

## **Begründung**

### **zum 3. Teilbebauungsplan „Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße“ der Großen Kreisstadt Gaggenau im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Stand: 15.04.2022)**

#### **1. Grundlagen der Planung**

##### 1.1 Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

###### 1.1.1 Städtebauliche Missstände im Bestand

Das Quartier zwischen Hildastraße, Luisenstraße, Leopoldstraße und Friedrich-Ebert-Straße liegt in der Innenstadt Gaggenaus. An der nordwestlichsten Ecke des Straßengevierts sind es nur ca. 50 m bis zum Bahnhof bzw. ca. 200 m bis zum zentralen Versorgungsbereich in der Hauptstraße.

Obgleich der Standort somit eine hohe Lagegunst aufweist, ist das Quartier in großen Teilen durch diverse städtebauliche Missstände gekennzeichnet:

- Es sind ältere Gewerbehallen eines ehemaligen Fensterbaubetriebs und einer ehemaligen Spedition vorhanden, die gegenwärtig als Lagerräume genutzt werden. Die Hallen fügen sich nicht in den städtebaulichen Zusammenhang der Umgebung, der vorwiegend durch Wohnnutzung und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gekennzeichnet ist, ein.
- Teile der Grundstücke weisen Böden auf, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
- Überdies sind mehrere Grundstücke baulich untergenutzt.

Schon seit 1999 war das Quartier Teil des Sanierungsgebietes „Nördliche Innenstadt“. In diesem Zusammenhang gelang es jedoch nicht, Impulse zur Neuentwicklung des Gebietes zu setzen. Zudem lag der Bereich im Flächenzuschnitt der 2018 durchgeführten orientierenden Untersuchung für ein mögliches Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“. Hierbei wurden große Entwicklungsdefizite bzw. damit verbunden erhebliche Entwicklungspotentiale gesehen.

###### 1.1.2 Durchführung einer Mehrfachbeauftragung 2019

Aktuell ist für mehrere Grundstücke in dem Quartier ein starker Entwicklungswille festzustellen, der sich schwerpunktmäßig auf die Umsetzung von Vorhaben für die Wohnnutzung konzentriert. Dies ist aus städtebaulicher Sicht zu befürworten, da damit eine Aufwertung des Gebiets, eine bessere Einbindung in das städtebauliche Gefüge und eine qualitätsvolle Fortsetzung des auf der Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs angestoßenen Stadtumbaus erfolgen kann. Nicht zuletzt handelt es sich bei einer Entwicklung des Quartiers um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Solchen Maßnahmen ist entsprechend den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) Vorrang vor städtebauliche Entwicklungen im Außenbereich einzuräumen.

Nichtsdestotrotz ist es von Bedeutung, dass Vorhaben zur Nachverdichtung in einem angemessenen Maß und im städtebaulichen Kontext der Umgebung erfolgen. Im vorliegenden Fall gilt dies insbesondere vor dem Hintergrund der zentralen Lage in der Gaggenauer Innenstadt.

In diese Sinne wurde 2019 von der Stadt Gaggenau eine Mehrfachbeauftragung für mehrere Teilflächen in der Gaggenauer Innenstadt ausgelobt. Hierbei wurden mehrere qualifizierte Büros mit der Ausarbeitung von städtebaulichen Konzepten für die Ansiedlung von Wohnnutzung sowie für die Definition der städtebaulichen Rolle eines ggf. unterzubringenden Lebensmittelmarkts zur Verbesserung der Nahversorgung beauftragt. Ziel war es, durch die damit gegebene Variantenauswahl eine möglichst qualitätsvolle städtebauliche Lösung zu finden, welche der baulichen Neuentwicklung des Bereichs zugrunde gelegt werden kann.

Für den Bereich des „Carrés“ zwischen Hildastraße, Luisenstraße, Leopoldstraße und Friedrich-Ebert-Straße konnte das von den Büros „Larob Studio für Architektur“ und „Laux Architekten Stadtplaner“ gemeinsam erarbeitete Konzept am meisten überzeugen. Dieses weist folgende zentrale Elemente auf:

- Realisierung eines urban durchmischten Quartiers mit Wohnnutzung, Lebensmittelmarkt sowie weiterem, im Bestand vorhandenen, nicht wesentlich störendem Gewerbe;
- Errichtung von mehreren Neubauten mit vier Vollgeschossen und teilweise zurückgesetztem Staffelgeschoss mit Flachdach entlang der Hildastraße;
- Errichtung eines Neubaus mit drei Geschossen und teilweise zurückversetztem Staffelgeschoss mit Flachdach an der Luisenstraße;
- Errichtung eines eingeschossigen Zwischenbaus für den Lebensmittelmarkt im nördlichen Bereich des Quartiers;
- Optional und abhängig von den jeweiligen Eigentümern Entwicklung weiterer Neubauten im Bereich vorhandener Bestandsgebäude;
- Herstellung einer durchgehenden, d. h. grundstücksübergreifenden privaten Grünfläche im inneren Bereich des Baublocks;
- Weitestgehender Verzicht auf oberirdische Stellplätze (außer für den Lebensmittelmarkt) – stattdessen Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen.

Planunterlagen zu dem städtebaulichen Konzept sind dieser Begründung beigelegt (Anlage 1).

### 1.1.3 Schrittweise Umsetzung des städtebaulichen Konzepts

Die Inhalte des städtebaulichen Konzepts der Büros „Larob Studio für Architektur“ und „Laux Architekten Stadtplaner“ sollen der baulichen Entwicklung des Quartiers zugrunde gelegt werden. Eine Abweichung in Details der Planung ist dabei möglich, sofern die Grundzüge des Konzepts berücksichtigt werden.

Die bauplanungsrechtliche Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist nur im Wege der Aufstellung eines Bebauungsplans möglich. Mit den Vorschriften des § 34 BauGB kann keine hinreichende Steuerungswirkung erzielt werden.

Aufgrund der verschiedenen Rahmenbedingungen der einzelnen Grundstücke im Quartier (z. B. klärungsbedürftige Altlastenproblematik) und der heterogenen Eigentümerstruktur mit den sich daraus ergebenden unterschiedlichen Präferenzen im Hinblick auf den Entwicklungszeitpunkt und potenzielle Investoren ist es erforderlich, die bauliche Entwicklung des Quartiers auf mehrere, schrittweise aufzustellende Teilbebauungspläne aufzugliedern.

Der 1. Teilbebauungsplan „Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße“, dessen Geltungsbereich das Flurstück Gaggenau Nr. 2575 umfasst, ist 2020 in Kraft getreten. Der 2. Teilbebauungsplan, der die Flurstücke Gaggenau Nr. 2566/1, 2565/1, 2495/2, 2495/4, 2495/5 und 2562 umfasst, ist 2021 in Kraft getreten.

Mit dem vorliegenden 3. Teilbebauungsplan wird die Entwicklung des Quartiers fortgesetzt und zunächst abgeschlossen. Die Aufstellung von weiteren Teilbebauungsplänen für die übrigen Teile des Quartiers kann bei Bedarf erfolgen.

