

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Regionalplan	5
1.4	Flächennutzungsplan	6
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	6
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	7
2	KONZEPTION DER PLANUNG	9
2.1	Städtebau.....	10
2.2	Erschließung	10
2.3	Freiraumgestaltung	11
2.4	Entwässerungskonzept	11
2.5	Energiekonzept	11
2.6	Ver- und Entsorgung	12
2.7	Klimaschutz.....	14
2.8	Lärmschutz	15
2.9	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	15
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	16
3.1	Art der baulichen Nutzung	16
3.2	Maß der baulichen Nutzung	17
3.3	Bauweise	19
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	19
3.5	Garagen, Carports, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	20
3.6	Verkehrsflächen	20
3.7	Öffentliche Grünflächen.....	21
3.8	Ein- und Ausfahrten / Zufahrtsverbote.....	21
3.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
3.10	Geh- und Leitungsrechte.....	23
3.11	Pflanzgebote und Pflanzehalt.....	23
3.12	Lärmschutz	24
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	24
4.1	Dächer- und Fassadengestaltung	24
4.2	Werbeanlagen.....	24
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	25
4.4	Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze.....	25
4.5	Einfriedungen und Mauern	25
4.6	Außenantennen.....	25

4.7	Niederspannungsfreileitungen.....	26
4.8	Stellplatzverpflichtung	26
4.9	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	26
5	UMWELTBEITRAG.....	26
6	BODENORDNUNG.....	27
7	KOSTEN.....	27
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	27

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Breisach am Rhein unterliegt aufgrund regionaler und lokaler Effekte einem verstärkten Siedlungsdruck. Bemerkbar macht sich dies in einer zunehmenden Nachfrage auf dem Eigentums- und Mietwohnungsmarkt. Dieser Nachfrage steht in allen Wohnungsmarktsegmenten kein ausreichendes Angebot gegenüber. Die Folge sind steigende Kauf- und Mietpreise. Dem soll unter anderem durch die Ausweisung neuer Wohngebiete begegnet werden. Im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung sollen dafür bevorzugt integrierte Lagen mit nachhaltiger Versorgungsstruktur in Anspruch genommen werden.

Durch den Abzug der französischen Streitkräfte vom Stationierungsstandort Breisach am Rhein im Jahre 1996 konnten hierfür bestens geeignete Flächen im Innenbereich gewonnen werden, die seit 2007 mit den Quartieren „Untere Gärten“ und „Vogesenstraße Nord“ teilweise schon entwickelt wurden. Der Bereich „Vogesenstraße“ bietet mit ca. 9,2 ha ein wertvolles Innenentwicklungspotenzial, das in zwei Abschnitten aufgesiedelt und dem Schwerpunkt „Wohnen“ zugeführt werden soll. Die Fläche ist gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden und liegt günstig zu Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, womit ideale Rahmenbedingungen für die Wohnentwicklung vorliegen. Mit dem Bebauungsplan „Vogesenstraße II“ wurde zunächst eine ca. 3,7 ha große Fläche nachfrageorientiert entwickelt und bereits der Anschluss an die Burkheimer Landstraße ausgeführt. Das Baugebiet „Vogesenstraße II“ ist bereits vollständig erschlossen, komplett vermarktet und weitgehend mit Eigenheimen aufgesiedelt.

In einem weiteren Schritt sollen mit dem Bebauungsplan „Vogesenstraße III“ die restlichen Flächen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Als Zielstellung soll hier ein klimagerechtes und flächensparendes Wohnquartier entstehen. Das integrierte Entwurfs- und Entwicklungskonzept wurde in zahlreichen Planungsrunden im interdisziplinären Team entwickelt und basiert auf der Grundlage einer mehrgeschossigen und aufgelockerten Blockrandstruktur, die trotz höherer Dichte gute Wohn- und Freiraumqualitäten sowie ökologische Qualitäten bietet. Auf der Grundlage dieser Plankonzeption wurde der Bebauungsplan „Vogesenstraße III“ erarbeitet. Er soll als Genehmigungsgrundlage für die Aufsiedlung dienen, eine geordnete Siedlungsentwicklung sichern und gleichzeitig die notwendigen Spielräume für die architektonische Gestaltung der einzelnen Wohnquartiere einräumen. Die Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum und ergänzenden Nutzungen;
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum;
- Städtebauliche Integration in den räumlichen Kontext;
- Schaffung eines attraktiven Quartiers mit hohen Wohnqualitäten;
- Gliederung in Nachbarschaften mit sozialer Durchmischung;
- Schaffung von privaten und öffentlichen Grünräumen mit hoher Aufenthaltsqualität;
- Beachtung ökologischer und klimatischer Belange;
- Beachtung der Prinzipien der Schwammstadt und offene Wasserführung;
- ökonomische, orientierungsleichte und verkehrsmindernde Erschließung unter Einbindung bestehender Straßen;
- Attraktives Rad- und Fußwegenetz.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Altstadt im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes zwischen dem östlich angrenzenden Wohngebiet „Vogesenstraße II“ und der Burkheimer Landstraße mit dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet „Isenberg“. Im

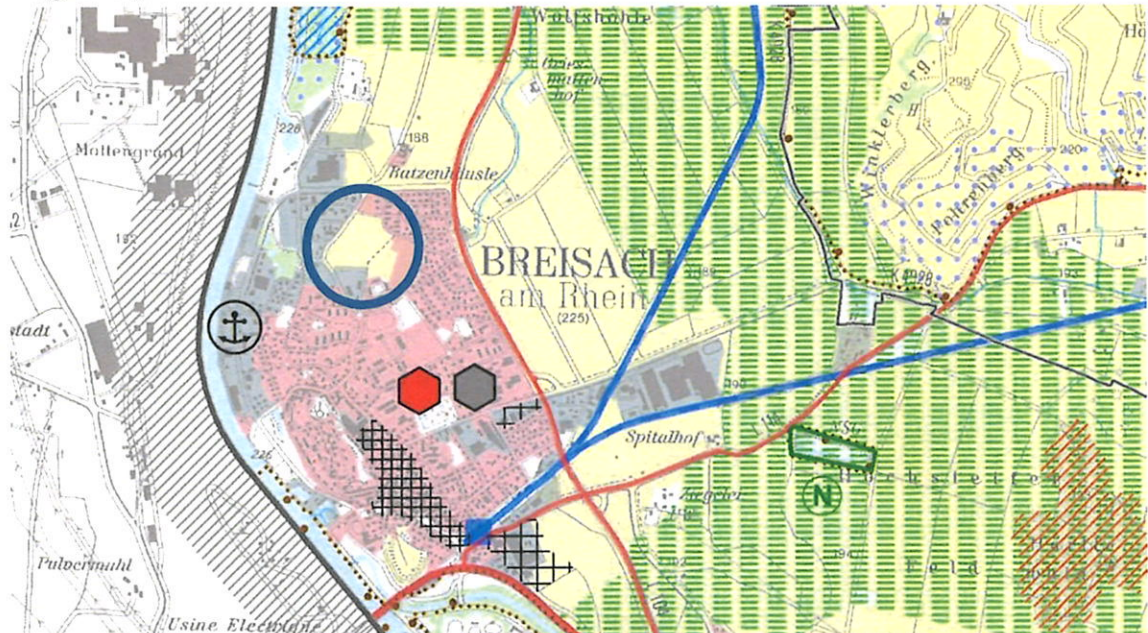
Norden wird das Plangebiet durch die Straßen Christmannsweg und Meisennest, im Süden durch das Gelände des Bauhofs und des Technischen Hilfswerks begrenzt.

Die Fläche auf der Gemarkung Breisach umfasst eine Größe von ca. 5,75 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.



Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab
Quelle: Amtliche Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19) und © BKG (www.bkg.bund.de)

1.3 Regionalplan

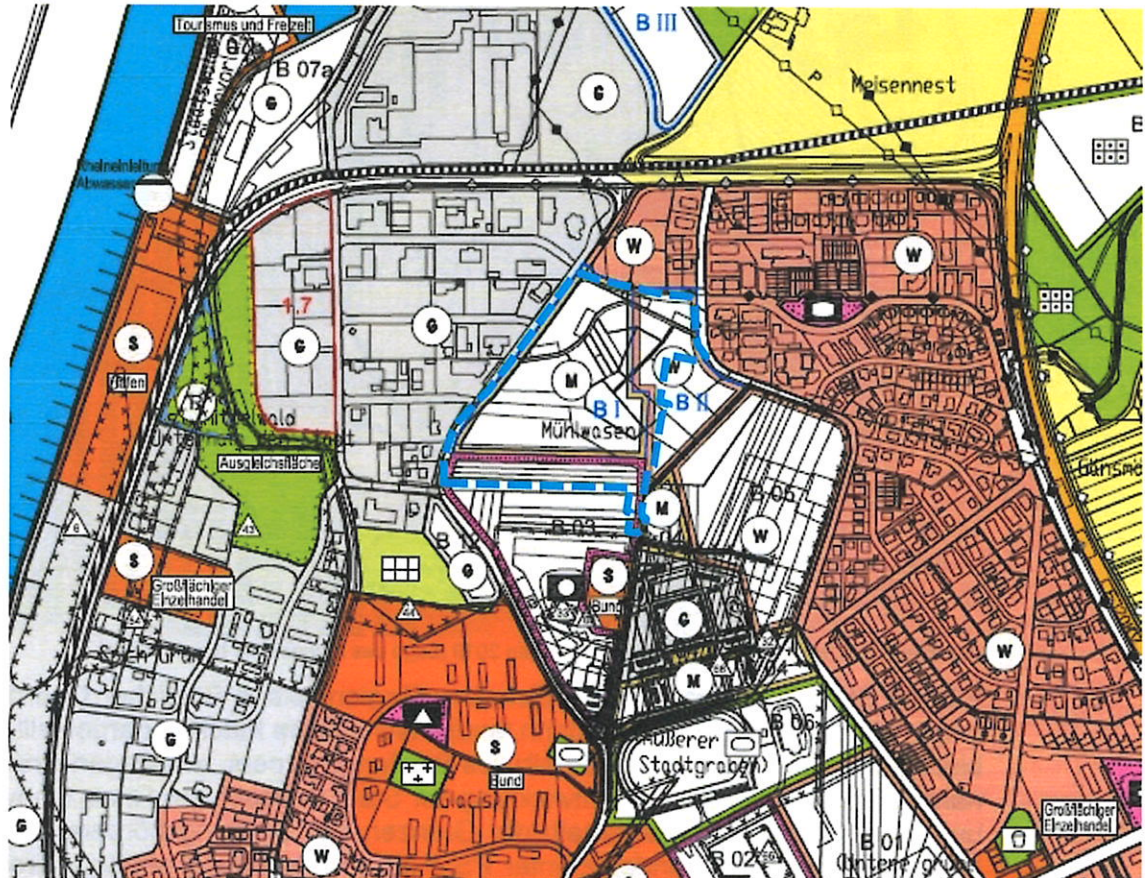


Ausschnitt des Regionalplans Südlicher Oberrhein 2019 (Lage des Plangebiets blau markiert)

