



GROÙE KREISSTADT WALDSHUT-TIENGEN



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Von-Kilian-StraÙe“

Beschleunigtes Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Unterlagen zum Offenlagebeschluss am 23.09.2024

Stand: 05.09.2024

Lörracher Stadtbau-GmbH
Schillerstraße 4, 79540 Lörrach
Telefon: 07621/1519-90
mail@stadtbau-loerrach.de
www.stadtbau-loerrach.de



STADTBAU LÖRRACH

Große Kreisstadt Waldshut-Tiengen

Landkreis Waldshut

Satzungen

über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften

„Von-Kilian-Straße“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 1 ff der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waldshut-Tiengen den Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

„Von-Kilian-Straße“

am _____ jeweils als Satzung beschlossen:

§ 1

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
3. **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).
5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).
6. **Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie** (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) in

der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344).

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Von-Kilian-Straße“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil.

§ 3

Bestandteile der Satzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- dem zeichnerischen Teil im Maßstab M 1:500 vom 05.09.2024
- den Textlichen Festsetzungen vom 05.09.2024
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehen aus:
 - Lageplan vom 28.06.2024
 - Projektbeschreibung vom 05.09.2024
 - Schnitten und Ansichten vom 28.06.2024
 - Grundrissen der Ebenen -1 bis +6 vom 28.06.2024

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M 1:500 vom 05.09.2024
- den Örtlichen Bauvorschriften in Textform vom 05.09.2024

Beigefügt sind:

1. eine Begründung, vom 05.09.2024
die sich sowohl auf den Bebauungsplan als auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht
2. ein Umweltbeitrag mit integrierter artenschutzrechtlicher Einschätzung des Büros proECO vom 30.08.2022
3. eine Geotechnische Untersuchung Vom 19.01.2022

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. v. § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Große Kreisstadt Waldshut-Tiengen, _____

Petra Dorfmeister, Bürgermeisterin / Erste Beigeordnete

Stadt Waldshut-Tiengen

Landkreis Waldshut

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Von-Kilian-Straße“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten folgende Festsetzungen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

§ 9 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Vorhabens sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen und Räume für freie Berufe, Büros sowie Handwerksbetriebe; je Einheit dürfen diese 250 m² Geschossfläche nicht überschreiten und die Wohnnutzung nicht stören,
- Anlagen und Räume für kulturelle und soziale Zwecke, deren Einzugsbereich sich auf das Gebiet beschränkt,
- Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung.

Nicht zulässig sind:

- Werbeanlagen, die nicht der Stätte der Leistung dienen (Fremdwerbung)

Die Nutzungsbegriffe entsprechen jenen der BauNVO.

3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21a BauNVO

3.1 Grundfläche GR

Die maximal zulässige Grundfläche ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Auf die Grundfläche anzurechnen sind Hauptgebäude, allseitig umschlossene Verbindungsbauten und Tiefgaragen.

Die Grundfläche ist für die Flurstücke 266 und 669 gemeinsam zu betrachten.

3.2 Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Die Höhe baulicher Anlagen ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Abweichungen von +/- 0,5 m sind zulässig.

Aufzugüberfahrten dürfen die Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2,50 m überschreiten.

Technische Bauteile, die der Energiegewinnung durch Nutzung der erneuerbaren Energien dienen (z.B. Solaranlagen, Photovoltaik), dürfen die zulässige Bauhöhe um bis zu 1,00 m überschreiten.

Geländer und Absturzsicherungen bleiben bei der Ermittlung der Bauhöhe außer Betracht, wenn diese transparent ausgeführt sind.

4 überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22-23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baulinien und -grenzen. Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Im Plangebiet sind an der nordöstlichen Grundstücksgrenze abweichend von § 5f. der Landesbauordnung Baden-Württemberg verringerte Tiefen der Abstandsflächen zulässig; der einzuhaltende Abstand gegenüber der Grundstücksgrenze ist im zeichnerischen Teil durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche enthalten.

6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Überdeckung von Zugängen und Zuwegungen durch Dächer ist zulässig.
Kfz-Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Oberirdische freistehende Garagen für Kraftfahrzeuge und Carports sind nicht zulässig. Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten nicht verschließbare Öffnungen aufweisen.

Tiefgaragen für Kfz-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7 Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Im Süden und Osten des Plangebiets sind zur Aufstellung der Abfallbehälter am Tag der Abfuhr entsprechende Flächen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

8 Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Süden und Nordwesten des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen der Eingrünung und dem Artenschutz.

9 Behandlung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 Buchst. c BauGB

Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser (Dach-, Garagendach- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten) ist gesammelt in den Seltenbach einzuleiten.

10 Flächen für Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

10.1 Im Plangebiet sind mindestens 10 standortgerechte Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im zeichnerischen Teil verortete Baumpflanzungen sind anzurechnen. Pflanzvorschläge siehe Pflanzliste im Anhang.

10.2 Ergänzend zu den zu pflanzenden Bäumen sind im Plangebiet mindestens 30 Sträucher anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzvorschläge siehe Pflanzliste im unter Kapitel III.

- 10.3 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum oder Strauch nachzupflanzen.

11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 11.1 Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftsgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenflächen genutzt werden, mit einer mindestens 0,45 m dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen.
- 11.2 Pkw- Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen sind mit Ausnahme der Zufahrt zur Tiefgarage als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen.
- 11.3 Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z. B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 11.4 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist streulichtarm und verträglich für Wildtiere, insbesondere für Insekten und Fledermäuse, zu installieren. Die Oberflächentemperatur darf maximal 60°C erreichen. Ein Hineinstrahlen der Beleuchtung in das am Nordrand angrenzende Gehölzbiotop ist untersagt.
- 11.5 Im Plangebiet sind die obersten Dachflächen der Hauptgebäude mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm mächtig sein.
- 11.6 Einfriedungen müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 20 cm aufweisen oder bodennah durchlässig für Kleintiere sein.
- 11.7 An den neu zu errichtenden Gebäuden sind mindestens vier Nisthilfen für den Mauersegler vorzusehen.
- 11.8 Entsprechend der Umweltbaubegleitung ist für Eidechsen ein Ersatzhabitat mit Ersatz-Nahrungsquellen anzulegen. Im Plangebiet vorkommende Individuen sind im April oder August vor Baubeginn in anzulegende Ersatzhabitate am Oberhang und in Richtung Waldtorschule zu vergrämen bzw. umzusiedeln. Näheres dazu ist dem beiliegenden Bericht „Umweltbelange mit

artenschutzrechtlicher Einschätzung“ zu entnehmen.

- 11.9 An den neu zu errichtenden Gebäuden sind mindestens vier Fledermauskästen nach guter fachlicher Praxis vorzusehen.

12 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Anliegerstraße festgesetzt. Diese dienen der Zufahrt zum Parkplatz auf dem Unteren Chilbiplatz (Flurstück 659/7) und den Tiefgaragen der Chilbihalle (Flurstück 669/1) sowie des vorliegenden Bauvorhabens und der Zufahrt der Abfallwirtschaft.

ANHANG

II. HINWEISE

1 Artenschutz

Aufgrund des naturschutzrechtlichen Schutzes wilder Tiere sowie ihrer Lebensstätten ist zu beachten:

- Die Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar zulässig.
- Der Gebäudeabriss muss außerhalb der Vogelbrutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.
- Nächtliche Bauarbeiten sind zu vermeiden.
- An großflächigen Glasfassaden kommt es aufgrund von Transparenz, Spiegelungen und nächtlicher Beleuchtung immer wieder zu Vogelkollisionen. Auf die Empfehlungen folgender Broschüre wird hingewiesen: Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

2 Altlasten

Nach den Ergebnissen des Umweltgeotechnischen Gutachtens befindet sich im Plangebiet belastetes Bodenmaterial. Der Umweltgeotechnische Bericht von Kempfert + Partner vom 17.01.2020 ist der Begründung beigelegt.

Die Auffüllungen sind in die Qualitätsstufen Z 0 / DK 0, >Z 2 / DK II, Z 2 / DK 0 und Z 1.1 / DK 0 einzuordnen. Material der Klasse >Z 2 / DK II ist ein besonders überwachungsbedürftiger Abfall.

Der gewachsene Boden ist der Qualitätsstufe Z 1.1 zuzuordnen.

Aushubmaterialien aus Auffüllungen oder gewachsenem Boden sind fach- und sachgerecht zu behandeln und wieder einzubauen, sofern dies zulässig und möglich ist, oder einer geeigneten Nachverwendung zuzuführen.

Straßenausbaustoffe sind in die Verwertungsklasse C nach RuVA-StB einzuordnen.

