

Inhalt

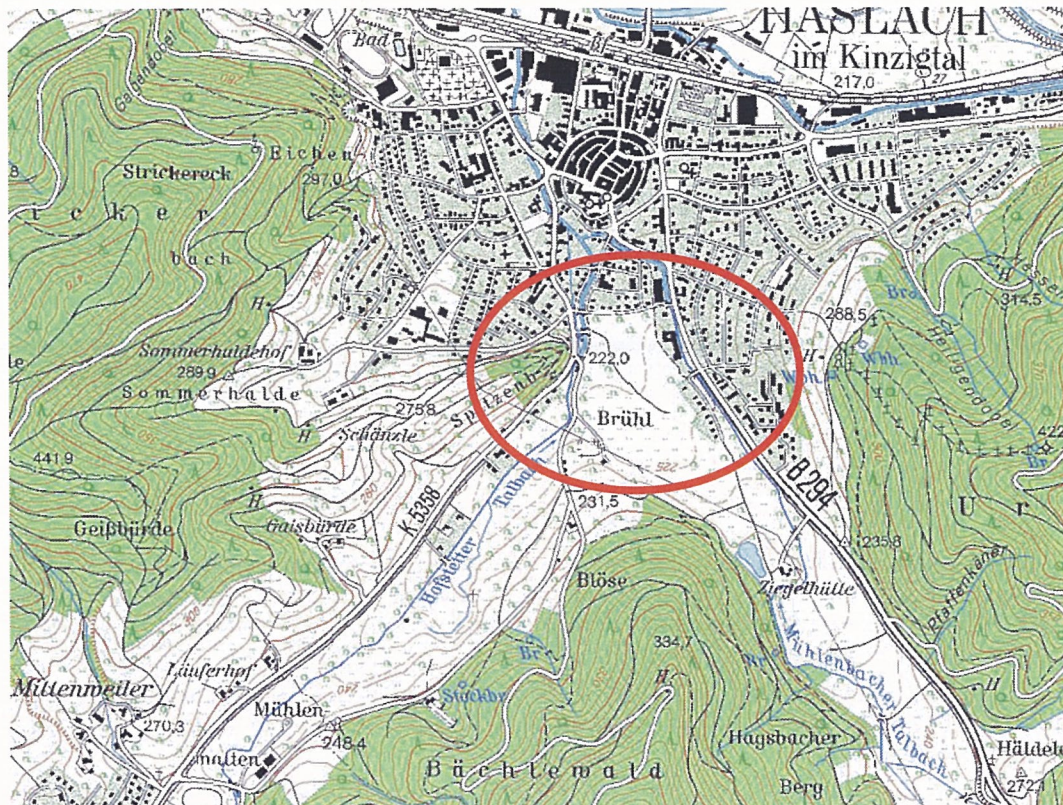
| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Allgemeines | 2 |
| 1.1 | Planungsanlass | 2 |
| 1.2 | Allgemeine Entwicklungs- und Planungsziele | 3 |
| 1.3 | Lage des Plangebiets und Bestandssituation | 4 |
| 1.4 | Verfahren | 5 |
| 2 | Planungsinhalte | 7 |
| 2.1 | Städtebauliches und funktionales Gesamtkonzept | 7 |
| 2.2 | Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 2.3 | Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 2.4 | Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und Nebengebäude | 12 |
| 2.5 | Abgrabungen und Aufschüttungen | 12 |
| 2.6 | Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung | 12 |
| 3 | Umweltprüfung und grünordnerische Festsetzungen | 13 |
| 4 | Grundwasser | 14 |
| 5 | Verkehrerschließung | 15 |
| 6 | Ver- und Entsorgung | 15 |
| 7 | Städtebauliche Daten | 16 |
| 7.1 | Flächendaten | 17 |
| 7.2 | Wohneinheiten und prognostizierter Bevölkerungszuwachs | 18 |
| 8 | Bodenordnende Massnahmen | 18 |

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass

Die hohe Standortqualität der Stadt Haslach im Kinzigtal ist insbesondere begründet in der verkehrsgünstigen Lage an der Schwarzwaldbahntrasse und der Bundesstraße 33 unweit des Oberzentrums Offenburg, der zentralörtlichen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum mit Hausach und Wolfach, der stadtbauhistorisch bedeutenden Altstadt als denkmalgeschütztes Ensemble sowie in der landschaftlich attraktiven Umgebung des mittleren Schwarzwalds.

Als Mittelzentrum übernimmt die Stadt Haslach auch die raumordnerische Funktion des Siedlungsbereichs und damit die Aufgabe, in angemessenem Umfang Wohnbauflächen zur weiteren Entwicklung und Stabilisierung des Standorts bereitzustellen. Die in den vergangenen 10 bis 15 Jahren erschlossenen Wohngebiete, wie ebenso auch die verfügbaren Innenentwicklungspotentiale im Siedlungsbestand sind mittlerweile weitgehend in Anspruch genommen. Dadurch entstand nun bereits seit einiger Zeit ein erhöhter Siedlungsdruck, der sich am sehr starken Interesse an Bauplätzen widerspiegelt. Der Gemeinderat der Stadt Haslach hat deshalb schon vor einigen Jahren beschlossen, ein neues Wohngebiet im Gewinn Brühl am südlichen Siedlungsrand zu entwickeln.



Standort und Lage des Planungsgebiets im Stadtgefüge

Umwelt- und landschaftsrelevante Untersuchungen haben die grundsätzliche Eignung dieses Entwicklungsstandorts als neuer Siedlungsschwerpunkt für Wohnen bekräftigt, sodass diese Fläche in den rechtskräftigen Flächennutzungsplan aufgenommen wer-

den konnte. Auch der Hochwasserschutz in den Talräumen des Mühlenbacher und Hofstetter Talbaches kann für das Gebiet gewährleistet werden.

Im Vorfeld entsprechender städtebaulicher Planungen hat sich der Gemeinderat der Stadt eingehend mit zeitgemäßen und zukunftsfähigen Kriterien qualitätvoller und nachhaltiger Siedlungsentwicklung befasst und entsprechende Rahmenbedingungen und Ziele für das geplante neue Wohngebiet „Brühl II“ formuliert.

Um eine größtmögliche städtebauliche Qualität und alternative Lösungsansätze für die Entwicklung des Gebiet zu erhalten, wurde im Jahre 2007 ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren als Mehrfachbeauftragung unter 4 teilnehmenden Büros ausgelobt. Dabei wurde der Vorschlag des Stadtplanungsbüros Fahle Stadtplaner aus Freiburg als Grundlage für die weitere Bearbeitung ausgewählt.

