

Fertigung:.....

Anlage:.....

Blatt:.....

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

- **zum B-Plan "Bahnhofsareal" und**
- **zu den örtlichen Bauvorschriften zum B-Plan "Bahnhofsareal"**

der Stadt Zell a. H. (Ortenaukreis)

als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung / Verfahren

Der Gemeinderat der Stadt Zell a. H. hat die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB "Bahnhofsareal" beschlossen.

Mit diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB soll die städtebauliche Ordnung der Neubebauung in der Ortsmitte von Zell a. H. im Wege der Nachverdichtung fortentwickelt werden. Gleichzeitig wird damit der Außenentwicklung entgegengewirkt. Zugleich soll die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Zentrum von Zell a. H. verbessert werden. Mit dem Bebauungsplan werden außerdem die Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Bereichs zwischen Hindenburgstraße und Bahnlinie sowie Oberentersbacher Straße und Franz-Disch-Straße geschaffen.

Im Vorfeld der Aufstellung des B-Plans wurde über viele Jahre hinweg ein Konzept entwickelt, das sowohl dem Planungsziel, möglichst viel Wohnraum zu schaffen als auch den Parkdruck in der Innenstadt, auch im Hinblick auf den Tourismus (u.a. zusätzliche Busstellplätze), gleichermaßen Rechnung trägt.

Der Bebauungsplan wird gem. §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Es handelt sich um einen Anwendungsfall des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Es bestehen auch keine anderen Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen hier vor:

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht (§ 13a Abs. 1 S. 4 BauGB) ist hier ebenfalls nicht gegeben. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht. (s. auch Umweltbelange)

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.



Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Zell a. H. wird mit der Umsetzung des Gebiets nicht beeinträchtigt. Mit dem B-Plan wird die Verkehrs- und Parksituation neu geordnet, den Anforderungen an Mobilität Rechnung getragen sowie Flächen für Wohnraum und soziale Nutzungen in zentraler Ortslage geschaffen.

Somit kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Das Areal des Bebauungsplans "Bahnhofsareal" ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Zell a. H. als Mischbaufläche bzw. Bahngelände ausgewiesen. Der FNP ist im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets sowie der Abgrenzung der Bahnanlagen anzupassen, da sich u.a. das Bahnhofsgebäude nicht auf Bahngelände befindet.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Stadtmitte von Zell a. H. Es schließt im Süden an die Bahnlinie der SWEG an. Im Westen wird das Planungsgebiet durch die Oberentersbacher Straße, im Norden durch die Hindenburgstraße sowie im Osten durch die Franz-Disch-Straße begrenzt. Im nordwestlichen Bereich umfasst der Geltungsbereich für den geplanten Kreisverkehr einen Teil der Oberentersbacher Straße sowie der Unterentersbacher Straße.

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Ein Teil der bestehenden Bebauung ist kurz- und längerfristig zum Abbruch vorgesehen.

Der Geltungsbereich kann dem beigefügten Übersichtsplan bzw. dem "Zeichnerischen Teil" entnommen werden.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt insgesamt ca. 1,78 ha.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Bauungskonzept

Es besteht in der Stadt Zell a. H. eine deutliche Tendenz und hohe Nachfrage an zentralem und stadtnahem Wohnen. Dies liegt u.a. begründet im demographischen Wandel, d. h. dem Wunsch älterer Menschen, möglichst zentrumsnah und altersgerecht selbständig wohnen zu können.

Dabei spielen Aspekte wie anspruchsvolles, großzügiges Wohnen, ausreichende Freibereiche bzw. Balkone sowie barrierefreies Wohnen mit Aufzügen und ausreichend Parkraum in unmittelbarer Nähe eine große Rolle.

Mit der Errichtung von einem geplantem Wohngebäude mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten soll im Zentrum von Zell a. H. in Bahnhofsnähe attraktiver Wohnraum für ältere Menschen, aber auch Familien durch ein Angebot mit verschiedenen Wohnungsgrößen geschaffen werden.

Im Hinblick auf die flächensparenden Maßgaben des BauGB wird hier nach Abbruch vorhandener Bausubstanz sowie Umnutzung bisheriger Brachflächen im Innenbereich im Wege der Nachverdichtung verstärkt Wohnraum geschaffen und damit dem Flächenverbrauch in den Randlagen entgegengewirkt.

Mit der Ausweisung des Baufensters für einen 65 m langen Baukörper kann in zentrumsnaher Lage dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Eine Gliederung in mehrere kleine Baukörper würde bei der gewählten Geschossigkeit und einer bestmöglichen Nutzung der Fläche nur zu schmalen Durchblicken zwischen den einzelnen Baukörpern führen. Das Flachdach wurde gewählt, um das Gebäude durch die Dachhöhe nicht noch höher in Erscheinung treten zu lassen. Flachdächer sind bisher im Planungsgebiet und Umgebung nicht vorhanden, sind aber im Hinblick auf Entwässerung / Regenwasserspeicher und Klimaschutz zeitgemäß und werden künftig das Erscheinungsbild vieler neuer Wohngebiete prägen.

Die Hindenburgstraße stellt aus städtebaulicher Sicht eine Zäsur zum historischen Stadtkern mit angrenzender Bebauung dar. Mit der Überplanung des Bahnhofsareals hat die Stadt die Chance ergriffen, in zentrumsnaher Lage ÖPNV-orientiert dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Mit dem B-Plan geht es vorrangig nicht um Bestandssicherung, sondern um eine Zukunftsplanung. Daher weisen die NZ 1, 3 und 4 alle eine höhere Verdichtung in GRZ, GFZ und Geschosszahl auf, so dass auch langfristig neben dem aktuell geplanten Bauvorhaben grundsätzlich auch eine Nachverdichtung im Bestand ermöglicht wird.

Des Weiteren soll im Bereich der Hindenburgstraße durch die "Lebenshilfe im Kinzig- und Elztal e.V." ein Wohnheim für 24 Personen mit Beeinträchtigung sowie ein Bereich zur Betreuung von ca. 10 Senioren / Menschen mit Beeinträchtigung errichtet werden.

Zur Umsetzung dieses geplanten Nutzungskonzepts wurde in der NZ 3 ein entsprechendes Baufenster mit einer Bebauung mit 3 Vollgeschossen ausgewiesen.

4.2 Art der baulichen Nutzung / Angrenzende Nutzungen

Für das gesamte Plangebiet wird mit Ausnahme des Flst.Nr. 764/114 ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Das geplante Nutzungskonzept mit einer sozialen Einrichtung und verdichteter Wohnbebauung sowie die bestehenden Nutzung wie Gewerbebetriebe und der Bahnhof sprechen für die Ausweisung als Urbanes Gebiet. Im Vorfeld der Planung hatte sich bereits gezeigt, dass eine Vielfalt an Nutzungen vorgesehen ist, gleichzeitig aber auch das Wohnen aufgrund der Nähe des Stadtkerns hier ermöglicht werden soll. In der Abwägung hat sich gezeigt, dass die Planungsabsichten sowie vielfältigen Planungsüberlegungen der Stadt Zell a. H. hier in einem Mischgebiet mit einem möglichst gleichen Anteil an Wohnen und gewerblicher Nutzung nicht umsetzbar ist.

Das mit der Novellierung des BauGB 2017 eingeführte "Urbane Gebiet" ermöglicht der Stadt hier die Umsetzung ihrer Planungsabsichten in der Gewichtung der gewerblichen Nutzung, der Anlagen für soziale Zwecke sowie der Wohnnutzung.

Die Stadt beabsichtigt hier in einer verdichteten Form verschiedene Nutzungen unterzubringen. Die Ausweisung des Urbanen Gebietes ermöglicht eine räumliche Nähe der beiden Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe mit der geplanten sozialen Nutzung.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird das Gebiet künftig durch diese drei Hauptnutzungen geprägt. Damit wird diese vom Gesetzgeber angestrebte starke Durchmischung erzielt.

Das Bahnhofsareal mit Wohnbebauung, Gewerbebetrieben und Bahnhofsareal stellt eine typische Gemengelage dar. Der Schlossereibetrieb ist seit mind. 100 Jahren dort ansässig, ebenso wie die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Hindenburgstraße größtenteils aus den 1920er/1930er Jahren stammt.

Mit der Schlosserei hat sich hier ein atypischer Gewerbebetrieb in einem rückwärtigen Grundstücksbereich über Jahre etabliert.

Von den gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie den nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten die Anlagen Nrn. 1 - 2 (Vergnügungsstätten und Tankstellen) unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Das Betriebsgrundstück der Schreinerei Lehmann wird entsprechend dem Bestand als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Anlagen wie Betriebsleiterwohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der damit verbundenen Absicht, im urbanen Gebiet möglichst viele Wohnungen zu schaffen.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden sind, die nicht mit dem beabsichtigten Gebietscharakter vereinbar ist.

Letzteres gilt insbesondere auch für die äußere Anbindung des Gebiets an leistungsfähige Straßen.

Für die hier ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Gemeindegebiet Flächen zur Verfügung, die im Hinblick auf die angesprochenen Aspekte eine deutlich bessere Eignung aufweisen.

Des Weiteren sollen Vergnügungsstätten im Hinblick auf die Frequentierung des Bahnhofs durch Kinder und Jugendliche ausgeschlossen werden.

Die Ausweisung des Zimmereibetriebs als GEE wurde im Lärmschutzgutachten betrachtet. Der Gutachter hat, da die Fläche bereits durch den Betrieb genutzt wird, auf die Festsetzung eines Lärmkontingents verzichtet.