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

3 Kampfmittelbelastung

im Rahmen der Projektplanung wurde eine Luftbilddauswertung vorgenommen, um einschätzen zu können, ob Gefahren durch Kampfmittelbelastung bestehen. Die Luftbilddauswertung hat keine Anhaltspunkte für erfolgte Bombardierungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung sowie das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Die Bodenarbeiten können daher ohne diesbezügliche Einschränkungen vorgenommen werden.

Werden Kampfmittel angetroffen oder ergeben sich Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Kampfmittelbelastung, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) hinzuzuziehen.

4 Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

5 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail:

abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich in markanter Hanglage. In der Nähe sind Hangrutschungen und entsprechende Gewannnamen („Rutschmatten“, „Letten“) überliefert. Beim Bau der Justus-von-Liebig-Schule wurden dauerhaft rückverankerte Stützkonstruktionen („Erdsnägel“) eingebracht. Aufgrund dieser Kenntnislage wurde ein projektbezogenes geotechnisches Gutachten angefertigt und ein vorhabenbezogenes Gründungskonzept erarbeitet. Eine weitere geotechnische Baubegleitung der Boden- und Gründungsarbeiten ist zu empfehlen.

Bei Bauarbeiten sind hangseitige Böschungen gegen Nachrutschen zu sichern. Baugruben und ihre Böschungen sind zu sichern.

Eine vorsorgliche Beweisaufnahme an hangaufwärts gelegenen Gebäuden wird empfohlen.

Der Baugrund im Plangebiet ist schwach bis sehr schwach wasserundurchlässig und ist somit für die Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet. Im Plangebiet steht Schichten- und Kluftwasser an, so dass erdberührte Bauteile wasserundurchlässig auszuführen sind.

7 Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren.

Der Schutz des Mutterbodens erfolgt zu Beginn aller Erdarbeiten durch Abschieben und fachgerechte Lagerung.

8 Starkregen

Bauherren werden darauf hingewiesen, dass mit Starkregenereignissen gerechnet werden muss. Dementsprechend sollte der Bauherr Vorsorge für den

Schutz des künftigen Eigenheimes treffen. Dies ist z.B. durch Bodensenken, Bodenschwellen, Aufkantung an Lichtschächten und Kellereingängen oder Barriersysteme möglich. Detaillierte Informationen und ein Leitfaden „Wie schütze ich mein Haus vor Starkregenfolgen?“ sind erhältlich über folgende Internetseite: www.wbw-fortbildung.net.

III. PFLANZLISTE

Kleinkronige Bäume

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| – Acer griseum | Zimtahorn |
| – Albizia julibrissin | Seidenbaum |
| – Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘ | Baumfelsenbirne |
| – Camelia sasanqua | Herbstblühende Kamelie |
| – Euonymus alatus | Japanisches Pfaffenhüttchen |
| – Fraxinus ornus ‚Meczek‘ | Kugel Blumenesche |
| – Lagerstoemia indica | Kräuselmyrte |
| – Magnolia loebneri ‚Merrill‘ | Grosse Sternmagnolie |
| – Prunus cerasifera ‚Woodi‘ | Japanische Blutpflaume |
| – Prunus subhirtella ‚Autumnalis‘ | Winterblühende Kirsche |
| – Prunus spinosa ‚Rosea‘ | Rosa Schlehdorn |
| – Pyrus salicifolia | Weidenblättrige Birne |
| – Tetrardium daniellii hupehensis | Duftesche, Bienenbaum |
| – Tilia cordata ‚Green Globe‘ | Kugelförmige Winterlinde |

Mittelkronige Bäume

- | | |
|---------------------------------|---------------------------|
| – Acer buergerianum | Dreispitziger Ahorn |
| – Acer campestre | Feldahorn |
| – Acer freemanii ‚Autumn Blaze‘ | Herbstflammenahorn |
| – Acer monspessulanum | Französischer Felsenahorn |
| – Acer opalus | Schneeballahorn |
| – Acer rubrum ‚Red Sunset‘ | Rotahorn |
| – Calocedrus deccurrens | Flusszeder |
| – Carpinus betulus | Hainbuche |

– <i>Castanea sativa</i>	Edelkastanie
– <i>Cercis siliquastrum</i>	Judasbaum
– <i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
– <i>Fraxinus ornus</i> ‚Louisa Lady‘	Blumenesche
– <i>Fraxinus angustifolia</i> ‚Raywood‘	Schmalblättrige Esche
– <i>Koelreuteria paniculata</i>	Blasenbaum
– <i>Magnolia x grandiflora</i>	Grossblütige Magnolie
– <i>Magnolia x soulangeana</i>	Tulpenmagnolie
– <i>Malus trilobata</i>	Dreilappiger Apfel
– <i>Mespilus germanica</i>	Echte Mispel
– <i>Morus alba</i>	Weisse Maulbeere
– <i>Morus nigra</i>	Schwarze Maulbeere
– <i>Parrotia persica</i>	Parrotia
– <i>Pinus sylvestris</i>	Waldföhre
– <i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
– <i>Prunus sargentii</i> ‚Rancho‘	Sargents Kirsche
– <i>Prunus maackii</i>	Amur-Kirsche
– <i>Prunus serrula</i>	Tibetkirsche
– <i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
– <i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
– <i>Quercus ilex</i>	Steineiche
– <i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
– <i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
– <i>Sorbus domestica</i>	Speierling
– <i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
– <i>Sorbus intermedia</i> z.B. ‚Brouwers‘	Schwedische Mehlbeere
– <i>Sorbus alnifolia</i>	Koreanische Eberesche

- *Tilia euchlora* Krimlinde

Großkronige Bäume

- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Aesculus flava* Gelbblühende Rosskastanie
- *Carya ovata* Schuppenrindenhickory
- *Carya illinoensis* Pekannuss
- *Catalpa bungei* Grosskroniger Trompetenbaum
- *Catalpa speciosa* Prächtiger Trompetenbaum
- *Celtis australis* Südländischer Zürgelbaum
- *Fagus sylvatica* Rotbuche
- *Ginkgo biloba* ‚Autumn Gold‘ Ginkgo (männlich, ohne Früchte)
- *Gymnocladus dioica* Geweihbaum
- *Juglans nigra* Schwarznuss
- *Liriodendron tulipifera* Tulpenbaum
- *Nyssa sylvatica* Tupelobaum
- *Phellodendron amurense* Amur-Korkbaum
- *Quercus castaneifolia* Kastanienblättrige Eiche
- *Quercus frainetto* Ungarische Eiche
- *Quercus pubescens* Flaumeiche
- *Quercus petraea* Traubeneiche
- *Quercus robur* Stileiche
- *Quercus rubra* Amerikanische Roteiche
- *Quercus zerris* Zerreiche
- *Sophora japonica* Japanischer Schnurbaum
- *Tilia tomentosa* Silberlinde
- *Tilia mongolica* Mongolische Linde

- Ulmus minor Feldulme
- Ulmus pumila Sibirische Ulme
- Zelkova serrata ‚Green Vase‘ Japanische Zelkove
- Juglans cinerea Butternuss

Schlankkronige Bäume

- Acer campestre ‚Elsrijk‘ Kegel-Feldahorn
- Acer rubrum ‚Scanlon‘ 10-20m / 4m Rot-Ahorn
- Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘ Säulen-Hainbuche
- Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ Säulenhainbuche
- Magnolia loebneri ‚Merrill‘ Große Sternmagnolie
- Magnolia kobus Japanische Magnolie
- Malus trilobata Dreilappiger Apfelbaum
- Parrotia persica ‚Vanessa‘ Parrotie, schlank

Säulenförmige Bäume

- Fagus sylvatica ‚Dawyck Gold‘ Gelbe Säulenbuche
- Fagus sylvatica ‚Dawyck‘ Säulenbuche
- Fagus sylvatica ‚Rohan Obelisk‘ Rote Säulenbuche
- Fraxinus ornus ‚Obelisk‘ Säulen-Blumenesche
- Ginkgo biloba ‚Fastigiata‘ Säulen-Ginkgo
- Kolreuteria paniculata ‚Fastigiata‘ Säulen-Blasenesche
- Quercus robur ‚Fastigiata koster‘ Säulen-Eiche
- Sorbus aucuparia ‚Fastigiata‘ Säulen-Eberesche

Sträucher

- Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsenbirne

– <i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
– <i>Cotoneaster integerrimus</i>	Gewöhnliche Zwergmispel
– <i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
– <i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
– <i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
– <i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhut
– <i>Frangulus alnus</i>	Faulbaum
– <i>Hippocrepis emerus</i>	Strauchkronwicke
– <i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
– <i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel

Stadt Waldshut-Tiengen

Landkreis Waldshut

Örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Von-Kilian-Straße“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten gem. § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften:

1 Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

Im Plangebiet sind auf Haupt- und Nebenanlagen ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 5° zulässig.

