



**GEMEINDE GRENZACH-WYHLEN**

**04**

## **Begründung**

**zum**

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Güterstraße“**

**Fassung zur frühzeitigen Beteiligung**

# Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

## „Güterstraße“

### Projekt-Nr.

20039

### Bearbeiter

M. Sc. T. Kaupert

Interne Prüfung: PS, 09.03.2021

### Datum

08.07.2021



### Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

### Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

### Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	2
2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	3
2.2.1 Nutzungen .....	3
2.2.2 Erschließung.....	3
2.2.3 Ver- und Entsorgung.....	4
2.2.4 Immissionen.....	4
2.2.5 Impressionen Plangebiet.....	4
<b>3. Übergeordnete Vorgaben</b> .....	<b>6</b>
3.1 Regionalplanung.....	6
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
3.3 Bestehende Bebauungspläne .....	7
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	8
3.5 Denkmalschutz .....	10
3.6 Störfallbetrieb.....	10
<b>4. Verfahren</b> .....	<b>10</b>
<b>5. Artenschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>6. Planungskonzept</b> .....	<b>11</b>
6.1 Art und Umfang des Vorhabens .....	11
6.2 Bauungskonzept .....	12
6.3 Erschließung.....	13
6.4 Nachhaltigkeit .....	13
<b>7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	15
7.2 Maß der baulichen Nutzung .....	15
7.2.1 Grundflächenzahl.....	16
7.2.2 Maximale Gebäudehöhe .....	16
7.3 Bauweise .....	17
7.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	17
7.5 Stellplätze, Garagen, Carports .....	17
7.6 Verkehrsflächen .....	17
7.7 Artenschutzspezifische Maßnahmen.....	18

7.7.1 Vermeidungsmaßnahmen.....	18
7.7.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	18
7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
7.8.1 Außenbeleuchtung.....	19
7.8.2 Begrünung von Dachflächen.....	20
7.9 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte oder Kraft-Wärme-Kopplung.....	20
7.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	20
7.11 Maßnahmen, zur Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen.....	20
<b>8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....</b>	<b>21</b>
8.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	21
8.1.1 Dachgestaltung.....	21
8.1.2 Fassadengestaltung.....	21
8.2 Werbeanlagen.....	22
8.3 Grundstücksgestaltung.....	22
8.4 Versorgungsleitungen.....	23

## **Abbildungsverzeichnis ..... Seite**

Abb. 1: Lage des Plangebiets in Grenzach-Wyhlen.....	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.....	3
Abb. 3: Blick von Osten auf das Plangebiet.....	4
Abb. 4: Blick von Westen auf das Plangebiet.....	5
Abb. 5: Blick den denkmalgeschützten Bahnhofschuppen.....	5
Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan.....	6
Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....	7
Abb. 8: Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Ortszentrum Zielmatten“ mit Darstellung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Güterstraße“ (rote Linie).....	8
Abb. 9: Natur- und Landschaftsschutzgebiete.....	9
Abb. 10: Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete.....	9
Abb. 11: Visulaisierung des geplanten Neubaus „Sozialstation“, ohne Maßstab.....	12
Abb. 12: Visulaisierung des geplanten Neubaus „GreenLAB/Getränkemarkt, ohne Maßstab.....	13
Abb. 13: Visulaisierung der Solar-Carports, ohne Maßstab.....	14
Abb. 14: Visulaisierung Sozialstation, ohne Maßstab.....	14

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen mit rund 14.723 Einwohnern (Stand 2019) liegt im Süd-Westen Baden-Württembergs, unmittelbar am Hochrhein sowie im Dreiländereck gelegen, und bildet den südlichsten Punkt Baden-Württembergs. Die dem Landkreis Lörrach angehörende Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Grenzach, Wyhlen und Rührberg.

Auf der Suche nach einer geeigneten Fläche zur Errichtung einer Wärmzentrale ist die EnergieDienst AG auf eine zum Verkauf stehende, ungenutzte Freifläche in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Grenzach aufmerksam geworden und erwarb Ende 2019 das Grundstück in der Güterstraße.

Für das ca. 28.800 m<sup>2</sup> große Entwicklungsareal „Neue Mitte“ wurde im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs ein Rahmen- und Entwicklungskonzept erarbeitet, welches entsprechend des Konzeptes zur energetischen Stadtsanierung der Gemeinde die Abwärme der ansässigen Industrie nutzen soll. In diesem Zusammenhang ist die EnergieDienst AG bereits für die Gemeinde Grenzach-Wyhlen tätig.

Das dem Bebauungsplan „Güterstraße“ zugrunde liegende Grundstück befindet sich in zentraler Lage, östlich des Bahnhofes sowie süd-östlich des Entwicklungsgebietes „Neue Mitte“, und eignet sich zur Errichtung einer Wärmezentrale, welche die EnergieDienst AG betreiben wird. Darüber hinaus bietet das Grundstück großes Potenzial für Dienstleistungen und Gewerbe in Kombination mit Handel. Seitens der EnergieDienst AG sind des Weiteren die Unterbringung größerer (Büro)Räumlichkeiten für eine Sozialstation sowie ein Getränkemarkt und weiteren Gewerbe- sowie Dienstleistungsflächen vorgesehen.

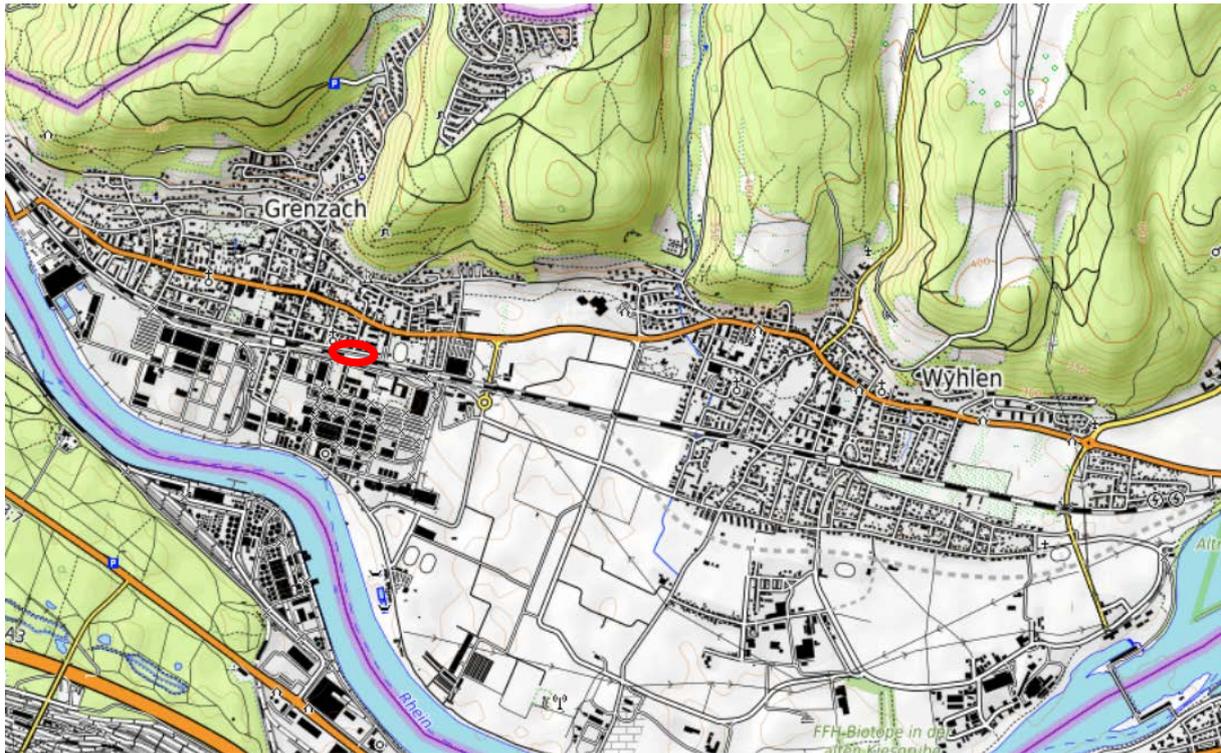
Das Grundstück in der Güterstraße mit der Fl.nr. 449/21 liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortszentrum Zielmatten“. Der östliche Teilbereich liegt allerdings im unbeplanten Innenbereich. Die Gemeinde beabsichtigt daher, einen neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Bauvorhaben aufzustellen.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die Errichtung der Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen und damit die benötigten Räumlichkeiten der Sozialstation sowie weitere Büroräume und ein Getränkemarkt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof zu gewährleisten.