Eine zu beachtende Rahmenbedingung für die Durchführung des Projekts ist die Konzeption einer neuen Verbindungsstraße zwischen der B 294 und der K 5358 am südlichen Rand des geplanten Wohngebiets, welche neben überörtlichen Verkehrsfunktionen auch eine Bedeutung für die Erschließung des Gebiets von Süden übernehmen kann. Der städtebauliche Entwurf muss diese neue Verbindungsstraße sowohl im Hinblick auf den erwünschten Erschließungsansatz als auch im Hinblick auf die durch diese Straße erzeugte Emissionsbelastung berücksichtigen. Die Funktionsfähigkeit der Erschließung ist jedoch auch ohne Anschluss an eine Ortsrandstraße gewährleistet.

1.2 Allgemeine Entwicklungs- und Planungsziele

Allgemeines Entwicklungsziel ist die Schaffung von Wohnbauland für den aktuell vorliegenden und weiter zu erwartenden Bedarf insbesondere an Einfamilienhäusern unterschiedlicher Haustypen in der Stadt Haslach. Der vorgesehene Standort eignet sich siedlungsstrukturell besonders, da er in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt und den dort vorhandenen Versorgungseinrichtungen, zum Bahnhof sowie auch zu den Sozial- und Bildungseinrichtungen der Stadt liegt. Wenngleich kein „Innenbereich“ im klassischen Sinne, so stellt diese Fläche bezüglich ihrer topografischen und siedlungsstrukturellen Umgebung doch eine sinnvolle stadtkernnahe Arrondierung dar.

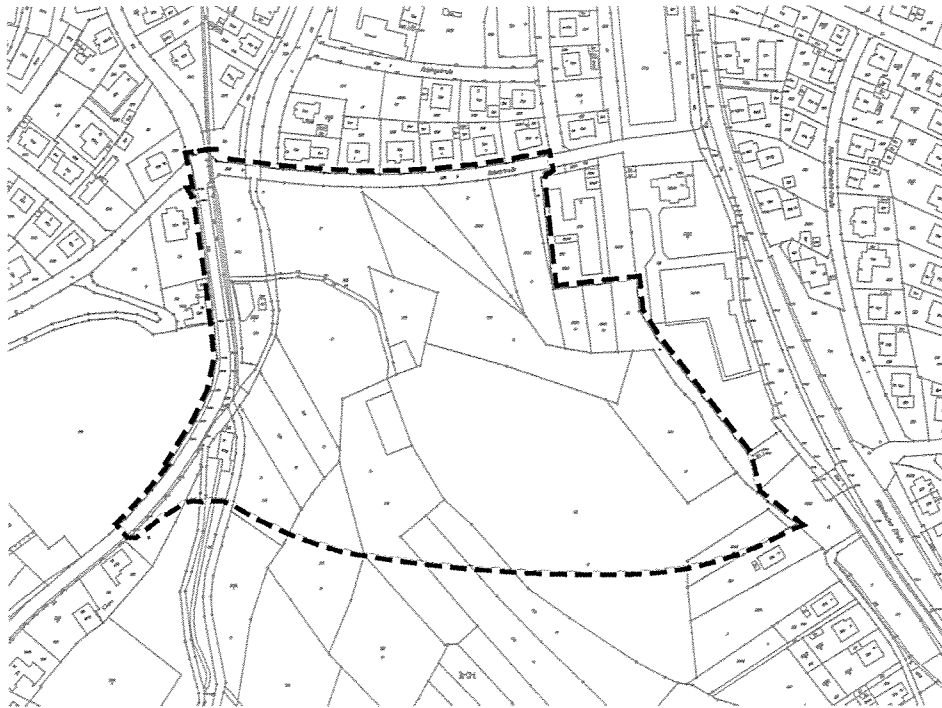
Das geplante Wohngebiet „Brühl II“ mit einer Gesamtfläche von circa 5,6 ha soll mehrheitlich Flächen für Einfamilienhausbauten als Einzelhäuser und untergeordnet als Doppel- und Reihenhäuser erschließen. Entlang der Hebelstraße sowie an den Spielplatz angrenzend sollen Wohnungen unterschiedlicher Größe in Mehrfamilienhäusern bereitgestellt werden. Im Bereich des Hofstetter Talbachs sollen in nennenswertem Umfang Grünflächen vorgehalten werden, die sowohl dem Aufenthalt der zukünftigen Bewohner als auch ökologischen und grüngestalterischen Funktionen dienen. Ergänzt werden diese Grünflächen durch eine parkähnliche Verbindung dieses Talraums zum östlich gelegenen Spielplatz.

Die konkreten städtebaulichen Ziele können für den Bebauungsplanbereich und dessen Umgebung wie folgt zusammengefasst werden:

- Schaffung von hochwertigem Wohnraum in relativ zentraler Stadtlage zur Befriedigung des Bedarfs an Wohnungen in der stabilen Wirtschaftsregion Offenburg / Ortenau und unter besonderer Berücksichtigung der anhaltenden Nachfrage von Wohnungen in der Stadt Haslach.
- Städtebauliche Nutzung eines stadtkernnahen Entwicklungsbereichs als integrierte Arrondierungsfläche bei gleichzeitiger Eindämmung des Landschaftsverbrauchs an den weiteren Siedlungsrändern.

- Planungsrecht zur Realisierung einer neuen südlichen Verbindungsstraße mit übergeordneter Bedeutung, die ebenso zur Erschließung des Entwicklungsgebiets genutzt werden kann.
- Aufwertung des Uferbereichs des Hofstetterbachs.

1.3 Lage des Plangebiets und Bestandssituation



Katasterplan mit Geltungsbereich

Die landschaftsökologische Bewertung im Umweltbericht zeigt eine relativ hohe Bedeutung der Böden und des Landschaftsbildes, geringere bis mittlere Bedeutung hingegen haben die Vegetation, Arten und Biotop sowie der Grund- und Oberflächenwässer. Ebenso hingewiesen wird auf die kleinklimatisch bedeutenden Kalt- und Frischluftschneisen der beiden südlichen Talräume. Eingriffe in ökologische Bestandsqualitäten sowie artenschutzrechtliche Bestandssituationen müssen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Zur detaillierten Bewertung wurde zunächst ein Scopingpapier und ein vorläufiger Umweltbericht erstellt, der zur Offenlage als Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Teil 2 der Begründung wird.



Bestandssituation Google Luftbild

Am nördlichen Gebietsrand befindet sich die einseitig bebaute Hebelstraße, welche den heutigen südlichen Siedlungsrand bildet und die jetzige Verbindungsstraße zwischen der B 294 und der K 5358 darstellt. Im Osten befindet sich die Sonderschule Villa Magdalena sowie ein Seniorenwohnheim. Jenseits der Mühlenbacher Straße (B 294) befinden sich Wohngebiete mit vorwiegender Einfamilienhausbebauung. Westlich erhebt sich jenseits des Hofstetter Talbachs und der Hofstetter Straße der relativ steil ansteigende Spitzenberg mit Spazierwegen und Naherholungsangeboten.