2 Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

2.1 Zulässige Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig

- an der Stätte der Leistung
- in angemessener Größe (Orientierungswert: ca. 5 % der jeweiligen Fassadenfläche, jedoch nicht mehr als 15 m² pro Seite); die Höhe von Einzelbuchstaben und Schriftbändern darf maximal 0,7 m betragen
- als konstante Firmen- und Produkthinweise, Logos oder Ähnliches

Beleuchtete Werbeanlagen sind mit insektenfreundlicher Beleuchtung auszustatten, die Beleuchtung hat zielgerichtet zu erfolgen (Minimierung der Lichtverschmutzung).

2.2 Wegweisung

Zur Wegweisung ist im Bereich der Zuwegung zusätzlich eine Sammelwerbeanlage mit bis zu 1,50 m Höhe und 1,00 m Breite zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2.3 Unzulässige Bauformen

Nicht zulässig sind Werbeanlagen, insbesondere

- mit Wechsellicht (Stroboskopeffekt), Video- bzw. LED-Tafeln, Himmelsstrahler und periodisch mehrfach täglich veränderbare Werbetransparente. Eine Blendwirkung auf angrenzende Gebäude darf nicht eintreten.
- mit akustischen Effekten sowie über Außenlautsprecher übertragene Innenraumgeräusche (Musik, Durchsagen oder Ähnliches)
- als auf das Dach aufgesetzte Anlagen
- Fahnen und Werbepylone

3 Gestaltung unbebauter Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Lose Steinschüttungen (Schotter- und Steingärten) und Vliese sind unzulässig.

Stützmauern sind als Betonmauern oder Trockenmauern aus Natursteinen, hierzu zählen auch Gabionen, herzustellen. Sie dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Über dieses Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern mit einem parallelen Versatz von mindestens 1,00 m oder begrünte Böschungen bis zu einer Neigung von max. 45° herzustellen. Stützmauern aus Beton sind zu begrünen.

Stadt Waldshut-Tiengen

Landkreis Waldshut

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Von-Kilian-Straße“

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung	2
2	Planerisches Konzept	7
3	Umweltbelange	11
4	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
5	Örtliche Bauvorschriften	19
6	Flächenbilanz	20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich.....	5
Abbildung 2: Regionalplan 2000, Ausschnitt mit Verortung des Plangebiets	6
Abbildung 3: Fortschreibungsentwurf zum Regionalplan 3.0 zur Beteiligung der Öffentlichkeit, Ausschnitt mit Verortung des Plangebiets.....	6
Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Planungsbereichs (schwarz)	7
Abbildung 5: Lageplan des Vorhabens.....	7
Abbildung 6: Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes.	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz	20
--------------------------------	----

1 ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1 Planungserfordernis und Ziele der Planung

Ein privater Investor möchte auf zwei Grundstücken an der Von-Kilian-Straße in Waldshut-Tiengen vier mehrgeschossige Wohnhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage errichten. Freiberufliche und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, sollen zulässig sein. Das Projekt wurde erstmals im März 2019 im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt.

Die Stadt Waldshut-Tiengen hat das Anliegen geprüft und kommt zu der Auffassung, dass sich die nun geplante Bebauung in die bestehende städtebauliche Struktur einfügt. Das geplante Vorhaben entspricht grundsätzlich dem Planungsziel der Bereitstellung von dringend benötigten Wohn- und Gewerbeflächen sowie eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Ein Bebauungsplan für das Plangebiet besteht nicht. Die Grundstücke sind im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Von-Kilian-Straße“ mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung geschaffen werden. Um das Vorhaben entsprechend den abgestimmten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Waldshut-Tiengen und den Absichten des Vorhabenträgers umzusetzen, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt.

1.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Auf Antrag des Vorhabenträgers zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens hat die Stadt Waldshut-Tiengen einen Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB gefasst.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich durch Abschluss eines Durchführungsvertrags zur Durchführung des mit der Stadt Waldshut-Tiengen abgestimmten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist. Das Bauvorhaben ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dokumentiert. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird als eigenständiger Plan Bestandteil der Satzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Festsetzungen in Zeichnung und textlicher Regelung sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan. Der

vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt ausschließlich das darin festgesetzte Vorhaben zu und schließt damit andere Vorhaben aus.

Weitere Vereinbarungen erfolgen im Durchführungsvertrag. Dieser ist das Bindeglied zwischen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Gemeinde und dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers. Im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Durchführungsvertrag nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Durchführungsvertrag zählt zu den städtebaulichen Verträgen. Seiner Rechtsform nach ist er als öffentlich-rechtlicher Vertrag einzustufen. Die wesentlichen Komponenten des Durchführungsvertrags sind die Bauverpflichtung (Herstellung des Gebäudes einschließlich Außenanlagen), die Erschließungsverpflichtung und die Regelungen zu Fristen und Kostentragung.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist der Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) abzuschließen.

1.3 Verfahren nach Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Das Gebiet liegt im Innenbereich, in dem eine Nachverdichtungsmaßnahme vorgesehen ist.
- Die Summe der Grundflächen im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB liegt mit 2.900 m² deutlich unter der Grenze von 20.000 m².
- Im Gebiet sind ausschließlich Wohnen, das Wohnen nicht störende Gewerbe und freie Berufe zulässig. Entsprechend werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterlägen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.
- Im Umfeld befinden sich keine Betriebe oder Einrichtungen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit sich bringen würden.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Weiterhin entfallen der Umweltbericht sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, da diese aufgrund des Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Weiterhin wird im beschleunigten Verfahren von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans ist rund 6.168 m² groß und umfasst die Flurstücke Nummern 266 und 669 der Gemarkung Waldshut. Der Bebauungsplan umfasst ergänzend Teile der Flurstücke 659/8 (Chilbiweg), 659/7 (Unterer Chilbiplatz) und 669/1 (Chilbihalle).

Das Gelände befindet sich in Hanglage und fällt vom höchsten Punkt bei Höhenlinie 375 m ü. NN bis ca. 352,5 m ü. NN zum Chilbiweg hin ab.

Auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 266 besteht derzeit ein Wohngebäude sowie zwei kleinere Nebengebäude bzw. Garagen. Die Flurstücke 659/7 und 659/8 werden als öffentliche, bewirtschaftete Parkplätze genutzt, der einbezogene Teil des Flurstücks 669/1 dient als Zuwegung zur Chilbihalle. Der größte Teil des Plangebiets ist bislang private Garten- bzw. Grünfläche.

Das Plangebiet ist zu allen Seiten von bestehender Bebauung, mehrheitlich öffentliche Gebäude und Schulen, umgeben. Nördlich liegt die Sporthalle am Chilbiplatz, im Osten der Untere Chilbiplatz und die Friedrichstraße, im Süden die Von-Kilian-Straße und die berufsbildende Justus-von-Liebig-Schule. Westlich und nordwestlich befinden sich die Waldtorschule, ein Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum, das Jobcenter des Landkreis Waldshut, sowie ein Wohngebäude. Weitere wesentliche Infrastruktureinrichtungen, wie zum Beispiel Einkaufsmöglichkeiten und Anbindungen an überörtliche Straßen sind in der Umgebung vorhanden.

