

Anlage 5:

Bebauungsplanänderung

"Nonnenholzstraße" Stadt Weil am Rhein

16.10.2020

610/Sa

Begründung zum Bebauungsplan "Nonnenholzstraße, 1. Änderung" Stadt Weil am Rhein

1. Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Planung

Die städtische Wohnungsbau GmbH plant den Neubau von zwei mehrgeschossigen Wohngebäuden, die eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung erfordern. Die Neukonzeption des Wohnvorhabens lässt sich nicht mehr dem ursprünglichen Bebauungsplan vereinbaren, weshalb eine Planänderung erforderlich ist.

Dies wird zum Anlass genommen, die Zuschnitte der Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) an die Planung anzupassen und das noch verbleibende Baufeld hinsichtlich überbaubarer Fläche und Anzahl der Geschosse in die Straßenabwicklung einzufügen, so dass insgesamt eine stimmige städtebauliche Abfolge entsteht.

Damit wird für die verbleibenden Grundstücke eine moderate Verdichtung erreicht und dem Ziel der Gemeinde, zügig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, Rechnung getragen.

2. Planverfahren

Im Stadtteil Otterbach wurde aufgrund von zwei Bauvoranfragen eine Gestaltungsplanung des Gebietes erstellt und daraufhin im Jahr 2013 ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt.

Die Bebauungsplanänderung wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB (i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB) in Verbindung mit örtlichen Bauvorschriften (§ 74 BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll die bauliche Gestaltung des Wohngebietes gesteuert werden.

Das Umgrenzungsgebiet der Bebauungsplanänderung „Nonnenholzstraße“ (insgesamt ca. 4366,21 m²) kann als Bereich der Innenentwicklung¹ betrachtet werden, weshalb diese im beschleunigten Verfahren erfolgen kann. Außerdem hält der Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundfläche von unter 20.000 m² den Schwellenwert zu einer Durchführung eines § 13a - Verfahrens ein (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, oder 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.

Die Absätze 1 bis 3 (§ 13 BauGB) gelten entsprechend für die Änderung eines Bebauungsplanes (§ 13a Abs. 4 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §

¹ Siedlungsstrukturen, welche den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermitteln und als selbstständige Siedlungseinheit gesehen werden können, gelten als Innenbereich. Sofern der Eindruck einer organischen Siedlungsstruktur vorhanden ist und die Fläche ein besonderes Gewicht für die städtebauliche Entwicklung besitzt, sind sie ebenfalls als Innenbereich zu sehen.

Anlage 5:

Bebauungsplanänderung

"Nonnenholzstraße" Stadt Weil am Rhein

16.10.2020

610/Sa

13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB:

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Eine Flächennutzungsplanberichtigung wird durch die Planung nicht notwendig. Mit dem Bebauungsplan wird dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Nonnenholzstraße“ wird in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 24.11.2020 gefasst. Der Offenlagebeschluss erfolgt in der Sitzung des Gemeinderats der Stadt Weil am Rhein vom 24.11.2020.

3. Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumliche Lage | Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtgebietes von Weil am Rhein, im Ortsteil Otterbach. In Anhang 1 wird die Lage des Plangebiets im Stadtkörper dargestellt.

3.2 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 8112/1 (siehe Anlage 1), liegt im Stadtteil Otterbach und wird

- im Osten durch den Abzweig der Nonnenholzstraße
- im Süden durch die Nonnenholzstraße und
- im Westen durch die B3/ Basler Straße

begrenzt.

3.3 Altlasten-und Kampfmittelverdachtsflächen

Im Altlastenkataster sind keine Altlastenverdachtsflächen und keine grundwassergefährdeten Flächen verzeichnet.

3.4 Natur- und Landschaftsschutz

Es befindet sich kein FFH-Gebiet, kein Vogelschutz-, kein Moorschutz-, kein Waldschutz-, kein Naturdenkmal, kein Landschaftsschutz-, kein Naturschutzgebiet und keine Biotope innerhalb des Umgrenzungsbereiches (vgl. RegioDATA – GIS).

3.5 Denkmalschutz

Vorkommnisse von Kulturdenkmalen wurden durch die Denkmalliste des Landesdenkmalamtes für das betroffene Flurstück (8112/1) nicht bestätigt.

3.6 Immissionsschutz

3.6.1. Schallschutz

Der Urplan enthält eine Schallimmissionsberechnung, welche bereits auf Überschreitungen tagsüber und nachts hinweist (siehe Büro für Umwelt - Engineering: Bebauungsplan Nonnenholz – Schallimmissionsberechnungen (2013), Anlage 6).

Im gesamten Plangebiet kann aufgrund des Bahnverkehrs mit einem Schallpegel von 54

Anlage 5:

Bebauungsplanänderung

"Nonnenholzstraße" Stadt Weil am Rhein

16.10.2020

610/Sa

dB(A) in der Nacht gerechnet werden. Daher wird der Immissionsrichtwert für das Allgemeine Wohngebiet (45 dB (A)) um 9 dB(A) überschritten (vgl. TA Lärm). Passive Lärmschutzmaßnahmen sind vorzusehen.

Durch die Planänderung werden Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise im Plangebiet konzipiert. Die Geschossigkeit wird somit im Vergleich zum Urplan nicht geändert.

Eine Veränderung des vorhandenen Schutzniveaus findet nicht statt. Es besteht keine relevante Veränderung der bestehenden Abstände der Schallquellen zu schutzbedürftigen Nutzungen durch die geplante Nutzung.

3.6.2. Luftschatzstoffe

Durch die Planänderung ist von keiner Überschreitung der Luftschatzstoffe im Plangebiet auszugehen.