## 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des 3. Teilbebauungsplans „Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße“ liegt in der Gaggenauer Innenstadt zwischen Hildastraße und Luisenstraße. Er umfasst die Flurstücke Gaggenau Nr. 2570 und 2562/2.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Abgrenzungsplan vom 15.04.2022 zu entnehmen (Anlage 2).

## 1.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann ein im beschleunigten Verfahren aufgestellter Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gaggenau stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche (Bestand) dar. Mit der Festsetzung eines „Urbanen Gebiets (MU)“ im Sinne des § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird dem Entwicklungsgebot somit entsprochen. Eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

## 1.4 Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Gaggenau hat in seiner Sitzung vom 18.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Hilda- und Luisenstraße, südl. der Leopoldstraße“ beschlossen. Überdies wurde zur Sicherung der Planungsziele für den geplanten Geltungsbereich eine Veränderungssperre erlassen, welche am 20.12.2018 in Kraft getreten ist. Die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr ist am 12. November 2020 rechtskräftig geworden. Die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr ist am 02. Dezember 2021 rechtskräftig geworden.

Der Geltungsbereich des 3. Teilbebauungsplans „Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße“ stellt einen Teilbereich des Plangebiets in der Abgrenzung vom 18.12.2018 dar. Für weitere Teilbereiche dieses Gebiets wurden bereits der 1. und 2. Teilbebauungsplan aufgestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Somit gelten die Verfahrenserleichterungen des § 13a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). U. a. ist die Durchführung einer Umweltprüfung und der Darstellung der Ergebnisse in einem Umweltbericht abgesehen. Ein Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich.

Die Durchführung einer „Vorprüfung des Einzelfalls“ im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist im vorliegenden Fall nicht notwendig. Auch wenn ein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zu der Aufstellung der weiteren Teilbebauungspläne im übrigen Bereich des Plangebiets in der Abgrenzung des Aufstellungsbeschlusses vom 18.12.2018 unterstellt werden kann, wird eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten.

Die unabhängig von den Verfahrenserleichterungen in beschleunigten Verfahren vorzunehmende Betrachtung der Umweltbelange erfolgt unter 6.) dieser Begründung.

## **2. Kurzbeschreibung der Städtebaulichen Planung**

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept richtet sich nach den im Rahmen der Mehrfachbeauftragung 2019 vorgelegten Planungen der Büros „Larob Studio für Architektur“ und „Laux Architekten Stadtplaner“ (siehe unter 1.1.2).

Dabei weist der an der Hildastraße vorgesehene Baukörper eine größere Breite und eine geringfügig größere Tiefe auf als der Baukörper im städtebaulichen Konzept aus der Mehrfachbeauftragung. Überdies beinhaltet das städtebauliche Konzept aus der Mehrfachbeauftragung für den Teil des Geltungsbereichs an der Luisenstraße lediglich die Darstellung des Bestandsgebäudes. Die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Bebauung leitet sich jedoch aus den Dimensionierungen der benachbarten Baukörper (1. und 2. Teilbebauungsplan „Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße“) ab.

In diesem Sinne weist der Bebauungsplan u. a. folgende zentrale Inhalte auf:

- Baugebietsfestsetzung als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO zur Umsetzung der auf das Gesamtquartier bezogen vorgesehenen Nutzungsmischung aus Wohnen, Lebensmittelmarkt und nicht wesentlich störendem Gewerbe; dabei Gliederung in die Teilgebiete MU 1 und MU 2;
- Beschränkung der Zulässigkeit insoweit, als dass oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind; Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptnutzungen, Vergnügungsstätten und Tankstellen (ausgenommen E-Ladesäulen) sind unzulässig;
- Zwingende Festsetzung von vier (an der Hildastraße, MU 1) bzw. drei (an der Luisenstraße, MU 2) Vollgeschossen, Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe, Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,75 (MU 1) bzw. 0,85 (MU 2);
- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, die durch straßenseitige Baulinien und seitliche bzw. rückwärtige Baugrenzen definiert werden;
- Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen auf eine Tiefgarage; Ausschluss von oberirdischen Garagen für Kraftfahrzeuge;
- Festsetzung einer privaten Grünfläche zur Umsetzung eines „grünen Innenhofs“.

Darüber hinaus sind in den örtlichen Bauvorschriften u. a. Regelungen zum Staffelgeschoss, zur Dachgestaltung, zu Werbeanlagen, zur Gestaltung unbebauter Flächen und von Einfriedungen sowie zur Erhöhung bzw. Einschränkung der Stellplatzverpflichtung enthalten.

Der Eigentümer beabsichtigt eine kurzfristige Umsetzung des Gebäudes an der Hildastraße. Die Bebauung an der Luisenstraße soll erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

## 2.2 Planungsalternativen

Die Planung dient der innerstädtischen Nachverdichtung auf bisher in Teilen untergenutzten Flächen. Die zentrale Lage der Fläche in unmittelbarer Nähe des zentralen Versorgungsbereichs und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr legen eine intensive Nutzung nahe.

## 2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Luisenstraße und die Hildastraße erschlossen.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist in der vorliegenden zentralen Lage von Gaggenau gesichert.

# **3. Planungsrechtliche Festsetzungen**

## 3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Das Baugebiet wird als „Urbanes Gebiet“ (MU) im Sinne des § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Oberhalb des Erdgeschosses sind nur
- Die ansonsten in einem Urbanen Gebiet allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen sowie Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptnutzungen werden hingegen ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen werden die in einem Urbanen Gebiet im Übrigen ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Tankstellen, soweit es sich nicht um Betankungssäulen für elektrische Mobilität handelt.

Die Festsetzung eines urbanen Gebiets entspricht der städtebaulichen Zielsetzung einer Nutzungsmischung für das Gesamtquartier zwischen Hildastraße, Luisenstraße, Leopoldstraße und Friedrich-Ebert-Straße.

Obgleich der derzeitige Eigentümer des Flurstücks Nr. 2570 die Umsetzung von voraussichtlich ausschließlich für die Wohnnutzung konzipierten Gebäuden plant, ist die Festsetzung eines Urbanen Gebiets, welches im Sinne einer Nutzungsmischung neben dem Wohnen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient, städtebaulich gerechtfertigt.

Das Gebot der Durchmischung bezieht sich auf das zusammenhängende Gesamtgebiet, unabhängig davon, für welchen Teilbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird und ob in dem betreffenden Teilbereich für sich genommen eine Nutzungsmischung entsprechend des Gebietscharakters eines Urbanen Gebiets vorliegt.

