



STADT HASLACH

Ortenaukreis

Gemeinsame Begründung zum „Bebauungsplan im Bereich zwischen Hofstetter Straße und Goethestraße“ (Teilbereich des Gebiets „Schafsteg“)

I. Planungsabsichten

I.1 Allgemeines

Die Stadt Haslach liegt im Mittleren Schwarzwald, ca. 30 km südlich von Offenburg. Die beiden Verkehrsadern - B 33 Offenburg – Villingen-Schwenningen, sowie die Bahnlinie Offenburg - Hausach - Villingen – Konstanz (Schwarzwaldbahn) – führen direkt vorbei. Haslach hat derzeit ca. 6900 Einwohner.

Neben der Kernstadt gehören auch die beiden Stadtteile Schnellingen und Bollenbach zu Haslach.

I.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als "Wohnbaufläche" dargestellt. Derzeit wird eine Generelle Fortschreibung mit Neuaufstellung eines Landschaftsplans erarbeitet.

Das Plangebiet ist darin gemäß der Ausweisung dieses Bebauungsplans im Norden als Mischbaufläche und im übrigen Teil als Wohnbaufläche dargestellt.

Dieser Bebauungsplan entwickelt sich dennoch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

I.3 Notwendigkeit der Planaufstellung

Zur Verwirklichung einer auf Flurstück Nr. 611/22 geplanten Wohnbebauung hat die Stadt Haslach eine Änderung des bestehenden Straßen- und Baufluchtenplans im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB eingeleitet. Aufgrund von Einwendungen von Anliegern wurde das Verfahren zur Änderung des o. g. Straßen- und Baufluchtenplans eingestellt.

Die Stadt Haslach beabsichtigt nunmehr zur Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, die Aufstellung dieses Bebauungsplans unter Einbeziehung der bebauten und unbebauten Grundstücke im Bereich Hofstetter Straße / Goethestraße.

Der Bebauungsplan soll damit den bisherigen Straßen- und Baufluchtenplan in diesem Bereich ablösen.

Im Zuge dieser Neuaufstellung werden auch die Bebauungsvorschriften auf der Grundlage der derzeit geltenden Rechtsgrundlagen komplett neu erstellt.

I.4 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet zählt zur Haslacher Kernstadt und grenzt südlich an den historischen Innenstadtkern an. Es wird im Westen durch die K 5358 / Hofstetter Straße und im Süden durch die Goethestraße begrenzt. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft der „Hofstetter Talbach“. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich eine öffentliche Grünanlage mit einem Veranstaltungs- und Musikpavillon (siehe hierzu Ziffer II.8). Westlich und südlich an das Plangebiet schließen Bereiche mit überwiegender Wohnnutzung an.

Das Plangebiet ist hauptsächlich mit ein- bis zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern, die in den 70er und 80er-Jahren errichtet wurden, bebaut. Die Bebauung des Grundstücks „Hofstetter Straße 5“ ist zum Teil deutlich älter. In den Erdgeschossbereichen befindet sich ein Autozubehörhandel.

Die derzeit unbebauten Flächen werden zur Zeit als Gärten oder Wiese genutzt.

Im mittleren Teil des Plangebiets befindet sich ein abschnittsweise offener Wasserkanal.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,87 ha.

I.5 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Bei den im Planungsbereich liegenden Grundstücken handelt es sich um Privateigentum.

II. Planung

II.1 Städtebauliche Festsetzungen

Der Großteil des Plangebiets ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO, das sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