3.8. Wasserschutz/ Hochwasserschutz

Es befindet sich keine Wasserschutzgebietszone, keine Gewässer und kein Quellschutzgebiet und kein Überschwemmungsgebiet (vgl. Umweltinformationssystem der LUBW) im Umgrenzungsbereich.

3.9. Klima/ Luft

Die Gemarkung Weil am Rhein liegt in einem sehr warmen bis warmen Klimabereich. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei über 9,9°C. Im kältesten Monat, im Januar, ist die mittlere Lufttemperatur $\geq 0^{\circ}\text{C}$, im Juni liegt sie zwischen 18 – 19°C. 30 – 35 Tage pro Jahr weisen eine Lufttemperatur mit mindestens 18°C auf. Die Niederschläge sind mäßig hoch mit 800 – 900 mm pro Jahr. Regional dominieren die Winde aus Westen und Südwesten. Des Weiteren besteht eine Ostwindrichtung, die den Raum mit relativ reiner Luft aus dem Wiesental versorgt. Kaltluft entsteht südöstlich des Plangebiets und verläuft von Südosten nach Nordwesten.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind im Bebauungsplan zu treffen, um der Hitzebildung vorzubeugen.

3.10. Erschließung/ Infrastruktur

Das Plangebiet ist an die übergeordnete Straßenverbindung im Süden über die Kreisstraße K6330 in Ostrichtung angeschlossen. Von Norden und Süden ist das Gebiet über die B3 (Baslerstraße), mit Anschluss an die A5 verbunden. Die innere Erschließung des Gebietes beschränkt sich auf die Zu- und Ausfahrt über die Nonnenholzstraße. Erforderliche Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb der Nonnenholzstraße und in der neuen Stichstraße (Nonnenholzstraße).

4. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

4.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBI.I.S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBI.I.S. 2808)
- Regionalplan 2000 Region Hochrhein- Bodensee Waldshut-Tiengen 1998

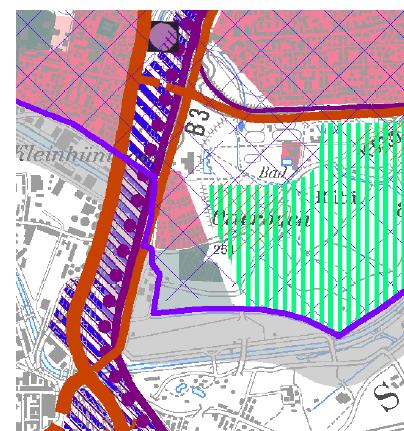


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan 2000, Raumnutzungskarte West, Landkreis Lörrach, unmaßstäblich

Anlage 5:

Bebauungsplanänderung

"Nonnenholzstraße" Stadt Weil am Rhein

16.10.2020

610/Sa

- Regionalplan 2000 für die Region Hochrhein-Bodensee, einschließlich genehmigter Änderungen und Teilstreifschreibung (Stand: Januar 2019) – Raumnutzungskarte West, Landkreis Lörrach

Im Regionalplan 2000 für die Region Hochrhein-Bodensee (Stand 2000 vom 10.04.1998), in der Raumnutzungskarte West, Landkreis Lörrach wird das Gebiet Otterbach als Siedlungsfläche Wohnen und Michgebiet dargestellt. Daher entspricht das Vorhaben den Vorgaben des Regionalplans.

Flächennutzungsplan und Entwicklungsgebot

Im rechtswirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplan 2022 (FNP) „Oberzentrum Lörrach – Weil am Rhein Gemeinsamer Flächennutzungsplan 2022 Teilraum Weil am Rhein“ ist das Planungsgebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt, der Bebauungsplan „Nonnenholzstraße“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Planung entspricht somit den Festsetzungen des Flächennutzungsplans. Eine Flächennutzungsplanänderung oder -ergänzung bzw. Berichtigung ist nicht notwendig.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2022 Teilraum Weil am Rhein, unmaßstäblich

4.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Planungsrechtlich gehört das Plangebiet zum Bebauungsplan „Nonnenholzstraße“ Urplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich daher bisher nach § 30 BauGB. In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine weiteren Bebauungspläne, die berücksichtigt werden müssen. Nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung gilt die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB weiterhin.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Ziele der Bauleitplanung

Die Bebauungsplanänderung „Nonnenholzstraße“ hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung des Grundstücks anzupassen. Mit der Bebauungsänderung „Nonnenholzstraße“ begegnet der Stadt der hohen Nachfrage an Wohnraum, was dem strategischen Ziel des Gemeinderats von Weil am Rhein entspricht.

Neben der Berücksichtigung der Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB werden mit der vorliegenden Bauleitplanung folgende Änderungen getätigt:

- Anpassung des Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung einer Regelung zu untergeordneten Bauteilen
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche, Festsetzung von Baugrenzen
- Zahl der Wohneinheiten entfällt
- Anpassung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf dem Grundstücken
- Festsetzung Hausgruppe entfällt
- Gebot zur Nutzung von Solarenergie auf den Dächern
- Erweiterung der Regelung zu Fassadenbegrünung
- Anpassung der freiraumplanerischen Gestaltung
- Geh- und Leitungsrechte entfallen

Anlage 5:

Bebauungsplanänderung

"Nonnenholzstraße" Stadt Weil am Rhein

16.10.2020

610/Sa

- Berücksichtigung der geplanten verkehrsplanerischen Konzeption (Stellplätze, öffentliche Parkplätze entfallen, Garagen sind unzulässig)
- Die öffentliche Grünfläche wird in eine private Grünfläche geändert
- Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)
- Zweckbestimmung Müll entfällt

5.2 Städtebauliches Konzept

Die Grundlage für die planungsrechtliche Neuordnung des Gebietes stellt ein städtebauliches Konzept dar. Dieses berücksichtigt sowohl baustrukturelle als auch erschließungstechnische und grünplanerische Zielsetzungen.