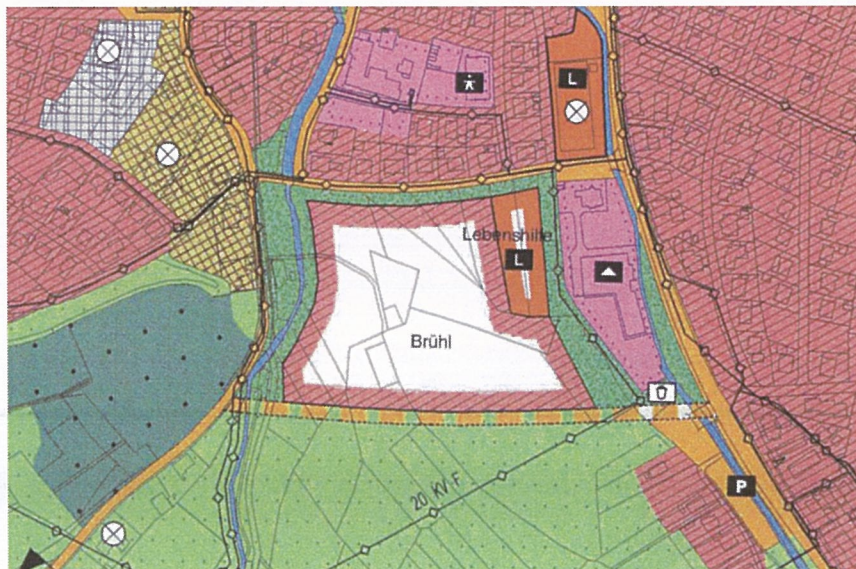
1.4 Verfahren

Das Planungsgebiet befindet sich im Außenbereich, sodass ein normaler Verfahrensablauf mit Frühzeitiger Anhörung nach § 3(1) und 4(1) BauGB sowie einer Umweltprüfung und einem Scopingverfahren nach § 2(4) BauGB durchgeführt wird.

1.4.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach im Kinzigtal ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und Sondergebiet Lebenshilfe dargestellt. Das Sondergebiet ist mehrheitlich als solches entwickelt, lediglich ein kleiner Teilbereich wird zukünftig als WA dargestellt.

Damit ist der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



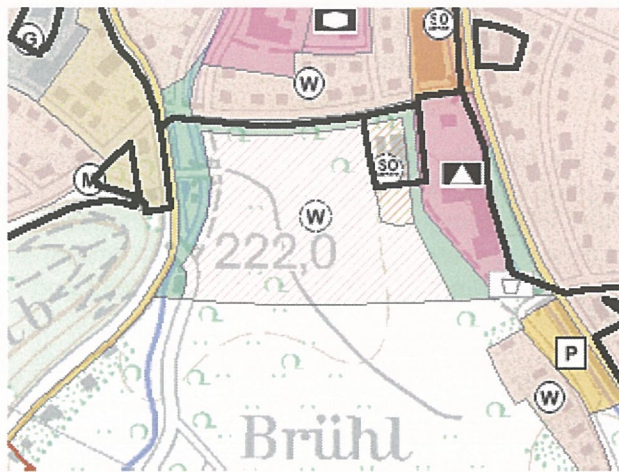
Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

1.4.2 Verfahrensablauf

| | |
|--|--|
| 03.07.2012 | Der Gemeinderat der Stadt Haslach beschließt in öffentlicher Sitzung, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Brühl II“ aufzustellen, billigt das Planungskonzept und beschließt die Frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit und der Behörden. |
| 16.10.2012 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung |
| Schreiben 12.07.2013 Frist bis 24.08.2012 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange. |
| 10.12.2013 | Der Gemeinderat behandelt die vorgezogen eingeholten Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften „Brühl II“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB. |
| 23.12.2013 bis 23.01.2014 | Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB. |
| Schreiben 18.12.2013 Frist bis 23.01.2014 | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB |
| 04.11.2014 | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan „Brühl II“ und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung. |

1.4.3 Angrenzende Bebauungspläne

Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan „Brühl I“ mit Sonderbauflächen vom 23.12.2004 an. Die Wohnbauflächen nördlich der Hebelstraße sind durch den Bebauungsplan Schafsteg vom 03.10.1962 erfasst. Westlich der Hofstetter Straße grenzt der Bebauungsplan Breite vom 14.09.1958 mit vornehmlich Wohnbauflächen an.



Geltungsbereiche angrenzender Nutzungen mit Flächennutzungsplan (Quelle: AROK BW)

2 PLANUNGSINHALTE

2.1 Städtebauliches und funktionales Gesamtkonzept



Städtebaulicher Entwurf

Das städtebauliche Gesamtkonzept verfolgt ein klares, orientierungsleichtes Konzept der Erschließung, Freiraumstruktur und Flächenparzellierung. Eine äußere Straßenerschließung erfolgt sowohl von der Hebelstraße an zwei Anschlussstellen sowie von der neuen südlichen Umgehungsstraße an einer Anschlussstelle. Die östliche innere Erschließungsachse bündelt als Sammelstraße die bebauten Flächen für Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Hier sind auch in konzentrierter Form Senkrechtparkierungsflächen angeordnet. Gleichwohl ist diese Straßenachse durch Verschwenkungen und Platzbildungen so gegliedert, dass eine verkehrsberuhigte Aufenthaltsqualität entste-

hen kann. Diese Achse sowie der innere Erschließungsring und der zweite westliche Anschluss an die Hebelstraße sollen als verkehrsberuhigte Wohnstraßen ausgebildet werden.

Auch das Freiraumkonzept verfolgt das Prinzip einer klaren orientierungsleichten Gliederung. Eine mittig angeordnete grüne Achse verbindet die beiden östlich und westlich liegenden bachbegleitenden Grünräume und gliedert das Gesamtgebiet in zwei ablesbare Teilbereiche. Für die Bewohner wichtigster öffentlicher Grünraum ist der Bereich am Hofstetter Talbach, der als Nachbarschaftsfläche für Kinderspiel und Aufenthalt der Bewohner genutzt werden kann.

Die Baustruktur des neuen Wohngebiets orientiert sich an der überwiegenden Nachfrage nach Einfamilienhausformen als Einzelhäuser und untergeordnet Doppel- oder Reihenhäuser und entspricht damit der umgebenden Siedlungsstruktur. Eine gewisse Konzentration der Baumassen entlang der östlichen inneren Erschließungsstraße stärkt die Rückgratfunktion dieser Hauptachse mit beidseitigem äußerem Erschließungsansatz. Nach Westen zum Hofstetterbach wird die Baustruktur aufgelockert. Ein großer Teil der Gebäude ist traufseitig südorientiert und erleichtert damit die aktive Solarenergienutzung.

Zu den südlich angrenzenden Freiflächen soll durch die Festsetzung einer traufständigen Firstrichtung ein harmonischer Ortsrand entstehen. Zur Strukturierung der Hauptachse wird ebenfalls eine Nord-Süd verlaufende Firstrichtung festgesetzt.

