



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Altengerechtes Wohnen an der Schönbornstraße“**

**in Karlsdorf**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Begründung**

28.05.2024



## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Vorbemerkungen .....	2
1. Anlass der Planung.....	3
2. Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	4
3. Planungsrecht .....	4
3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung .....	4
3.2 Gewählte Verfahrensart .....	4
4. Bestand.....	5
5. Bebauungskonzept .....	6
6. Übergeordnete Planungen.....	6
7. Schutzvorschriften und Restriktionen.....	7
7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope.....	7
7.2 Gewässer-/Grundwasserschutz .....	7
7.2.1 Offene Gewässer .....	7
7.2.2 Wasserschutzgebiete .....	7
7.3 Hochwasserschutz.....	7
7.4 Denkmalschutz.....	7
7.5 Altlasten .....	7
7.6 Immissionsschutz .....	7
7.7 Artenschutz.....	8
8. Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	8
9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	9
9.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
9.3 Bauweise.....	10
9.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	10
9.5 Zahl der Wohnungen .....	11
9.6 Grünflächen .....	11
9.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
9.8 Pflanzgebot.....	11
9.9 Pflanzbindung.....	11
9.10 Bezug zum Durchführungsvertrag.....	12
10. Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	12
10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	12
10.2 Gestaltung der unbebauten Flächen.....	12
10.3 Abfallsammelbehälter.....	12
10.4 Zahl der Stellplätze .....	12

## **Vorbemerkungen**

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Begründung

Rechtsgrundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.11.2023 (GBl. 2023 S. 422)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (BGl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. 2023 S. 229, 231)

Verfahrensschritte zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Veröffentlichung/Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Bekanntmachung / Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Vorhabenträger:

BSB-Wohnbau GmbH  
Heidigstraße 2  
76709 Kronau

## 1. Anlass der Planung

Mit dem Einfachen Bebauungsplan „Nachverdichtung Karlsdorf I“ wurde die planungsrechtliche Grundlage zur Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung in weiten Teilen des Ortsteils Karlsdorf geschaffen. Geregelt wurde hierbei insbesondere die überbaubaren Flächen, die Gebäudekubatur, die zulässige Zahl der Wohnungen sowie die Zahl der erforderlichen Stellplätze. Das Plangebiet wurde dabei in unterschiedliche Bereiche mit teilweise abweichenden Festsetzungen gegliedert.

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Bereich der ehemaligen Friedenskirche in der Schönbornstraße gesondert betrachtet, da bereits absehbar war, dass sich hier in naher Zukunft eine bauliche Veränderung einstellen wird. Der Gemeinde liegt inzwischen ein abgestimmtes Baukonzept vor, welches den Abriss des Kirchengebäudes mit angrenzendem Wohnhaus vorsieht. Die Fläche soll mit einer dreigeschossigen Anlage mit altengerechten Wohnungen und einer Tiefgarage überbaut werden. Seitens der Verwaltung wie auch des Gemeinderates wird dieses Vorhaben unterstützt, erweitert es doch das örtliche Angebot an solchen, durch den demografischen Wandel stark nachgefragten Wohnformen.



Bild 1: Ausschnitt Bebauungsplan „Nachverdichtung Karlsdorf I“ mit Areal der ehem. Friedenskirche (rot)

Trotz der bereits im Einfachen Bebauungsplan „Nachverdichtung Karlsdorf I“ getroffenen abweichenden Festsetzungen entspricht das Vorhaben nicht vollständig den planungsrechtlichen Vorgaben. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Da das Vorhaben bereits hinreichend konkretisiert ist, wird die Änderung in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB durchgeführt.

## 2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich das Flurstück 1376, Gemarkung Karlsdorf. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,2 ha.



Bild 2: Auszug Liegenschaftskataster mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

## 3. Planungsrecht

### 3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung

Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich im Geltungsbereich des Einfachen Bebauungsplanes „Nachverdichtung Karlsdorf I“. Vorhaben sind auf Grundlage dieses Bebauungsplanes sowie darüber hinaus nach § 34 BauGB genehmigungsfähig.