Im Norden befindet sich das Flurstück Nr. 611. In dem dort vorhandenen Baukörper befindet sich eine Mischnutzung, die auch künftig ermöglicht werden soll. Deshalb wird diese Teilfläche im Bebauungsplan als „Mischgebiet“ (MI) ausgewiesen. Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden auch hier ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe würden einen nicht vertretbaren Flächenbedarf nach sich ziehen, der einer innerörtlichen Verdichtung entgegensteht. Tankstellen werden aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastigungen für die Wohnbebauung in der Umgebung, hauptsächlich durch an- und abfahrenden Verkehr, nicht zugelassen. Gleiches gilt auch für den Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Im Plangebiet ist eine offene Bebauung vorhanden. Daher wird auch für den Bestandsbereich die offene Bauweise festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist die bestehende Reihenhauanlage, für die die Bauweise „Hausgruppen“ geregelt wird. Für das Bestandsgebäude „Hofstetter Straße 5“ im Mischgebiet gilt eine abweichende Bauweise: Die abweichende Bauweise unterscheidet sich hier von der offenen Bauweise dahingehend, dass eine Unterschreitung der gemäß LBO erforderlichen Grenzabstände zugelassen ist, sofern die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baugrenzen dies ermöglichen.

Im östlichen Planbereich ist ausschließlich eine Bebauung mit Einzelhäusern zulässig. Diese Bebauung soll sich der straßenbegleitenden Bebauung unterordnen. Deshalb werden hier auch nur 2 Vollgeschosse zugelassen, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

In Anpassung an die bereits bestehende Bebauung wird entlang der K 5358 / Hofstetter Straße und der Goethestraße eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen zugelassen.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe begrenzt.

Die Wandhöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenachse bzw. zwischen bestehendem Gelände und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird ebenfalls straßenseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Straßenachse bzw. von bestehendem Gelände bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen. Die maximalen Wand- und Firsthöhen sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die festgesetzten Maximalhöhen gewährleisten, dass sich die Bebauung auch in die Umgebung einfügt. Die bestehenden Gebäude südlich von der Goethestraße weisen teilweise eine noch größere Firsthöhe auf. Sie liegt ca. 0,90 – 1,90 m über der im Bebauungsplan zugelassenen Firsthöhe von 11,80 m.

Die Anzahl der Wohnungen wird im östlichen Planbereich zwischen dem offenen Wasserkanal und dem Hofstetter Talbach gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB beschränkt. So sind auf dem Flurstück 611/24 maximal drei Wohneinheiten und auf den Flurstücken 611/26 und 611/25 maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Hierdurch sollen Teile der vorhandenen Grünflächen erhalten und eine verdichtete Bauweise mit großen Gebäudekubaturen und Mehrfamilienhäusern zu den angrenzenden Einfamilienhäusern, zum Hofstetter Talbach und zur öffentlichen Grünfläche hin verhindert werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Ausweisung von weit gefassten Baufenstern festgesetzt. Dies ermöglicht Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehende Bebauung und flexible Baumöglichkeiten auf den bisher unbebauten Grundstücken. Im östlichen Teil des Plangebiets werden auch bisher baulich nicht nutzbare Flächen in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen.

Die Erschließung des Baugrundstücks Flurstück Nr. 611/24 erfolgt von der Goethestraße aus, die Erschließung des Baugrundstücks Flurstück Nr. 611/26 erfolgt über das Flurstück Nr. 611 von der K 5358 / Hofstetter Straße aus. Die jeweilige Erschließung muss in beiden Fällen durch Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten des Anliegers gesichert werden.

Für die vorhandenen Reihenhäuser (Hofstetter Straße 7, 9, 11, 13, 15) wird auf den Gebäudesüdseiten eine bauliche Erweiterung mit einer Breite von 3 m, zur Errichtung beispielsweise eines Wintergartens, zugelassen.

Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal 0,4, im Mischgebiet auf maximal 0,6 festgesetzt. Dadurch kann die vorherrschende Dichte der Bebauung in diesem Bereich fortgeführt werden.

Die Geschossflächenzahl beträgt maximal 0,8 im Allgemeinen Wohngebiet bzw. maximal 1,2 im Mischgebiet. In den Bereichen des Allgemeinen Wohngebiets mit der maximalen Anzahl von 2 Vollgeschossen, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss, beträgt die maximale Geschossflächenzahl 0,7.

Für Reihenhausgrundstücke, die kleiner als 250 m² sind, ist eine Überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahlen bis maximal 30% unter Einhaltung der Maximalhöhen zulässig.