Wie unter 1. erwähnt, verfolgt die Stadt Gaggenau die gesamthafte Entwicklung des Quartiers zwischen Hildastraße, Luisenstraße, Leopoldstraße und Friedrich-Ebert-Straße. Dies ist durch den Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans für das Gesamtquartier dokumentiert. Die

Aufgliederung der baulichen Entwicklung des Gebiets auf mehrere Teilbebauungspläne ergibt sich lediglich aufgrund der verschiedenen Rahmenbedingungen auf den einzelnen Grundstücken und der heterogenen Eigentümerstruktur.

Bezogen auf das Gesamtquartier ist eine Nutzungsmischung vorgesehen, die der planungsrechtlich vorgesehenen Nutzungsmischung eines Urbanen Gebiets entspricht: neben Wohnnutzung ist die Umsetzung eines Lebensmittelmarkts sowie die Umsetzung bzw. Beibehaltung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben vorgesehen.

Überdies werden mit der Zulässigkeit von Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, sonstigen Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke planerisch geeignete Optionen für künftige Nutzungsänderungen der Bestandsgebäude zumindest im Bereich der für die städtebauliche Qualität des öffentlichen Raums besonders wichtigen Erdgeschosszone ermöglicht.

Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von Ferienwohnungen und von Werbeanlagen, sofern sie eine selbständige gewerbliche Hauptnutzung darstellen, dient der Vermeidung von zukünftigen Strukturveränderungen im Plangebiet und zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität und Wohnruhe.

Die im „Urbanen Gebiet“ ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ wird ausgeschlossen, da damit die Gefahr eines „Trading-Down-Effekts“ im Quartier (negativer Entwicklungstrend bis hin zu Leerständen) verbunden ist.

Ebenso werden Tankstellen ausgeschlossen. Diese sind nicht mit dem unter 1. erläuterten, im Rahmen der Mehrfachbeauftragung entwickelten städtebaulichen Konzept und den entsprechend im Quartier vorgesehenen Gebäudetypologien vereinbar. Tankstellen sind zudem mit umfangreichen zusätzlichen Fahrbewegungen und somit zusätzlichem Lärm und Gerüchen verbunden.

Dies betrifft nicht Tankeinrichtungen, soweit sie der elektrischen Mobilität dienen. Hier ist ein längerer Aufenthalt notwendig, wodurch deutlich weniger Fahrbewegungen zu erwarten sind. Darüber hinaus entstehen keine Gerüche.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur maximalen Gebäudehöhe und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Im MU 1 ist eine GRZ von 0,75 zulässig. Im MU 2 ist eine GRZ von 0,85 zulässig. Damit wird im MU 1 der Orientierungswert von 0,8 gemäß § 17 BauNVO unterschritten und im MU 2 überschritten.

Die zulässige Grundfläche darf allerdings gemäß Bebauungsplanfestsetzung durch Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 (MU 1) bzw. 1,0 (MU 2) überschritten werden. Damit wird die ansonsten bestehende Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erweitert. Dies dient der Unterbringung einer ausreichend dimensionierten Tiefgarage. Damit können trotz einer Unterbringung von rund 40 Wohneinheiten und der damit verbundenen Anforderungen an Stellplätze und Nebenanlagen die oberirdischen Flächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen von einer Überbauung

weitgehend freigehalten werden und durch andere Nutzungen (Grünfläche, Kinderspielplatz, Aufenthaltsflächen) in Anspruch genommen werden.

Die festgesetzte GRZ ergibt sich aus dem auf Grundlage der Mehrfachbeauftragung 2019 entwickelten Bauungskonzept einschließlich der unter 2.1 erläuterten Weiterentwicklung und der aus funktionalen Gründen erfolgten Abgrenzung der Teilbaugebiete.

Die Fläche des für die Ermittlung der jeweils zulässigen Grundfläche maßgeblichen Baugrundstücks entspricht den Flächen der Grundstücksteile des Flst. 2570 in den Teilbaugebieten MU1 und MU 2, weshalb sich für die Teilbaugebiete auch unterschiedliche GRZ-Werte ergeben. Bezogen auf das Plangebiet insgesamt wird der Orientierungswert von 0,8 gemäß § 17 BauNVO eingehalten.

Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche erfolgt gemäß § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter Berücksichtigung der Fläche des Baugrundstücks. Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen zählen nicht zur Fläche des maßgeblichen Baugrundstücks.

Die Festsetzung zur Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche ermöglicht insgesamt zwar eine hohe Versiegelung des Baugrundstücks. Aufgrund der innerstädtischen Lage, bei der eine Verdichtung städtebaulich wünschenswert ist, ist dies vertretbar.

Der hohe Versiegelungsgrad wird durch weitere Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. in den örtlichen Bauvorschriften kompensiert, z. B. zur Ausführung von Wegen und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise sowie zur Herstellung einer Retentionszisterne. Zudem werden, wie erwähnt, die festgesetzten privaten Grünflächen bei der GRZ-Berechnung nicht berücksichtigt. Durch diese wird jedoch eine Begrünung von Teilflächen sichergestellt.

Die festgesetzten Geschossigkeiten ergeben sich für das Gebäude an der Hildastraße aus dem Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung bzw. leiten sich bei dem Gebäude an der Luisenstraße, wo der Siegerentwurf von einer Beibehaltung des Bestands ausging, von der vorgesehenen Bebauung mit drei Vollgeschossen auf dem benachbarten Grundstück ab.

Die vorgesehenen maximalen Höhen der baulichen Anlagen korrespondieren mit der festgesetzten Zahl an Geschossen und einer üblichen lichten Raumhöhe entsprechend der vorgesehenen Nutzungen. Die zulässige maximale Gebäudehöhe liegt für den Baukörper an der Hildastraße bei 15,25 m und für den Baukörper an der Luisenstraße bei 12,35 m. Als Gebäudehöhe wird die maximale Höhe der obersten Dachbegrenzungskante (Oberkante Attika) bezogen auf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses definiert.

### 3.3 Höhenlage

Im Bebauungsplan werden die Höhenlage der Erdgeschossrohfußbodenoberkante der hochbaulichen Anlagen, der Geländeoberkante der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den straßenabgewandten Baugrenzen und der privaten Grünfläche sowie der privaten Grünfläche festgesetzt.

Dies dient einer angemessenen höhenmäßigen Positionierung der Baukörper im Verhältnis zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum der Hildastraße und der Luisenstraße und damit auch der Vermeidung von größeren Geländeänderungen. Zudem dient die Festsetzung der einheitlichen Geländegestaltung im Bauwuch.

Die Festsetzung einer Höhenlage auch für die nicht überbauten Flächen dient der zukünftig vorgesehenen Schaffung eines auf das Gesamtquartier bezogenen Innenhofs und der entsprechenden Grünfläche in dessen Mitte mit jeweils gleichem Höhenniveau auf den verschiedenen Grundstücken.

An den Grundstücksgrenzen können Abweichungen von der Höhenlage der Geländeoberkante der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der privaten Grünfläche ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dies zur Herstellung einer Böschung als Geländeübergang zu den angrenzenden Grundstücken bzw. öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich ist.