Dass hier nur "das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe" zulässig sind, ist der bereits vorhandenen Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe geschuldet. Die Zweckbestimmung des GEE bleibt durch die einschränkende Festsetzung demnach gewahrt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebiets im Stadtkern mit dem Planungsziel, hier diese Flächen mit einer entsprechend verdichteten Bebauung zu nutzen, ergeben.

4.3.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Planungsgebiet mit 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) differenziert nach festgesetzter Geschosshöhe mit 1,2 bzw. 1,4 festgesetzt. Damit werden die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Orientierungswerte der GRZ und der GFZ im Urbanen Gebiet bzw. eingeschränkten Gewerbegebiet unterschritten.

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,8 wird eine verdichtete Bebauung erreicht.

Die GFZ wurde nicht ausgeschöpft, um dennoch ein Einfügen in die umgebende Bebauung, die nicht so verdichtet ausgeprägt ist, städtebaulich verträglich zu gestalten. Ggf. wäre das bauliche Maß der Nutzung eines Mischgebiets ausreichend gewesen, aufgrund der fehlenden gleichwertigen Durchmischung von Wohnen und Gewerbe im Gebiet war die Ausweisung eines Mischgebiets aber nicht möglich.

Des Weiteren wurde die GFZ beim bereits hinreichend konkret bekannten Bauvorhaben in NZ 4 im Vorfeld abgestimmt.

In der NZ 4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,87 überschritten werden.

Aufgrund der hohen Dichte der umgebenden Bebauung und der planerischen Zielvorgabe, möglichst viele der erforderlichen Stellplätze in einem jedenfalls teilweise unterhalb der Erdoberfläche befindlichen Garagenbauwerk unterzubringen, ist diese Überschreitung erforderlich. Dies führt zu einer entschiedenen Verbesserung der derzeitigen Parksituation im Stadtkern. Mit der Verlegung des Parkverkehrs unter die Geländeoberfläche ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Durch die fast vollständige Unterbringung der Stellplätze in dem Garagenbauwerk wird aus städtebaulicher Sicht ein qualitativ hohes Wohnquartier geschaffen und die Verkehrssituation in diesem Bereich entschieden verbessert bzw. entzerrt. Durch den Bau des Garagenbauwerks wird ein flächensparendes Bauen ermöglicht.

Bei den mit dem Garagenbauwerk verbundenen Nachteilen für Grund und Boden ist zu berücksichtigen, dass es extensiv zu begrünen ist, wobei die Substrathöhe mindestens 50 cm betragen muss. Das Ziel einer verdichteten flächensparenden Wohnbebauung entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB. Diese flächensparende verdichtete Wohnbebauung kann hier nur durch das Garagenbauwerk erreicht werden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Daher wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmung getroffen.

4.3.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen / Gebäudetiefe

Entlang der Hindenburgstraße ist eine Bebauung mit max. drei Vollgeschossen, entlang der Bahnlinie eine Bebauung mit max. vier Vollgeschossen vorgesehen, wobei das vierte Geschoss als ein an 3 Gebäudeseiten zurückgesetztes Attikageschoss ausgebildet werden muss. Durch das zurückgesetzte Attikageschoss tritt die Bebauung weniger massiv in Erscheinung.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird entsprechend der bereits realisierten Bebauung eine Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Wandhöhe von 10,00 m für die NZ 1 - 3 fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Für die NZ 4 wird eine max. Wandhöhe von 12,0 m festgesetzt, da hier eine verdichtete Bebauung vorgesehen ist.

Mit der Festsetzung zur Gestaltung des Attikageschosses in NZ 4 tritt die Bebauung insgesamt weniger massiv in Erscheinung.

Eine max. Firsthöhe wird nur für die NZ 1 mit 11,0 m festgesetzt.

Bei den NZ 2, 3 und 4 sind nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer zulässig, die aus planerischer Sicht die Festsetzung einer max. Firsthöhe nicht erforderlich machen. Dagegen ist bei NZ 1 eine Dachneigung von 0 - 40°, gemäß der vorhandenen Bebauung, festgesetzt. Bei einer Dachneigung von 40° ist die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe aus städtebaulicher Sicht von Bedeutung, da hier u.U. große Dachhöhen entstehen können.

Beim Bahnhofsgebäude handelt es sich um Bestand, der als Kulturdenkmal eingestuft ist. Insofern können hier keine baulichen Veränderungen erfolgen und die Festsetzung einer max. Wandhöhe erscheint entbehrlich.

4.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bereich der Nutzungszone 4 wird die "abweichende Bauweise" (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, es ist ein Baukörper mit einer Gesamtlänge von max. 65 m zulässig. Damit ist in diesem Bereich ein größeres Gebäude zur Schaffung von Wohnraum möglich.

Für die NZ 1 - 3 wird die "offene Bauweise" (o) festgesetzt, wobei in der NZ 1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

4.5 Nebenanlagen

Auf Flst.Nr. 937 / NZ 4 wurde entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Fläche für Nebenanlagen zur Errichtung von einheitlich gestalteten Gartenhäuschen mit einer Grundfläche bis max. 25 m² und einer Höhe von max. 2,50 m ausgewiesen. In den NZ 1 - 3 sind Nebenanlagen auch außerhalb der Baufenster zulässig.

4.6 Verkehrliche Erschließung / Gehrecht

Das Plangebiet wird zum einen über die Hindenburgstraße von Norden sowie im Westen über die Oberentersbacher Straße erschlossen.

Während die Oberentersbacher Straße im Querschnitt unverändert bleibt, wird die Hindenburgstraße im Geltungsbereich des B-Plans mit einer künftigen Breite von 6,00 m dahingehend umgestaltet, dass der vorhandene Gehweg verschwenkt wird und hinter dem zusätzlich vorgelagert angelegten öffentlichen Grünstreifen mit Baum geführt wird.

Mit der Umgestaltung der Hindenburgstraße wird westlich des Bahnhofs eine Haltebucht für 2 Reisebusse angelegt sowie vor dem Bahnhofsgebäude eine barrierefreie Haltestelle für Linienbusse vorgesehen. Mit der Schaffung der Haltebucht für Reisebusse wird der Reiseverkehr aus dem Stadtkern verlagert und Besucher können von da aus auf kurzem Weg fußläufig die Innenstadt erreichen.

Der B-Plan zeigt den langfristigen Ausbau und die Trassenführung der Hindenburgstraße. Der Ausbau ist erst dann möglich, wenn die Eigentümer zu gegebenem Zeitpunkt bereit sind, ihre Grundstücke / Gebäude an die Stadt zu verkaufen. Die bestehende Bebauung hat Bestandsschutz.

Die bahnparallele Trasse ist nicht für den Kfz-Verkehr vorgesehen, sondern soll vorläufig nur als 3,0 m breiter Rad- und Fußweg angelegt werden. Mit der Ausweisung des parallelen öffentlichen Grünstreifens behält sich die Stadt die Option, hier ggf. zu einem späteren Zeitpunkt Pkw-Verkehr als Einbahnregelung zuzulassen.

Des Weiteren ist westlich des Bahnhofs ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 47 Stellplätzen vorgesehen.

In diesem Bereich ist entlang der Bahnlinie ein 3-geschossiges elektrisches Parkregal für E-Fahrzeuge und Fahrräder geplant. Damit werden in Stadt- und Bahnhofsnahe Stellplätze für Pendler, ÖPNV-Nutzer sowie Besucher der Stadt geschaffen.

Die Stellplätze für das geplante Mehrfamilienhaus an der Bahnlinie werden zu ca. 70 % in einem Garagenbauwerk nachgewiesen. In dem Garagenbauwerk werden ca. 34 Stellplätze geschaffen.

Mit der Ausweisung einer Stichstraße von der Oberentersbacher Straße aus als Verkehrsfläche soll die rückwärtige Zufahrt / Anlieferung der bestehenden Schlosserei in der Hindenburgstraße planungsrechtlich gesichert werden. Diese Zufahrt war bisher nicht über eine Grunddienstbarkeit oder Baulast gesichert. Da die Zufahrt ca. dreimal im Monat durch Lieferfahrzeuge befahren wird, wurde die Zufahrt vorab mittels Schleppkurven geprüft.

4.7 Grünflächen / Pflanzgebote

Zur Begrünung des Straßenraums und entlang des Rad- und Fußwegs sowie zur Begrünung des öffentlichen Parkplatzes ist die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt.

4.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebiets ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung des Areals gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Für die Nutzungszonen 1 und 4 wurde im Hinblick auf die Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 Pkw verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten.

Die Lage von Zell a. H. im ländlichen Raum erzeugt trotz der vorhandenen Leistungsfähigkeit des ÖPNV einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten Pkw.

Um zu verhindern, dass eine Vielzahl dieser Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden, der in der Hindenburgstraße sowie in der Oberentersbacher Straße nicht dafür ausgelegt ist, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass nach § 37 Absatz 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg bis zu einem Viertel der baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze durch die Schaffung von Fahrradstellplätzen ersetzt werden darf. Dabei sind für einen baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplatz vier Fahrradstellplätze herzustellen, ohne dass diese auf die Zahl der baurechtlich notwendigen Fahrradstellplätze nach Satz 2 angerechnet werden.