2.2 Art der baulichen Nutzung

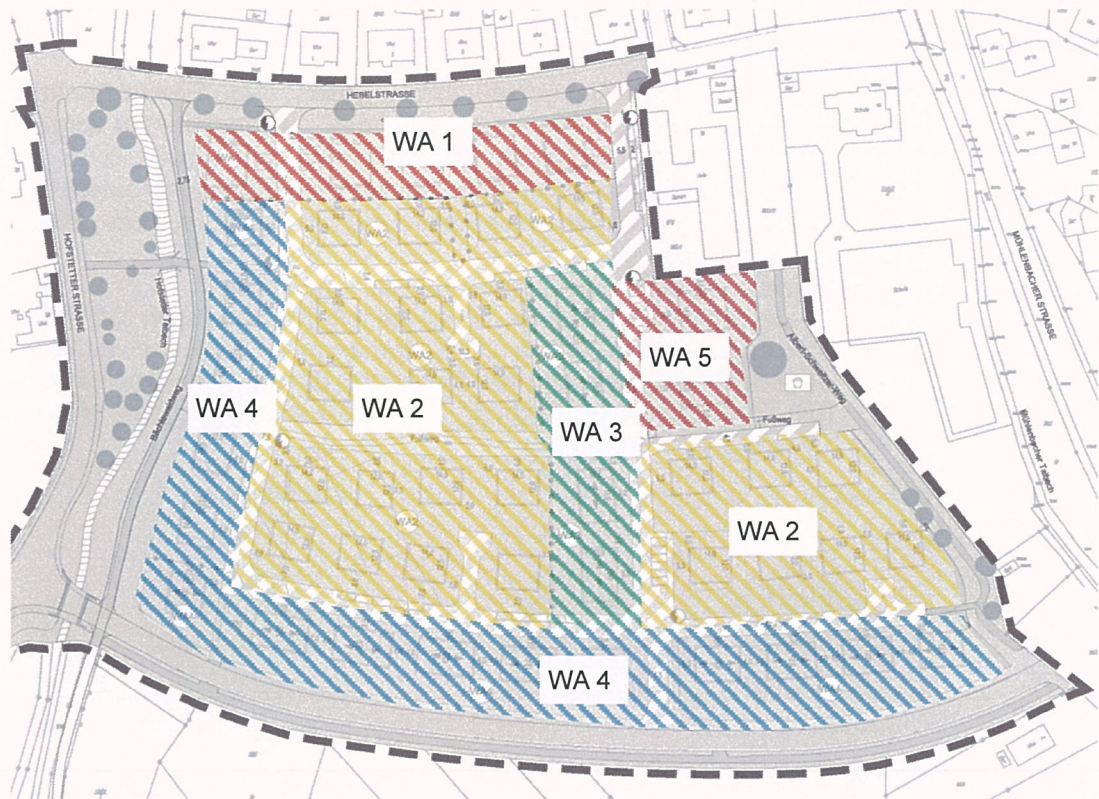
Das Planungsgebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden und dient vorwiegend dem Wohnen. Ausgeschlossen werden sollen flächenintensive und den Verkehr belastende Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften und Tankstellen, die sich in diesem Gebiet wohl ohnehin nicht ansiedeln würden.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Wohngebiet lässt sich in 5 Bereiche gliedern, die sich bezüglich der Festsetzungen zur Höhe, Bauweise, Dachform und -neigung, Firstrichtung sowie zulässigen Grundfläche unterscheiden.

Die Bereiche WA 1 und WA 5 sind Mehrfamilienhäuser, die übrigen Bereiche sind als Einfamilienhäuser mit Einzelhäusern vorgesehen, wobei im Bereich WA 3 zusätzlich Doppel- und Reihenhäuser zulässig sind.

Die abgebildete Schemaschnitte stellen mögliche Baukörper dar und dienen lediglich der Veranschaulichung. Maßgeblich sind die Festsetzungen im Bebauungsplan.



Teilbereiche WA 1 bis WA 5

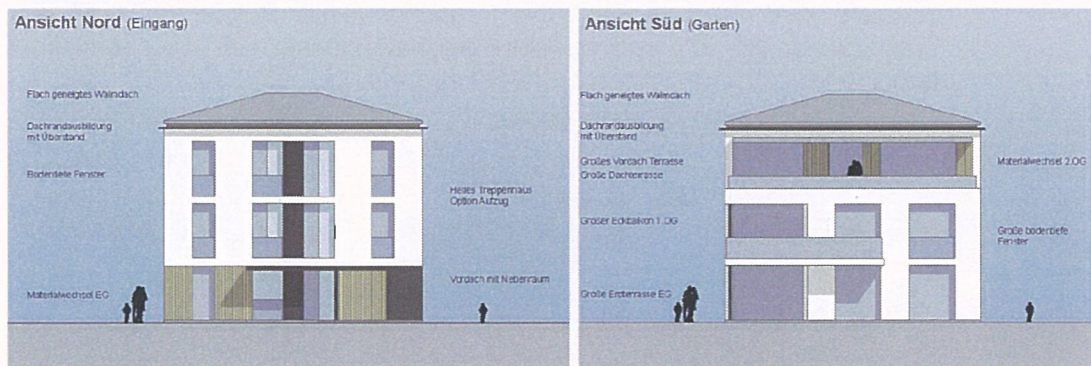
Allgemeines Wohngebiet WA 1

Geplant sind hochwertige 3-geschossige Punkthäuser mit maximal 13 m x 13 m Grundfläche und jeweils 3 Wohnungen. Das oberste Geschoss ist nach Süden um mindestens 3 m zurückgesetzt. Als Dach wird ein Walmdach mit 12°-15° festgesetzt (örtliche Bauvorschrift).

Die maximale Grundfläche wird auf 190 qm begrenzt. Je Gebäude sind 3 Wohneinheiten zulässig, sodass je Geschoss eine großzügige Wohnung entsteht.

Die Höhen sind mit Wandhöhen von 9 m bis 9,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 11,5 m eng eingegrenzt.

Mit diesen Festsetzungen wird dieser städtebaulich wichtige Bereich deutlich eingegrenzt und führt zu einer homogenen Ausgestaltung auch bei unterschiedlichen Bauherren.