### 3.4 Bauweise

Im MU 1 ist die offene Bauweise festgesetzt, sodass seitliche Grenzabstände einzuhalten sind. Damit wird dem städtebaulichen Konzept, welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt, entsprochen.

Im MU 2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei ist eine Grenzbebauung ohne Anbau auf dem Nachbargrundstück zulässig, soweit die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dies ermöglichen. Mit dieser Festsetzung wird ein Neubau in der Breite des bisher an dem Standort befindlichen Bestandsgebäudes ermöglicht.

Zur Sicherung gestalterischer Belange enthalten die örtlichen Bauvorschriften eine Regelung, dass die seitlichen Fassaden einen Mindestanteil an Fassadenöffnungen enthalten müssen.

### 3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Siegerentwurf aus der o. g. Mehrfachbeauftragung. Zu den Weiterentwicklungen des Entwurfs im Vergleich zur Mehrfachbeauftragung wird auf die Ausführungen unter 2.1 verwiesen.

Zur Herstellung einer Raumkante bzw. Bauflucht zum öffentlichen Raum der Hildastraße und Luisenstraße hin werden im Bebauungsplan straßenseitig Baulinien festgesetzt. Im Übrigen werden Baugrenzen festgesetzt.

Für das je Baukörper zulässige Staffelgeschoss werden jeweils separate Baulinien bzw. baugrenzen festgesetzt. Dadurch wird die Umsetzung der im Siegerentwurf aus der Mehrfachbeauftragung vorgesehenen Fassadenrücksprünge im Bereich des Staffelgeschosses, die zu einem insgesamt weniger dominanten Erscheinungsbild zum öffentlichen Straßenraum hin und einer Auflockerung der Fassade der Baukörper beitragen, ermöglicht. Um diese städtebauliche Wirkung nicht zu beeinträchtigen und das Staffelgeschoss nicht wie ein Vollgeschoss erscheinen zu lassen, sind Überschreitungen der Baulinien bzw. Baugrenzen im Staffelgeschoss abgesehen von an die Hauswand anschließenden, beweglichen Markisen nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Anlagen von Luft-, Wasser- und Wärmepumpen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Teilflächen der Baugrundstücke zugelassen werden, wenn eine Beeinträchtigung durch Immissionen ausgeschlossen werden kann (entsprechend Schalleistungspegel der Pumpe). Mit dieser Festsetzung wird ermöglicht, dass die genannten Anlagen, die häufig als Teil der Hauptanlage und nicht als Nebenanlage im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen sind, auch außerhalb des eng an den vorgesehenen Baukörpern ausgerichteten Baufensters zugelassen werden können.

### 3.6 Neben- und Versorgungsanlagen

Insbesondere zum Schutz der straßenabgewandten Flächen des Plangebiets (private Grünflächen sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen) sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind baulich untergeordnete und daher städtebaulich nicht beeinträchtigende Verteilerschränke, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität dienen und deren oberirdische Unterbringung technisch und wirtschaftlich erforderlich ist. Zudem sind Anlagen zum Abstellen von Müllbehältern mit einer Fläche von insgesamt höchstens 15 qm ausgenommen, wobei diese entsprechend den örtlichen Bauvorschriften im Sinne einer guten Gestaltung seitlich vollständig und flächendeckend zu begrünen sind.

### 3.7 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet ist eine Tiefgarage zulässig. Darüber hinaus gehend sind oberirdisch errichtete Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge nicht zulässig. Der Ausschluss oberirdischer Stellplätze dient dem Schutz der straßenabgewandten Flächen des Plangebiets (private Grünflächen sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen). Diese Flächen sollen nicht durch oberirdische Stellplätze flächenmäßig dezimiert und im Hinblick auf die Aufenthaltsqualität beeinträchtigt werden.

Die Tiefgarageneinfahrt ist ausschließlich in dem in den zeichnerischen Festsetzungen markierten Bereich zulässig. Die Beschränkung des Einfahrtsbereichs dient der Sicherung eines möglichst hohen Gestaltwerts der Gebäudefassaden und der Flächen im Bauwuch sowie der Beschränkung von Konfliktpunkten mit den an die bebaubaren Flächen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Oberirdische Stellplätzen und Garagen für Fahrräder außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind entsprechend der Regelung des § 23 Abs. 5 S. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Ermessen der Baurechtsbehörde zulässig.

### 3.8 Private Grünflächen

Zur Herstellung eines „grünen“ Innenhofbereichs ist im Bebauungsplan eine Fläche im rückwärtigen Bereich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Innenhofbegrünung“ festgesetzt.

Die Fläche ist Teil der im Siegerentwurf aus der Mehrfachbeauftragung vorgesehenen, durchgehenden, d. h. grundstücksübergreifenden Grünfläche im inneren Bereich des Baublocks zwischen Hildastraße, Luisenstraße, Leopoldstraße und Friedrich-Ebert-Straße. Entsprechende Festsetzungen sind daher auch im 1. und 2. Teilbebauungsplan enthalten. Die festgesetzte Grünfläche dient der Herstellung einer hochwertigen, den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung stehenden Aufenthalts- und Erholungsfläche im inneren, straßenabgewandten Grundstücksbereich. Neben einer Begrünung der Fläche und Baumpflanzungen sind auch untergeordnete Flächen für Wege und sonstige Aufenthaltsflächen möglich (siehe unter 3.9).

### 3.9 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie zum Anpflanzen von Bäumen betreffen die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Sie dienen einer möglichst hochwertigen ökologischen Qualität der städtebaulichen Planung.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Innenhofbegrünung“ ist mit vier dauerhaft zu erhaltenden und bei Wegfall zu ersetzenden Bäumen der Art

- Eisenholzbaum (*Parrotia persica*),
- Zelkove (*Zelkova serrata*),
- Baum-Magnolie (*Magnolia kobus*) und/oder
- Blaue Mädchenkiefer (*Pinus paviflora* „*Glauca*“)

zu bepflanzen. Die Umsetzung von Baumpflanzungen entspricht der Entwurfsidee des städtebaulichen Siegerentwurfs aus der Mehrfachbeauftragung. Die genannten Arten wurden unter Berücksichtigung der Standortbedingungen (Hitze, Lichtverhältnisse), Größe, Wurzelbereich und Gestaltungsgesichtspunkten (Größe, Wuchsform, Herbstfärbung, Blüte) ausgewählt. Sie stellen zur Betonung des als grundstücksübergreifende Gesamtanlage für das ganze Quartier konzipierten „grünen Innenhofs“ im Hinblick auf Habitus und Erscheinungsbild und korrespondierend zu der städtebaulichen Bedeutung der Fläche für die weitere Entwicklung der Gaggenauer Innenstadt eine besondere und hochwertige Lösung dar. Ausnahmsweise können im Rahmen eines vom Vorhabenträger erstellten landschaftsplanerischen Gesamtkonzepts für das Plangebiet andere Baumarten bzw. eine andere Form der Begrünung der Fläche im Übrigen zugelassen werden, sofern dadurch gestalterische und ökologische Belange nicht beeinträchtigt werden.