### 3.2 Gewählte Verfahrensart

Das Plangebiet ist bereits baulich genutzt und befindet sich in einem baulich geprägten Umfeld innerhalb der Ortslage von Karlsdorf. Als Maßnahme der Innenentwicklung kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan damit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die unter § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen sind erfüllt:

- Die Größe der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO im Änderungsbereich beträgt ca. 0,2 ha. Der in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 2,0 ha wird damit deutlich unterschritten.
- Durch die geplanten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich keine Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG.
- Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter von Natura 2000-Gebieten.
- Es bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt die Notwendigkeit einer Umweltprüfung mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange ist entbehrlich.

#### 4. Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage von Karlsdorf an der Schönbornstraße, welche von der Bahnhofstraße nach Westen abzweigt und im Bereich des Plangebietes nach Norden umschwenkt. Das Areal ist derzeit mit der ehemaligen Kirche sowie einem angebauten Wohnhaus bebaut. Im rückwärtigen Teil des Grundstücks besteht eine Zufahrt mit einigen provisorischen Pkw-Parkplätzen sowie eine Grünfläche mit Baumbestand. Weitere Gehölze bestehen entlang der Schönbornstraße.

Das Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 111 m ü. NN und weist keine relevanten Höhenunterschiede auf.



Bild 3: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches



Bild 4: Blick von Süden



Bild 5: Blick von Westen mit Kindergarten

Westlich des Plangebietes befindet sich die Schönbornschule sowie der Kindergarten St. Elisabeth. Im Norden bestehen Wohngrundstücke, welche einheitlich mit zweigeschossigen Wohngebäuden und Satteldach überbaut sind. Östlich des Plangebietes befindet sich eine Bebauung, bestehend aus Wohn- und Geschäftshäusern. Im Süden verläuft der teilweise mit Gehölzen eingefasste Saalbach.

## 5. Bebauungskonzept

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt eine konkretisierte Gebäudeplanung des Büros Lorentz Architektur zugrunde. Projektiert ist ein L-förmiger Baukörper mit drei Vollgeschossen und Flachdach. Im Erdgeschoss sind hierbei ein Gemeinschaftsraum, ein Büro für einen Pflegedienstleister sowie acht altengerechte Wohnungen, im 1. und 2. Obergeschoss jeweils zehn weitere Wohnungen geplant. Für den ruhenden Verkehr ist eine Tiefgarage vorgesehen, welche von der südlichen Schönbornstraße angefahren wird. Das L-förmige Gebäude umschließt einen begrünten Innenhof, in den Teile des vorhandenen Baumbestandes integriert werden sollen.

Das Plangebiet ist über die Schönbornstraße bereits vollständig verkehrlich erschlossen. Hier befinden sich auch alle relevanten Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) zur technischen Versorgung des Plangebietes.

Über die Haltestelle „Karlsdorf Rathaus“ besteht eine Bushaltestelle in ca. 250 m Entfernung. Von hier bestehen Verbindungen nach Bruchsal und Karlsruhe. Eine weitere Haltestelle in Nähe des Plangebietes ist geplant. Die S-Bahn-Haltestelle befindet sich ca. 700 m nördlich.

## 6. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit nicht der Darstellung des FNP. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, im Zuge einer Berichtigung angepasst werden.