## 2. Geltungsbereich

### 2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Grenzach, parallel zu den Bahngleisen. Es wird begrenzt durch die Güterstraße im Norden und die nördlich daran anschließende Bebauung, welche überwiegend Wohnhäuser und eine gemischte bauliche Nutzung verzeichnen. Im Süden befinden sich die Bahngleise sowie südlich gelegene großflächige Gewerbe- und Industriegebiete. Der Bahnhof Grenzach liegt westlich des Plangebietes.



**Abb. 1: Lage des Plangebiets in Grenzach-Wyhlen**  
(Quelle: OpenStreetMap, bhm 2021)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst konkret das Flurstück Nr. 449/21 mit einer Gesamtfläche von rund 3.482 m<sup>2</sup>.



**Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterauschnitt**  
(Quelle: z. B. ALK Gemeinde Grenzach-Wyhlen, bhm 2020)

## 2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 2.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Güterstraße“ befindet sich innerhalb des bebauten Ortsbereiches des Ortsteils Grenzach und ist derzeit unbebaut. Eigentümer des Grundstückes ist die EnergieDienst AG.

### 2.2.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Güterstraße, die das Plangebiet nördlich tangiert und von der aus ebenfalls die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt.

Die Güterstraße führt in Richtung Norden und Osten zur Hauptstraße Grenzachs, der B34. Über diese überörtliche Straße ist Grenzach an seine Nachbarorte und das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die nächste Autobahnauffahrt (A5) befindet sich ca. 6 km entfernt.

An das Schienenverkehrsnetz ist das Plangebiet durch den unmittelbar am Plangebiet angrenzenden Bahnhof „Grenzach“ angebunden. Hier verkehren der InterCity und InterCity-Express sowie Regionalverkehrszüge. Ebenso fahren verschiedene Buslinien den Bahnhof sowie weitere in Grenzach-Wyhlen gelegene Bushaltestellen an.

### 2.2.3 Ver- und Entsorgung

Entlang der Erschließungsstraße befinden sich alle erforderlichen Leitungen.

### 2.2.4 Immissionen

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage Grenzach. Es ist umgeben von einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen, wie es der Bebauungsplan „Neue Mitte“ nördlich des Plangebietes ermöglicht. Außerdem befinden sich öffentliche Einrichtungen wie z.B. die Volkshochschule in unmittelbarer Nähe. Westlich an den Geltungsbereich grenzen der Bahnhof Grenzach sowie südlich die Bahngleise an. Daran anknüpfend sind gewerblich sowie industriell genutzte Einrichtungen vorzufinden.

Im Plangebiet selbst befinden sich derzeit keine Einrichtungen. Um die Verträglichkeit im Hinblick auf mögliche Geräusch-Emissionen und Immissionen der geplanten Nutzungen mit der umgebenden Bebauung bewerten zu können, wird im weiteren Verfahren ein Lärmgutachten erstellt.

### 2.2.5 Impressionen Plangebiet



**Abb. 3: Blick von Osten auf das Plangebiet**  
Foto bhm, 18.02.2021.



**Abb. 4: Blick von Westen auf das Plangebiet**  
Foto bhm, 18.02.2021.



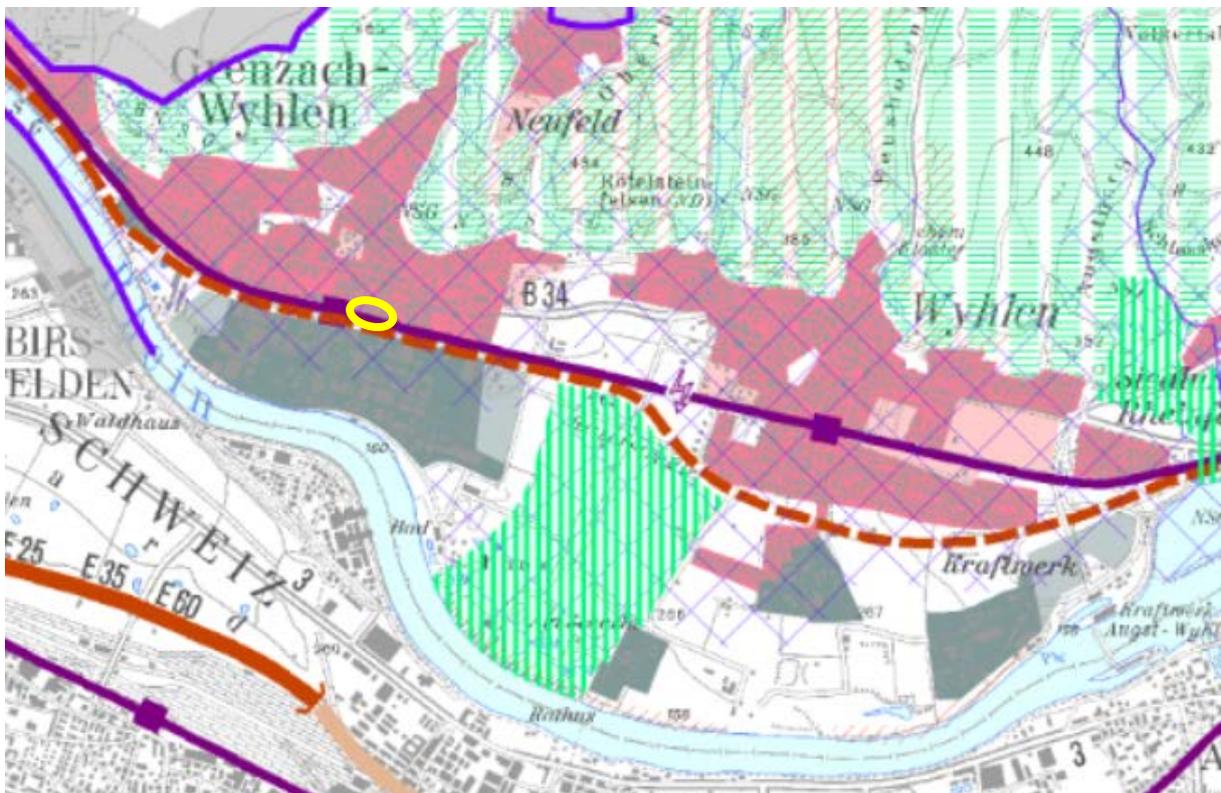
**Abb. 5: Blick den denkmalgeschützten Bahnhofschuppen**  
Foto bhm, 18.02.2021.