Im Übrigen ist die private Grünfläche intensiv bzw. mit bodendeckenden Gehölzen und Flachwurzlern zu begrünen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Flächen für Wege und sonstige untergeordnete Aufenthaltsflächen (z. B. für Ruhebänke). Die Ausführung von Wegen und sonstigen Aufenthaltsflächen hat aus ökologischen Gründen in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) zu erfolgen.

Flächen von Baugrundstücken außerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen landschaftsgärtnerisch und überwiegend vegetationsbedeckt anzulegen. Untergeordnete Flächen für notwendige Wege sind zulässig. Die Ausführung von Wegen hat ebenso in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) zu erfolgen.

Ferner wird eine Dachbegrünung der Hauptnutzung vorgeschrieben. Dadurch wird ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet, indem diese zum Beispiel zur Regulation des Feuchtigkeitshaushaltes beiträgt. Die Vorschrift, die Dachflächen zu begrünen, schließt das Anbringen von Solaranlagen nicht aus, da die Pflanzen auch unter aufgeständerten Photovoltaikanlagen heranwachsen können.

Da sich unter der privaten Grünfläche bzw. der nicht überbaubaren Grundstücksfläche die Tiefgarage befindet, ist zur Realisierung der vorgesehenen Begrünung eine ausreichende Erdüberdeckung erforderlich. Im Bebauungsplan ist daher festgesetzt, dass das Dach der Tiefgarage ist

im Bereich der der privaten Grünfläche und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit mindestens 0,5 m Erdüberdeckung zu errichten ist. Dies ist für kleine Sträucher, Bodendecker und Stauden ausreichend. Im Bereich von Baumquartieren ist 1 m Erdüberdeckung notwendig und daher vorgeschrieben.

Die Festsetzung zur Anbringung von zwei Sperlingskoloniehäusern ergibt sich aufgrund von artenschutzrechtlichen Anforderungen (siehe unter 5.).

### 3.10 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen)

Grundlage der Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan ist eine schalltechnische Untersuchung des Büros Werner Genest und Partner vom 21.03.2022. Die Untersuchung liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei (Anlage 3).

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde auf der Grundlage der für städtebauliche Planungen anzuwendenden DIN 18005 analysiert, mit welchen Geräuschimmissionen durch öffentlichen Verkehrslärm und durch plangebietsinduzierte Geräuschquellen im Einwirkungsbereich zu rechnen ist und welche Schallschutzmaßnahmen ggf. durchzuführen sind. Ergänzend dazu wird bzgl. des Gewerbelärms auch die TA Lärm herangezogen, da diese ggf. nach Abschluss des Planverfahrens im Rahmen von Baugenehmigungen für die Beurteilung der tatsächlich auftretenden Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft anzuwenden ist.

Maßgebliche Verkehrslärmquellen, die gutachterlich untersucht wurden, sind dabei die Hildastraße, die Leopoldstraße, die Luisenstraße und die Friedrich-Ebert-Straße sowie die Schienens Strecke 4240 der Deutschen Bahn. Als maßgebliche Lärmquelle innerhalb des Plangebietes werden die anlagenbezogenen Nutzungsgeräusche einer Tiefgarage im neuen Gebäude an der Hildastraße berücksichtigt.

Für die zukünftigen neuen Bauungen innerhalb des Geltungsbereiches wurde dabei die Ausweisung als urbanes Gebiet (MU) zugrunde gelegt. Für die bestehenden Nachbarbauungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens wurde ebenso von der Gebietseinstufung eines urbanen Gebietes ausgegangen (betrifft den Bereich des 1. Teilbebauungsplans „Carré zwischen Hilda- und Luisenstraße“, Baukörper an der Hildastraße).

Die Untersuchungsergebnisse zum Verkehrslärm zeigen, dass Orientierungswertüberschreitungen an der zur „Hildastraße“ orientierten Südwest-Fassade von bis zu 1 dB tags und nachts und an der zur „Luisenstraße“ orientierten Nordost-Fassade von bis zu 7 dB tags und 11 dB nachts erwarten sind. An den straßenabgewandten Gebäudefassaden werden die Orientierungswerte eines urbanen Gebietes im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten.

Die Untersuchungsergebnisse zum zukünftigen Betrieb der neuen Tiefgarage zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts in der gesamten nächstgelegenen Wohnnachbarschaft außerhalb des Planvorhabens eingehalten werden. Unzulässig hohe Spitzenpegel, die mehr als 30 dB über dem Tagesrichtwert bzw. 20 dB über dem Nachtrichtwert liegen, sind außerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht zu erwarten.

Wegen der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrslärm wurden im Gutachten Schallschutzmaßnahmen untersucht. Auf Grund der Tatsache, dass aktive Schallschutzmaßnahmen, bspw. in Form von Lärmschutzwänden entlang der „Luisenstraße“, im vorliegenden Fall allein schon aus städtebaulichen Gründen im innerstädtischen Bereich nicht

durchführbar sind, wurden passive Schallschutzmaßnahmen an der neuen Bebauung entsprechend DIN 4109-1 untersucht, mit denen innerhalb der Gebäude ausreichend niedrige zumutbare Innenpegel erreicht werden können.

Im Ergebnis sind dort als passive Schallschutzmaßnahme zum Ausschluss unzumutbarer Beeinträchtigungen durch Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume wie Wohn-, Schlaf- und Büroräume entsprechend der Anforderungen für die maßgeblichen Außenlärmpegel nach „DIN 4109-1:2018-01, Schallschutz im Hochbau; Teil 1: Mindestanforderungen“ zu dimensionieren.

Für Schlafräume ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung einer erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind die Schlafräume an künftigen Bebauungsfassaden ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 64 dB(A) mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (> 20 m<sup>3</sup>/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellen. Auf die Lüfter kann verzichtet werden, wenn entweder der Nachweis erbracht wird, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Laubengänge o. ä.) im belüfteten Zustand vor dem Schlafräumenfenster der Nacht-Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet, oder wenn die Wohnungen so gestaltet werden, dass die Schlafräume von den lärmabgewandten Fassaden belüftet werden können (sogenanntes „durchgestecktes Wohnen“).

Bei der zur Luisenstraße zugewandten Bebauungsfassade (MU 2) sind für Außenwohnbereiche von Wohnungen bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von größer 67 dB(A) geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten o. ä.) zum Schutz vor dem einwirkenden Verkehrslärm zusätzlich erforderlich.

Im Rahmen der Vorhabenzulassung ist vom Bauherrn bzw. Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Die o. g. Punkte sind als Festsetzung im Bebauungsplan enthalten.

#### **4. Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen der Satzung über die örtlichen Bau- und Gestaltungsvorschriften dienen insbesondere der Durchführung baugestalterischer Absichten für das Plangebiet. Hierzu werden insbesondere die Anforderungen an die äußere Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen und Sichtschutzelemente festgesetzt. Zudem enthalten die örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Stellplatzverpflichtung.