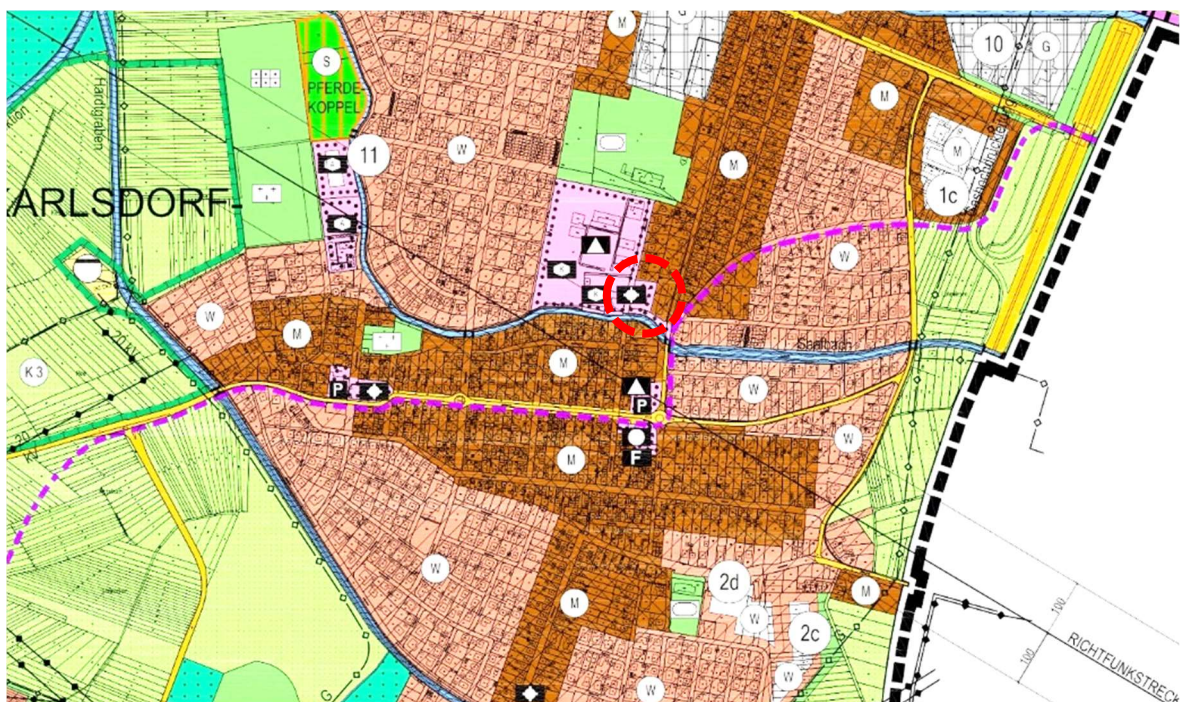


Bild 6: Flächennutzungsplan der VVG Bruchsal, Ausschnitt Karlsdorf



## **7. Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope**

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmal oder gesetzlich geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung tangiert.

### **7.2 Gewässer-/Grundwasserschutz**

#### **7.2.1 Offene Gewässer**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine offenen Gewässer. Südlich des Plangebietes verläuft der Saalbach. Er ist vom Plangebiet durch die Schönbornstraße abgetrennt. Eine Beeinträchtigung des Gewässers ist durch die Planung nicht zu erwarten.

#### **7.2.2 Wasserschutzgebiete**

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig angeordneten Wasserschutzgebieten.

### **7.3 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Auch bei Extremhochwasser (HQ<sub>EXTREM</sub>) ist von keinen Überschwemmungen auszugehen.

### **7.4 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

### **7.5 Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt. Durch die bestehende bauliche Nutzung können Bodenverunreinigungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

### **7.6 Immissionsschutz**

Der Geltungsbereich befindet sich in Angrenzung zur Schönbornstraße, welche weite Teile des Tages nur eine geringe Verkehrsfrequenz aufweist. Gemäß des vorliegenden Lärmaktionsplanes ist insbesondere der Ortsteil Karlsdorf trotz Lärmschutz großflächig von Verkehrslärm der östlich verlaufenden Autobahn A5 betroffen. Das Plangebiet befindet sich jedoch in ca. 570 m Entfernung zur Autobahn und ist darüber hinaus durch bestehende Bebauung abgeschirmt. Gemäß des Lärmaktionsplanes ergeben sich im Plangebiet Pegelwerte von 55 bis 60 dB(A). Aufgrund heutiger energetischer Standards an Bauteile, insbesondere Fenster, sind innerhalb des Plangebietes keine weitergehenden passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

## 7.7 Artenschutz

Das Plangebiet ist zu großen Teilen bebaut. Die Gebäude werden durch Grünflächen eingefasst, die überwiegend als Gartenflächen ausgebildet sind. An der Schönbornstraße bestehen einige größere Laubbäume, im rückwärtigen Bereich befinden sich mehrere große Platanen.