In der NZ 1 wird aufgrund der Festsetzungen eine Nachverdichtung grundsätzlich ermöglicht. In der NZ 4 ist eine verdichtete Bebauung vorgesehen, die auf kleiner Fläche viel Wohnraum schafft. Gleichzeitig sollen möglichst viele Stellplätze unterirdisch nachgewiesen werden. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu Bus- und Bahnhalt kann von einer verstärkten ÖPNV-Nutzung ausgegangen werden, so dass hier anhand der Festsetzungen eine ausgewogene und in der Realisierung auch umsetzbare Mischung an Pkw- und Fahrradstellplätzen erreicht werden soll.

Mit dieser Festsetzung wird die Zielsetzung, den Pkw-Verkehr zu reduzieren, unterstützt.

5 Lärmschutz (Ing.büro für Schallschutz Dr. Jans)

Im Vorfeld der Aufstellung des B-Plans wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, das zum einen die verursachten Lärmeinwirkung der angrenzenden Betriebe Schreinerei Lehmann und Prototypwerke auf das Planungsgebiet prognostiziert und beurteilt hat.

Des Weiteren wurde im Gutachten geprüft, welche Lärmeinwirkung die innerhalb des Planungsgebiets vorhandene Schlosserei Herrmann in deren Nachbarschaft verursacht.

Des Weiteren wurden die Auswirkungen der Verkehrssituation durch den angrenzenden Bahnverkehr der SWEG, eine geplanten öffentlichen Parkplatzes mit 2 Busbuchten sowie dem Verkehrslärm der angrenzenden Straßen geprüft.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Betriebslärm

Auf der Grundlage der in den Abschnitten 4.5.1 bis 4.5.3 sowie 5.5.1 und 5.5.2 beschriebenen Randbedingungen wurde nachgewiesen, dass durch die hier relevanten Betriebe (Prototyp-Werke, Schreinerei Lehmann und Schlosserei Herrmann) an maßgebenden schutzbedürftigen Einwirkungsorten innerhalb und außerhalb des Plangebiets keine unzulässige Betriebslärmeinwirkung hervorgerufen wird. Voraussetzung hierfür ist allerdings die Einhaltung der o.g. Randbedingungen.

Nachfolgend werden die aus schalltechnischer Sicht maßgebenden Beschränkungen aufgeführt:

Schlosserei Herrmann

- *Eine betriebliche Nutzung des Schlossereiareals im Zeitraum "nachts" ist auszuschließen.*
- *Maximal 9-stündige lärmintensive Nutzung der Werkstatt; hierbei dürfen die Tür und die Fensterflügel in der Ostfassade der Werkstatt beliebig geöffnet sein; das Falt-Tor in der Südfassade ist hingegen während lärmintensiver Arbeiten in der Werkstatt geschlossen zu halten.*
- *Entladung von maximal drei Stangenbündeln von einer Lkw-Ladefläche südlich des Betriebsgebäudes mittels der in der Werkstatt vorhandenen Kranbahn.*
- *Auf der Arbeitsfläche südlich der Werkstatt dürfen lärmintensive Tätigkeiten in der Regel nur kurzzeitig durchgeführt werden; rechnerisch ist hier der Einsatz eines Winkelschleifers mit einer Dauer von maximal 5 Minuten/Tag zulässig.*

Prototyp-Werke

- *In allen hier maßgebenden Betriebsräumen der Prototyp-Werke (siehe Abschnitt 4.1) sind die zum Plangebiet hin orientierten offenbaren Außenbauteile (Fenster, Lichtbandflügel, Tür und Tore) in der Regel geschlossen zu halten (Türen und Tore der hier betrachteten Räume können zum Zwecke des Durchgangs kurzzeitig geöffnet werden). Tor und Tür im Vorraum des Stahllagers sowie das Tor in der Werkstatt R&D dürfen zwischen 6.30 und 20.00 Uhr rechnerisch maximal vier Stunden/Tag geöffnet sein.*

- In Ladezone LZ2 der Prototyp-Werke darf rechnerisch ein (1) Elektro-Gabelstapler ($T \leq 6$ t) maximal vier Stunden/Tag im Zeitraum zwischen 6.30 und 20.00 Uhr betrieben werden.

Schreinerei Lehmann

- Die öffenbaren Außenbauteile (Fenster) in der Ostfassade des Bankraums und im Bereich der Plattensäge (Südwestecke des Gebäudes) sind in der Regel geschlossen zu halten.
- Innerhalb der Schreinerei-Freifläche (siehe Anlage 14: Stapler-Aktionsfläche) kann rechnerisch ein (1) Gas- oder Diesel-Gabelstapler ($T \leq 6$ t) maximal 1,0 Stunden/Tag im Zeitraum zwischen 7.00 und 20.00 Uhr betrieben werden.

Eine Festsetzung dieser betrieblichen Randbedingungen ist im Rahmen des Bebauungsplans aber nicht möglich, da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt und da sich die Betriebe zum Teil auch außerhalb des Plangebiets befinden.

Anmerkung:

Die o. g. Einschränkungen bei der Betriebsweise der Prototyp-Werke und der Schreinerei Lehmann gelten zum Schutz des Plangebiets. Zum Schutz bestehender Gebäude außerhalb des Plangebiets können aber strengere Einschränkungen resultieren.

Die erforderliche Beschränkung der auf der GEE-Fläche zulässigen Geräuschemissionen könnte im Bebauungsplan beispielsweise durch folgende Festsetzung erreicht werden: "Innerhalb der als 'eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)' dargestellten Baufläche sind nur Nutzungen zulässig, die auch in einem 'Mischgebiet' (MI) zulässig sind".

Gemäß den vorliegenden Informationen sollen innerhalb der GEE-Fläche keine schutzbedürftigen Nutzungen zulässig sein (z. B. Büro, Wohnen); im Bebauungsplan sind deshalb hierzu entsprechende Festsetzungen zu treffen. Bereits derzeit befinden sich in der bestehenden Lagerhalle keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume.

Verkehrslärm

Da entsprechend den Ausführungen in Abschnitt 6.5 die die "Schwelle zur schädlichen Umwelteinwirkung" kennzeichnenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung zum Teil überschritten werden, ist im Bebauungsplan gemäß den Ausführungen in der städtebaulichen Lärmfibel [6] eine "besondere Begründung" (siehe Zitat in Abschnitt 3.2.3 der vorliegenden Ausarbeitung) erforderlich, warum die vorgesehene Ausweisung von MU-Flächen am hier untersuchten Standort gerechtfertigt ist.

Im Bebauungsplan können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB [28] die "... zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ... zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen ..." festgesetzt werden; entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 1 des BauGB sollen die Flächen gekennzeichnet werden, bei denen "... besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen ... erforderlich sind".

Mit der Überplanung des Bereichs "Bahnhofsareal" kann in zentrumsnaher Lage in verdichteter Form barrierefreier Wohnraum, gerade für ältere Menschen und in NZ 3 auch für Menschen mit Beeinträchtigungen geschaffen werden. Die unmittelbare Nähe zu Bus- und Bahnhalte ermöglicht eine hohe Nutzung des ÖPNV durch die neuen Bewohner.

Bei der Überplanung dieser Fläche und Entscheidung der Stadt, die städtebauliche Ordnung der Neubebauung in der Ortsmitte an diesem Standort fortzuentwickeln, war die Überprüfung der Lärmsituation durch Verkehrslärm bereits im Vorfeld der Planung unverzichtbar. Dennoch hat sich die Stadt trotz des Ergebnisses des Lärmschutzgutachtens mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung in der Abwägung und Wertung aller Vorteile für den Wohnstandort entschieden, um damit bewusst Innenentwicklung zu betreiben.

Den Belangen des Lärmschutzes, insbesondere Verkehrslärm, wird hier durch aktive (soweit möglich) und überwiegend passive Lärmschutzmaßnahmen Rechnung getragen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten

Resultierende Außenlärmpegel

Als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Gebäudeaußenbauteilen gegen Außenlärm ist im Bebauungsplan die Zuordnung der vorgesehenen Bauflächen zum resultierenden Außenlärmpegel (La,res) gemäß DIN 4109-2 [12] anzugeben. Die Darstellung der resultierenden Außenlärmpegel in Anlage 36, unten, gilt zum Schutz des Nachtschlafs für zum Schlafen genutzte Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer); die Darstellung in Anlage 36, oben, ist für alle sonstigen schutzbedürftigen Räume maßgebend (z. B. Wohn-/Esszimmer, Büro usw.).

Die Berechnungen für die in Anlage 36 dargestellten resultierenden Außenlärmpegel erfolgten jeweils für die im vorliegenden Fall maßgebende Einwirkungshöhe von 6 m über Gelände (ca. 1. OG) und für den Fall freier Schallausbreitung innerhalb der vorgesehenen Bauflächen, jedoch ohne Berücksichtigung der beiden in Abschnitt 6.6 beschriebenen "aktiven" Schallschutzmaßnahmen 1 und 2. Die in Anlage 36 gezeigten Außenlärmpegel können vereinfachend auch für alle übrigen oberirdischen Geschosse herangezogen werden.

Außenwohnbereiche

Aufgrund von Schallreflexionen an Fassaden bestehender und zukünftiger Gebäude im Plangebiet wird sich die Lärmeinwirkung zumindest innerhalb von vorgelagerten Außenwohnbereichen gegenüber der hier bei freier Schallausbreitung ermittelten Verkehrslärmeinwirkung erhöhen. Um in Außenwohnbereichen den für MU-Flächen maßgebenden Immissionsgrenzwert "tags" von 64 dB(A) einhalten zu können, sollten Außenwohnbereiche deshalb nur innerhalb von Flächen angeordnet werden, in denen ein Beurteilungspegel "tags" von 62 dB(A) nicht überschritten wird.