##### 4.1 Materialien und Farbgebung

Die Festsetzungen zu Materialien und Farbgebung dienen der Verhinderung des Ausschwemmens von Schadstoffen sowie dem Schutz der Verkehrsteilnehmer und Nachbarn vor Störungen oder Sichtbehinderungen.

#### 4.2 Staffelgeschoss

Das oberhalb des obersten Vollgeschosses zulässige Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden. Damit verbunden ist die Festsetzung, dass die Außenwände des Staffelgeschosses gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss jeweils zurückgesetzt sein müssen, soweit die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baulinien und Baugrenzen für das Staffelgeschoss einen Rücksprung vorsehen.

Dadurch wird die Umsetzung der im Siegerentwurf aus der Mehrfachbeauftragung vorgesehenen Fassadenrücksprünge im Bereich des Staffelgeschosses, die zu einem insgesamt weniger dominanten Erscheinungsbild zum öffentlichen Straßenraum hin und einer Auflockerung der Fassade des Baukörpers beitragen, ermöglicht.

#### 4.3 Dächer

Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 5° zugelassen. Dachaufbauten auf Dächern von Hauptgebäuden sind unzulässig. Ausgenommen sind Dachaufbauten in Form von notwendigen technischen Aufbauten, wie zum Beispiel Aufbauten zur Be- und Entlüftung, für Fahrstuhlschächte, zur Belichtung und Energiegewinnungsanlagen, sofern dadurch die zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,00 m überschritten wird.

Die Festsetzung zur Dachgestaltung gewährleistet die Umsetzung der im Siegerentwurf aus der Mehrfachbeauftragung vorgesehenen Gebäudekubatur. Die Ausbildung des Daches als Flachdach korrespondiert zudem mit einer entsprechenden Dachgestaltung bei Bauvorhaben der jüngeren Vergangenheit in der Umgebung (z. B. Hildastraße 31b – 31f sowie Bauvorhaben im 1. und 2. Teilbebauungsplan „Carré zwischen Hildastraße und Luisestraße“).

Die Begrenzung von Dachaufbauten dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gestaltung der Baukörper. Dies kann erreicht werden, indem Dachaufbauten nur in untergeordnetem Umfang errichtet werden dürfen.

#### 4.4 Fassadengestaltung

Fassadenöffnungen müssen insgesamt eine Größe von mindestens 15% der Flächen der seitlichen Gebäudefassaden aufweisen. Damit wird das Entstehen von seitlichen Brandwänden ohne Fassadenöffnungen verhindert, die gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) bauordnungsrechtlich erforderlich sind, wenn es sich um Gebäudeabschlusswände handelt, die mit einem Abstand von weniger als 2,50m zu Nachbargrenzen errichtet werden. Die planungsrechtlich optional mögliche Grenzbebauung im MU 2 ist somit bauordnungsrechtlich nur beim Vorliegen von Abstandsflächenbaulasten zulässig.

#### 4.5 Werbeanlagen

Um ein gestalterisch ansprechendes Ortsbild zu erhalten und die Umgebungsbebauung vor vermeidbaren Belästigungen zu schützen, werden Vorschriften hinsichtlich Werbeanlagen getroffen.

So sind Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen an den straßenseitigen Fassaden dürfen je Einzelwerbeanlage eine Höhe von maximal 80 cm sowie eine Fläche von maximal 2 m<sup>2</sup> aufweisen. Pro Nutzungseinheit und Fassade sind maximal zwei Einzelwerbeanlagen zulässig. Werbeanlagen in Form von fest angebrachten Anschlägen und Folien

an Schaufensterscheiben (z. B. bedruckte Folien, Folienschriften, Plakatanschläge) dürfen 30 % der Fläche des jeweiligen Schaufensters nicht überschreiten. Bei eingeschossigen Gebäuden sind Werbeanlagen an den Fassaden und in Form von fest angebrachten Anschlägen bis unterhalb der obersten Dachbegrenzungskante (Oberkante Attika) zulässig. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind Werbeanlagen nur im Bereich des untersten Vollgeschosses bis zur Unterkante der Fenster des darüber liegenden Geschosses zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Werbeanlagen in grellen, reflektierenden oder fluoreszierenden Farben, Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht oder mit sich bewegendem Konstruktionen, Lichtprojektionswerbung, Laufschriften und Spannbänder sind nicht zulässig. Fahnenmasten, Türme und Pylone sind ebenso nicht zulässig.

Mit den werbeanlagenbezogenen Festsetzungen werden negative Effekte von Werbeanlagen wie z. B. die Einschränkung der Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume sowie „Trading Down-Effekte“ durch zu viel oder gestalterische unangemessene Werbung minimiert und zugleich eine für die quartiersbezogenen Gewerbenutzungen angemessene Werbung ermöglicht.

#### 4.6 Gestaltung unbebauter Flächen

Aus Gründen der Gestaltung, aber auch aus ökologische Gründen ist die Gestaltung unbebauter Flächen als Schottergärten unzulässig. Diese Festsetzung korrespondiert mit der Vorschrift des § 21a NatSchG BW. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind ebenso aus gestalterischen und ökologischen Gründen unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze, Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie auf ein Mindestmaß zu beschränkende Zuwege und Zufahrten benötigt werden.

Der Höhenunterschied zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und der in den planungsrechtlichen Festsetzungen geregelten Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den straßenabgewandten hinteren Baugrenzen und der privaten Grünfläche ist durch einen gleichmäßigen Geländeverlauf auszugleichen. Stützmauern sind nicht zulässig. Dabei ist ein einheitlicher Geländeverlauf mit dem Geländeverlauf auf den unmittelbar angrenzenden Flächen der Flurstücke Gaggenau Nr. 2566/1 (Geltungsbereich des 2. Teilbebauungsplans „Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße“) und 2575 (Geltungsbereich des 1. Teilbebauungsplans „Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße“) herzustellen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit dies durch darunterliegende bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, erforderlich ist. Damit soll ein fließender Höhenübergang zwischen den verschiedenen Grundstücken im Carré zwischen Hilda- und Luisenstraße sichergestellt werden.

Der Ausgleich des Höhenunterschieds zwischen der privaten Grünfläche und dem Flurstück Gaggenau Nr. 2562/2 kann nur durch eine Stützmauer erfolgen. Diese wird daher zugelassen, ist aber vollständig und flächendeckend zu begrünen.

#### 4.7 Einfriedungen und Sichtschutzwände

Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m und an den Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen liegen, eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Höhe bemisst sich ab der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. ab Oberkante Gelände bis zur Oberkante des höchsten Punkts der Einfriedung.

Einfriedungen sind offen und blickdurchlässig herzustellen. Dies ist gegeben, wenn mindestens 2/3 der Ansichtsfläche der Einfriedung luft- und lichtdurchlässig sind, wobei an keiner Stelle der Einfriedung größere vollständig geschlossene Flächen zulässig sind. Hiervon unberücksichtigt bleiben Einfriedungen als Hecken und Hinterpflanzungen von Einfriedungen.