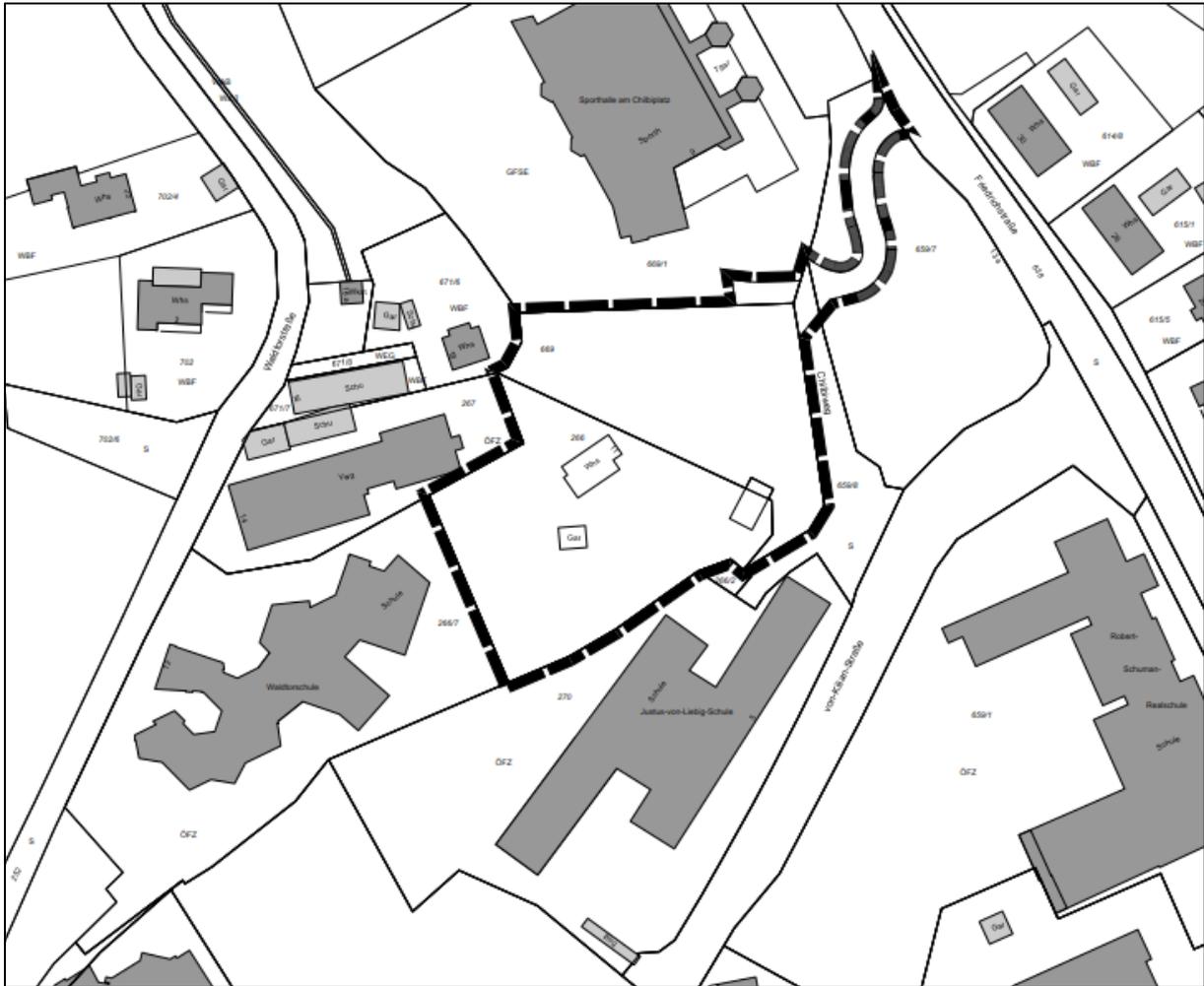


Abbildung 1: Geltungsbereich (unmaßstäblich)
Quelle eigene Darstellung

1.5 Räumliche und strukturelle Situation

Regionalplan

Im Regionalplan des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee ist das Plangebiet Teil der bestehenden Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend). Die Fläche wird überlagert von einem Ausschlussgebiet für Abbau oberflächennaher Rohstoffe des Teilregionalplans Oberflächennahe Rohstoffe. In Richtung Haspel ist ein Regionaler Grünzug festgelegt. Für eine Straße für überregionalen Verkehr / Kategorie II ist im Rahmen einer Umfahrung Waldshuts eine Untertunnelung von Haspel, Mühleberg und der dazwischenliegenden Siedlung beiderseits der Friedrichstraße / Schmitzinger Straße festgelegt.

Aktuell befindet sich der Regionalplan im Fortschreibungsverfahren. Die genannten Ausweisungen bleiben erhalten.

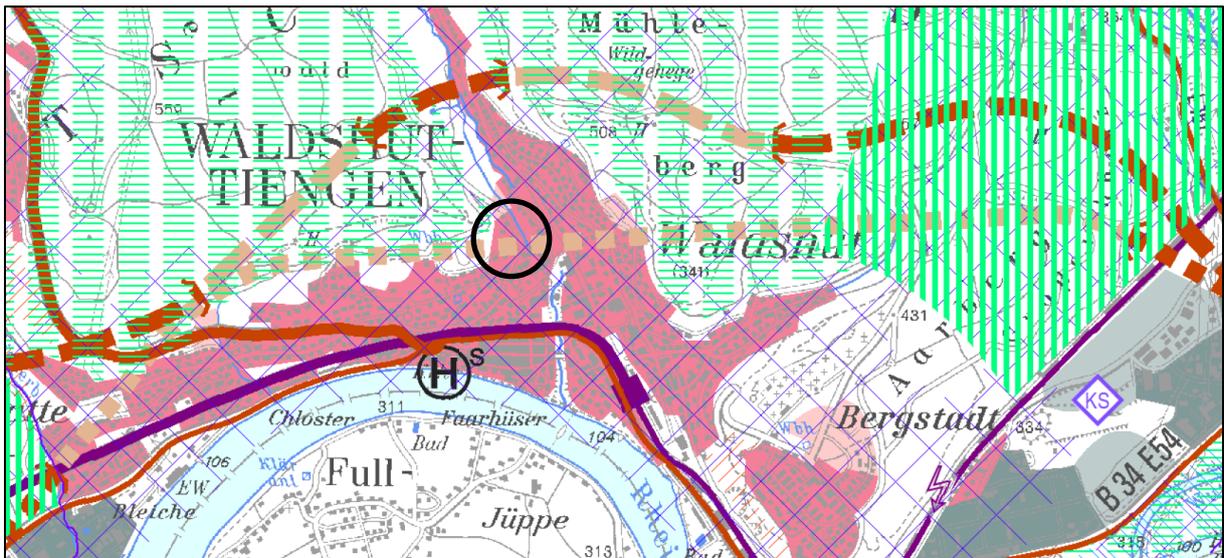


Abbildung 2: Regionalplan 2000, Ausschnitt mit Verortung des Plangebiets (unmaßstäblich)
Quelle Regionalverband Hochrhein-Bodensee, eigene Darstellung

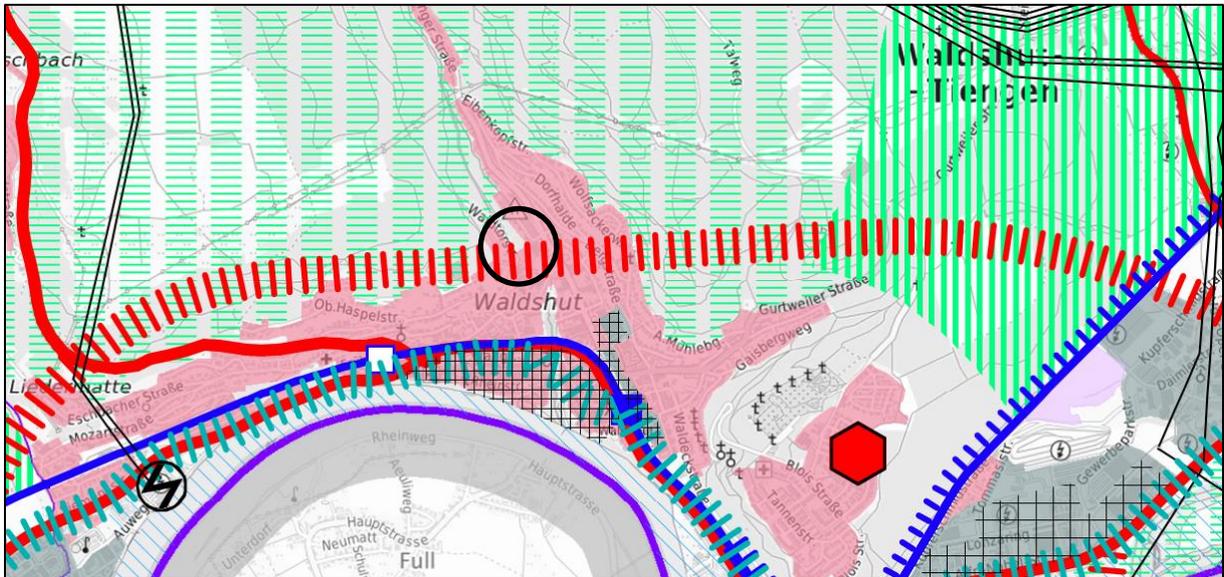


Abbildung 3: Fortschreibungsentwurf zum Regionalplan 3.0 zur Beteiligung der Öffentlichkeit, Ausschnitt mit Verortung des Plangebiets (unmaßstäblich)
Quelle Regionalverband Hochrhein-Bodensee, eigene Darstellung

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Geplant ist eine Bebauung zum Wohnen und zur Nutzung durch das Wohnen nicht störende Gewerbe und freie Berufe. Der Bebauungsplan gilt daher nicht als aus dem FNP entwickelt. Aufgrund des gewählten Planverfahrens gemäß § 13a BauGB ist der FNP auf dem Weg der Berichtigung anzupassen.