Aus den Anlagen 29 sowie 31 bis 33 (jeweils oben) sind die von einer Überschreitung des o. g. Werts von 62 dB(A) betroffenen Flächen ersichtlich; bei den genannten Darstellungen wurden die in den Abschnitten 6.6.1 und 6.6.2 beschriebenen "aktiven" Schallschutzmaßnahmen aufgrund des nicht feststehenden Realisierungszeitpunkts wiederum nicht berücksichtigt.

In Bereichen mit Beurteilungspegeln "tags" von mehr als 62 dB(A) ist deshalb die Anordnung von Außenwohnbereichen (z. B. Terrassen, Balkone, Dachterrassen) durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan auszuschließen. Diese Festsetzung betrifft jedoch ausschließlich Außenwohnbereiche innerhalb von MU-Bereichen mit geplanter Neubebauung; auf Grundstücken mit bestehen bleibenden Gebäuden kann bei der Neuanlage von Außenwohnbereichen jedoch sinngemäß vorgegangen werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können Außenwohnbereiche allerdings zugelassen werden, sofern der Nachweis geführt wird, dass durch die Eigenabschirmung eines bestehenden oder geplanten Gebäudes und/oder durch private "aktive" Schallschutzmaßnahmen (z. B. Teilverglasung von Terrassen oder Balkonen) ein hinreichender Schutz des vorgesehenen Außenwohnbereichs sichergestellt wird.

Einsatz von Lüftungsanlagen

Die DIN 4109 gewährleistet einen hinreichenden Schutz des Gebäudeinneren vor Außenlärmeinwirkung nur bei geschlossenen Außenbauteilen. In Anlehnung an die im vorliegenden Fall zwar nicht maßgebende, jedoch in etwa die "allgemein anerkannten Regeln der Technik" repräsentierende 24. BImSchV [29] gehört bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu den Schallschutzmaßnahmen "... auch der Einbau von Lüftungseinrichtungen in Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle".

Schlafräume und Räume mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle sind deshalb mit einer mechanischen Lüftungsanlage zu versehen, sofern diese Räume nur über eine von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts "nachts" betroffene Fassade (bzw. Dachfläche) belüftet werden können. In welchen Bereichen der Immissionsgrenzwert "nachts" von 54 dB(A) im "urbanen Gebiet" überschritten wird, ist aus den Anlagen 31 bis 33 (jeweils unten) ersichtlich. Die Darstellung in Anlage 33 gilt näherungsweise auch für ein potentiell 3. Obergeschoss.

Anmerkung:

Falls im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass z. B. durch die Eigenabschirmung eines geplanten Gebäudes innerhalb weiterer Fassaden(abschnitte) der Immissionsgrenzwert "nachts" eingehalten wird, kann bei Schlafräumen bzw. schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, welche über Fenster innerhalb einer solchen Fassade belüftet werden können, auf den Einbau einer Lüftungsanlage verzichtet werden.

(Auf die detaillierten Aussagen im Gutachten, das dem B-Plan beigefügt wird, wird verwiesen.)

6 Umweltbelange

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Bahnhofsareal" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

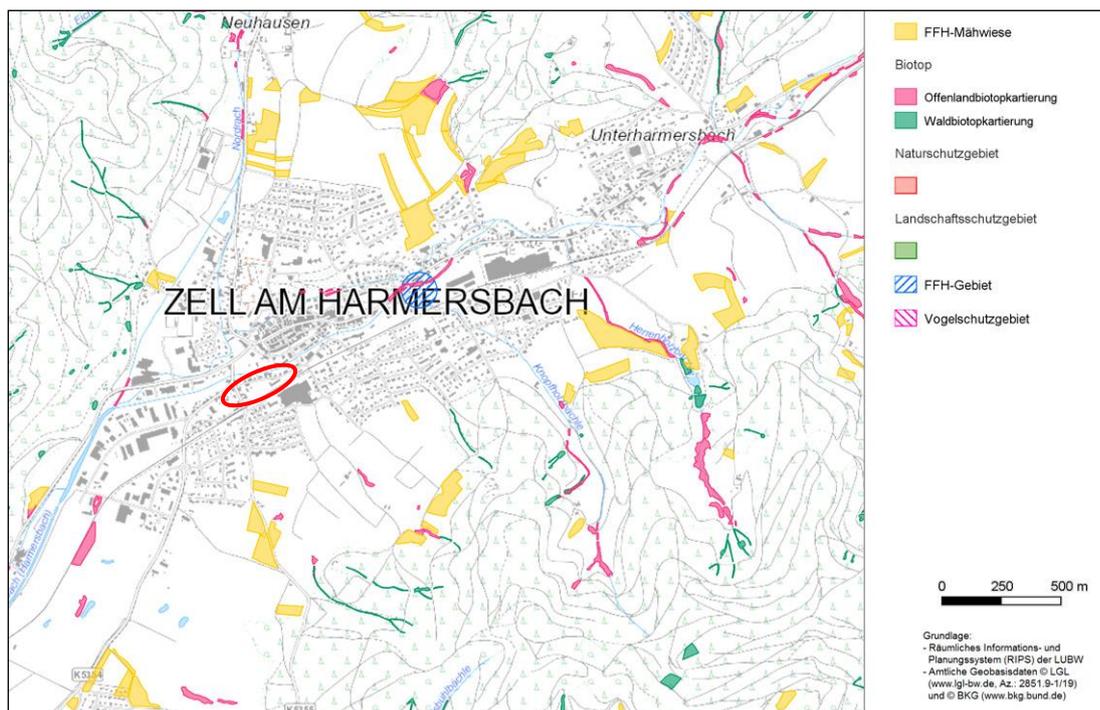
Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) gibt.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

6.1 Planerische Vorgaben

Planausschnitt: Schutzgebiete



(Quelle: LUBW-Abfrage Oktober 2021)

Schutzgebiete

Legende: ● = direkt betroffen ○ = angrenzend / = nicht betroffen

FFH-Fläche gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name / Nr.:	/
EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name / Nr.:	/
Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name: Schwarzwald Mitte/Nord / Nr.: 7	●
Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name: / Nr.:	/

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	/
Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG, Biotopschutzwald gemäß § 30a des LWaldG, Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG und Erholungswald gemäß § 33 des LWaldG	/
Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG (Bannwald oder Schonwald) Name / Nr.:	/
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.:	/
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG HQ₁₀₀-Überflutungsfläche tangiert im Nordwesten	○
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG nordwestlicher Bereich liegt in HQ_{extrem}-Überflutungsfläche	●
Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	/
Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG (1. Ordnung) und § 47 des NatSchG (1. und 2. Ordnung)	/
Regionaler Grünzug, lt. RVSO	/
Grünzäsur, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, lt. RVSO	/
Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I, lt. Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg / RVSO	/
Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG Bahnhofsgebäude	●

Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß LUBW-Abfrage liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, direkt bzw. in räumlicher Nähe vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten in einem bei HQ_{extrem} überfluteten Bereich bzw. HQ₁₀₀-Überflutungsfläche tangiert im Nordwesten.

Da es sich um die Überplanung einer Innenbereichsfläche handelt, liegt kein Planverbot nach § 78 Abs. 1 WHG vor.

Planausschnitt: Hochwassergefahrenkarte

(Quelle: LUBW Abfrage Oktober 2021)

Eine Ausweisung als Baugebiet ist aus wasserschutzrechtlicher Sicht unter Beachtung der erforderlichen Vorsorgemaßnahmen möglich. Aufgrund der Lage in einem bei HQ_{extrem} ausgewiesenen Bereich ist § 78b Abs. 1 WHG (Risikogebiet) zu berücksichtigen.

6.2 Belange des Artenschutzes

6.2.1 Rechtliche Vorgaben

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

6.2.2 Artenschutzrechtliche Abschätzung

Mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Abschätzung wurde das Büro Bioplan Bühl, beauftragt.

Die artenschutzrechtliche Abschätzung vom 22.10.2018 wird als Anlage beigefügt.

Der Gutachter kam zu folgendem Ergebnis:

Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung inklusive eines Vororttermins ist mit Vorkommen von relevanten Arten aus den Tiergruppen Vögel (u.a. Amsel) und Reptilien (Zaun- und Mauereidechse) zu rechnen. Dadurch können eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen § 44 BNatSchG für diese Gruppen nicht ausgeschlossen werden.

Daher werden Maßnahmen festgesetzt bzw. ist eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung inklusive Geländeerfassungen notwendig.

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Gruppen, Säugetiere, Amphibien, Gewässer bewohnende Arten und Tiergruppen, Spinnentiere, Landschnecken, Schmetterlinge und Käfer sowie artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose, bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheiten, aber auch keine Verletzungen der Verbotstatbestände § 44 BNatSchG. Für sie ist eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung inklusive Kartierungen nicht erforderlich.

Nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen und Vorgaben zum weiteren Vorgehen sind zu beachten:

VM 1 - Baufeldräumung

Die Baufeldräumung, insbesondere die Entfernung der Gehölze muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester gefunden werden oder Hinweise auf eine Besiedlung durch Fledermäuse, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogelarten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel, aber auch keine Fledermäuse direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogelarten, mit Ausnahme der nichtflügeligen Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

Weiteres Vorgehen

Aus fachgutachterlicher Sicht bleiben zum jetzigen Zeitpunkt Fragen bei den Reptilien (Zaun- und Mauereidechse) zum tatsächlichen Vorkommen und damit zu möglichen Auswirkungen offen. Daher ist eine Überprüfung möglicher Vorkommen der Zaun- und Mauereidechse erforderlich. Hierzu müssen ab April drei Begehungen durchgeführt werden.