## 3. Übergeordnete Vorgaben

### 3.1 Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

Im aktuellen Regionalplan des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee ist das betroffene Gebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet im Bestand, angrenzend an Bahngleise, ausgewiesen. Die geplanten Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tragen somit den Zielen der Regionalplanung Rechnung.



**Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan.**

(Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee, Auszug Raumnutzungskarte, 2021)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Grenzach-Wyhlen stellt die Flächen des Bebauungsplanes „Güterstraße“ als bestehende Gewerbefläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan sieht zwar von einer Gebietsausweisung gemäß BauNVO ab, sichert jedoch durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Nutzungen eine mit einem

Gewerbegebiet vergleichbare Nutzungsstruktur. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung ist somit ausgeschlossen.

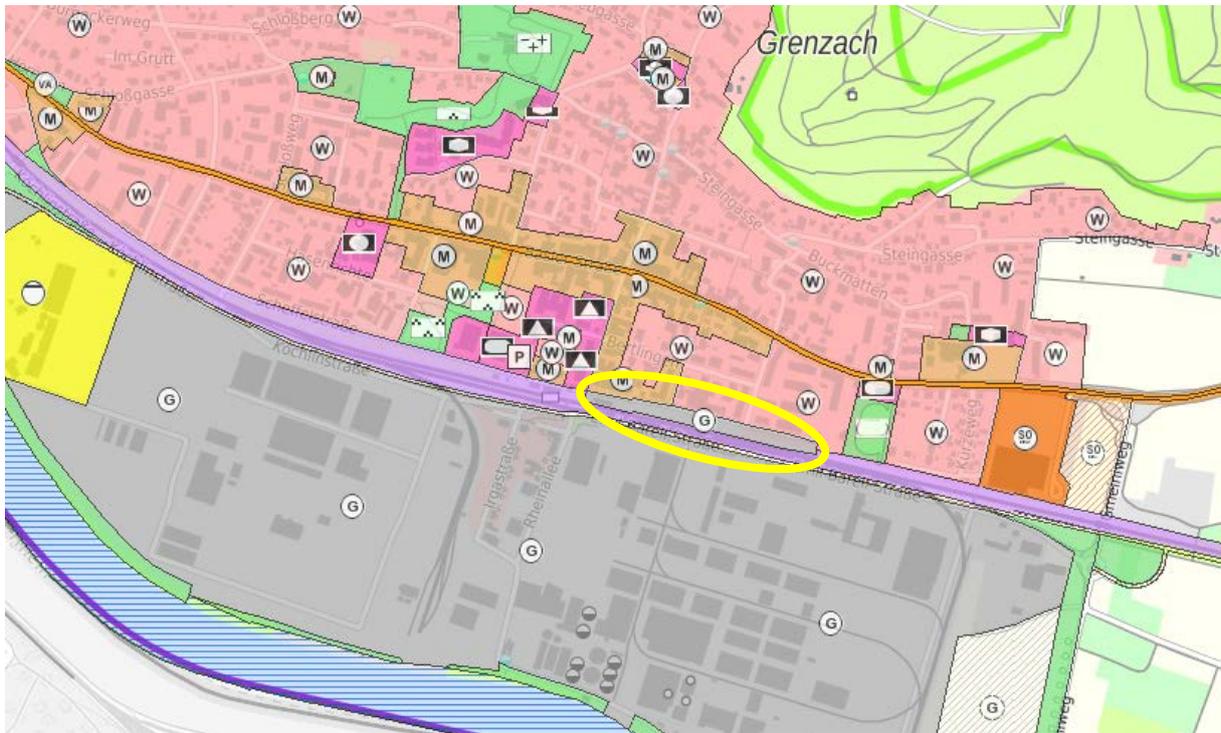


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.  
(Quelle: Geoportal BW, 2021)

### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Im vorliegenden Fall erfolgt die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften, der im westlichen Teil einen bestehenden Altbebauungsplan überlagert und im entsprechenden Geltungsbereich ersetzt. Für den östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches existieren keine Bebauungspläne.

Der überplante Bebauungsplan, der im Juli 1987 in Kraft getreten und im Jahr 2006 geändert worden ist, trägt den Titel „Ortszentrum Zielmatten“. Die Überschneidung des ursprünglichen Bebauungsplanes und des Geltungsbereichs der vorliegenden Neuaufstellung umfasst eine Fläche von ca. 1.354 m<sup>2</sup>.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Güterstraße“ werden die zum Teil vorhandenen zeichnerischen Festsetzungen, planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des ursprünglich bestehenden Bebauungsplanes vollständig überlagert und ersetzt.

Eine Teilaufhebung des ursprünglichen Bebauungsplanes erfolgt mit dem Verfahren nicht.

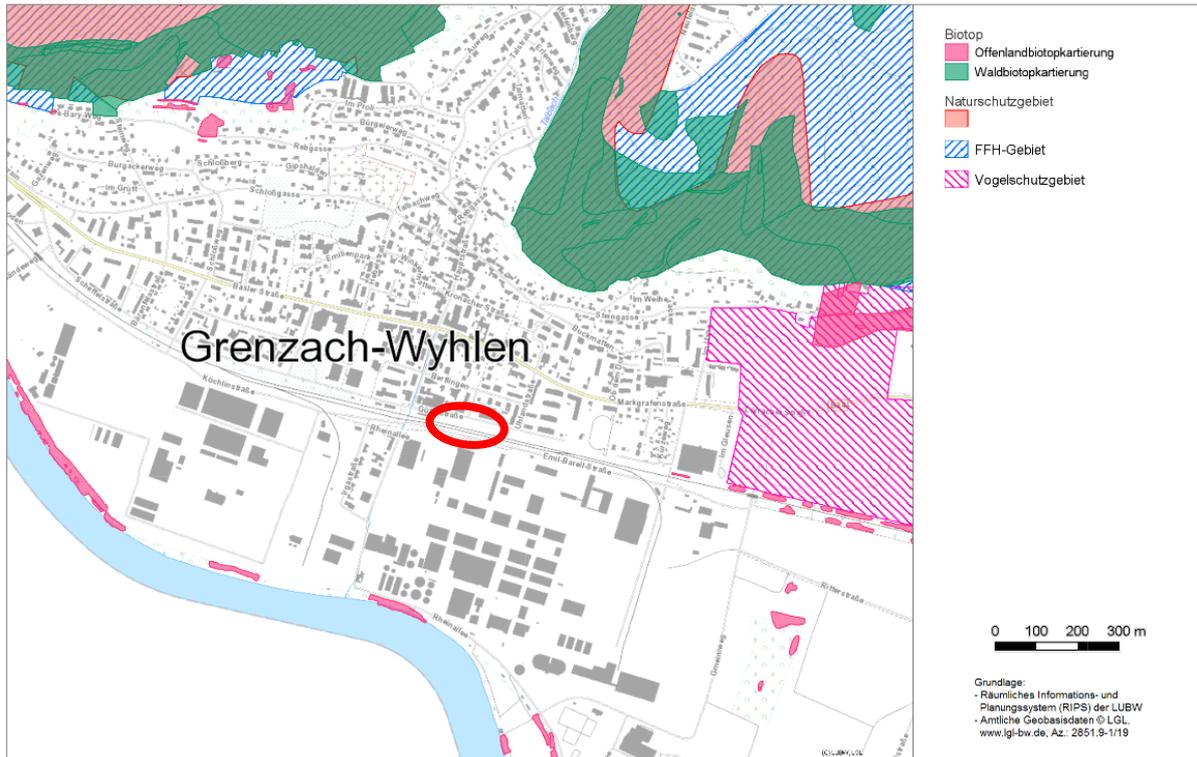


**Abb. 8: Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Ortszentrum Zielmatten“ mit Darstellung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Güterstraße“ (rote Linie)**  
(Quelle: Gemeinde Grenzach-Wyhlen, bhm)