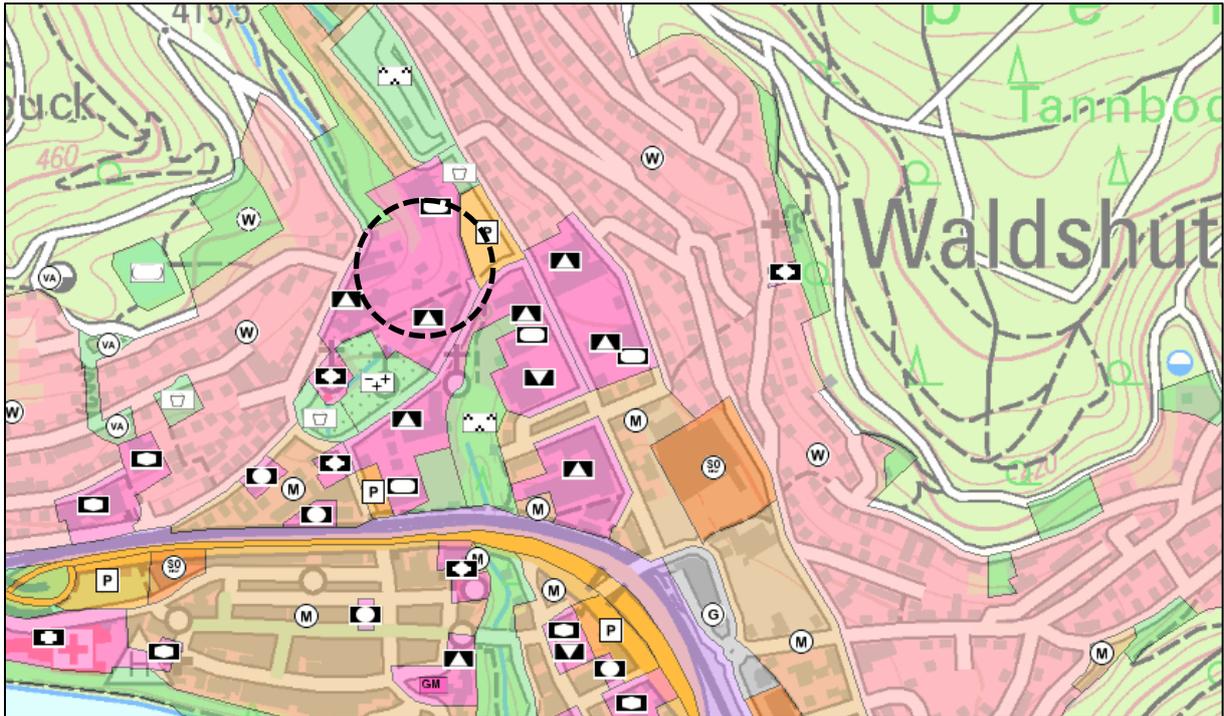


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Planungsbereichs (schwarz) (unmaßstäblich)
Quelle Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg; eigene Darstellung.

2 PLANERISCHES KONZEPT

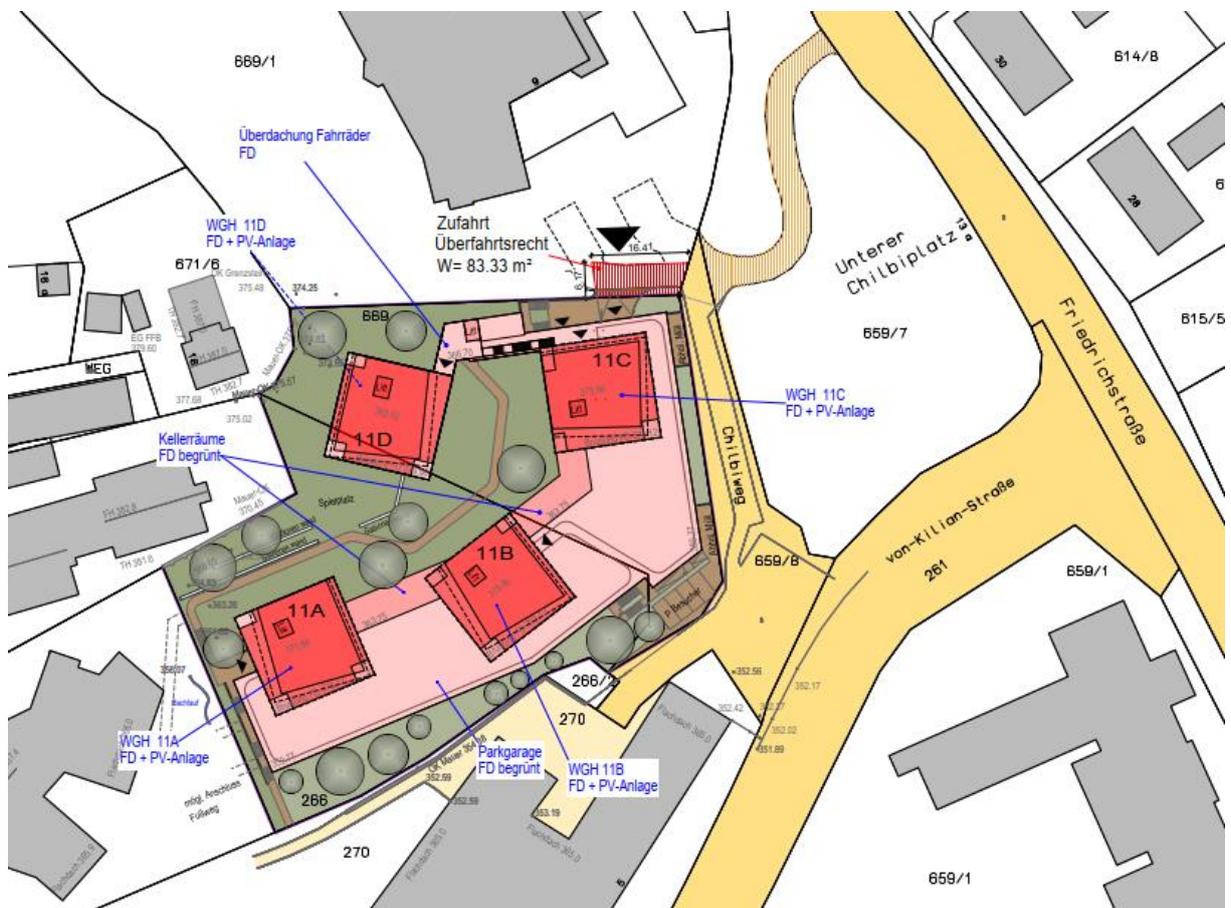


Abbildung 5: Lageplan des Vorhabens.
Quelle Architekturbüro Henning Musahl

Das städtebauliche Konzept sieht vor, auf den beiden Grundstücken im Plangebiet (Flurstücke Nummer 266 und 669) vier Baukörper zu errichten. Die vier Punktbauten werden entsprechend des Höhenverlaufs platziert. Drei Gebäude sind durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden. Sie folgen in gleichbleibender Höhenlage der Hangausrichtung des Haspel von Süd (Rheintal) nach Ost (Seltenbachtal). Das vierte Gebäude steht rückwärtig, etwas höher gelegen.

Die Gebäude über der Tiefgarage erhalten jeweils fünf bewohnbare Geschosse, das höchstgelegene Haus D sechs. Die obersten Geschosse aller Gebäude werden als Staffelgeschosse ausgebildet, es entsteht eine Dachterrasse auf gleicher Ebene. Insgesamt entstehen 46 Wohneinheiten. Alle Häuser werden durch Treppenanlagen sowie durch Aufzüge erschlossen. Aufgrund der erschwerten Zugänglichkeit für Feuerwehkräfte sind Sicherheitstreppe nräume und Trockensteigleitungen vorgesehen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über einen bereits bestehenden Weg von der Friedrichstraße im Nordosten über den Unteren Chilbiplatz. Dieser Weg erschließt ebenso die Tiefgarage der Chilbihalle und den öffentlichen Parkplatz auf dem Unteren Chilbiplatz. Es ist vorgesehen, den Weg als öffentliche Erschließungsstraße mit dem Status einer Anliegerstraße auszubilden. Für den Fuß- und Radverkehr besteht auch Zugang nach Süden über Flächen der Justus-von-Liebig-Schule und von dort nach Nordwesten direkt an die Waldtorsstraße. Die technische Erschließung kann an die jeweiligen Infrastrukturanlagen im Chilbiweg und in der Von-Kilian-Straße anschließen.

