

Gemeinde Waldachtal
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Zentraler Omnibusbahnhof – 1. Änderung“

Regelverfahren

in Waldachtal – Lützenhardt

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

17.11.2020

Hohenzollernweg 1 | 72186 Empfingen | 07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4 | 72280 Dornstetten | 07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2 | 88696 Owingen | 07551/83498-0

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Inhaltsübersicht

I. Planerfordernis.....	3
II. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
1. Lage im Siedlungsgefüge.....	4
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	5
III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	6
IV. Ziele und Zwecke der Planung.....	10
1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	10
2. Grundsätzliche Zielsetzung.....	10
3. Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung.....	10
V. Städtebauliche Konzeption.....	11
1. Bauliche Konzeption.....	11
2. Verkehrliche Erschließung.....	11
3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser.....	11
VI. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	12
1. Umweltbelange und Umweltbericht.....	12
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	12
VII. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
1. Art der Nutzung.....	13
2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	13
3. Zulässige Grundflächen.....	13
4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	13
5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	14
6. Versorgungsleitungen.....	14
7. Verkehrsflächen.....	14
8. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.....	14
9. Flächen für Leitungsrechte.....	14
10. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes.....	14
VIII. Örtliche Bauvorschriften.....	15
1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	15
2. Fassaden und Dachgestaltung.....	15
3. Werbeanlagen.....	15
4. Gestaltung unbebauter Flächen.....	15
5. Gestaltung der Stellplätze.....	15
6. Einfriedungen.....	15
7. Geländemodellierungen.....	15
8. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern.....	16
IX. Anlagen.....	16

I. Planerfordernis

Die Filiale des Unternehmens Nah und Gut in Waldachtal – Lützenhardt wird aufgegeben. Das Gelände östlich des Omnibusbahnhofes soll aus diesem Grund neu überplant werden. Im Sinne der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich soll es zu einer Umnutzung des Geländes kommen.

Vorgesehen ist die künftige Nutzung der Fläche als Standort für ein neues Rathaus und der entsprechenden Änderung des bisher festgesetzten Mischgebiets in eine Gemeinbedarfsfläche. Das Bestandsgebäude soll gemäß der vorliegenden Planung für diese künftige Nutzung ertüchtigt und durch Anbauten bzw. Aufbauten erweitert werden.

Bereits bei der Gründung der Gemeinde Waldachtal im Zuge der Gemeindereform wurde im Jahre 1974 die Festlegung eines gemeinsamen Standorts für Rathaus und Gemeindeverwaltung vereinbart. Derzeit ist die Gemeindeverwaltung noch immer auf die drei Standorte in Lützenhardt, Tumlingen und Salzstetten verteilt. Die Gebäude sind teilweise sanierungsbedürftig, zu klein und auch nicht barrierefrei erreichbar. Durch den Erwerb einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 536 soll nun eine barrierefrei erreichbare Gemeindeverwaltung an einem zentralen Standort entstehen.

Südlich des Omnibusbahnhofs wurden mit dem Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Waldachtal“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Edeka geschaffen. Durch die Aufgabe der Nah und Gut – Filiale wird eine Agglomeration von Einzelhandel am Standort vermieden, dies entspricht dem Einzelhandelsgutachten, welches im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Einkaufsmarkt Waldachtal“ erstellt wurde.

Der nördliche Teil des Plangebiets wird weiterhin als Mischgebiet festgesetzt, da in diesem Bereich eine gemischte Bestandsbebauung vorherrscht. So werden die Gebäude zum Wohnen und für gewerbliche Zwecke genutzt. Aufgrund des Einzelhandelsgutachtens wird im Mischgebiet Einzelhandel ausgeschlossen. Die Verkaufsfläche von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der bestehenden Tankstelle wird zudem beschränkt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Zentraler Omnibusbahnhof – 1. Änderung“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

1.1. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Verfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Ortsteils Lützenhardt auf dem Gelände der Nah und Gut - Filiale. Im Westen schließt die Waldach, die Parkanlage und der zentrale Omnibusbahnhof an. Im Süden folgt der Tennisplatz und im Osten schließt Wohnbebauung an (s. Abb. II-1).



Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,44 ha beinhaltet das Flurstück Nr. 536 und 536/1.

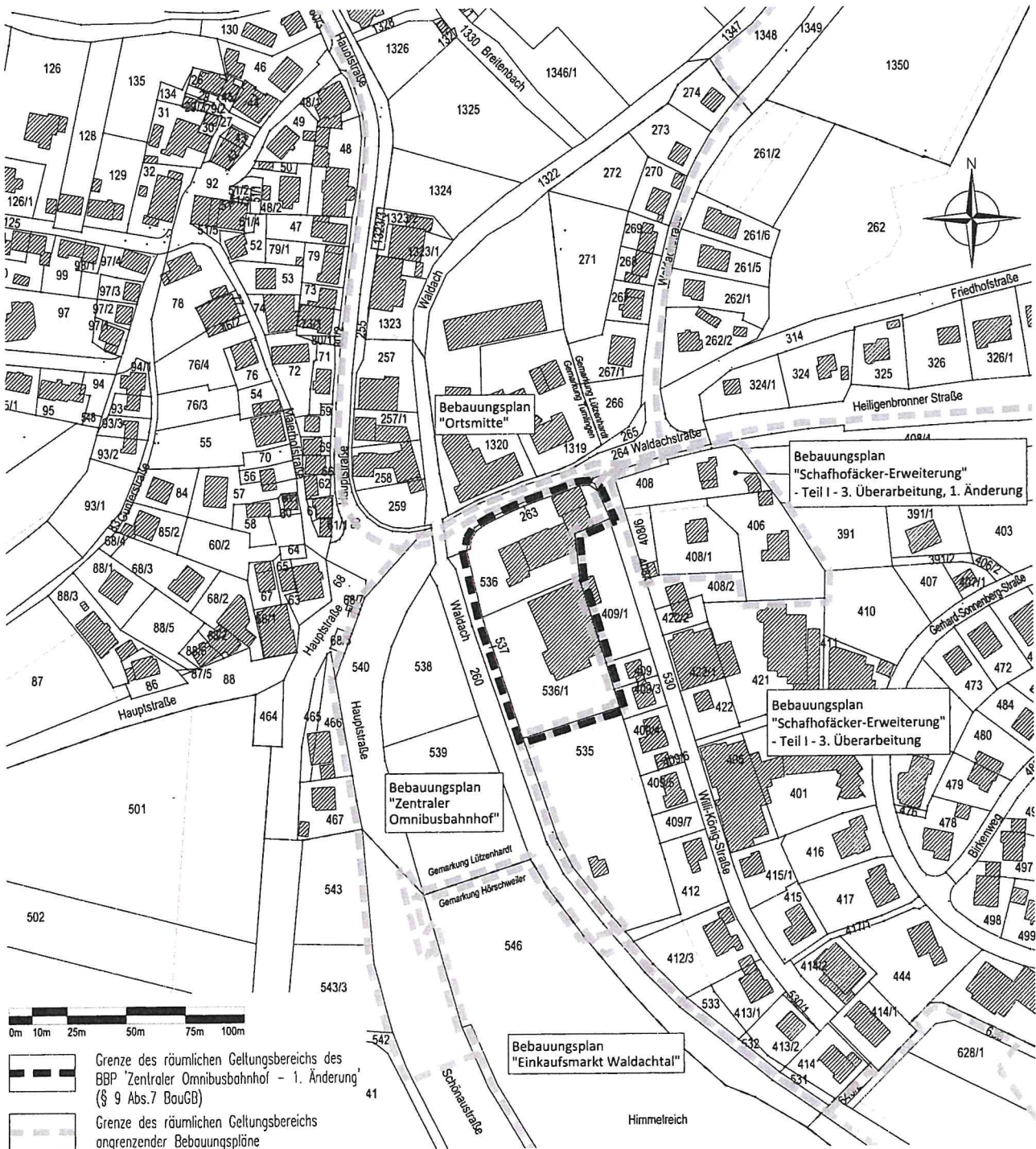


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zentraler Omnibusbahnhof – 1. Änderung“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Siedlungsfläche.
Flächennutzungsplan	Mischgebietsfläche.
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Zentraler Omnibus - Bahnhof“ vom 21.07.2000.
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Besonders geschützte Biotope	Nicht vorhanden.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht vorhanden.
Waldabstandsflächen	Nicht vorhanden.
Oberflächengewässer	Nicht vorhanden.
Wasserschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	Teile des Plangebiets liegen im HQ100 – Bereich.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	Teile des Plangebiets liegen im HQextrem – Bereich.
Sonstige	Das Gebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord.