### 3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

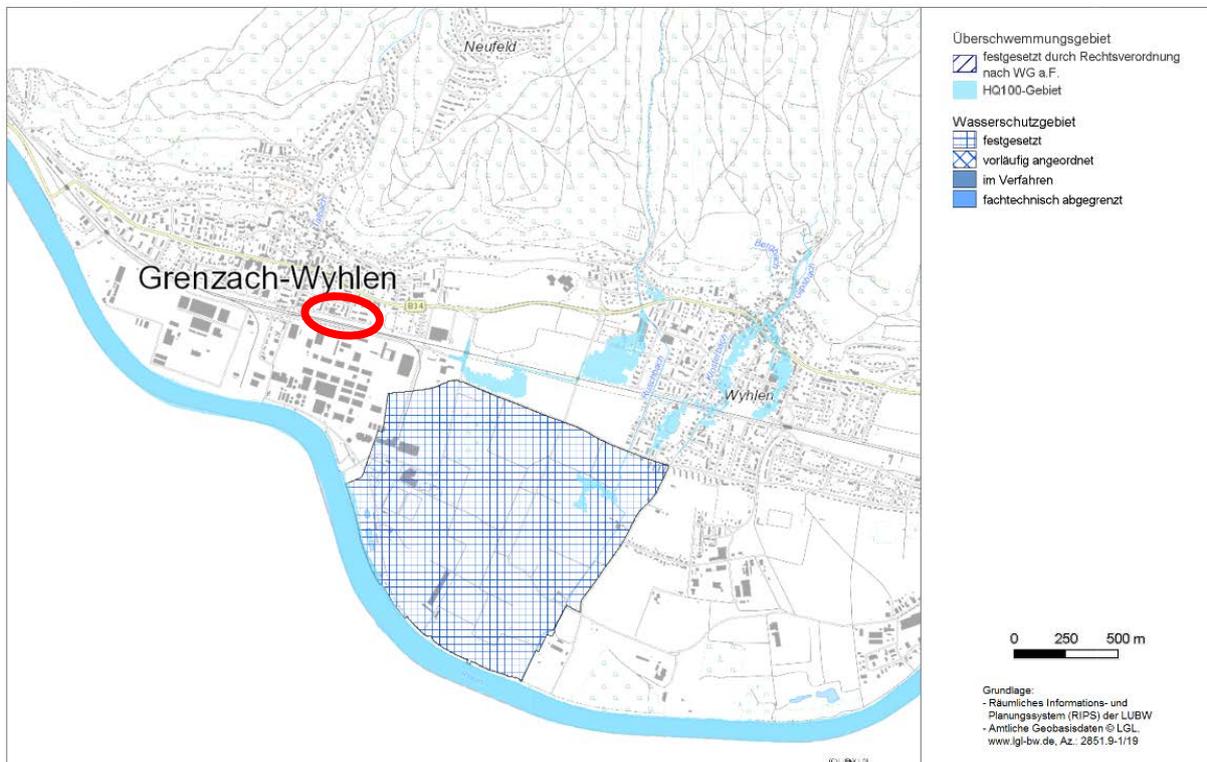
Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Stadtteils Grenzach. Schutzgebiete der Natur und Landschaft sind durch die Bauleitplanung nicht berührt. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Tüllinger Berg und Gleusen“ befindet sich in einer Entfernung von rund 550 m. Ebenso liegen keine ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete vor, wie den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen ist.

Schutzgebiete



**Abb. 9: Natur- und Landschaftsschutzgebiete**  
(Quelle: LUBW, Zugriff am 03.02.2021)

Schutzgebiete



**Abb. 10: Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete**  
(Quelle: LUBW, Zugriff am 03.02.2021)

### **3.5 Denkmalschutz**

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich das nach § 2 Denkmalschutzgesetz geschützte Kulturdenkmal „Bahnhof“. Die Laderampe der Güterhalle liegt als bauliche Anlage teilweise im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und ist als Verkehrsfläche Teil des Kulturdenkmals, was in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen wird. Im Falle einer baulichen Veränderung an Kulturdenkmälern oder aber in der direkten Umgebung sind die Genehmigungspflichten nach § 13 Abs. 1 S. 3 DSchG zu berücksichtigen.

### **3.6 Störfallbetrieb**

Der Geltungsbereich des zugrunde liegenden Bebauungsplans befindet sich innerhalb des „angemessenen Sicherheitsabstandes“ bezüglich der Freisetzung von Ammoniak bzw. Chlor. Um die geplanten Nutzungen des Bebauungsplans dennoch realisieren zu können, wurde gem. § 50 BImSchG eine gutachterliche Stellungnahme zum Bauprojekt „Güterstraße“ im Zusammenhang mit dem „angemessenen Sicherheitsabstand“ für den Betriebsbereich der DSM Nutritional Products GmbH in Grenzach erstellt (s. Anhang). Aufgrund der geplanten Nutzungen wird im Rahmen der gutachterlichen Einschätzung von einer Zunahme der Anzahl potenziell betroffener Personen von größer als 100 Personen ausgegangen. Diese Annahme hat eine Zunahme des Gefahrenpotenzials zur Folge und muss daher mit dem Gebot „eine Verschlechterung der bestehenden Situation zu vermeiden“ abgewogen werden. Die Stellungnahme kommt im Rahmen der Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Basis für eine Abwägungsentscheidung zugunsten der Bauplanung gegeben ist.

## **4. Verfahren**

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des Bauvorhabens „Güterstraße“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Der Bebauungsplan wird vorhabenbezogen gem. § 12 BauGB und im Regelverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung aufgestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Wirkungsprognose im Umweltbericht hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen führen können. Die Umweltwirkungen werden getrennt nach Schutzgütern im Umweltbericht beschrieben. Für erwartete wesentliche nachteilige Umweltwirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt.

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (2018) wurde das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung eingeschätzt. Anschließend wurden Kartierungen vorgenommen

und diese in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zusammengefasst. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht in der Wirkprognose sowie im Maßnahmenkonzept berücksichtigt und durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist gem. § 10 a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **5. Artenschutz**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Demnach ist es grundsätzlich verboten, wildlebende Tiere der besonders und streng geschützten Arten zu stören, zu töten, ihnen den Lebensraum - im Besonderen die Fortpflanzungs- und Aufzuchtstätten - wegzunehmen oder zu zerstören.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Güterstraße“ erstreckt sich über eine ungenutzte Freifläche. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, der Fläche eine bauliche Nutzung zuzuführen.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass folgende artenschutzfachlich relevante Strukturen im Plangebiet vorliegen: Gehölze, Ruderalvegetation sowie vegetationsfreie, steinige oder sandige Flächen. Ein Vorkommen der Mauereidechse konnte während der Begehung im Juli 2018 nachgewiesen werden. Durch die vorhandenen Habitatstrukturen waren darüber hinaus Vorkommen der Schlingnatter nicht auszuschließen. Auf Grundlage weitergehender Untersuchungen (faunistische Kartierungen) der Artengruppen Mauereidechsen und Schlingnatter wurden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen entwickelt, bei deren Umsetzung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG nicht erfüllt werden. Die Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

## **6. Planungskonzept**

### **6.1 Art und Umfang des Vorhabens**

Der Bebauungsplan „Güterstraße“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Dementsprechend sind der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers sowie der Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger Bestandteile des Bebauungsplanes.