Die Neukonzeption des Baugebiets orientiert sich an den vorhandenen Bestandsgebäuden, welche um weitere Baufenster für Wohnbauten ergänzt wird. Die neue Konzeption ermöglicht eine bessere Ausnutzung der Fläche.

Entlang der Stichstraße Nonnenholzstraße sowie an der Nonnenholzstraße werden private Stellplätze vorgesehen. Der Innenbereich der Anlage soll durch eine Neupflanzung von Baumreihen und kleinere Grünflächen geprägt werden und dem gemeinschaftlichen Aufenthalt im Freien dienen. Die Wohngebäude werden durch Wege erschlossen.

Es wurde außerdem Platz für Nebenanlagen wie Fahrradhäuschen und Schuppen geschaffen.

Die Grünfläche im Westen, aber auch Flächen im Süden und Norden des Plangebiets werden als Eidechsenhabitatsflächen genutzt und bieten dadurch Raum für die Fauna im Gebiet.

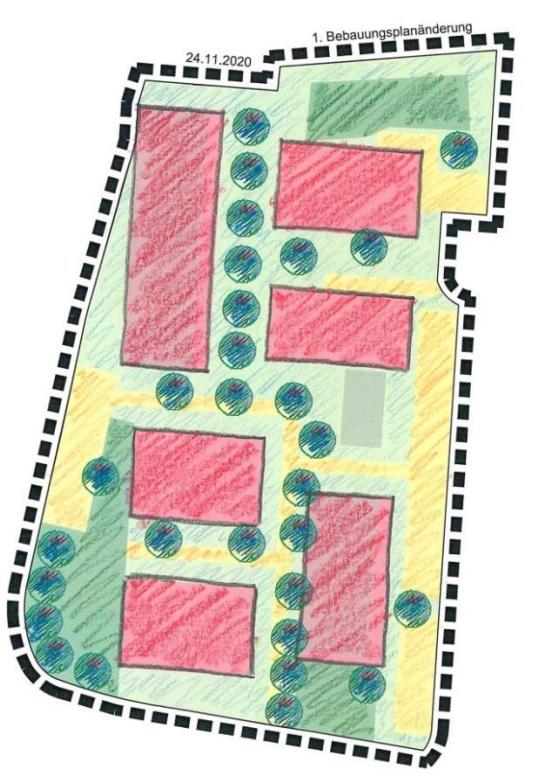


Abbildung 3: Ausschnitt städtebauliche Konzeption

Anlage 5:

Bebauungsplanänderung

" Nonnenholzstraße" Stadt Weil am Rhein

16.10.2020

610/Sa

5.3 Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nonnenholzstraße“ wird gem. § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Das Gebiet dient somit vorwiegend dem Wohnen.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

da sie aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme nicht dem kleinteiligen Charakter des Planungsgebietes entsprechen.

5.3.1 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, gem. §§ 16 - 19 BauNVO)

a) Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 - 19 BauNVO)

Die vertikale Ausdehnung der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Geschossigkeit geregelt. Diese Maßfaktoren orientieren sich an den Gebäuden des vorhandenen Bestands. Otterbach wird überwiegend durch eine zweigeschossige Bauweise mit Dachgeschoss geprägt. Die Zahl der Vollgeschosse wird daher auf zwei Geschosse plus Dachgeschoss begrenzt. Eine Geschossigkeit von drei Vollgeschossen ist zudem nicht möglich, da die Abstandsflächen diese Höhenausdehnung nicht zulassen.

b) Grundfläche, zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Werten der Baunutzungsverordnung und liegt bei GRZ = 0,4, GFZ = 0,8 bei einer zweigeschossigen Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) entsprechen im Wesentlichen den Grundlagen des Gestaltungsplanes, lassen aber Spielraum für die Detailplanung. Sämtliche unterirdische bauliche Anlagen, wie Hof- und Gartenunterkellerungen, Kellertreppenabgänge und Lichtschächte sind auf die GRZ anzurechnen. Zugleich wird das Maß der unterirdischen baulichen Anlagen eingegrenzt. Dadurch soll das Volumen der unterirdischen baulichen Anlagen reguliert werden und eine zu große Bodenversiegelung vermieden werden.

5.3.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Der Plan möchte den Grenzabstand zu Nachbargrundstücken wahren und wählt daher je nach Baugrundstückgröße die offene Bauweise. Die Planungskonzeption nimmt die Ausrichtung der Bestandsgebäude auf und ergänzt es zu einem Gebäudecluster aus vier in Ostwestrichtung und zwei in Nordsüdrichtung ausgerichteten Gebäuden. Die Abstände zu den Nachbargebäuden (seitlicher Grenzabstand) sollen weiter gewahrt werden. Des Weiteren wurde die Gebäudetypologie im Gegensatz zum Urplan offen gehalten (ehemals Hausgruppen), um weitere Gebäudetypen im Plangebiet ermöglichen zu können.

Anlage 5:

Bebauungsplanänderung

" Nonnenholzstraße" Stadt Weil am Rhein

16.10.2020

610/Sa

5.3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauGB)

Die festgesetzten Baugrenzen können Baukörper aufnehmen, die sich durch ihre Körnung in die Umgebungsbebauung einfügen und zugleich die Einhaltung der Abstandsfächen gem. LBO bei zwei Vollgeschossen ermöglichen. Aus diesem Grund wurden die Baugrenzen in der Tiefe und Länge beschränkt. Zugleich ermöglichen sie eine Nachverdichtung, die im Sinne des Wohnraumbedarfs im Stadtgebiet begründet wird.