Ziel dieser Festsetzung ist es, zu gewährleisten, dass keine bauliche „Abschottung“ der privaten Grundstücksflächen vom öffentlichen Raum stattfindet, da dies Beeinträchtigungen für die Gestaltung und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum auslösen würde. Mit der Festsetzung blickdurchlässiger Einfriedungen, die mit einer Bepflanzung versehen werden können, kann dem Wunsch nach Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen in baugestalterisch angemessener Weise Rechnung getragen werden. Aus den gleichen Gründen sind Bänderanlagen nicht gestattet und fest gebaute Sichtschutzelemente sind (auch am Baukörper) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind fest gebaute Sichtschutzelemente nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sie in einem Winkel von 90° zu der jeweiligen Fassade errichtet werden.

Einfriedungen an den Grenzen des Geltungsbereichs sind auf Höhe der in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans enthaltenen privaten Grünfläche nicht zulässig. Diese Regelung dient der im Siegerentwurf aus der Mehrfachbeauftragung vorgesehenen, durchgehenden, d. h. grundstücksübergreifenden und nicht durch Einfriedungen unterbrochenen Grünfläche im inneren Bereich des Baublocks zwischen Hildastraße, Luisenstraße, Leopoldstraße und Friedrich-Ebert-Straße.

#### 4.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen, durch die die festgesetzte Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der privaten Grünfläche verändert wird, sind nur in technisch unvermeidlich notwendigem Umfang zulässig.

Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass nach Möglichkeit keine Veränderung der planungsrechtlich festgesetzten Höhenlage stattfindet. Dies dient insbesondere der vorgesehenen Schaffung eines auf das Gesamtquartier bezogenen Innenhofs und der entsprechenden Grünfläche in dessen Mitte mit jeweils fließend ineinander übergehendem Höhenniveau auf den verschiedenen Grundstücken.

#### 4.9 Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser

Die Festsetzungen zur Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser dienen den Anforderungen einer gesetzeskonformen und umweltverträglichen Ableitung von Niederschlagswasser und verfolgen die Intention, möglichst wenig Niederschlagswasser über die Kanalisation direkt abzuleiten und diese stattdessen zu puffern.

#### 4.10 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind aus gestalterischen Gründen unzulässig. Niederspannungsleitungen sind stattdessen unterirdisch zu legen.

#### 4.11 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Gemäß § 74 Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) können Gemeinden für abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen eingeschränkt oder auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) wird aus verkehrlichen Gründen auf 1,3 Stellplätze je Wohnung erhöht. Die Errichtung des ansonsten bauordnungsrechtlich erforderlichen einen Stellplatzes je Wohnung auf den Baugrundstücken entspricht nicht den realen Stellplatzbedarfen und würde den Parkdruck im öffentlichen Raum in unerwünschter Weise erhöhen. Die Festsetzung entspricht der Festsetzung im 1. und 2. Teilbebauungsplan für das Carré zwischen Hilda- und Luisenstraße.

Die notwendigen Stellplätze für Gewerbeeinheiten müssen entsprechend den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) nachgewiesen werden.

#### 4.12 Höhenlage der Baukörper im Baugesuch

Um die festgesetzte Höhenentwicklung der Gebäude im Verhältnis zur bestehenden Geländeoberfläche nachvollziehen zu können, sind zu jedem Baugesuch exakte Höhenschnitte und Grundrissdarstellungen durch das vorhandene Gelände vorzulegen, aus denen Aufschüttungen und Abgrabungen eindeutig hervorgehen.

### **5. Umweltbelange / Artenschutz**

Gemäß § 13a Abs. 2 S.1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie den Angaben über umweltbezogene Informationen abgesehen. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 S. 4 und 5 BauGB liegen nicht vor. Ein bauplanungsrechtlicher Eingriffsausgleich ist bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG erfolgte eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Planungsbüro Zieger-Machauer. Diese liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei (Anlage 4). In der Untersuchung wurde vorausgesetzt, dass das Bestandsgebäude an der Luisenstraße mittelfristig erhalten bleibt. Dies entspricht den vom Eigentümern kommunizierten Planungen.

Die Untersuchung hatte folgende wesentliche Ergebnisse:

- Es liegen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete in der Umgebung des Planungsgebietes. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 LNatSchG sowie FFH-Lebensraumtypen kommen im Plangebiet oder angrenzend nicht vor. Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans, Verbundflächen gemäß Fachplan landesweiter Biotopverbund und Habitatpotenzialflächen gem. Zielartenkonzept (ZAK BW) sind nicht betroffen.
- Die Freiflächen des vollständig versiegelten und vegetationsfreien ehem. Betriebsgeländes bieten keine Nistmöglichkeiten und Lebensräume für Vögel. Mit Ausnahme des Haussperlings fanden sich auch keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung (z. B. Nistmaterial, Kotspuren, Gewölle) durch Gebäudebrüter wie Hausrotschwanz, Mauersegler, Dohle, Turmfalke, Schwalben oder Eulenarten (Schleihereule). Vom Haussperling (*Passer domesticus*, RL Vor-

warnliste) wurden unter dem nördlichen Dachüberstand an mehreren Stellen Kotsuren sowie Ein- und Ausflüge festgestellt. An der Holzverkleidung am westlichen Ortgang zur Hildastraße sind Spalten bzw. lose Bretter vorhanden, die ebenfalls als potenzielle Brutplätze geeignet sind. Der Eigentümer wurde vor Ort darauf hingewiesen, dass entweder alle potenziellen Neststandorte unverzüglich verschlossen werden müssen, um eine Brut zu verhindern, oder mit den Abbrucharbeiten muss abgewartet werden bis Eiablage, Jungenaufzucht und Ausflug der Jungvögel beendet sind. Es wird empfohlen, den Abriss der Gebäude zwischen Mitte August und Anfang März durchzuführen. Hierdurch wird das Töten von Vögeln im Zusammenhang mit der Zerstörung potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden. Als Ersatzquartier sollten zwei Sperlingskoloniehäuser aufgehängt werden.