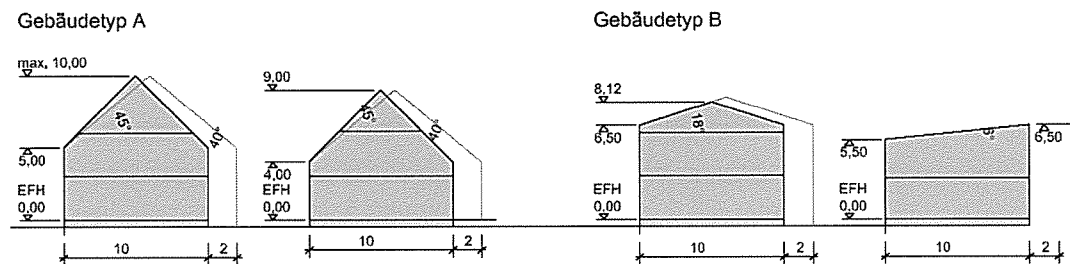
Ansichten Nord und Süd (Quelle: Architekturbüro barton-freiburg)

Allgemeines Wohngebiet WA 2

Im zentralen Bereich des Plangebiets sind 2-geschossige Einfamilienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 144 qm mit maximal 2 Wohneinheiten vorgesehen. Durch die Festlegung der Wohneinheiten soll verhindert werden, dass auch in diesem Bereich Mehrfamilienhäuser entstehen, welche der Gebietscharakteristik eines Wohngebiets mit vornehmlich Einfamilienhäusern nicht entspräche. Dies gilt ebenso für das Allgemeine Wohngebiet WA 4.

Zwei Gebäudetypen sind möglich (örtliche Bauvorschriften):

- Typ A) 1,5-geschossiges Gebäude mit steilgeneigtem Satteldach (32° - 45°), einer Wandhöhe zwischen 4 m bis 5 m und einer maximalen Firsthöhe von 10 m oder
- Typ B) 2-geschossiges Gebäude mit Flachdach (0° - 5°), flachgeneigtem Pultdach ($>5^\circ$ - 10°), Zelt- oder Walmdach (5° - 18°) und einer Wandhöhe zwischen 5,5 m bis 6,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m.



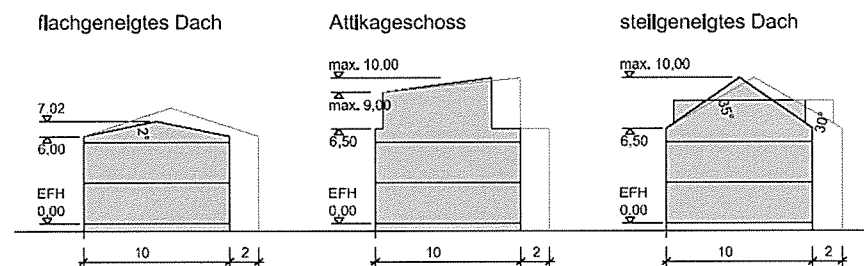
Beispielhafte Schemaschnitte

Allgemeines Wohngebiet WA 3

Im Bereich entlang der zentralen Nord-Süd-Erschließung sind 2,5-geschossige Einfamilienhäuser als Einzel- (EH), Doppel- (DH) und Reihenhäuser (RH) mit maximalen Grundflächen von 144 qm (EH) und 84 qm (DH / RH) mit maximal 2 Wohneinheiten für EH und 1 Wohneinheit für DH/RH vorgesehen. Dabei soll Doppelhäusern der Vorrang gegeben werden. Planungsrechtlich ist die o.g. 2,5-geschossigkeit mit 2 Vollgeschossen anzusprechen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird für Einzelhäuser in Analogie zu den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 festgesetzt. Für Reihen- und Doppelhäuser wird aufgrund der kleineren Grundstücksgrößen die zulässige Anzahl auf eine Wohneinheit reduziert.

Die Wandhöhe liegt zwischen 6,0 m und 6,5 m, die Firsthöhe darf 10,0 m nicht überschreiten. Auf die Wandhöhe ist das 2. Obergeschoss nicht mit anzurechnen, welches gemäß örtlichen Bauvorschriften um mindestens 0,5 m zurückgesetzt sein muss.

Zulässig sind Flachdächer (0° - 5°), flachgeneigte Pultdächer ($>5^\circ$ - 10°), Zelt- oder Walmdächer (5° - 18°) und steilgeneigte Satteldächer (32° - 45°) (örtliche Bauvorschriften).

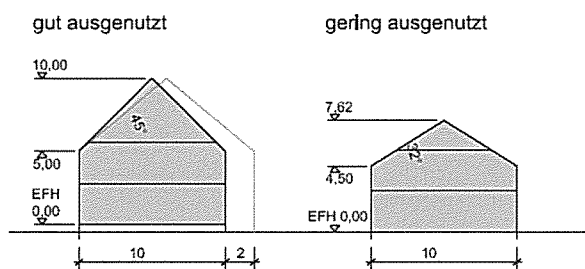


Beispielhafte Schemaschnitte

Allgemeines Wohngebiet WA 4

Im Bereich entlang des Hofstetter Talbachs und südlichen Ortsrands sind lediglich 1,5-geschossige Einzelhäuser mit einer Grundfläche von 144 qm und maximal 2 Wohnungen zulässig. Die als 1,5-geschossig in Erscheinung tretende Bebauung kann aus planungsrechtlicher Sicht mit 2 Vollgeschossen ausgeführt werden.

Die Wandhöhe liegt zwischen 4,5 m und 5,0 m, die Firsthöhe darf 10,0 m nicht überschreiten. Die Dächer sind als Satteldächer mit 32° bis 45° auszuführen.



Beispielhafte Schemaschnitte

Allgemeines Wohngebiet WA 5

Im Bereich WA 5 sind analog zu Bereich WA 1 hochwertige 3-geschossige Punkthäuser mit jeweils maximal 6 Wohnungen je Gebäude zulässig. Damit sollen hier etwas verdichtete Wohnformen mit kleineren Wohnungen entstehen, um eine Mischung des Angebots zu gewährleisten. Das oberste Geschoss ist nach Süden oder Westen um mindestens 3 m zurückgesetzt, als Dach ist ein Walmdach mit 12°-15° vorgesehen (örtliche Bauvorschriften).

Als Bezugshöhe der Festsetzungen wurde die jeweilige Erschließungsstraße gewählt, im Bereich der Punkthäuser WA 1 der straßenbegleitende Fußweg entlang der Hebelstraße.

Die Oberkante des Rohfußbodens darf hierbei lediglich um maximal 50 cm nach oben abweichen. Im Bereich WA 1 darf um 20 cm nach oben oder unten abgewichen werden.

Bei der Bemessung gilt die tatsächlich ausgeführte Rohfußbodenhöhe, nicht die maximal zulässige.

Es werden zulässige Grundflächen festgesetzt, welche durch die in § 19 (4) genannten Anlagen um bis zu 100 % überschritten werden dürfen, maximal jedoch bis zu einer Obergrenze von 0,6, welche sich aus der 50-prozentigen Überschreitungsmöglichkeit der in der BauNVO geregelten Obergrenze der GRZ von 0,4 ergibt.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Es werden Baufenster festgesetzt, welche die angestrebte städtebauliche und hochbauliche Anordnung der Gebäude definieren, dabei aber Spielräume für eine endgültige Ausprägung und Gestaltung der Baukörper zulassen. Die Baufenster werden darüber hinaus so großzügig bemessen, dass auch ein Spielraum für untergeordnete Bauteile gegeben ist. Untergeordnete Bauteile sind in Anlehnung an die LBO Baden-Württemberg auch außerhalb der Baufenster zulässig.