Je nach den Ergebnissen sind weitere drei bis vier Begehungen erforderlich, aber auch weitere Maßnahmen.

Falls doch Gebäude abgerissen werden, müssen diese vorher auf Vorkommen von Arten aus den Tiergruppen Vögel und Fledermäuse untersucht und gegebenenfalls Maßnahmen festgelegt werden.

Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen ergibt sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Gruppen mit Ausnahme der Reptilien. Für diese Gruppe ist eine Abklärung möglicher Vorkommen erforderlich. Je nach Ergebnis ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Maßnahmenplanung erforderlich.

6.2.3 Artenschutzrechtliche Abschätzung Ergänzung Reptilien - Eidechsen (Zaun- und Mauereiechse)

Mit der Überprüfung möglicher Vorkommen der Zaun- und Mauereidechse wurde das Büro Bioplan Bühl, beauftragt.

Die artenschutzrechtliche Abschätzung / Ergänzung Reptilien - Eidechsen (Zaun- und Mauereiechse) vom 12.09.2019 wird als Anlage beigefügt.

Der Gutachter kam zu folgendem Ergebnis bzgl. dem Vorkommen und der Betroffenheit beider Reptilien-Arten:

Die drei Begehungen im April und Mai 2019 verliefen ohne Nachweis von Individuen der beiden Reptilien-Arten

Aufgrund fehlender Vorkommen der beiden Eidechsen-Arten Zaun- und Mauereidechse werden eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen § 44 BNatSchG für diese Arten ausgeschlossen.

6.2.4 Artenschutzrechtliche Abschätzung Ergänzung Bauvorhaben "Wohnanlage Berger Zell"

Da zwischenzeitlich ein konkretes Vorhaben, die Errichtung einer Wohnanlage auf den Flurstücken 937, 937/1, 939 und 940 sowie Teilen von 764/10 und 936/8, bekannt ist und hierfür der Abriss des ehemaligen Gasthofs Berger im Südwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich ist, hat die Stadt Zell a. H. das Büro Bioplan Bühl mit der Ergänzung der Artenschutzrechtlichen Abschätzung beauftragt.

Die artenschutzrechtliche Abschätzung / Ergänzung Bauvorhaben "Wohnanlage Berger Zell" vom 11.02.2022 wird als Anlage beigefügt.

Die artenschutzrechtliche Abschätzung / Ergänzung Bauvorhaben "Wohnanlage Berger Zell" beinhaltet die Überprüfung möglicher Vorkommen gebäudebrütender Vogel-Arten sowie ein potentiell Vorkommen von Fledermaus-Quartieren.

Die Gutachterin kam zu folgendem Ergebnis:

Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung inklusive einer Vorortbegehung sind eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten) und Säugetiere (Fledermäuse) nicht vollständig auszuschließen. Daher werden Maßnahmen notwendig bzw. wird die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Nachfolgende Maßnahmen, die gegenüber den Vermeidungsmaßnahmen der Artenschutzrechtlichen Abschätzung von 22.10.2018 präzisiert wurden, und Vorgaben zum weiteren Vorgehen sind zu beachten und wurden in die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

VM 1 - Baufeldräumung

Die Baufeldräumung, insbesondere der Abriss der Gebäude, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden.

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen sind Abrissarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen.

Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frosträchten. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spalten befinden, da diese nicht frostsicher sind.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse oder auf Hinweise auf diese gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogelarten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel, aber auch keine Fledermäuse direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogel-Arten bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

VM 2 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

Nicht vollständig auszuschließen ist, dass Arten wie Haussperling, Bachstelze oder Hausrotschwanz neue, temporäre Strukturen als Brutplatz nutzen, aber auch Teile der Baustelleneinrichtung selbst (Container). Hierzu zählt auch die Entstehung von Sukzessionsbereichen auf Bau- bzw. Lagerflächen. Dadurch könnten Nester geschädigt oder zerstört sowie Jungvögel durch den Bauablauf getötet werden. Durch eine konsequente Überwachung kann verhindert werden, dass Vogelarten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. ihre Nester und Gelege zerstört werden.

CEF 1 - Nisthilfen für den Haussperling

Da durch den geplanten Eingriff Nistmöglichkeiten für den Haussperling verloren gehen, sind zwei Sperlingskästen für jeweils drei Brutpaare (z.B. Firma HASSELFELDT, Aukrug) an Gebäuden im Umfeld des abzureißenden Gebäudes (maximal 500 Meter Entfernung) katzensicher in mindestens drei Metern Höhe aufzuhängen - mit dem Einflugloch auf die Wetter abgewandte Seite.

Die Kästen sind jährlich außerhalb der Fortpflanzungszeit, bevorzugt in den Wintermonaten, zu überprüfen und gegebenenfalls zu reinigen, u.a. Entfernen von Nestern. Die genaue Position der Kästen ist mit einer Person mit ornithologischen Kenntnissen abzustimmen.

Die Kästen sind vor Beginn der Abrissarbeiten aufzuhängen.

CEF 2 - Neue Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse

Durch den geplanten Eingriff gehen Quartiermöglichkeiten für spaltenbewohnende Fledermaus-Arten verloren. Daher sind folgende Kästen an verschiedenen Stellen an den umliegenden Gebäuden aufzuhängen (maximal 500 Meter Entfernung zum abzureißenden Gebäude) (z.B. Firma HASSELFELDT, Aukrug):

2 x Fledermaus Fassaden Sommerquartier

1 x Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier.

Die genaue Position der Kästen ist mit einer Person mit fledermauskundlichen Kenntnissen abzustimmen. Die genannten Modelle sind wartungsfrei.

Zudem ist im Umkreis von maximal 500 Metern um das abzureißende Gebäude ein Quartier hinter einer Holzverkleidung außen im Dachbereich eines Gebäudes oder alternativ innen an der Giebelverkleidung mit einer Mindestfläche von einem Quadratmeter zu schaffen. Hierfür ist unbehandeltes, sehr raues Holz zu verwenden. Die Lage und die genaue Beschaffenheit sind mit einer Person mit fledermauskundlichen Kenntnissen abzustimmen. Abhängig von dem zur Verfügung stehenden Gebäude wird eine geeignete Bauanleitung bereitgestellt.

Das Aufhängen der Kästen sowie das Schaffen des Spaltenquartiers ist vor dem Abriss des Gebäudes durchzuführen.

Weiteres Vorgehen

Unter Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wird ein Teil der Betroffenheiten und möglicher Verbotsverletzungen abgewendet.

Es verbleiben, bezogen auf das Bauvorhaben 'Wohnanlage Berger Zell', aus fachgutachterlicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt jedoch Fragen zum tatsächlichen Vorkommen bei den Vögeln (Haussperling) und bei den Säugetieren (Fledermäuse) im Bereich des Gasthauses und damit zu möglichen Auswirkungen offen. Daher sind vertiefende Untersuchungen vor Beginn der Abrissarbeiten erforderlich:

- Im Hinblick auf die Lebensraumausstattung sind zur Erfassung des Haussperlings im Zeitraum von April bis Juni drei Begehungen notwendig.
- Zur Überprüfung auf mögliche Fledermaus-Quartiere sind zwei Schwärmkontrollen im Zeitraum von Mitte Mai bis Ende Juli erforderlich. Sollten sich hierbei Hinweise auf tatsächlich genutzte Quartiere ergeben, sind Ausflugszählungen erforderlich.

Je nach Ergebnis können die vorsorglich festgesetzten CEF-Maßnahmen für Haussperling und Fledermäuse entfallen bzw. präzisiert und gegebenenfalls ergänzt werden.

Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen inklusive Monitoring

Eine naturschutzfachliche Bauüberwachung (= ökologische Baubegleitung), die auf einen orts- und sachkundigen Biologen mit guten faunistischen, aber auch tierökologischen Kenntnissen zurückgreift, ist erforderlich, sofern tatsächlich Vorkommen von Haussperling und/oder Fledermäusen festgestellt werden. Dadurch werden die verschiedenen Maßnahmen überwacht, begleitet und überprüft, insbesondere hinsichtlich der Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse.

Die Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse sind in den ersten fünf Jahren ab Beginn der Fertigstellung jährlich im Zeitraum von Ende Mai bis Mitte August auf Besatz zu kontrollieren.

Mit dem Monitoring ist eine Fachkraft für Fledermauskunde zu beauftragen.

Auch unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der bisher genannten Maßnahmen bzw. der aufgeführten weiteren Vorgehensweise kann aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für das Bauvorhaben 'Wohnanlage Berger Zell' bei einigen artenschutzrechtlich relevanten Arten und Gruppen nicht vollständig ausgeschlossen werden (Vögel - Haussperling und Fledermäuse). Daher werden (CEF)- Maßnahmen festgesetzt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) inklusive Erfassung und Überprüfung von Vorkommen vor Beginn der Abrissarbeiten ist dennoch notwendig. Je nach den Ergebnissen müssen die (CEF)- Maßnahmen angepasst bzw. ergänzt werden.