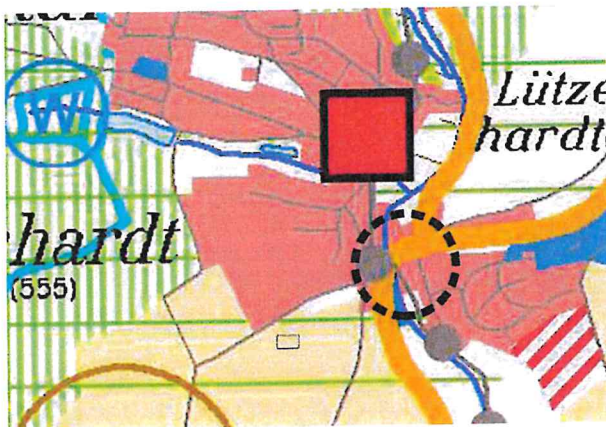


Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

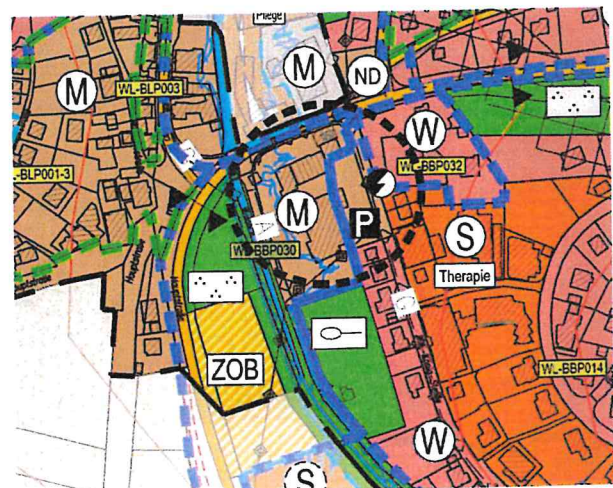


Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald vom 21.03.2005 einschließlich des Teilregionalplans Landwirtschaft vom 13.07.2016 (s. Abb. III-1) wird die Fläche als bestehende Fläche für Siedlung ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. III-2) der Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten wird die Fläche als Mischgebietsfläche dargestellt

Da im Mischgebiet auch Anlagen für Verwaltungen zulässig sind, kann der Bebauungsplan noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Eine Änderung des FNP ist nicht notwendig.



Abb. III-3: Ausschnitt LUBW Überflutungsflächen vom 04.07.2018

Das Teile des Plangebiets liegen im HQextrem. Eine Bebauung im HQextrem ist möglich, jedoch ist auf Hochwasserschutzmaßnahmen hinzuweisen. Zudem liegen Teile des Plangebiets im HQ100. In diesen Bereichen ist eine Bebauung verboten. Es müssen daher Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt werden, um eine Überflutung in diesem Bereich zu verhindern. Derzeit werden Berechnungen von einem Fachbüro durchgeführt. Im Laufe des Verfahrens werden diese und die daraus resultierenden Maßnahmen weiter erläutert.

Zwischenzeitlich wurde durch eine Renaturierungsmaßnahme an der Waldach der Antrag auf Beseitigung eines Wehrbauwerks ca. 140 m weiter flussabwärts gestellt sowie eine zusätzliche Gewässeraufweitung in diesem Bereich und auch auf Höhe des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes geplant. Hierfür liegt zwischenzeitlich eine wasserrechtliche Plangenehmigung vor (LRA FDS v. 21.02.2020).