Für die Stadt Breisach sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Für das Plangebiet sind darin landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Die Plangebietsflächen befinden sich innerhalb des Siedlungskörpers, weswegen eine Inanspruchnahme für die Wohnbaulandentwicklung der Stadt Breisach am Rhein sinnvoll erscheint und einer Entwicklung außerhalb der Grenzen des Siedlungskörpers vorzuziehen ist. Dadurch kann dem Grundsatz unter PS 1.2.5 (1) Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz besagt, dass eine nachhaltige und Ressourcen schonende Raumentwicklung anzustreben sei, wobei eine Reduzierung des Flächenzuwachses für Siedlungs- und Verkehrszwecke angestrebt werden solle. Zudem seien Freiräume zu schützen, zu erhalten und weiterzuentwickeln, weitere Zerschneidungen seien zu vermeiden. Durch eine Entwicklung innerhalb der bestehenden Struktur kann dringend benötigter Wohnraum bereitgestellt werden, ohne dass weitere Freiräume nördlich, östlich oder südlich der Stadt beansprucht werden. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll durch die Festsetzungen im Bebauungsplan eine gewisse Dichte sowohl ermöglicht als auch gesichert werden. Dies stimmt mit den Grundsätzen der Raumplanung überein.

Im Hinblick auf den Einzelhandel ist es der Stadt ein Anliegen keine Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort unterzubringen, die die Innenstadt sowie weitere bestehende Einzelhandelsnutzungen schwächen und beeinträchtigen würden. Die Stadt ist bestrebt, an diesem Standort eine Nutzungsmischung zu realisieren, die der Umgebung dient, aber auch den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung entspricht. Da es für das urbane Gebiet noch keine konkreten Planungen gibt, wird auf Bebauungsplanebene darauf verzichtet, tiefergehende Festsetzungen, die auf den Einzelhandel einschränkend einwirken, zu formulieren. Im Rahmen der Konkretisierung der Planung wird sich die Stadt zu gegebener Zeit mit diesem Thema entsprechend auseinandersetzen. Da die MU-Flächen sich im Eigentum der Stadt befinden, können weitere Vorgaben zu einem späteren Zeitpunkt auch vertraglich zwischen Stadt und sonstige beteiligte Akteure (z. B. Mieter, Einzelhandelsbetreiber) gesichert werden.

1.4 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Breisach – Meringen – Ihringen mit Lage des Plangebiets (hellblaue gestrichelte Umrandung)

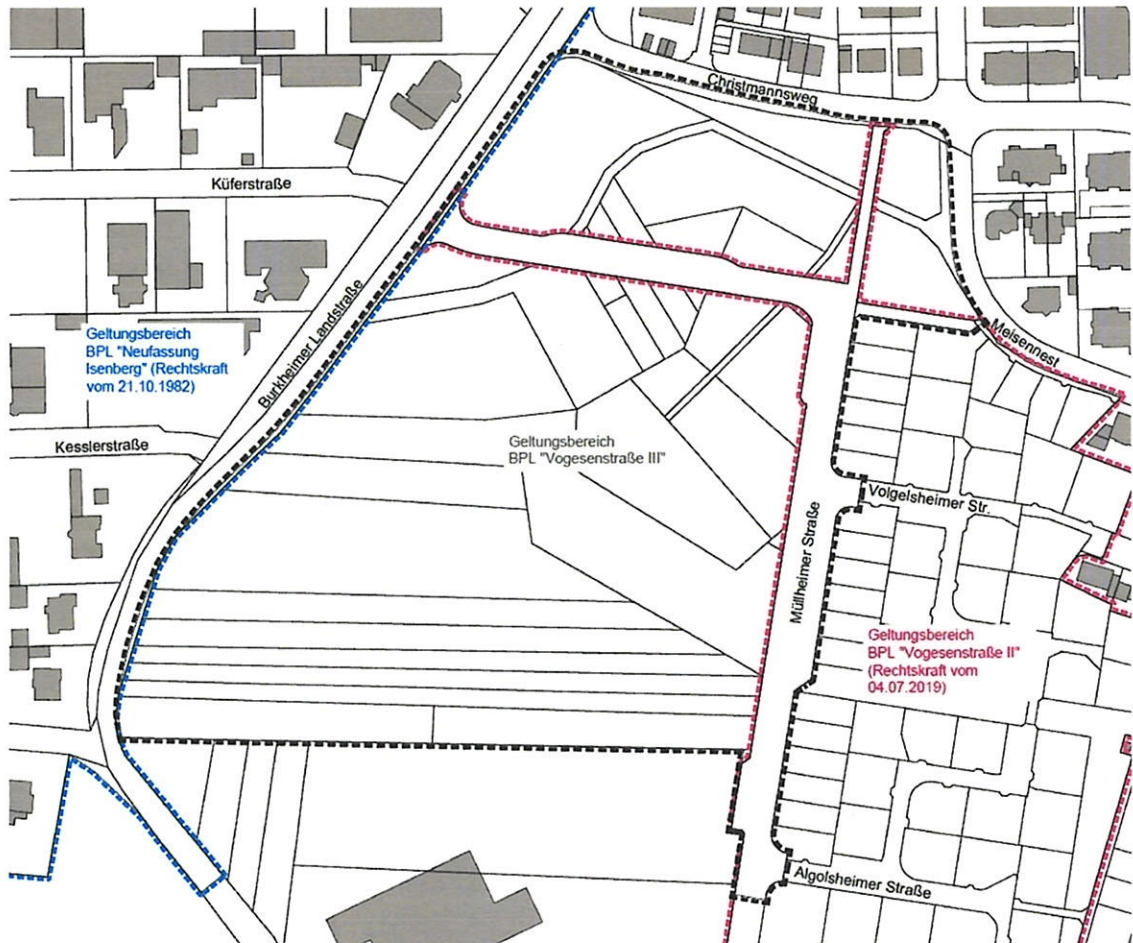
Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Breisach – Meringen – Ihringen stellt für die betroffenen Flächen zum größten Teil gemischte Bauflächen (M) und in den Randbereichen in Richtung Nordosten Wohnbauflächen (W) sowie im Süden Gemeinbedarfsflächen dar. Der Bebauungsplan, der überwiegend ein allgemeines Wohngebiet und im kleinen Umfang ein urbanes Gebiet festsetzt, kann nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden und muss im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt. Die vorliegende Entwicklung stellt eine stimmige Erweiterung der im Nordosten und Osten bereits bestehenden Wohngebieten dar. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung konnte festgestellt werden, dass ein Heranrücken von Wohnnutzung an das Gewerbegebiet „Isenberg“ im Westen und an den Bauhof bzw. an das Technische Hilfswerk Ortsverband Breisach im Süden auch aus schalltechnischer Sicht möglich ist.

1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Der vorliegende Bebauungsplan stellt die Fortsetzung des Bebauungsplans „Vogesenstraße II“ in Richtung Westen dar. In der Planung des Gebiets „Vogesenstraße III“ wurden ein Teilbereich der Müllheimer Straße sowie die Durchwegungen zum Christmannsweg und zum Meisennest integriert und an die Anforderungen des neueren Baugebiets angepasst. Deswegen ist für die genannten Bereiche eine Überlagerung des vorliegenden Bebauungsplans „Vogesenstraße II“ notwendig. Auch der Bebauungsplan

„Neufassung Isenberg“ mit Rechtskraft vom 07.11.2011 wird durch die vorliegende Planung entlang der Burkheimer Straße geringfügig überlagert.



Überlagerung der Bebauungspläne „Neufassung Isenberg“ und „Vogesenstraße II“ durch den Bebauungsplan „Vogesenstraße III“ (ohne Maßstab)

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren.

Durch den Abzug der französischen Streitkräfte vom Stationierungsstandort Breisach am Rhein im Jahre 1996 haben sich im Bereich der Konversionsflächen Möglichkeiten für die Innenentwicklung und für die Wiedernutzbarmachung im Sinne von § 13a BauGB eröffnet. Seit 2007 wurden hier bereits die Quartiere „Untere Gärten II“, „Vogesenstraße Nord“ und „Vogesenstraße II“ entwickelt und aufgesiedelt. Auch wenn die verbleibende Fläche vorübergehend landwirtschaftlich genutzt wurde, handelt es sich dabei ursprünglich nicht um eine Grün- oder Freifläche für die Naherholung oder für die Landwirtschaft, sondern um eine militärisch genutzte und baulich vorgeprägte Fläche; Teilflächen des Plangebiets wurden zuletzt als Lagerflächen genutzt.

Aufgrund der Größe von ca. 5,75 ha kann die Fläche als Außenbereichsinsel beurteilt werden. Wie im Urteil vom 10. Juni 2021 des VGH BW klargestellt, ist § 13a BauGB auch auf Flächen einer Außenbereichsinsel (jedenfalls dann) anwendbar, wenn diese aufgrund ihrer relativ geringen räumlichen Ausdehnung noch eindeutig dem besiedelten Bereich zuzuordnen sind und eine entsprechende bauliche (Vor-)Prägung des künftigen Plangebiets hinlänglich vorgezeichnet ist. In Anbetracht der allseitig angrenzenden

Bestandsbebauung (Gewerbegebiet „Isenberg“, Wohngebiete, Bauhof) sowie des bestehenden Erschließungsnetzes (Burkheimer Landstraße, Christmannsweg und Müllheimer Straße) und der vorangegangenen militärischen und baulichen Nutzung werden die genannten Kriterien als erfüllt erachtet. Es handelt sich zwar um eine für sich betrachtet große Außenbereichsinsel im Innenbereich, in Relation zur umgrenzenden Siedlungsfläche bzw. zur Gesamtstadt jedoch um eine deutlich untergeordnete Größenordnung.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt für den Bebauungsplan „Vogesenstraße III“ bei 17.320 m² und damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB können sogar Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² zulässiger Grundfläche als Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Größe des vorliegenden Plangebiets liefert damit keine Anhaltspunkte für eine Nichtanwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.

Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Der direkt angrenzende Bebauungsplan „Vogesenstraße II“ wurde bereits im Sommer 2019 als Satzung beschlossen. Damals ist man zwar noch von einer zeitnahen Entwicklung der westlich angrenzenden Fläche „Vogesenstraße III“ und deshalb von einer Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren ausgegangen. Entgegen ursprünglichen Zielsetzungen und im Sinne des Flächensparens wurde von einer zügigen Aufsiedlung eines weiteren Einfamilienhausgebiets abgesehen und die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zugunsten einer aufwändigen und klimagerechten Quartiersentwicklung zurückgestellt. Deshalb erfolgt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Vogesenstraße III“ mit einem beachtlichen zeitlichen Abstand: Zwischen dem Satzungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Vogesenstraße II“ und dem Aufstellungsbeschluss für „Vogesenstraße III“ liegt eine Zeitspanne von rund 4,5 Jahren; der Zeitraum zwischen beiden Satzungsbeschlüssen beträgt rund 5 Jahre. Ein zeitlicher Zusammenhang liegt demnach nicht vor. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Wohnungsnot wird die vorliegende Zeitspanne eher als groß betrachtet. Eine solche Auslegung entspricht auch dem Handlungsleitfaden für Stadtplaner und kommunale Entscheidungsträger für die beschleunigte Planung mit § 13a BauGB, der im Oktober 2011 vom Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg herausgegeben wurde.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Zudem wird durch die Bebauungsplanaufstellung kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Natur- und Artenschutzes notwendig. In dem Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung werden die Umweltbelange für den Bebauungsplan im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

Verfahrensablauf

12.12.2023	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Vogesenstraße III“ gemäß § 2 (1) BauGB, billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
02.01.2024 bis 06.02.2024	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 22.12.2023 mit Frist bis 06.02.2024	Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
14.05.2024	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Vogesenstraße III“ gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Das Stadtquartier „Vogesenstraße III“ stellt eine Verbindung zwischen den Wohngebieten im Osten und den angrenzenden Freiraumbeziehungen im Westen her und fügt sich damit als Bindeglied in den städtebaulichen Kontext ein. Ein funktional und zentral eingebundenes Quartierszentrum übernimmt dabei eine verbindende Funktion zwischen „Vogesenstraße II“ und „Vogesenstraße III“.

Die städtebauliche Konzeption verfolgt konsequent die Prinzipien eines nachhaltigen und klimagerechten Quartierskonzepts. Hierzu gehören insbesondere eine erhöhte städtebauliche Dichte bei gleichzeitig hoher Aufenthalts- und Wohnqualität, die Minimierung des Pkw-Verkehrs und der Straßenerschließung, attraktive Freiräume zur Förderung des gemeinschaftlichen Lebens, gute Fuß- und Radwegeverbindungen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung. Eine „grün-blaue“ Stadtplanung bietet ein Maximum an Grünflächen einschließlich Dach- und Fassadenbegrünung sowie eine Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort. Dieses wird als gestaltendes Element in die Freiräume integriert.



Städtebaulicher Entwurf „Vogesensstraße III“, Stand 10/2021

2.1 Städtebau

Die robusten Blockrandstrukturen gliedern das Gebiet in überschaubare Einheiten mit geschützten Freiräumen im Blockinnern. Sie bieten vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten und setzen die Grundlage für eine funktionierende soziale Durchmischung durch einen entsprechenden Mix verschiedener Wohnungstypologien. Geschlossene Anteile einerseits und aufgelockerte Strukturen andererseits ermöglichen sowohl eine Abschirmung von Verkehrslärm als auch günstige Voraussetzungen für die Belichtung und Durchlüftung aller Wohnlagen. Die gemeinschaftlichen Grünflächen und Höfe im Innern bieten ein individuelles Wohnumfeld und fördern das nachbarschaftliche Zusammenleben.

2.2 Erschließung

Die Straßenerschließung wird auf ein notwendiges Minimum reduziert, wodurch nennenswerte Anteile des öffentlichen Raumes für attraktive Grünflächen, Fußwege und Spielstraßen gewonnen werden. Der zentrale Quartiersplatz stellt dabei eine fußläufige Verbindung zu den östlich gelegenen Wohngebieten her und bietet einen Übergang zu den Grünräumen und Fußwegen im Westen. Mit dem Quartierszentrum im Norden und dem Kindergarten im Süden soll ein lebendiger Platzraum entstehen. In Verbindung mit der westlich angrenzenden Grünfläche bieten sich vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten und damit günstige Voraussetzungen für ein gemeinschaftliches, urbanes Leben.

Über die Haupterschließung Burkheimer Landstraße und über die jüngst realisierte verlängerte Müllheimer Straße ist das Quartier gut an das Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über verkehrsberuhigte Wohngassen. So können große Wendeanlagen für Müllfahrzeuge vermieden und unerwünschte Durchgangsverkehre im Quartier minimiert werden. Über eine Spielstraße und über einzelne Fußwege wird sichergestellt, dass alle Hauseinheiten zumindest für den Blaulicht- und Bewirtschaftungsverkehr erreichbar sind. Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze werden in die Straßenräume integriert und über eine intensive straßenbegleitende Begrünung durch Bäume eingefasst.

2.3 Freiraumgestaltung

Die zentral gelegenen Grünflächen bilden das Rückgrat des Quartiers und sind auf kurzem Wege für alle Bewohner erreichbar. Die multifunktionalen Freiflächen bieten Raum für Pflanzen und Kleinlebewesen, Regenwasser, Spielflächen, Gemeinschaftsgärten, Fußwege und Aufenthaltsbereiche. Das integrierte Fußwegenetz bietet vom Straßenverkehr getrennte und damit attraktive Wegeverbindungen. Das über offene Gräben zugeführte Regenwasser kann in den Grünflächen zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Die Grünflächen haben eine positive Auswirkung auf das Kleinklima und auf die Durchlüftung. Zudem bieten sie als Abstands- und Ausgleichsfläche einen Puffer zum Betriebsgelände des Bauhofs und zugleich einen wertvollen Lebensraum.

2.4 Entwässerungskonzept

Das Plangebiet wird nach den Prinzipien der Schwammstadt entwickelt. Dabei gilt es den natürlichen Wasserhaushalt zu erhalten. Das Regenwasser soll, so weit wie möglich, im Quartier verbleiben und verdunstet oder versickert werden. Dies führt nicht nur zur Entlastung der Kanalisation, sondern wirkt sich positiv auf das Mikroklima im Plangebiet aus, bietet Lösungen für klimatisch bedingte Phänomene wie Hitzewellen und Dürrezeiten und trägt zur Steigerung der Lebensqualität im Quartier bei.

Parallel zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs und des Bebauungsplanentwurfs wurde für das vorliegende Plangebiet ein Regenwasserkonzept entwickelt, mit dem Ziel, den Großteil des Regenwassers dezentral und naturnah im Planungsgebiet zur Versickerung oder zur Verdunstung zu bringen. Dabei wurden auch potenzielle Starkregeneignisse berücksichtigt und Notwasserwege zur Ableitung des Starkregens auf schadlos überflutbare öffentliche Grünflächen geplant.

Für die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes werden folgende Maßnahmen vorgesehen: extensive und intensive Dachbegrünung auf Gebäudedächern und Tiefgaragen, Flächenversickerung über durchlässige Beläge und Grünflächen, oberflächennahe Ableitung über Rinnen sowie Versickerungsmulden innerhalb der öffentlichen Grünflächen. Diese Maßnahmen finden sowohl in den Festsetzungen des Bebauungsplans als auch innerhalb der Umlegungsvereinbarungen für die Bodenordnung Einzug. Dadurch kann die Umsetzung des erarbeiteten Konzepts gesichert werden. Des Weiteren wird auf das den Bebauungsplanunterlagen angehängte Regenwasserkonzept hingewiesen.

2.5 Energiekonzept

Für die Wärmeversorgung des Baugebiets wurde ein Energiekonzept erarbeitet. Hierbei erfolgte eine Gegenüberstellung verschiedener Wärmeversorgungskonzepte in technischer, wirtschaftlicher und ökologischer Sicht. Grundlage hierzu ist die Vorgabe des energetischen Baustandards KfW 40+ gemäß den Klimaschutzpolitischen Zielen der Stadt Breisach am Rhein.

Im Ergebnis wird für das Gebiet ein Wärmeversorgungskonzept basierend auf Grundwasser als Wärmequelle, einem kalten Wärmenetz sowie gebäudeindividuellen

Wärmepumpen vorgesehen. Diese Versorgung wird als „Kalte Nahwärme“ bezeichnet. Im Fall der „Vogesenstraße III“ wird das Grundwasser über mehrere Grundwasserbrunnen am südlichen Rand des Baugebietes entnommen, über das Wärmenetz an die Gebäude verteilt, dort abgekühlt und dann am nördlichen Rand des Baugebiets über Schluckbrunnen in das Erdreich zurückgegeben. Das gesamte System ist geschlossen und hat keine Auswirkungen auf den Grundwasserstand oder seine Qualität.

In jedem Objekt wird eine individuelle Wärmepumpe zur Bereitstellung von Nutzwärme installiert, die gemäß des zu erwartenden Wärmeleistungsbedarfs des Objektes ausgelegt ist. Um eine hohe Effizienz zu erreichen, werden gebäudeseitig Niedertemperaturheizungen (in der Regel Fußbodenheizungen) und dezentrale Wohnungsstationen zur Trinkwarmwasserbereitung empfohlen, die mit niedrigen Vorlauftemperaturen betrieben werden können. Die technische Beschaffenheit ist auch dafür geeignet, die Wohngebäude im Sommer entsprechend sparsam zu kühlen.

Das Wärmeversorgungskonzept „Kalte Nahwärme“ stellt eine zukunftsorientierte und innovative Lösung für das Neubaugebiet dar und wird daher vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle im Rahmen der Bundesförderung Effiziente Wärmenetze finanziell unterstützt. Aus rein wirtschaftlicher Perspektive ist das Wärmeversorgungskonzept „Kalte Nahwärme“ unter Berücksichtigung der Fördermittel mit konventionellen Konzepten vergleichbar. Hinsichtlich der voraussichtlichen CO₂-Emissionen sind ökologische Vorteile im Vergleich zu konventionellen Wärmeversorgungskonzepten basierend auf fossilen Energieträgern zu erwarten.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Trennsystem. Im Gebiet werden neue Schmutzwasserkanäle verlegt, die an den bestehenden und ausreichend dimensionierten Kanal angeschlossen werden.

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in den angrenzenden Straßen, das für den Anschluss des Gebiets „Vogesenstraße III“ bereits ausreichend dimensioniert wurde.

Auch zur Versorgung des Gebiets mit Medien und mit elektrischer Energie kann an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden. Aufgrund der Größe des Plangebiets werden Trafostationen erforderlich. Die Standorte wurden mit dem Versorgungsträger abgestimmt und in der Planzeichnung bereits berücksichtigt.