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen und Vorbauten gem. § 5 Abs. 6 Satz 1 LBO ist ausnahmsweise zugelassen worden. Dadurch wird dem Bauherrn genügend Spielraum zur Gestaltung seiner Gebäude gegeben und zugleich mehr Wohnraum geschaffen, indem z.B. die Erschließung zu den Wohnungen außerhalb der Baufenster ermöglicht wird. Dadurch, dass die Treppenanlagen offen gestaltet werden. Durch die „Kann“-Vorschrift liegt die Entscheidung, ob eine Treppenanlage in den Abstandsfächen zulässig ist, im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

Ausnahmsweise sind unterirdische Anlagen bis zu einem maximalen Maß von 25 m² pro Baufenster in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Dadurch wird dem Bauherrn die Möglichkeit eingeräumt beispielsweise Kellergeschosse auf seinem Grundstück vorzusehen. Das Maß des Kellergeschoss wird eingegrenzt, um eine starke Bodenversiegelung zu vermeiden.

5.3.4 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

Die Anordnung der Stellplätze und überdachten Stellplätzen (Carports) wurde an die Plankonzeption angepasst und berücksichtigt die auf dem Plangebiet erstellten Ersatzhabitatem. Dabei gilt weiterhin, dass überdachte und nicht überdachte Stellplätze (Carports), die nach § 23 Abs. 5 BauNVO in den Abstandsfächen errichtet werden dürfen, nur in den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig sind. Somit entsteht eine Ordnung von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes und einer Vollversiegelung der Flächen kann entgegengewirkt werden. Garagen werden nicht zugelassen, weil das Plangebiet einen offenen Charakter beibehalten soll. Der Bauherr kann auch innerhalb der Baugrenzen Stellplätze vorsehen.

Die öffentlichen Stellplätze werden in private Stellplatzflächen umgewandelt, um die Grünflächen möglichst wenig durch baurechtlich notwendige Stellplätze zu versiegeln. Des Weiteren entfallen Stellplätze, um somit einen Bestandsbaum zu erhalten. Tiefgaragen sind weiterhin aufgrund des geringen Platzes auf den Grundstücken für oberirdische Stellplätze zulässig.

5.3.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für unterirdische Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Aus städtebaulichen Gründen wurden die Flächen für Nebenanlagen festgesetzt, um ein Einfügen in das Planungskonzept zu gewährleisten. Durch die Vorgabe der Flächen für

Nebenanlagen kann eine Bündelung dieser Nebenanlagen erzielt werden. Auf der nicht

Anlage 5:

Bebauungsplanänderung

16.10.2020

" Nonnenholzstraße" Stadt Weil am Rhein

610/Sa

überbaubare Grundstücksfläche können darüber hinaus Nebenanlagen z.B. Terrassen zugelassen werden. Schuppen oder Abstellhäuschen (Fahrradhäuschen, Müllhäuschen) als Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden in ihrer Größe und Anzahl begrenzt. Dadurch soll eine zu starke Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch Nebenanlagen vermieden werden.

5.3.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird im Verhältnis zum Urplan nicht beschränkt. Dadurch wird dem Bauherrn ein größerer Spielraum gelassen.

5.3.7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB; § 9 Abs. 1 a i.V.m. § 9 Abs. 1 LBO)

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans dienen einer Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild, der Anpassung an den Klimawandel durch die Regulierung des Lokalklimas, einer Minimierung von Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens und gleichzeitig der Kompensation bzw. des Ausgleichs von Eingriffen in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes.

Um die durch die Bebauung erfolgenden Eingriffe und Veränderungen zu minimieren werden gestalterische Maßnahmen festgesetzt, die gleichzeitig auch als Ausgleichsmaßnahmen wirksam werden. Ein Ausgleich an anderer Stelle ist somit nicht erforderlich. Die Verpflichtung zur Umsetzung geht auf den jeweiligen Rechtsnachfolger über.

a) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es ist ein ausreichendes Maß an Versickerung im Planungsgebiet zu gewährleisten. Deshalb müssen Zu- und Ausfahrten, öffentliche Fußwege, PKW-Stellplätze und private Erschließungswege mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Außerdem wird das Begrünen der Dächer (Flachdächer und geneigte Dächer) zwingend vorgegeben. Eine Substratschicht von mind. 10 cm ist für die Dachbegrünung notwendig.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen (z.B. für Fledermäuse, gebäudebrütende Vögel und Reptilien), welche im Rahmen der Erstellung der Erschließungsstraße (Nonnenholzstraße) und aufgrund von Baufällungen, sowie vorsorglich für zukünftig geplante Abrisse der Bestandsgebäude notwendig wurden und in Zukunft notwendig werden, sind auf Dauer zu erhalten. **Bei Abriss im Bestand sind weitere CEF-Maßnahmen auf den Grundstücke durchzuführen; der § 44 Abs. 1 BNatSchG gilt dann weiterhin.**

Die Festlegung der Flächen F1 – F3 dient dem artenschutzrechtlichen Ausgleich (CEF-Maßnahme für Eidechsen) und sind von Bebauung freizuhalten (siehe Festsetzung im Rechtsplan).

Die Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagwassers und der wasserdurchlässigen Ausführung von Stellplätzen und Zufahrten dienen der Regenwasserrückhaltung und der Abflussverzögerung bei Starkregenereignissen.