Nach der Realisierung dieser Maßnahme ergibt sich auch eine Veränderung im Verlauf der HQ-100 und HQ-extrem-Linien, so dass sich folgender Stand ergibt:

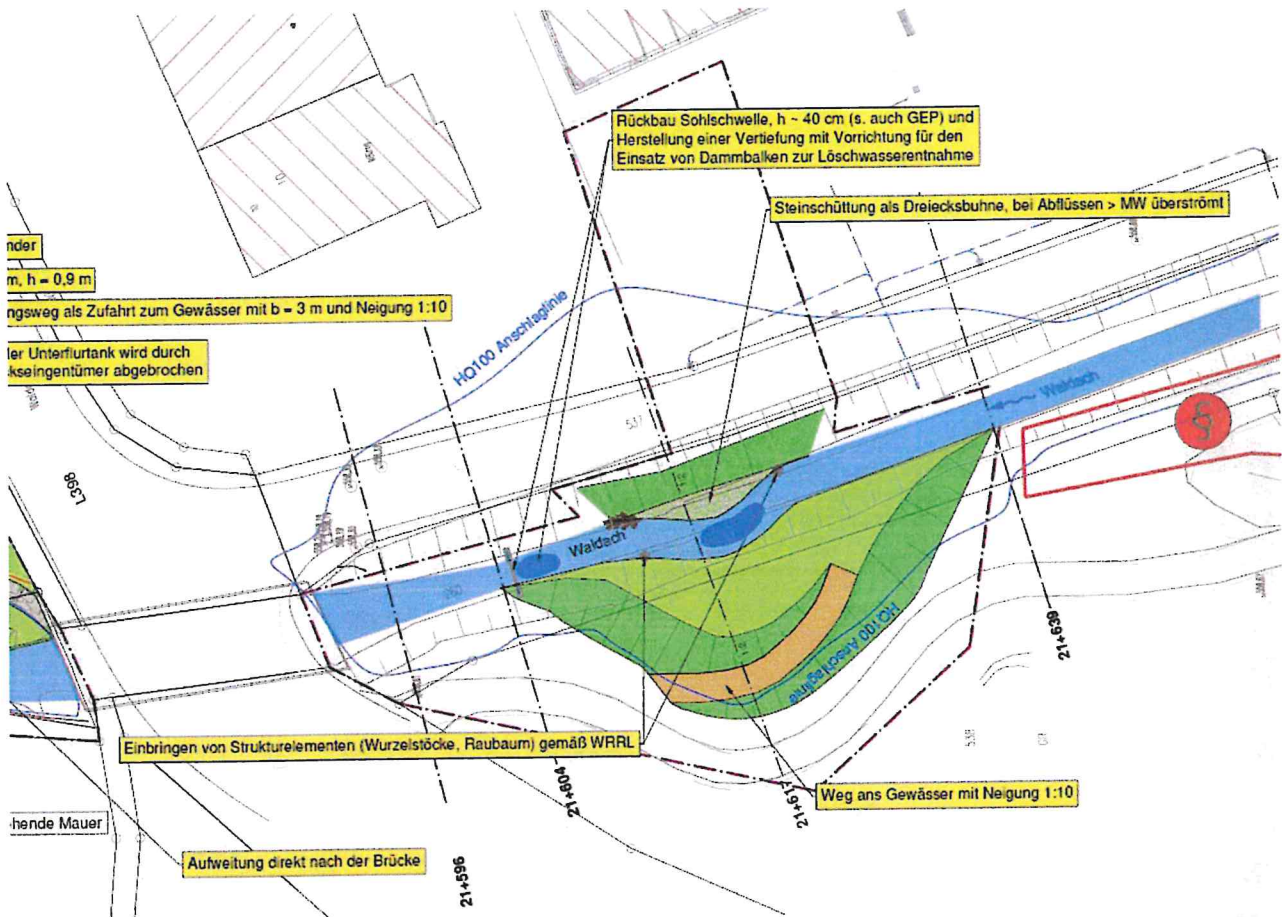


Abb. III-4: Ausschnitt aus dem Lageplan der Renaturierung, Büro Wald & Corbe, Fassung vom 19.07.2019

Der neue Verlauf der HQ100-Anschlaglinie nach Realisierung der Maßnahme wird in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen.