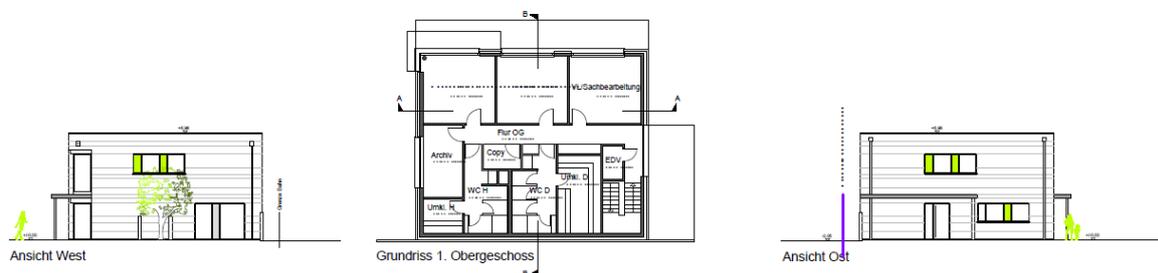
Mit dem Vorhaben sind seitens der EnergieDienst AG im Wesentlichen die Einrichtung und der Betrieb einer Sozialstation, eines Getränkemarktes, Büroräumlichkeiten und eine Wär-

mezentrale verbunden. Die Abgrenzung des gesamten Geltungsbereichs entspricht dem Baugrundstück Fl.nr. 449/21.

## 6.2 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht die Errichtung von drei freistehenden Gebäuden entlang der Güterstraße vor. Die Baukörper passen sich optisch an die Bestandsbebauung an und bilden einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Bebauung.

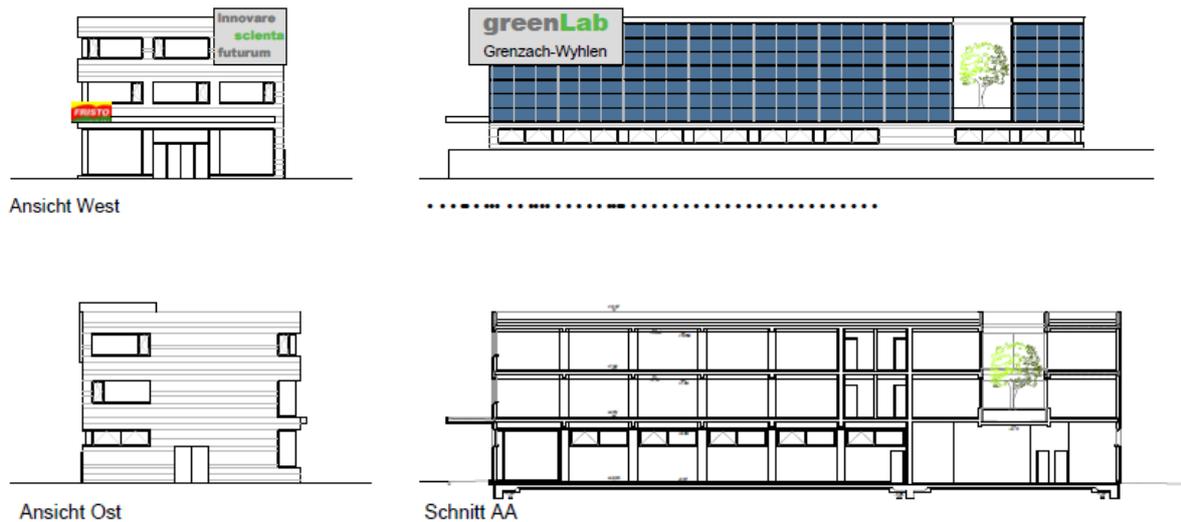
Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt im westlichen Bereich des Geltungsbereiches eine zweigeschossige Sozialstation dar. Im Erdgeschoss sind der Empfangsbereich, Büro-, Personal- und Nebenräumlichkeiten mit einer Außenterrasse auf der westlichen Gebäudeseite sowie ein Stationszimmer geplant. Im Obergeschoss sind wie weitere Nebenräumlichkeiten, wie ein Archiv-, Copy- und EDV-Raum, Sozial- und Büroräume vorgesehen.



**Abb. 11: Visulaisierung des geplanten Neubaus „Sozialstation“, ohne Maßstab**  
(Quelle: EnergieDienst, Stand: 05.02.2021)

Östlich an die Sozialstation grenzt ein großflächiger Parkplatz für die Sozialstation sowie den Büroräumlichkeiten von GreenLAB und dem Getränkemarkt an.

Der Getränkemarkt befindet sich im Erdgeschoss des insgesamt dreigeschossigen Gebäudes in der Mitte des Plangrundstückes inklusive Lager, Personal- und sonstigen Nebenräumen. Der Verkaufsraum beträgt ca. 431,45 m<sup>2</sup>. Die beiden Obergeschosse werden von GreenLAB mit einer Nutzfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> als Büroräume zur Verfügung gestellt, welche flexibel und individuell als Coworking Plätze genutzt werden können. Neben einem Empfang im ersten Obergeschoss mit angrenzenden Besprechungsräumen und einer Lounge, bietet das Raumkonzept Arbeitsplätze in unterschiedlichen Qualitäten. Großzügig eingeschobene und stark begrünte Lichthöfe steigern das angenehme Raumempfinden. Die Büroflächen sind als großzügige Bürolandschaften mit unterschiedlichsten Qualitäten geplant. In einem Wechselspiel aus offenen und intimen Räumen finden die unterschiedlichen Nutzer die Raumqualität die sie für sich wünschen. Das sachliche und abwechslungsreiche Interieur unterstreicht dieses Raumerlebnis und fördert effektives und kreatives Arbeiten. In hochwertige und modern ausgestattete Besprechungsräume mit unterschiedlichen Größen lassen sich Besucher empfangen und Besprechungen professionell führen.



**Abb. 12: Visualisierung des geplanten Neubaus „GreenLAB/Getränkemarkt, ohne Maßstab**  
(Quelle: EnergieDienst, Stand: 05.02.2021)

Der östliche Baukörper im Plangebiet bildet die Wärmezentrale, welche der Versorgung der umliegenden Bebauung dienen soll.