Grundsätzlich weisen die Bäume wie auch die Gebäudesubstanz ein Habitatpotenzial insbesondere für Fledermäuse und Höhlen- sowie Gebäudebrüter auf. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird daher im Vorfeld der Abrissarbeiten eine gutachterliche Begehung durchgeführt. Sofern der Nachweis von Quartieren hierbei gelingt, werden eventuell erforderliche Ausgleichsmaßnahmen z. B. in Form von Nistkästen als Ersatzquartieren vorgesehen. Die Ergebnisse der Begehung und ggf. die Konkretisierung der Maßnahmen werden mit dem Landratsamt Karlsruhe abgestimmt.

## 8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet diente einstmals kirchlichen Zwecken, die auf dem Grundstück befindliche Friedenskirche ist jedoch seit 2022 entwidmet und steht leer. Ein Teil der Freiflächen wird zur Abstellung von Fahrzeugen genutzt. Die einstmals angelegten Grünflächen werden nur noch teilweise gepflegt und besitzen keine Erholungsfunktion.

Mit Umsetzung der Planung wird das Kirchengebäude abgerissen und durch einen Neubau mit altengerechten Wohnungen ersetzt. Das örtliche Angebot an dieser Wohnform damit deutlich verbessert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Insbesondere die unbebauten Freiflächen mit ihrem Baumbestand bieten geeignete Habitatstrukturen für Tiere. Aber auch in der Gebäudesubstanz können sich Nistmöglichkeiten für Brutvögel oder Fledermaus befinden.

Die Umsetzung der Planung ist mit dem Abriss der Gebäude sowie der teilweisen Rodung von Gehölzen verbunden. Es wird jedoch angestrebt, den Baumbestand soweit möglich zu erhalten. Dennoch ist der Verlust von Lebensräumen unvermeidlich. Mittels einer Untersuchung vor Beginn des Eingriffs werden artenschutzrechtliche Belange abgeprüft und ggf. Ersatzmaßnahmen getroffen. Durch die Anlage von Grünflächen mit standortgerechter Bepflanzung ergeben sich darüber hinaus neue Habitatstrukturen.

Schutzgut Boden:

Innerhalb des Plangebietes sind natürliche Bodenstrukturen nur noch partiell vorhanden. Dies betrifft insbesondere den Grünstreifen entlang der Schönbornstraße sowie die Grünfläche im rückwärtigen Bereich des Grundstückes. Ein erheblicher Teil der Flächen ist überbaut oder mit Terrassen oder Pkw-Stellplätzen versiegelt bzw. verdichtet. Mit Umsetzung der Planung wird es zu weiteren Bodenveränderungen durch weitergehende Versiegelungen oder Verdichtung kommen. Gegenüber dem Bestand sind die Eingriffe in den Boden aufgrund der Größe des Vorhabens jedoch vernachlässigbar. Eine Teilgrünfläche im rückwärtigen Bereich bleibt erhalten und wird vor Eingriffen geschützt.

#### Schutzgut Wasser:

Der natürliche Wasserhaushalt ist innerhalb des Plangebietes derzeit nur noch in Teilen gegeben. Große Teile des anfallendes Niederschlagswassers kann vor Ort nicht versickern und wird abgeleitet. Mit Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad und damit der Wasserabfluss potenziell weiter erhöhen. Durch geeignete Maßnahmen wie die Begrünung der Dachflächen sowie die Erdüberdeckung von Tiefgaragen kann dieser Effekt in seinen Auswirkungen jedoch auf ein unbedenkliches Maß begrenzt werden.

#### Schutzgut Klima und Luft:

Das Plangebiet befindet sich im Klimabereich des Oberrheingrabens mit heißen, teilweise schwülen Sommern und mäßig kalten Wintern. Durch die Lage im Siedlungsbereich und die vorhandene Bebauung besteht bereits die Vorbelastung einer erhöhten Aufheizung. Durch Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad zwar erhöht, die Dachbegrünung wirkt jedoch ausgleichend. Relevante Auswirkungen auf das Lokalklima sind nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaft und Ortsbild:

Durch die Lage im Siedlungsbereich hat das Plangebiet keine Bedeutung für das Landschaftsbild. Auch ist die Bedeutung Kirchengebäudes für das Ortsbild aufgrund einer unauffälligen Architektur gering. Mit Umsetzung der Planung wird das vorhandene Gebäude durch einen modernen dreigeschossigen Wohnungsbau mit markanter Architektur in ortsbildverträglicher Kubatur ersetzt.