Für die Regenwasserbehandlung und für die Energieversorgung wurden gesonderte Konzepte entwickelt, die in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben werden.

Ableitung der Schmutzwasserabflüsse

Die Ableitung der Schmutzwasserabflüsse erfolgt über in den Erschließungsstraßen herzustellende Schmutzwasserkanäle DN 250. Das geplante Schmutzwasserkanalnetz wird an das bestehende Schmutzwasserkanalnetz in der Burkheimer Landstraße angeschlossen.

Bereits mit der Realisierung des Gebiets „Vogesenstraße II“ wurde in der Müllheimer Straße in den Jahren 2019 bis 2020 ein Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den bestehenden Abwasserkanal in der Burkheimer Landstraße hergestellt, an den nun die nördlich gelegenen Quartiere mittels Hausanschlussleitungen angebunden werden können. Weitere Gebäude und Quartiere im Norden werden direkt an die bestehenden Entwässerungskanäle im Christmannsweg und Meisennest angeschlossen.

Die geplanten Schmutzwasserkanäle sind geeignet, um die ordnungsgemäße Ableitung des zu erwartenden Schmutzwasseranfalles sicherzustellen. Das bestehende Kanalnetz

weist ausreichend Kapazitätsreserven auf, um die zusätzlich anfallenden Abwassermengen aufzunehmen und schadlos zur Kläranlage Breisach ableiten.

Ableitung der Regenwasserabflüsse

Im Regenwasserkonzept ist vorgesehen das anfallende Oberflächenwasser im Gebiet zu halten und so weit wie möglich zu versickern bzw. zu verdunsten (siehe hierzu auch Ziffer 2.4).

Im Bereich der Burkheimer Landstraße wird das anfallende Oberflächenwasser in Richtung Westen zur bestehenden Entwässerungsmulde abgeleitet. Durch Höhenanpassung im Zuge der verkehrstechnischen Anbindung des Baugebiets „Vogesenstraße III“ kann zukünftig das gesamte anfallende Oberflächenwasser, auch aus den neu geplanten Stellplatz- und Gehwegflächen in diesem Bereich zur Versickerungsmulde im Westen abgeleitet werden. Dazu wird eine Nachprofilierung der bestehenden, parallel zur Burkheimer Landstraße verlaufenden, Entwässerungsmulde erforderlich.

Die Ausnahmeflächen für die Entwässerung der Quartiere Q6 und Q4 im Westen können ebenfalls in diesem Zusammenhang mitberücksichtigt werden. Im Zusammenspiel der Entwässerungsmulde im Westen und neu vorgesehener Baumrigolen/Sickereinrichtungen entlang der Stellplatzflächen Ost, kann zukünftig das gesamte Einzugsgebiet der Burkheimer Landstraße erfasst und schadlos abgeleitet werden.

In wenigen Ausnahmefällen kann, je nach technischem Erfordernis, auch in das bestehende Regenwasserkanalnetz im Bereich der Burkheimer Landstraße angeschlossen werden. Vorrangig soll aber sämtlich anfallendes Oberflächenwasser der Versickerung zugeleitet werden.

Löschwasserversorgung

Der Grundschutz für das Plangebiet kann nach Aussage des zuständigen Versorgungsunternehmens badenovaNETZE aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Die Versorgung richtet sich hier nach den Vorgaben aus dem DVGW-Regelwerk W 405 und liegt bei drei bis vier Vollgeschossen im Regelfall bei 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden. Darüberhinausgehende Anforderungen an den Objektschutz sind mit der zuständigen Behörde bzw. dem Kreisbrandmeister im Einzelfall abzustimmen und festzulegen.

Stromversorgung

Nach Angabe des zuständigen Versorgungsunternehmens badenovaNETZE sind folgende Baumaßnahmen im Plangebiet erforderlich und im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Errichtung von zwei Trafostationen im Baugebiet (im Q3 am Straßenrand Meisennest und im Q9, im Bereich der nördlichen Parkplätze) und einer Trafostation westlich der Burkheimer Landstraße; dabei beträgt die in Anspruch genommene Fläche pro Trafostation rund 25 bis 30 m²;
- Aufstellung von 8 Kabelverteilerkästen im öffentlichen Raum, z. B. innerhalb von Gehweg- oder Grünflächen – dabei beträgt die in Anspruch genommene Fläche pro Verteiler rund 0,4 m².

Breitbandversorgung

Voraussichtlich werden zwei Kabelverteiler für die Gebietsversorgung benötigt. Die beiden Verteiler sind im Bereich der öffentlichen Flächen im Osten (Straße Meisennest) zur Aufstellung vorgesehen. Es wird eine gemeinsame (platzsparende) Anordnung im Bereich der Trafostation vorgesehen. Die Abmessungen sind rund 1,40 m in der Höhe, 31 cm in der Tiefe und 75 cm in der Breite.

Wärmeversorgung

Das Energiekonzept umfasst eine Quellenanlage bestehend aus drei Brunnendoubletten (Entnahme- und Rückgabebrunnen), welche die Quellwärme des Grundwassers über ein kaltes Nahwärmenetz an die Gebäude liefern. In den Gebäuden wird Heizwärme und Trinkwasserwärme unter Nutzung des gebäudeeigenen PV-Stroms durch gebäudeindividuelle Wärmepumpen bereitgestellt.

Die Entnahmebrunnen befinden sich im Süden des Gebiets auf der Fläche des städtischen Bauhofs. Die Anbindung an das kalte Nahwärmenetz, welches in den öffentlichen Straßen- und Grünflächen verläuft, erfolgt im Südosten an der Müllheimer Straße.

Die Rückgabebrunnen befinden sich im Nordwesten bei der Burkheimer Landstraße im öffentlichen Bereich. Die Anbindung erfolgt im Süden über den Gehweg der Müllheimer Straße.

2.7 Klimaschutz

Gemäß § 1a (5) BauGB ist in den Bauleitplanungsverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen. Die Stadt Breisach am Rhein ist grundsätzlich bestrebt, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Inanspruchnahme von weiteren Freiflächen im Außenbereich kann im vorliegenden Fall dadurch vermieden werden, dass das Wohngebiet „Vogesenstraße III“ auf Flächen entwickelt wird, die Ende der Neunzigerjahre innerhalb der bereits bestehenden Siedlungsstruktur durch den Abzug der französischen Streitkräfte freigeworden sind.

Auf Bebauungsplanebene stehen mit dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten zur planungsrechtlichen Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung zur Verfügung. Die Stadt Breisach am Rhein macht hiervon Gebrauch. Bereits bei der Festlegung der Art der baulichen Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche werden die Ziele einer optimierten Kompaktheit und einer angemessenen Dichte verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. Durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den festgelegten Fugen wird eine gute Durchlüftung des Gebiets gesichert. Mit den Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, zur Größe der Grundflächen baulicher Anlagen, zur Größe der Geschossfläche sowie zur Höhe baulicher Anlagen wird eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche sichergestellt.

Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke (Anpflanzgebote, Pflanzhaltung, gärtnerische Gestaltung, Dach- und Fassadenbegrünung usw.) fördern eine Regulation des Mikroklimas im Plangebiet und verbessern die Luftqualität. Auch die festgesetzten öffentlichen Grünflächen unterstützen die Durchgrünung des Baugebiets. Zudem kann durch die Steuerung des Verhältnisses zwischen den bebauten und den unbebauten Flächen die Bildung städtischer Wärmeinseln sowie die Resilienz im Falle von Starkregenereignissen beeinflusst werden. Nach dem Prinzip der Schwammstadt werden Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser getroffen. Um eine Aufheizung zu vermeiden und die Versickerung bzw. Verdunstung von Regenwasser zu ermöglichen, werden der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen, von Dachbegrünung und die Anlage von Versickerungsmulden festgesetzt. Durch Dachbegrünung kann auch das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung verbessert und der städtische Wärmeinseleffekt reduziert werden. Ein weiterer positiver Effekt ist die Schaffung eines Lebensraums für verschiedene Arten. Eine energiesparende Neubebauung kann zudem auch durch die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung gefördert werden.

Abschließend soll darauf hingewiesen werden, dass durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik weitere wichtige Beiträge

für den allgemeinen Klimaschutz zu leisten sind, die aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen auf Bebauungsplanebene nicht festgesetzt werden können. Hierzu hat die Stadtverwaltung privatrechtliche Vereinbarungen mit allen privaten Grundstückseigentümern getroffen.

2.8 Lärmschutz

Für das Gebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurde der Gewerbelärm aus dem westlich gelegenen Gewerbegebiet „Isenberg I“, dem südlich angrenzenden Technischen Hilfswerk (THW) und dem städtischen Bauhof sowie der Verkehrslärm untersucht und in die Abwägung eingestellt. Aufgrund der Flächenknappheit und der anhaltenden Anfrage nach Wohnraum räumt die Stadt Breisach am Rhein in der Abwägung der vorliegenden Innenentwicklungsmaßnahmen einen hohen Stellenwert ein. Durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen kann eine konfliktfreie Nachbarschaft gewährleistet werden.

Das westlich angrenzende Gewerbegebiet „Isenberg I“ ist entlang der Burkheimer Landstraße teilweise als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet (Bürogebäude, zulässige und vorhandene Wohnnutzung), aber auch aufgrund der bereits bestehenden angrenzenden Wohnnutzungen im Osten und des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme zwischen Betrieben, wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung davon ausgegangen, dass faktische Einschränkungen der zulässigen Schallabstrahlung zum jetzigen Zeitpunkt bereits gegeben sind. Auch nachts ist mit keiner hohen gewerblichen Abstrahlung der ansässigen Betriebe zu rechnen. Aus diesem Grund ergibt sich aus der direkten Nachbarschaft zum Gewerbegebiet keine Erforderlichkeit für konkrete Schallschutzmaßnahmen.

Im Bereich des Technischen Hilfswerks (THW) und des Bauhofs wird der erforderliche Schutz vor dem Gewerbelärm durch ein Schallschutzbauwerk in Form einer teilweise geschlossenen Halle zwischen dem THW- und dem Bauhofgelände gewährleistet. Dies wurde in den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung bereits berücksichtigt. Folglich ergeben sich durch den Regelbetrieb keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Weitere Tätigkeiten außerhalb des Regelbetriebs (z. B. Einsätze der THW) können aufgrund ihrer Häufigkeit als seltene Ereignisse eingestuft werden.