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten. Bei einer Einzelhausbebauung sind Abweichungen bis maximal 15° zulässig. Nebenfirne sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig, sofern sie die Firsthöhe nicht überschreiten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Für Garagen und Carports wird jedoch ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche geregelt.

Im Plangebiet sind Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firsts, sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Höhenversatz von maximal 1,00 m zulässig. Auf Flurstück Nr. 611/22 ist zudem ein Flachdach mit einer maximalen Größe von 120 m² möglich. Dieses darf bis maximal 50 % der Fläche als Terrasse genutzt werden. Die übrige Fläche ist extensiv zu begrünen.

Die Dachneigung wurde in Anpassung an die vorhandene Bebauung festgesetzt und beträgt überwiegend 30 – 45°. Bestehende Gebäude, die eine abweichende Dachneigung aufweisen, genießen Bestandsschutz.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Dachneigung mit 35° geregelt. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil vorgeschriebenen Grenzwerte zulässig, wenn sich alle Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Gradzahl einigen und die Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden.

Dachaufbauten sind maximal bis zu zwei Drittel, Dacheinschnitte bis maximal ein Drittel der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss dabei jeweils mindestens 1,50 m betragen. Zwischen den Dachaufbauten und dem First müssen mindestens zwei Ziegelreihen durchlaufen. Um zu verhindern, dass die Dachaufbauten in Verlängerung der Außenwand ausgebildet werden, wird geregelt, dass diese mindestens 30 cm nach innen versetzt werden müssen.

Als Dacheindeckung für Hauptgebäude mit geneigten Dächern sind matte oder seidenmatte sowie engobierte Tonziegel oder Betondachsteine in roten, rotbraunen, gedeckten grauen oder dunkelgrauen Farbtönen zu verwenden. Die Dachfarbe wird aufgrund der unmittelbaren Nähe zum historischen Stadtkern festgesetzt.

II.2 Grünordnungsplan

Für dieses Planungsgebiet wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1a BauGB ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz eine ökologische Bewertung durchgeführt. Dieser Grünordnungsplan, aufgestellt von der Arbeitsgemeinschaft Siegmund + Partner, Freie Landschaftsarchitekten BDLA, Schömborg, und Weissenrieder GmbH, Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung, Offenburg, ist Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 5).

II.3 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Für dieses Plangebiet existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Aufstellung dieses neuen Bebauungsplans bedingt eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung von ca. 619 m². Hierfür werden Wiesen- und Rasenflächen mit einzelnen Gehölzstrukturen sowie Hausgartenbereiche in Anspruch genommen.

Beeinträchtigungen / Gefährdungen ergeben sich v. a.

- durch den Verlust von Böden infolge Versiegelung und sonstiger Flächeninanspruchnahme
- durch beschleunigten Wasserabfluss infolge Versiegelung (und damit verringerte Grundwasserneubildung)
- durch den Verlust von Böden als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf
- durch die Beeinträchtigung des Stadtbilds durch Verlust von Obsthochstämmen und großkronigen Einzelbäumen

Die Flächen sind größtenteils bereits bebaut. Während der Bestand im Mischsystem entwässert wird, muss das Regenwasser auf Grundstücken, die neu bebaut werden, gedrosselt dem Kanal / dem Hofstetter Bach zugeführt werden.

Der Verlust und die Versiegelung von Grund und Boden stellt einen Eingriff im Sinne des NatSchG dar. Ein Ausgleich im naturwissenschaftlichen Sinn ist nur bedingt möglich. Daher kann nur über Maßnahmen, die dazu dienen sollen, die ökologische Wertigkeit des Gebiets zu verbessern, ein gewisser Ausgleich geschaffen werden.

Durch Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken soll eine gute Durchgrünung und ein Ersatz für durch die Bebauung verloren gegangene Vegetationsstrukturen erzielt werden.