- In den gesamten umliegenden Gewerbe-, Misch- und Wohngebieten ist ein Vorkommen von den Siedlungsraum nutzenden Arten wie der Zwergfledermaus und evtl. auch der Breitflügel-Fledermaus wahrscheinlich. Auf dem Baugrundstück sind keine Vegetationsbestände vorhanden, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden können. Eine Beeinträchtigung potentieller angrenzender Fledermausvorkommen ist nicht zu erwarten. Jagdhabitats sind weiterhin erreichbar und Leitlinien für Fledermausflugrouten sind durch die geplante Bebauung nicht tangiert. Bei der Gebäudekontrolle wurden keine Fledermäuse entdeckt. Es wurden auch keine Fledermausspuren (Kotkrümel, Fraßreste, Urin- und Sekretverfärbungen, Skelette bzw. Mumien) festgestellt, die auf eine aktuelle oder ehemalige Nutzung durch Fledermäuse hindeuten. Die Gebäudehüllen (Dachhaut und Fassade) sind relativ intakt und ohne besonders geeignete Quartierstrukturen (Spalten, Hohlräume, Sonderstrukturen). Beim Überprüfen und Ausleuchten der Fassaden wurden keine Fledermäuse entdeckt. Das innen offene (keine Zwischendecke) Well-Eternit-Dach der einstöckigen Gewerbehalle bietet keine Quartiermöglichkeiten bzw. witterungsgeschützte Bereiche unter potenziellen Quartierzugängen. Es gibt keine Kellerräume mit Quartiermöglichkeiten. Da Türme häufig attraktive Quartierangebote bieten, wurde das turmartige Spänesilo innen und außen besonders intensiv untersucht. Der westliche Dachbereich wurde über eine Außenleiter erstiegen und untersucht. Die Sondierung des Spalts zwischen dem Blechdach und der Außenwand ergab, dass dieser nur wenige Zentimeter tief ist. Es wurden keine Fledermausspuren festgestellt und das flache Blechdach lässt ungünstige Temperaturbedingungen mit großen Temperaturschwankungen mit starker Aufheizung durch Sonneinstrahlung erwarten. Die Untersuchung erbrachte keine Hinweise auf eine Quartiernutzung der Gebäude durch Fledermäuse. Dieses Ergebnis in Kombination mit dem Fehlen besonders geeigneter Quartierstrukturen lassen keine direkte Betroffenheit von Fledermäusen durch die Abrissmaßnahmen erwarten. Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind für die Artengruppe Fledermäuse mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen. Sollten während der Abrissarbeiten dennoch Fledermäuse aufgefunden werden, sind diese zur Sicherung in einen geschlossenen Schuhkarton o. ä. mit einigen kleinen Luftlöchern umzusetzen sowie umgehend der Ersteller des Gutachtens oder das Notfalltelefon der Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz (0179/4972995) zu benachrichtigen. Vorsorglich sollte die Holzverkleidung am westlichen Ortgang zur Hildastraße vorsichtig entfernt und als Quartiermöglichkeit entwertet werden.
- Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten, wie z. B. streng geschützte Reptilien sind aus gutachterlicher Sicht aufgrund der isolierten Lage des Eingriffsbereichs außerhalb des Verbreitungsgebietes der Arten, des Mangels geeigneter Habitats und Strukturen oder fehlender Nahrungspflanzen im Plangebiet auszuschließen. Gleiches gilt für Pflanzen des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Aufgrund allgemeiner Erwägungen, der landesweiten Verbreitung, der artspezifischen Standortansprüche und/oder der vorhandenen Nutzungen ist ein Vorkommen dieser Arten auszuschließen. Streng geschützte, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten, sind auszuschließen und wurden nicht nachgewiesen.

Nach Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Rastatt wurde unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Gutachtens die Anbringung von zwei Sperlingskoloniehäusern verbindlich festgesetzt.

Überdies wurden den Festsetzungen des Bebauungsplans Hinweise beigefügt. Dabei wurden die Aussagen des Gutachtens dahingehend angepasst, dass ein Abriss der Bestandsgebäude zwischen dem 15. September und dem 28. Februar durchzuführen ist.

## **6. Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

## **7. Erschließung**

Die öffentliche Erschließung ist vorhanden.

Für die Gesamtplanung im Quartier zwischen Hildastraße, Luisenstraße, Leopoldstraße und Friedrich-Ebert-Straße entsprechend den Ergebnissen der Mehrfachbeauftragung (siehe unter 1.) wurde bereits 2020 vom Büro gevas humberg & partner eine Verkehrsuntersuchung bearbeitet. 2021 erfolgte im Zuge der Aufstellung des 2. Teilbebauungsplans „Carré zwischen Hildastraße und Luisenstraße“ eine Aktualisierung. Für den Bereich des 3. Teilbebauungsplans wurde eine nochmalige Anpassung der Verkehrsuntersuchung vorgenommen. Die Verkehrsuntersuchung liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei (Anlage 5).

Die Verkehrsuntersuchung setzt sich im Einzelnen aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

- Übernahme vorhandener Daten zum Bestand sowie zum Prognose-Nullfall 2030 aus der bestehenden Untersuchung;
- Übernahme vorhandener Daten zum Bestand sowie zum Prognose-Nullfall 2030 aus der bestehenden Untersuchung;
- Bildung des Prognoseplanfalls 2030 mit dem Neuverkehr der Planung;
- Überprüfung der Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte und der neuen Tiefgaragenzufahrt.

Im Ergebnis wurde in Bezug auf die Planungen für das Gesamtquartier Folgendes festgestellt:

- Die vorhandenen Verkehrsmengen im umgebenden Straßennetz (maximal ca. 5.500 bis 5.700 Kfz/24h in der Luisenstraße) können an den vorhandenen Knotenpunkten mit einer sehr guten Verkehrsqualität (Qualitätsstufen des Verkehrs von A und einzig B an der Lichtsignalanlage Luisenstraße / Friedrich-Ebert-Straße / Goethestraße) abgewickelt werden.
- Im Prognose-Nullfall 2030 (allgemeine Verkehrsentwicklung und Verkehrsentwicklung durch sonstige Bauleitplanungen in Gaggenau) ermitteln sich Zuwächse von bis zu 300 Kfz/24h in der Luisenstraße. Diese Zuwächse führen zu keinen Veränderungen in den Qualitätsstufen des Verkehrs an den umgebenden Knotenpunkten.
- Durch das Entwicklungsvorhaben entstehen ca. 165 Kfz-Fahrten/24h. Die Qualitätsstufen des Verkehrs bleiben weiterhin unverändert.
- Das Entwicklungsvorhaben führt somit zu keinen Einschränkungen der Verkehrsabläufe und der Verkehrsqualität an den umgebenden Knotenpunkten und im umgebenden Straßennetz.

## **8. Kosten**

Die Kosten für die erforderlichen Gutachten wurden vom Vorhabenträger getragen.

Die gesamten Kosten, welche für die Herstellung der Hausanschlüsse zur Versorgung entstehen können, hat der spätere Bauherr zu tragen.

## **9. Anlagen zur Begründung**

- Anlage 1: Städtebauliches Konzept der Büros „Larob Studio für Architektur“ und „Laux Architekten Stadtplaner“ aus der Mehrfachbeauftragung 2019 (Auszug);
- Anlage 2: Abgrenzungsplan, Stand: 15.04.2022;
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung, Stand: 21.03.2022;
- Anlage 4: Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stand: März 2021;
- Anlage 5: Verkehrsuntersuchung, Stand: Februar 2022.

Gaggenau, 15.04.2022

Maximilian Krebs  
Abteilung Stadtplanung