2.1 Alternativen

Das Vorhaben liegt zentrumsnah, etwa 450 m Luftlinie von der Innenstadt von Waldshut entfernt. Das Plangebiet ist allseitig von Bebauung umgeben, so dass mit dem Projekt vorhandene Innenentwicklungspotenziale im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ausgeschöpft werden. Eine bereits wohnbaulich genutzte Fläche wird nachverdichtet.

Die Stadt Waldshut-Tiengen hat eine sehr hohe Nachfrage insbesondere nach Wohnungen. Begünstigt wird dies durch die Nähe zur Schweiz und die damit verbundene Anzahl an Grenzgänger*innen.

Insbesondere für private Grundstücke hat die Stadt Waldshut-Tiengen in der Regel wenig Einfluss auf den Zeitpunkt einer Bebauung. Beim vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingegen wird im Durchführungsvertrag eine Realisierungsfrist aufgenommen. Das Vorhaben mit Durchführung eines vorhabenbezogenen

Bebauungsplans, in der die städtebauliche Qualität entsprechend den Zielvorstellungen der Stadt Waldshut-Tiengen gesichert werden kann, wird insgesamt begrüßt. Planungsalternativen bestehen insofern nicht.

2.2 Geotechnik, Gewässer

Das Plangebiet liegt in einem Hang, der in der Nähe für Rutschungstendenzen bekannt ist. Mit Hilfe eines geotechnischen Gutachtens wurde die Stabilität des Hangs geprüft und ein darauf abgestimmtes Konzept zur Gründung und Hangsicherung bei der Umsetzung des Bauvorhabens erarbeitet. Eine geotechnische Baubegleitung wird empfohlen.

Nordwestlich des Plangebietes (im Süden des Flurstücks 671) wird der Forellenbach verdolt und tritt westlich des Plangebietes (im Bereich der Waldtorschule) wieder aus. Der genaue Verlauf der Verdolung ist aktuell nicht bekannt, je nach Lage im Plangebiet kann eine punktuelle Verlegung notwendig werden.

Weiter östlich quert der Seltenbach den Chilbiplatz, wobei das Gewässer ebenfalls verdolt und um einige Meter überdeckt ist.

2.3 Verkehrliche Belange, Fußwegebeziehungen

Aufgrund der nahegelegenen Schulen besteht im Umfeld des Plangebiets umfangreicher Fußgängerverkehr, der durch an- und abfahrende Schulbusse morgens und mittags zusätzlich stoßweise verdichtet wird. Eine der Bushaltestellen liegt unmittelbar vor der bereits bestehenden Zufahrt von Seiten der Von-Kilian-Straße.

Um die Situation nicht durch Verdichtung des PKW-Verkehr zu verschärfen, reagiert die Erschließungsplanung und richtet die Erschließung für Kraftfahrzeuge in Richtung Friedrichstraße über den Unteren Chilbiplatz aus. Auch diese Zufahrt besteht bereits, dient bislang allerdings ausschließlich dem Parkplatz auf dem Unteren Chilbiplatz sowie der Chilbihalle. Über die Von-Kilian-Straße sollen künftig die Müllabfuhr sowie die Feuerwehr anfahren sowie vier Besucherstellplätze erschlossen werden. Derzeit werden über diese Zufahrt fünf Garagen angefahren, vor jeder Garage kann ein weiteres Kfz abgestellt werden – die Zahl der über das Schulgelände erreichbaren Stellplätze sinkt.

Durch ein Verkehrsgutachten wurde die Leistungsfähigkeit der vorgesehenen Erschließung nachgewiesen. Diese ist gegeben und ließe auch eine höhere Anzahl an Fahrten zu.

2.4 Technische Ver- und Entsorgung

2.4.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets ist durch Anschluss an bestehende Leitungen im Chilbiweg bzw. in der Von-Kilian-Straße gesichert.

2.4.2 Entsorgung – Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Plangebiet erfolgt durch Zufahrt von Entsorgungsfahrzeugen. Eingeplant sind zwei Aufstellflächen für die abzuholenden Müllgefäße. Regulär befinden die Müllgefäße sich in Müllsammelräumen im Untergeschoss der geplanten Gebäude.

Es soll lediglich die südliche Fläche verwirklicht werden. Die Zufahrt dorthin erfolgt – entsprechend der heutigen Erschließungssituation des Vorhabengrundstücks – über die Feuerwehrezufahrt und -aufstellfläche der Justus-von-Liebig-Schule.

Die nördliche Aufstellfläche ist optional. Sie soll nur verwirklicht werden, falls die südliche Fläche nicht ausreicht. Sie kann über die Hauptzufahrt über den Chilbiplatz angefahren werden.

2.4.3 Entsorgung – Schmutzwasser

Die Entsorgung des Plangebiets ist durch Anschluss an die bestehenden öffentlichen Entsorgungsleitungen gesichert.

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben.

2.4.4 Niederschlagswasser

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nach den Ergebnissen des geotechnischen Gutachtens nicht möglich. Die begrünten Dachflächen halten das Niederschlagswasser zurück. Nach Ablauf von den Dächern wird es in den Seltenbach eingeleitet, die Einleitung erfolgt im Bereich der Verdolung. Die Einleitung ist vorabgestimmt. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist dennoch notwendig.

3 UMWELTBELANGE

3.1 Schutzgebiete

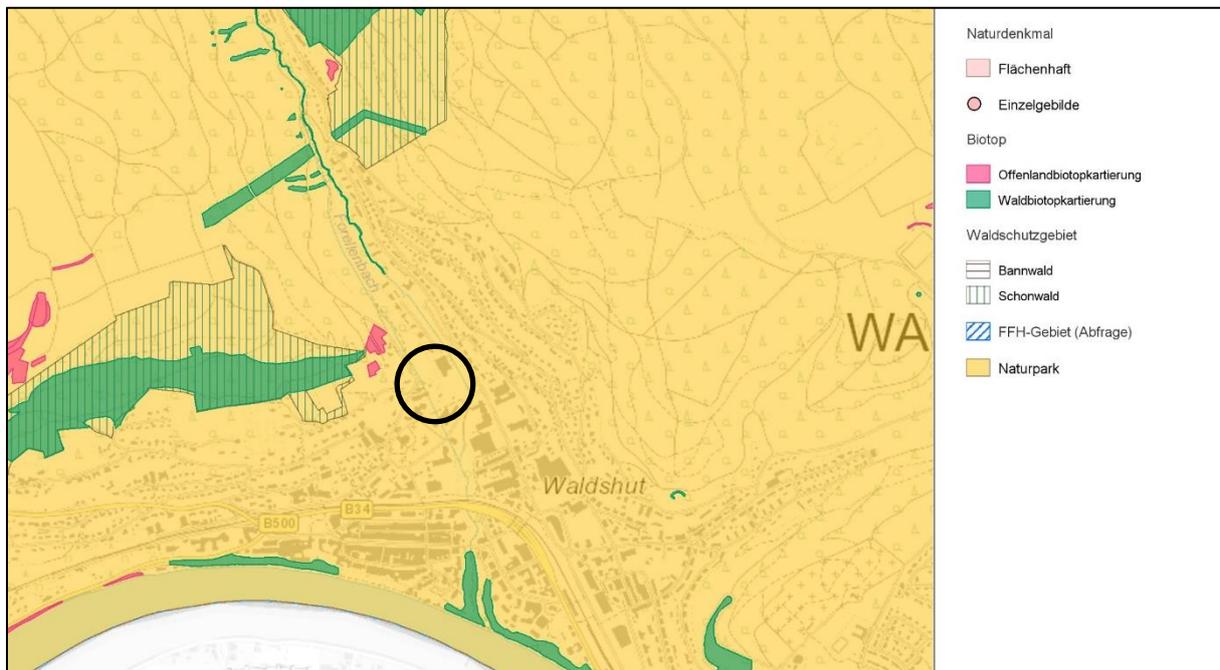


Abbildung 6: Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes. (unmaßstäblich)
Quelle Landesamt für Umwelt Baden-Württemberg, UDO.

Für das Plangebiet können die Schutzgebiete in der Umgebung im Umweltdatendienst des Landesamtes für Umwelt Baden-Württemberg eingesehen werden. Da das Plangebiet am nordwestlichen Ortsrand liegt, finden sich die Schutzgebiete in erster Linie westlich und nördlich.