Folgende Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- Pflanzgebote für nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Herstellung der Zufahrten, Zugänge und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen
- Entwässerung im Trennsystem, gedrosselte Ableitung des anfallenden Regenwassers
- Anlage von Zisternen
- Dachbegrünung auf den beabsichtigten Flachdächern
- sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden
- Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung

Fazit

Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert bzw. teilweise kompensiert werden. Es verbleibt ein Defizit von ca. 820 Wertpunkten. Hierfür werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Baugebiets erforderlich.

Deshalb werden dem Bebauungsplan folgende Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet (vgl. Ziffer 3.6 des Grünordnungsplans):

- Aufwertung von Waldbereichen im Gewinn Urenwald, die sich im Eigentum der Stadt Haslach befinden.

Es handelt sich um eine Gesamtmaßnahme, welche zu 80% als Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan „Kleintierzuchtanlage Stricker“ auf den Gemarkungen Haslach und Steinach herangezogen wurde, und welche zu 20% diesem Baugebiet zugeordnet wird. Die Maßnahme und die Zuordnung zu den einzelnen Gebieten wurden mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten abgestimmt.

II.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Straßen K 5358 / Hofstetter Straße und Goethestraße.

Die bestehenden Reihenhäuser Hofstetter Straße 7, 9, 11, 13 und 15 werden über eine private Verkehrsfläche erschlossen.

Neubauf Flächen, die nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über das vordere Grundstück erschlossen werden.

Die Erfahrungswerte zeigen, dass in Haslach die Zahl der PKW's je Wohneinheit deutlich über der Forderung der LBO nach einem Stellplatz je Wohneinheit liegt. Deshalb wurde im Bebauungsplan eine Erhöhung der nachzuweisenden Zahl der Stellplätze mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Aufgrund der Frequentierung der Kreisstraße bzw. der Goethestraße (Verbindung Schule / Kindergarten) soll hier der ruhende Verkehr im öffentlichen Straßenraum eingedämmt werden.

II.4 Gewässersituation

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft der Hofstetter Talbach. Im Plangebiet selbst verläuft dieser ohne natürliche Uferböschungen. Die Sicherung erfolgt hier durch beidseitige Ufermauern. Im Bereich des Flurstücks Nr. 611/26 weist die Ufermauer Unterspülungen auf. Da für den Fall des Einsturzes der Mauer gemäß Aussage des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, unter Bezug auf § 68 a WG keine Zustimmung zur Erneuerung der Mauer in Aussicht gestellt werden kann, ist die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens in diesem Bereich erforderlich.

Hierdurch werden die Voraussetzungen für die spätere Umsetzung des § 68 a WG geschaffen. Insofern ist die Festsetzung des Gewässerrandstreifens eine vorausschauende Maßnahme, deren Umsetzung daher erst bei Abgang der Ufermauer zu realisieren ist.

Innerhalb des Plangebiets verläuft ein abschnittsweise offener Wasserkanal. Dieser führt in den Hofstetter Talbach. Der Abschnitt, in dem der Wasserkanal offen geführt wird, wird im zeichnerischen Teil als Wasserfläche festgesetzt.

II.5 Ver- und Entsorgung

II.5.1 Gewähltes Entwässerungssystem

Die Entwässerung der Neubebauung soll im Trennsystem erfolgen. Der Bestand entwässert im Mischsystem.

II.5.1.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Goethestraße bzw. in der K 5358 / Hofstetter Straße zugeleitet werden. Das Schmutzwasser wird anschließend über den Hauptsammler Haslach-Steinach der Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbands in Biberach zugeleitet.

II.5.1.2 Regenwasserableitung

Das Regenwasser kann dem Wasserkanal innerhalb des Plangebiets bzw. direkt dem Hofstetter Talbach zugeleitet werden.

II.5.1.3 Versickerung / Regenwasserrückhaltung

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Es wurde daher auf die Untersuchung der Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung verzichtet. Um diesem Thema dennoch Rechnung tragen zu können, wurde festgesetzt, dass auf jedem Privatgrundstück, das neu bebaut wird, ein Regenwasserspeicher mit einer Mindestgröße von 5 m³ errichtet werden muss. Davon müssen mindestens 3 m³ als Regenwasserrückhalteraum mit gedrosseltem Ablauf ausgebildet werden. Der Drosselablauf in den Wasserkanal muss dabei auf maximal 0,7 l/s eingestellt werden.