Anlage 5:

Bebauungsplanänderung

" Nonnenholzstraße" Stadt Weil am Rhein

16.10.2020

610/Sa

b) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Das Pflanzgebot dient einer gestalterischen Aufwertung des Gebietes durch Neupflanzungen. Je 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein mittelkroniger, (auf Tiefgaragen: kleinkroniger) standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18- 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind mindestens 25 Neupflanzungen notwendig. Ehemals waren 16 Baumpflanzungen vorgesehen, die im Urplan festgesetzt wurden und aufgrund der Herstellung der Erschließungsstraße aber auch von Ersatzhabitaten (Artenschutz) entfielen. Durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche wurden deutlich mehr Neupflanzungen notwendig. Des Weiteren sind unterirdische Anlagen mit einer Substratschicht von mind. 60 cm zu überdecken und zu begrünen. Somit kann die Flächenversiegelung reduziert werden und der Grünflächenanteil auf dem Grundstück wird erweitert. Zugleich ist das Anpflanzen von Bäumen dadurch auch über unterirdischen Anlagen möglich.

Alle nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, sofern sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden (Dies ergibt sich auch aus § 9 LBO i.V.m. § 21 a NatSchG BW). Ab 3 Wohneinheiten (z.B. Hausgruppe) bzw. bei gewerblichen Objekten ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1: 200 abzustimmen.

Zur Begründung von Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen und Dachbegrünung siehe Kapitel 8 (Kompensationsmaßnahmen).

c) Bindung von Baumpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Insgesamt wird ein Bestandsbaum erhalten. Aus diesem Grund können die Grünflächen in der näheren Umgebung nicht für Stellplätze verwendet werden.

5.3.8 Geh- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Drei Geh- und Leitungsrechte werden aufgrund der veränderten Konzeption des Bebauungsplans entfernt und können der Planungskonzeption des Grundstückseigentümers überlassen werden. Ein Wasserleitungsrecht (GR/LR) im Norden des Planbereichs besteht weiterhin und ist von jeglicher Überbauung freizuhalten.

6. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Zur Untersuchung der Lärmimmissionen erfolgte eine Lärmberechnung durch das Büro für Umwelt-Engineering aus Bad Bellingen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Straße im Bereich der Zollanlage in Form einer Schallschutzwand würden die Belastungen an den Gebäuden nur geringfügig mindern und scheiden daher aus.

Nach Fertigstellung des 3. und 4. Gleises an der Bahnstrecke Weil am Rhein – Basel verläuft parallel zur Bahnlinie eine Lärmschutzwand, die die Bahnimmissionen mindert.

Anlage 5:

Bebauungsplanänderung

16.10.2020

" Nonnenholzstraße" Stadt Weil am Rhein

610/Sa

Am Tag liegen diese Immissionen unter dem Grenzwert und in der Nacht über dem Grenzwert für ein Allgemeines Wohngebiet.

Die lärmrechtlchen Vorgaben können nur durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden eingehalten werden. Im Lärmgutachten werden diesbezüglich entsprechende Vorgaben im Hinblick auf die Luftschalldämmung der Außenteile der Gebäude gemacht, die im Textteil des Bebauungsplans entsprechend festgesetzt sind.

Das Schallschutzgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlage 6.1).

7 Umweltbelange

Beim Bebauungsplan „Nonnenholzstraße“ kann die 1. Änderung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Beim beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung und von einer Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB abgesehen werden, wenn die zugelassene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dies trifft auf die vorliegende Bebauungsplanänderung zu.

Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-/VSG nach EU-Recht) sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Es befinden sich im Plangebiet oder den angrenzen Flächen keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete bzw. gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 32 LNatSchG.

Der Grünflächenanteil nimmt durch die vorgesehene Planung nur geringfügig ab. Alle zu rodenen Bäume werden ersetzt.

7.1 Auswirkungen durch die Planung

Der Vollständigkeit halber werden die im Regelfall zu beachtenden Schutzgüter kurz angesprochen.

Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Durch die Nähe zur Zollanlage, zur B3 sowie zu den Gleisanlagen der Deutsche Bahn ist mit Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Lärmeinwirkungen zu rechnen. Anhand eines im Jahre 2012 erstellten Schallschutzgutachten wurde die Einhaltung der Lärmwerte nach 16. BlmSchV für ein Allgemeines Wohngebiet überprüft und deren Entwicklung prognostiziert. Demnach wird eine Überschreitung der Lärmpegel um über 6 dB (A) tags und nachts erwartet. Bereits im Urplan wurden passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand und schalldichte Fenster) als präventive Maßnahmen festgeschrieben, wodurch die Einwirkung durch Lärm auf ein verträgliches Maß reduziert wird. Die Lärmwerte werden bis auf das Jahr 2025 prognostiziert, weshalb eine Anpassung des Schallgutachtens nicht notwendig ist. Das Schallgutachten des Urplans gilt hier gleichermaßen. Es sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Änderung zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Während der faunistischen Kartierung wurden Mauereidechsen, zwei Fledermausarten sowie Hausrotschwanz und Haussperling gefunden, welche als schützenswerte Arten

Anlage 5:

Bebauungsplanänderung

16.10.2020

" Nonnenholzstraße" Stadt Weil am Rhein

610/Sa

gelten (vgl. TRUZ 2019: Artenschutzrechtliche Potentialanalyse bauliche Maßnahmen Flurstück 8112/1 Bebauungsplan Nonnenholzstraße, Weil am Rhein – Otterbach vom 01.03.2019, Anlage 6.3). Im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen zur Herstellung einer Erschließungsstraße und von Stellplätzen (Nonnenholzstraße) für das Baugebiet Nonnenholzstraße sowie im Rahmen von Abrissarbeiten von Garagen (Bestand) wurden die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG geprüft und entsprechende CEF-Maßnahmen auf dem Grundstück durchgeführt (CEF-Maßnahme für die Mauereidechse Weil am Rhein – Otterbach vom 25.10.2019, Anlage 6.2). Insgesamt waren 4 CEF-Flächen geplant – eine im Südwesten des Plangebiets, eine im Süden, zwischen einer vorhandenen Bestandsbebauung und der Nonnenholzstraße (ehemaliger verwilderter Hausgarten), eine weitere wurde westlich des Schuppens (Bestand) geplant und eine weitere im Nordosten des Baugrundstückes. Diejenige westlich des Schuppens wurde nicht hergestellt. Somit sind nur 3 CEF-Flächen im Bebauungsplan festgehalten.

Für die weggefallenen Habitatsflächen der Mauereidechsen (380 m²) wurden eine Ersatzhabitatsflächen von 582,5 m² geschaffen. (vgl. TRUZ 2019: CEF-Maßnahme für die Mauereidechse, Anlage 6.2). Geschützten Arten, wie zum Beispiel Mauereidechsen, wurden vor Baubeginn in eine neu angelegte CEF-Fläche umgesiedelt.

Zum Schutz der Eidechsenhabitare werden diese im Bebauungsplan als Grünflächen bzw. CEF-Fläche gekennzeichnet und stehen somit einer Überbauung nicht weiter zur Verfügung. Dadurch werden mit der Bebauungsplanänderung die Bedingungen für das Schutzgut Tiere verbessert.

Im Bereich des Habitats wurde eine Fichtenreihe, sowie ein Apfelbaum gefällt. Des Weiteren wurde eine Robinie auf dem Grundstück gefällt (vgl. TRUZ 2019: CEF-Maßnahme für die Mauereidechse vom 25.10.2019, Anlage 6.2).

Eine weitestgehend Erhaltung von Bestandsbäumen wird angestrebt. Nicht zu erhaltende Bäume sind bei Neugestaltung zu ersetzen (siehe Festsetzung des Bebauungsplans). Durch die Neuplanung ist mit den Verlust von 16 Bäumen zurechnen, um die Baufenster herzustellen. Die abgehenden Bäume werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung neu geschaffen und noch ergänzt. Durch die Neuordnung der geplanten Neupflanzungen innerhalb der Bebauungsplanänderung können die vorherigen Bedingungen erhalten werden und ein Ausgleich der Verluste geschaffen werden.

Hinweis: Der geplante Abriss des nordwestlichen Wohngebäudes, des südöstlichen Wohngebäudes, der Abriss des Schuppens, die Sanierung/ Renovierung des nordwestlichen und des südöstlichen Wohngebäudes sowie die Rodung weiterer Gehölze können zu weiteren artenschutzrechtlichen Eingriffen führen. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen sind zu prüfen und vor Abriss/ Sanierung auszuführen (vgl. TRUZ 2019: Artenschutzrechtliche Potentialanalyse bauliche Maßnahmen Flurstück 8112/1 Bebauungsplan Nonnenholzstraße, Weil am Rhein – Otterbach vom 01.03.2019, Anlage 6.3).

Anlage 5:

Bebauungsplanänderung

16.10.2020

" Nonnenholzstraße" Stadt Weil am Rhein

610/Sa

Im Bebauungsplan ist ein Leitungsrecht im nördlichen Teil des Bebauungsplans eingetragen. Vor Baufeldräumung für Kanalarbeiten/ Straßenbau/ Bau von Stellplätzen sind geeignete und ausreichende Ersatzhabitare herzustellen (CEF-Maßnahmen) und Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen (vgl. TRUZ 2019: Artenschutzrechtliche Potentialanalyse bauliche Maßnahmen Flurstück 8112/1 Bebauungsplan Nonnenholzstraße, Weil am Rhein – Otterbach vom 01.03.2019, Anlage 6.3).

Verluste von Nistplätzen werden durch Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern ersetzt. Aufgrund der Gestaltung der Freiflächen (Freiflächengestaltungsplan) mit der Pflanzung von Gehölzen zur Eingrünung des Gebiets, dem Schutz der Habitare und einer extensiven Begrünung der Dachflächen ist daher von einer Aufwertung des Gebiets für die Flora und Fauna auszugehen. Der Eingriff für das Schutzgut Tiere und Pflanzen kann somit kompensiert werden. Dem Schutzgut biologische Vielfalt wird aufgrund der umfangreichen Pflanzliste Rechnung getragen.

Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

Das Schutzgut Fläche befasst sich mit der Thematik Flächenverbrauch bzw. der Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Das Baugrundstück ist im Bestand bereits weitestgehend durch Asphaltflächen, Garagen und durch Bestandsgebäude versiegelt. Die Planungskonzeption greift Bestandsgebäude auf, weshalb eine zusätzliche Neuversiegelung von Flächen vermieden wird. Des Weiteren wird durch die bauliche Maßnahme eine bauliche Entwicklung im Innenbereich auf bereits genutzten Flächen gefördert, weshalb einer weiteren Flächenversiegelung im Außenbereich entgegengesteuert wird. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher nicht zu erwarten.