Durch den Straßenverkehr in der Burkheimer Landstraße und im Christmannsweg ergeben sich am nordwestlichen Gebietsrand Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV. Aufgrund des Flächenbedarfs und der einhergehenden Trennwirkung kommen aktive Schallschutzmaßnahmen wie Wände und Wälle hier nicht in Betracht. Deshalb werden im Bebauungsplan zum Schutz vor dem Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Zudem wird für die Burkheimer Landstraße eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h angestrebt, die von der Verkehrsbehörde nach Aufsiedlung bereits in Aussicht gestellt wurde. Durch die passiven Lärmschutzmaßnahmen können auch in den Randbereichen, in denen eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmverordnung festgestellt wurde, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden. Auf die schalltechnische Untersuchung wird verwiesen.

2.9 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind gemäß § 1a (2) BauGB die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden, wobei die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden soll.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Flächen, die nach dem Abzug der französischen Streitkräfte Ende der Neunzigerjahre innerhalb der Siedlungsstruktur freigeworden sind. Diese Flächen wurden im Laufe der Jahre nach und nach als Wohngebiete entwickelt und in der Zwischenzeit temporär landwirtschaftlich genutzt. Bei der Aufsiedlung dieser Fläche handelt es sich um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung und der Innenentwicklung. Dadurch kann die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Für die Umsetzung der Planung werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die nicht vollständig im Plangebiet selbst umgesetzt werden können. Zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen wird der externe Ausgleich durch Ökokontomaßnahmen der Stadt abgedeckt.

Die Inanspruchnahme des temporär landwirtschaftlich genutzten Innenentwicklungspotenzials wird zugunsten der Bereitstellung von Wohnraum hingenommen. Zudem wurde die landwirtschaftliche Nutzung bereits vor mehr als 5 Jahren aufgegeben.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Fortsetzung und Ergänzung des östlich gelegenen Wohngebiets „Vogesenstraße II“ möchte die Stadt Breisach am Rhein mit dem Gebiet „Vogesenstraße III“ zusätzlichen verdichteten Wohnraum vorwiegend im Geschosswohnungsbau schaffen. In diesem Sinne wird überwiegend ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

An der Nahtstelle zum Gebiet „Vogesenstraße II“ wird ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Im Bereich des Quartiersplatzes soll sich damit eine Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und sozialen, kulturellen oder sonstigen Nutzungen und Einrichtungen etablieren und ein Quartierszentrum als soziale Mitte entwickeln. Angedacht sind in diesem Bereich neben Wohnen auch Nutzungen wie Kinderbetreuung, Bäckerei, Seniorenbetreuung, Quartierstreff, Kirche, Café, Dienstleistungsbetriebe, Läden usw.

Um dem bestehenden Siedlungsdruck entgegenzuwirken, soll das allgemeine Wohngebiet grundsätzlich zur Wohnraumschaffung für die ansässige Bevölkerung dienen. In diesem Sinne werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen ausgeschlossen, weil diese Nutzungen einen wechselnden Personenkreis bedienen und damit keinen nachhaltigen Beitrag zur Stärkung der Nachbarschaften im Wohnquartier leisten. Ebenfalls werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da sie eine Zunahme des Verkehrs nach sich ziehen und wertvollen Wohnraum verdrängen können.

Da das urbane Gebiet zur Ausbildung einer starken Quartiersmitte beitragen soll, werden hierfür verschiedene Nutzungen ausgeschlossen. In diesem Sinne sind Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten (einschließlich Wettbüros) im urbanen Gebiet nicht zulässig, da sie sich negativ auf das städtebauliche Gefüge auswirken können. Hierbei handelt es sich um sogenannte Trading-Down-Tendenzen, die zu einer schleichenden Verdrängung des herkömmlichen Gewerbes, einer Abwertung der dortigen Geschäftslagen, einer Veränderung des Bodenpreisgefüges, einer qualitativ minderwertigen Gestaltung beispielsweise von Werbeanlagen sowie einer Zunahme des motorisierten Verkehrs (insbesondere zu Ruhezeiten) führen. Der Ausschluss dient zudem dem Schutz der in den angrenzenden Bereichen sowie der im Plangebiet bereits vorhandenen, planungsrechtlich gesicherten oder beabsichtigten Nutzungen (Kinderbetreuung, Seniorenbetreuung, Wohnnutzung).

Tankstellen sind in allen Gebieten ausgeschlossen, weil sie zu unerwünschten und störenden Fremdverkehren im Gebiet führen und auch sie wertvollen Wohnraum verdrängen können.

Zum Schutz des Ortsbildes und um Werbeanlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind diese nur an der Stätte der Leistung zulässig. In diesem Sinne wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, nicht zulässig sind. Dadurch kann ein unerwünschter Wildwuchs an Fremdwerbung verhindert werden. Dabei wird auf die Funktion des urbanen Gebiets als Quartiersmitte sowie auf das Ziel der Stadt, die Voraussetzungen für eine hohe Lebensqualität in den einzelnen Quartieren zu schaffen bzw. zu stärken, abgestellt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Eintrag in die Baufenster sehr differenziert und in Anlehnung an die städtebauliche Entwurfskonzeption festgesetzt. Damit soll einerseits die städtebauliche Entwurfsqualität und andererseits auch eine effiziente und damit flächensparende Aufsiedlung gesichert werden. Im Baufenster wird die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR), die Größe der Geschossfläche (GF), die Zahl der Vollgeschosse (Z) sowie die Höhe der baulichen Anlagen (GH) festgesetzt.

Durch die festgesetzten Grundflächen und Geschossflächen ergeben sich in manchen Teilbereichen – bezogen auf die WA- und MU-Flächen – höhere GRZ- und GFZ-Werte als die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4; GFZ 1,2) bzw. für urbane Gebiete (GRZ 0,8; GFZ 3,0):

Quartier	Größe Q	GR gesamt im Q	GRZ im Q	GF gesamt im Q	GFZ im Q
Q1 (WA)	3662	1680	0,46	6200	1,69
Q2 (WA)	3834	1640	0,43	5490	1,43
Q3 (WA)	1917	820	0,43	2920	1,52
Q4 (WA)	6741	2660	0,39	9240	1,37
Q5 (WA)	3932	1770	0,45	6190	1,57
Q6 (WA)	5720	2240	0,39	8080	1,41
Q7 (WA)	1630	820	0,50	3280	2,01
Q8 (WA)	4894	1890	0,39	7560	1,54
Q9 (MU)	2592	2500	0,96	10000	3,86
Q10 (MU)	1770	1300	0,73	5200	2,94

Die Überschreitungen sind jedoch aus Sicht der Stadt vertretbar, da im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ein klimagerechter Städtebau verfolgt wird. Dazu gehört das Flächensparen ebenso wie das Schwammstadtprinzip.

Die flächensparenden Wohnquartiere werden kompakt bebaut und zur Unterbringung der benötigten Stellplätze mit Tiefgaragen unterbaut. Auf große Hausgärten wird verzichtet, sie können aber zumindest teilweise durch gemeinschaftliche und multifunktionale Grünflächen kompensiert werden. Trotz hoher Dichte bzw. hohem Versiegelungsgrad kann das Schwammstadtprinzip – das sonst bei geringer Dichte bzw. Grundflächenzahl durch naturnahe Grünflächen gewährleistet wird – auch im Plangebiet umgesetzt und gesichert werden. Dies geschieht jedoch nicht durch eine herabgesetzte Grundflächenzahl, sondern durch ergänzende Festsetzungen zur Begrünung von Garagen und Dächern, zum Substrataufbau, zu Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung, Rückhaltungs- und Versickerungseinrichtungen, wasserdurchlässige Beläge und insbesondere durch multifunktionale öffentliche Grünflächen.

Im Planungsprozess wurde die städtebauliche Dichte bezogen auf die Baugebietsflächen einschließlich Grünzug (Flächen F1 und F2), Entwässerungsmulden (Flächen F3)

und Quartiersplatz ermittelt. Bei der Berechnung wurden die genannten öffentlichen Grünflächen einbezogen, weil sie die Funktion sonst üblicher wohnungsnaher Hausgärten übernehmen, auf kurzem Weg erreichbar sind und eine hohe Gestalt- und Sozialraumqualität aufweisen. Die Flächen werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen, da sie Teil des Entwässerungssystems sind und öffentlich bewirtschaftet werden müssen. Die mittlere städtebauliche Dichte im allgemeinen Wohngebiet liegt bei diesem Berechnungsansatz (zulässige Grund- bzw. Geschossfläche bezogen auf die WA-Flächen plus Grünflächen) bei einer GRZ von 0,33 und einer GFZ von 1,21. Diese Werte entsprechen den Orientierungswerten der BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Für das urbane Gebiet ergibt sich – ohne dabei die Grünflächen einzubeziehen – eine Gesamt-GRZ von 0,87 sowie eine Gesamt-GFZ von 3,48. Unter Anbetracht des Quartiersplatzes, das die MU-Flächen zweiteilt und eine Fläche von ca. 1.260 m² aufweist, aber auch im Hinblick auf die großflächige F2-Fläche im Westen, wovon auch das urbane Gebiet profitiert, sind die Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß BauNVO vertretbar.

Die durch die festgesetzten Werte erzielte städtebauliche Dichte ist im Hinblick auf die innerstädtische Randlage des Plangebiets mit Nähe zum Rheinwald und Rheinufer angemessen.

Das Flächensparen in Verbindung mit Tiefgaragen und öffentlichen Grünflächen hat innerhalb der Baugebiete sehr hohe Versiegelungsgrade (GRZ-Überschreitungen) zur Folge. Klimaaktivierte Flächen wie teilversiegelte Beläge oder grüne Dach- und Tiefgaragenflächen werden zwar gesichert und verbindlich festgesetzt, sind aber als bauliche Anlagen in die GRZ-Ermittlung einzustellen. Zur Unterbringung der erforderlichen Tiefgaragenstellplätze sind deshalb hohe Überschreitungen nach § 19 (4) BauNVO bis zu 0,95 erforderlich. Der hohe Versiegelungsgrad innerhalb der Baugebiete wird kompensiert durch die klimaaktivierten Flächen innerhalb der Baugebiete und durch die öffentlichen Grünflächen, die zugleich der Retention und der Versickerung dienen.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine Mindestdichte gesichert und damit auch eine optimale Auslastung der Infrastruktur gewährleistet werden. Deshalb wird die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (III – IV) oder als zwingend (III oder IV) festgesetzt. Damit wird an den Hauptverkehrsachsen zum Schutz der Innenhöfe ein wirksamer Lärmschutz entstehen.