2.5 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und Nebengebäude

Garagen, Carports und Stellplätze sollen zum Schutz der Freiraumqualität nur in klar definierten Bereichen bis zur hinteren Baufensterflucht zulässig und in der Höhe begrenzt sein. Die Größe der zulässigen Nebenanlagen außerhalb der Baufenster soll zum Schutz der Freibereiche eingeschränkt werden.

Zur Sicherstellung eines qualitativollen offenen Straßenraums sollen die hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen einen Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Der Abstand ist abhängig davon, ob es sich um eine Garage, einen „luftigeren“ Carport mit zwei halboffenen Seiten oder um einen Carport mit zwei geschlossenen Seiten handelt. Ausnahmen werden in Abhängigkeit der Erschließungsnotwendigkeiten definiert. Bei entsprechender Positionierung der Baukörper lassen sich so nahezu auf jedem Baugrundstück Doppelgaragen realisieren.

Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von jeweils 40 Kubikmeter außerhalb der Baufenster zulässig, um die Flächen außerhalb der Baufenster offen zu halten.

2.6 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Festsetzungen zur topografischen Ausgestaltung sollen eine homogene Höhenentwicklung des Gebiets gewährleisten. So sind die Baugebiete auf Höhe der Erschließung anzuschütten (plus/minus 20 cm) und zum Nachbargrundstück mindestens im Verhältnis 1:2 abzuböschten. Terrassen bis 30 qm Fläche dürfen um bis zu 60 cm erhöht liegen um den Anschluss an den Baukörper zu ermöglichen. Für Kellergeschosse werden Möglichkeiten der Belichtung eröffnet. Dabei ist die Festsetzung einer Weißen Wanne zu berücksichtigen.

2.7 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält einen separaten Erlass über die Örtlichen Bauvorschriften, in dem gestalterische Vorschriften zu Dächern, un bebauten Freiflächen, Einfriedungen, Stützmauern und Freileitungen etc. festgesetzt werden. Diese sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen Kontext dienen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt.

Die Dachformen und Rücksprünge wurden bereits weiter oben erläutert. Ergänzt werden diese Festsetzungen durch Einschränkungen zu den zulässigen Dachaufbauten und – einschnitten.

Um entlang der Hebelstraße eine abgestimmte Bebauung zu gewährleisten wurde hier neben Festsetzungen zu Kubatur und Dachform auch die maximal zulässige Größe der Baukörper festgesetzt (13 m x 13 m).

Die Höhe der Garagen, Carports und Nebenanlagen wird auch 3 m Trauf- und 4 m Firsthöhe beschränkt, um die privaten Freiflächen offen zu halten.

Fremdwerbung ist im Gebiet nicht gewünscht und wird daher auf die Stätte der Leistung und 1 m² beschränkt. Damit soll verhindert werden, dass insbesondere zum Ortsrand untypische und dominierende Werbeflächen entstehen.

Die Anzahl der Stellplätze wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Trotz relativ zentraler Ortslage und Anschluss an den ÖPNV, ist in Haslach ein erhöhter Besitz an privaten PKW gegeben. Um den öffentlichen Parkraum nicht zu belasten, wird daher die Stellplatzverpflichtung angepasst.

Die Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken werden durch das Nachbarschaftsrecht ausreichend geregelt. Um einengende und massive Einfriedungen zu den öffentlichen Ver-

kehrflächen (nicht Fuß- und Radweg) zu verhindern, werden hier Regelungen bezüglich der Art und Höhe getroffen.

3 UMWELTPRÜFUNG UND GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gem. § 2a Nr. 2 in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Zum Zeitpunkt der Frühzeitigen Beteiligung wurde ein Scopingpapier als vorläufigem Umweltbericht erstellt und eine erste Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Diese wurde im weiteren Verfahren fortgeschrieben und zur Offenlage des Bebauungsplans geeignete Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sowie gebietsinterne mindernde Maßnahmen, die der Gestaltung sowie Ein- und Durchgrünung des Gebiets dienen, festgesetzt.

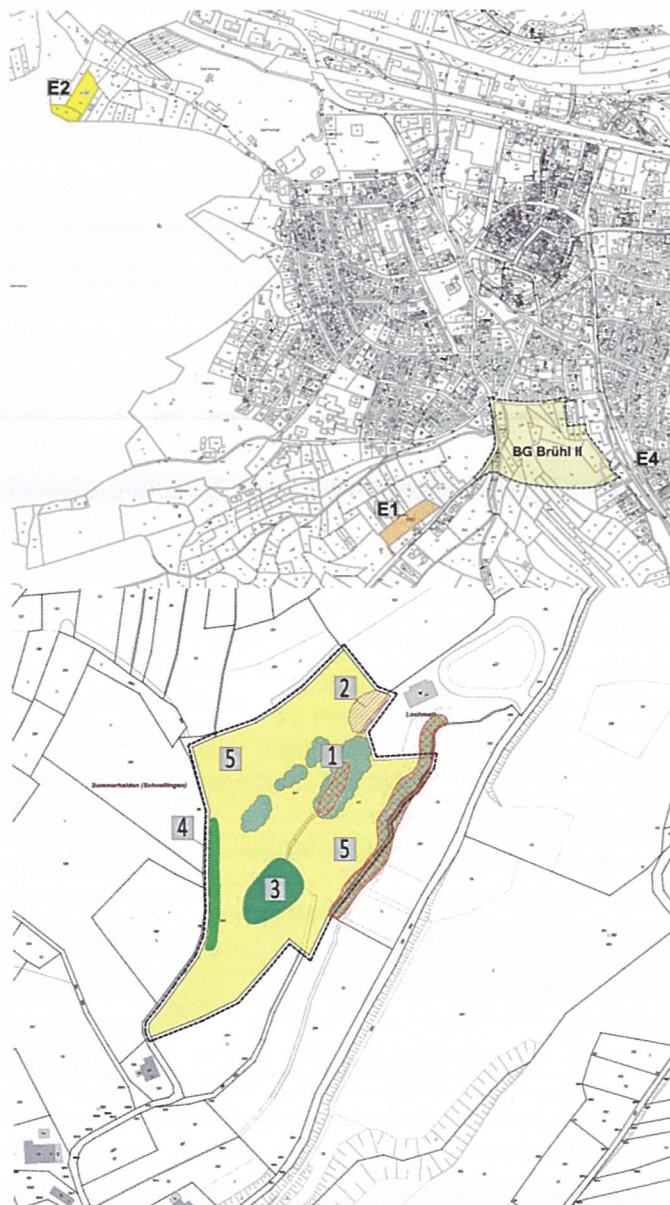
Neben Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken und den Straßenraum gestaltende Maßnahmen, werden u.a. Aussagen zur Ausführung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung, zur Ausführung der Dächer oder der Gestaltung der Grünräume getroffen.

