerung

Der Schwarzwaldkies weist grundsätzlich eine gute Durchlässigkeit und daher eine ausreichende Versickerungsfähigkeit auf. Da der Feinkornanteil der darüber liegenden Schichten und damit die Durchlässigkeit variieren können, sind diese ohne vorherige Durchführung von Versickerungsversuchen für die Versickerung von Niederschlagswasser zunächst als nicht geeignet anzusehen. Für den Bau von Versickerungsanlagen sind im Vorfeld entsprechende Versickerungsversuche erforderlich.

9 KLIMASCHUTZ

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren entsprechend Rechnung zu tragen.

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich um eine sinnvolle Neuordnung bzw. Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs.

Durch die Festsetzung, dass Flachdächer von Nebengebäuden und Carports extensiv zu begrünen sind, den geplanten Baumpflanzungen, sowie der Anlage für solare Energienutzungen, wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Da es sich lediglich um einen kleinen innerstädtischen handelt, der bereits bebaut ist, sind weitere Aspekte des Klimaschutzes im vorliegenden Fall nicht relevant.

10 ERSCHLIEßUNG

Der Änderungsbereich ist durch die vorhandene „Bahnhofstraße“ und „Wiesenstraße“ bereits in idealer Weise an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Schönau im Schwarzwald angebunden. Insofern sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Die interne Tiefgaragenzufahrt erfolgt im Nordwesten direkt von der „Bahnhofstraße“.

11 HOCHWASSERSCHUTZ

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte ist das Plangebiet durch die vorbeifließende „Wiese“ von keinem rechtlich relevanten HQ 100 (100 jähriger Hochwasserfall) betroffen ist, so dass im vorliegenden Fall keine weiteren Schutzmaßnahmen erforderlich sind.



Lageplan/Luftbild mit Überschwemmungsbereichen und dem Änderungsbereich ohne Maßstab (Quelle: LfU BW)

12 GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft die „Wiese“ (Gewässer 2. Ordnung) mit begleitenden Uferbereichen. Zum Schutz des Gewässers wird eine 5 m breite, private Grünfläche festgesetzt, welche zugleich als Gewässerrandstreifen dient. Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens dürfen keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind unzulässig:

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die ordnungsgemäße Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln,
- Ablagerung von Gegenständen und Abfällen, Errichten von Einzäunungen und Aufschütten von Gelände.

Insbesondere wird auf § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg i.V.m. § 38 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) hingewiesen.

13 LÄRMIMMISSIONEN

Im Zusammenhang mit möglichen Lärmimmissionen im Hinblick auf angrenzende Gewerbebetriebe und der umliegenden Straßen, sowie der geplanten Tiefgarage wurde durch die Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle in Schorndorf ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Das Büro kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbe

Unter den im Gutachten aufgeführten Annahmen wird prognostiziert, dass die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm/9/ im Einwirkungsbereich aller Gewerbe auf das Plangebiet sowohl tags als auch nachts eingehalten werden.

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 16

Verkehr

Unter den im Gutachten aufgeführten Annahmen wird prognostiziert, dass im westlichen Bereich des Plangebiets die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV/1/ eingehalten sind.

Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 /3/ sind im westlichen Bereich des Plangebiets überschritten. Im Bereich des geplanten Baufensters sind die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 /3/ eingehalten. Daher sind keine besonderen Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Tiefgaragenzufahrt

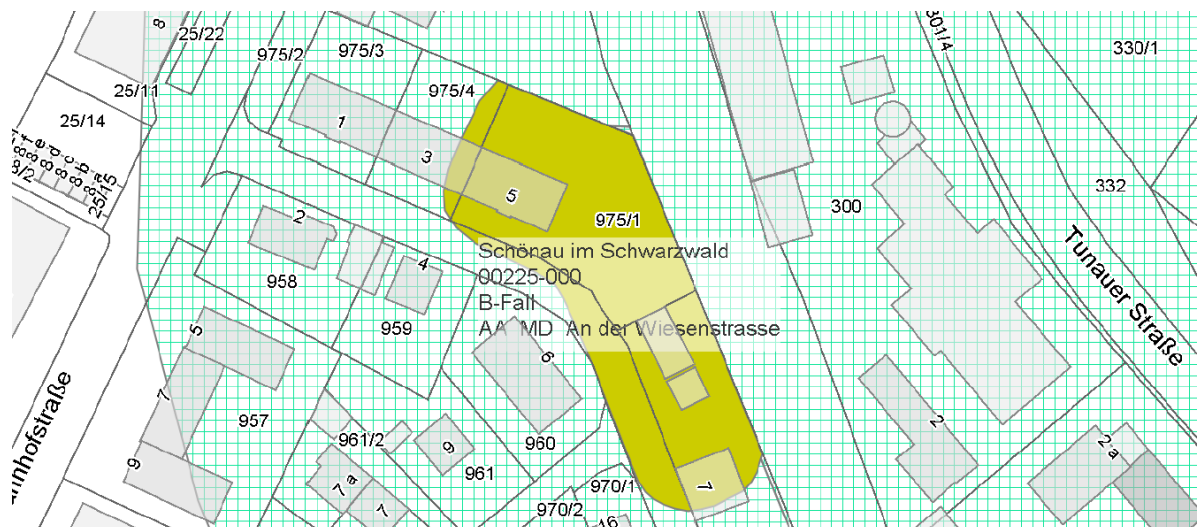
Unter den im Gutachten aufgeführten Annahmen wird prognostiziert, dass die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß der TA Lärm /9/ an den festgelegten Immissionsorten (8 und 9) tags und nachts unter Berücksichtigung folgender schallschutzmaßnahmen eingehalten werden:

Erstellung einer mindestens 8,5 m langen Lärmschutzwand vom Ende des geplanten Müllraumes in Richtung Bahnhofstraße (siehe Ziffer 9, Abbildung 3 Schalltechnisches Gutachten) Zusätzlich ist eine Überdachung der Tiefgaragenabfahrt in diesem Bereich notwendig. Die Lärmschutzwand ist auf der Seite der Tiefgaragenzufahrt als absorbierende Lärmschutzwand auszuführen.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm entsprechend eingehalten werden.

14 ALTABLAGERUNG

Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich die Altablagerung „Mülldeponie an der Wiesenstraße“. Diese Fläche ist im BAK mit B (= Belassen) mit dem Kriterium „Neubewertung bei Nutzungsänderung“ eingestuft. Das bedeutet, dass im gesamten Bereich der Altablagerung bei Baumaßnahmen mit entsorgungsrelevantem Material zu rechnen ist und daher besondere Arbeitsschutzvorkehrungen während der Baumaßnahme zu treffen und diese gutachterlich zu begleiten sind. Innerhalb dieser Fläche darf auch keine Versickerung eingerichtet werden.



Lageplan mit Darstellung der Altablagerung ohne Maßstab Quelle: LRA Lörrach Klima & Boden

BEGRÜNDUNG

Seite 16 von 16

15 KOSTEN

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung fallen voraussichtlich keine zusätzlichen Erschließungskosten an.

16 STÄDTEBAULICHE DATEN

Änderungsbereich (Geltungsbereich) ca. 2.061 m²

Davon

Allgemeines Wohngebiet WA ca. 1.751 m²

Private Grünfläche ca. 310 m²

Stadt Schönau im Schwarzwald, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Bürgermeister
Peter Schelshorn

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Schönau im Schwarzwald übereinstimmen.

Schönau i.Schw., den

Der Bürgermeister
Peter Schelshorn

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

Schönau i.Schw., den

Der Bürgermeister
Peter Schelshorn