Als maximale Gebäudehöhe werden im allgemeinen Wohngebiet für dreigeschossige Gebäude 202 m ü. NN und für viergeschossige Gebäude 205 m ü. NN bzw. im urbanen Gebiet für viergeschossige Gebäude 206 m ü. NN festgesetzt. Da es sich um ein nahezu ebenes Gelände handelt, bedarf es keiner detaillierteren Festsetzung. Die festgesetzten Gebäudehöhen bieten Raum für 3 m hohe Regelgeschosse, darüber hinaus ausreichend Spielräume für Sockel und Dach. Im urbanen Gebiet wird auch die Realisierung von höheren Geschossen für gewerbliche oder sonstige Nutzungen ermöglicht. Bei der Festlegung der Gebäudehöhen wurde auch berücksichtigt, dass die Tiefgaragen aufgrund der Grundwasserstände (MHW) teilweise das natürliche Gelände überragen werden.

Für den nördlichen und östlichen Plangebietsrand wurden die Neubauten mit Abständen von über 20 m gegenüber dem Bestand nördlich des Christmannswegs und östlich der Straßen Meisennest und Müllheimer Straße geplant. Dies stellt aus fachlicher Sicht einen ausreichenden Abstand dar, um eine angemessene Belichtung, Besonnung und Belüftung auf beiden Seiten der bestehenden Straßen sicherzustellen.

Auch die festgesetzten Höhen von bis zu 16 m und die in Teilbereichen zulässigen vier Vollgeschossen sind in den Randbereichen gegenüber dem Bestand städtebaulich angemessen und vertretbar. Auf den gegenüberliegenden Seiten der Straßen Christmannsweg und Meisennest befinden sich, bis auf zwei Gebäude mit Erdgeschoss und

Dach, ausschließlich Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Dach. Ihre Gesamthöhe entspricht also in etwa der Höhe von drei Vollgeschossen. An der Ecke Christmannsweg und Straßburger Straße sind sogar Gebäude mit drei Vollgeschossen und Dachgeschoss vorzufinden, was in etwa der Gesamthöhe von vier Vollgeschossen entspricht.

Da für die Neubauten im Plangebiet nur flache und flachgeneigte Dächer zulässig sind, ist die Festsetzung der Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse ausreichend, um die Höhe und die Kubatur der Gebäude zu bestimmen. Überschreitungen der realisierten Gebäudehöhe werden für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie um maximal 0,5 m zugelassen. Weitere technische Anlagen, Überfahrten etc. dürfen die realisierte Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten und müssen dabei von der Dachkante einen Abstand von 2,0 m einhalten. Damit wird sichergestellt, dass sie sich dem Hauptbaukörper unterordnen und vom Straßenraum aus betrachtet kaum in Erscheinung treten.

3.3 Bauweise

Im Plangebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, wodurch auch eine Grenzbebauung zulässig ist.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der Blockrandbebauung nach dem Vorbild der europäischen Stadt. Zur Auflockerung und zur Durchlüftung wird der Blockrand gezielt durch einzelne Fugen unterbrochen. Weitere Fugen sollen im Sinne des Flächensparens auch im Falle einer Grundstücksteilung vermieden werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser städtebaulichen Ordnung werden die Gebäudegrundflächen durch überbaubaren Grundstückflächen weitgehend vorgegeben. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist unzulässig. Hiermit wird die Offenhaltung der städtebaulich begründeten Fugen gesichert. Da nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden kann, ist die landesrechtliche Abstandsregelung in diesem Bereich anzuwenden.

Innerhalb der Baufenster sind die Gebäude jedoch entsprechend der geschlossenen Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, um weitere Fugen zu vermeiden. Damit sollen auch schmale Hauseinheiten wie z. B. Townhouses umgesetzt werden können.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Baulinien werden entlang der Burkheimer Landstraße und an städtebaulich relevanten Bereichen an der Müllheimer Straße eingesetzt, um die Raumkanten entsprechend dem Entwurfskonzept zu sichern. An der Müllheimer Straße soll zudem ein Platzraum gefasst werden. Im Übrigen bieten die Baufenster räumliche Spielräume zur architektonischen Ausformulierung der zulässigen Gebäudegrundflächen. Dies ermöglicht auch die Realisierung von Terrassen im Übergang zu den Gartenbereichen. Um jedoch weitere Spielräume in der Hochbauplanung und Fassadengestaltung zu ermöglichen, werden ausnahmsweise auch Überschreitungen – im Falle von Baulinien auch Unterschreitungen – der Baufenster durch Vorbauten (Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten etc.) zugelassen. Durch diese Unter- und Überschreitungen darf nicht mehr als ein Drittel der Fläche der jeweiligen Fassadenseite in Anspruch genommen werden. Dadurch soll sichergestellt werden, dass solche Vorbauten untergeordnet bleiben. Zudem ist zu den Straßenverkehrsflächen und zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Hierüber wird sichergestellt, dass die Bauteile nicht zu nah an die Hauptwegeverbindungen heranragen und diese optisch einengen, aber auch dass die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

3.5 Garagen, Carports, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Regelungen zu Garagen, Carports, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen dienen dazu, die Aufenthaltsqualität in den Innenhöfen bzw. im öffentlichen Raum zu sichern.

Im öffentlichen Raum sind bereits Parkierungsmöglichkeiten vorgesehen, diese sollen aber entweder als Besucherparkplätze oder als Kundenparkplätze für die sonstigen Nutzungen im Plangebiet dienen. Die nachzuweisenden Stellplätze für die Wohnnutzung sollen hingegen in Tiefgaragen untergebracht oder ins Gebäude integriert werden. Ergänzend dazu wird festgesetzt, dass Garagen und Carports nicht zulässig und dass offene Kfz-Stellplätze nur innerhalb der Baufenster oder in der für Stellplätze festgesetzten Zone zulässig sind. Dadurch sollen die Freiflächen weitestgehend von Parkierungen freigehalten werden. Um ein übermäßiges Herausragen der Tiefgaragen zu vermeiden und die Rahmenbedingungen für das Entwässerungskonzept zu sichern, werden Zonen für Tiefgaragen und eine maximal zulässige Höhe für die Oberkante der Tiefgarage (ohne Substrat) festgesetzt. Die festgesetzten Höhen liegen um ca. 3,3 m über dem maßgeblichen mittleren Hochwasserstand (MHW-Wert) des jeweiligen Quartiers. Damit sollen Eingriffe in das Grundwasser vermieden und die Realisierung von Tiefgaragen auch ohne wasserrechtliche Erlaubnis ermöglicht werden. Für die Errichtung der TG-Zufahrten wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Höhe (OK TG) dafür punktuell um maximal 2,5 m überschritten werden darf.

Der Radverkehr ist im Plangebiet erwünscht und dient der Stärkung des nachhaltigen und klimagerechten Quartiers. Deswegen sollen auch ausreichende Fahrrad-Stellplätze geschaffen werden. Um dies zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass offene Fahrrad-Stellplätze im gesamten Gebiet zugelassen werden können.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und um eine Einengung der Verkehrsflächen zu vermeiden, müssen hochbauliche Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Müllheimer Straße, Burkheimer Landstraße, Christmannsweg) einhalten. Damit können Nebenanlagen, die nicht hochbaulich in Erscheinung treten (z. B. TG-Ausfahrt, Pflasterbeläge) bis zur Straße zugelassen werden. Darüber hinaus werden Nebenanlagen grundsätzlich auf 25 m³ Bruttorauminhalt begrenzt, um ein übermäßiges In-Erscheinung-Treten zu vermeiden. Damit können aber angemessene Gestaltungsmöglichkeiten der Gärten gewährleistet werden. Größere Nebenanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie als Gemeinschaftsanlagen der Nachbarschaft dienen. Dadurch soll ein Beitrag zur Stärkung der Nachbarschaften geleistet und die Aufenthaltsqualität in den Innenhöfen gefördert werden.

3.6 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen Burkheimer Landstraße, Christmannsweg, Meisennest und die Müllheimer Straße, die auch für die Erschließung der angrenzenden Baufelder in Anspruch genommen werden. Die innere Erschließung des Quartiers erfolgt über neu anzulegende Verkehrsflächen, die im Bebauungsplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Ziel ist eine Kfz-minimierende und fußgängergerechte Planung. Die Hauptverbindung verläuft S-förmig, wird flankiert von öffentlichen Stellplätzen und ist als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Zwischen den Quartieren Q4 und Q6 (Achse Kesslerstraße) ist zudem eine von Westen nach Osten verlaufende Spielstraße geplant, die in der Planzeichnung als „Fußgängerbereich“ ausgewiesen wird. Auch der Quartiersplatz und die Fußwegeverbindungen zwischen den Quartieren werden mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Im Bebauungsplan wird die Höhenlage für diese Verkehrsflächen festgesetzt. Aus technischen Gründen kann von den festgesetzten Höhen + 20 cm / - 5 cm abgewichen werden. Dadurch soll die Höhenlage im Plangebiet auch

in Bezug auf die Realisierung der Tiefgaragen und der maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie auf die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes gesichert werden. Abweichend hiervon kann auf die Fixierung der Höhenlage im Bereich des Quartiersplatzes verzichtet werden. Zudem wird festgesetzt, dass Tiefgaragen auch innerhalb von Verkehrsflächen zugelassen werden können, wodurch die Realisierung einer Tiefgarage unter dem Quartiersplatz ermöglicht und vorbereitet werden soll. Durch die Festlegung all dieser Rahmenbedingungen werden Spielräume für die spätere Planung, Gestaltung und funktionale Optimierung eröffnet.

3.7 Öffentliche Grünflächen

Die Grünflächen dienen als Freizeitflächen und/oder als Flächen für die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes. Deswegen sind innerhalb der Grünflächen offene Entwässerungsgräben und Retentionsflächen zulässig, aber auch zweckgebundene bauliche Anlagen und Spielgeräte sowie Fußwege- und Bewegungsflächen. Um die Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten, sind befestigte Flächen wasserdurchlässig auszuführen; asphaltierte oder betonierte Flächen sind unzulässig.

Als Teil des Entwässerungskonzeptes werden südlich der Quartiere Versickerungsmulden (F3-Flächen) angelegt. Zur Erschließung der angrenzenden Baufelder sollen in vertretbarem Umfang Querungen in Form von Brückenbauwerken zugelassen werden. Dies setzt aber voraus, dass die Versickerungsflächen hydraulisch nicht getrennt werden. Die Überfahrten sind auf 4 m für Kfz und auf 3 m für sonstige Zugänge begrenzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Versickerungsmulden nur in untergeordnetem Umfang durch Brückenbauwerke verdeckt bzw. beeinträchtigt werden. Hierbei wird auch berücksichtigt, dass die Mulden auch der Freiraumgestaltung dienen.

3.8 Ein- und Ausfahrten / Zufahrtsverbote

Die Tiefgaragenzufahrten sollen möglichst gebündelt und an den HAUPTERSCHLIEßUNGSstraßen platziert werden. Zum Schutz von Grünflächen, von Platzflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie von Eckbereichen werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Aus Gründen des Brandschutzes können Feuerwehrezufahrten auch in den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt zugelassen werden.