So werden entlang der Hebelstraße Wiesenflächen unter der zu erhaltenden Baumallee festgesetzt. Im zentralen Grünzug bis zum östlichen Spielplatz sind parkähnliche Strukturen zu entwickeln. Am Hofstetter Talbach wird der Talraum aufgewertet, der südliche Teilabschnitt des Baches verlegt und naturnah ausgestaltet sowie ein Absturz in eine rauhe Rampe umgewandelt. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen und der Eigentümer vor eindringendem Wasser wird für Baukörper unterhalb der Geländeoberfläche eine weiße Wanne festgesetzt.

Ebenso wurde die artenschutzrechtliche Betroffenheit geprüft und entsprechende Maßnahmen getroffen, um dem Eingriff gerecht zu werden. Dies beinhaltet die Schaffung neuer Nahrungsstätten (externer Ausgleich) sowie Anbringung von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse.

Extern werden folgende Flächen zum verbleibenden Ausgleichsdefizit bzw. zur Bewältigung artenschutzrechtlicher Eingriffe mit Maßnahmen belegt:

- E1: Anlage einer Streuobstwiese im Bereich einer 3.089m² großen, mehrschürigen Grünlandfläche (Flstck 882) in räumlicher Nähe zum geplanten Wohngebiet. Die Maßnahmen dienen auch dem Funktionserhalt ggf. betroffener Tierarten und deren Lebensräumen.
- E2: Umwandlung eines 2.600 m² großen Fichtenbestands (Flstck 632/633 Teilfläche) in naturnahen Waldbestand mit u.a. Schwarzerlen, Esche, Hainbuche oder Vogelkirsche und standortgerechtem Strauchunterwuchs (z.B. Hasel, Salweide). Ziel ist die Entwicklung eines totholzreichen Bestandes aus standortgerechten Gehölzarten.
- E3: Aufwertung einer ca. 14.100 m² großen Grünlandfläche auf Flstck. 2071 / Teilfläche durch ein angepasstes Pflegekonzept und Pflanzmaßnahmen insbesondere zum Erhalt und zur Schaffung von Lebens- und Nahrungshabitaten artenschutzrechtlich geschützter Vögel.
- E4: Entsiegelung und Rekultivierung einer bestehenden Parkplatzfläche mit 100 m² (Flstck. 1067/1).
- E5: Kalkung von ca. 100 ha versauerter Waldböden im Gemeindewald der Stadt Haslach mit einem einmaligen Kalkungsbedarf zu 3t Dolomi / ha (Hubschrauberausbringung)



Externe Ausgleichsmaßnahmen (Quelle: Büro Wermuth)

Der Grünordnungsplan wird in den Umweltbericht integriert und die Festsetzungsvorschläge in den Bebauungsplan übernommen.
Detaillierte Angaben sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der zum Teil der Begründung wird.

4 GRUNDWASSER

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei etwa 1,20 m unter der Geländeoberkante. Nimmt man ein 10-jähriges Regenereignis an, erhöht sich der Grundwasserspiegel nochmals um ca. 30 bis 50 cm, bei einem 50-jährigen Regenereignisses um weitere ca. 20 bis 30cm.

Damit könnte sich ein Grundwasserspiegel von 0,6 bis 0,7 m unter Geländeoberkante einstellen (vgl. auch geologisches Gutachten vom 13.05.2009, Institut für angewandte Geologie, Willstätter).

Zum Schutz von Grundwasser und Gebäudeteilen wird festgesetzt, dass die Untergeschosse bis zur Geländeoberkante wasserdicht hergestellt werden sollen.

5 VERKEHRERSCHLIEßUNG

Die Grundzüge der Erschließung wurden bereits erläutert. Innerhalb des Gebiets ist eine Verkehrsberuhigung mit Parkständen vorgesehen. Diese öffentlichen Parkierungsflächen werden in Abhängigkeit der Grundstücksaufteilung und –erschließung angeordnet und sofern möglich mit Baumpflanzungen ergänzt.

Die privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken anzuordnen. Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht, um dem aktuellen Besatz an Fahrzeugen gerecht zu werden (örtliche Bauvorschrift).

6 GEOTECHNIK

Zur Klärung der Untergrundverhältnisse wurde durch das Institut für angewandte Geologie, Willstätt, das ingenieurgeologische / hydrologische Erschließungsgutachten vom 13.05.2009 erarbeitet.

Im Gutachten sind folgende Hinweise für die Errichtung von Gebäuden enthalten (detailliertere Aussagen sind o.g. Gutachten zu entnehmen):

„Wie für den Bau von Erschließungsstraßen gelten für den oberflächennahen Lastabtrag von Gebäuden die in Kap 4.5 [des Gutachtens] erläuterten bodenmechanischen Rahmenbedingungen.

Es wird allerdings ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass es sich dabei um geschätzte Bodenkennwerte handelt, die lediglich für eine Vorbemessung von Lastabtragsflächen herangezogen werden sollten. Grundsätzlich bleibt zu berücksichtigen, dass sich ablagerungsbedingt die Kornzusammensetzung der gründungsrelevanten Bodenhorizonte auf gleichem Niveau innerhalb weniger Meter merklich ändern können, was naturgemäß auch Einfluss auf die jeweiligen, daraus abzuleitenden bodenmechanischen Kennwerte hat.

Die den Deckschichten unterlagernden Bachschotter sind zur Aufnahme von Bauwerkslasten grundsätzlich geeignet. Bei Gebäudeteilen die auf deren Niveau einbinden wird dringend empfohlen einen hinreichender Schutz, z.B. in Form einer „weißen Wanne“ gegen drückendes Wasser infolge aufsteigendes Wasser bei erhöhten Grundwasserständen zu berücksichtigen, vgl. auch Kap. 4.3 [des Gutachtens].

Bei höherer Inanspruchnahme der gründungsrelevanten Lockergesteinshorizonte durch setzungsempfindliche, oder größere, mehrstöckige Gebäude wird empfohlen, den Bodenaufbau des geplanten Baufelds in Form ingenieurgeologischer Gründungsgutachten frühzeitig vorab erkunden zu lassen.“

7 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsträger innerhalb deren Versorgungsauftrages auf eigene Verantwortung und soll bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Schmutz- und Regenwasser wird in die Trennkanalisation abgeleitet, da das Grundwasser je nach Regenereignis bis ca. 50 cm unter GOK steigen kann und somit eine Versickerung von Regenwasser auf den einzelnen Grundstücken nicht möglich ist. Der Anschluss erfolgt über die neue Ringerschließung.

Im Osten liegt derzeit ein Kanal, der im Zuge der Erschließungsmaßnahmen aus den geplanten Baugrundstücken in die Wegeverbindungen verlegt wird.

Ebenso wird die derzeit noch über das Gebiet laufende Stromleitung gefasst und im Verkehrsnetz verlegt.