Die Funktionsfähigkeit des Bodens (Filter- und Pufferfunktion, Leistungsfähigkeit in Bezug auf den Wasserhaushalt, Lebensraumfunktion) ist durch die vorhandene Versiegelung auf dem Grundstück bereits eingeschränkt. Mit Realisierung der Planung und die Änderung der Planung wird die Bodenversiegelung geringfügig erhöht. Diese Bodenversiegelung gilt es im Rahmen des Bodenschutzes weiter zu reduzieren, was durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zuwegungen und Stellplätze gelingt. Die Funktionsfähigkeit des Bodens wird sich daher im Vergleich zum vorherigen Zustand qualitativ und quantitativ nur geringfügig verändern.

Durch das Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete, keine Wasserschutzgebietszone, keine Gewässer und kein Quellschutzgebiet und kein Überschwemmungsgebiet (vgl. Umweltinformationssystem der LUBW) betroffen. Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser durch Bodenversiegelung sind aufgrund der bisherigen minimalen Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung unerheblich. Der Versiegelungsgrad der zukünftigen Planung wird im Vergleich zum Bestand minimal erhöht werden. Daher wird keine zusätzliche Beeinträchtigung auf die Grundwasserbildungsfähigkeit erwartet.

Durch einen geregelten Abfluss/ Speicherung von Niederschlägen durch die vorgesehene Dach- und Fassadenbegrünung als auch Versickerung des unbelasteten Niederschlagwassers auf den Grundstücken ist mit keiner Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts zu rechnen und dadurch von einer Verbesserung des Schutzwertes Wasser im Vergleich zur vorherigen Planung auszugehen. Es bestehen

Anlage 5:

Bebauungsplanänderung

" Nonnenholzstraße" Stadt Weil am Rhein

keine erheblichen Auswirkungen durch die Änderung.

16.10.2020

610/Sa

Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen über das aktuell wirksame Maß zu erwarten. Neubebauung und Versiegelung erhöhen die Wärmereflektion bzw. die Lufttemperatur. Durch die Festsetzung von extensiver Dach- und Fassadenbegrünung werden die Temperaturextreme auf Dach- und Fassadenfläche reduziert. Des Weiteren wird ein großer Teil der eingestrahlten Sonnenenergie zur Verdampfung von Wasser umgesetzt. Im Sommer werden unter Fassaden- und Dachbegrünung geschützten liegende Räume vor sommerlicher Hitze geschützt, während im Winter eine erhöhte Wärmedämmung erzielt wird. Darüber hinaus haben Bepflanzungen am Gebäude einen positiven Effekt aufgrund der mechanischen Filterwirkung von Pflanzen für die Minderung von Schadstoffen in der Luft. Aufgrund der Pflicht zur Herstellung von extensiver Dach – und Fassadenbegrünung wird die versiegelte Fläche in der Gesamtbilanz kompensiert. Ein Restrisiko zur Erhöhung der Lufttemperatur wird als gering eingeschätzt.

Die Hauptwindrichtung verläuft in Weil am Rhein aus Westen und teilweise aus Ostrichtung. Mit der Bebauungsplanänderung ändert sich die Bestandssituation nur geringfügig. Aufgrund der neuen Planungskonzeption ist jedoch die Durchlüftung des Gebiets weiterhin gegeben.

Nach einem Gutachten zum Planentwurf Otterbach Süd wurden Kaltluft und Kaltluftentstehungsgebiete erfasst. Kaltluft wandert von Südost nach Nordwest. Die Entstehung und der Durchfluss der Kaltluft würden sich im Plangebiet durch die Bebauung verschlechtern. Es ist fraglich, ob auf der Fläche Kaltluft entstehen kann, da das Grundstück größtenteils asphaltiert ist und bereits nur wenige Grünflächen aufweist. Des Weiteren ist die Ermittlung der Kaltluftentstehungsgebiete sehr grob und daher nicht klar ableitbar, ob es tatsächlich als Entstehungsgebiet gesehen werden kann. Zudem wurde im Urplan bereits eine Bebauung vorgesehen, die den Kaltluftfluss beeinträchtigt hätte. Zu diesem Zeitpunkt war dieser Belang jedoch noch nicht bekannt. Eine veränderte Gebäudestellung würde den Kaltluftfluss nicht verbessern. Deshalb wurde in der Plankonzeption eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen. Im Vergleich zum Urplan hat sich die Situation vor Ort nicht verschlechtert. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass das Schutzgut Luft durch die Planänderung nicht weiter beeinträchtigt wird. Hinsichtlich des lokalen Kleinklimas wird von keiner Verschlechterung des Schutzgutes Klima und Luft ausgegangen, wenn die genannten Maßnahmen umgesetzt werden.

Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu erwarten.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Sachgütern

Insgesamt bestehen vielfältige Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander, da sie durch den Naturhaushalt, unmittelbar miteinander in Beziehung stehen. Die Regelung zur Flächenversiegelung und Durchgrünung des Plangebietes kommen sowohl dem Schutzgütern Boden, Fläche, Wasser als auch Flora und Fauna bzw. biologische Vielfalt zu Gute. Zugleich sorgen Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen für eine verträgliche Wohnumgebung, weshalb das Schutzgut Mensch und menschliche

Anlage 5:

Bebauungsplanänderung
" Nonnenholzstraße" Stadt Weil am Rhein

16.10.2020
610/Sa

Gesundheit davon profitieren. Zusammenfassend wird erwartet, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auftreten, die sich negativ auf die Schutzgüter auswirken würden. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassung der Umweltbelange

Auf dem Plangebiet waren bereits durch seine vorherige Nutzung und die Versiegelung Umweltbelange beeinträchtigt. Durch die Neuplanung und die Änderung der Planung des Gebiets kommt es bei den Belangen Boden, Klima, Tiere, Menschen und Pflanzen und Schutzgut Erholung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Die Schutzgüter Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch werden durch die Neuplanung und die Planänderung nicht beeinträchtigt. Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen werden in der Planung vorgesehen. Des Weiteren werden andere Pläne und Programme durch die Planung nicht beeinflusst. Somit liegen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufgrund der Änderung vor, weil folgende Festsetzungen getroffen werden²:

Pflanzbindung, Pflanzgebot, Maßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20; § 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b, BauGB
Erhalt eines Einzelbaumes
Je 100 m ² nicht überbaubare Grundstücksfläche sind je 1 Einzelbaum zu pflanzen
Neupflanzung von 19 Einzelbäumen
Extensive Dachbegrünung auf Haupt – und Nebengebäuden
Fassadenbegrünung
Wasserrechtliche Festsetzungen
Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
Festsetzung zur Sammlung, Verwendung oder Versickerung von Niederschlagswasser
Sonstige Hinweise
Wiederverwendung von geeignetem Oberbodenmaterial

Von einer Umweltprüfung kann daher nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes erstrecken sich im Wesentlichen auf die äußere Gestalt der baulichen Anlagen, Dachgestalt, Einfriedungen, Stellplätze sowie auf Werbeanlagen.

1. Dachform-, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Satteldächer werden als gestalterisches Element bei Dachausbau definiert, da dies im Wesentlichen der Dachtypologie im Gebiet entspricht. Flachdächer sind zulässig, um eine extensiven Dachbegrünung und eine Solarnutzung zu ermöglichen.

In der Bebauungsplanänderung werden aus Gründen einer klimabewussten

² Im Falle des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Dadurch müssen Eingriffe nicht ausgeglichen werden.

Anlage 5:

Bebauungsplanänderung

16.10.2020

" Nonnenholzstraße" Stadt Weil am Rhein

610/Sa

Gebäudeplanung die Nutzung von Solarenergie auf Steil- und Flachdächern sowie eine Dachbegrünung von Flachdächern zugelassen. Die Regelung zum Abstand von technischen Aufbauten und Oberlichtern von der Außenkante der Wand soll die Einsehbarkeit dieser Aufbauten von außen regulieren.

2. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Der Urplan regelt bereits die Verwendung von Fassadenbegrünung an fensterlosen baulichen Anlagen und sonstigen baulichen Nebenanlagen und Garagenwänden. Aufgrund der stärkeren Versiegelung des Grundstückes im Zuge der Bebauungsplanänderung soll diese Regelung auf die Hauptgebäude erweitert werden. Dadurch wird ebenfalls eine Klimaanpassungsmaßnahme in den Plan integriert. Somit wird festgesetzt, dass natürliche Fassadenbegrünungen an geschlossenen Wandflächen baulicher Anlagen, die größer als 25 m² sind und an Wänden sonstiger baulicher Nebenanlagen anzulegen und dauerhaft zu erhalten, sind.

3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die Größe von Werbeanlagen wird reguliert, da eine Bündelung von Werbeanlagen in der Nähe des Zolls nicht begünstigt werden soll. Eine gestalterische Lenkung von Werbeanlagen gelingt durch die Bestimmung der Größe.

4. Anforderung an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Das Anlegen von Grünflächen soll die Wirkung auf den Naturhaushalt verbessern (Bodenfunktion, Wasserrückhaltefunktion, Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Erholungsfunktion für den Menschen). Durch eine Überdeckung der unterirdischen Anlagen mit einer Substratschicht von 60 cm wird die Möglichkeit geschaffen, Bäume auf unbebauten Flächen zu pflanzen.

5. Abschirmen beweglicher Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Abfallbehälter sollen verkleidet und berankt werden, um eine wertige Gestaltung in der Wohnumgebung zu erzielen.

6. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Materialität, Höhe und Art der Einfriedung wird durch die Örtliche Bauvorschrift geregelt. Unabhängig davon gilt das Nachbarschaftsrecht BW. Gabionen werden als Mauer betrachtet.

7. Stellplätze, unbebaute Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO: § 74 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 37 Abs. 1 LBO)

Zur besseren Versickerungsfähigkeit des Bodens werden Beläge für Stellplätze, Wege und Zufahrten vorgegeben.

Abweichend zum Urplan wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes pro Wohneinheit lediglich ein Stellplatz pro Wohneinheit festgelegt. Bedarfsgerecht ist laut LBO einen Stellplatz pro Wohneinheit ausreichend. Mit der zu erwarteten Belegung der Wohneinheiten ist von einer überwiegenden Nutzung durch 1-Personen-Haushalte auszugehen, weshalb die Begrenzung der Stellplatzzahl auf einen Stellplatz pro WE

Anlage 5:

Bebauungsplanänderung
" Nonnenholzstraße" Stadt Weil am Rhein
begründet werden kann.

16.10.2020
610/Sa

Weil am Rhein,

Christoph Huber
Erster Bürgermeister

Quellen:

- Anlage 6.1 Büro für Umwelt - Engineering (2013): Bebauungsplan Nonnenholz – Schallimmissionsberechnungen
- Anlage 6.2 Trinationales Umweltzentrum e.V. (TRUZ) 2019: CEF-Maßnahme für die Mauereidechse Weil am Rhein – Otterbach, bauliche Maßnahmen Flurstück 8112/1 Bebauungsplan Nonnenholzstraße vom 25.10.2019
- Anlage 6.3 Trinationales Umweltzentrum e.V. (TRUZ) 2019: Artenschutzrechtliche Potentialanalyse bauliche Maßnahmen Flurstück 8112/1 Bebauungsplan Nonnenholzstraße, Weil am Rhein vom 01.03.2019– Otterbach