#### Schutzgut Fläche:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachnutzung eines bereits bebauten Grundstücks in der Siedlungslage von Karlsdorf. Die Maßnahme entspricht damit den Zielen einer verstärkten Innenentwicklung und ist nicht mit der Beanspruchung von bisherigen Freiflächen verbunden.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gebäude der Friedenskirche ist seit wenigen Jahren entwidmet und besitzt damit nicht mehr seine ursprüngliche Funktion.

#### Ergebnis:

Die Umsetzung der Planung ist zwangsläufig mit Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter verbunden. Diese sind jedoch auch bei Maßnahmen der Innenentwicklung nahezu unvermeidlich und vorliegend in ihrem Umfang als nicht erheblich einzustufen. Im Gegenzug können mit Umsetzung der Maßnahme positive Auswirkungen (Nachnutzung eines brachliegenden Grundstückes, verbessertes Angebot an altersgerechten Wohnformen) erzielt werden.

## **9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der vorliegenden Planung soll gezielt die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung einer Anlage für altengerechtes Wohnen geschaffen werden. Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan beinhaltet jedoch für das Plangebiet keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Somit wären Wohn-, aber auch gewerbliche Nutzungen nicht ausgeschlossen, sofern sie sich in die bauliche Umgebung einfügen.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB besteht bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Beschränkung auf die in §§ 3 - 11 BauNVO aufgeführten Gebietskategorien. Auf dieser Grundlage wird für das Plangebiet die Art der baulichen Nutzung entsprechend der Vorhabenplanung definiert. Zulässig sind damit ausschließlich Wohnungen, die barrierefreien oder barrierearmen Kriterien entsprechen. Weiterhin werden Anlagen für soziale Zwecke zugelassen, um externe Pflegedienstleistungen im Gebäude zulassen zu können.

Andere, hiervon abweichende Nutzungen sind explizit nicht gewünscht und daher auch nicht zugelassen.

## **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe begrenzt.

Der bisher gültige Einfache Bebauungsplan „Nachverdichtung Karlsdorf I“ setzte für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 fest. Dies erlaubt eine effiziente Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen unter Beibehaltung eines ausreichenden Grünflächenanteils. In die vorliegende Planung wird diese GRZ übernommen, mit der geplanten Bebauung kann dieser Wert zuzüglich der in § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumten Überschreitung für Nebenanlagen, Garagen, etc. eingehalten werden. Insgesamt bleiben somit mindestens 20 % der zur Verfügung stehenden Baufläche unversiegelt.

Der rechtsgültige Bebauungsplan begrenzte die Bebauung im vorliegenden Plangebiet auf maximal drei Vollgeschosse. Damit wurde einer möglichen Nachnutzung der Fläche bereits Rechnung getragen. Auch dieser Wert wird in die vorliegende Planung übernommen und entspricht der geplanten Bebauung.

Ebenso wird die bisher festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10,50 m übernommen. Sie gestattet die mit dem Vorhaben geplante Realisierung eines Gebäudes mit drei Vollgeschossen, jedoch ohne zusätzliches Staffelgeschoss.

## **9.3 Bauweise**

Eine Bauweise war im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan für das Plangebiet nicht festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen einer offenen Bauweise erfüllt, da Abstandsflächen eingehalten und eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschritten wird. Die offene Bauweise wird daher in die Festsetzungen aufgenommen.

## **9.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Umsetzung der Planung ist mit Nebenanlagen, Zufahrten sowie einer Tiefgarage zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs verbunden. Zur Einräumung einer größeren Flexibilität werden solche Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Hiervon ausgenommen ist aus ökologischen Gründen jedoch die festgesetzte private Grünfläche, die auch einen Baumbestand aufweisen.