In den Planungsrechtlichen Festsetzungen werden zusätzlich Regelungen bezüglich Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwasserschäden getroffen.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Mischgebiet

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Mischgebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Omnibus – Bahnhof mit WC – Anlage, eingeschossiger Überdachung, Parkplätzen
- Öffentliche Parkanlage
- Tennisplatz

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Ziel ist es auf dem Gelände der Nah und Gut – Filiale den Bau eines Rathauses zu ermöglichen und zudem die Agglomeration von Einzelhandel durch entsprechende Festsetzungen im verbleibenden Mischgebiet zu verhindern.

3. Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung

Im Plangebiet findet man städtebaulich differenzierte Bestandssituationen vor, welche als Basis für die Definition der städtebaulichen Zielsetzungen herangezogen werden.

Bauweise	offen
Durchschnittliche GRZ	0,8
Durchschnittliche Gebäudelänge	Kleiner als 50 m.
Vorhandene Dachformen	Räumliche Dachformen

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

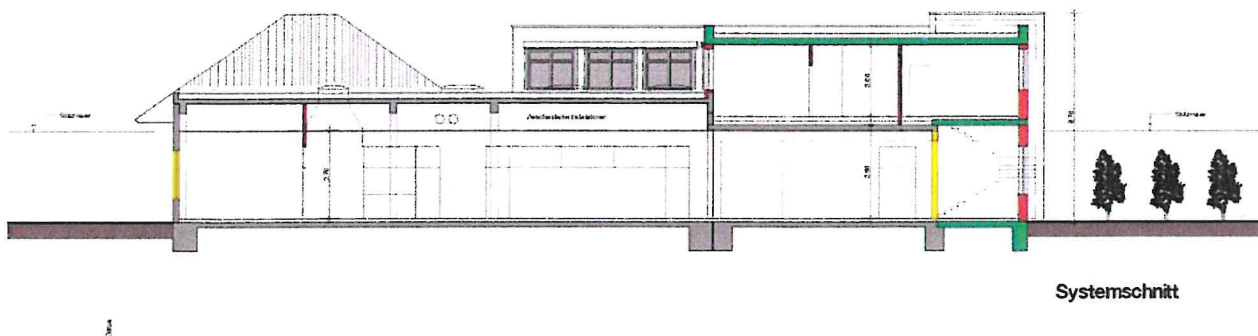


Abb. V-1: Systemschnitt Rathaus, Architekturbüro K.-H. Röttgen, Juni 2017

Geplant ist die Umnutzung des Bestandsgebäudes durch Ertüchtigungsmaßnahmen in Verbindung mit Anbauten und Aufbauten für die künftige Nutzung als Rathaus auf dem Gelände der Nah und Gut – Filiale. Das neue Gebäude soll teilweise zweigeschossig werden. Der nördliche Gebäudeteil soll lediglich mit einem Vollgeschoss und einer Glaskuppel ausgebaut werden. Neben dem Gebäude selbst sind Parkplätze für Besucher und Mitarbeiter vorgesehen. Die bestehende Bebauung im nördlichen Mischgebiet bleibt erhalten.

2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für das Rathaus erfolgt über die „Waldachstraße“ und das von dort abgehende Wegegrundstück, die bestehenden Mischgebietsflächen werden unverändert über die Waldachstraße bzw. die Willi-König-Straße erschlossen.

3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt, wie bisher, über die bestehenden Leitungen.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Zum Bebauungsplan liegt ein Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung vor. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der bereits bestehenden erheblichen Vorbelastungen, mit einem sehr hohen Grad an überbauten / versiegelten Flächen, insgesamt durch die geplante Umwandlung von Mischgebietsflächen in Flächen für den Gemeinbedarf zum Bau eines Rathauses auf einem bereits bebauten Standort, für die Schutzgüter keine über die vorhandene Bestandssituation hinausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Entsprechend ergibt sich durch die Neuüberplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zum Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

Zur Vermeidung von Konflikten wird empfohlen, dass notwendige Gehölzrodungen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 31. Oktober, durchzuführen sind.

Es wird eine entsprechende Regelung in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

VII. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Es wird ein Mischgebiet und eine Gemeinbedarfsfläche Rathaus festgesetzt.