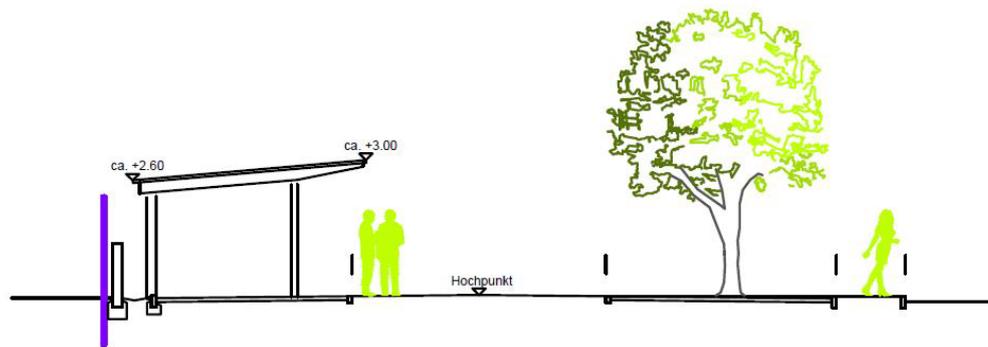
### 6.3 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Güterstraße. Im westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches befinden sich Car-Sharing sowie Besucherparkplätze. Der östlich an die Sozialstation angrenzende Parkplatz stellt ca. 17 Stellplätze / Carports für die Sozialstation bereit. Außerdem befinden sich auf der Parkfläche weitere 25 Stellplätze / Carports, welche dem Getränkemarkt sowie den Büroräumen von GreenLAB zur Verfügung stehen. Auf der östlichen Seite des Baukörpers befinden sich drei weitere Stellplätze. Zwischen den Baukörpern „GreenLAB/Getränkemarkt“ und „Wärmezentrale“ befindet sich ein großräumiger Anlieferungsbereich für den Getränkemarkt sowie die Wärmezentrale.

### 6.4 Nachhaltigkeit

Bei der Umnutzung der ungenutzten und brachliegenden Fläche steht das Thema Nachhaltigkeit im Fokus. Die EnergieDienst AG setzt sich dabei zum Ziel, CO<sup>2</sup>-neutrale Gebäude in Holz-Hybridbauweise zu errichten. Die Tragkonstruktion besteht dabei in großen Teilen aus Holz. Die Fassaden sollen mit wartungs- und verschleißarmen Materialien verkleidet werden. Sie garantieren eine lange Lebensdauer bei geringen Unterhaltskosten.

Außerdem sorgen Photovoltaikmodule auf dem Dach und an der Südfassade zur Bahn für eine ausgewogene Energiebilanz. Der Parkplatz soll ebenfalls teilweise mit Solar-Carports ausgestattet werden.



**Abb. 13: Visualisierung der Solar-Carports, ohne Maßstab**  
(Quelle: EnergieDienst, Stand: 05.02.2021)

Den Planungs- und Bauprozess lassen wir begleiten von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und erhalten somit ein zertifiziertes Gebäude mit höchster Energieeffizienz.



**Abb. 14: Visualisierung Sozialstation, ohne Maßstab**  
(Quelle: EnergieDienst, Stand: 27.04.2021)

## 7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1-3 BauGB gesteuert, um ein attraktives städtebauliches Siedlungsbild und einen geordneten Siedlungskörper sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

## 7.1 Art der baulichen Nutzung

Um die derzeit auf Grund der relativ großen Baulücke unbefriedigende städtebauliche Situation zu verbessern und das Grundstück einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, soll hier eine gewerbe- und dienstleistungsähnliche Nutzung mit einem angegliederten Einzelhandelsbereich und einer Wärmezentrale entstehen. Da für das geplante Bauvorhaben ein konkreter Bebauungsplanentwurf vorliegt, stellt die Gemeinde Grenzach-Wyhlen gemäß § 12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Güterstraße“ auf. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt den planungsrechtlichen Rahmen, Details der Bebauung werden in einem Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt anhand der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten Nutzungen. Aus diesem Grund wird kein Baugebiet gemäß der BauNVO festgesetzt, sondern die zulässigen Nutzungen werden dezidiert geregelt. Dadurch wird bereits bauplanungsrechtlich und nicht erst im Durchführungsvertrag sichergestellt, dass auch diese speziellen Nutzungen, differenziert nach Geschossen umgesetzt werden.

Im vorliegenden Fall dient das westliche Baufenster im Plangebiet einer Sozialstation. Die entsprechenden Nutzungen der Sozialstation, mit zweckdienlichen Empfangs-, Büro-, Besprechungs-, Sozial-, EDV- und sonstigen Nebenräumen sowie Nebenanlagen, werden zugelassen.

Innerhalb des Baufensters mit der Art der baulichen Nutzung „GreenLAB mit Getränkemarkt“ ist im Erdgeschoss ein nicht großflächiger Getränkemarkt mit max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und den notwendigen Nebenanlagen, Anlieferungsbereiche, Lagerflächen wie Freilager für Leergut, Sozialräume, sonstige Nebenräume und Stellplätzen zulässig. Im 1. und 2. Obergeschoss sind Büroräume, Räume für medizinische Dienstleistungen wie Physiotherapie und ein Fitnessstudio sowie die im direkten Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung stehenden Nebennutzungen zulässig.

Das östliche Baufenster dient der Unterbringung einer Wärmezentrale mit Wärmeerzeugungsanlage inklusive dazugehörigen Lager-, Speicher- und Pufferflächen.

Mit den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung erfolgt die langfristige Sicherung der Fläche. Die Festsetzungen ermöglichen dennoch eine flexible Gestaltung der einzelnen Baufenster und Nutzung der Räumlichkeiten.

Weiterhin gilt darüber hinaus gem. § 12 Abs. 3a BauGB, dass hier nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt.

### 7.2.1 Grundflächenzahl

Die GRZ von Hauptgebäuden wird mit 0,5 festgesetzt. Diese Festsetzung sichert im Plangebiet die mit der geplanten Nutzung einhergehende erforderliche Befestigung von Flächen. Eine GRZ von 0,5 ermöglicht eine aufgelockerte Baustruktur im Geltungsbereich und notwendige Flächen, welche für Lager- und Anlieferungsbereiche genutzt werden können.

Um die notwendigen Zufahrten und Stellplätze zu gewährleisten, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (sogenannte „GRZ II“) bis 0,9 ermöglicht. Die gemäß BauNVO vorgesehene Obergrenze von 0,8 für die GRZ II wird somit leicht überschritten. Die festgesetzte GRZ II wird im Wesentlichen durch die erforderlichen befestigten Stellplätze samt Zufahrten bedingt. Der Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl wird durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt, beispielsweise durch die Festsetzung, dass Flachdächer zu begrünen sind. In Anbetracht der ergänzenden planungsrechtlichen Festsetzung, welche besagt, dass die Pkw-Stellplätze und Fußwege in wasserdurchlässigem Material auszuführen sind, wird gewährleistet, dass die Entwässerungs-/ Bodenfunktionen in diesem Bereich erhalten bleiben. Begründet werden diese abweichenden Bestimmungen damit, dass bei einer wasserdurchlässigen Ausführung der Stellplätze und Zugänge und der Pflanzung von Bäumen nur mit einer geringfügigen Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen ist. Eine Einhaltung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 unter Einbeziehung aller Grundflächen für Gebäude, Stellplätze und deren Zufahrten würde eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung bedeuten. Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt. Nachteilige Auswirkungen, resultierend aus der Überschreitung der Obergrenze der GRZ, sind nicht zu erwarten. Eine GRZ II von 0,9 ist somit städtebaulich und ökologisch vertretbar.

### 7.2.2 Maximale Gebäudehöhe

Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe erfolgen ebenfalls in Orientierung am Bestand sowie an dem Bebauungskonzept, um sich in die Umgebung einzufügen. Durch Festsetzung von unteren Bezugspunkten anhand der erschließenden Verkehrsfläche wird eine angemessene Höhenstaffelung, die sich in die natürliche Umgebung einfügt, gewährleistet.