6.3 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Luftbildausschnitt:



(Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Ba-Wü, 2013 und Büro Fischer 2021)

Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Fläche			
	Nutzungsumwandlung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 (lt. Flurbilanz Ba-Wü)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
	Versiegelung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*3	<input type="checkbox"/> nein
	Zerschneidung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
<p>*1 Im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Zell a. H. ist das Planungsgebiet als Mischbaufläche bzw. Bahngelände ausgewiesen. Der FNP ist entsprechend anzupassen.</p> <p>*2 Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist der Bereich als Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen.</p> <p>*3 Durch die geplante Bebauung findet zusätzliche Versiegelung statt.</p> <p>*4 Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um eine am Ortsrand liegende Fläche handelt.</p>			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte/ Bodendenkmale	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
	Altlasten	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
<p>*5 Durch die geplante Bebauung ergibt sich eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.</p> <p>*6 Angaben zu Kulturdenkmalen liegen nicht vor.</p> <p>*7 Angaben zu Altlasten liegen nicht vor.</p>			
Grundwasser			
	Neubildung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*8	<input type="checkbox"/> nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*8	<input type="checkbox"/> nein
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*9
<p>*8 Durch die geplante Bebauung ergibt sich eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.</p> <p>*9 Die geplante Bebauung wird sich nicht auswirken.</p>			
Oberflächengewässer			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*10
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*10
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*10
<p>*10 Oberflächengewässer sind direkt nicht betroffen. Der durch Versiegelung entstehende zusätzliche Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers wird sich im Harmersbach nicht wesentlich auswirken.</p>			
Luft/Klima			
	Luftqualität	<input checked="" type="checkbox"/> ja*11	<input type="checkbox"/> nein
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input checked="" type="checkbox"/> ja*11	<input type="checkbox"/> nein
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*11	<input type="checkbox"/> nein
<p>*11 Mit der Realisierung des Bebauungsplans findet Bebauung und Versiegelung statt. Dadurch verschwindet eine innerörtliche Kalt- und Frischluftentstehungsfläche. Dies wirkt sich negativ auf das Kleinklima aus. Die klimatischen Veränderungen werden jedoch durch die geplanten Baumreihen entlang der Hindenburgstraße und dem Rad- und Fußweg sowie durch die Bäume im Stellplatzbereich minimiert.</p>			
Arten und Biotope			
	<u>Biotoptypen (Bestand Juni 2020):</u> - Bahnhofsgebäude - Bahnhofsgelände mit Stellplätzen und Lagerflächen in Wassergeb. Decke - Gehölze, Brombeergestrüpp, Ruderalvegetation - Gebäude, Nebengebäude und Gärten - Wiese mit geschnittener Hecke zur Hindenburgstraße	<input checked="" type="checkbox"/> ja*12	<input type="checkbox"/> nein

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
	<u>Artenschutz:</u> s. artenschutzrechtliche Abschätzung, Bioplan, Bühl, (22.10.2018) s. Ergänzung Reptilien-Eidechsen Bioplan, Bühl, (12.09.2019) s. Ergänzung Bauvorhaben "Wohnanlage Berger Zell", Bioplan, Bühl, (11.02.2022)	[] ja	[x] nein*13
<p>*12 Die geplante Bebauung beansprucht bisher nicht bebaute Flächen. Des Weitern werden bestehende Gebäude dafür abgebrochen. Ein Ausgleich für den Verlust der verschiedenen Biotoptypen ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.</p> <p>*13 Unter Berücksichtigung der von den Gutachtern in der artenschutzrechtlichen Abschätzung incl. Ergänzungen genannten Maßnahmen und Vorgaben zum weiteren Vorgehen sowie zu naturschutzfachlichen Bauüberwachung kann eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den betroffenen Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Fledermäuse und Reptilien (Zaun- und Mauereidechsen) ausgeschlossen werden.</p>			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart/Historie des Orts- bzw. Landschaftsbilds	[] ja	[x] nein*14
	Vielfalt und Naturnähe	[x] ja*15	[] nein
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	[x] ja	[x] nein*16
<p>*14 Durch die geplante Bebauung verändert sich das Stadtbild. Bei einer der Lage angepassten Architektur der neuen Gebäude kann es sich positiv auswirken, dass das bisher z. T. nicht genutzte Bahngelände neu geordnet und bebaut wird.</p> <p>*15 Durch die Bebauung der Flst.Nrn. 936/8 und 941 werden naturnahe Flächen (Wiese) beansprucht.</p> <p>*16 Die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit verändert sich nicht.</p>			
Mensch			
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	[] ja	[x] nein*17
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	[] ja	[x] nein*17
	Sind Probleme für die geplante Bebauung durch benachbarte Lärmquellen (Gewerbebetriebe, Straßen etc.) zu erwarten?	[] ja	[x] nein*17
<p>*17 Nach Aussage der Gutachtlichen Stellungnahme Nr. 6445/810 vom 05.04.2022, die vom Büro für Schallschutz, Dr. Jans, erstellt wurde, wird nachgewiesen, dass vor Fassaden bestehender und potentieller Gebäude innerhalb des Plangebiets die drei genannten Betriebe (Prototyp Werke, Schreinerei Lehmann und Schlosserei Herrmann) keine unzulässige Betriebslärmwirkung verursachen werden, sofern die in Abschnitt 7.1 beschriebenen Randbedingungen konsequent eingehalten werden. Gleiches gilt für Immissionsorte an bestehenden Wohngebäuden außerhalb des Plangebiets, bei welchen die Nutzung der Lagerhalle Lehmann relevant einwirkt.</p> <p>Des Weiteren stellte der Gutachter fest, dass die Berechnungen ergaben, dass der für "urbane Gebiete" maßgebende Immissionsgrenzwert "tags" der Verkehrslärmschutzverordnung von 64 dB(A) in allen untersuchten Höhenlagen (Außenwohnbereich Freifläche, Erdgeschoss sowie 1. und 2. Obergeschoss) zumindest als Teilflächen überschritten wird. Der Immissionsgrenzwert "nachts" von 54 dB(A) wird in allen untersuchten Geschosslagen ebenfalls überschritten. Die Orientierungswerte von Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 [5] werden sowohl "tags" als auch "nachts" ebenfalls überschritten.</p> <p>Auf Veranlassung der Stadt Zell wurden in Abschnitt 6.6 und 6.7 der vorliegenden Stellungnahme deshalb verschiedene "aktive" Schallschutzmaßnahmen untersucht und deren Minderungswirkung beschrieben. Die beiden in Abschnitt 6.6 aufgeführten "aktiven" Schallschutzmaßnahmen werden jedoch voraussichtlich erst im Rahmen des Ausbaus der Hindenburgstraße bzw. des Neubaus des Kreisverkehrsplatzes an deren westlichem Ende realisiert. Da der Fertigstellungszeitpunkt beider Maßnahmen noch nicht feststeht, wurde bei der in Abschnitt 6.7 beschriebenen Ermittlung der resultierenden Außenlärmpegel auf eine Berücksichtigung der beiden vorgesehenen "aktiven" Schallschutzmaßnahmen (siehe Abschnitt 6.6) verzichtet.</p>			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*18
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*18
*18 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf die Lufthygiene bekannt.			
Erschütterungen	Kann der B-Plan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*19
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*19
*19 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf Erschütterungen bekannt.			
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*20
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*20
*20 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf elektromagnetische Felder bekannt.			

Der Bebauungsplan "Bahnhofsareal" hat zum Ziel, die Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Bereichs zwischen Hindenburgstraße und Bahnlinie sowie Oberentersbacher Straße und Franz-Disch-Straße zu schaffen. (s. Kapitel 1)

Durch den Bebauungsplan "Bahnhofsareal" ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen, wenn die artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Vorgaben sowie die Vorgaben des Lärmschutzgutachtens umgesetzt werden.

6.4 Zusammenfassung

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Bahnhofsareal" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
 - keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
 - keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind
- wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichts verzichtet.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Es ergibt sich die Einschätzung, dass aufgrund des Bebauungsplans "Bahnhofsareal" mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist, wenn die in der artenschutzrechtlichen Abschätzung genannten Maßnahmen und Vorgaben umgesetzt werden.

Durch den Bebauungsplan "Bahnhofsareal" ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, wenn die artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Vorgaben sowie die Vorgaben des Lärmschutzgutachtens umgesetzt werden.

7 Ver- und Entsorgung (Büro Wald und Corbe)

7.1 Grundwasserstände (Ing.gruppe Geotechnik)

Der Schichtenaufbau wurde stichprobenartig durch drei 1,8 m bis 3,3 m tiefe Baggerschürfe erkundet, wodurch die Durchlässigkeit, die Tiefe der versickerungsfähigen Bodenschichten, der Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) und die Bodenbelastung untersucht wurden / A4 /.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen das Vorhandensein von gespannten Grundwasserverhältnissen in den tieferen Bachablagerungen, die durch bindige Schichten überdeckt sind. Über den bindigen Schichten liegen sandige Auffüllungen. In der bindigen Decklage wird nicht ausgeschlossen, dass gespanntes Schichtwasser vorkommen kann. Der mittlere höchste Grundwasserstand wird für den Bereich der drei Schürfe auf 213,4 mNN bis 215,35 mNN grob abgeschätzt und liegt somit ca. 1,6 m bis 1,8 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK) entlang der Hindenburgstraße bzw. 2,6 m unterhalb der GOK im Bereich der geplanten Tiefgarage der Nutzungszone 4.

7.2 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über die bestehende zentrale Wasserversorgung der Stadt Zell a. H. versorgt.