Außerdem wurde festgesetzt, dass oberirdische freie Stellplätze, Garagenvorplätze, Zufahrten, Zugänge und grundstückseigene Wegflächen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden müssen.

II.5.2 Strom- und Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sowohl von der Trinkwasser- als auch von der Löschwasserversorgung her gesichert und erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadt Haslach.

Sowohl die Wasser- als auch die Stromversorgung erfolgt aus dem Versorgungsnetz der Goethestraße durch die Stadtwerke Haslach. Die Leitungstrasse zum Anschluss an die beiden Häuser entlang dem Hofstetter Talbach muss durch entsprechende Dienstbarkeit gesichert werden. Sollte die Zufahrt für diese beiden Häuser entlang dem Bach vorgesehen sein, muss der vorhandene Strom-Kabelverteiler versetzt werden. Eine Vorabverlegung der einzelnen Hausanschlüsse ist nicht ratsam. Für die Koordination der Tiefbauarbeiten und Trassenfestlegung aller Versorger soll ein gemeinsamer Termin der Versorgungsträger mit dem Bauamt der Gemeinde Haslach stattfinden.

Auf das Kabelmerkblatt, das Merkblatt für Wasser und Fernwärme sowie Elektro-Installation in Wohngebieten wird verwiesen.

II.5.3 Gasversorgung

Der badenova, Standort Offenburg, beabsichtigt die Hofstetter Straße und den Privatweg, vorbehaltlich einer sich ergebenden Wirtschaftlichkeit, mit Erdgas zu versorgen. Ein Neubau auf dem Flurstück 611/22 in der Goethestraße kann ohne Probleme an das bestehende Erdgasnetz angeschlossen werden, da bereits eine Erdgasleitung in der Straße liegt. In Bezug auf die übrigen Grundstücke hat die badenova Gespräche mit den betreffenden Eigentümern geführt, um den Bedarf abschätzen zu können. Danach besteht lediglich in der Hofstetter Straße 5 und Hofstetter Straße 19 Interesse an einem Gasanschluss, wobei für das Gebäude Hofstetter Straße 19 noch ca. 15 m Leitung verlegt werden müssen. Eine Verlängerung der Gasleitung bis zur Hofstetter Straße 5 ergab keine Wirtschaftlichkeit, so dass ein Anschluss dieses Gebäudes leider nicht erfolgen kann.

II.5.4 Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Com, Offenburg so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

II.6 Hochwasserschutz

Das Land ist derzeit dabei, die fachtechnische Abgrenzung der hochwassergefährdeten Gebiete durchzuführen und in sog. Hochwassergefahrenkarten darzustellen. Im Zuge dieser Erstellung wird auch der Hofstetter Talbach berücksichtigt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird gemäß Aussage des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, davon ausgegangen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans zumindest teilweise in einem „hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich“ befindet. Für Neuanlagen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) sind daher besondere Anforderungen nach der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe zu erfüllen (siehe hierzu die textlichen Festsetzungen unter Ziffer IV.1.2).

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis am Hofstetter Talbach überschwemmt oder durchflossen werden, wird seitens des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, dringend empfohlen, die Hochwassersicherheit der geplanten Gebäude und der Tankanlage durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten. Es wird davon ausgegangen, dass es bei dem genannten Hochwasserereignis höchstwahrscheinlich zu einem Einstau der Brücke der K 5358/Hofstetter Straße kommen wird. Das Hochwasserabflussgeschehen wird sich dann infolge der Überstauung der Brücke über die Hofstetter Straße entlasten.