Für die Zufahrten aus dem Plangebiet in die Burkheimer Landstraße werden in der Planzeichnung die Sichtdreiecke für 30 km/h dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die privaten Zufahrten der Grundstückseigentümer die Verantwortung für eine ausreichende Ein- und Ausfahrtssicht trägt.

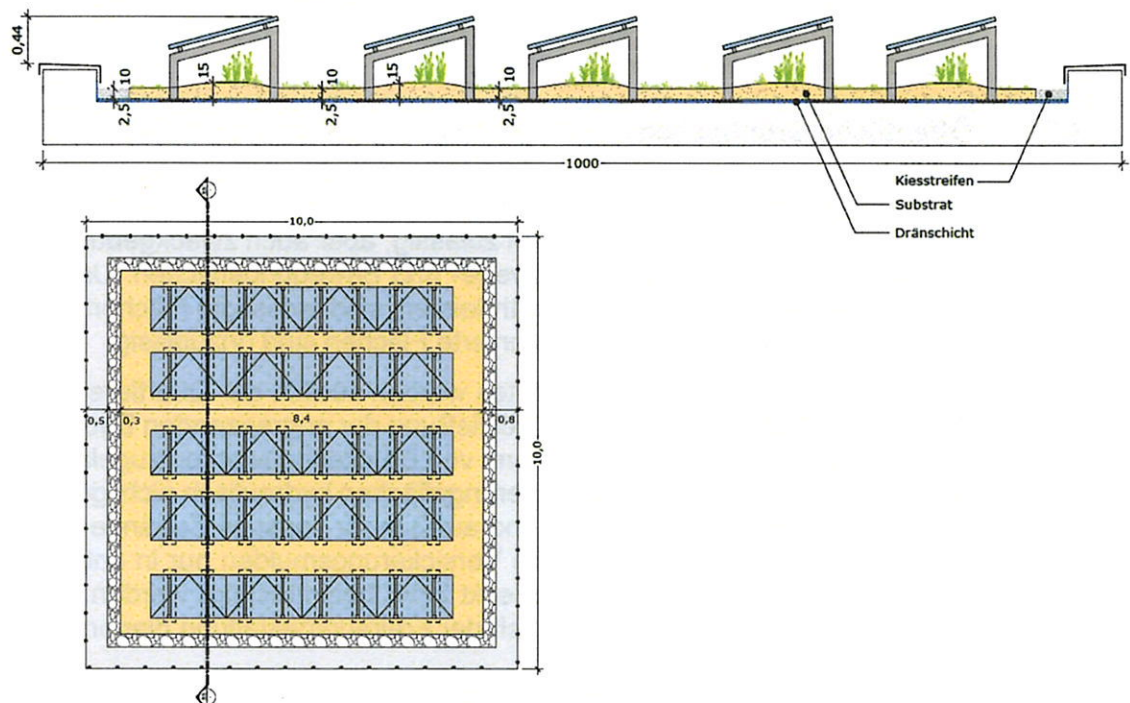
3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise ausgeführt werden. Dabei soll durch die Verwendung innovativer Lösungen (z. B. Rasenwaben) ein möglichst hoher Grün- oder Fugenanteil angestrebt werden.

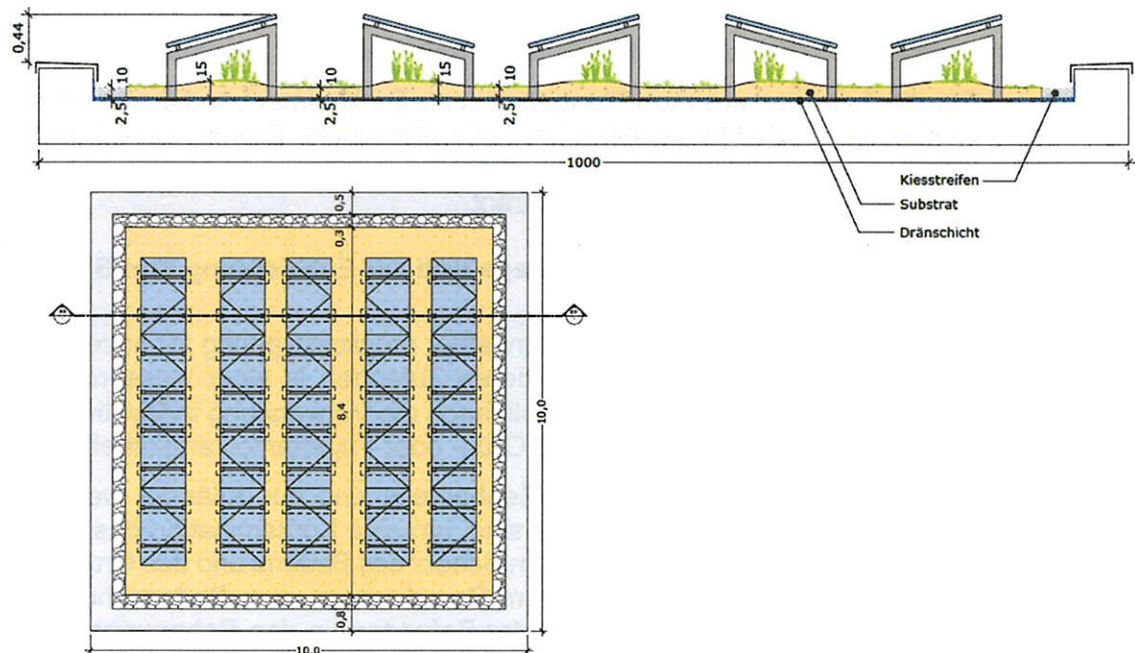
Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern. Ebenso zum Schutz des Bodens und des Grundwassers werden auch Hinweise zur Geotechnik, zum Grundwasser, zum Bodenschutz und zum Denkmalschutz (Umgang mit Funden oder Befunden) in den Bauvorschriften aufgenommen.

Alle Gebäude im Plangebiet sind auf mindestens 70% der Dachfläche (Substratschicht von mindestens 10 cm) aus ökologischen Gründen und zur Verbesserung des Wasserhaushalts zu begrünen. Durch die Begrünung kann das anfallende Niederschlagswasser

auf den Dachflächen gesammelt, zurückgehalten und zum Teil verdunstet werden. Die Verdunstung hat einen kühlenden Effekt und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Reduzierung der Hitzebelastung bei. Zudem bietet eine Dachbegrünung vielen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder Energieeinsparung ist zulässig und empfehlenswert.



Systemskizze Dachbegrünung mit Photovoltaik (horizontale Belegung): Südausrichtung (Büro Ramboll Studio Dreiseitl, Stand 05/2023)



Systemskizze Dachbegrünung mit Photovoltaik (horizontale Belegung): Ost-West-Ausrichtung (Büro Ramboll Studio Dreiseitl, Stand 05/2023)

Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 50 cm zu überdecken und zu begrünen, für Baumpflanzungen sind eine Substratschicht von mindestens 1,0 m und ein Baumquartier von mindestens 1,8 m x 1,8 m erforderlich. Dadurch soll ein Beitrag zur Durchgrünung des Plangebiets sowie zur Verbesserung des Wasserhaushalts geleistet werden. Um Spielräume in der Gestaltung der Freiflächen zu eröffnen, aber auch eine Mindestbegrünung zu sichern, wird festgesetzt, dass 60% der Tiefgaragenfläche, die nicht von Hauptgebäuden überbaut ist, begrünt werden muss.

Für die Umsetzung des Entwässerungskonzept wird festgesetzt, dass innerhalb der Flächen F1, F2 und F3 Versickerungsmulden herzustellen sind. Zur besseren Einbindung der Mulden und zur gestalterischen Aufwertung des Straßenraums wird festgesetzt, dass die Mulden – mit Ausnahme von befestigten Flächen und der Hauszugänge in Form von Brücken – naturnah zu gestalten und zu begrünen sind. In diesem Sinne wird auch empfohlen, die Böschungen der Versickerungsmulden im Verhältnis 1 : 2,5 oder flacher auszubilden und Stützmauern nur bis 0,5 m Höhe zu errichten. So soll eine Einengung des Straßenraums vermieden werden.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden auch Hinweise zum Zeitpunkt von Rodungen, zu Baumschutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen und zur Beleuchtung in den Bauvorschriften aufgenommen.

3.10 Geh- und Leitungsrechte

In den einzelnen Quartieren wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Dadurch sollen die Nachbarschaftshöfe und das innere Wegenetz, das die Höfe miteinander sowie mit den übergeordneten Wegen verbindet – entsprechend der Konzeption des städtebaulichen Entwurfs – gesichert werden.

Bei den Quartieren mit Blockrandbebauung sollen diese Flächen auch zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes dienen, weswegen die Flächen R1 auch mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belegt sind. Die Flächen R1 und die Fläche R2 sind durch eine offene Regenwasserführung in die angrenzenden Grünflächen (Mulden) zu entwässern. Ein ausreichendes und durchgängiges Gefälle bis zu den Entwässerungsmulden ist zu beachten.

3.11 Pflanzgebote und Pflanzerschutz

Um eine Durchgrünung des Plangebiets zu sichern, werden unterschiedliche Anpflanzungen festgesetzt. Für die Flächen F1 und F2, die das grüne Rückgrat des Baugebiets bilden, wird festgesetzt, dass mindestens 60% der Fläche zu begrünen und je angefangene 250 m² Fläche ein Baum zu pflanzen ist.

Für die Innenhöfe sind Baumpflanzungen innerhalb der R1-Flächen durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt, ebenso südlich des urbanen Gebiets im Quartier Q10. Zudem ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein weiterer Baum zur Begrünung der privaten Freiflächen nachzuweisen. Hierbei wird berücksichtigt, dass große Anteile der privaten Grundstücke mit Tiefgaragen unterbaut werden müssen und Baumpflanzungen daher nur eingeschränkt möglich oder mit großem Aufwand verbunden sind. Zudem wird im Sinne der Verhältnismäßigkeit klargestellt, dass die Grundstücke von Hausgruppen (Stadthäuser) innerhalb einer gemeinsamen überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) als ein Gesamtgrundstück gelten. Auf § 178 BauGB wird hingewiesen, wonach die Stadt den Eigentümer durch Bescheid verpflichten kann, die festgesetzten Bepflanzungen innerhalb einer angemessenen Frist vorzunehmen.