8 LÄRMSCHUTZ

Aufgrund der Lage zwischen den qualifizierten Straßen Hofstetter und Mühlenbacher Straße sowie der Hebelstraße und geplanten Ortsrandstraße, ist davon auszugehen, dass im Gebiet in Teilbereichen die Orientierungswerte überschritten werden. Daher wurde durch das Büro Mörgenthaler Ingenieure, Öhringen, eine Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Verkehrsgeräuschimmissionsprognose vom 15.04.2013 kommt zu folgendem Ergebnis (detailliertere Aussagen sind o.g. Gutachten zu entnehmen):

„Die Lärmsituation im Plangebiet wurde bei freier Schallausbreitung sowie unter Berücksichtigung einer exemplarischen Bebauung betrachtet. In Teilbereichen des Plangebietes werden bei freier Schallausbreitung die Orientierungswerte der DIN 18005 [1] für allgemeine Wohngebiete (WA) überschritten. Im nächstgelegenen Einwirkbereich der K 5358, der Hebelstraße sowie der neuen Verbindungsstraße werden teilweise auch die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) überschritten (dargestellt in den Anlage 1 – 4 [der Prognose]). Die Beurteilungspegel unter Berücksichtigung einer exemplarischen Bebauung sind in den Anlagen 5 bis 8 [der Prognose] dargestellt. Es ist erkennbar, dass im Tagzeitraum an der nördlichsten und der südlichsten Bauungsreihe die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) teilweise geringfügig überschritten werden. In der Nacht werden die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) teilweise an der nördlichen, der westlichen und der südlichen Bauungsreihe überschritten.

Der Schwellenwert von 65 dB(A), welcher in der aktuellen Diskussion als untere Grenze einer gesundheitlichen Gefährdung bzw. einer Zumutbarkeit für eine Wohnnutzung gilt (Grünbuch 'Künftige Lärmschutzpolitik', Europäische Kommission 1996 und diverse Veröffentlichungen des Umweltbundesamts), wird im Plangebiet nicht überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet sind Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung erforderlich. Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind die Außenbauteile der Räume mindestens entsprechend den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs nach der DIN 4109 auszubilden. Die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ sind in Anlage 9 [der Prognose] angegeben.

Schlafräume, die hinter Fassaden angeordnet werden, deren Beurteilungspegel über 45 dB(A) zur Nachtzeit bzw. Wohn- und Büroräume hinter Fassaden, deren Beurteilungspegel über 55 dB(A) zur Tageszeit liegen, sollten mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden, beispielsweise mit einem Schalldämmlüfter oder durch den Anschluss der betroffenen Räume an eine zentrale Lüftungsanlage.“

Die Prognose berücksichtigt bereits die im Vorfeld erfolgte Abwägung bezüglich der Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden. Um das Gebiet sinnvoll zu schützen, wäre um das gesamte Gebiet eine Lärmschutzwand zu errichten, was aufgrund der ohnehin geringen Höhe der Bebauung als sehr dominant und daher aus Gründen des Ortsbildes und Integration des Gebiets in das Siedlungsgefüge als nicht durchführbar erachtet wird.

Da es sich um lediglich geringfügige Überschreitungen für einen Teilbereich des Gebiets handelt, soll daher eine Festsetzung von Lärmpegelbereichen wie in der Prognose

se empfohlen erfolgen. Die sich aus dem Gutachten ergebenden Bemessungsgrundlagen werden in die Bauvorschriften integriert.

Die Empfehlung einer fensterunabhängigen Belüftung bei Überschreitung von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts wird als solche in die Hinweise zu den Bauvorschriften aufgenommen.

Damit kann den prognostizierten Verkehrsimmissionen hinreichend Rechnung getragen werden.

9 LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN

Unter „als ortsüblich hinzunehmende Emissionen“ werden im Sinne dieses Hinweises Emissionen verstanden, welche zwar grundsätzlich zulässig sind, jedoch häufig dennoch zu Beschwerden führen. Hierzu gehören etwa Geruchsbelastungen. Der Hinweis wird entsprechend ausgeführt.

Weitere, potenziell gesundheitsgefährdende Emissionen wurden im Entwurf berücksichtigt. Hierbei handelt es sich im Speziellen um Spritzmittel und deren Abdrift. Nach Auffassung der Gemeinde dient der Schutz vor Spritzmittelabdriften primär dem Aufenthalt der Bewohner der Häuser – z.B. spielender Kinder - im Freien. Maßstab für den Abstand zu den Ackerflächen, auf denen die Spritzmittel zum Einsatz kommen, muss deshalb die Grundstücksgrenze der Wohngrundstücke sein, nicht die Baugrenze. Nach der Rechtsprechung in Baden-Württemberg ist für Sonderkulturen im Obst- und Weinbau ein Abstand von 20 m zwischen Kultur und Grundstücksgrenze erforderlich. Da Getreide und Feldfrüchte wesentlich niedriger sind als Obstsonderkulturen, so dass die Spritzmittel bodennäher ausgebracht werden und nicht so weit abdriften können, wird hier der halbe Abstand von 10 m als ausreichend erachtet. Dieser Abstand kann durch abschirmende Heckenpflanzungen weiter reduziert werden.

Der tatsächliche Abstand zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beträgt 15 m. Damit liegt aus Sicht der Stadt keine Gefährdung der zukünftigen Wohnbevölkerung vor.

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

10.1 Flächendaten

| | |
|---|-------------|
| Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | ca. 5,58 ha |
| davon: | |
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 3,07 ha |
| davon: WA 1 | ca. 0,29 ha |
| WA 2 | ca. 1,43 ha |
| WA 3 | ca. 0,27 ha |
| WA 4 | ca. 0,92 ha |
| WA 5 | ca. 0,16 ha |
| Öffentliche Grünfläche | ca. 0,94 ha |
| Private Grünfläche | ca. 0,08 ha |
| Wasserfläche | ca. 0,06 ha |
| Verkehrsfläche Straße und Gehweg | ca. 1,43 ha |

10.2 Wohneinheiten und prognostizierter Bevölkerungszuwachs

Die Gebäude und Wohneinheiten (WE) setzen sich wie folgt zusammen.

| Bereiche | max. WE | min. WE | durchschn. WE |
|----------------------------|---------|---------|---------------|
| 5 Punkthäuser (WA 1) | 15 | 15 | 15 |
| 2 Punkthäuser (WA 5) | 12 | 12 | 12 |
| 40 Einzelhäuser (WA 2 + 4) | 80 | 40 | 60 |
| 8-12 Hauseinheiten | 12 | 8 | 10 |
| Gesamt | 119 | 75 | 97 |

Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,4 Einwohnern je Wohneinheit ergibt dies eine durchschnittliche prognostizierte Einwohnerzahl von ca. 233 Einwohnern.

11 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Baugebiets und eine zweckentsprechende Grundstücksordnung sind voraussichtlich bodenordnende Maßnahmen notwendig.


Haslach, den
Heinz Winkler
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fähle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36879-0, www.fsp-stadtplanung.de
Planverfasser