## **9.5 Zahl der Wohnungen**

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan begrenzt die Zahl der Wohnungen auf eine Wohnung je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Damit sollte die Errichtung von Wohnanlagen mit einer Vielzahl von kleinen und Kleinstwohnungen aufgrund möglicher städtebaulicher Konflikte bewusst vermieden werden. Allerdings sind altengerechte Wohnanlagen geprägt von eher kleinen, typischerweise 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen, da diese von der Hauptzielgruppe auch noch unterhalten werden können. Aus diesem Grund wird bei der Zahl der Wohnungen vom bisherigen Bebauungsplan abgewichen. Zugelassen werden gemäß der vorliegenden Planung maximal 28 Wohnungen.

## **9.6 Grünflächen**

Im rückwärtigen Teil des Grundstückes besteht eine Grünfläche mit altem Baumbestand. Diese wurde im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan als festgesetzte Grünfläche bereits berücksichtigt. In die vorliegende Planung wird diese Grünfläche mit angepassten Maßen übernommen. Innerhalb der Grünfläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.

## **9.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Jedes Jahr kommen Millionen Vögel an verspiegelten Glasflächen zu Tode. Zur Vermeidung von Vogelkollisionen sind diese - wie auch verglaste Balkonbrüstungen - mit einer geeigneten Schutzfolie zu versehen oder in Milch- bzw. bedrucktem Glas auszuführen.

Zur Verminderung der Aufheizung und zur Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser werden die Flächen von Flachdächern als Gründächer ausgebildet. Dabei ist eine ausreichend dicke Substratschicht sowie eine angepasste Bepflanzung zu gewährleisten.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind oberirdische nicht-überdachte Stellplätze für Pkw mit wasserdurchlässigen Belägen mit Begrünungsanteil auszuführen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen.

## **9.8 Pflanzgebot**

Trotz einer durchaus gewollten baulichen Verdichtung soll das Plangebiet einen ausreichenden Grünanteil aufweisen. Mit der Festsetzung der o.g. privaten Grünfläche ist dies zu großen Teilen bereits gewährleistet. Darüber hinaus sind mindestens zwei standortgerechte Laub- oder Obstbäume zur Durchgrünung des Grundstückes anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## **9.9 Pflanzbindung**

Im rückwärtigen Teil des Plangebietes besteht innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ein alter Baumbestand aus mehreren Platanen. Hiervon werden zwei als Pflanzbindung festgesetzt. Sie sind damit dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **9.10 Bezug zum Durchführungsvertrag**

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (Projektpläne des Vorhabenträgers mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten) wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **10. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Das Baukonzept sieht einen Baukörper in moderner Architektursprache mit Flachdach vor. Dies ist vor dem Hintergrund der Gewinnung von Solarenergie sowie einer Dachbegrünung zur Minderung der Aufheizung und Niederschlagswasserableitung nachvollziehbar. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ergibt sich hierdurch nicht, da in der näheren Umgebung bereits Flachdachgebäude vorhanden sind.

Es ist davon auszugehen, dass Solaranlagen aufgeständert werden. Die Höhe dieser Aufständering wird dabei aus optischen Gründen auf 1 m begrenzt.

### **10.2 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl werden erhebliche Anteile der Baugrundstücke von Bebauung oder anderweitiger baulicher Nutzung freizuhalten sein. Diese Flächen sollten aus gestalterischen wie auch ökologischen Gründen gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

### **10.3 Abfallsammelbehälter**

Offenstehende Abfallsammelbehälter können sich beeinträchtigend auf das Ortsbild auswirken. Sie sind daher einzuhausen oder mit einem Sichtschutz zu versehen.

### **10.4 Zahl der Stellplätze**

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan waren für Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> ein Stellplatz, für größere Wohnungen zwei Stellplätze vorgegeben. Erfahrungsgemäß ist der Motorisierungsgrad bei Bewohnern von altengerechten Wohnanlagen wesentlich geringer. Aus diesem Grund sind in der vorliegenden Planung 0,5 Pkw-Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Diese werden gemäß Planung in der Tiefgarage untergebracht.