Bei einer Bebauung der Grundstücke am Hofstetter Talbach wird bei Bedarf eine Gelände Vermessung durchgeführt, um daraus resultierend Höhen für Objektschutzmaßnahmen festlegen zu können. Die erforderliche Höhe für Objektschutzmaßnahmen ergibt sich aus der Höhe der Brückenoberkante plus dem Sicherheitszuschlag für die Energielinie. Aus der Höhenüberprüfung resultierende Ergebnisse werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und ggf. erforderliche Maßnahmen als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen.

II.7 Altlastensituation

Im Flächennutzungsplan ist auf dem Grundstück „Hofstetter Straße 5“ eine Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche enthalten. Die Fläche ist in der Liste der Altlastverdächtigen Flächen im Ortenaukreis – Obj.-Nr. 00073 - eingetragen. Auf der Fläche fanden früher folgende Nutzungen statt: Gerberei, Großhandel für chemische und technische Produkte, Kunstschmiede, Karosseriebau, Gebrauchtwagenhandel / Rostschutz, Schmiede und Autovermietung. Das Grundstück wird derzeit als Laden für Autozubehör genutzt.

Das Flurstück Nr. 611 (Hofstetter Straße 5) ist daher im zeichnerischen Teil als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet (Altlastenverdachtsfläche). Zukünftige Erd- und Bauarbeiten sind daher durch einen Sachverständigen gutachterlich und in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu begleiten.

II.8 Lärmschutz

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich eine öffentliche Grünanlage mit einem Veranstaltungs- und Musikpavillon, in dem pro Jahr 10 Veranstaltungen (Kurkonzerte) jeweils freitags von 20.00 bis 21.00 Uhr stattfinden. Die Kurkonzerte finden in der Ruhezeit gemäß der Freizeitlärmrichtlinie statt (20.00 bis 22.00 Uhr). Somit beträgt der relevante Immissionsrichtwert "Außen" in einem allgemeinen Wohngebiet 50 dB(A). Nach überschlägiger Berechnung der auf das nächstgelegene Baufenster im Plangebiet zu erwartenden Geräuscheinwirkungen ist davon auszugehen, dass der Beurteilungspegel diesen Immissionsrichtwert überschreitet.

Bei seltenen Ereignissen (14 Kalendertage) besteht die Vorgabe, dass der Beurteilungspegel den Wert 65 dB(A) nicht überschreitet. Geräuschspitzen dürfen diesen Wert tagsüber um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Nach diesen Beurteilungskriterien ist davon auszugehen, dass die Geräuscheinwirkungen am Immissionsort diese Anforderungen einhalten. Nach immissionsschutzrechtlicher Bewertung der 10 Kurkonzerte freitags in der Zeit von 20.00 bis 21.00 Uhr ist davon auszugehen, dass am maßgeblichen Immissionsort in der Regel nicht von einer erheblichen Belästigung im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes zu rechnen ist. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft kann daher ausgeschlossen werden.

II.9 Folgeeinrichtungen

Durch diesen Bebauungsplan werden keine Folgeeinrichtungen hervorgerufen.

III. Städtebauliche Daten

III.1.1 Flächenbilanz:

WA-Fläche	6.995 m ²
MI-Fläche	1.390 m ²
Private Verkehrsfläche	210 m ²
Wasserfläche	110 m ²
Gesamtfläche	<u>8.705 m²</u>

Nettobauland	8.385m ²
Bruttobauland	8.705 m ²

III.1.2 Bauliche Nutzung

Bestand:

10 Gebäude ca. 18 WE

Planung:

4 Einzelhäuser ca. 6 WE

1 Mehrfamilienhaus ca. 8 WE

Wohneinheiten gesamt: ca. 32 WE

Einwohner: (32 WE x 2,3) ca. 73 EW

Nettowohndichte: ca. 87 EW/ha

Bruttowohndichte: ca. 84 EW/ha

IV. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Ausgefertigt: **16. NOV. 2005**

Offenburg /

Haslach, den

GmbH

weissenrieder

Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg



K. Stern

.....
Kerstin Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

Heinz Winkler

.....
Heinz Winkler
Bürgermeister



Projektplanerin:
Nicole Yavuzcan, Dipl.-Ing.
Stadtplanerin