Zur Förderung der Errichtung von Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und Sicherstellung anderer technischer Anlagen, darf die Gebäudehöhe durch solche um maximal 0,80 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zum Dachrand einzuhalten ist. Hiermit wird gesichert, dass die Dachflächen großzügig durch technische Anlagen genutzt werden können, jedoch eine Sichtbarkeit aus Straßenperspektive vermieden wird und somit das städtebauliche Erscheinungsbild optimiert wird.

### **7.3 Bauweise**

Die Festsetzungen zur Bauweise erfolgen im zeichnerischen Teil. Für alle Baufenster wird die abweichende Bauweise mit einer dreiseitigen Grenzbebauung ohne Abstandsregelungen festgesetzt. Aufgrund der geringen Tiefe des Baugrundstückes und einer sinnvollen Ausnutzungen der Baufenster entsprechend der geplanten Nutzungen, müssen die Gebäude in den betroffenen Bereichen näher an die Flurstücksgrenzen herangebaut werden.

### **7.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt.

Der Bebauungsplan sieht ein Baufenster aus Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO vor. Demnach dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese Grenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Durch die definierten Baufenster werden die geplanten Neubauten gewährleistet.

### **7.5 Stellplätze, Garagen, Carports**

Aufgrund der geplanten Nutzungen und des entsprechenden Charakters der Bebauung werden Garagen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Stellplätze oder dreiseitig offene überdachte Stellplätze (Carports), welche Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur in den hierfür zeichnerisch ausgewiesenen Bereichen („St“) zulässig. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes sieht hierfür vier Bereiche vor.

### **7.6 Verkehrsflächen**

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie die Straßenbegrenzungslinie zur Erschließungsstraße sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten der die Parkflächen entlang der Güterstraße festgesetzt. In dem zeichnerisch definierten Bereich, darf von Verkehrsflächen nicht auf die angrenzenden Grundstücksflächen zu-, bzw. abgefahren werden. Diese Beschränkung dient der Verkehrssicherheit und der Gewährleistung des geordneten Verkehrsflusses auf der Erschließungsstraße.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine rein private Grundstücksfläche, die von der Güterstraße tangiert und über diese verkehrlich erschlossen wird. Mit der Straßenbegrenzungslinie entlang der tangierenden öffentlichen Verkehrsfläche wird die Erschließung des Plangebiets dargestellt und gesichert.

## **7.7 Artenschutzspezifische Maßnahmen**

### **7.7.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Die Maßnahmen dienen der Vermeidung einer Tötung/Störung von Mauereidechsen und Schlingnatter und damit den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.

#### **7.7.1.1 Vergrämung**

Die bisher potenziell besiedelte Fläche ist zu entwerten. In der Fläche aus der die Schlingnattern zu vergrämen sind, wird der Struktureichtum sukzessive reduziert indem Versteckplätze entnommen werden. Dadurch soll erreicht werden, dass Schlingnattern von allein in das optimierte Habitat (AART1) abwandern. Tiere sind aus den Bauflächen zu vergrämen, bis eine Besiedlung aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden kann, mindestens jedoch an drei Terminen witterungsabhängig ab Mitte März bis spätestens Anfang Mai oder Ende September bis Mitte Oktober (LUBW 2014).

#### **7.7.1.2 Umsiedlung**

Sollte eine vollständige Vergrämung aller Tiere nicht möglich sein ist eine Umsiedlung in vorher hergestellte Ersatzhabitate notwendig (siehe hierzu AART1, Tab. 5). Dabei ist das Auslegen von künstlichen Verstecken in Kombination mit Kontrollen und Abfangen an drei Terminen notwendig. Das Auslegen der künstlichen Verstecken (z. B. Teichfolie 1m x 1m) ist im Jahr vor dem Abfang durchzuführen. Schlingnattern sind unmittelbar nach dem Abfang zwischen Mitte März und Mitte April in ein vorgezogen hergerichtetes Habitat umzusiedeln (siehe hierzu AART1, Tab. 5). Hierbei ist sich an Runge et al. zu orientieren.

#### **7.7.1.3 Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes**

Um eine Wiederbesiedelung zu verhindern ist um das Baufeld ein Reptilienzaun zu stellen.

### **7.7.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Maßnahmen dienen einem Ausgleich der verloren gehenden Ganzjahreshabitate von Mauereidechse sowie Schlingnatter und sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

#### **7.7.2.1 Planinterner Ausgleich**

Der Oberflächenbelag von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von freigeführten Fußwegen ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, da bei wasserdurchlässigem Boden die Bodenfunktionen in höherem Maß erhalten bleibt, als bei einer Vollversiegelung. Zudem wird ein angenehmeres Mikroklima geschaffen, weil sich wasserdurchlässige Beläge weniger stark aufheizen wie Asphalt.

Als Begrenzungen sind sonnenexponierte Gabionen zu verwenden, da sie als Habitat für Mauereidechsen dienen können. Diese müssen zugdicht sein und begrünt werden. Zugdichte (z.B. durch Sandkern) kann eine Gabione auch als Winterquartier genutzt werden. Eine Begrünung sorgt für Insekten und damit einer Nahrungsgrundlage für die Mauereidechsen. Die Kombination dieser Elemente schafft Ganzjahreshabitat für Reptilien.

Begrünte und insektenreiche Dächer (der Carports) müssen mit Sandlinsen als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat hergestellt werden. Hierbei muss ein Zugang zu diesen Flächen für Mauereidechsen gewährleistet sein. Bei der Umsetzung der Maßnahme wird eine Betroffenheit der Mauereidechsen durch Habitatverlust abgemildert und langfristig ausgeglichen. Sie stellt eine baubegleitende Ausgleichsmaßnahme dar, da ein vorgezogener planinterner Ausgleich bei Neubauten nicht möglich ist.

#### **7.7.2.2 Planexterner Ausgleich**

Bei Vergrämung müssen Mauereidechsenhabitate im Umkreis von 500 m um die Eingriffsfläche geschaffen werden. Die Maßnahme ist als CEF-Maßnahme zu schaffen und sollte vor Beginn der Vergrämung fertig gestellt sein. Sollte die Fläche nicht im unmittelbaren Umfeld angelegt sein, wird eine Umsiedelung nötig. Diese ist von der UNB zu genehmigen. Die Ausgleichsfläche ist in Zusammenarbeit mit einer Umweltbaubegleitung zu erstellen.

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

Gem. § 1a BauGB und § 21 BNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und, soweit als möglich, durch geeignete Maßnahmen innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen.

Die nachfolgend erläuterten Festsetzungen zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sichern eine umweltverträgliche Planung und entsprechen dem Stand der Technik.

#### **7.8.1 Außenbeleuchtung**

Durch die nächtliche (weiße) Straßenbeleuchtung mit hohem UV-Anteil angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch alternative, UV-anteilarne Lichtquellen kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren. Die neutralweiße Lichtfarbe erlaubt dennoch eine gute Farberkennung auch bei nebeligen Bedingungen und ermöglicht eine bessere Dunkeladaptation des Auges als kaltweißere Lichtfarben. Durch die „Lichtverschmutzung“ der Landschaft wird das Jagdgebiet einiger Fledermausarten stark eingeschränkt. Diese Lichtverschmutzung kann minimiert werden, indem der Lichtkegel der Lampen auf die Nutzfläche beschränkt wird und kein Licht direkt in die angrenzende Landschaft ausstrahlt. Eine Beschränkung der Beleuchtung auf bestimmte Nachtzeiten begrenzt die „Lichtverschmutzung“ in seiner Dauer. Die Maßnahme verhindert Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

### **7.8.2 Begrünung von Dachflächen**

Dachbegrünungen haben positive Wirkungen auf das lokale Kleinklima und wirken als zusätzlicher Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (begrünte Dachflächen haben gegenüber unbegrünten Dächern einen etwa halbierten Abflusskoeffizienten).