7.3 Schmutzwasser

Gewerbliches und häusliches Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuleiten. In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen innerhalb des Grundstückes entsprechend Abwassersatzung Kontrollschächte vorgesehen werden. Diese müssen stets zugänglich sein. Bei der Planung und Dimensionierung sind die Vorgaben der DIN EN 752 sowie der DIN 1986-100 zu beachten.

7.4 Niederschlagswasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Eine Versickerung wurde im Vorfeld durch ein Baugrundgutachten geprüft.

Die Einschätzung des Gutachters bezüglich der Versickerungsfähigkeit auf dem gesamten Baufeld lautet, dass

- *„die Versickerungsleistung von Versickerungsanlagen in o.g. Bereichen durch die vorherrschenden Grund-/Schichtwasserverhältnisse erheblich beeinflusst wird; eine kontrollierte Versickerung ist verlässlich nicht möglich.“*
- *„Die schwach bindigen bis bindigen Erdstoffe der Decklage und die aufgefüllten Erdstoffe nicht ausreichend wasserdurchlässig sind, weshalb in diesen Erdstoffen keine technische Versickerung möglich ist.“*

Ausgenommen davon ist der nordwestliche Zipfel - im Bereich des geplanten Kreisverkehrs - , an dem zur Ermöglichung einer Versickerung eine Grundwassermessung über einen längeren Zeitraum zur Bestätigung einer ausreichenden Sickerfähigkeit erforderlich wäre.

In Rücksprache mit dem Gutachter wurde als weiteres Argument gegen eine dezentrale Versickerung aufgeführt, dass es aufgrund der sandigen Auffüllungen und der unterhalb der Auffüllungen vorhandenen bindigen Deckschichten zu Setzungen in der Straßendecke kommen kann, wenn es zu einem temporären Einstau der sandigen Auffüllungen durch den Einstau in den Versickerungsmulden kommt.

*Aufgrund der Aus- bzw. Überlastung der öffentlichen Regenwasserkanalisation in der Oberentersbacher- und Hindenburgstraße darf maximal der natürliche Gebietsabfluss von 15 l/(s*ha) in die öffentliche RW-Kanalisation eingeleitet werden. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt eingeleitet werden. Wie in Abschnitt 2.3 erläutert, ist eine dezentrale Versickerung vor Ort aufgrund der Bodenverhältnisse nicht praktikabel. Eine zentrale Versickerung mit seitlicher Abdichtung gegen die anstehenden Böden ist aufgrund der Platzverhältnisse nicht möglich.*

Die Verkehrsfläche der Hindenburgstraße soll durch Gehwege, Stellplätze und Begleitgrün um ca. 3 m in der Breite erweitert werden. Um den zusätzlichen Niederschlagsabfluss zurückzuhalten, wird vorgeschlagen, die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen 15 Baumstandorte als Baumrigolen/Rigole auszuführen, welche gegen den anstehenden Untergrund abgedichtet werden. Die Bemessung des erforderlichen Speichervolumens erfolgt nach DWA-A 117 für den 5-jährlichen Bemessungsregen.

*Für die restlichen Flächen der fünf Nutzungszonen sowie für die verbleibenden öffentlichen Bereiche (Parkfläche, Fuß- und Radweg und Stichstraße zwischen Nutzungszone 1 und 4) ist eine Rückhaltung vor Ort in Form von Rückhaltemulden, Box-Rigolen, Stauraumkanälen, Grünretentionsdächern bzw. Zisternen oder Gleichwertiges vorzusehen. Über eine Drosseleinrichtung dürfen aus den einzelnen Nutzungszonen max. 15 l/(s*ha) bezogen auf die Gesamtfläche (Ages) der jeweiligen Nutzungszone bzw. Grundstücke eingeleitet werden.*

Die Bemessung der erforderlichen Retentionsräume und damit des erforderlichen Flächenbedarfs ist gemäß DWA-A 117 für die 5-jährliche Niederschlagsbelastung in den öffentlichen Bereichen bzw. gemäß DIN 1986-100 und DWA-A 117 für die 2-jährliche Niederschlagsbelastung im Bereich der Privatgrundstücke durchzuführen.

Das Rückhaltevolumen auf den Privatgrundstücken muss auch im Fall der Überlastung der öffentlichen Kanalisation gewährleistet werden können, d.h. ein Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation in die Box-Rigolen und sonstigen unterirdischen Speicherräume ist zu verhindern. Rückhalteräume, die unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind daher mit einer Rückstausicherung nach DIN 1986-100 und DIN EN 12056-4 auszustatten und nur über eine automatische Hebeanlage rückstaufrei an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Die jeweilige Rückstauenebene ist dabei die Straßenoberkante auf Höhe des Hausanschlusses an den öffentlichen Kanal.

Wegen der Setzungs-Gefahr bei Vernässung der über den bindigen Schichten liegenden Sandschichten (Abschnitt 2.3) sind die Box-Rigolen gegen Versickerung abzudichten.

In Anbetracht der anstehenden bindigen Schichten wird davon ausgegangen, dass auch die Grünflächen entlang des Rad- und Fußweges sowie im Bereich des Parkplatzes planmäßig entwässert werden müssen. Diese Grünflächen werden daher bei der Bemessung der Rückhaltevolumina und beim Überflutungsnachweis mit den jeweiligen Abflussbeiwerten angesetzt.

Gemäß DIN 1986-100 gilt für die Höhenplanung der Außenanlagen von Grundstücken der Grundsatz, dass das Niederschlagswasser vom Gebäude wegzuleiten ist. Ferner darf kein Regenwasser auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Diese Bedingungen sind durch eine bedachte Planung der Außenflächen (Geländegefälle, Hochborde, usw.) einzuhalten. Im Überflutungsnachweis wird die Wassermenge für jede Nutzungszone ermittelt, die beim maßgebenden 30-jährlichen Regenereignis schadlos auf dem Grundstück temporär zurückzuhalten ist.

Neben der Herstellung von Entwässerungsanlagen zum geregelten Rückhalt sind zur Verminderung des Niederschlagsabflusses auf dem jeweiligen Grundstück die Möglichkeiten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung (Regenwassernutzung, abflussreduzierende Oberflächen/Beläge, Retentionsdächer o.ä.) zu prüfen und, wenn möglich, auszuschöpfen. Es wird empfohlen, Dachflächen möglichst an Zisternen anzuschließen, bzw. Retentionsdächer vorzusehen, um ein Abpumpen der Niederschläge über die sonst für Rigolen erforderliche Rückstauschleife zu vermeiden.

Hindenburgstraße

Aufgrund der hydraulischen Aus- bzw. Überlastung der Oberentersbacher- und der Hindenburgstraße wird zur Vermeidung von Mehrabfluss und damit zur Vermeidung von zusätzlichem Überstau im Sinne des Verschlechterungsverbots für die Anlieger vorgeschlagen, die in dem Bebauungsplanentwurf (Variante 15) vorgesehenen Baumstandorte als Baumrigolen/Rigole auszuführen, um den zusätzlichen Niederschlagsabfluss zurückzuhalten. Zur Vermeidung von Staunässe der Baumrigolen ist ein Überlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal vorzusehen.

Sofern die Baumrigolen im Bereich der bindigen Bodenschicht realisiert werden, sind sie natürlicherweise gegen den Untergrund und damit zum Grundwasser hin abgedichtet. Falls nicht sind die Baumrigolen gegen den anstehenden Baugrund abzudichten.

Durch das zusätzliche Speichervolumen der Baumrigolen und durch die Drosselung der Baugrundstücke auf den natürlichen Gebietsabfluss erfolgt kein größerer Niederschlagsabfluss in die öffentliche RW-Kanalisation der Hindenburgstraße als im Bestand, so dass eine Aufdimensionierung der öffentlichen Regenwasserkanalisation nicht erforderlich wird. Die Kanalisation kann daher mit gleichem Querschnitt verlegt werden. Das Verschlechterungsverbot wird eingehalten. Da die Einleitmenge und Einleitstelle in den Harmersbach sich hierdurch nicht ändert, ist eine Erneuerung der Einleitgenehmigung nicht erforderlich.

Öffentlicher Parkplatz

Die Entwässerung der öffentlichen Parkplatzfläche wird wie bei den anderen öffentlichen Bereichen für den 5-jährlichen Starkregen bemessen. Um die Leistungsfähigkeit der ausgelasteten öffentlichen Kanalisation der Hindenburgstraße nicht zu verschlechtern, wird der Niederschlagsabfluss aus dem Parkplatz gedrosselt auf den natürlichen Gebietsabfluss eingeleitet (entspricht 2,73 l/s). Das dafür erforderliche Retentionsvolumen beträgt 27,2 m³ und kann z.B. über eine einlagige (abgedichtete) Box-Rigole mit einer Fläche von ca. 46 m² zur Verfügung gestellt werden. Eine Rückstausicherung in Form einer Hebeanlage mit Rückstauschleife über die Rückstauenebene RSTE sichert die Rigole gegen Rückstau aus der Kanalisation. Alternativ zur Rückstausicherung kann das Volumen der Box-Rigole als zusätzlicher Stauraum zur Rückentlastung der Kanalisation direkt angeschlossen werden, wenn im späteren Planungsverlauf hydraulisch nachgewiesen wird, dass dies zu keiner Verschlechterung (Überstau) entlang der Ableitungsstrecke (Hindenburgstraße über Oberentersbacher Straße bis zum Harmersbach) und kein nachteiliger Rückstau (mit Überstau) in die öffentliche Kanalisation der Oberentersbacher Straße führt.