Nordwestlich und westlich befinden sich weiter hangaufwärts gelegen das Offenlandbiotop „Magerwiese im Fuchsloch NW Waldshut“ (Nr. 383153370026), das Waldbiotop „Buchenaltholz Schonwald „Haspel“ NW Waldshut“ (Nr. 283153374481) und der Schonwald „Haspel“ (Schutzgebietes-Nr. 200349). Die danach nächstgelegenen Schutzgebiete sind die Waldbiotope „Seltenbach S Schmitzingen“ (Nr. 28315337449), „Quellbereiche N Waldshut“ (Nr. 283153374484) und die Sukzessionsfläche N Waldshut“ (Nr. 283153374485) sowie der Schonwald „Eibenkopf“ (Schutzgebiets-Nr. 200346)

Nach Süden ist das Waldbiotop „Rheinuferwald S Waldshut“ (Nr. 283153374482) nächstgelegenen.

Für all diese Schutzgebiete bedeutet das Vorhaben keinen Eingriff. Innerhalb des Plangebiets selbst befinden sich keine Schutzgebiete.

3.2 Schutzgüter

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs. Die Planung dient der Innenentwicklung, insbesondere der Nachverdichtung. Damit wird den Grundsätzen des Bodenschutzes und des sparsamen Flächenverbrauchs gefolgt. Gemeinsam mit den erfolgten artenschutzrechtlichen Untersuchungen und der Abschätzung der Umweltbelange können erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden. Die im Regelfall zu beachtenden Schutzgüter werden kurz behandelt.

Schutzgut Fläche

Auf der Fläche bestehende Objekte werden zurückgebaut und Neubebauung in größerer Dichte errichtet. Mit verdichteter Bebauung und Tiefgaragen werden weniger Flächen für Bebauungen in Anspruch genommen, als dies zur Erreichung der gleichen Zahl an Wohneinheiten durch lockere Bebauung am Ortsrand in klassischen Einfamilienhausgebieten nötig wäre. Da die Flächen bereits im Innenbereich liegen, folgt die Bebauung auch dem Anspruch, diese Flächen verdichtet zu nutzen, bevor Flächen im Außenbereich aufgegriffen werden. Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Überformung sind Beeinträchtigungen lediglich in einem geringen Maße zu erwarten.

Schutzgut Boden

Es werden gering- bis mittelwertige Böden bebaut. Aufgrund der Hanglage sind diese nur eingeschränkt nutzbar. Der Verlust von Bodenfunktionen wird durch festgesetzte Maßnahmen wie die Überdeckung und Bepflanzung von Dachflächen und Tiefgaragen beschränkt. Es sind lediglich geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Hanggrundstück weist viele Bäume, Büsche und Hecken auf. Durch Rodungen kommt es in der Bauphase zu Konflikten. Im Rahmen des Vorhabens werden neue Grünstrukturen angepflanzt. Es sind mittlere Beeinträchtigung zu erwarten.

Schutzgut biologische Vielfalt

Es bestehen keine Funktionen für den Biotopverbund, weder als Standort noch als Korridor. Das Schutzgut Biodiversität wird somit nur in geringem Ausmaß beeinträchtigt.

Schutzgut Wasser

Niederschlagswasser kann aus geotechnischen Gründen nicht versickert werden. Es wird durch Einleitung in den Seltenbach in den natürlichen Wasserhaushalt zurückgeführt. Es entstehen keine Konflikte über dieses Schutzgut.

Schutzgut Klima und Luft

Vorübergehend entstehen Belastungen durch Lärm und Staub. Es ergeben sich keine dauerhaften Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird verändert durch den teilweisen Entfall von Grünstrukturen am Rand des Haspel und die dort entstehende Bebauung. Diese greift in der Gesamtheit die vorhandenen großen Kubaturen der umgebenden Schulen, Verwaltungsgebäude und der Chilbihalle auf. Neuanpflanzungen verringern die Auswirkungen zusätzlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch / Erholung

Vorübergehend kommt es zu Beeinträchtigung durch Lärm und Staub. Baubedingt kann es zur Sperrung von Teilen von Verkehrsflächen kommen. Es entsteht ein neues Wohngebiet. Dauerhafte erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Fazit

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich Beeinträchtigungen. Neubaumaßnahmen ohne Inanspruchnahmen von Flächen sind nur möglich, wenn geeignete Flächen zur Nachnutzung verfügbar sind. Dies geschieht hier, indem bislang in geringer Dichte bebaute Flächen durch mehrere Mehrfamilienhäuser bebaut werden. Durch die vorgesehene Konzeption wird vermieden, dass durch weniger verdichtete Bauweisen wesentlich umfassendere Flächen beansprucht werden. Für andere Schutzgüter bestehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

3.3 Artenschutz

Pflanzen, Biotoptypen

Das Plangebiet ist für Pflanzen und Biotoptypen von geringer Bedeutung. Baubedingt sind vorübergehende Beeinträchtigungen durch Lärm- und Staubbelastung zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es zum Verlust von sehr gering- bis mittelwertigen Biotoptypen sowie von Einzelbäumen und Hecken. Im Gegenzug werden Hecken und Bäume neu angepflanzt.

Beeinträchtigungen durch die zweckgemäße Benutzung der Gebäude sind nicht zu erwarten.

Tiere

Das Plangebiet hat für Tiere mittlere bis hohe Bedeutung.

Baubedingt gehen Brut, Habitat- und Quartierstrukturen verloren. Durch Anpflanzungen werden einige Strukturen ersetzt.

Unter Beachtung und Durchführung der festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Regelungen der Festsetzung dienen der Verknüpfung der Satzung mit dem Durchführungsvertrag. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger konkret zur Durchführung des Vorhabens, dabei wird auch das Flächenverhältnis zwischen Wohnen, Gewerbe und freien Berufen untereinander vereinbart. Durch die Möglichkeit zur Änderung oder Ergänzung des Durchführungsvertrages bis hin zum Neuabschluss können die in den Festsetzungen enthaltenen Spielräume genutzt werden, falls es zu aktuell nicht zu erwartenden Änderungen des Vorhabens kommt. Insbesondere sind so wechselnde Anteile von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe oder freien Berufen möglich.

4.2 Art der baulichen Nutzung

In diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Wohngebäude und Anlagen bzw. Anlagenteile, die dem Wohnen innerhalb des Vorhabengebiets dienen, als zulässig festgesetzt. Auch Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, deren Einzugsgebiet auf das Vorhaben beschränkt ist, wie etwa Gemeinschaftsräume oder gemeinschaftlich genutzte Außenanlagen, dienen dem Vorhaben.

Außerdem sind auch Anlagen und Räume für freie Berufe, kleinere Büros und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Dies soll einerseits Wohnen und Arbeiten unter

einem Dach ermöglichen und andererseits Spielraum geben für die Ansiedlung von Nutzungen, die zum schulnahen Standort passen, etwa (zahn)medizinischen Praxen. Nutzungsarten, die erheblich mehr Verkehr ins Vorhabengebiet ziehen, wären für die Umgebung unverträglich, da sie Konflikte mit dem Fuß- und Radverkehr von und zu den Schulen in der Umgebung erwarten ließen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

Die Grundfläche ist so festgesetzt, dass das geplante Vorhaben in der abgestimmten Form einschließlich der Tiefgarage errichtet werden kann. Die Tiefgarage wird einbezogen, da sie in der vorgesehenen Ausprägung eigenständiges städtebauliches Gewicht aufweist. Zwar wird der Deckel der Tiefgarage zwischen den Punkthäusern durch Begrünung überdeckt, die Höhendifferenz gegenüber dem Gelände der talseitigen Flächen und Bebauungen kann jedoch damit nicht gedämpft werden.

Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden, um eine abwechslungsreiche Nutzung der umgebenden Gartenflächen zu ermöglichen. Als Teil des Vorhabens sind sie nur zulässig, wenn sie im Vorhaben- und Erschließungsplan oder Durchführungsvertrag vorgesehen sind.

Höhe baulicher Anlagen (HbA), Höhenlage

Die festgesetzten Gebäudehöhen wurden im Hinblick auf die Hangsituation und die rundum bestehende Bebauung festgesetzt. In den Schnitten und Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Höhenstruktur und das Zusammenwirken mit der Umgebung dargestellt.

Die Attikahöhen des am höchsten im Hang gelegenen Gebäudes D liegen unterhalb der Traufhöhe des Wohnhauses Waldtorstraße 18 und entsprechen etwa der Gebäudehöhe des Jobcenters. Lediglich der Dachaufbau ragt darüber hinaus. Dieser umfasst jedoch nur einen kleinen Teil der Dachfläche und wird auch bei maximaler Nutzung der Abweichung bei der Höhenlage noch immer niedriger sein als der First des Wohnhauses Waldtorstraße 18.

Zwischen den Häusern A, B und C entstehen umbaute Verbindungswege mit Kellerräumen auf Niveau der Ebene 0. Diese bilden konstruktiv eine Einheit mit der Tiefgarage und dienen zum Abstützen des Hanges.