Dem Nutzungskatalog des § 6 BauNVO wird weitgehend gefolgt. Um eine Agglomeration von Einzelhandel am Standort zu vermeiden, wird Einzelhandel im Mischgebiet ausgeschlossen. Lediglich Tankstellen mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment sind ausnahmsweise zulässig. Damit wird der Bestand gesichert. Aufgrund der Unverträglichkeit mit dem Status Kurort werden Vergnügungsstätten im Gebiet ausgeschlossen. Zudem werden aufgrund der innerörtlichen Lage und der Flächengröße Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind nur Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Nutzung als Rathaus bzw. Gemeindeverwaltung dienen, einschließlich der benötigten Parkplatz- und Verkehrsflächen. Dies entspricht auch der gewünschten städtebaulichen Nutzung für das Gebiet.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Gebäudebestand (Mischgebiet) bzw. an der vorliegenden Neuplanung (Rathaus). Gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan werden die Baugrenzen zur Waldach hin aufgrund des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ 100) deutlich reduziert.

Da sowohl Bestandsbebauung als auch das geplante Rathaus teilweise als Grenzbebauung vorliegen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

3. Zulässige Grundflächen

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht dem umgebenden Bebauungsplan „Zentraler Omnibus - Bahnhof“ und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

4.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Mischgebiet auf 11,50 m bezogen auf die EFH festgesetzt. Sie orientiert sich damit am Bestand, wobei die EFH auf 559,10 m ü.NN festgesetzt wird. Sie liegt damit 10 cm über dem ermittelten Wasserspiegel des HQ 100. Abweichungen von -20 cm bis +30 cm sind zulässig.

Für die Gemeinbedarfsfläche gilt dieselbe EFH als Bezugshöhe, als maximale Gebäudehöhe wird 9,50 m festgelegt, so dass zu der vorliegenden Rathausplanung noch ein gewisser Spielraum besteht und dennoch eine Einfügung in die Umgebungsbebauung gewährleistet ist.

4.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich für das Mischgebiet am Bestand und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche an der aktuellen Rathausplanung.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen vorliegt.

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten.

Innerhalb der geltenden HQ100-Flächen sind bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen sowie Auffüllungen und Abgrabungen jedoch nicht zulässig.

6. Versorgungsleitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

7. Verkehrsflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Zufahrten zu den Baugrundstücken nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig.

8. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Im Bebauungsplan werden aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet bzw. in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten Festsetzungen zu baulichen Sicherungsmaßnahmen getroffen.

Zum Schutz von Personen werden im Untergeschoss Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, ausgeschlossen. Weiterhin sind die Gebäude in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten.

9. Flächen für Leitungsrechte

Um eine ordnungsgemäße Entwässerung gewährleisten zu können, werden Leitungsrechte festgelegt.

10. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes

Zur Vermeidung von Konflikten wird festgesetzt, dass notwendige Gehölzodungen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 31. Oktober, durchzuführen sind.

VIII. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Um auch eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist die Wahl der Dachform freigestellt.

2. Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig.

Um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen, sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

3. Werbeanlagen

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und eine störende Wirkung auf das Ortsbild zu vermeiden, werden reglementierende Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Blinklichtanlagen mit ständig in kurzen Zeitintervallen wechselnden Darstellungen sind zum Schutz der Nachbarschaft und des Ortsbildes unzulässig. Lauf- und Wechselanlagen können ausnahmsweise zugelassen, insbesondere im Zusammenhang mit der bestehenden Tankstelle.

4. Gestaltung unbebauter Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

5. Gestaltung der Stellplätze

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

6. Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

7. Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeänderungen in den Bauvorschriften geregelt werden.

8. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind direkt an der Straße befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhauseln.

IX. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
2. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 12.07.2018 für die Sitzung am 24.07.2018

Geänderte Fassung vom 16.03.2020 für die Sitzung am 21.07.2020

Geänderte Fassung vom 04.11.2020 für die Sitzung am 17.11.2020

Bearbeiter:

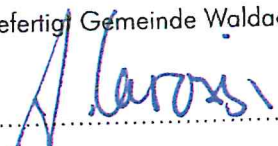
Laura Müller / Thomas Grözinger

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Waldachtal, den 17.11.2020


.....
Annick Grassi (Bürgermeisterin)