Radweg

Für die Niederschlagsentwässerung des Radwegs bietet sich der parallel verlaufende Grünstreifen an, wenn der Radweg mit einer Querneigung zur Grünfläche erstellt wird. Eine Flächenversickerung der Niederschläge ist aufgrund der vorhandenen bindigen Schichten jedoch nicht möglich. Dafür wäre ein kf-Wert von mind. 9*10⁻⁵ m/s erforderlich. Daher ist der Grünstreifen als Ableitungs- und Retentionsmulde mit Anschluss an die öffentliche RW-Kanalisation der Oberentersbacher Straße auszubilden. Dabei reichen eine flache Abböschung von 1:8 und eine maximale Tiefe von 25 cm aus, um den Volumenbedarf von 7,3 m³ bei T = 5 a abzudecken.

Verkehrsfläche südlich NZ 4

Die neue in Verlängerung des Grünstreifens angelegte Verkehrsfläche inklusive des südlich davon angrenzenden Radwegabschnittes können anstelle der Bestandsfläche in die öffentliche Kanalisation entwässert werden, ohne einen zusätzlichen Abfluss in die öffentliche RW-Kanalisation zu verursachen. Das Längsgefälle ist dabei zur Oberentersbacher Straße hin auszubilden. Eine Drosselung des Niederschlagsabflusses ist nicht erforderlich.



Stichstraße zwischen Nutzungszone 1 und 4

Es wird empfohlen, das für den Bereich der Stichstraße zwischen Nutzungszone 1 und 4 im Anhang 1 ermittelte erforderliche Retentionsvolumen von 4 m³ (Tabelle 4.6) in einem Stauraumkanal unter der Fahrbahn zu realisieren. Ein RW-Kanal DN 400 der Länge 40 m ist ausreichend. Eine Drosselung des Abflusses ist nicht erforderlich.

NZ 4

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grünfläche über der Tiefgarage der Nutzungszone 4 wegen der geringen Überdeckung von 50 cm nicht geeignet ist, um darauf eine Rückhaltemöglichkeit als Mulde oder als Rigole vorzusehen. Als Fläche für die temporäre Rückhaltung der Niederschlagsmenge erweist sich der Bereich entlang der Oberentersbacher Straße als geeignet, der aktuell für Stellplätze und Grünfläche vorgesehen ist. Hier kann eine abgedichtete Box-Rigole mit dem erforderlichen Nutzvolumen von 24,7 m³ realisiert werden.

Von den 5 Nutzungszonen ist diese die einzige, bei der der planmäßige Rückhalt, der sich aus der Einleitbeschränkung und dem rechnerischen Nachweis nach DWA-A 117 ergibt, nicht ausreichend ist, um das nach DIN 1986-100 zur Gewährleistung der Überflutungssicherheit temporär zurückzuhaltende Überflutungsvolumen zurückzuhalten. 13,4 m³ Volumen sind auf dem Grundstück schadlos temporär zwischenzuspeichern.

NZ 5

Das in Tabelle 4.6 für die Nutzungszone 5 angegebene erforderliche Speichervolumen von 17 m³ ist im Fall einer Überplanung der Hof- und Gebäudelfläche bereitzustellen. Im Bestand entwässern die Dachflächen des Bahnhofsgebäudes in die öffentliche RW-Kanalisation der Franz-Disch- bzw. der Bahnhofstraße. Bei einer Überplanung der Fläche kann weiterhin in öffentliche RW-Kanalisation der Franz-Disch- bzw. der Bahnhofstraße entwässert werden, die Einleitbeschränkung auf den natürlichen Gebietsabfluss ist jedoch einzuhalten.

NZ 1 – 3

Der Flächenbedarf für die Retentionsräume der untersuchten Teileinzugsgebiete wird ausgehend vom ermittelten erforderlichen Rückhaltevolumen unter der Annahme einer unterirdischen Speicherung in abgedichteten einlagigen Box-Rigolen der üblichen Abmessungen 80 cm x 80 cm x 66 cm (B x L x H) berechnet. Wird anstelle der unterirdischen Rückhaltung die Wahl von oberflächigen Rückhalte mulden bevorzugt, ist mit einem Faktor für den Flächenbedarf von ca. 3 zu rechnen. Tabelle 4.6 fasst den Volumen- und Flächenbedarf der Teileinzugsgebiete zusammen.

Im Allgemeinen reduziert sich der Flächenbedarf, wenn die Box-Rigolen zweilagig statt einlagig verlegt werden (in diesem Fall steigt möglicherweise die Leistungsaufnahme der Entleerungspumpe an, die nun eine größere Förderhöhe überwinden muss).

Weiterhin ist zu empfehlen, den Rückhalt für den Niederschlagsabfluss aus den Dachflächen über Zisternen bzw. direkt als Grünretentionsdach bereit zu stellen.

Hier wird es nicht erforderlich, die für Flächen unterhalb der Rückstauenebene notwendige Rückstausicherung in Form einer Hebeanlage mit Rückstauschleife vorzusehen.

In Anlage 3 wird eine mögliche Unterbringung der Retentionsräume (Box-Rigolen, Retentionsmulden, Rückhaltekanäle, Baumrigolen) im Lageplan dargestellt. Der eventuelle Bestand an Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet wird dabei nicht berücksichtigt.

7.5 Hochwasserschutz / Starkregenmanagement

Schließlich wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Hochwasser und Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind: Der westliche Bereich der Hindenburgstraße sowie Teile der Nutzungszone 1, 3 und 4 liegen in einem HQ_{extrem} Überflutungsbereich. Bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenoberkante ist das Thema Sicherheit vor urbanen Sturzfluten /Starkregenrisikomanagement bei der Planung zu berücksichtigen.

Der Verlauf und die Höhe der zukünftigen Geländeoberkante und Tiefgaragenzufahrt sind so auszuführen, dass die Rückstauenebene eingehalten wird, keine Grundstücksflächen in Richtung Gebäude geneigt verlaufen und das Gelände der geplanten Bebauung höher als der angrenzende Verkehrsraum (Straße einschließlich Gehweg) liegt. Hintergrund ist, dass bei Starkregen der Verkehrsraum als Ableitungstrasse genutzt werden kann, wenn aus der Kanalisation aus-tretendes bzw. wegen Überlastung nicht eintretendes Wasser sich vorübergehend im Straßenraum ansammelt. Somit stellen Grundstücks- und Tiefgaragenzufahrten hinsichtlich der Überflutungssicherheit eine mögliche Schwachstelle dar, welche durch die geplante Geländeoberkante des Grundstücks auszugleichen ist.

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen kommt daher dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu der temporären Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die entsprechenden Regelwerke (DWA-M 119, BWK Fachinformation 1/2013 – Starkregen und urbane Sturzfluten, Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge o.ä.).

7.6 Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung wird mittels Verkabelung durchgeführt.

7.7 Löschwasserversorgung

Nach Aussage der Stadt ist die Löschwasserversorgung durch die vorhandenen Hydranten in der Hindenburgstraße sowie Oberentersbacher Straße gesichert.

8 Kampfmittelbelastung (Büro LBA Luftbildauswertung GmbH)

Die vorliegende Luftbildauswertung für das Projekt "Hindenburgstraße, Bebauungsplan „Bahnhofsareal“ in Zell am Harmersbach wurde zur Vorerkundung einer potenziellen Belastung durch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, vorrangig Sprengbomben-Blindgänger, erstellt.

Sie basiert auf historischen Recherchen sowie auf der Auswertung einer repräsentativen Auswahl historischer Luftbilder aus den Kriegsjahren und liefert folgendes Ergebnis:

Für zwei Teilbereiche des Untersuchungsgebiets liefern die Ergebnisse der historischen Recherchen Hinweise auf eine erhöhte potenzielle Belastung durch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg.

Eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder durch ein privates autorisiertes Unternehmen ist dringend zu empfehlen. Eingriffe in den Untergrund jeglicher Art und Arbeiten, die Erschütterungen des Untergrunds verursachen, sollten vorher nicht durchgeführt werden.

In dem Bereich des Untersuchungsgebiets, der außerhalb der bombardierten Bereiche liegt, können die Untersuchungs- und Bauarbeiten ohne weitere Auflagen in Bezug auf Kampfmittel durchgeführt werden.

Diese Aussagen können nicht als Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit des übrigen Untersuchungsgebiets gewertet werden. Sie beziehen sich ausschließlich auf das dargestellte Untersuchungsgebiet und gelten für den Zeitraum des beschriebenen Bauvorhabens.

Auf die detaillierten Aussagen der Untersuchung, die dem B-Plan beigelegt ist, wird verwiesen.

9 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	1,78	ha	=	100,0	%
öffentl. Verkehrsfläche u. öffentl. Parkplatz	ca.	0,68	ha	=	38,2	%
öffentl. Grünfläche	ca.	0,16	ha	=	9,0	%
Nettobaufläche						
- Urbanes Gebiet	ca.	0,80	ha	=	44,9	%
- eingeschränktes Gewerbegebiet	ca.	0,14	ha	=	7,9	%

Freiburg, den 21.04.2022 LIF-FEU-ta
 10.05.2022
 01.06.2022 LIF-ta
 14.07.2022
 10.11.2022
 08.07.2024 LIF-bi

Zell a. H., den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

gez. Fischer
Planer

gez. 20.09.2024
Pfundstein, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung vom 20.07.2022
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 27.09.2024

Zell a. H., 27.09.2024

.....
gez. Pfundstein, Bürgermeister