Um als Bodenschutzmaßnahme angerechnet zu werden, muss die Substratmindestmächtigkeit 10 cm betragen.

### **7.9 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte oder Kraft-Wärme-Kopplung**

Durch Nutzung der Sonne als Energiequelle leisten Photovoltaikanlagen einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz. Um einen Beitrag zu diesem Ziel auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes zu leisten, wird im Plangebiet die Errichtung von PV-Anlagen verbindlich festgesetzt. Dementsprechend sind die Dachflächen von Hauptgebäuden und Carports zu mindestens 80% mit PV-Modulen zu belegen. Eine Reduzierung des Prozentsatzes zugunsten von haustechnischen Anlagen, Oberlichtern, Lüftungsrohren, Kamine u. Ä. kann bei Bedarf gewährt werden.

### **7.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Durchgrünung des geplanten Baugebietes sind Einzelbäume gemäß Planzeichnung festgesetzt. Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung und dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen. Die Baumpflanzungen mit dazugehörigen begrünten Flächen wirken sich positiv auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen aus. Des Weiteren dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna, weswegen die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen empfohlen wird.

Außerdem fördert das Pflanzgebot die Integration des Vorhabens in die Siedlungsstruktur und die Minimierung der Eingriffsfolgen in das Landschafts- bzw. Ortsbild. Insbesondere im Bereich der Stellplatzanlagen sorgt die Festsetzung für eine optische Aufwertung und Auflockerung.

### **7.11 Maßnahmen, zur Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen**

„Alle geplanten Bauobjekte sollen nach der vorliegenden Planung mit einer geschlossenen Gebäudefassade in Richtung Süden errichtet werden. Damit wird eine Schutzwirkung gewährleistet. Dies gilt insbesondere, wenn durch zentrale Alarmierung die Fenster und Türen im Falle einer Freisetzung geschlossen werden“ (SRUs, 2021).

## 8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Die Festsetzungen verfolgen das Ziel, eine positive Wirkung auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auszuüben. Wichtig dabei ist gleichzeitig, den Bauherrn in seiner Gestaltungsfreiheit nicht zu stark einzuschränken. Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich daher lediglich auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes. Hierzu gehören:

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Dach- und Fassadengestaltung
- Zulässigkeit von Werbeanlagen
- Grundstücksgestaltung

### 8.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

#### 8.1.1 Dachgestaltung

Mit der Festsetzung der Dachform Flachdach (0° bis 5°) wird gewährleistet, dass sich die neuen Baukörper in ihrer Dachform der umgebenden Bebauung anpassen. Somit werden innerhalb des Plangebietes ein einheitliches Bild und eine gleichmäßige Dachlandschaft gewährleistet. Darüber hinaus werden mit dem Flachdach optimale Bedingungen zur Errichtung flächendeckend aufgeständerter PV-Anlagen geschaffen.

Die Beschränkung der Dachgestaltung auch von Nebenanlagen und Carports auf Flachdächer soll ausufernde Bauformen verhindern und ebenfalls zu einem gleichmäßigen Bild beitragen.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen darüber hinaus der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen.

Die Festsetzung eines Albedo-Wertes von mind. 0,7 richtet sich nach den Albedo-Werten verschiedener Materialien und Farben, die typischerweise beim Bau verwendet werden. Durchschnittlich haben bisher üblich verwendete Dachbeläge einen Albedo-Wert von rund 0,54 (z. B. rote Ziegel 0,25, schwarze Dachpappe 0,18). Bei einer Erhöhung der Dachflächen-Albedo von 0,2 auf 0,7 wird eine Abnahme der städtischen Wärmeinsel erreicht. Durch die Festsetzung eines Mindestwertes von 0,7 wird eine wirksame Untergrenze festgelegt, die über dem bisherigen Durchschnitt liegt, mit hellen Farben und niedrigem Adsorptionsgrad gut erreichbar ist und noch Spielraum nach oben offen lässt.

#### 8.1.2 Fassadengestaltung

Auch im Hinblick auf die Fassadengestaltung sollen Blendwirkungen vermieden und helle Farben verwendet werden. Helle Farben haben, im Gegensatz zu dunkleren, ein höheres Reflexionspotenzial und tragen zur Minimierung der Wärmeabstrahlung und damit zu einer geringeren Aufheizung im Gebiet bei. Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel,

Naturstein, Klinker, Sichtbeton, Faserzement und/oder Glas, d.h. in Materialien, die dem gegebenen Ortsbild gerecht werden, auszuführen.

## 8.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets entsprechend der vorhandenen Nutzungen.

Fremdwerbungen sind nicht zugelassen, um einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen vorzubeugen. Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

Die Festsetzungen beschränken Werbeanlagen darüber hinaus in ihrer Art, Anzahl und Größe und orientieren sich dabei an den bestehenden bzw. für das Bauvorhaben konkret geplanten Anlagen. Diese sehen einen freistehenden Pylon für den Getränkemarkt sowie ggf. Beschilderungen der Fassaden vor.

## 8.3 Grundstücksgestaltung

Die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücke wird festgesetzt, um ein durchgrüntes Stadtbild sicherzustellen.

Zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas sollen nicht überbaute Flächen begrünt werden. Dabei ist maßgebend, dass der Gesamteindruck der Flächen durch „Grün“ geprägt wird. Als Grünflächen kommen deshalb einfache Rasenflächen, gärtnerisch angelegte Flächen, aber auch wildes Grün in Betracht. Mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Flächen sind ebenfalls Grünflächen. Eine Grünfläche liegt auch dann vor, wenn sie teilweise mit befestigten Flächen durchsetzt ist.

Die flächenhafte Verwendung von Stein-/ Kies-/ Split- und Schotter ist damit nicht zu vereinbaren und entsprechend ausgeschlossen. Zur Herstellung der notwendigen Ersatzhabitate sind Steinschüttungen als natürlicher Lebensraum der vorkommenden Arten zulässig.

Die Bestimmung dient dem öffentlichen Interesse an einer ansprechenden Gestaltung des Orts- und Straßenbildes sowie an einer Durchgrünung des Gebietes aus Gründen der Gesundheit, des Landschaftsbildes und des Umweltschutzes. Mit der Festsetzung werden die geltenden Bestimmungen der Landesbauordnung aufgegriffen und nochmals verdeutlicht.

Die flächige Abdeckung mit Folie und Mineralstoffen fördert die Artenarmut in den Gärten und die Austauschfunktionen Wasser – Boden wird gestört. Kunststoffe gelangen dadurch in die Umwelt. Die klimatische Ausgleichsfunktion ist über derartig versiegelten Flächen vermindert.

Durch die getroffenen Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen soll vermieden werden, dass der Straßenraum durch überdimensionierte und gestalterisch unpassende Einfriedungen beeinträchtigt wird.

## **8.4 Versorgungsleitungen**

Ebenfalls aus städtebaulichen Gründen wird eine rein unterirdische Führung von Versorgungsleitungen als Erdkabel festgesetzt. Auch diese Festsetzung dient dazu, die städtebaulich unattraktive Erscheinung von oberirdischen Leitungen sowie die hiermit verbundene Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu vermeiden.