Auch im Bereich der Verkehrsflächen werden Baumpflanzungen festgesetzt. Diese tragen sowohl zur gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes als auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Als Schattenspender wirken sie einer Erwärmung der (oft

asphaltierten) Verkehrsflächen entgegen. Im Bereich des Christmannsweg werden drei bestehende Bäume mit einem Erhaltungsgebot gesichert.

3.12 Lärmschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde auch der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm untersucht. Dabei konnte festgestellt werden, dass die Orientierungswerte und Grenzwerte der DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV überschritten werden, weswegen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder Wällen sind zwar den passiven Maßnahmen vorzuziehen, sie scheiden aber aufgrund der Trennwirkung und des Platzbedarfs im vorliegenden Fall aus. Deswegen werden im Plangebiet für schutzbedürftige Nutzungen (Wohn- und Büronutzung) passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Sie betreffen die Schalldämmung der Außenbauteile und Lüftungseinrichtungen.

In den Bebauungsvorschriften wird zudem darauf hingewiesen, dass die DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, bei der Verwaltung eingesehen werden können.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer- und Fassadengestaltung

Im Plangebiet sind nur Dächer mit 0° bis 10° zulässig. Die Dachform ermöglicht eine gute Ausnutzung des umbauten Raumes und gleichzeitig auch die Realisierung einer sinnvollen Dachbegrünung. Die Dachbegrünung wird neben ökologischen, klimatischen und abwassertechnischen auch aus gestalterischen Gründen als sehr sinnvoll betrachtet.

Wellfaserzement und Dachpappe beeinträchtigen die Gestaltqualität der baulichen Anlagen und werden als ortsuntypische Materialien ausgeschlossen. Die Reflexion von großen, spiegelnden Flächen führt häufig zu Beeinträchtigungen und Konflikten mit der nachbarschaftlichen Bebauung oder mit dem naheliegenden Verkehr und beeinträchtigt das Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Deshalb werden auch spiegelnde und reflektierende Materialien bei der Dach- und Fassadengestaltung ausgeschlossen, Photovoltaik- und Solarmodule sind nur mit reflektionsarmen Frontgläsern zulässig.

Große fensterlose Wandflächen können das Ortsbild beeinträchtigen. Daher sollen überwiegend geschlossene Wandflächen, bei denen der Fensteranteil weniger als 25 Prozent beträgt, aus gestalterischen Gründen begrünt und dadurch auch gegliedert werden. Dadurch wird ein Beitrag sowohl zum Klimaschutz als auch zu einer Aufwertung der Gestaltqualität der Gebäude geleistet.

4.2 Werbeanlagen

Ein übermäßiger „Werbewildwuchs“ soll verhindert werden, gleichzeitig soll den Betreibern im Plangebiet eine weitgehende Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung notwendiger Anlagen geboten werden. Werbeanlagen am Gebäude sind in ihrer Größe begrenzt und dürfen die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Auch die zulässige Größe der freistehenden Werbeanlagen wird begrenzt, so dass ein übermäßiges In-Erscheinung-Treten vermieden wird.

Die Gestaltung der Werbeanlagen wird geregelt, so dass vor allem gestalterisch aufdringliche Werbung mit wechselnden Lichteffekten sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen sind. Damit sollen nachbarschaftliche Konflikte vermieden, das Orts- und Landschaftsbild geschützt und die Verkehrssicherheit erhöht werden.

Zudem wird klargestellt, dass gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung im allgemeinen Wohngebiet nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig sind.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Schottergärten sind dabei ausgeschlossen. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Stadtbild negativ beeinflussen.

Für eine harmonische Einbindung von Geländeunterschieden/Höhenunterschieden, die sich in der Gestaltung der privaten Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet ergeben, wird festgesetzt, dass diese durch Böschungen im Verhältnis 1 : 2 oder flacher zu überbrücken sind. Alternativ oder ergänzend dazu können auch Stützmauern aus Naturstein eingesetzt werden, diese dürfen aber eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

4.4 Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze

Zum Schutz des Ortsbildes sind Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen dauerhaft abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Zudem sind aus gestalterischen Gründen die Anlagen zur Abschirmung, sofern es sich nicht bereits um Gehölze handelt, zu begrünen. Zudem wird der Hinweis aufgenommen, dass gemäß der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises die Nutzung der Gehweg- oder Straßenverkehrsflächen durch das Abstellen von Mülltonnen am Abfuhrtag nicht beeinträchtigt werden darf.

4.5 Einfriedungen und Mauern

Da hohe Mauern oder Hecken auf den öffentlichen Straßen- und Freiraum einengend wirken, wurden die toten und lebendigen Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den öffentlichen Grünflächen in der Höhe beschränkt. Lebende Einfriedungen geben ein freundlicheres und aufgelockertes Erscheinungsbild ab als tote Einfriedungen in Form von Mauern. Durch den Einsatz von Hecken kann auch zudem auch im Sinne der Klimaanpassung ein Beitrag zur Hitzevorsorge geleistet werden. Deswegen werden für Hecken Höhen bis zu 1,8 m zugelassen, im Unterschied zu 0,8 m zulässige Höhe für tote Einfriedungen.

Darüber hinaus wird zur Sicherung eines „grünen“ und attraktiven Ortsbildes festgesetzt, dass Maschendraht-, Draht- und Stabmattenzäune zu hinterpflanzen sind. Aus gestalterischen Gründen sowie aufgrund der hohen Verletzungsgefahr wird die Verwendung von Stacheldraht als ortsuntypisches Material ausgeschlossen.

Um ein übermäßiges In-Erscheinung-Treten der Tiefgaragen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Tiefgaragenwände, die über das natürliche Gelände hinausragen und die nicht in die Gebäudefassade integriert werden können, mit maximal 0,8 m in Erscheinung treten dürfen. Zu den öffentlichen Grünflächen gewandte Tiefgaragenwände sind dabei als Natursteinmauern auszubilden oder durch eine Böschung an die angrenzenden Freiflächen anzugleichen.

4.6 Außenantennen

Um einen unerwünschten Wildwuchs technischer Anlagen zu vermeiden, sollen Außenantennen und/oder Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude, und zwar ausschließlich auf den Dachflächen, konzentriert werden. Sie sind in einem Abstand von der äußeren Dachkante zu positionieren der mindestens das 1,5-fache ihrer Höhe

beträgt. Damit soll sichergestellt werden, dass diese Anlagen über die Dachbrüstung hinaus nicht übermäßig in Erscheinung treten.

4.7 Niederspannungsfreileitungen

Zum Schutz des Ortsbildes sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig, das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

4.8 Stellplatzverpflichtung

Der Stellplatzbedarf der einzelnen Wohnungen muss grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung meistens nicht aus. Daher wird aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohnung für größere Wohnungen ab 50 m² festgesetzt. Dabei werden Bruchteile einer Stellplatzzahl auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet. Durch die Erhöhung soll vermieden werden, dass unerwünschte Parkierungen im öffentlichen Raum das Ortsbild und den fließenden Verkehr sowie die Zufahrt von Rettungsdiensten beeinträchtigen.

4.9 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Auf Grundlage des parallel zum Bebauungsplanentwurf erarbeiteten Entwässerungskonzepts wird festgesetzt, dass das anfallende Regenwasser auf den begrünten Dach- und Tiefgaragenflächen zurückzuhalten und in die öffentlichen Grünflächen (Mulden) einzuleiten ist. Als Ausnahme werden für die Quartiere Q4 und Q6 sowie für die Quartiere Q2 und Q3 Bereiche definiert, in denen auch ein Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal bzw. an die wegbegleitende Mulde zulässig sind.

5 UMWELTBEITRAG

Gemäß § 13a BauGB wird das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Dennoch werden alle Umweltbelange erhoben und in die Abwägung eingestellt. Es erfolgt auch eine artenschutzrechtliche Prüfung.

In dem Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter (Arten/Biotop, Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter, Natura 2000) sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen untersucht. Diese Unterlagen werden den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Für das Schutzgut Arten/Biotop besteht ein mittleres bis hohes Konfliktpotenzial durch den Verlust von Biotopstrukturen mit mittlerer ökologischer Wertigkeit sowie ein hohes Konfliktpotenzial durch den Verlust von Bruthabitatstrukturen unterschiedlicher Vogelarten bzw. Quartiersstrukturen für Fledermausarten sowie den Verlust von Lebensstätten geschützter Tierarten (Bluthänfling, Fledermäuse, Mauereidechse, italienische Schönschrecke). Es sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene, externe Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu verhindern. Die externen Maßnahmenflächen sind sowohl verfügbar als auch geeignet für die Umsetzung der Maßnahmen.

Vogelnisthilfen und Fledermausquartiere wurden bereits als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme in einem 500 m Radius südlich vom Plangebiet aufgehängt. Die Anzahl und die genauen Standorte sind der Anlage des Umweltbeitrags zu entnehmen. Zusätzlich dazu ist eine weitere externe Ausgleichsmaßnahme für den Bluthänfling 3 km nördlich vom Plangebiet auf der Gemarkung Breisach zwischen L 104 und dem Blauwasser auf

stadteigene Flächen im Rahmen einer Ökokontomaßnahme der Stadt eingeplant. Genaue Angaben hierzu sind ebenfalls dem Umweltbeitrag zu entnehmen.

Der Ausgleich für die Mauereidechse und die italienische Schönschrecke kann südlich vom Plangebiet nordwestlich vom Bauhof im Rahmen einer umfangreicheren Ökokontomaßnahme der Stadt Breisach am Rhein auf stadteigene Flächen erbracht werden. Ebenfalls zum Schutz der Insektenart „italienische Schönschrecke“ wird in den Bebauungsvorschriften der Hinweis aufgenommen, dass in den Eingriffsbereichen im Jahr vor den Baumaßnahmen eine mehrmalige Mahd durchgeführt werden muss, um Verluste von Eiablagen und weiteren Entwicklungsstadien in den relevanten Grünflächen zu vermeiden. Um keine Aufenthaltsmöglichkeit oder keine Möglichkeit der Eiablage für die Schönschrecke zu gewähren, ist zudem das Schnittgut auf vegetationsfreien Oberbodenbereichen abzulagern.

6 BODENORDNUNG

Für die Bodenordnung wird ein vereinbartes amtliches Umlegungsverfahren durchgeführt.

7 KOSTEN

Die Planungs- und Erschließungskosten werden zunächst über einen Erschließungsträger finanziert. Eine städtebauliche Kalkulation seitens des Erschließungsträgers liegt vor.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	3,23 ha
Urbanes Gebiet	ca.	0,44 ha
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,79 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1,28 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	ca.	0,01 ha
Summe / Geltungsbereich	ca.	5,75 ha

Stadt Breisach am Rhein, den 14.05.2024

Oliver Rein, Bürgermeister



fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