4.4 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche reguliert durch den Zuschnitt der Baufenster in Verbindung mit der jeweils zulässigen Höhe baulicher Anlagen wesentlich die städtebauliche Struktur des Vorhabens. Grundsätzlich sind diejenigen Flächen umfasst, die zur Bebauung durch das Vorhaben vorgesehen sind.

4.5 vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Gegen die nordöstliche Grundstücksgrenze unterschreiten die überbaubaren Grundstücksflächen den bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstand, so dass lediglich 2,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze verbleiben. Geplant sind Zuwegungen zum Haus D von der Tiefgarage und der Haupterschließung aus, die entsprechende Höhendifferenz ist zu überwinden. Zur Höhenstaffelung der Zuwegungsstruktur sind bauliche Anlagen geplant. Um diese errichten zu können, unterschreiten die Baugrenzen die landesrechtlich vorgegebenen Abstandsflächentiefen.

Die **untere Erschließungsebene** befindet sich in Höhenlage der Tiefgarage. Ein Zugang zur Tiefgarage und ein Verbindungsgang zum Lift entstehen außerhalb der 2,50 m-Grenze. Näher an die Grenze heran rückt der allseitig umschlossene Müllraum, dessen Wand im Mittel etwa 2,00 m aus dem Gelände herausragt (maximal rund 3,00 m). Für den Treppenaufgang zur mittleren Ebene sind keine Abstandsflächen nötig.

Die **mittlere Erschließungsebene** befindet sich auf Ebene des Erdgeschosses von Haus C. Hier entsteht lediglich ein Fußweg außerhalb der 2,50 m-Grenze und der Schacht des Lifts. Der Treppenaufgang aus dem unteren Erschließungsbereich zu dieser mittleren Ebene bedarf keiner Abstandsflächen.

Die **obere Erschließungsebene** wird auf Ebene des Erdgeschosses von Haus D angelegt. Dort entstehen Wegeflächen, Abstellflächen für Fahrräder, ein Zugang zum Lift und der Treppenaustritt. Im Bereich der Fahrradabstellplätze sieht die Planung eine mittlere Wandhöhe von ca. 3,50 m (maximal etwa 5,00 m) über dem bestehenden Gelände vor. Dies ist notwendig, um Haus D auf Ebene des Erdgeschosses barrierefrei zu erschließen

Aufgrund der Hanglage ergeben sich im konkreten Vorhaben Anforderungen, die mit den Regelungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg zu den Abstandsflächen nicht mehr adäquat zu fassen sind. Daher werden die Abstandsflächentiefen abweichend festgesetzt.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bewirkt die verringerte Abstandsflächentiefe keine nachbarlichen Konflikte. Zum einen sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger konkret verpflichtet, so dass in diesem Bereich nur die konkret benannten und im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen baulichen Anlagen errichtet werden können. Zum anderen ist die bestehende Chilibi-halle so weit von der Grundstücksgrenze entfernt, dass bauliche Konflikte aufgrund des Abstands nicht herzuweisen sind.

4.6 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Zugänge und Zuwegungen können durch Dächer geschützt werden.

Kfz-Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Mit der geplanten Tief- bzw. Gemeinschaftsgarage unter den geplanten Gebäuden kann die Topographie sinnvoll ausgenutzt werden, Pkws können flächensparend untergebracht werden. Vorteil der Gemeinschaftsgaragen ist auch die Bündelung der Zufahrt und somit eine übersichtliche Lenkung der Verkehrsströme. Aufgrund der geplanten Tief- bzw. Gemeinschaftsgarage werden freistehende Garagen und Carports ausgeschlossen. Nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind zulässig, da diese städtebaulich nicht störend in Erscheinung treten.

4.7 Abfallbeseitigung

Aufgrund der Hanglage und der Möglichkeiten zur Erschließung ist es notwendig, die Abfallentsorgung im Bebauungsplan zu regeln. Daher werden im Süden und Osten des Plangebietes Flächen zur Aufstellung der Abfuhrbehältnisse am Abfuhrtag festgesetzt. Die östliche Fläche ist für die Fahrzeuge der Müllentsorgung durch die Haupteerschließung des Vorhabens erreichbar, die südliche Fläche über die Sekundäerschließung der oberirdischen Stellplätze auf den Flächen der Justus-von-Liebig-Schule.

4.8 Behandlung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll gemäß dem Wasserrecht ortsnah versickert, verrieselt oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Eine Vermischung mit Schmutzwasser ist zu vermeiden.

Die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück wurde im Rahmen einer geotechnischen Untersuchung geprüft, der Baugrund ist zur Versickerung ungeeignet. Entsprechend ist Niederschlagswasser ohne Vermischung mit

Schmutzwasser einem Vorfluter zuzuführen. Dies wird durch die Einleitung in den Seltenbach erreicht.

Durch die Begrünung der Tief- bzw. Gemeinschaftsgarage sowie der obersten Dachflächen der Hauptgebäude kann Niederschlagswasser bereits dort zurückgehalten werden.

4.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende konkrete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

Um bei der angestrebten städtebaulichen Dichte ein gewisses Maß an unversiegelten Flächen zu erreichen, müssen Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen der privaten Grundstücke mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgeführt werden. Die Pflanzgebote dienen ebenso der Durchgrünung, sind aber auch für den Artenschutz relevant, da sie Quartiere für Vögel und Fledermäuse bieten und Teile von Leitlinien werden.

Um Boden und Wasser vor Verunreinigung mit Kupfer-, Zink- oder Blei-Ionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit diesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann. Weiterhin sind zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

4.10 Verkehrsflächen

Die Zufahrt über den Chilbiplatz wird als besondere Verkehrsfläche „Anliegerstraße“ festgesetzt. Sie ist vorgesehen für die Zufahrt zum vorliegenden Vorhaben, der bereits bestehen Chilbihalle sowie der Parkplatzfläche auf dem Unteren Chilbiplatz.

Im Süden des Plangebietes wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, auf der Besucherstellplätze für das Vorhaben vorgesehen sind. Bisher befinden sich in diesem Bereich vier Garagen.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Dachbegrünung der Hauptgebäude vor. Entsprechend werden im Plangebiet Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5° festgesetzt. Das Vorhaben greift damit die Bauform der Umgebung auf, da auch die umliegenden Gebäude überwiegend Flachdächer haben.

5.2 Werbeanlagen

Die Beschränkungen zu Werbeanlagen soll übermäßige Beschilderung einschränken, insbesondere mit Rücksicht auf die umliegenden Schulen und sonstigen öffentlichen Gebäude. Um dies zu erreichen wurde die maximal zulässige Höhe und Größe von Werbeanlagen beschränkt, aufdringliche optische Effekte sollen ebenfalls vermieden werden.

Die im Bereich der Zufahrt zulässige Sammelwerbeanlage dient der Orientierung von Kunden zum Auffinden des Grundstücks, da dieses von der öffentlichen Straße zurückversetzt ist und aus dem öffentlichen Raum keine Übersicht über gebäudefeste Anlagen besteht.

5.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen und gärtnerisch anzulegen sind. Dies gewährleistet die Durchgrünung und die Entstehung eines hohen Grün- und Gartenanteils und damit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet. Schotter- und Steingärten sind mit diesem Anspruch unvereinbar.

Die topographische Situation wird zu Anpassungen des Geländes an die Gebäude und Außenwohnbereiche / Terrassen führen und macht Stützmauern erforderlich. Durch die Regelungen sollen Stützmauern ortsbildverträglich gestaltet werden. Dies betrifft gleichermaßen Material und Begrünung als auch die begrenzte Höhe. Bei großen Niveauunterschieden ab 2,50 m sind Absätze und Terrassierungen vorzusehen oder Böschungen anzulegen. Die Gestaltung der Stützmauern wird zum Schutz des Ortsbildes geregelt.

5.4 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird durch die begrünten Flachdächer gepuffert abgeleitet. Bei großen Niederschlagsereignissen ist ein zusätzlicher Rückhalt in Form von Zisternen

nötig, um die Vorfluter und öffentlichen Kanäle nicht zu überlasten. Auch in wirtschaftlicher Hinsicht ist die Schaffung von kleineren Rückhaltungen sinnvoller als das gesamte Kanalnetz auszubauen.

6 FLÄCHENBILANZ

	Flächen zukünftig	
	in m ²	in %
Vorhabengebiet	4608	74,4
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	517	8,3
Versorgungsflächen	47	0,8
Private Grünfläche	1024	16,5
Gesamt	6196	100

Tabelle 1: Flächenbilanz